



# DW

# DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

# 09 2018

71. Jahrgang C 3188

NICTWOHNIMMOBILIEN

## Wenn die Wohnungswirtschaft Schulen baut

► 22



### STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Aktuelle Studie: Leitfaden für die  
Quartiersentwicklung

► 8

### ENERGIE + TECHNIK

Module und Systeme fürs Bad:  
Lösungen für den Bestand

► 34

### MARKT + MANAGEMENT

Crowdfunding: Bürgergeld  
für Wohnungsprojekte

► 54



# EIN PROJEKT, BEI DEM MAN ÜBER SICH HINAUSWÄCHST.

**Und ein zuverlässiger Partner, der einem  
stets auf Augenhöhe begegnet.**

Wer höchste Qualität im großen Maßstab plant, braucht einen Partner an seiner Seite, der den gleichen Anspruch hat. Einen Partner, der mit außergewöhnlich hochwertigen Produkten für die Bereiche Sanitär, Gas und Heizung überzeugt und selbst bei den größten Herausforderungen kein noch so kleines Detail aus dem Auge verliert. Ganz gleich ob persönlich auf der Baustelle, beratend an unserer Hotline oder in einem unserer Viega Seminarcenter.  
**Viega. Höchster Qualität verbunden.**



**viega**

Ulrike Trampe  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Kontrollierte Bedingungen

Volle Auftragsbücher bei Handwerk und Bauindustrie. Fachkräftemangel auch am Bau. Bürgerproteste gegen sozialen Wohnungsbau („Ja, aber nicht hier!“). Der Bau bezahlbarer Mietwohnungen steht nicht nur im Fokus der Öffentlichkeit und aller politischen Parteien, es spielt auch die Angst um den Verlust des sozialen Zusammenhalts eine Rolle. Eine un-schöne Gemengelage, um diese großen Aufgaben bewältigen zu können. Kann der Modulbau dabei helfen, einzelne Störfelder auszugleichen? Das Bauen der Zukunft wird zumindest in diesem Lösungsansatz weiterentwickelt, um Zeit und Kosten zu optimieren, Risiken der Herstellung von der Baustelle in die Fabrikhalle zu verlagern und unter kontrollierten Bedingungen einiger Probleme Herr zu werden – seien es die nicht in notwendiger Anzahl zur Verfügung stehenden Handwerker oder eine Verkürzung der Bauzeit, die auch die Mieter entlastet.

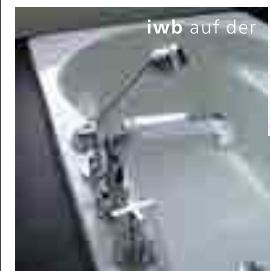
Bauvorhaben in elementierter Gesamtbauweise, bei denen bereits Decken, Wände, Fassaden, Einzelträger usw. als fertige Bauteile angeliefert werden, werden durch Module und Systeme fürs Bad komplettiert. Das Fertigbad vereinfacht mit seiner Systembauweise das Baumanagement, hilft Bauzeiten einzuhalten und damit Baukosten zu reduzieren. Es bietet durch die industrielle Vorfertigung eine gleichbleibend hohe Ausführungsqualität. Der Hotelbau setzt bereits seit vielen Jahren auf diese Lösung – allerdings auch unter Berücksichtigung ganz wesentlich verkürzter Lebenszyklen, die in einigen Segmenten bereits nach sieben Jahren eine neue Badgestaltung erforderlich machen. Ab Seite 32 gehen wir auf den Stand der Dinge zum Thema Module und Systeme fürs Bad ein und zeigen Lösungen, die sogar für die barrierefreie Sanierung funktionieren.

Und noch etwas: Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft startet mit dieser Ausgabe wieder! Das Thema 2019 lautet „Digitale Arbeitswelten“. Wir freuen uns auf Ihre Einreichungen! Weitere Informationen dazu auf der 3. Umschlagseite oder unter [www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de).

Viel Spaß beim Stöbern!



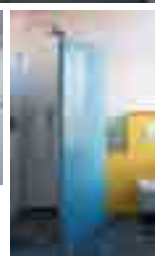
Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Halle C1.410



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



»Moderne  
Badgestaltung!  
Barrierearm oder -frei?!  
Bei der Wunschliste  
Ihrer Mieter ganz weit  
oben!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

wowi@iwb-ingenieure.de  
[www.iwb-ingenieure.de](http://www.iwb-ingenieure.de)





Quelle: wbg Nürnberg, Foto: Wolfgang Schmitt

### Nichtwohnbau

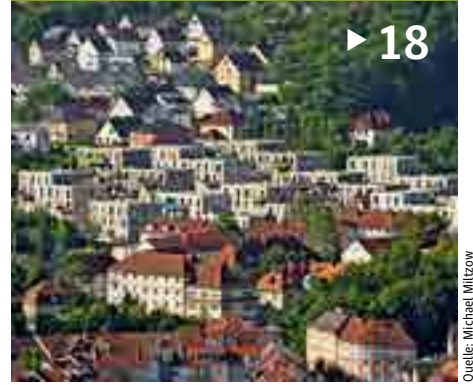
Der Schulbau z. B. ist keine Kernaufgabe von Wohnungsunternehmen. Trotzdem gibt es Unternehmen mit Erfahrungen in diesem Bereich.



Quelle: Lisa Farkas

### Ergänzendes Bauen

Es ist eine Herausforderung, aber das Bauen in bestehenden Nachbarschaften kann sehr gut gelingen. Wie, zeigt eine aktuelle Studie.



Quelle: Michael Miltzow

### Bauherrenpreis

Die „Friedensberg-Terrassen“ in Jena bieten nicht nur schöne Aussichten, sondern Mehrfamilienhäuser für unterschiedliche Lebensstile.

#### 4 Meldungen

#### 8 Leitfaden für die Quartiersentwicklung Studie „Bauen in Nachbarschaften“

### THEMA DES MONATS: MODULE UND SYSTEME FÜRS BAD

Das modulare und serielle Bauen gewinnt mehr und mehr an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund bergen komplexe Systemräume wie Bäder, an deren Erstellung eine Vielzahl unterschiedlicher Gewerke beteiligt ist, gute Möglichkeiten serieller Vorfertigung. Was ist möglich und was zu beachten? Beispiele aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis.



Quelle: HEWI



▶ 34

### Systeme fürs barrierefreie Bad

Auch Bäder bieten Möglichkeiten für den Einsatz vorgefertigter Module. Die Anforderungen sind bei barrierefreien Bädern jedoch komplexer.

## NEUBAU UND SANIERUNG

### 12 Meldungen

18 **Wohnen mit Weitblick**  
Deutscher Bauherrenpreis 2018

22 **Wenn Wohnungsunternehmen Schulen bauen**  
Bildungsimmobilien

## ENERGIE UND TECHNIK

### 26 Meldungen

### 28 Betriebskosten aktuell

32 **Quadratisch, praktisch, innovativ**  
Thema des Monats:  
Module und Systeme fürs Bad

34 **Das barrierefreie Bad**  
Thema des Monats:  
Lösungen für den Bestand

38 **Modulbauweise macht es möglich**  
Thema des Monats:  
Badsanierung im Studentenwohnheim

42 **Ausstattungsstandards zeitgemäß weiterentwickeln**  
Thema des Monats:  
VIVAWEST testet individuelle Lösungen

### 44 Produkte und Dienstleistungen



▶ 58

### Bilanz- und Steuerwissen

Sachzuwendungen können nach § 37b EStG pauschal mit 30% versteuert werden - doch die Anwendung ist komplex. Ein Bericht.

## MARKT UND MANAGEMENT

### 46 Meldungen

52 **Erfolgreich durch das Großprojekt „HWS 4.0“**  
ERP-Umstellung

54 **Bürgergeld für Wohnungsprojekte**  
Crowdfunding

58 **Pauschalierung der Einkommensteuer bei Sachzuwendungen nach § 37b EStG**  
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

### 62 Stellenmarkt

## RECHT

69 **Mietrecht, 71 WEG-Recht**

## LETZTE SEITE

72 **Impressum**



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



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

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



„Wir sind restlos zufrieden mit der Badmodernisierung! Wir haben jetzt eine schöne Dusche, ein schönes Waschbecken, ein tolles WC und eine wunderbare Kombination aus Handtuchhalter und Heizkörper! Ich könnte immer nur die Tür aufmachen und reingucken! Auch die Mitarbeiter waren Spitze! Ich habe selten so fleißige, freundliche und hilfsbereite Monteure gesehen!“

## Architekturwettbewerb abgeschlossen

### Baugemeinschaft baut im Hamburger Baakenhafen

Das Unternehmen LH Architekten hat den hochbaulichen Realisierungswettbewerb für das Baufeld 96 des neuen Quartiers Baakenhafen in der Hamburger HafenCity gewonnen. Umgesetzt wird der Entwurf von der Bürgergemeinschaft aus Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba), Baugemeinschaft GleisOase eG sowie Johann Daniel Lawaetz-Stiftung und den Baugemeinschaften Einklang-Baakenhafen und Am Leuchtturm. Sie erhielt zuvor den Zuschlag für die Bebauung des Baufeldes. Die Bürgergemeinschaft will dort 24 Mietwohnungen und 37 Eigentumswohnungen sowie Gemeinschaftsflächen und Räume für publikumsbezogene Nutzungen realisieren. Die Architektur soll neben der gestalterischen Anpassung an das Quartier eine hohe ökonomische Effizienz zur Erzielung tragfähiger Mieten



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



Quelle: LH Architekten

Der Entwurf von LH Architekten hat den Architekturwettbewerb gewonnen

und Wohnungspreise aufweisen sowie die Bedürfnisse von Menschen jeder Generation im Hinblick auf Mobilität und Barrierefreiheit berücksichtigen. Das Quartier Baakenhafen umfasst insgesamt 24 ha und soll rund 2.100 Wohnungen sowie 2.200 Arbeitsplätze bieten. Anfang 2018 wurden die ersten Gebäude in dem Quartier fertiggestellt.

## Modellprojekt

### Neue ökologische Grünfläche in Berlin-Reinickendorf

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG hat gemeinsam mit der Stiftung Mensch und Umwelt eine neue ökologische Grünfläche bei ihren Bestandsgebäuden in der Auguste-Viktoria-Allee in Berlin-Reinickendorf geschaffen. Die Fläche ist im Rahmen des Modellprojekts „Treffpunkt Vielfalt - naturnahe Gestaltung von Wohnquartieren“ entstanden. Es wurde von der Stiftung Mensch und Umwelt ins Leben gerufen und wird durch das Bundesamt für Naturschutz (BfN) mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt und Naturschutz gefördert. Ziel des Projektes ist es, zu zeigen, wie Artenvielfalt und Freiraumqualitäten wirkungsvoll und für alle Beteiligten gewinnbringend gesteigert werden können. „Wir haben geplant, gebaggert und gepflanzt. So wurde aus einer großen Rasenfläche binnen drei Monaten eine bunte Blühstruktur für Bienen, Schmetterlinge, Igel und andere Tiere“, erklären die beiden Genossenschaftsvorstände

Carsten Röding und Dirk Enzesberger.



Quelle: Charlotte/M. Krebs

In Berlin-Reinickendorf wurde eine ökologische Grünfläche für Artenvielfalt und Freiraumqualitäten geschaffen



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

## Neugestaltung

### Aus Siemens-Areal wird Schönhof-Viertel



Quelle: Instone Real Estate

Im östlichen Bereich des Areals entsteht auf Flächen von Nassauischer Heimstätte und Instone Real Estate das Schönhof-Viertel

Im Frankfurter Stadtteil Bockenheim realisieren die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und die Instone Real Estate GmbH mit dem sog. Schönhof-Viertel ein neues Wohn- und Geschäftsquartier auf dem ehemaligen Siemens-Areal. Im Rahmen einer Innenentwicklung sollen auf dem rund 125.000 m<sup>2</sup> großen Gelände mehr als 2.000 Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten sowie Geschäftsräume einschließlich der benötigten Infrastruktur entstehen. Der kürzlich vorgestellte Städtebauliche Entwurf sieht neben den geförderten und frei finanzierten Miet- sowie Eigentumswohnungen auch eine Grundschule, Räumlichkeiten für Einzelhandel, mehrere Kitas sowie einen öffentlichen Park vor. Das neue Quartier soll somit Wohnen, Arbeiten und Erholung in sich vereinen. Im Jahr 2024 ist die Fertigstellung des neuen Schönhof-Viertels vorgesehen.



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

A vibrant, expressive oil painting of a man's face, likely Michael Henseler. The colors are warm, dominated by yellows, oranges, and reds, with some cooler tones in the shadows. The man has short, dark hair and is smiling slightly. He is wearing a dark suit jacket over a blue and white striped shirt and a dark tie. The background is a mix of warm, textured brushstrokes in shades of yellow, orange, and red.

„Nicht ohne  
meinen Makler

Michael Henseler,  
Vorstand EWG Hagen eG

## Tauschen statt neu kaufen

## Bau AG und ÖGW installieren Tauschbox im Quartier

Die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG (Bau AG) hat gemeinsam mit dem Ökumenischen Gemeinschaftswerk Pfalz GmbH (ÖGW) eine Tauschbox im sog. Goetheviertel in Kaiserslautern in Betrieb genommen. Seit Juli 2018 können dort während der Öffnungszeiten des Servicebüros des Betreibers ÖGW Kleidung, Haushaltswaren, Bücher und alles, was sonst noch in die Tauschbox passt, getauscht werden. Es darf allerdings auch nur gegeben oder genommen werden.

In der Stadt Kaiserslautern gibt es bereits mehrere Tauschboxen, u. a. im Königsviertel oder im Stadtteil Grübentälchen.



Quelle: Bau AG

Bau-AG-Vorstand Thomas Bauer und Bau-AG-Sozialmanagerin Gabriele Gehm bei der Vorstellung der Tauschbox

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

## Stadtteilplanung

## GWG München baut in Freiham Nord

Im neuen Münchner Stadtteil Freiham Nord erhielt die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH fünf Bauflächen, auf denen das Wohnungsunternehmen bis 2023 rund 900 Wohnungen errichten will. Auf der Teilfläche WA 12 plant die GWG ca. 140 geförderte Mietwohnungen sowie ein 6-gruppiges Haus für Kinder. Für die Bauwerks- und Freianlagenplanung wurden in einem Wettbewerb drei Architekturbüros gefunden, die ihre Entwürfe nun überarbeiten und anschließend mit dem Wohnungsunternehmen umsetzen können. Die Kuehn Malvezzi Associates GmbH mit sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, O3 Architekten GmbH mit Nowak Partner Landschaftsarchitekten GbR sowie FAM Architekten – Hartinger Koch Tran Huu GbR mit Buero Kofink Schels – Kofink Jüttner Landschaftsarchitekten GbR konnten mit ihren Entwürfen überzeugen. Insgesamt umfasst der neue Stadtteil Freiham Nord rund 350 ha Fläche, auf der mehr als 8.000

Wohnungen und ca. 7.500 Arbeitsplätze entstehen sollen.

Der zu überarbeitende Entwurf von Kuehn Malvezzi Associates GmbH mit sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH



Quelle: Kuehn Malvezzi Associates GmbH

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

## Kooperation

## GESOBAU plant Unterstützungsangebot für Alleinerziehende

Die kommunale Berliner GESOBAU AG kooperiert mit der Ostkreuz Jugendhilfe Nord gGmbH bei der Einrichtung eines Mutter- bzw. Vater-Kind-Hauses in ihrem Gebäudebestand in Berlin-Pankow. Gemeinsam möchten die Unternehmen ein stationäres Angebot aufbauen, das alleinerziehende Mütter und Väter bei der Pflege, Versorgung, Erziehung und Förderung ihrer Kinder unterstützt. Dafür soll den Eltern im Rahmen eines „betreuten Wohnens“ ein multiprofessionelles Team aus Sozialarbeitern, Erziehern und Psychologen zur Seite gestellt werden. Ziel ist es, alleinerziehende Eltern und deren Kinder für die Zeit nach dem Aufenthalt fit zu machen und sie bei der Gestaltung ihres gemeinsamen Lebens zu unterstützen. Im Anschluss an das Betreute Wohnen besteht die Möglichkeit der Übernahme einer dem sozialen Träger anvertrauten GESOBAU-Wohnung.

„Als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft haben wir der Ostkreuz Jugendhilfe Nord bereits trügereigene Wohnungen zur Verfügung gestellt. Jetzt freuen wir uns, dass wir in der neuen Einrichtung gemein-

sam ein stationäres Angebot anbieten, das Alleinerziehenden ermöglicht, gut im sozialen und unmittelbaren Lebensumfeld anzukommen und eingebunden zu sein“, sagt Ines Bernasek, Kundencenterleiterin bei der GESOBAU.



Quelle: AdobeStock/n32000

Im Mutter- bzw. Vater-Kind-Haus in Berlin-Pankow werden Alleinerziehende bei der Gestaltung ihres Lebens unterstützt

Weitere Informationen:  
[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de) und [www.ostkreuz-jugendhilfenord.de](http://www.ostkreuz-jugendhilfenord.de)





Die ehemalige Kirche der JVA auf dem Gelände der Ulmer Höh'

## Konversion

# Ehemalige JVA Ulmer Höh' wird zum neuen Stadtquartier

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) hat das ca. 33.000 m<sup>2</sup> große Gelände einer ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA) in Düsseldorf-Derendorf an den Projektentwickler Interboden GmbH & CO. KG verkauft. Auf der sog. Ulmer Höh' Nord sollen sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen entstehen. Mindestens 50% der Wohnbebauung soll als geförderter Wohnbau entstehen, davon wiederum 30% für studentisches Wohnen. Das sind die Bedingungen für den Verkauf des Geländes.

„Wir von der Stadt Düsseldorf sind über dieses neue Quartier an der Ulmenstraße erfreut, da es innerstädtisches Wohnen in guter Lage ermöglicht“, sagte Cornelia Zuschke, Beigeordnete vom Dezernat für Planen, Bauen, Mobilität und Grundstückswesen. Auf Grundlage eines hochwertigen Städtebaus könne in der Ulmer Höh' Nord ein modernes und identitätsstiftendes Quartier entwickelt werden, das sich durch eine gute Funktionalität und eine hohe Aufenthaltsqualität auszeichnen werde.



Weitere Informationen:  
[www.blb.nrw.de](http://www.blb.nrw.de) und [www.interboden.de](http://www.interboden.de)

## LITERATURTIPP

# Neuigkeiten aus Forschung und Fortbildung



Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hat sein Vierteljahresmagazin „Berichte“ veröffentlicht. In der dritten Ausgabe in diesem Jahr dreht sich alles rund um das Thema „Stadt“: Neben dem aktuell debattierten Thema der Wohnraumversorgung geht es u. a. auch um Integration, Parkraummanagement oder Nachbarschaftsprojekte. Das Magazin stellt hierzu aktuelle Forschungsergebnisse und Neuerscheinungen des Instituts vor, informiert über Forschungsprojekte und Fortbildungen und

blickt auf branchenrelevante Veranstaltungen rund um kommunale Themen. Das Magazin kann kostenlos als Print- oder Onlineausgabe abonniert oder heruntergeladen werden.

**Difu-Magazin „Berichte 3/2018“, kostenloser Download unter [www.difu.de/publikationen/2018/difu-berichte-3-2018.html](http://www.difu.de/publikationen/2018/difu-berichte-3-2018.html)**



## Nicht ohne meinen Makler

*Versicherungsthemen gehören zu Wohnungsunternehmen wie Steuerfragen. Für uns war es wichtig, das Versicherungssegment an einen verlässlichen Partner, der über die branchenspezifischen Kenntnisse verfügt, auszulagern.*

***Ergebnis:** Seit Jahren setzt die EWG Hagen eG daher auf Dr. Klein als Versicherungsmakler – mit Erfolg. Wir schätzen die Kommunikation und das persönliche Gespräch vor Angeboten. Über mögliche Optimierungen werden wir regelmäßig informiert und unsere Bedürfnisse stehen bei Dr. Klein immer im Mittelpunkt. Das gibt uns Sicherheit und wir können entspannt mit Versicherungsthemen umgehen. Unsere klare Empfehlung: Dr.-Klein-Maklermandat, denn es setzt neue Maßstäbe.“*

**Michael Henseler,**  
 Vorstand EWG Hagen eG



Quelle: Lisa Farkas

Ersatzneubau ist dort sinnvoll, wo städtebauliche Missstände mit solchen Qualitätsmängeln der Bausubstanz einhergehen, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Die Stadt Würzburg hat hier im Quartier Brunostraße Teile der schlichten Zeilenbebauung durch eine neue Wohnanlage ersetzt. Die Zahl der Wohnungen wurde deutlich erhöht, eine soziale Mischung gelang durch den Mix von Wohneigentum, freifinanziertem und sozialem Wohnungsbau

## Studie „Bauen in Nachbarschaften“ Leitfaden für die Quartiersentwicklung

„Bauen in Nachbarschaften“ – so lautet der Titel einer aktuellen Studie, die das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. im Auftrag des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. erarbeitet hat. Die DW präsentiert die Studienergebnisse, die Planern, Wohnungsunternehmen und Kommunen zum Bauen innerhalb vorhandener Quartiere Anregungen geben.



Foto: Jens Röttsch

**Dr. Bernd Hunger**  
Vorsitzender  
Kompetenzzentrum  
Großsiedlungen e. V.  
Berlin

Bebaubare Flächen für den Wohnungsbau sind in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten gefragt. Die Potenziale in Altstadtbereichen und auf Konversionsflächen sind zusehends ausge-

schöpft. Damit rücken die großen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts wieder in den Mittelpunkt des Interesses. Vor allem in den nach dem Leitbild der „aufgelockerten Stadtlandschaft“ errichteten Wohngebieten mit ihren häufig großzügigen Grünräumen werden Potenziale für ergänzenden Neubau gesucht.

Rein rechnerisch ergeben sich Flächenpotenziale, die den Umfang des tatsächlich Realisierbaren überschreiten. In welchem Maße baulich ergänzt werden soll und kann, hängt von rechtlichen

Rahmenbedingungen wie Dichte, Abstandsregeln, Lärmbelastung, Artenschutz etc. ab. Noch entscheidender ist, dass die vorhandenen Nachbarschaften das Bauen in ihren Quartieren akzeptieren.

### **Vier mögliche Formen des Bauens im Bestand**

Um Fehlallokationen zu vermeiden, stellt sich für die Wohnungswirtschaft die Frage, wo und wie ergänzendes Bauen so möglich ist, dass bezahlbare und bedarfsgerechte Wohnverhältnisse zu tragba-

ren Kosten entstehen. Diese Frage beantwortet die Studie durch die Untersuchung der Potenziale von vier möglichen Formen des Bauens im Bestand: Aufstockung, Anbau, freistehender Neubau im Bestand sowie Abriss und Ersatzneubau.

Der gewählte Titel „Bauen in Nachbarschaften“ verweist darauf, dass doppelte Behutsamkeit gefordert ist, nämlich im Umgang mit den Bewohnern und im Umgang mit den vorgefundenen Gebäuden und Stadträumen. Bewusst wird auf den fachlich üblichen Begriff „Nachverdichtung“ verzichtet, der sich bei gescheiterten Vorhaben oft als Akzeptanz-Killer erwiesen hat. Die Beispiele zeigen: Menschen akzeptieren das zusätzliche Bauen in ihrem Wohnumfeld, wenn für sie selbst und das Quartier ein Mehrwert erlebbar wird. Sie lehnen es ab, wenn sie befürchten, dass sich die vorhandene Wohnsituation verschlechtert. Es geht um Qualitäten wie Ruhe und Ausblick, um das Grün im Freiraum, um die Verfügbarkeit der Stellplätze, aber auch um Fragen wie: Wie werden die neuen Nachbarn sein? Reichen die Kitaplätze bei noch mehr Bewohnern?

### Prinzipien für das Bauen in Nachbarschaften

Bauen in Nachbarschaften kann auf mehreren Wegen erfolgreich sein. Egal, ob Aufstockung oder Anbau, freistehender Neubau oder Ersatzneubau gewählt werden – es lassen sich sieben Prinzipien mit den folgenden Erfolgsfaktoren zusammenfassen.

#### 1. Mehrwert für das Quartier als Ganzes schaffen

Es wäre verkürzt und falsch, Neubau im Bestand nur unter dem Aspekt der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu planen. Entscheidungsgrundlage sollten ganzheitliche Quartierskonzepte sein, die eine Aufwertung des Quartiers als Ganzes durch das Zusammenspiel verschiedener Maßnahmen zum Ziel haben. Der erkennbare

Mehrwert für das Quartier als Ganzes ist Grundlage für die Akzeptanz des Neubaus durch die vorhandenen Nachbarschaften. Die Akzeptanz wird erleichtert,

- wenn die Wohnbedürfnisse der vorhandenen Bewohnerschaft berücksichtigt werden – sowohl beim Angebot neuer Wohnungen als auch bei der Wohnraumvergabe.
- wenn der Neubau in die Aufwertung des Bestandes eingebettet ist – sowohl die Gebäudeerneuerung als auch das Wohnumfeld oder die soziale Infrastruktur betreffend.
- wenn der Neubau eine Verbesserung für das Wohnen im Bestand erbringt – z.B. durch die lärmindernde Wirkung neuer straßenbegleitender Bebauung für den Quartiersinnenbereich oder durch den Abbau von Barrieren.



Quelle: GeWoSüd / UrbanPR

Aufstockung schafft mehr Wohnraum auf gleicher Grundstücksfläche. Im Berliner Stadtteil Tempelhof-Schöneberg hat die GeWoSüd die „Lindenhofsiedlung“ Martin Wagners, die als Vorreiter des neuen Bauens der 1920er Jahre gilt, saniert und aufgestockt

#### 2. Bauen im Bestand zur Verbreiterung des Portfolios nutzen

Ergänzendes Bauen im Bestand ist geeignet, um das Angebot an Wohnformen zu verbreitern, das gerade in den großen Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre häufig auf wenige Wohnungstypen beschränkt ist. Zum einen kann auf besondere Bedarfe in den Nachbarschaften reagiert werden, z.B. durch neue Betreuungsangebote und barrierearme bzw. -freie Wohnungen für Ältere, die im gewohnten Umfeld wohnen bleiben wollen. Zum anderen ergibt sich – auch unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Tragbarkeit – die Möglichkeit, die Mischung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie von unterschiedlichen Mietniveaus zu verstärken, um damit die Zusammensetzung der Nachbarschaften je nach Zielstellung für das Quartier als Ganzes zu beeinflussen.

#### 3. Respekt vor dem Bestand

Beim Bauen im Bestand ist doppelte Behutsamkeit gefordert, sowohl was den baulichen Bestand als auch den sozialen Bestand in Form gelebter nachbarschaftlicher Netzwerke betrifft. Angeraten ist deshalb i. d. R. das behutsame gestalterische und funktionale Einpassen in den Bestand statt einer „Inselplanung“ für ein als Fremdkörper empfundenes Neubauprojekt.

Falls allerdings eklatante städtebauliche Missstände und Qualitätsmängel der Wohnungen vorliegen und eine Wohnanlage wenig beliebt bzw. sogar stigmatisiert ist, kann eine grundlegende Überformung der vorgefundenen Struktur der richtige Weg sein. ▶

## BAUEN IN NACHBARSCHAFTEN

Die aktuelle Studie „Bauen in Nachbarschaften“, die das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. im Auftrag des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. erarbeitet hat, stellt einen knapp gefassten und illustrativen Leitfaden mit Anregungen für Wohnungsunternehmen, Planer und Kommunen zum Bauen innerhalb vorhandener Quartiere dar.

Sie kann kostenfrei beim Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. bestellt werden. Es fallen lediglich Versandkosten für Nichtmitglieder des Kompetenzzentrums an.



Weitere Informationen und Bestellung unter:  
[www.gross-siedlungen.de](http://www.gross-siedlungen.de)



Quelle: Bärbel Rechenbach

Dass Aufstockung auch im Plattenbau und im bewohnten Zustand möglich ist, zeigt das Vorhaben der PWG 1956 im Potsdamer Wieselkiez

#### 4. Alle Formen des Bauens in Nachbarschaften nutzen

Das Bauen innerhalb vorhandener Nachbarschaften muss genauso vielfältig sein wie die vorgefundenen sozialen und räumlichen Situationen. Alle Formen des Bauens in Nachbarschaften haben, je nach konkreter Bauaufgabe vor Ort, Vor- und Nachteile. Es gibt keine allgemeine Vorzugsvariante.

Wie die untersuchten Vorhaben zeigen, ist bei ganzheitlichen Erneuerungskonzepten häufig die Kombination von Aufstockung, Anbau und freistehendem Neubau der richtige Weg, der mit der Sanierung und dem Umbau des Bestandes verbunden wird. Das gleiche Vorgehen, das Haus für Haus nach der optimalen Variante sucht, ist ebenso auf die Gemeinbedarfseinrichtungen anzuwenden. Auch der Ersatzneubau als radikalste

Variante steht i. d. R. in Bezug zur Nachbarbebauung, die nicht entwertet werden darf.

#### 5. Die Nachbarschaften frühzeitig und vielfältig beteiligen

Ergänzendes Bauen im Bestand scheitert ohne die Beteiligung der Bewohnerschaft und die Kooperation mit den benachbarten Eigentümern. Um Konflikte zwischen „alten“ und „neuen“ Nachbarn zu vermeiden, sind sensible flankierende Beteiligungsverfahren, gemeinsame Nutzungsmöglichkeiten im Wohnumfeld und eine transparente Wohnraumvergabe unerlässlich.

Notwendig ist ein professionelles, mit der Kommune abgestimmtes Beteiligungs- und Mitwirkungskonzept. Dazu gehören umfassende Information und transparente Prozessmoderation, flexible Planung mit Anpassungsmöglichkeiten im Rah-

men nicht verhandelbarer Grundsätze und - nicht zuletzt - verbindliche Entscheidungen.

#### 6. Suche und Auswahl geeigneter Grundstücke ist entscheidend für den Erfolg

Städte mit angespannten Märkten sind gut beraten, wenn sie mit einem Screening von Ergänzungspotenzialen das Bauen im Bestand proaktiv vorbereiten. Workshops auf Initiative der Stadt können geeignet sein, um potenzielle Bauherren zur Mitwirkung zu motivieren. Zudem sollte die Kommune planerisch in Vorleistung gehen, z. B. durch die Initiierung von vorbereitenden Untersuchungen zur Begründung von Gebietskulissen der Städtebauförderung, die auch der Förderung von Ergänzungsvorhaben dienen.

Die Auswahl geeigneter Grundstücke im eigenen Bestand durch Wohnungsunternehmen erfolgt zweckmäßigerweise in mehreren Schritten. Zunächst ist zu prüfen, was planungs- und baurechtlich möglich ist. Die potenziellen Grundstücke sind dann dahingehend zu beurteilen, in welchen Quartieren Handlungsbedarf besteht, der u. a. auch mit ergänzendem Bauen gedeckt werden kann.

Die Auswahl prioritärer Grundstücke ist i. d. R. Bestandteil umfassenderer Investitionsvorhaben. Wann und welches Quartier erneuert wird, hängt von der Konzeption des jeweiligen Wohnungsunternehmens zur Entwicklung seines Gesamtportfolios ab, die sich über den Neubau von Wohnungen hinaus an technischer Notwendigkeit, wirtschaftlicher Tragbarkeit und sozialen Erfordernissen orientieren muss.

#### 7. Lagequalitäten berücksichtigen

Lagequalitäten spielen bei der Beurteilung von Baupotenzialen eine wichtige Rolle. Nicht jede potenziell geeignete Lage ist für ergänzendes Bauen attraktiv genug. Eine unter dem Druck, schnellstmöglich Wohnraum zu schaffen, in der Not bebaute schlechte Lage kann sich perspektivisch als



Quelle: GEWOBA

Freistehender Neubau im Bestand: Die freistehende Einordnung neuer Bauten hat den Vorteil, dass der Bestand nicht angefasst werden muss. Die GEWOBA hat mit dem „Bremer Punkt“ die Gartenstadt-Süd mit einem neuen Bautyp ergänzt, der flexibel auf den Bedarf im Quartier reagieren kann

schwer vermietbarer Problemfall erweisen. Für jeden Standort muss von den Wohnungsunternehmen eingeschätzt werden,

- welchen Einfluss der Neubau auf die vorhandene Bewohnerstruktur und die sozialen Beziehungen hat,
- ob eine zahlungsfähige Klientel für den beabsichtigten Neubau verlässlich und dauerhaft vorhanden sein wird sowie
- ob die Lagequalität die Vermietbarkeit auch bei angespanntem Markt garantiert.

Zur Stadtreparatur beitragen und ein Quartier aufwerten kann der Anbau an den Bestand. In der Zornedinger Straße in München hat die städtische GWG durch einen straßenbegleitenden Neubau lärmbelastete Zeilen in ruhige Wohnhöfe verwandelt. Der angrenzende Bestand wurde modernisiert und vom Neubau her barrierefrei erschlossen



### **Bauen in Nachbarschaften braucht besondere politische Unterstützung**

Bauherren im Wohnungsbau sind auf kommunales Politik- und Verwaltungshandeln angewiesen, das den Neubau in Nachbarschaften in besonderer Weise unterstützt. Alle bau- und planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Unterstützung

eines schnellen und reibungsarmen Planungs-, Genehmigungs- und Bauablaufs müssen genutzt werden. Bauherren und Kommunen müssen miteinander die für das jeweilige Vorhaben geeigneten Formen der Information, Beteiligung und Mitwirkung abstimmen und ein Klima fördern, in

dem die vorhandene Bewohnerschaft das jeweilige Vorhaben bejaht. Für schlanke, unbürokratische Verfahren brauchen die Genehmigungsbehörden politischen Rückhalt. Und die Bauherren brauchen Ermutigung für schnelles Bauen in hoher Qualität zu tragbaren Kosten. ■



## **Interview mit Dr. Bernd Hunger**

### **„So einfach wie möglich, aber nicht zu einfach“**

Die Entwicklung von Brachen und Baulücken oder der Neubau am Stadtrand kann allein den Wohnungsbedarf nicht decken. Ergänzendes Bauen im Bestand wird zur zentralen Aufgabe. Doch hierbei geht es um mehr als das bloße Hinzufügen von Wohneinheiten. Der scheidende Referatsleiter Stadtentwicklung und Wohnungsbau des GdW erklärt, wieso.

#### **Ob Ersatzneubau, ob Aufstockung oder Ausbau, Anbau oder ergänzender Neubau – wieso ist das Bauen im Bestand so relevant?**

Bauen im Bestand stärkt das Wohnen in der Stadt und dämpft die Zersiedlung. Es ist somit aus ökologischer und stadtökonomischer Sicht per se sinnvoll. Zudem gibt es einen Impuls für das jeweilige vorhandene Quartier, und zwar baulich wie auch sozial. Stadt heißt Wandel, und es ist kein Nachteil, wenn ab und zu ein frischer Wind durch die vorhandenen Nachbarschaften weht.

#### **Muss man Wohnungsunternehmen noch erklären, dass sie beim Bauen in bestehenden Nachbarschaften städtebauliche und soziale Aufwertungsstrategien mitdenken sollten, dass es sinnvoll ist, kontextbezogen zu agieren?**

Unsere Studie richtet sich nicht nur an Wohnungsunternehmen, sondern ebenso an Politik und Verwaltung. Die Notwendigkeit, auf angespannten

Märkten möglichst schnell und kostengünstig Wohnraum zu schaffen, führt zuweilen zu Entscheidungen, die der Komplexität eines ganzheitlich konzipierten Wohnungsbaus nicht gerecht werden, ganz zu schweigen von sensibler Nachbarschaftsarbeit. Die Sammlung guter Beispiele erinnert ebenso wie die vorgeschlagenen Prinzipien für das Bauen im Bestand an die Bemerkung von Albert Einstein: „Man sollte alles so einfach wie möglich machen, aber nicht zu einfach.“

#### **Stichwort Nachhaltigkeit: gibt es einen Königsweg? Und was darf unter keinen Umständen gemacht werden?**

Die Idee für das Bauen im Bestand muss aus dem Respekt vor dem Vorhandenen heraus entwickelt werden, sowohl was die Bauten als auch die Bewohner und die Bauleistung vorangegangener Generationen betrifft. Was sich verbietet, ist eine arrogante Planer-Attitüde, die das Vorgefundene

bestenfalls als Steinbruch für die eigene neue Lösung ansieht.

#### **Sie gehen Ende August in den Ruhestand. Was geben Sie der Branche mit auf den Weg?**

Wohnungsbau heißt Städtebau und Sozialarbeit. Wohnungsunternehmen sind gut beraten, nicht nur Wohnungen zu bewirtschaften, sondern die Stadt baukulturell ansprechend weiterzubauen und für stabile Nachbarschaften zu sorgen. Die vom GdW vertretenen Unternehmen sind gut vorangekommen auf dem Wege, wirtschaftliche Tragbarkeit mit sozialem und städtebaulichem Anspruch zu verbinden. Es hat mich gefreut, eine Weile dazu beizutragen. Noch mehr würde es mich freuen, wenn dieser Weg auch weiter beschritten wird.

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

Die Fragen stellte Olaf Berger.

## EID UND IWO BESUCHEN RIGA

## » Ein Volk von Eigentümern

Riga ist anders. Lettland ist anders. Die Fahrt vom Flughafen in die Stadt zeigt glitzernde Neubauten gleich neben Wohngebäuden mit Sperrholz in den Fenstern. Lettlands Geschichte ist turbulent. Die frühere Sowjetrepublik ist seit 2004 in der EU und seit 2014 in der Eurozone. Der eid - Evangelischer Immobilienverband Deutschland e. V. veranstaltet alle paar Jahre eine Exkursion ins europäische Ausland. Mitte Juli ging es erstmals in den Osten. Für das Fachprogramm war die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e. V. dabei, die bereits Projekte in Riga und anderen Städten im Baltikum umgesetzt hat. Durch Führungen, Vorträge sowie einen runden Tisch mit lettischen Immobilienexperten ergab sich ein buntes Bild der Situation in der Hauptstadt.

Riga gilt als die drittgrößte Jugendstil-Stadt der Welt. Die Innenstadt weist viele Jahrhunderte alte Gebäude auf, die über die Sowjetzeit gerettet und in den letzten Jahren saniert wurden. Riga verfügt aber nicht nur über architektonische Perlen, sondern auch über Objekte der Kategorien „Wohnwert der Nachbarn negativ beeinflussend“, „dringend sanierungsbedürftig“ und „einsturzgefährdet“. Olegs Burovs, Vorsitzender des Komitees für städtisches Eigentum, berichtet, 88% von ihnen seien in privater Hand. Der Hintergrund: Mitte der 1990er Jahre bekamen die Letten Gutscheine für ihren Anteil am „Volksvermögen“. Die meisten bezahlten damit die (dann) eigene Wohnung. Die Immobilieneigentümer verstünden jedoch oft nicht, dass mit Eigentum auch Verantwortung einhergehe. Die Stadt hilft aber mit Grundsteuerrabatten bei Sanierungen oder Zuschüssen bei der Fassadenerneuerung denkmalgeschützter Gebäude. Nach Wohnumfeldverbesserungen gingen jedoch i. d. R. Kriminalität und Vandalismus zurück – eine Erfahrung, die Exkursionsteilnehmer auch in Deutschland gemacht haben.

Eine Rundtour zeigt neben Holzhäusern auch sehr viele Plattenbauten, an denen jahrzehntelang nichts modernisiert wurde. Weil die Letten Eigentümer ihrer Wohnungen sind, hat es keinen großflächigen Abriss gegeben. Riga erwägt nun den Mietwohnungsneubau. Preiswertere Wohnungen sollen ein Leben in der Hauptstadt für mehr Menschen erschwinglich machen. So gilt es, z. B. Staatsdiener mit geringen Einkommen mit Wohnraum zu versorgen. In Riga steht ein Monatseinkommen von durchschnittlich 950 € einer Miete von bis zu 600 € gegenüber; Eigentümer in Plattenbauten zahlen etwa 150 € für Nebenkosten und Verwaltung.



Quelle: eid

Exkursionsteilnehmer warten vor dem Rigaer Rathaus – im Hintergrund das Schwarzhäupterhaus, eines der Wahrzeichen Rigas



Quelle: IWO, Foto: Knut Höller

Lettische Plattenbau-Hochhäuser aus der Sowjetzeit

Beim Runden Tisch zur lettischen Immobilienwirtschaft im Schwarzhäupterhaus berichten Dr. Sanda Geipele und Iveta Stamure von der Technischen Universität Riga von immobilienwirtschaftlichen Studiengängen. Immobilienverwaltern sei eine entsprechende Ausbildung gesetzlich vorgeschrieben. Das gelte leider nicht für die Fortbildung. Girts Beikmanis vom lettischen Immobilienverwalterverband informiert, dass nur etwa 10% der Letten in Neubauten (Baujahr nach 1991) leben. 70% wohnen in Gebäuden, die zur Sowjetzeit gebaut wurden – ein EU-Rekord. Die Erhaltung dieser meist heruntergekommenen Objekte sei schwierig. Den Wohnungseigentümern sei leider oft nicht bewusst, dass sie auch jenseits der eigenen Wohnungstür Verantwortung hätten. Mit einem Investitionsprogramm der EU und Lettlands könnten in den nächsten Jahren etwa 3% des Gebäudebestandes energetisch saniert werden. Auch Beikmanis erscheint die Schaffung eines Mietwohnungsmarktes dringlich, dafür müssten die rechtlichen Rahmenbedingungen noch verbessert werden.

14.500 Einheiten verwaltet Juris Vidzis' städtische Wohnungsgesellschaft in Jelgava. Er betont, dass die vorgeschriebenen Quoren in Wohnungseigentümer-Versammlungen oft schwer zu erreichen seien. Denn seit 1991 wanderten etwa 400.000 Letten aus. Etwa 10% der Eigentümer lebten im Ausland. Sein Unternehmen habe eine digitale Plattform für Zählerstände, aber auch für die Kommunikation der Eigentümer untereinander.

Einen anderen Blick auf Riga bietet Stefan Meissner von der Deutschen Evangelisch-Lutherischen Gemeinde. Er informiert u. a. über von der EU geförderte Sanierungsprojekte. Der lettische Staat gebe nur ausnahmsweise Geld für Kirchensanierungen. Als „Energiesparmaßnahme“ werde aktuell z. B. die Kuppelsanierung der Jesuskirche, die größte Holzkirche des Baltikums, bezuschusst. Gebe es ein neues Förderprogramm, machten die Preise zudem einen Sprung. Die Deutsche Lutherische Gemeinde selbst hat fast keinen Immobilienbesitz. Das könnte sich ändern. Die Petrikerkirche im Zentrum der Altstadt, eines der Wahrzeichen Rigas, könnte der Gemeinde zufallen. Sie wird als Museum und Aussichtsplattform genutzt, doch ihre Eigentumsverhältnisse sind noch immer ungeklärt. Die Baulast trage theoretisch die Stadt Riga. Ein Gesetz zur Rückübertragung wird gerade beraten. Und als Eigentümerin im Grundbuch steht seit 1938 die Deutsche Lutherische Gemeinde.

Das Exkursionsfazit lautet: Riga und Lettland sind schön, aber anders.



Weitere Informationen:  
[www.der-eid.de](http://www.der-eid.de) und [www.iwoev.org](http://www.iwoev.org)



Vertreter der Schule und des Hortes, der Stadt Nürnberg und der wbg bei der Grundsteinlegung

## Nichtwohnbau

# Neue Schule und Hort in Nürnberg

Die WBG Kommunal GmbH, eine Tochtergesellschaft der wbg Nürnberg GmbH, errichtet seit November 2017 im Auftrag der Stadt Nürnberg den Schul- und Hortneubau Am Thoner Espan. Kürzlich konnte der Grundstein für das Bauvorhaben gelegt werden. Der bis 2022 geplante Neubau umfasst eine Grundschule für 400 Kinder, ca. 320 Hort- und Mittagsbetreuungsplätze sowie eine 3-fach-Sporthalle. Schule und Hort sollen bereits 2020 fertiggestellt werden. Mit Investitionskosten von ca. 35 Mio. € ersetzt die Stadt Nürnberg damit eine Bestandschule (siehe Beitrag ab Seite 22). Die WBG KOMMUNAL wurde 2009 als Inhouse-Gesellschaft gegründet, um die Stadt Nürnberg bei der Umsetzung des Konjunkturpaketes II zu unterstützen. Sie wurde mit 15 Bauprojekten für Schulen, Kitas und Verwaltungsgebäude beauftragt.

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

## Neubauprojekt

# Wohnraum für Familien

Die Baugenehmigung liegt vor, im November soll es losgehen: Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG realisiert 41 neue Wohnungen in Leipzig, um Wohnraum für Familien zu schaffen. In der Salomonstraße entstehen 19 4-, sieben 5- und eine 6-Zimmer-Wohnung. Hinzu kommen weitere sechs Einheiten mit drei Zimmern sowie acht 2-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen werden barrierefrei erreichbar sein und über Terrasse, Balkon oder Mietergarten verfügen. Die Bäder werden mit Dusche und Wanne familientauglich ausgestattet.

Das Objekt bekommt eine Tiefgarage, Fahrradstellplätze und einen Carsharing-Stellplatz für Autos des Anbieters Teilauto. Zu dem Vorhaben gehört außerdem ein barrierefreier Innenhof. Die Mieten sollen unter 10 €/m<sup>2</sup> liegen. Insgesamt investiert die UNITAS rund 12,5 Mio. €

in das Projekt, das im April 2020 fertiggestellt werden soll.



Quelle: S&P Sahlmann GmbH

Visualisierung des UNITAS-Neubaus

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

**Buderus**

Heizsysteme mit Zukunft.



Logamax kompakt WS170

# Zentrale Wärmeversorgung aus einer Hand.

Die Wohnungsstation Logamax kompakt WS170 im Design der Buderus Titanium Linie eignet sich ideal sowohl für die Nutzung in Mehrfamilienhäusern als auch für Nah- und Fernwärmenetze. Der Systemspezialist Buderus bietet hierbei hohen Heiz- und Warmwasserkomfort aus einer Hand: mit innovativen Funktionen, optimaler Systemintegration mit Logamatic Regelungstechnik sowie dem perfekten Zusammenspiel von Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und Wärmeübertragung.



## Serielles Bauen

### SWSG testet Prototyp

Auf einem Wiesengrundstück am Stuttgarter Hausenring schafft die SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH 32 neue Wohnungen mit Größen zwischen 37 und 94 m<sup>2</sup>. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind Teil eines Pilotprojektes der SWSG, die ihr Konzept des seriellen Bauens erprobt. Der Rohbau geschieht mit Fertigbauteilen, danach geht es teilvorgefertigt mit dem Innenausbau weiter. Die SWSG hat hierzu ein flexibles Raster entwickelt, das auch für Folgebauten verwendet werden kann und die Besonderheiten der jeweiligen Grundstücke - z. B. Topografie und Baurecht - aufgreifen kann. Das Konzept der SWSG beinhaltet außerdem unterschiedliche Fassadenvarianten und variable Baulösungen.



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



Quelle: SWSG

Illustration des Neubauprojekts am Hausenring

50% der neuen Wohnungen werden gefördert sein, zehn als Sozialwohnung, sechs über das kommunale Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“. Zur Quartiersentwicklung gehört auch die Gestaltung eines Quartiersplatzes am südwestlichen Ende des Baugrundstücks. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist für Sommer 2019 geplant.

## Neubau

### Märkische Scholle baut 147 Wohnungen

Quelle: IBTPAN Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH



So soll das Projekt „Wohnen am Turm“ in Lichterfelde-Süd nach Fertigstellung im Jahr 2021 aussehen

Die Berliner Wohnungsgenossenschaft Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG hat den Grundstein für ihr Neubauvorhaben „Wohnen am Turm“ in der Gartenstadt Lichterfelde-Süd gelegt. Der namensgebende „Turm“, eine 4-geschossige Rotunde, wird von sechs 4-geschossigen Baukörpern mit Staffelgeschoss umrahmt. Die barrierearmen 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 44 und 120 m<sup>2</sup> werden zu einer Nettodurchschnittsmiete von 10 bis 12 €/m<sup>2</sup> angeboten. 15 der 147 Wohnungen sind speziell auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet. Es wird 12 Plätze in einer betreuten Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte und eine Tagespflegeeinrichtung geben. Eine Tiefgarage bietet 75 Stellplätze. Daneben wird es ein Büro der Märkischen Scholle sowie einen Nachbarschaftstreff geben. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 35 Mio. €. 2021 soll das gesamte Bauvorhaben fertiggestellt sein.



Weitere Informationen:  
[www.maerkische-scholle.de](http://www.maerkische-scholle.de)

## Ersatzneubau

### 60 barrierefreie Wohnungen

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen realisiert in zwei Gebäuden an der Hannoverschen Straße 60 moderne, barrierefreie und teilweise rollstuhlgerechte Wohnungen. Sie entstehen als Ersatz für drei Gebäude mit insgesamt 16 Schlichtwohnungen, die aus der Zeit zwischen den Weltkriegen stammten und abgerissen wurden. In direkter Nachbarschaft zum Universitätsklinikum soll der neue Wohnraum nun in zwei 4-geschossigen Langhäusern mit Tiefgarage und Fahrstuhl entstehen. Zur Ausstattung gehört neben einer Fußbodenheizung und Balkonen sowie Terrassen in Westausrichtung in manchen Wohnungen auch eine Küchenzeile. 25% der 1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen werden öffentlich gefördert für eine Kaltmiete von 7 €/m<sup>2</sup> vermietet. Die Miete für die frei finanzierten Wohnungen wird bei 9 €/m<sup>2</sup> liegen.

Bei dem Bauvorhaben legt das Unternehmen Wert auf die energetische Optimierung: Künftig sollen die Gebäude Tiefengeothermie nutzen, eine Photovoltaikanlage liefert den Hausstrom und in der Tiefgarage stehen E-Lademöglichkeiten zur Verfügung.



Quelle: Sergio Pascolo Architects

Visualisierung der geplanten Gebäude an der Hannoverschen Straße



Weitere Informationen:  
[www.swb-goettingen.de](http://www.swb-goettingen.de)



## Fachkongress

### „Serielles und modulares Bauen“

Im Nachzug der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. geschlossenen Rahmenvereinbarung für neun serielle und modulare Wohnungsbaukonzepte lädt das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) zum Fachkongress „Serielles und modulares Bauen“ nach Berlin. Am **13. September 2018** sollen im Ewerk die Konzepte vorgestellt und über die weitere Umsetzung informiert werden.

An einer Podiumsdiskussion zum Thema „Hoffnungsträger ‚Serielles und modulares Bauen‘?!“ werden sich neben GdW-Präsident Axel Gedaschko auch Marco Wanderwitz, parlamentarischer Staatssekretär beim BMI, sowie Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, und Marcus Becker, Vizepräsident des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie e. V., beteiligen. Vorträge zu den Potenzialen des seriellen Bauens und rechtlichen Aspekten ergänzen das Programm, das mit einem Get-together zum Netzwerken endet.



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

## Seniengerechtes Wohnen

### WEWOBAU erhält Fördermittel

Für den seniengerechten Umbau ihres Wohngebäudes in der Marienthaler Straße 30-38 hat die WEWOBAU eG Zwickau von der Sächsischen Aufbaubank einen Förderbescheid im Sinne der Richtlinie „Seniengerecht Umbauen“ des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren erhalten. Die Fördersumme beträgt 730.000 €.

Die WEWOBAU sei die erste sächsische Wohnungsgenossenschaft, die den Antrag auf Förderung eingereicht habe, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. Nach Zusage der Mittel möchte das Wohnungsunternehmen nun schnell mit den geplanten Umbaumaßnahmen beginnen.

Entstehen werden 48 seniengerechte Wohnungen mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkonen und Aufzügen. Darunter befinden sich auch rollstuhlgerechte Wohneinheiten sowie eine integrierte Sozialstation und Gemeinschaftsräume. Der Johanniterorden wird als Servicepartner mit entsprechenden Angeboten das Projekt unterstützen.



730.000 € erhält die WEWOBAU als Förderung für den Umbau

Quelle: AciobeStock/istock



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

# Der Trockenschutz für Kellerräume.



**Die automatische Kellerentfeuchtung AKE 100 und AKE 150** mit leistungsstarkem Abluftventilator, integrierter Taupunktsteuerung sowie Außen- und Innenfühler sorgt in Kellerräumen für ein trockenes und die Gebäudesubstanz schützendes Klima.

An die AKE 100 bzw. AKE 150 können weitere Zu- und Abluftventilatoren angeschlossen und über die Taupunktsteuerung der AKE geregelt werden. Weitere Ventilatoren bis max. 600 mA sind direkt anschließbar, darüber muss ein Relais oder Schütz zwischengeschaltet werden.

- Permanenter Abgleich der absoluten Feuchte im Innen- und Außenbereich
- Automatischer Betrieb, wenn die absolute Feuchte innen größer ist als außen
- Frostschutzfunktion: Abschalten bei Temperaturen unter 3°C
- Manuelles Anschalten über Taster
- Fördervolumen AKE 100 = 92 m<sup>3</sup>/h – AKE 150 = 250 m<sup>3</sup>/h

[www.maico-ventilatoren.com](http://www.maico-ventilatoren.com)



Quelle: ASP Architekten



## Rück- und Neubau

# Barrierefreier Wohnraum für Hannover-Vahrenwald

Die Hannoveraner Spar- und Bauverein eG schafft neuen Wohnraum im Heinrich-Köhler-Hof im Stadtteil Vahrenwald: Hier entstehen bis Ende 2018 im Bereich zwischen den Straßen Moorkamp und Melanchthon-

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

In Hannover-Vahrenwald schafft der Spar- und Bauverein 90 barrierefreie Wohnungen

straße auf einer Grundstücksfläche von 5.896 m<sup>2</sup> insgesamt 90 Neubauwohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Ebenfalls geplant sind Gemeinschafts- und Spielbereiche in den Außenanlagen. Die neuen Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 65 und 115 m<sup>2</sup> sind barrierefrei, teilweise rollstuhlgerecht und verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Das Neubaufvorhaben liegt eingebettet in den Altbestand der Genossenschaft, in dem in den letzten Jahren verstärkt in die Bestandspflege und Neugestaltung des Wohnumfeldes investiert wurde. Energetische Fassadensanierungen, Zentralisierung auf Fernwärme, neue Fenster sowie erneuerte Dächer tragen seitdem zu einer höheren Energieeffizienz bei. Mit den neuen, barrierefreien Wohnungen will die Genossenschaft nun die Wohnungsvielfalt in Vahrenwald vergrößern. Zuvor hatte sie in dem Areal 29 nicht mehr sanierungsfähige Reihenhäuser aus den 1960er Jahren rückgebaut. In das Neubauprojekt investiert der Spar- und Bauverein 25 Mio. €.

## Baustart

# Zwei Würfelhäuser für Rostock

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH baut im Stadtteil Reutershagen zwei Würfelhäuser mit je neun Wohnungen. Auf dem 3.420 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Kuphalstraße entstehen derzeit die beiden 3-Geschosser mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 46 und 108 m<sup>2</sup>. Jede der insgesamt 18 Wohnungen wird mit einem Balkon bzw. einer Terrasse, Fußbodenheizung, Smart-Home-Geräten, offenen Küchen, bodentiefen Fenstern sowie Wannen- oder Duschbädern ausgestattet. Daneben sind 19 Pkw-Stellplätze, davon zwei für E-Autos, geplant. Die Würfelhäuser werden mit einer Gasbrennwerttherme sowie einer Solarthermieanlage beheizt. Der Verbrauch fossiler Brennstoffe soll dadurch minimiert und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert werden. Ein Kinderspielplatz nahe den Würfelhäusern rundet das Projekt ab. Die Fertigstellung ist für September 2019 geplant.



Quelle: Architekturbüro A. Keipke, Rostock

Nord-Ost-Ansicht eines der Würfelhäuser

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

## Neubau

# Wohnanlage für Familien, Azubis und Studenten

Quelle: NORD PROJECT/Spengler Wiescholdt Architekten



An der Ecke Schultzweg/Norderstraße in Hammerbrook entsteht ein Wohnquartier für 650 Menschen

Im Hamburger Stadtteil Hammerbrook entsteht eine Wohnanlage für rund 650 Menschen. Auf einem 8.467 m<sup>2</sup> großen Areal im Münzviertel realisieren der Projektentwickler NORD PROJECT und die Stiftung Azubiwerk

200 Wohnplätze für Azubis, rund 100 geförderte Wohnungen für Alleinstehende und Familien, mehr als 170 möblierte Einzelappartements für Studierende und Auszubildende sowie 66 frei finanzierte 1,5- bis 2-Zimmer-Wohnungen. Damit werden rund 60% der Bewohner in geförderten Unterkünften wohnen. Mehr als die Hälfte der 100 für Familien vorgesehenen Wohnungen haben eine Anfangsmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup>. Auszubildende zahlen für die Wohnungen rund 200 € Miete pro Monat. Insgesamt investieren die Projektpartner mehr als 80 Mio. € in das Neubaufvorhaben. Anfang 2019 ist der Baubeginn geplant, sodass 2020 bereits die ersten Bewohner einziehen können. Mitte 2021 soll die Siedlung vollständig fertiggestellt sein.

Weitere Informationen:  
[www.azubiwerk.de](http://www.azubiwerk.de) und [www.np-immobilien.de](http://www.np-immobilien.de)



Quelle: MIB Märkische Ingenieur Bau GmbH/Arnold und Glücklich Architekten

Visualisierung  
des neuen  
Typenhauses

## Modulbauweise

# STADT UND LAND baut erstes Typenhaus

In Berlin Marzahn-Hellersdorf realisiert die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH insgesamt 165 Wohnungen in modularer Bauweise. Der erste Prototyp des neuen Typenhauses wird bis 2020 fertiggestellt. Eingebaut werden vorgefertigte Bäder und Treppenhäuser. Die Außenwände werden aus Ziegeln errichtet. Eine Besonderheit: Nur wenige Stahlbetonwände geben dem Gebäude die erforderliche Stabilität, stattdessen sind umso mehr Stützen vorgesehen, die eine variable Grundrissstruktur ermöglichen. Das erste Wohnhaus wird etwa 9.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben. Vorgesehen sind 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die über Balkon oder Terrasse verfügen. 57 Wohnungen sind barrierefrei. Die Hälfte der Wohnungen wird durch das Land Berlin gefördert - sie haben eine Einstiegs Kaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup>. Von dem neuen Typenhaus verspricht sich das Unternehmen, die Kosten beim Neubau zu senken und Wohnraum in großer Zahl in zeitsparenden Verfahren zu errichten. Sollten sich diese Erwartungen erfüllen, will man in Zukunft weitere Typenbauten an verschiedenen Standorten errichten.

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

## Energetische Sanierung

# WHG modernisiert denkmalgeschütztes Ensemble

In der August-Bebel- und der Ruhlaerstraße hat die Eberswalder WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH mit ihrem für dieses Jahr größten Sanierungsvorhaben begonnen: Insgesamt 33 Wohnungen in fünf denkmalgeschützten Gebäuden wird sie sanieren. U. a. wird die denkmalgeschützte Gründerzeit-



Ansicht der Gebäude im  
Bebel Quartier

Quelle: WHG / Projektbüro Dörmer + Partner GmbH

fassade mit zahlreichen Schmuckelementen zur Straßenfront restauriert werden. Zudem werden Hoffassade und Giebel der Ruhlaerstraße mit einer Wärmedämmung nach den Anforderungen der EnEV versehen. Insgesamt investiert die WHG rund 5,3 Mio. € in die Sanierung des sog. Bebel Quartiers. Die Bauarbeiten sollen Ende 2019 abgeschlossen sein.

 Weitere Informationen:  
[www.whg-ebw.de](http://www.whg-ebw.de)

# Können Sie Ihren Gasleitungen vertrauen? Die Wahrheit:

Es gibt nur eine juristisch befreiende Absicherung: die Gebrauchsfähigkeitsprüfung nach der TRGI. Wir prüfen und dokumentieren regelkonform zu:

- Verkehrssicherungspflicht und mietvertraglicher Haftung gem. Gesetzgebung
- Eigentümerversantwortung, Energiewirtschaftsgesetz und technischem Regelwerk TRGI der Gaswirtschaft
- Wir setzen das mit über 30-jähriger Erfahrung für Sie um.



**Die Profi-Innenabdichtung:**  
Wir geben Ihnen das gute Gefühl,  
das Beste getan zu haben!

- Wir sanieren mit nur 1 Tag Gasunterbrechung, auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 36 Wohnungen.
- Sparen Sie im Vergleich zu konventioneller Instandsetzung 25 bis 40%.
- Wir geben 12 Jahre Gewährleistung.

## Kundenzufriedenheit

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

Wolf-Bodo Friers, Vorsitzender des Vorstands Baugenossenschaft Langen eG



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

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



Quelle der Fotos: Michael Mitzow

Die klare Architektur der neuen „Friedensberg-Terrassen“ bettet sich in die natürliche Hanglage am namensgebenden Friedensberg in Jena-West ein

## Deutscher Bauherrenpreis 2018

### Wohnen mit Weitblick

Die thüringische jenawohnen GmbH baute eine unverwechselbare Siedlung in die Hänge des Friedensbergs. Die 96 Wohnungen der „Friedensberg-Terrassen“ bieten viel mehr als nur schöne Aussichten.



**Sabine Richter**  
freie Journalistin  
Hamburg

„Friedensberg-Terrassen“, Wohnen mit Weitblick, hat die kommunale Wohnungsgesellschaft jenawohnen ihr neues Quartier am Friedensberg in Jena-West genannt. Den schönen Blick auf die historische Ausflugsgaststätte Landgrafen und die umliegenden Sonnenberge ist aber längst nicht al-

les, was das Projekt zu etwas Besonderem macht. Das größte Wohnungsunternehmen in Thüringen schuf dort, nur 20 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, einen Mix aus 96 anspruchsvollen Geschoss- und Maisonettewohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen. Sie liegen in neun

Insgesamt schuf die Jenawohnen 96  
Geschoss- und Maisonettewohnungen  
in neun Mehrfamilienhäusern



2- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern in zeitlos klarer Architektur, die in die natürliche Hanglage des Friedensberges eingebettet sind. Die Wohnungen haben zwei bis fünf Zimmer und sind zwischen 69 und 146 m<sup>2</sup> groß. Zwei Wohnungen sind behindertengerecht gestaltet, 16 barrierefrei. Alle Wohnungen sind mit Balkon oder Terrasse, im Erdgeschoss mit Gartennutzung, Fußbodenheizung und Keller ausgestattet. Modern und offen sind die Wohnräume, Fenster bis zum Fußboden, eine offene Küche, komfortables Bad, sinnvolle Stauräume und Nischen.

Konzept und Bebauungsplan verlangten den Bau einer Tiefgarage, anders wäre der vorgegebene Stellplatzschlüssel nicht zu erreichen gewesen. „Ein schwieriges und teures Unterfangen“, sagt Gunnar Poschmann, Sprecher des Unternehmens, auch im Nachhinein, denn rund ein Viertel der Stellplätze konnten bisher noch nicht vermietet werden. Dazu gehören auch die fünf mit Ladesäulen für E-Autos ausgestatteten Plätze. Es fehlt schlicht der Bedarf, weil es genügend Parkplätze im öffentlichen Raum gibt.

#### **Gute Nachbarschaften**

Die im Inneren fast autofreie Wohnanlage ist ausdrücklich für das Miteinander aller Generationen konzipiert, die Wohnungsgrößen passen sowohl zu Familien, zu Singles als auch zu Ruheständlern und lassen sich verändernden Lebenssituationen anpassen. Die Gebäude weisen eine effiziente Grundrissstruktur auf, die zum einen das „Durchwohnen“ in Ost-West-Richtung und zum anderen die leicht umsetzbare Veränderung der Wohneinheiten in Gebäudelängsrichtung ermöglicht. Das statische System lässt Grundrissänderungen ohne große Eingriffe in die tragende Bausubstanz zu. Viel Wert wird auch auf das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier gelegt. „Wir haben bewusst viele Möglichkeiten der Begegnung geschaffen“, erklärt Poschmann. Eine zen- ▶

## Die nächste Generation der Heizkostenabrechnung

ista einfachSmart – digital ablesen, Daten erfassen und abrechnen.  
Jetzt informieren unter: [einfachsmart.ista.de](http://einfachsmart.ista.de)



ista Deutschland GmbH ■ Luxemburger Straße 1 ■ 45131 Essen  
Telefon 0201 459-02 ■ [info@ista.de](mailto:info@ista.de) ■ [www.ista.de](http://www.ista.de)

**ista**



Die Jury des Bauherrenpreises 2018 würdigte die architektonische Anmutung der Siedlung am Friedensberg als klar und zurückhaltend

trale Promenade mit Bouleplatz, Gemeinschafts- und private Gartenhöfe, Mietergärten und viele Durchwegungen sorgen dafür, dass sich die Menschen quasi zwangsläufig über den Weg laufen. Einige Mieter sind aus älteren Bestandsgebäuden des Wohnungsunternehmens in das moderne und komfortable Quartier gezogen, viele haben größere und günstigere Wohnungen frei gemacht. „Wir haben aber auch neue Mieter gewonnen“, betont Poschmann.

#### Ein Blockheizkraftwerk liefert Energie

Durch die Umsetzung eines innovativen Energiekonzeptes kann der laufende Energiebedarf der Wohnanlage niedrig gehalten werden. Sie wird über ein zentrales Blockheizkraftwerk (BHKW) mittels Nahwärmenetz versorgt. Alle Wohnungen verfügen über dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie dreifachverglaste Fenster. Die gesamte LED-Außenbeleuchtung wird über das BHKW betrieben. Die Gebäude erreichen den Standard Effizienzhaus 70. Knapp 25 Mio. € hat die Jenawohnen in die Siedlung investiert, die zwischen 2014 und 2016 zu Baukosten von 2.542 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Außenanlagen, Planung und Erschließung) errichtet wurde. Der Aufwand hat sich gelohnt. Bereits im Frühjahr 2017, kurz nach Vermietungsstart, waren alle Wohnungen zu einer Nettokaltmiete zwischen 8 und 10,50 €/m<sup>2</sup> vermietet.

#### Die besondere Topografie war eine Herausforderung

„Für Jenawohnen war es ein Projekt mit vielen Herausforderungen“, sagt der Unternehmens-

sprecher. Bereits in der Planungsphase wurden heftige Diskussionen um neue Wohnungsbaustandorte geführt. Das Grundstück, das Jenawohnen im Tauschverfahren von der Stadt übernommen hat, war vorher von Kleingärtnern genutzt worden. Die Gärten mussten weichen. Die besondere Topografie des zu bebauenden Areals forderte von den Architekten, dem Weimarer Architekturbüro Junk & Reich, eine Lösung, die sich in die bestehende Landschaft einfügt. Der ursprüngliche Bebauungsplan aus den 1930er Jahren hatte eine sich am Hang orientierende Zeilenbebauung mit steilem Satteldach vorgesehen. „Davon sind wir aber abgewichen, um offene Durchblicke und Hofsituationen zu erhalten“, so Poschmann.

Die Häuser wurden mit 90°-Ausrichtung, also quer zum Hang und in direkter Blickbeziehung zur Innenstadt angeordnet. Aufgrund der Höhenstufung der Gebäude bietet jede Wohnung einen unverstellbaren Ausblick.

Durch die Ausbildung von Terrassen wurden die Eingriffe in den Hang reduziert und die Bebauung harmonisch in den natürlichen Geländeverlauf eingefügt. Die Ost-West-Ausrichtung sämtlicher Wohneinheiten ermöglicht die Einbeziehung der „grünen“ Umgebung und die ganztägige Besonnung.

Allerdings wurde das Projekt durch das Bauen quer zum Hang erheblich teurer, weil in den Häusern und in den Außenanlagen mehr Höhendifferenzen zu überwinden waren. Damit war das Ziel, Wohnraum in hoher Qualität, aber zu tragbaren Kosten zu schaffen, gefährdet. „Die drohende Explosion der Baukosten hat uns allen Kopfschmerzen be-

reitet und zu vielen Diskussionen geführt, auch die Architekten mussten Abstriche von ihren Visionen machen“, erklärt Poschmann. So wurde in der Bauphase die Fassade geändert. Statt der ursprünglich vorgesehenen Klinkerfassade wurde eine Putzfassade mit Besenstrich-Struktur aufgebracht. Die Sparmaßnahme erwies sich dann aber als Glücksgriff, weil der Muschelkalk-Ton der Fassade die Farbe des regionalen Kalksteins der umliegenden Hügel aufnimmt und ein harmonisches Bild der Wohnanlage entsteht.

#### Start des Neubauprogramms

Den Prognosen zum Bevölkerungsschwund vertrauend, hat Jenawohnen lange Zeit vorrangig in den Bestand investiert, aber nicht neu gebaut. „Mit den Friedensberg-Terrassen haben wir ein Neubauprogramm mit insgesamt 500 Wohnungen gestartet, das in diesem Jahr abgeschlossen werden soll“, sagt Jenawohnen-Geschäftsführer Tobias Wolfrum. Dafür wurde der Bereich Technisches Management mit Architekten und Bauingenieuren deutlich erweitert. Der Deutsche Bauherrenpreis sei Ansporn, das erreichte Niveau zu halten und in weiteren Neubau zu investieren, den Jena dringend benötige, so Wolfrum.

Der Jenaer Wohnungsmarkt ist angespannt, allerdings gibt es aufgrund der vielen Studenten und Universitätsbeschäftigten viel Bewegung im Markt. Neue Wohnungen würden schon deshalb benötigt, so Poschmann, weil die ansässigen Unternehmen umfangreiche Investitionen planen. Allein das Traditionsunternehmen Carl Zeiss Jena will bis zu 300 Mio. € in einen neuen Campus investieren und sucht 500 neue Mitarbeiter. Um an die notwendigen Grundstücke zu kommen, soll künftig enger mit den umliegenden Landkreisen zusammengearbeitet werden.

#### Urteil der Jury

Die Jury würdigte die Siedlung Friedensberg-Terrassen als unverwechselbar. Die architektonische Anmutung sei klar und zurückhaltend, setze einzelne farbige Akzente und nehme mit der Materialwahl im Freiraum den Bezug zur Landschaft auf. Mit der öffentlichen Erschließung, halböffentlichen Nachbarschafts- wie auch privaten Rückzugsbereichen sei ein vielschichtiges Wohnumfeld entstanden. So sei ein vielschichtiges Wohnumfeld entstanden. Zudem seien die Mehrfamilienhäuser für unterschiedliche Lebensstile konzipiert. Das Familienwohnen sei kombinierbar mit dem Wohnen für Ältere oder für junge Heranwachsende. ■



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

Verwaltung digital gedacht.

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

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

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



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

Haufe-FIO  
**axera**



Das Bildungs-, Betreuungs- und Bürgerhaus in Heidelberg – kurz B<sup>3</sup> – umfasst auch eine Grundschule. Geplant, finanziert und gebaut wurde es von einer Tochtergesellschaft der GGH Heidelberg

Quelle: GGH/Christian Buck

## Bildungsimmobilien

# Wenn Wohnungsunternehmen Schulen bauen

Der Schulbau gehört nicht zu den ureigenen Aufgaben der Wohnungswirtschaft. Trotzdem gibt es bundesweit nicht wenige Wohnungsunternehmen, die in diesem Bereich Erfahrungen gesammelt haben. Jetzt steigt auch die Berliner HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH in dieses Geschäftsfeld ein – eine gewaltige Aufgabe, geht es doch um ein Investitionsvolumen von 1,5 Mrd. €.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

2009 hatte die Stadt Nürnberg ein Problem. Durch das Konjunkturpaket II standen plötzlich umfangreiche Mittel für die Sanierung von Schulen zur Verfügung. Doch es fehlte an den Kapazitäten, um diese Mittel auszugeben. Da kamen die Ver-

antwortlichen auf die Idee, ihre städtische Wohnungsbaugesellschaft, die WBG Nürnberg GmbH, in die Pflicht zu nehmen. Diese gründete die wbg Kommunal GmbH und unterstützte die Stadt fortan nicht nur bei der Sanierung von Schulen, sondern baute auch vier Kindertagesstätten. „Bisher“, sagt wbg-Pressesprecher Dieter Barth, „haben wir die Kita- und Schulbauprojekte alle im Zeit- und Budgetrahmen abgeschlossen.“

Dass kommunale Wohnungsunternehmen außerhalb ihres eigentlichen Kerngeschäfts tätig werden, ist nicht ungewöhnlich. Ob Konferenz-

zentrum oder Spaßbad, ob Feuerwache oder Kindergarten, ob Reiseum oder Parkhaus – es gibt kaum einen Gebäudetypus, an dem nicht irgendwo eine städtische Wohnungsbaugesellschaft mitgewirkt hat. Und das mit gutem Grund, wie Sieghard Lücke, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, unlängst im Interview (siehe DW 7/2018, S. 13) sagte: „Wir schaffen Standortfaktoren und übernehmen Verantwortung durch Konzeption, Bau und Betrieb von Immobilien – und profitieren betriebswirtschaftlich durch die Diversifikation.“



### Politische Debatte in Berlin

In Berlin ist nun jedoch das Engagement einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, nämlich der HOWOGE, zum politischen Zankapfel geworden. Mit einer Volksinitiative – Anfang Juli 2018 wurden gut 30.000 Unterschriften eingereicht – protestiert die Aktion „Gemeintut in BürgerInnenhand“ gegen das, was ihrer Ansicht nach den Einstieg in die Privatisierung der Schulen darstellt. Im Frühjahr beschloss der Berliner Senat nämlich, für die Sanierung und den Neubau von Schulen die Dienste der HOWOGE in Anspruch zu nehmen.

Dass diese sog. Schulbauoffensive angesichts steigender Schülerzahlen und maroder Schulgebäude dringend erforderlich ist, stellt dabei niemand in Frage. Umstritten ist hingegen die vom Senat beschlossene Konstruktion. Diese sieht vor, dass die eigentlich für Schulbelange zuständigen Bezirke nur noch kleinere Sanierungsprojekte in eigener Regie durchführen. Für Vorhaben, die 10 Mio. € oder mehr kosten, wird die HOWOGE ebenso zuständig wie für den Neubau von Schulen. Aus Sicht des Senats hat das Modell einen ganz besonderen Charme: Anders als das Land darf das Wohnungsunternehmen auch nach der für 2020 beschlossenen Einführung der Schuldenbremse Kredite aufnehmen. Insgesamt beziffert der Senat das mit der Schulbauoffensive verbundene Investitionsvolumen auf 5,5 Mrd. € für die Jahre 2017-2026, wovon rund 1,5 Mrd. € auf die HOWOGE entfallen.

Konkret sieht das Modell beim Neubau vor, dass die HOWOGE Planung, Finanzierung und Bau übernimmt. Die Schulgebäude gehören ihr dann, während sie die Grundstücke im Erbbaurecht erhält. Die Laufzeit der Verträge beträgt zwischen 25 und 33 Jahren; danach gehen die Gebäude in das Eigentum der Bezirke über, und das Erbbaurecht läuft aus. Während der Vertragslaufzeit erhält das Unternehmen von den Bezirken eine Miete, die sich aus den Kosten für Zins und Tilgung, den Gebühren für Projektentwicklung, Erbbauzins und Asset Management sowie einer Pauschale für den baulichen Unterhalt während des Gewährleistungszeitraums zusammensetzt. Das eigentliche Betreiben der Schulen obliegt hingegen weiterhin den Bezirken. „Die Schulen werden über vergleichbare Befugnisse wie bisher auch verfügen“, betont HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch. Das Unternehmen werde sich nach ihren Worten „im Wesentlichen um das Asset Management kümmern, insbesondere um die Verpflichtungen gegenüber den Banken und die Überwachung der Gewährleistungsphase“.

### Pro und contra Tochtergesellschaft

Dabei verzichtet die HOWOGE darauf, für die neue Aufgabe eine Tochtergesellschaft zu gründen ▶

Die Gretel-Bergmann-Schule ist eine der bisher zwei Schulen, welche die wbg Nürnberg mit ihrer Tochtergesellschaft für die Stadt gebaut hat



Quelle: wbg Nürnberg/Wolfgang Schmitt

Die Internationale Gesamtschule Heidelberg wurde in einer Partnerschaft zwischen der Stadt und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft saniert



Quelle: GGH/Christian Buck



Quelle: GGH/Christian Buck

Die BSG als Tochtergesellschaft der GGH Heidelberg ist auch für den Betrieb der von ihr gebauten oder sanierten Schulen zuständig – und damit auch für die Mensa der Internationalen Gesamtschule

Die WBG Kommunal, eine Tochtergesellschaft der wbg Nürnberg, bewirtschaftet die Michael-Ende-Schule über einen Zeitraum von 25 Jahren



Quelle: wbg Nürnberg/Wolfgang Schmitt

(siehe Interview). Andere Unternehmen, die bereits länger im Schulbereich tätig sind, handhaben dies anders. „Dass wir eine eigene Tochtergesellschaft gegründet haben, war die Schlussfolgerung aus steuerlichen, vergaberechtlichen und anderen Überlegungen“, sagt Dieter Barth von der

wbg Nürnberg. Auch die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) hat für ihre über den Wohnungsbereich hinausgehenden Aufgaben 2009 eine Tochtergesellschaft, nämlich die Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg (BSG), gegründet.

In Heidelberg hat die BSG die Sanierung der Internationalen Gesamtschule und den Bau des Schul- und Bürgerzentrums B<sup>3</sup> in der Bahnstadt verantwortet. Dabei ist die BSG für Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb zuständig, wobei die Immobilien (anders als beim Berliner Modell) im



Quelle: HOWOGE

## Interview mit Stefanie Frensch

### „Wir werden 30 Schulen bauen“

Warum die HOWOGE für die Sanierung und den Bau von Schulen keine Tochtergesellschaft gegründet hat und wie sie das für den Schulbereich nötige Personal findet, erläutert die Geschäftsführerin des landeseigenen Unternehmens.

#### **Frau Frensch, was prädestiniert die HOWOGE dazu, jetzt auch in die Sanierung und den Bau von Schulen einzusteigen?**

Schon seit Längerem gab es Diskussionen zwischen dem Berliner Senat und den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, ob diese sich nicht bei den Schulen einbringen könnten. 2017 beschloss der Senat, nur eine Gesellschaft damit zu beauftragen. Die HOWOGE ist in Bezug auf den Verschuldungsgrad die wirtschaftlich stabilste der landeseigenen Gesellschaften. Außerdem hat sie eine effiziente Bauabteilung und die Kapazität,

um ein zusätzliches Tätigkeitsfeld zu etablieren. Damit fungieren wir jetzt gewissermaßen als zweite Hochbauabteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

#### **Sie haben darauf verzichtet, für den Schulbau und die Schulsanierung eine Tochtergesellschaft zu gründen. Warum?**

Eine eigene Gesellschaft hätte nur wenige Mitarbeiter, da wir für das Schulthema keinen eigenen Apparat aufbauen wollen. Zentrale Funktionen wie Vergabe oder Controlling werden durch die

vorhandenen Abteilungen der HOWOGE abgedeckt. Deshalb haben wir uns entschieden, statt einer Tochtergesellschaft einen eigenen Bereich für Schulbau und -sanierung zu gründen, der eine Geschäftsbesorgungsvereinbarung mit den anderen Unternehmensbereichen abschließt. Der neue Bereich verfügt über einen eigenen Rechnungskreis und ein eigenes Konto; es wird also z.B. berechnet, wie viel Arbeit die Vergabestelle für den Schulbereich erbringt. Das alles kann man transparent gestalten, und genau das ist unser Ansatz. Wir sind vorsichtige Manager und werden uns

Eigentum der Stadt verbleiben. „Es ist von ganz besonderer Bedeutung, Verträge abzuschließen, die die Unternehmen von Risiken freihalten“, betont GGH-Geschäftsführer Peter Bresinski. Für die Schulen erhält das Unternehmen ein Nutzungsentgelt; zudem ist es mit 50% an der von ihm erzielten Einsparung der Betriebskosten beteiligt.

### Zwei Varianten in Nürnberg

Bei der wbg Nürnberg bzw. ihrer Tochtergesellschaft WBG Kommunal kommen zwei unterschiedliche Varianten zum Tragen. Zum einen unterstützt sie die Stadt als Dienstleisterin; so hat sie z. B. 15 Schulstandorte auf eine sinnvolle Weiterentwicklung untersucht. Zum anderen übernimmt sie in einzelnen Fällen Finanzierung, Bau und Bewirtschaftung der Schulen, wobei die Verträge über 25 Jahre laufen. Das war bisher bei der Michael-Ende- und der Gretel-Bergmann-Schule der Fall; demnächst sollen zudem ebenfalls nach diesem Prinzip die Bauarbeiten am Bertolt-Brecht-Schulzentrum beginnen.

In Anlehnung an das Modell der Öffentlich-Privaten Partnerschaft (ÖPP; auch PPP für Public Pri-

vate Partnership genannt) spricht wbg-Sprecher Dieter Barth von einer Öffentlich-Öffentlichen Partnerschaft. Die finanziellen Konditionen sind dabei anders geregelt als in Berlin: Die wbg hat die Kosten für Bauwerk und Finanzierung der beiden fertiggestellten Schulen bereits von der Kommune erstattet bekommen. Ergänzt wird dies durch eine monatliche Zahlung für Gebäudemanagement, Haustechnik und infrastrukturelle Dienstleistungen. Letztere gehen weit über das hinaus, was in Berlin die HOWOGE leisten wird. „Die Bewirtschaftung“, erläutert Barth, „umfasst nicht nur Instandsetzung und Instandhaltung, sondern z. B. auch die Reinigung der Schulen und den Betrieb der Mensen.“

Nur: Was passiert eigentlich, wenn sich die Statistiker mit den Prognosen wieder einmal täuschen sollten und die von Wohnungsunternehmen gebauten Schulen gar nicht mehr benötigt werden? „Die Verantwortung für die Bedarfsplanung liegt beim Land und bei den Bezirken, und die Folgen einer allfälligen Fehlplanung bleiben nicht bei der HOWOGE hängen“, versichert Geschäftsführerin Frensch. „Die Bezirke müssten in diesem Fall also weiterhin die vereinbarte Miete leisten.“ ■

nicht Risiken in die Gesellschaft holen, die nicht zum Kerngeschäft gehören.

### Wie viele zusätzliche Mitarbeiter brauchen Sie für die neue Aufgabe?

15 bis 18, und zwar hauptsächlich Architekten und Bauingenieure. Wir übernehmen die Projektleitung und Projektsteuerung, wobei uns auch die im vergangenen Jahr erfolgte Übernahme der Projektsteuerungsgesellschaft Kramer + Kramer hilft. Hingegen ergibt es keinen Sinn, eine eigene Planungsabteilung aufzubauen. Die Planung vergeben wir immer extern, was uns gleichzeitig die Möglichkeit bietet, uns den nötigen schulspezifischen Sachverstand zu sichern. Den Personalbedarf haben wir aus unseren Erfahrungen mit dem Aufbau der Neubaubteilung abgeleitet.

### Wir reden über ein Investitionsvolumen von 1,5 Mrd. €. Wie regeln Sie die Finanzierung?

Die Finanzierung wird nicht über Grundschulden besichert, sondern über die Mietverträge. Wir rechnen damit, kommunalkreditähnliche Konditionen zu erhalten. Wichtig ist dabei der ver-

einbarte Einredeverzicht des Landes bezüglich eines Teils der Mietzahlung. Das bedeutet, dass der Kapitaldienstanteil – also Zins und Tilgung – gegenüber der Bank in jedem Fall gezahlt wird.

### Wie geht es jetzt weiter?

Für die zehn Großsanierungen haben wir eine Generalplanerausschreibung auf den Weg gebracht mit dem Ziel, bis zu vier Partner zu finden. 2019 wird die Bestandsaufnahme der zu sanierenden Schulen erfolgen, und Ende 2020 könnten die ersten Sanierungsarbeiten beginnen. Dabei werden wir mit Einzelausschreibungen arbeiten. Beim Neubau werden wir hingegen versuchen, mit Generalunternehmerverträgen zu agieren. Insgesamt werden wir 30 Schulen bauen; bei zehn davon sind die Grundstücksfragen bereits geklärt. Dabei gilt immer: Wir sehen uns als Erfüllungsgehilfen des Landes Berlin und als Stütze der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Bauen sowie der Bezirke.

### Frau Frensch, vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Christian Hunziker.

# AiBATROS HEBT AB!

JETZT  
NEU!

## DIE ZUKUNFT DES BESTANDSMANAGEMENTS.



Fraunhofer  
eine Ausgründung des  
IBP

## Studie

## GdW-Umfrage zur Digitalisierung

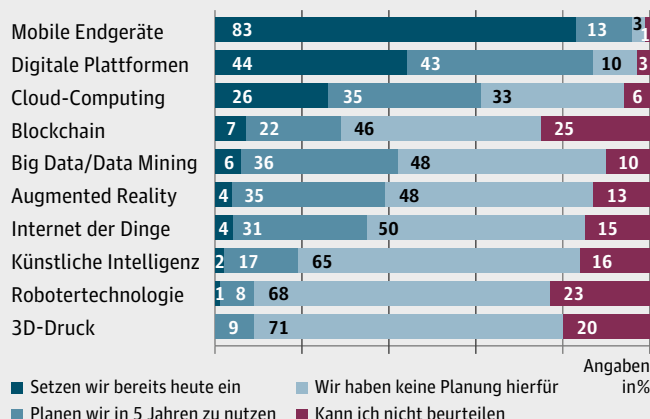
Wohnungsunternehmen setzen bei der digitalen Transformation auf mobile Endgeräte (83%) in Kombination mit digitalen Plattformen (44%). Das zeigt eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 26% der befragten Unternehmen nutzen demnach zudem Cloud-Computing. Das zukünftige Interesse der Unternehmen zielt insbesondere auf Augmented Reality (35%) und Internet der Dinge (31%) einerseits und andererseits auf Data Mining (36%) und Blockchain (22%).

In 68% der befragten Unternehmen ist die Geschäftsführung bzw. der Vorstand für das Thema Digitalisierung verantwortlich. Je größer das Wohnungsunternehmen, desto häufiger gibt es Stabstellen, die mit dem digitalen Transformationsprozess betraut sind. Bei den meisten Unternehmen hat die Digitalisierung im Rechnungswesen und Controlling begonnen, zwei Drittel der Befragten beurteilen den Digitalisierungsfortschritt in diesem Bereich bereits als hoch. Auch die Bereiche Vermietung und Unternehmensführung sind bei rund 45% der Unternehmen bereits hoch digitalisiert. Wenig digitalisiert sind hingegen die Bereiche Personalwesen (23%) sowie Bau und Modernisierung (18% bzw. 22%). Zukünftig plant zumindest jedes zweite Unternehmen eine hohe Digitalisierung in allen bisherigen Unternehmensbereichen, allen voran die Bereiche Vermietung (87%), Rechnungswesen und Controlling (88%), aber auch Kundenservice (88%). Dennoch haben bisher nur 5% der Wohnungsunternehmen neue digitale Geschäftsmodelle entwickelt. 30% planen, dies innerhalb der nächsten fünf Jahre zu tun. Treiber der Digitalisierung sind v. a. die großen

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

## IM UNTERNEHMEN EINGESETZTE TECHNOLOGIEN

Auf welche der folgenden Technologien baut die Digitalisierung in Ihrem Unternehmen derzeit auf? Und welche Technologien möchten Sie gerne zukünftig einsetzen?



Quelle: GdW Gremienbefragung „Digitalisierung“ 2018

Wohnungsunternehmen ab 10.000 Wohnungen, die sich auch als Vorreiter der Branche verstehen.

Dass es keine klare Digitalisierungsstrategie gibt, ist für die meisten Wohnungsunternehmen (57%) der Hauptgrund für die nur langsam voranschreitende Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft. Hinzu kommen fehlende personelle Ressourcen (47%) und innere Widerstände (46%) insbesondere in großen Wohnungsunternehmen sowie die nicht ausgereifte vorhandene Technologie (46%) bei kleinen bis mittleren Unternehmen. Als Chancen der Digitalisierung sehen die befragten Unternehmen in erster Linie Qualitätsverbesserungen (90%) und Effizienzsteigerungen (89%).

## Klimaschutz und Integration

## GEWOBA-Energiesparcheck für Geflüchtete

Seit 2017 sensibilisiert die Bremer GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen gemeinsam mit der Energie-Konsens GmbH Geflüchtete für einen bewussten Umgang mit Strom, Wasser und Heizung. Der sog.



Quelle: energiekonsens

In einem Übergangwohnheim werden Geflüchtete für einen sparsamen Energieverbrauch sensibilisiert

Energiesparcheck wird in drei Modulen durchgeführt: Das erste betrifft Übergangwohnheime, deren Bewohner auf einen sparsamen Energieverbrauch vorbereitet werden, bevor sie eine eigene Wohnung beziehen. Im zweiten Modul werden

sog. Multiplikatoren ausgebildet, die selbst einen Migrationshintergrund haben und in engem Kontakt zu Geflüchteten stehen. Das dritte Modul umfasst die Schulung direkt in den bezogenen Wohnungen. Das zugehörige Informationsmaterial liegt inzwischen in sieben Sprachen vor. Seit 2010 führt die GEWOBA den kostenfreien Service zur Optimierung der Nebenkosten durch. Die Maßnahme ist eines von drei Handlungsfeldern, mit denen das Wohnungsunternehmen sein selbst gesetztes Klimaziel, die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2050 um 80% gegenüber 1990 zu senken, erreichen möchte. Energetisch optimierte Gebäude und eine nachhaltige Energieversorgung der Wohnhäuser allein sind dazu nicht ausreichend – auch das Wohnverhalten der Mieter spielt eine entscheidende Rolle, denn ein geringerer Strom-, Heizungs- oder Warmwasserverbrauch senkt auch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Bisher haben rund 3.000 Mieterhaushalte der GEWOBA am Energiesparcheck teilgenommen. Das Projekt ist derzeit bis einschließlich 2019 budgetiert.

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

## Mieterstrom

# MBV installiert PV-Anlage

Die MBV Mettmanner Bauverein eG hat auf einem neu gebauten Mehrfamilienhaus in der Laubacher Straße in Mettmann eine Photovoltaikanlage installiert, die seit Juli 2018 Mieterstrom produziert. Das Mieterstromprojekt ist das erste seiner Art in der Stadt, bei dem die Mieter der 25 Wohnein-

In Mettmann wurde eine Photovoltaikanlage für Mieterstrom auf einem Neubau installiert



Quelle: MBV eG

heiten den hausgemachten Strom direkt vom Dach beziehen können. Die Anlage auf dem rund 250 m<sup>2</sup> großen Dach verfügt über eine Leistung von 20 kW und produziert rund 18.000 kWh Sonnenstrom pro Jahr.

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

## Wissenschaft

# Studie zum Energie- und Wasserverbrauch

Die Joseph-Stiftung und die Uni Bamberg führen derzeit eine bundesweite Energieeffizienzstudie zum Thema Duschen durch. Rund 400 Studenten der beiden Bamberger Studentenwohnheime der Joseph-Stiftung sowie des Wohnheims des Studentenwerks Würzburg nehmen an der mehrmonatigen Studie teil. Getestet wird u.a. die Bereitschaft, Energie und Wasser zu sparen, auch wenn Verbraucher davon monetär nicht direkt profitieren. Mit einem Messgerät, das zwischen Duschbrause und -schlauch montiert wird, wird das Duschverhalten der Anwender gemessen und die Daten in einer App gesammelt. Das Gerät selbst benötigt für die Messung keine Batterie: Das durchfließende Wasser aktiviert einen kleinen Generator, der die nötige Energie zur Messung bereitstellt. Entwickelt wurde das Gerät an der ETH Zürich. Von Anfang April bis Ende September werden bei den Probanden die

Durchflussmenge und die Wassertemperatur gemessen und daraus der Energieverbrauch für Warmwasser errechnet. Die Ergebnisse fließen u.a. in zwei Doktorarbeiten.

In einem Studentenapartment wurde ein Messgerät in die Dusche eingebaut



Quelle: Thomas Heuchling/Joseph-Stiftung

Weitere Informationen:  
[www.joseph-stiftung.de](http://www.joseph-stiftung.de)

**TECE**  
close to you

**LÖSUNGEN, KEINE PROBLEME.**

„Just in Time“ auf die Baustelle

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



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

# Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

September 2018

## Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben

„Betriebskosten aktuell“ stehen unter

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

als Download zur Verfügung.

### Das interessante Urteil

## Kosten einer Notdienstpauschale nicht umlagefähig?

Nach Auffassung des AG Charlottenburg handelt es sich bei einer Notdienstpauschale um klassische Verwaltungskosten, die nicht als Aufzugskosten umgelegt werden dürfen (Urteil vom 21.2.2018 - 215 C 311/17; Das Grundeigentum 2018, S. 462). Das Gericht begründet seine Auffassung u. a. damit, dass Notrufmeldungen aus dem Aufzug während der normalen Geschäftszeiten üblicherweise auch gegenüber der Hausverwaltung erfolgen. Mit der Notdienstpauschale werde lediglich die Erreichbarkeit auch außerhalb der normalen Geschäftszeiten gewährleistet. Die dafür entstehenden Kosten stellen insofern keine (umlagefähigen) Gebrauchskosten dar, sondern Bereitschaftskosten, die nach Auffassung des Gerichts zu den klassischen Verwaltungskosten gemäß § 26 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung zählen.

Das Urteil und seine Begründung sind angesichts der eindeutigen Formulierung in § 2 Nr. 7 BetrKV „Kosten der Beaufsichtigung, Bedienung und Überwachung“ sowie der mit der Betriebssicherheitsverordnung vom 3.2.2015 normierten Anforderungen zur ständigen Erreichbarkeit eines Notdienstes einschließlich der Einleitung entsprechender Befreiungsmaßnahmen innerhalb von 30 Minuten nicht nachvollziehbar. Die Entscheidung des AG Charlottenburg steht damit im Widerspruch u. a. zum LG Gera (Urteil vom 31.1.2001 - 1 S 185/00), dem AG Hamburg-Wandsbek (Urteil vom 28.7.2006 - 716a C 186/05) oder Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 8. Aufl., A 93. Offenbar geht das AG Charlottenburg davon aus, dass der Vermieter die Notrufmeldungen seiner Mieter noch persönlich entgegennimmt und sie aus ihrer Notlage befreit.

### Zwischenruf

## Vermarktungs-Gag oder Sommerloch-Berichterstattung?

Anfang Juli 2018, im nachrichtenarmen Sommerloch, berichteten viele Tageszeitungen wie z. B. die FAZ am 5. Juli 2018 über eine „hausinterne“, bislang nicht weiter veröffentlichte Studie des Start-ups Mineko, das mit der Prüfung von Nebenkosten sein Geld verdient. Diese Studie ergab, dass bis zu 77% aller Betriebskostenabrechnungen in Deutschland falsch seien. Um ein „differenzierteres Bild“ zu erhalten, hat Mineko den Fokus auf fünf Wohnungsmärkte gerichtet: Berlin, Hamburg, Köln, Leipzig und München. Insgesamt 1.795 Abrechnungen wurden geprüft, davon in Berlin 945, in Hamburg 239 und in München 193 - zusammen also 1.377 Abrechnungen. Gemessen an den rund 2,9 Mio. Betriebskostenabrechnungen, die in diesen drei Städten jährlich erstellt werden, entspricht das einer Quote von nicht einmal 0,05%. Hier von Repräsentativität zu sprechen und Schlussfolgerungen für den gesamten Wohnungsmarkt zu ziehen, erscheint doch fragwürdig. Selbst der Mieterschutzbund Berlin e.V. zweifelt die Ergebnisse an. Nach seiner Wahrnehmung würden die Abrechnungen der Vermieter insgesamt sogar besser. Das belegen auch eigene Erhebungen vieler Wohnungsunternehmen. Ob es sich nun um einen Vermarktungs-Gag oder um die Befüllung des Nachrichten-Sommerlochs handelt, ärgerlich und irreführend sind solche Berichte allemal.



Dem Sommerloch geschuldet? Die Mineko-Studie sorgte für Verwirrung



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

## Verstärkung für die Geislinger Konvention Neue Benchmarking-Teilnehmer

Mit ihrer Teilnahme am Betriebskosten-Benchmarking unterstützen weitere Unternehmen die Geislinger Konvention. Von Nord bis Süd sind die HANSA Baugenossenschaft eG aus Hamburg, die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG) und die GEWOFAG Holding

GmbH aus München als neue Anwender dazu gestoßen. Dazu EWG-Vorstand Michael Reichel: „Als überzeugte Teilnehmerin am Betriebskosten-Benchmarking und Siegelträgerin der Geislinger Konvention würde die EWG sich freuen, wenn sich noch mehr Wohnungsunternehmen hieran beteiligen und noch weitere Vergleichsbestände hinzukommen würden.“



Michael Reichel

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



Quelle: VNW

## Interview mit Michael Pistorius Viel ungenutztes Potenzial beim Betriebskostenmanagement

Michael Pistorius ist Gründungsmitglied des Arbeitskreises Geislinger Konvention und war Referent für den Bereich Wohnungswirtschaft beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. Hier spricht er über die Vorteile des Betriebskosten-Benchmarkings und die Ziele des Arbeitskreises.

**Sie haben den Arbeitskreis Geislinger Konvention mit gegründet und beschäftigen sich seit über 15 Jahren mit dem Betriebskosten-Benchmarking auf Basis der Geislinger Konvention. Was ist Ihre Motivation?**

Leider bleiben die mit einem effektiven Betriebskostenmanagement verbundenen Potenziale viel zu oft noch ungenutzt. Das Denken von den Betriebskosten als „durchlaufende Posten“ gehört zwar der Vergangenheit an, ein aktives Betriebskostenmanagement ist flächendeckend aber auch noch nicht gängige Praxis. Voraussetzung dafür ist ein funktionierendes Betriebskosten-Benchmarking auf Basis der Geislinger Konvention. Dafür möchte ich weiterhin Überzeugungsarbeit leisten.

**Worin liegt Ihrer Meinung nach die Zurückhaltung vieler Wohnungsunternehmen bei diesem Thema?**

Viele Unternehmensleitungen erkennen durchaus die Bedeutung, haben aber immer wieder andere Themen, die auf ihrer „To-do-List“ vorrangig sind. Bei vielen Unternehmen fehlen allerdings auch die personellen Ressourcen hierfür.

**Wie wollen Sie das ändern?**

Durch Überzeugungsarbeit. Jedes Wohnungsunternehmen, das seine Betriebskostenabrechnungen mithilfe von ERP-Systemen erstellt, kann ohne großen Aufwand am Betriebskosten-Benchmarking teilnehmen und so einen ersten Einstieg in ein strukturiertes Betriebskostenmanagement bekommen.

**Was haben die Wohnungsunternehmen davon?**

Den Wohnungsunternehmen sollte die Wohnkostenbelastung ihrer Mieter, die ja zu einem großen Teil auch von den Betriebskosten bestimmt wird, nicht egal sein. Nicht alle Betriebskosten sind von der Politik vorbestimmt. Es gibt viele Stellschrauben, mit denen Vermieter Anfall und Höhe der Betriebskosten beeinflussen können. Voraussetzung dafür ist aber, dass sie ihre Betriebskosten und die sie bestimmenden Faktoren kennen. Mit einem auf das Betriebskosten-Benchmarking gestützten Betriebskostenmanagement ist das möglich, wie viele erfolgreiche Beispiele aus der Praxis zeigen.

**Seit Ende März 2018 sind Sie Vorstandsmitglied im Arbeitskreis Geislinger Konvention.**

**Was sind Ihre Ziele in dieser Funktion?**

Ich will der inhaltlichen Diskussion im Arbeitskreis nicht vorgreifen, aber so viel sei an dieser Stelle gesagt: Es geht uns in erster Linie um eine inhaltliche und strategische Fortentwicklung des Arbeitskreises. Neben unserem Kernthema - das ist die Geislinger Konvention, die wir als „Normierungsgremium“ pflegen und weiterentwickeln wollen - sollten wir meiner Meinung nach unseren Fokus noch stärker auf das Betriebskostenmanagement, auf Best-Practice-Beispiele und auf die Wohnkosten insgesamt richten. Ich verspreche mir davon nicht nur eine größere Außenwahrnehmung unserer Arbeit, sondern gleichzeitig auch ein stärkeres Interesse an einer Mitwirkung in unserem Gremium. Wir haben gerade erst wieder Zuwachs bekommen, aber es ist immer noch Platz für mehr.

**Viel Erfolg dabei und vielen Dank für das Gespräch.**

Die Fragen stellte Dr. Peter Hitpaß.

# Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

September 2018

## Gefährliches Atemgift: Kohlenmonoxid (CO) Droht eine CO-Warmmelder-Pflicht?

Jedes Jahr sterben in Deutschland rund 500 Menschen an einer Vergiftung durch Kohlenmonoxid (CO). Das tödliche Gift ist farb-, geruch- und geschmacklos und damit für Menschen nicht wahrnehmbar. Die Gefahr einer CO-Vergiftung kann durch defekte Öfen, Gasthermen oder Heizstrahler, aber auch z.B. durch das Grillen mit Holzkohle in geschlossenen Räumen entstehen.



Quelle: AdobeStock/maho

In den USA, Kanada und Großbritannien bereits Pflicht: CO-Warmmelder

Auch Pellets für Holzheizungen können das gefährliche Gas verströmen. Das Bundesamt für Risikobewertung (BfR) empfiehlt deshalb, nicht mehr als einen großen Müllsack frischer Pellets in einem Raum aufzubewahren. Vor diesem Hintergrund verwundert es kaum, dass in entsprechenden Publikationen auf die risikominimierende Wirkung von CO-Warmmeldern hingewiesen wird. In Baumärkten sollen diese Geräte ab 20 € erhältlich sein. In den USA, Kanada und Großbritannien gibt es bereits Einbaupflichten in Einfamilienhäusern bzw. Wohnräumen, die Wärmequellen auf Verbrennungsbasis enthalten. Sollte Deutschland diesen Beispielen folgen? Der Anfang des Jahres in Berlin gegründete „Arbeitskreis Kohlenmonoxid“, dem u.a. auch Unternehmen aus der Sicherheitsindustrie angehören, lässt so etwas befürchten. Dabei ist das Risiko einer CO-Vergiftung im professionell bewirtschafteten Geschosswohnungsbestand im wahrsten Sinne des Wortes kaum messbar. Bei Einhaltung aller Vorschriften und ordnungsgemäßer Handhabung der Geräte besteht praktisch keine Vergiftungsgefahr. Unsachgemäßer Umgang oder gar Gedankenlosigkeit, wie z.B. beim Holzkohle-Grillen in geschlossenen Räumen, bieten sicherlich keinen Grund für einen flächendeckenden Einbau von CO-Warmmeldern. Jeder Vergiftungstote ist zwar einer zu viel, aber wie schon bei der Legionellenprüfung würden mit einem verpflichtenden Einbau von CO-Warmmeldern mit „Kanonen auf Spatzen geschossen“ und die Betriebskostenbelastung weiter in die Höhe getrieben.

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

## Sammelinkasso

### Keine Einschränkung der Betriebskostenumlage

Anfang 2018 hatte die Deutsche Telekom AG einen zweiten Anlauf unternommen, das in § 2 Nr. 15 BetrKV geregelte Sammelinkasso abzuschaffen. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat in der Folgezeit dazu erfolgreich verhandelt. Damit hat der Verband ein erstes Etappenziel um die aktuell diskutierte Änderung der BetrKV erreicht. Änderungen werden, wenn überhaupt, nicht akut erfolgen. Der dem GdW übersandte Ergebnisvermerk des Bundesbauministeriums zum zweiten Gesprächstermin mit den Bun-

desministerien am 30. Mai 2018 endet mit dem Fazit: „Nach Abwägung der geltend gemachten Gesichtspunkte bestand unter allen Beteiligten Einigkeit darüber, dass von Änderungen der Rechtslage derzeit Abstand genommen werden sollte.“ Damit ist grundsätzlich erkannt, dass eine etwaige Änderung zu mehr Schaden als Nutzen führen würde. Allerdings verfolgt die Deutsche Telekom AG das Ziel einer Änderung der BetrKV aktiv weiter und strebt eine thematische Verknüpfung mit dem anstehenden kartellrechtlichen Fusionsverfahren von Vodafone und Unitymedia an.

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



## Bundesgerichtshof

# Betriebskosten müssen nach tatsächlicher Wohnfläche abgerechnet werden

Der Bundesgerichtshof (BGH) stellt in seinem Urteil vom 30.5.2018 (Az. VIII ZR 220/17) klar, dass es auch bei Betriebskosten, sofern und soweit sie nach Wohnfläche abzurechnen sind, auf die tatsächliche Wohnfläche ankommt und nicht auf die im Mietvertrag angegebene Wohnungsgröße.

Damit gilt für Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der gleiche Grundsatz wie für Mieterhöhungen nach § 558 BGB, wonach die sog. „10%-Rechtsprechung“ hier nicht mehr Anwendung findet. Bei Betriebs- und Heizkostenabrechnung zählt demnach grundsätzlich die tatsächliche Wohnfläche. Zur Begründung führt der BGH im Wesentlichen aus, dass bei der Umlage von Betriebskosten eine absolute Verteilungsgerechtigkeit zwar nicht zu erreichen sei und eine solche auch vom Gesetz nicht verlangt werde. Dennoch erfordere eine in der gebotenen



Quelle: AdobeStock/blend11.photo

Gesamtschau angemessene und nach allen Seiten hin interessengerechte Verteilung von Betriebskosten doch jedenfalls grundsätzlich, dass objektiv entstandene und für eine geschlossene Wirtschaftseinheit einheitlich erfasste Betriebskosten nach einem objektiven Abrechnungsmaßstab umgelegt werden sollen. Mit dieser Entscheidung gibt der BGH - wie erwartet - nun auch für den Bereich des Betriebskostenrechts seine bisherige 10%-Rechtsprechung auf.

## PETER KAY - AUFGESPIESST

### Grundsteuer als „Einspar-Killer“



Quelle: Kasper Fuglsang

Eigentlich war es ja keine Überraschung mehr: Am 10.4.2018 hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die geltende Einheitsbewertung zur Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Bis Ende 2019 muss der Gesetzgeber eine Neuregelung erarbeiten, die den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügt.

Obwohl diese Frist recht kurz ist, hat es den Anschein, dass es die Politik bei diesem Thema nicht wirklich eilig hat.

Umso aufmerksamer und intensiver sollten die Immobilienwirtschaft und ihre Interessenvertretungen den politischen Entscheidungsprozess begleiten, damit es zu keinen unliebsamen Überraschungen kommt. Der von den Ländern Ende 2016 hierzu vorgelegte Gesetzentwurf wäre eine solche Überraschung gewesen, weil das darin zugrundegelegte „Kostenwertverfahren“ die Grundsteuer z. B. in Hamburg um das bis zu Zehnfache erhöht hätte. Zum Glück haben Hamburg und Bayern hier noch rechtzeitig die Notbremse gezogen.

Aber auch bei der in Aussicht gestellten „einfachen, transparenten und aufkommensneutralen“ Ausgestaltung der Grundsteuer ist Wachsamkeit angesagt. Aufkommensneutral heißt ja nicht, dass die Grundsteuerbelastung in Teilen überhaupt nicht steigt. Da der Gesetzgeber nach dem Urteil des BVerfG ohnehin im Grundsteuerrecht tätig werden muss, sollte er sich gleichzeitig um eine sozialverträgliche Änderung des § 22 Abs. 4 Bewertungsgesetz kümmern. Dieser Paragraph sorgt nämlich zurzeit dafür, dass nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen die Grundsteuer infolge Wertfortschreibung oft so drastisch steigt, dass prognostizierte Einsparungen bei den Energiekosten



komplett aufgeessen werden. Die Grundsteuer, die jetzt schon oft den höchsten Anteil an den kalten Betriebskosten hat, erweist sich so als kostentreibender „Einspar-Killer“!

## Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Dr. Peter Hitpaß

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Tel.: 040 52011-0

Fax: 040 52011-201

E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg, Grafik: Würzburg



Quelle: W3 Schweiker Breitung Frey PartGmbH, Rosenheim

---

**Alexander Frey**

Architekt  
W3 Schweiker Breitung Frey PartGmbH  
Rosenheim

---

Im Kontext der großen Bauaufgaben gewinnen der Vorfertigungsgrad und die serielle Herstellung von Baukomponenten wie Wand-, Decken- und Fassadenmodulen bis hin zu gebrauchsfertigen Raummodulen immer mehr an Bedeutung. Hier

können gegenüber der konventionellen Bauweise enorme Potenziale in Bezug auf Verkürzung der Bauzeit, Wirtschaftlichkeit, Kostensicherheit durch Festpreis, Qualitätssicherung durch Schnittstellenminimierung und Gewährleistung aus einer Hand mobilisiert werden.

**Modular, aber flexibel**

Es sind allerdings Faktoren wie Stückzahl, Grad der Individualisierung, Hygienestandards, technische Standards, Objekt-design und räumliche Standards

vor der Entscheidung zur Vorfertigung von Badmodulen umfassend zu reflektieren. Auch die Art der Bauaufgabe - Neubau, Sanierung oder Modernisierung, ggf. auch bei laufendem Betrieb oder in bewohnter Situation - spielt eine erhebliche Rolle bei der Entscheidungsfindung.

**In anderen Asset-Klassen schon lange Standard**

Heute kommen häufig Modulbäder im Krankenhausbau, Pflege- und Seniorenwohneinrichtungen,

## Module und Systeme fürs Bad

# Quadratisch, praktisch, innovativ

Die rasante Entwicklung des Bauvolumens und der gestiegene Bedarf an bezahlbarem Wohnraum stellen Planer und Industrie vor neue Herausforderungen. In diesem Zusammenhang bergen komplexe Systemräume wie Bäder, mit einer hohen Anzahl unterschiedlicher haustechnischer und hochbaulicher Gewerke, gute Möglichkeiten in der seriellen Vorfertigung.

Hotels, Studentenwohnheimen, seltener im Objektbau oder im mehrgeschossigen Wohnungsbau zum Einsatz. Die Bandbreite der Anbieter erstreckt sich von massiven gefliesten Raumzellen aus Beton über geflieste Modulbäder aus Stahlblech-Sandwich-Elementen bis hin zu Fertigbädern aus glasfaserverstärktem Kunststoff (GFK).

Die Industrie bietet inzwischen auch ausgereifte Systeme für Modernisierung und Sanierung, nicht mehr nur für den Neubau.

Die verschiedenen Modulbadsysteme können je nach Einsatzzweck, logistischer Möglichkeit oder Gestaltungsanforderung der Bauaufgabe ihre Vorteile optimal nutzen. So werden im Neubereich mit hohem Anspruch an individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und einem soliden Erscheinungsbild überwiegend massive geflieste Raumzellen zum Einsatz kommen, während im Sanierungs- und Modernisierungsbereich segmentierte Raumzellen aus Wand, Boden- und Deckenelementen die logistisch bessere, statisch angemessenere und somit wirtschaftlichere Alternative darstellen.

### Schnell, planbar, kostengünstig

Für Planungsaufgaben mit hohem Design- und Funktionsanspruch jenseits konventioneller Ausstattungsmerkmale wie Wandbeläge, Bodenbeläge und Sanitärkeramika, bieten die Raumzellen aus GFK maximale Gestaltungsfreiheit sowie Antworten an zukunftsorientiertes Oberflächen- und Objektdesign.

Als wirtschaftlich interessante Alternative zur konventionellen Bauweise gibt es auch eine Vielzahl von fertigen GFK-Raumzellen, die von der Einzel-WC Lösung für den Objektbereich bis hin zum kompletten Pflegebad für den Klinikbetrieb reichen.

### Unzulänglichkeiten des Bauens deutlich reduzierbar

Die witterungsunabhängige, werkseitige Vorfertigung der Badzellen ermöglicht einen hohen Grad der Fertigungspräzision beim Hersteller und sorgt für den Ausschluss von gewerkeübergreifenden Toleranzfehlern, Beschädigungen, Montagefehlern etc.

Die Abnahme der Badzellen kann bereits im Werk erfolgen und dient der Qualitätssicherung. Auch die Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik kann im Fertigungsprozess überprüft und dokumentiert werden oder ggf. durch Zertifizierung sichergestellt werden. Die Just-in-time-Lieferung auf die Baustelle, unmittelbar vor Einbau, entzerrt das Baugeschehen und sorgt im Idealfall für einen beschleunigten Baufortschritt. Lieferengpässe oder Logistikfehler können aber auch zu Verzögerungen im Bauablauf führen.

### Serielle Fertigung: Schnittstellen besser im Griff

Die Integration von Haustechnikelementen wie Klimageräte, beheizte Wand- und Bodenelemente, haustechnische Anschlusseinheiten etc. in die Raumzellen ist möglich und wirkt dem unnötigen Verbrauch von Technikflächen zu Ungunsten von Nutzflächen entgegen. Die schalltechnische Trennung zu den flankierenden Bauteilen bleibt als selbstverständliche Maßnahme zu erwähnen und ist insbesondere bei geräuschsensiblen Bauaufgaben unerlässlich.

Die frühzeitige Definition der Übergabepunkte für alle anzuschließenden Medien (Strom, Wasser, Abwasser, Lüftung etc.) optimiert und standardisiert bauseitige Leistungen und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Qualitätssicherung.

Dies bedingt aber eine intensivere Kontrolle und Überwachung der Schnittstellen, sodass hier Fügungsfehler minimiert werden.

### Genauere Planung und Kontrolle entscheidend

Für den Planer und Auftraggeber stellen sich beim Bauen mit seriell gefertigten Bädern besondere Herausforderungen. So sind die vorgenannten Faktoren bereits im Entwurfsprozess von Architekten und Haustechnikplanern interdisziplinär zu diskutieren und zu würdigen sowie in enger Planungsabstimmung an die Bauaufgabe anzupassen und zu optimieren. Unter Umständen ist hier auch die Untersuchung von Planungsalternativen erforderlich, sodass letztlich auch der Auftraggeber zu einem frühen Zeitpunkt richtungsweisende Entscheidungen für den weiteren Planungsprozess zu treffen hat.

Andererseits übernehmen die Modulbadanbieter im Rahmen ihrer Auftragsbearbeitung Planungsaufgaben aus den Bereichen der Objektplanung und der Haustechnikplanung und entlasten das Planungsteam. Hierbei sind auch vereinfachte Ausschreibungs- und Abrechnungsvorgänge nicht zu vernachlässigende Synergieeffekte.

Auch die Bemusterung der Badeinrichtung, Oberflächen und Accessoires bis hin zum Musterbad kann durch den Modulbadanbieter erbracht werden und bietet somit für Planer und Auftraggeber hohe Planungs- und Kostensicherheit zu einem frühen Planungs- und Projektzeitpunkt.

### Fazit

Letztlich ist die serielle Modulfertigung von Bädern vor allem für Großprojekte und im Bereich des bezahlbaren Wohnungsbaus eine interessante Alternative. ■

## Lösungen für den Bestand

# Das barrierefreie Bad

Im Bestand gilt es, die bestmögliche Lösung für das „barrierearme“ Bad auch auf kleineren Grundrissen zu erreichen und die wesentlichen Anforderungen umzusetzen. Dabei schließen sich Design, Komfort und Qualität keineswegs aus, sodass das barrierearme oder gar das barrierefreie Bad anspruchsvoll, aber dennoch kostenoptimiert umgesetzt werden kann. Systeme, Produkte und Module dafür gibt es.



**Marcus Sauer**  
GGT Deutsche Gesellschaft für  
Gerontotechnik  
Iserlohn

Die Ausstattung eines barrierefreien Bades ist schon allein durch das Wort „barrierefrei“ sehr genau definiert, denn der Begriff verweist nahezu direkt auf die DIN 18040. Diese Norm für „Barrierefreies Bauen - Öffentlich zugängliche Gebäude“ (Teil 1) und „Barrierefreies Bauen - Wohnungen“ (Teil 2) bildet aktuell die anerkannten Regeln der Technik ab und wird als verbindlicher Maßstab gerne herangezogen.

Leider ist es nicht so einfach, allein durch das Einhalten der Norm den Nutzerwünschen und -bedürfnissen gerecht zu werden, denn ein normgerechtes barrierefreies Bad hat oftmals wenig zu tun mit den Ansprüchen an Komfort, Qualität, Ästhetik und Design, die ein typischer Kunde z. B. der „Generation 50plus“ hat.

### Alt werden möchte man in den eigenen vier Wänden

Derzeit sind rund 23 Mio. Menschen - fast 30% der Bevölkerung - in Deutschland 60 Jahre und älter. Und davon sind nur die wenigsten körperlich eingeschränkt, krank oder bettlägerig. Im Gegenteil: „Alt-Sein“ fängt für viele ältere Menschen erst mit Ende 70 an - alt sind immer nur die anderen. Der „Rentner von heute“ fühlt sich selbst meist noch sehr fit und vital. Und genau diese Vitalität versucht er sich möglichst lange zu erhalten. Nicht vergessen werden darf: Allein eine höhere Anzahl von Lebensjahren führt nicht zu einem Verlust jeglicher Ansprüche an ein schönes Bad - Stichwort: Universal Design. Vielmehr suchen

Mieter eine Wohnung und speziell ein Bad, das vorausschauend geplant ist und das angepasst werden kann. Anpassungen, die vielleicht später erforderlich sind, lassen sich einfacher vornehmen, wenn bei der Errichtung oder beim Umbau direkt entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.

Hieraus entsteht für den Anbieter von Wohnraum ein wertvolles Argument, da das Unternehmen damit signalisiert, dass Mieter in der Wohnung alt und ein späterer Umzug in eine Pflegeeinrichtung so lange wie möglich hinausgezögert werden kann. Pflegeheime werden in Deutschland heute häufig als die „letzte Station“ für die letzten Monate des Lebens angesehen.

### Wichtiges Kriterium: Schwellenfreiheit

Wie kann die Wohnungswirtschaft auf diese Wünsche reagieren? Auf jeden Fall durch den Abbau von physischen Barrieren: Eine entsprechende Wohnung muss bodengleich erreichbar sein, Schwellen innerhalb der Wohnung, zum Balkon oder zur Terrasse sind tabu. Dabei heißt „schwellenfrei“ tatsächlich 0 cm. Gerne wird der entsprechende Passus in der DIN 18040 so interpretiert, dass Schwellen eine Höhe von 2 cm haben dürfen. Dies ist allerdings nur dann erlaubt, wenn es „technisch unabdingbar“ ist. Da es aber heute verschiedene Produktlösungen auf dem Markt gibt, mit denen Null-Schwellen zum Außenbereich hin realisiert werden können, ist eine Schwelle technisch nicht mehr unabdingbar.



Einbau einer Bodenablaufpumpe für die Nutzung eines Rollstuhles



Einfache Reinigung durch Abnahme der Ablaufkomponenten

Quelle: Geertens Bäder Wärme Solar GmbH, Rheinberg - Pentair Jung Pumpen, Steinhagen



In kleinen Bädern ist eine solche Duschwanne ein echtes Raumwunder. Zudem muss der Nutzer nicht auf den Komfort einer Dusche oder eines Bades verzichten

Quelle: HSK Duschkabinebau KG

Gleiches gilt für den Duschbereich im Bad. Auch hier gibt es keinen Grund, warum eine Dusche nicht bodengleich ausgeführt werden sollte. Hersteller von Duschtassen bieten entsprechende Lösungen an, geflieste Böden lassen sich mit flachen Entwässerungsrinnen oder Punktabläufen realisieren. Und wenn im Bestand die Aufbauhöhen tatsächlich im Einzelfall nicht ausreichen, gibt es unterschiedliche Pumpsysteme auf dem Markt, die für die erforderliche Entwässerung sorgen können.

#### Barrierefrei und rollstuhlgerecht

Die DIN 18040 Teil 2 unterscheidet sehr deutlich zwischen dem barrierefreien Bad und dem „uneingeschränkt mit dem Rollstuhl“ nutzbaren Bad. Die normativen Anforderungen an ein barrierefreies Bad sind recht gering. Im Wesentlichen beschränken sich die Vorgaben auf die bodengleiche Dusche mit den entsprechenden Bewegungsflächen. Sie stellen somit einen Mindeststandard dar. Erst dann, wenn die rollstuhlgerechte Nutzung ins

Spiel kommt, werden die Anforderungen deutlich höher. Dann muss insbesondere mit deutlich mehr Fläche geplant werden. Außerdem werden an die einzelnen Ausstattungselemente erhöhte Anforderungen gestellt.

Die wichtigsten Anforderungen an ein barrierefreies (nicht rollstuhlgerechtes) Bad nach DIN 18040 lauten:

- Bewegungsflächen vor allen Einrichtungen des Sanitärraums 120 cm × 120 cm
- Aber: Bewegungsflächen können sich überlagern
- Lichte Breite der Eingangstür: 80 cm, lichte Höhe: 205 cm
- Die Tür sollte nicht in den Sanitärraum aufschlagen und muss von außen zu entriegeln sein
- Bedienelemente sind in 85 cm Höhe anzuordnen. In Einzelfällen sind Höhen bis 105 cm zulässig
- Duschplätze sind niveaugleich zu gestalten. Sie dürfen nicht mehr als 2 cm abgesenkt sein. Größe des Duschbereichs: 120 cm × 120 cm

- Die Wände müssen vorbereitet werden für eine mögliche Nachrüstung von waagerechten und senkrechten Stütz- und Haltegriffen neben dem WC, im Bereich der Dusche und der Badewanne
- Waschtisch: Eine Nutzung auch im Sitzen muss möglich sein und es ist Beinfreiraum vorhanden

#### Lösungen im Bestand

Im Normalfall lassen sich die dargestellten Anforderungen im Bestand kaum realisieren, da die Grundrisse der Bäder meist keinen ausreichenden Platz für die geforderten Bewegungsflächen bieten. Daher ist es wichtig, auch im Bestand zumindest auf das „barrierearme“ Bad zu setzen und so viele normative Anforderungen wie möglich umzusetzen.

#### Zugang zum Bad

Sinnvoll ist es immer, einen optimalen Zugang zum Bad zu ermöglichen. Wird die Tür auf eine lichte Breite von mindestens 80 cm vergrößert, ►

ist sie mit einem Rollator durchaus zu passieren. Wenn sowieso in die Bausubstanz eingegriffen wird, bietet es sich direkt an, auch die rollstuhlgerechte Breite zu erreichen, die laut Norm im lichten Maß bei 90 cm liegt. Der veränderte Türanschlag nach außen ist nicht nur ein Sicherheitsmerkmal (gestürzte Personen können einfacher gerettet werden), sondern schafft zusätzlichen Platz im Bad.

Eine wesentliche Forderung der DIN 18040 Teil 2 ist es, bei Bedarf Stütz- und Haltegriffe nachrüsten zu können. Hier müssen also in den Wänden tragfähige Bauteile verarbeitet werden, die eine Nachrüstung ermöglichen.

### Lösungen für das WC

Im Bereich des WCs wird üblicherweise mit Vorwandmodulen gearbeitet, die seitliche Verstärkungen - i. d. R. durch stabile Holzplatten - enthalten. Schwieriger wird es, diese Anforderung im Bereich der Dusche zu realisieren, da heute nicht abzusehen ist, in welcher Position und in welcher Größe ein Griff irgendwann in der Zukunft möglicherweise angebracht werden soll. Eine Möglichkeit wäre, den Duschbereich komplett massiv zu errichten - was in der Realität vielfach technisch nicht möglich und unter Kostenaspekten wenig sinnvoll ist. Besser ist es, den Duschbereich von vornherein mit einem Relingsystem und einer Brausestange auszustatten, die stabil als Haltegriffe ausgelegt werden. Wird dann noch in einer Höhe von ca. 180 cm bis 220 cm eine Verstärkung in der Wand vorgesehen, kann bei Bedarf problemlos eine zusätzliche Haltemöglichkeit nachgerüstet werden.

Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die Kombination aus Brausestange und Haltereling für die meisten



Überblick zu Trockenbausystemen, die das schnelle Errichten von Sanitärwänden ermöglichen

Quelle: TECC

Nutzer vollkommen ausreichend ist. Ein zusätzlicher Bedarf für weitere Nachrüstungen stellt sich in der Praxis eher selten.

### Griffsysteme

Eine interessante Alternative können mobile Haltegriffe sein. Hier bieten sich Systeme an, die bereits eine Aufnahme für ein Griffsystem in die Wand integrieren. Diese Halterung wird mit einer Abdeckplatte versehen. Mit wenigen Handgriffen lässt sich diese Abdeckplatte entfernen und ein Griffsystem installieren - und bei einem Mieterwechsel ggf. genauso einfach wieder deinstallieren.

### Bodengleiche Dusche

Kernstück im barrierefreien oder barrierearmen Bad ist die bodengleiche Dusche. Diese darf nicht

mehr aus dem Boden ragen, muss also vor allem an der Einstiegsseite einen homogenen Übergang zum restlichen Bodenbelag haben. Wie dies realisiert wird, ist dem Planer freigestellt. Eine bodengleiche Dusche kann gefliest werden, genauso können auch bodengleiche Duschtassen verbaut werden.

### Rutschhemmende Oberflächen

Wichtig ist, die entsprechende Rutschhemmungsklasse zu beachten. Hier sieht die Norm „mindestens R9“ mit Bewertungsgruppe B vor - wobei sowohl die Hersteller von Fliesen als auch von Duschtassen i. d. R. die höhere Klassifizierung R10 B anbieten. Aus Sicht der Endkunden stellt sich in dem Zusammenhang ein großes Problem: Hohe Rutschhemmung wird häufig mit einer



Mit dem Steck-Rast-Prinzip werden statt der üblichen vier Befestigungspunkte nur noch drei benötigt



Anspruchsvolles Design in Verbindung mit hoher Funktionalität und einer normgerechten Gestaltung



Die seitlich angebrachten Haltegriffe erleichtern das Heranziehen an den Waschtisch

Quelle der drei Fotos: HEWI

schlechteren Reinigungsfähigkeit verbunden. Ältere Nutzer haben die Sorge, dass sie ihr Badezimmer nicht mehr richtig reinigen können. Hier muss überzeugend argumentiert werden, dass sich moderne Werkstoffe trotz des hohen Sicherheitsanspruches auch leicht wieder reinigen lassen.

### Grundfläche

Darüber, ob die Dusche die normativ geforderte Fläche von 120 cm × 120 cm aufweisen sollte, lässt sich trefflich streiten. Häufig ist weniger durchaus mehr: Erstaunlich vielen Nutzern reicht eine Fläche von 100 cm × 100 cm. Auch Pflegekräfte sind mit diesem Maß häufig zufrieden: Der zu Pflegenden hat auf dieser Fläche genügend Platz. Gleichzeitig können Armaturen und weitere Einbauten von der Pflegekraft problemlos erreicht werden. Ergänzt durch eine halbhohe Duschtrennung und einen Duschsitz ergibt sich so ein Duschbereich, in dem komfortabel und bequem geduscht werden kann, der aber gleichzeitig auch ein funktionaler und „guter“ Arbeitsplatz für die Pflegekraft ist.

Übrigens ist in der DIN 18040 Teil 2 nur der Duschbereich in seiner Größe vorgegeben, nicht aber

Ein solches Einbauset beinhaltet alle Komponenten zur sicheren Andichtung von Einbauteilen wie Wannen oder Duschtassen



Quelle: Schlitter-Systems KG

die Maße einer Duschtrennung. Wenn also ein normgerechter 120 cm × 120 cm großer Duschbereich mit einem Vorhang oder einer Duschtrennung auf 100 cm × 100 cm abgegrenzt wird, ist die Norm nicht verletzt.

### Fazit

Fasst man die genannten wesentlichen Anforderungen zusammen, so ist ein barrierefreies Bad gar nicht so schwer zu planen, sofern die ent-

sprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Die GGT Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik mbH verdeutlicht in Iserlohn in einer Ausstellung auf rund 1.200 m<sup>2</sup>, wie selbstverständlich Barrierefreiheit sein kann. Allein 14 unterschiedliche Badlösungen werden gezeigt. Das Spektrum reicht vom Pflegebad mit der maximalen Ausstattung an Stützgriffen, Haltemöglichkeiten und Sicherheitsvorkehrungen bis hin zum Komfortbad mit einer Fläche von mehr als 30 m<sup>2</sup>. ■

## PROFUNDES EXPERTENWISSEN

Strategisches Management ist die Königsdisziplin der BWL, sichert es doch den langfristigen Erfolg der Unternehmen. Das Buch stellt Konzepte, Instrumente und Werkzeuge vor, die speziell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erfolgsentscheidend sind.

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



# HAUFE.

377 Seiten  
Buch: € 59,95  
eBook: € 53,99

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

## THEMA DES MONATS

## Badsanierung im Studentenwohnheim

# Modulbauweise macht es möglich

Wohnraum in der Universitätsstadt ist knapp. Deshalb suchte das Studierendenwerk der Domstadt Paderborn nach einer Möglichkeit, seine Wohnheime aus den 1970er Jahren zu modernisieren, ohne die Gebäude komplett entmieten zu müssen. Dank eines Bad- und Wandsystems sowie spezieller Heizungsmodule gelang die Sanierung von 185 Bädern und Strängen in Rekordzeit.



**Ellen Krause**  
Padertext, Paderborn

Die Modernisierung des ersten, 7-stöckigen Studentenwohnheims am Peter-Hille-Weg 11 in Paderborn begann im Mai 2017 und musste aufgrund der Fördergelder bereits im November letzten Jahres abgeschlossen sein. Das Objekt besteht aus fünf Gebäudeteilen mit 185 Wohneinheiten. Teilbereiche waren bereits saniert worden. Neben Bädern und Strängen sollten auch die Heizungen modernisiert werden. Das Projekt wurde ausgeschrieben. „Uns war wichtig, dass alles aus einer Hand kam und die Sanierung in bewohntem Zu-

stand ausgeführt werden konnte“, erklärt Albert Flore, Abteilungsleiter Gebäudemanagement beim Studierendenwerk.

„Eine konventionelle Sanierung wäre zeitlich zu aufwändig gewesen, dann hätten die Wohnungen alle frei sein müssen. Dank der Firma Blome konnten wir die Leerstände auf ein Minimum reduzieren. Es wurden je zwölf Wohneinheiten in zwei Wochen saniert.“

### Bad- und Strangsanierung

Möglich war dies durch den Einsatz eines Bad-Wand-Systems (siehe Kasten), das in komplett vorgefertigten Module angeliefert wurde. Im 2-Wochen-Rhythmus wurden je nach Geschoszahl zwölf bis 21 Wohneinheiten saniert. So stand immer nur ein kleiner Gebäudeteil leer und die Mietausfälle hielten sich in Grenzen.

„185 Apartments in 162 Tagen - wenn man es hochrechnet, wurde ein Bad in nur sieben Stunden saniert“, rechnet Volker Bischofs von Blome vor. I.d.R. waren zwei mal sechs Teams auf der Baustelle, zwischenzeitlich arbeiteten bis zu 21 Teams parallel. Die Bäder wurden entkernt und modernisiert, zudem wurden alle Rohrleitungen, das Brandschutzkonzept und die Lüftungsanlagen erneuert. Auf dem Dach wurde eine Abluftanlage montiert, die die Feuchtigkeit aus den Bädern herauszieht. Die Arbeiten wurden pünktlich Ende November abgeschlossen und alle Vorgaben erfüllt. Bauleiter Andreas Prudlo von der Firma Accent, der im Auftrag des Studierendenwerks vor Ort war, berichtet: „Mir war vor allem wichtig, dass alle Termine und die Sicherheitsvorkehrungen eingehalten wurden, weil das Objekt ja z. T. bewohnt war. Auch die Kommunikation auf der Baustelle

### BADMODERNISIERUNG IM BESTAND MIT MODULEN

Die Badmodule können in sieben Arbeitstagen eingebaut werden und sind daher gut geeignet für eine Badmodernisierung im Bestand. Möglich wird dies durch raumhohe Wandelemente, auf denen die Fliesen bereits aufgebracht sind. Diese Module werden im Werk individuell nach den Wünschen der Auftraggeber angefertigt. Auch die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Heizung sind schon integriert.

Die vorgefertigten Badmodule werden mit allem Zubehör in einem Materialcontainer direkt zum Einbauort geliefert und dort montiert. Das zeitaufwändige Fliesenlegen und Rohrverlegen vor Ort entfällt. Das spart teure Baustellentage und damit Geld. Zudem lassen sich die Wände im Werk sauberer verfliesen als auf der Baustelle, sodass die Qualität der Bäder hochwertig ist.



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



Quelle der Fotos: Blome



Studierendenwohnheim in Paderborn:  
Bad- und Strangsanierung in 185  
Appartements in nur 162 Werktagen



Quelle: Studierendenwerk

verlief reibungslos. Wir haben wöchentliche Besprechungen abgehalten und geprüft, ob die jeweiligen Ziele erreicht wurden. Wenn es mal etwas zu bemängeln gab, wurde das sofort behoben.“

Die Heizwand kann an jeden vorhandenen Heizkreislauf angeschlossen und mit einem Thermostat an beliebiger Stelle reguliert werden

#### Heizungslösung

Um jeden Zentimeter in den kleinen Appartements zu nutzen, wurde in den Bädern das Konzept ►



Die Heizrohre sind aus Kupfer, die weißen Strahlplatten aus Aluminium. MDF-Platten fungieren als Träger



Wichtig für Studierende:  
pflegeleichte Bäder



Der zentrale Anschlusspunkt: Unter der abgehängten Decke laufen alle Leitungen zusammen

## STRAHLUNGSHEIZUNG

Die Module werden wie ein Fries auf Putz unter der Decke montiert. Dafür sind Wände und Böden komplett frei, man spart Platz und hat alle Freiheiten bei der Einrichtung. Das Flächenheizsystem produziert auf Knopfdruck eine behagliche Strahlungswärme, die sich gleichmäßig im Raum verteilt.

Der Einbau kann in bewohntem Zustand durchgeführt werden. Da die Strahlungsheizung keinen Staub aufwirbelt, ist sie für Allergiker gut geeignet. Sie kann an alle bekannten Heizungssysteme angeschlossen werden. Da die bisherige Heizung während der Montage weiter betrieben werden kann, ist der Einbau während der Heizperiode möglich.



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

der Restraum-Nutzung angewandt. Hierbei wird der ganze Platz, der nicht anderweitig belegt ist, für die barrierefreie Dusche vorgesehen. Wegen des knappen Raums konnte nur durch dieses Flächenheizsystem überhaupt eine Wärmequelle im Bad installiert werden. Die Kupferrohre der Heizung sind in der Wand versteckt und strahlen die Wärme nach vorne aus - behaglich wie ein Kachelofen.

Die Heizwand kann an jeden vorhandenen Heizkreislauf angeschlossen und mit einem Thermostat an beliebiger Stelle reguliert werden.

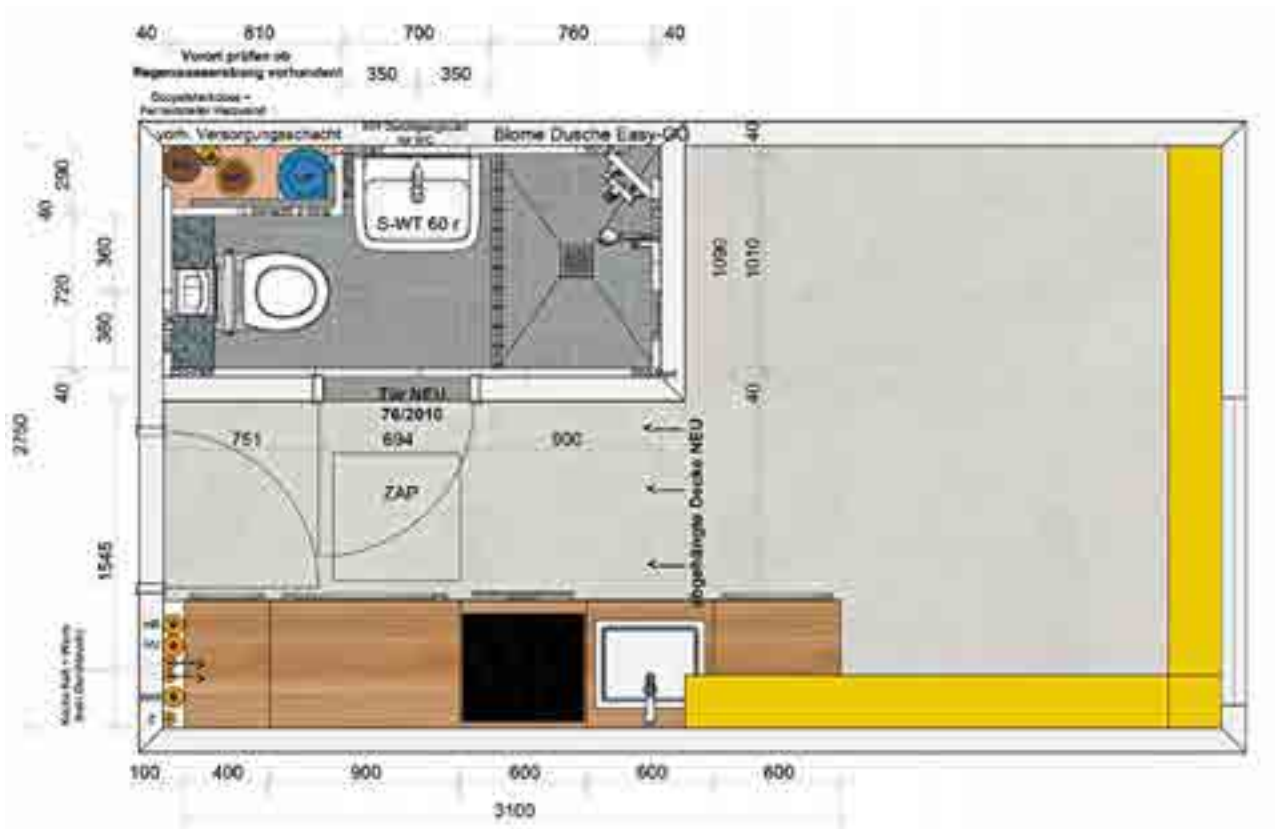
### Heizung für zusätzliche Studentenwohnungen

Anstatt der bisherigen Gemeinschaftsküchen erhielt jede Wohnung eine eigene Pantry-Küche. Auf dem Platz der ehemaligen Gemeinschaftsküchen entstanden zusätzliche Apartments. Auch die Heizungen der nur 14 m<sup>2</sup> großen Wohneinheiten sollten saniert werden.

Um mehr Freiheit und Platz bei der Raumgestaltung zu haben, wurde die von Firmengründer Josef

Attraktiv: Zeitgemäße Apartments





Grundriss der Studierendenappartements

Blome erfundene Strahlungsheizung „Corner“ eingebaut (siehe Kasten). Die Module werden unter der Decke montiert und nehmen keinen Platz an Fußboden und Wänden weg. Zudem spart sie gegenüber konventionellen Radiatoren 20 bis 50% Energie.

„Alles hat gut funktioniert. Die Zusammenarbeit war hervorragend, dazu kamen Termintreue und Zuverlässigkeit. Gerade bei so komplexen Arbeiten wie im Bad- und Heizungsbereich ist es wichtig, dass die Termine auch eingehalten werden“, so Carsten Walther, Geschäftsführer des Studierendenwerks. Das Projekt wurde durch das Land NRW mit 40% der Gesamtkosten gefördert.

#### Wie geht es weiter?

Derzeit werden weitere 229 Bäder und Stränge in einem weiteren Studierendenwohnheim am Peter-Hille-Weg 13 in Paderborn saniert. Die Vorgehensweise ist gleich, nur der Grundriss der Bäder ist etwas anders. Auch hier werden die Appartements mit der Flächenheizung ausgestattet. Die Bad- und Strangsaniierung soll im November abgeschlossen sein.

Bis Jahresende sollen dann noch die Fußböden, Wände und die Möblierung von anderen Firmen erneuert werden. Insgesamt werden dann dank des Bad-Wand-Systems 414 Bäder in 1,5 Jahren modernisiert worden sein. ■



**Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen**  
**Verbandstag VdW Südwest**  
**Ingelheim 11. – 12.9.2018**  
**Arbeitstagung VNW**  
**Warnemünde 24. – 26.9.2018**



**0180 KIRCHHOF**      **info@kirchhof.de**



## VIVAWEST testet individuelle Lösungen

# Ausstattungsstandards zeitgemäß weiterentwickeln

Bis Ende 2020 möchte die Vivawest Wohnen GmbH 4.500 Wohnungen neu bauen. Zusätzlich modernisiert das Unternehmen jährlich rund 1.500 Wohnungen. Im Rahmen der Modernisierung einer 3-Zimmer-Wohnung in Recklinghausen testete das Unternehmen Marktneuheiten zusammen mit bewährten Produkten, wie sich ein fortschrittliches Badkonzept mit bodenebener Dusche auf kompakter Fläche gestalten lässt. Das Pilotprojekt ist ein Beispiel für die Zusammenarbeit mit einem Hersteller.



**Marc Nagel**  
Leiter Kommunikation  
Ideal Standard GmbH  
Bonn

Als einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen bietet VIVAWEST mit mehr als 120.000 Wohnungen an Rhein und Ruhr sowie im Münsterland in rund 100 Kommunen zwischen Aachen und Ahlen ca. 300.000 Menschen ein Zuhause. Um die Ausstattung von Wohnungen im Sinne der nachhaltigen Unternehmensausrichtung zu steuern, hat der Fachbereich Technische Produktentwicklung/Umwelt gemeinsam mit Kollegen aus der Technik, der Bestandsbewirtschaftung, dem Einkauf, der für Wartung verantwortlichen Fachabteilung sowie den konzerneigenen Dienstleistungsunternehmen eine Entscheidungsmatrix für die Festlegung von Bauteilen entwickelt. Sie bildet die Grundlage für verschiedene Arbeitskreise und Entscheidungsgremien.

Neben den Investitions- und Lebenszykluskosten und der ökologischen Bewertung sind u. a. die Lieferfähigkeit bei Großhändlern sowie eine nutzerfreundliche Funktionalität von Bedeutung. Wichtig ist auch, dass die Verfügbarkeit eines Produktes am Markt langfristig gewährleistet ist. Dirk Büsing, Leiter des Fachbereichs Technische Produktentwicklung/Umwelt: „Um Wirtschaftlichkeits- und Nachhaltigkeitsziele sowie Mieterinteressen in Einklang zu bringen, ist für uns wichtig, dass ein Hersteller Standardtechnologien so verfügbar macht, dass sie auf dem Wohnungsmarkt wirtschaftlich tragbar sind.“ Darüber hinaus ist auch der stete Dialog und Austausch notwendig.

Er ermöglicht individuelle Lösungen für spezielle Aufgabenstellungen.

### Mehr Bewegungsfreiheit und Komfort

In ihrem Immobilienspektrum deckt VIVAWEST unterschiedliche Objekttypen ab, die von der Mietwohnung bis zum Einfamilienhaus im gehobenen Wohnungsbau reichen. Vor diesem Hintergrund

verabredeten die Bereiche Neubau und Bestandstechnik mit dem Hersteller Ideal Standard ein Pilotprojekt: Die anstehende Modernisierung einer 3-Zimmer-Wohnung mit 62 m<sup>2</sup> in einer Recklinghäuser Wohnsiedlung wurde genutzt, um das Einsparpotenzial von Marktneuheiten und bewährten Produkten im Kontext einer vollständigen Badausstattung zu erproben. Auf einem lang gestreckten,

**Die anstehende Modernisierung einer 3-Zimmer-Wohnung wurde genutzt, um das Einsparpotenzial von Marktneuheiten und bewährten Produkten zu testen. Ein Ergebnis gehört bereits zur künftigen Standardausführung der VIVAWEST: eine Waschtischarmatur mit Laminalstrahlregler zur Legionellenprävention.**



Quelle der Fotos: Ideal Standard GmbH

Anpassung in schwierigen Raumsituationen: die verwendete Brausewanne kann neben den verschiedenen Standardmaßen individuell zugeschnitten werden

schmalen Zimmergrundriss sollte ein Bad realisiert werden, das eine hohe Bewegungsfreiheit ermöglicht und den allgemeinen Erwartungen von Mietern an modernen Wohnkomfort entspricht. Nicht zuletzt im Hinblick auf den steigenden Anteil älterer Mieter im Zuge des demografischen Wandels gewinnen barrierefreie, bodenebene Duschen als Grundausstattung im Bad zunehmend an Bedeutung.

### Vorher-Nachher: Umbau des Badezimmers in Recklinghausen als Testprojekt

Eine Innovation, die auch im Hinblick auf die Anpassung in schwierigen Raumsituationen Vorteile bietet, ist die Brausewanne, die neben den über 20 verschiedenen Standardmaßen auch individuell zugeschnitten werden kann. Dies erfolgt auf Vorbestellung ab Werk oder vor Ort auf der Baustelle. Für das Musterbad wurde die Duschwanne passgenau für einen vorhandenen Installations-schacht zugeschnitten und eingesetzt. Sie wird als Komplettsystem mit Abdichtung und Wasserablauf montiert.

Vervollständigt wurde das Bad mit einem Waschtisch aus einer Designserie, die ein attraktives Bad auch auf kleinem Raum verwirklichen lässt. Die verwendete Armaturenserie enthält Technologien, die wirtschaftlich und betriebssicher sind: Dazu zählen die einfache und v. a. flexible Installation mit dem Befestigungskonzept, Abdichtung zum Mauerwerk gegen Feuchtigkeit (bei Unterputzeinbauten) und Schallschutz im Hochbau nach Geräuschkategorie 1.

Schallschutz ist auch eines der wesentlichen Merkmale des eingesetzten WCs. Diese exklusiv entwickelte Technologie mindert das Spülgeräusch um 25%. Zudem bewirkt ein spezielles Design, dass die Fläche der Schüssel vollständig gespült wird. Hohe Geschwindigkeiten im Spülschlitz verhindern Ablagerungen. Dazu trägt ebenfalls bei, dass der Spülkanal auch von innen glasiert ist. Somit werden die Poren des Keramikmaterials verschlossen. Insgesamt ist das WC damit besonders hygienisch und leicht zu reinigen.

### Flexibilität unterstützt technische Lösungen

Seit 2014 wird die Wohnungswirtschaft durch die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zur Legionellenprüfung stärker in die Pflicht genommen. „Wir standen mit verschiedenen Armaturen-Herstellern im Dialog. Ziel war es, zur Vorbeugung gegen eine mögliche Verunreinigung des Trinkwassers mehr zu tun, als gesetzlich gefordert ist. Ideal Standard hat sich diesem Thema in besonderer Weise geöffnet und eine technische Lösung eingebracht, die relativ einfach und schnell zu realisieren war“, berichtet Dirk Büsing.

Auf einem lang gestreckten, schmalen Zimmergrundriss sollte ein Bad realisiert werden, das eine hohe Bewegungsfreiheit ermöglicht



Das Pilotbad in Recklinghausen vor der Sanierung



Im Wesentlichen besteht die Lösung darin, dass eine spezielle Waschtischarmatur mit einem Laminallstrahlregler ausgestattet wurde, der auch den besonderen Hygieneanforderungen von Krankenhäusern entspricht.

Diese Modifikation bewirkt, dass sich beim Ausströmen des Wassers keine Aerosole mehr bil-

den. Etwaige im Wasser vorhandene Legionellen oder andere Verunreinigungen werden nicht mehr aufgewirbelt. Sie fließen mit dem Wasser ab und können so nicht in die Atemwege gelangen. Diese Spezialausführung wird künftig zur Standardausstattung bei der Badausführung der VIVAWEST gehören.



Quelle: Hewi/Design: NOA, Aachen

Mit dem Steck-Rast-Prinzip für Relingsysteme werden statt der üblichen vier Befestigungspunkte nur noch drei benötigt

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

## Neue Leichtigkeit Walk-in und Badewanne

Kein Bad gleicht dem anderen, gerade die Duschsituationen variieren je nach Raumgröße und Ausstattung. Die Kermi GmbH bietet neue Lösungen für raumsparende Gleittüren. Als teilgerahmte Walk-in-Version mit einem Gleittürsegment und einem Festfeld ist das System zu einer Seite geöffnet und bietet große Einstiegsfreiheit. Durch ein Minimum an Profilen und das 6 mm starke Einscheiben-Sicherheitsglas wirkt die Walk-in-Lösung nahezu transparent. Eine Wandstütze sorgt für den sicheren Halt. Bei Nichtgebrauch kann das Gleittürsegment zurückgeschoben werden. Der Raum wirkt dadurch offen und groß.



Quelle: Kermi GmbH

Die transparente Duschkabine funktioniert auch als Badewannenaufsatz

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

## Clevere Technik Steck-Rast-Verbindung für barrierefreie Nachrüstung

Eine neuartige Eckverbindung ermöglicht, dass Relingsysteme und Duschhandläufe besonders einfach zu montieren sind. Die Funktionen dieses Systems sind abgestimmt auf unterschiedliche Ansprüche des jeweiligen Einsatzgebiets. Statt der üblichen vier Befestigungspunkte werden mit der innovativen Steck-Rast-Verbindung nur noch drei Rosetten benötigt. Dadurch wird die Montage deutlich schneller.

Vorkonfigurierte Produkte erübrigen das nachträgliche Ergänzen von einzelnen Produktfunktionen. Optional können Wandkonsolen von Stützklappgriffen und Duschsitzen sowie die Befestigungsrosetten der Haltegriffe und Stangensysteme mit einem Dichtband ausgestattet werden. Dieses dichtet das Befestigungselement zuverlässig zur Wand hin ab – selbst bei Fliesenversatz oder unebenen Fugen.

## Wasserabfluss barrierefreier Duschen Installation ohne Deckendurchbruch

Als barrierefrei im wörtlichen Sinn und damit förderfähig gelten nur bodengleiche Duschen mit 0 mm Aufbauhöhe. Diese sind allerdings im Bestand oftmals nicht realisierbar – meistens aufgrund von technischen Schwierigkeiten mit dem Wasserablauf. Technische Lösungen bieten Unternehmen wie die Gang-Way GmbH mit ihrem sog. Sanftläufer-System: eine bodengleiche Dusche, kombiniert mit einer leistungsfähigen Ablaufpumpe, die prinzipiell in allen Wohngebäuden installiert werden kann. Die Pumpe entfernt das Duschwasser

rasch und zuverlässig – ganz gleich, auf welchem Höhenniveau sich der Wasserabfluss befindet. Bereits seit 2015 können max. 4.000 € Zuschuss für den barrierefreien Umbau einer Wohnung beantragt werden. Mit dem seit Januar 2017 eingeführten Pflegegrad 1 (von insgesamt 5) wurde der Kreis der antragsfähigen Patienten zudem erheblich erweitert.



Quelle: Gang-Way GmbH

Duschbereich mit Pumpe, Abdichtung nach DIN 18534

Weitere Informationen:  
[www.gang-way.com](http://www.gang-way.com) und [www.sanftlaufer.de](http://www.sanftlaufer.de)



Der Umbau von einer Badewanne in eine Dusche geht dank Wannentür mit Magnetkraft einfach von der Hand. Beim Duschen findet die Tür ihre Parkposition direkt am Wannenrand

## Dusch- und Badewanne für kleine Bäder Luxus auf wenig Platz

Diese Kombination aus Dusche und Badewanne bietet vielfältige Möglichkeiten für eine moderne Badgestaltung gerade in kleinen Bädern. Besonders ausgeklügelt ist die Wannentür, mit der sich die sog. Dobra im Handumdrehen von einer Dusche in eine Badewanne verwandelt: Sie ist mit wenigen Handgriffen eingesetzt und dichtet sich durch Magnetkraft selbst ab. Ein weiterer Aspekt des platzsparenden Designs: Die geöffnete Wannentür ragt nicht in den Raum, sondern findet ihre Parkposition direkt am Wannenrand. Der Sicherheitsüberlauf verhindert ein Überlaufen, sollte die Wannentür beim Baden einmal aus Versehen offenstehen. Der Einstieg ist barrierefrei und bietet Komfort und Sicherheit bei einer Einstiegsbreite von 450 mm.

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

## Mobile Badplanung Virtual Reality

Wie sieht das neue Badezimmer aus? Worauf kommt es an, wenn man mit Experten tüfelt, plant und überlegt? Jetzt kommt der Vorstellungskraft eine neue App von Richter + Frenzel zu Hilfe, mit der die Auftraggeber das neue Bad 3-dimensional begutachten können.

Eine VR-Brille macht es möglich. Ganz real lässt sich damit das künftige Bad in einer Rundumsicht von 360 Grad detailliert begutachten und virtuell begehen. Das gibt Sicherheit, da Raumverhältnisse, Oberflächen und Produkte bildhaft dargestellt und im 3D-Format sichtbar gemacht werden.



Auftraggeber können das erwünschte neue Bad mit dieser App 3-dimensional begutachten

Weitere Informationen:  
[www.richter-frenzel.de](http://www.richter-frenzel.de)

## Investition in die Zukunft Clevere Badmodernisierung zahlt sich aus



Für die Gestaltung bodenebener Duschbereiche empfehlen Experten schwellenlose, durchgehende Duschflächen aus robustem Stahl-Email mit integriertem Gefälle

Die Wohnungswirtschaft muss nicht nur Neubauten für eine generationenübergreifende Nutzung planen, sondern auch einen enormen Anteil an Bestandsbauten an den demografischen Wandel anpassen. Die Umwandlung dieser Funktionsräume in DIN-gerechte barrierefreie Badezimmer stellt die Wohnungswirtschaft vor finanzielle Herausforderungen, die sich für Eigentümer kaum rechnen.

Um die begehbbare Fläche im Bad zu vergrößern und den Nutzungskomfort zu steigern, wird die vorhandene Badewanne immer öfter durch eine bodenebene Duschfläche ersetzt. Eine Lösung sind schwellenlose, durchgehende Duschflächen aus robustem Stahl-Email mit integriertem Gefälle. Mit einer neuen, ultraplatten Ablaufgarnitur von Kaldewei lassen sich bodenebene Duschen mit einer Bauhöhe von nur 61 mm realisieren - ein großes Plus für die Modernisierung bestehender Bäder in Altbauten.

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

## Mikrowohnungen

# hanova konzentriert sich auf Singles und Studenten

Mit ihrer Wohnungsbauoffensive „Nanos - Minimal Maximal Wohnen“ hat sich das städtische Hannoveraner Wohnungsunternehmen hanova WOHNEN GmbH auf die Fahnen geschrieben, vor allem Wohnraum für Studenten und Singlehaushalte zu schaffen. Im Rahmen der Initiative will das Unternehmen bis Anfang 2021 an drei Standorten rund 300 Kleinstwohnungen realisieren.

Die ersten 111 Mikroappartements an der Kopernikusstraße 7b in Uni-Nähe sind bereits bezugsfertig und schon weitestgehend vermietet. Insgesamt 12,9 Mio. € hat die hanova in den 5-geschossigen Neubau im Passivhausstandard investiert. Das Grundstück an der Kopernikusstraße hatte das Unternehmen 2015 von der Landeshauptstadt gekauft. Im



Ansicht des Neubaus in der Kopernikusstraße

Quelle: Langreiter & hanova

Dialog mit der Politik war anschließend die Entscheidung gefallen, auf der Fläche ein Mikroapartmenthaus zu realisieren, um dringend benötigte Kleinstwohnungen zu schaffen.

Neben dem fertiggestellten Neubau an der Kopernikusstraße baut die hanova aktuell „Am Klagesmarkt 17“ eine Bestandsimmobilie um und schafft hier weitere 98 Mikroappartements. Das dritte Apartmenthaus im Zuge des „nanos“-Projekts soll am Körnerplatz in Hannover-Mitte entstehen.

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

## Veranstaltung

# Software & Immobilien Conference 2018



Quelle: vdw Sachsen

Die SIC18 widmet sich in diesem Jahr Themen rund um die Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Zum zweiten Mal veranstaltet der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. am **27. September 2018** in Leipzig die Software & Immobilien Conference 2018. Im Fokus der Veranstaltung stehen die Digitalisierung und ihre Herausforderungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Es geht dabei um Fragen nach einem Zugang zu einer neuen Welt, nach Prozessen, die Mitarbeitern eine Unterstützung bieten sollen, und um innovative Geschäftsmodelle. Die SIC18 sieht sich als Mediator und Impulsgeber, die die Themen der Branche zusammenbringt. In verschiedenen Panels rund um die Themen „Mobile Daten, Prozesse, Schnittstellen“, „IoT - das Internet der Dinge goes to Wohnungswirtschaft“ und „ERP - Plattform - Best Practice“ können sich Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft austauschen und vernetzen. Am Abend können die Panel-Teilnehmer, Aussteller und Besucher in einer Talk-Lounge zusammenkommen.

Weitere Informationen:  
[www.sic2018.de/tickets](http://www.sic2018.de/tickets)

## Seminar

# FLÜWO vergibt den Wohn-Führerschein

Junge Erwachsene, Geflüchtete und Menschen in schwierigen persönlichen oder finanziellen Verhältnissen haben es bei der Wohnungssuche oft nicht leicht. Die FLÜWO Bauen Wohnen eG und die Stadt Ostfildern möchten bei der Wohnungssuche helfen und vergeben den sog. Wohn-Führerschein. In Vorträgen und Rollenspielen wird alles Wichtige rund um die Wohnungssuche und den Erhalt eines bestehenden Mietverhältnisses im Rahmen eines Seminars erläutert.

Der Wohn-Führerschein soll die Eigeninitiative des Bewerbers dokumentieren und Vermietern zeigen, dass den Wohnungsinteressenten ein langfristiges und harmonisches Mietverhältnis wichtig ist. Möglichen Problemen zwischen Vermieter und Mieter oder unter den Nachbarn wird, so hofft die Initiative, vorgebeugt. Weniger Konflikte sorgen für eine geringere Fluktuation in den Gebäuden, zudem lernten Wohnungsunternehmen ihre Zielgruppe mittels Wohn-Führerschein besser kennen und könnten sie in Unternehmensentscheidungen besser berücksichtigen, so die FLÜWO.

Die ersten Seminar-Teilnehmer haben ihre Zertifikate erhalten



Quelle: Flüwo

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



## Eurhonet

# Academy für Nachwuchskräfte

Im Juli fand die fünfte Eurhonet Junior Executive Academy im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum statt. Die jährliche Veranstaltung bietet Nachwuchskräften aus den beteiligten Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, miteinander zu arbeiten, zu lernen und neue Kontakte zu knüpfen. Im Zentrum stand in diesem Jahr ein Planspiel zur nachhaltigen Quartiersentwicklung. Geleitet wurde die Academy von Thomas Mayer, Bereichsleiter der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Die Jury wurde in diesem Jahr von Sybille Wegerich, Vorständin der bauverein AG aus Darmstadt, und dem Geschäftsführer der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Klaus Graniki, gemeinsam mit Thomas Mayer gebildet.

Das Eurhonet European Housing Network ist ein Verbund von 37 kommunalen Wohnungsunternehmen aus sechs europäischen Ländern, der sich seit 2006 für die Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen auf europäischer Ebene

engagiert. Gemeinsam vertreten die Unternehmen einen Bestand von rund 1 Mio. Wohnungen und rund 11.700 Mitarbeiter.



Teilnehmer und Organisatoren der Eurhonet Junior Executive Academy 2018

Quelle: bauverein AG

Weitere Informationen:  
[www.eurhonet.eu](http://www.eurhonet.eu)

## Onlineportal Digitale Kundenkommunikation

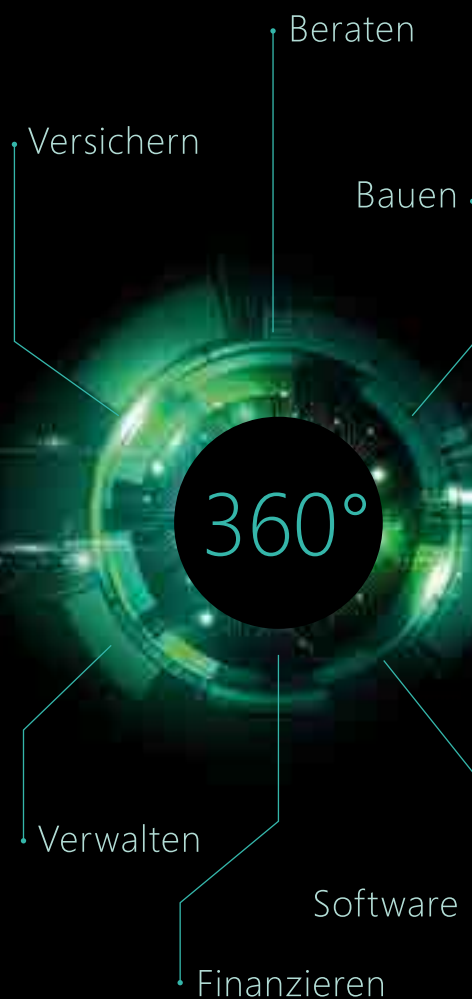
Im Juli hat die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) mit ihrem Onlineportal „Hallo WBL“ eine ergänzende Service- und Kommunikationsplattform für ihre Mieter an den Start gebracht. Über Web und App können sich Mieter jederzeit mit einem passwortgeschützten Zugang einloggen und alle wichtigen Daten zu ihrem Mietverhältnis einsehen. Damit soll der bisherige Kundenservice des Wohnungsunternehmens optimiert werden. Darüber hinaus würden die Umwelt geschont und Ressourcen gespart, sagte WBL-Geschäftsführer Andreas Veit. Das Portal soll mit der Nutzung und den Bedürfnissen der WBL-Kunden mitwachsen.



Quelle: Wohnungsbau Ludwigsburg

Weitere Informationen:  
[www.wohnungsbau-ludwigsburg.de](http://www.wohnungsbau-ludwigsburg.de)

# Viele Aufgaben.



## Erfolgreich gelöst.



[www.bbt-gmbh.net](http://www.bbt-gmbh.net)



Alles aus einer Hand.

## Lehre und Forschung

# EBZ eröffnet neues Bildungszentrum

Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) hat sich vergrößert: Im Juli wurde das neue EBZ Forschungs- und Schulungszentrum in Bochum eingeweiht. Nötig wurde der Ergänzungsbau vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels und aufgrund der kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Bildungsangeboten, die 2008 bereits die



Quelle: Geber Architekten

Auf einer Fläche von 8.000 m<sup>2</sup> wurde das neue EBZ Schulungszentrum gebaut

Gründung der EBZ Business School - University of Applied Sciences zur Folge hatte. Das Gebäude wurde in 16 Monaten Bauzeit fertiggestellt und bietet neben Veranstaltungs- und Seminarräumen für EBZ-Bildungsteilnehmer zudem Büroräume für die EBZ-Mitarbeiter auf einer Baugrundstücksfläche von rund 8.000 m<sup>2</sup>. Es ist mit neuester Anlagentechnologie ausgestattet und es wurden umfangreiche Monitoringfunktionen und



Quelle: Jürgen Landes

Das neue EBZ-Bildungszentrum in Bochum

Möglichkeiten zur Steuerung der Anlagentechnik implementiert. Deren Ineinandergreifen und Wirkungsgrade werden nun in einem Projekt erforscht. „Im Gebäudebereich ist das Optimierungspotenzial durch den Einsatz von Software bisher kaum erschlossen. Wir sind davon überzeugt, dass die Informationstechnik zukünftig die Betriebsführung von Gebäuden auf eine völlig neue Grundlage stellen wird. Wir haben uns entschlossen, diese Potenziale zu erforschen und den Neubau zu einer Forschungs- und Lehrplattform zu machen“, erklärte der EBZ-Vorstandsvorsitzende Klaus Leuchtmann.

Lobende Worte fand der bei der Einweihungsfeier anwesende Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und Vorsitzende des EBZ-Kuratoriums, Axel Gedaschko: „Aus dem Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft ist in den vergangenen 60 Jahren der Think Tank der Branche und der Treiber für Personalentwicklung, Forschung und Bildung innerhalb der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entstanden. Das EBZ treibt unsere Branche zu mehr Innovationen an.“

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

## Mietermanagement

# Allbau startet Mieterportal und App

Seit einigen Monaten stellt die Essener Allbau GmbH ihren Kunden mit „MeinAllbau“ ein Mieterportal und eine Mieter-App zur Verfügung. Rund 3.000 Mieter haben sich seit April 2018 für das kostenlose Angebot registriert. Mit dem neuen Onlineportal und der App soll sowohl den Kunden als auch den Allbau-Mitarbeitern die Kommunikation erleichtert werden. Mieter können dem Unternehmen nun 24 Stunden und sieben Tage in der Woche z. B. Meldungen oder Anliegen mitteilen und sich deren Bearbeitungsstatus in Echtzeit anzeigen lassen. Dokumente wie Mietvertrag oder Betriebskostenabrechnung können online eingesehen sowie heruntergeladen und ausgedruckt werden. Änderungen bspw. der Bankverbindung können von zuhause oder mobil vorgenommen werden. Mitteilungen lassen sich zudem per Push-Nachricht auf das Smartphone schicken.

„Durch Kontaktportraits wird im Portal den Kunden immer der passende Ansprechpartner zu ihrem Anliegen angezeigt“, erläutert Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski. Insgesamt ermöglichten Portal und App eine deutlich schnellere Bearbeitung der Mieteranliegen. So steigerten



Quelle: Allbau

Das neue Portal soll die Kommunikation zwischen Kunden und Mitarbeitern erleichtern

sich Kundenzufriedenheit, Kundenbindung und Mitarbeiterzufriedenheit bei der Allbau.

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

## Netzwerk Wohnen Chemnitz

# Wohnungsunternehmen ziehen Beratungsangebot neu auf

Im Rahmen des vom Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. geleiteten Projektes „Chemnitz+ - Zukunftsregion lebenswert gestalten“ haben fünf ansässige Wohnungsunternehmen und fünf weitere Akteure, darunter eine Krankenkasse und die städtische Handwerkskammer, das „Netzwerk Wohnen Chemnitz“ ins Leben gerufen. Ziel des Netzwerkes ist die Abstimmung der Aktivitäten aufeinander, um den Chemnitzern die bestmögliche Beratung anbieten zu können. Eine erste Maßnahme wird ein Flyer zu den Möglichkeiten der Wohnraumberatung in Chemnitz sein. Neben dem Beratungsauftrag verfolgt das Netzwerk zudem das Ziel, die Wohnberater durch die Teilnahme an Weiterbildungen stetig zu qualifizieren, Empfehlungen auszugeben und als Sprachrohr gegenüber der Politik zu fungieren, um Impulse und Erfahrungen aus der Praxis einzubringen. Zu dem neuen Netzwerk, das aufgrund der Trägerneutralität durch das Sozialamt Chemnitz koordiniert wird, gehören neben der CSg Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG und der WCH Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG u. a. auch die GGG Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft mbH, die SWG Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG sowie die CAWG Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG.



Die Mitglieder des neuen Netzwerks

Weitere Informationen:  
[www.zukunftsregion-sachsen.de](http://www.zukunftsregion-sachsen.de) und [www.vswg.de](http://www.vswg.de)

## Servicewohnen

# Klassifizierungssystem erleichtert die Beurteilung von Angeboten



Quelle: gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Mit dem Klassifizierungssystem werden Sterne von 1 bis 5 vergeben, die die Suche und Auswahl geeigneter Service-Wohnanlagen erleichtern sollen

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. hat ein Klassifizierungssystem zur Beurteilung von Service-Wohnangeboten erstellt, mit dem Empfehlungen für Senioren und ihre Angehörigen bereitgestellt werden sollen. Eine Bewertung mit einem bis fünf Sternen soll die Suche und Auswahl eines den persönlichen Erfordernissen entsprechenden Wohnangebotes erleichtern. Das Klassifizierungssystem soll als Richtlinie für Projektentwickler, Investoren und Betreiber dienen, um ihre Projekte bzw. Wohnangebote den Anforderungen von Senioren entsprechend auszurichten. Dadurch soll Transparenz und eine objektive Vergleichbarkeit auf dem heterogenen Markt für Seniorenwohnungen geschaffen werden. Entscheidende Parameter für die Klassifizierung sind die Kategorien „Gebäude“ mit 197 Einzelkriterien, „Standort“ mit 42 Kriterien und „Service“ mit 64 Kriterien. Die niedrigste Qualitätsstufe rangiert unterhalb der vom Deutschen Institut für Normung e. V. definierten DIN 77880 und entspricht einem erweiterten barrierefreien Wohnangebot mit einfachen Service-Angeboten. Luxuriöse Wohnstifte oder Seniorenresidenzen bilden den High-End-Bereich mit fünf Sternen ab.

Die Richtlinie „Klassifizierungssystem zur Beurteilung von Angeboten des Servicewohnens für Senioren“ kann im Onlineshop der gif heruntergeladen werden.

Weitere Informationen:  
[www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de)

## Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH Neuer Geschäftsführer

Im April trat Frank Schmidt bereits seinen Dienst als Nachfolger von Horst-Ulrich König an, nun hat ihm der ehemalige Geschäftsführer der Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH den Staffeltab übergeben. Seit Juli 2018 steht Schmidt an der Spitze des kommunalen Unternehmens. Der 43-jährige Diplom-Wirtschaftsjurist kann auf eine 17-jährige Laufbahn in



Quelle: Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Horst-Ulrich König (l.) hat den Staffeltab an Frank Schmidt übergeben

der Immobilienwirtschaft zurückblicken. Zuletzt war er als Controller bei der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH beschäftigt.

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

### Zwischenruf

## Hättest Du geschwiegen, wärest Du ein Philosoph geblieben!

*In seinem IW Policy Paper 8/2018 argumentiert Prof. Dr. Michael Voigtländer für den Verkauf kommunaler Wohnungen. Sein Argument: „Mit einem Verkauf könnten sich zahlreiche Kommunen auf einen Schlag entschulden oder zumindest ihre Schulden deutlich abbauen. Damit könnten die Zinslast gesenkt und Mittel für Investitionen in die soziale Infrastruktur freigesetzt werden, namentlich für die Sanierung von Schulen, die Einrichtung von Kitas, den Erhalt und Ausbau des ÖPNV oder auch für die Feuerwehr und die Polizei.“*

#### Argumente des IW greifen zu kurz – entgangene Erträge aus dem Immobilienbestand bleiben außen vor

Wer ökonomisch argumentiert, muss sich an das Grundprinzip ökonomischen Denkens halten, das da heißt: Ökonomie ist das Denken in (relevanten) Alternativen. Die aufgezeigte Alternative Verkauf (zu einem zurzeit hohen Preis) – Verwendung des Verkaufserlöses zur Schuldentilgung – damit Zinsentlastung, was eine Erhöhung des finanziellen Spielraums des Eigentümers bedeutet – greift zu kurz, denn die „richtige“ ökonomische Alternative heißt: Zinsersparnis durch Verkauf und anschließender Schuldentilgung versus entgangene Erträge aus dem Immobilienbestand.

Zu den Erträgen gehören nicht nur der Jahresüberschuss, sondern auch die Wertsteigerung des Wohnungsbestandes durch soziale, ökologische und ökonomische Investitionen heute, die zum großen Teil erst in Zukunft Erträge erwirtschaften und somit in den Anfangsjahren der Investition die Jahresergebnisse schmälern. Das ist das nachhaltige CSR-Geschäftsmodell, dem kommunale Wohnungsunternehmen (WU) nachgehen.

Somit könnte man hier schon die Kritik enden lassen, weil das ökonomische Kalkül in der Argumentation von Voigtländer nicht befolgt wird.

#### Bruttokaltmiete ist nicht gleich Nettokaltmiete!

Aber auch die Berechnungen zum Wert der exemplarisch untersuchten neun kommunalen (wobei Gewobau Essen eG eine Genossenschaft ist) und zwei privaten (börsennotierten) Wohnungsunternehmen (LEG Immobilien AG und VONOVIA SE) sind falsch und zeugen zudem von betriebswirtschaftlichen Defiziten Voigtländers. So errechnet er den Wert der Wohnungsunternehmen im Rahmen einer vereinfachten Maklerformel, was man näherungsweise machen kann. Dabei multipliziert er aber die Bruttomiete mit dem Vervielfältiger der Stadt, in der die Bestände liegen. Die Bruttomiete beinhaltet auch die kalten und warmen Betriebskosten. Besser wäre eine „neutrale“ Erfolgsposition, da diese Kosten idealtypisch in gleicher Höhe

den Wohnungsunternehmen durch die Lieferanten in Rechnung gestellt werden, also: Nettokaltmieten nicht Bruttomiete!

Was das bedeutet, zeigt sich an zwei exemplarisch herausgegriffenen Wohnungsunternehmen: Für die DOGEWO21 (Dortmund) hieße das nicht 92,9 Mio. € Mieteinnahmen in 2016, sondern nur 67 Mio. € und für die SAGA Unternehmensgruppe (Hamburg) nicht 892,8 Mio. €, sondern 639,8 Mio. €. Bei der LEG wiederum beträgt die Nettokaltmiete 512 Mio. €, gerechnet wird aber mit einer Bruttomiete von 763 Mio. €.

Auch die Ableitung des Vervielfältigers für Dortmund und Hamburg ist zweifelhaft. Es ist nicht nachvollziehbar, wie dieser mit den von F+B erworbenen Daten zu durchschnittlichen Verkaufspreisen für Häuser und den öffentlich angebotenen Mieten aus den Internetportalen berechnet wurde.

Nach dem Grundstücksmarktbericht Dortmund 2017 werden für Mehrfamilienhäuser Jahresrohertragsfaktoren zwischen 10,2 und 14,8 (im Mittel 12,8) ausgewiesen und in Hamburg im Immobilienmarktbericht für 2016 ein Faktor von 22 (mittlere Lage ohne Teilungsabsicht). Bei Verbindlichkeiten von 0,5 Mrd. € (DOGEWO21) und 2,4 Mrd. € (SAGA) ergeben sich folgende Verkaufswerte:

VERKAUFSWERTE IW VERSUS „RICHTIG“		
	DOGEWO21	SAGA
Verkaufswertermittlung IW Köln	1,4 Mrd. €	25,7 Mrd. €
Verkaufswerte „richtig“ ermittelt	0,6 Mrd. €	11,6 Mrd. €

Apropos: Beim Vergleich kommunaler und börsennotierter Wohnungsunternehmen tritt ein weiterer Fehler der Argumentation des IW zutage. So bilanzieren börsennotierte WU's nach den internationalen IFRS-Standards, während die meisten kommunalen WU's nach HGB bilanzieren. Die Eigenkapitalquoten und -renditen von HGB und IFRS-Bilanzierern nebeneinanderzulegen ist, wie Äpfel mit Birnen zu vergleichen.

#### Falsches ökonomisches Kalkül und falsche Ermittlung des Verkaufswertes

Mit richtigem Verkaufswert und richtigem ökonomischen Kalkül hätte der Autor der Frage nachgehen können, welche Erträge (Dividende und Wertsteige-

## Gebäudekauf

# Flensburger Genossenschaften ergänzen Portfolio

Die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) und die Flensburger Arbeiter-Bauverein eG (FAB) haben ein Gebäude von der Arbeiterwohlfahrt (AWO) gekauft. Die AWO bleibt weiterhin Mieterin der Räumlichkeiten in der Flensburger Schulze-Delitzsch-Straße. „Der Kauf des Gebäudes ergänzt

unser Portfolio sinnvoll, da auch das Nebengebäude mit dem Servicehaus Sandberg bereits zum gemeinsamen Eigentum von SBV und FAB gehört“, sagte SBV-Vorstand Michael Ebsen.

V.l.: Michael Kohnagel (FAB), Michael Selck (AWO) und Michael Ebsen (SBV)



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

Das Wohnungsunternehmen gegenüber einer Zinsersparnis durch Verkauf und Schuldentilgung erwirtschaftet. Aber dem geht Voigtländer nicht nach, weil es angesichts der günstigen Refinanzierung gegenüber den auch höheren Erträgen der Wohnungsunternehmen negativ beschieden würde.

Ihm geht es durch die Wahl einer falschen Alternative und auf der Grundlage von falschen Berechnungen nur um politische Aufmerksamkeit unter Missachtung wissenschaftlicher Korrektheit. Denn Voigtländer hat zu Beginn der Diskussion über die Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen vor zehn Jahren sehr wohl den richtigen ökonomischen Ansatz verfolgt (siehe S. 43, Voigtländer, M., 2007; Der öffentliche Wohnungsmarkt in Deutschland, Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln), indem er die ersparten Zinsen den Jahresüberschüssen gegenübergestellt hat und zu dem Ergebnis kam, dass Verkauf besser als Halten sei. In dieser „Hochzinsphase“ prima facie kein Wunder, allerdings ohne Berücksichtigung der Wertsteigerung des Wohnungsunternehmens, zusätzlich zu dem Jahresüberschuss als „Gesamtertrag“ bzw. Total Return, der damals „vergessen“ wurde.

### Kommunale Wohnungsunternehmen als Träger der Stadtentwicklung

Um weiterhin einen Verkauf zu begründen, versucht Voigtländer theoretisch und exemplarisch darzulegen, dass die etablierte CSR-Geschäftspolitik in der kommunalen Wohnungswirtschaft ebenso von den privaten (börsennotierten) Wohnungsunternehmen verfolgt wird. Schon aus Eigeninteresse würden sie sich „für die soziale Stabilität der Stadtviertel einsetzen, in denen sie aktiv sind“ (...) „Nur wenn die Unternehmen auch das Wohl der Gesellschaft berücksichtigen, ist der Erfolg der Unternehmen sichergestellt, denn in einem schwierigen gesellschaftlichen Umfeld fehlen den Unternehmen alle Grundlagen für den langfristigen Erfolg.“ Das ist ein wichtiger Aspekt der Stadtentwicklung. Umfassend bedeutet Stadtentwicklung aber Vertrauen aufbauen, indem man dezentral vor Ort eingebunden ist und schnell entscheiden kann. Ob das von privaten Wohnungsunternehmen, die in mehreren Städten Wohnungsbestände verwalten, logistisch erbracht werden kann ist fraglich. Wie ernst es die börsennotierten Wohnungsunternehmen im Vergleich zu kommunalen Wohnungsunternehmen mit einer nachhaltigen Investitionspolitik nehmen, kann nur über relative Kennzahlen ermittelt werden. Hier müssen ökonomische, ökologische und soziale Investitionen - z.B. zum Wohnungsbestand und zur Nettokaltmiete - in Relation gesetzt werden. Denn: „Wer groß ist, muss auch relativ groß in die Zukunft investieren.“ Erst wenn diese Investitionen transparent gemacht werden, kann man ein Urteil fällen. Die Kapitalmarktlogik zwingt jedoch die Unternehmen, „jetzt und sofort“ wirtschaftliche Ergebnisse zu bringen, so z.B. das operative Ergebnis zu erhöhen und damit Dividende und Börsenkurs zu steigern. Das reduziert die Spielräume für Investitionen, die sich nicht sofort rechnen, sondern erst

in der Zukunft. Vergleicht man die Investitionen (Modernisierung- und Instandhaltungsaufwand pro m<sup>2</sup>/p.a.), so wird das deutlich.

### MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGS-AUFWAND

	2014	2015	2016
Wohnungsunternehmen	€/m <sup>2</sup> /p.a.	€/m <sup>2</sup> /p.a.	€/m <sup>2</sup> /p.a.
LEG	14	16	18
DOGEWO21	34	38	28
SAGA	31	29	28
Ø AGW-Unternehmen*	24	27	27

\*) Durchschnitt von 27 WU, die am Betriebsvergleich der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) im GdW teilnehmen.

Allerdings hat die LEG in ihrem Geschäftsbericht 2017 angekündigt, dass die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung in 2018 deutlich erhöht werden sollen. Bund, Länder und Kommunen haben schon Anfang der 2000er Jahre den großen Fehler gemacht, sich von ihren Wohnungsunternehmen zu trennen. Die Wertsteigerung der Bestände durch die eingetretene Zins- und Mietmarktentwicklung haben die Käufer realisiert.

Wie aber sähe angesichts der hohen Verkaufspreise heute ein Verkauf der Bestände für die Mieter aus? Es käme zu Mietsteigerungen - nur so könnten sich die heute relativ hohen Kaufpreise für die Käufer „rechnen“, denn der Leverage-Effekt durch günstige Zinsen ist nicht mehr möglich. Hier bringt Voigtländer potenzielle Economies-of-Scale-Effekte ins Spiel, die die börsennotierten Wohnungsunternehmen durch Zukäufe realisieren, und vergisst, dass dies zulasten der verkaufenden Unternehmen geht, die nun suboptimal wirtschaften müssen.

### Fazit

Verkäufe von kommunalen Wohnungsbeständen sind unvorteilhaft für die Kommune, die Mieter und die verkaufenden Unternehmen. Das IW-Papier ist ein untauglicher Versuch, Verkäufe anzustiften.



### Manfred Sydow

Vorstand der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen  
Vorsitzender des Arbeitskreises Betriebswirtschaft der AGW und des GdW-Fachausschusses Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung

## ERP-Umstellung

# Erfolgreich durch das Großprojekt „HWS 4.0“

ERP-Umstellungen müssen Unternehmen nicht ins Wanken bringen. Wenn sie richtig geplant und konsequent durchgeführt werden, sind sie eine große Bereicherung und können ganz neue Energien und Ideen freisetzen. Wie die Hilfswerk-Siedlung GmbH Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin (HWS) vorgegangen ist, wird hier vorgestellt.

Quelle: HWS



**Dorit Brauns**  
Hilfswerk-Siedlung GmbH  
Evangelisches Wohnungs-  
unternehmen  
Berlin

Eine ERP-Umstellung ist ein besonderes Unternehmensprojekt. Es gilt, sich mit verschiedenen Themen und Fragestellungen zu beschäftigen: Wie soll unsere künftige Arbeit aussehen? Welche Kriterien haben eine hohe Priorität und sind zukunftsweisend? Wie werden sich daraus die Abläufe verändern? Wie kann die Umstellung unter Einbeziehung aller Mitarbeitenden gelingen? Wie kommen sie mit dem neuen System zurecht?

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) in Berlin stand ebenfalls vor dieser Herausforderung. Das alte ERP-System war überholt. Dass ein neues und zukunftsweisendes System eingeführt werden muss, stand deshalb außer Frage. Die HWS entschied sich für ein SAP-System und die Promos Consult als Dienstleister.

Aus strategischer Sicht war auch klar, dass die ERP-Umstellung kein reines IT-Projekt ist. Auch die Prozesse müssen hinterfragt und ggf. angepasst werden. Gleichzeitig ist es wichtig, die Mitarbeiter „mitzunehmen“ und bei der künftigen Gestaltung von Prozessen einzubeziehen. Die HWS holte deshalb die Firma Analyse & Konzepte als Prozessberatung mit ins Boot.

### Dauer der Umstellung

Insgesamt dauerte die Umstellung ca. ein Jahr: Im März 2017 fand eine 2-tägige Mitarbeiterveranstaltung im Kloster Lehnin in Brandenburg statt. Dabei wurden sowohl das Projekt als das Unternehmensprojekt als auch alle Beteiligten – auch die externen Projektpartner – vorgestellt.

Quelle: Analyse &amp; Konzepte



**Barbara Mielke**  
Analyse & Konzepte  
Hamburg

Während dieser gemeinsamen Arbeit konnten die Mitarbeiter selbst ihre Vorstellungen und Wünsche einbringen. An verschiedenen Stationen arbeiteten sie gemeinsam an den Themen „Digitalisierung“, „Prozessoptimierung“, „Führung“ und „Leitbild“: Was erwarten wir von der ERP-Umstellung? Welche Rolle spielen dabei die Führungskräfte? Wie können wir von der Umstellung profitieren? Diese Fragen standen im Zentrum der Diskussion.

Eine große Mehrheit der Mitarbeiter (82%) empfand es rückblickend als hilfreich oder sehr hilfreich, an dieser Kick-off-Veranstaltung und den dazugehörigen Workshops teilgenommen zu

haben. Dies ergab eine Blitzumfrage, die ein Jahr später auf einer weiteren Mitarbeiterveranstaltung online über die Smartphones der Teilnehmer durchgeführt wurde.

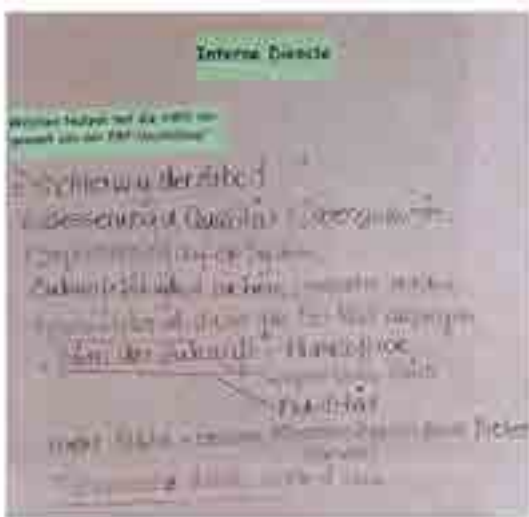
### Phasen der Implementierung

In den drei Monaten nach dieser Kick-off-Veranstaltung arbeitete Promos an der Konzeption des Projekts weiter. Die erste Phase der Implementierung der neuen IT fand bis Ende Dezember 2017 statt und wurde von Anwenderschulungen begleitet. Parallel dazu überprüfte Analyse & Konzepte ausgewählte Prozesse und entwickelte hierfür Optimierungen – abgestimmt auf die neue Software. Seit dem Produktivstart am 1. Januar 2018 arbeitet die HWS nun mit ihrem neuen System. Bei der diesjährigen Mitarbeiterveranstaltung im März im Kloster Lehnin stellten die Mitarbeiter gemeinsam mit Promos Consult und Analyse & Konzepte ihren Kollegen zentrale neue Prozesse vor. Hier lernten die Teilnehmer auch außerhalb



Quelle der Abbildungen: Analyse &amp; Konzepte

Tasse „HWS 4.0“



Workshop-Pinnwand der HWS-Mitarbeiterveranstaltung 2017

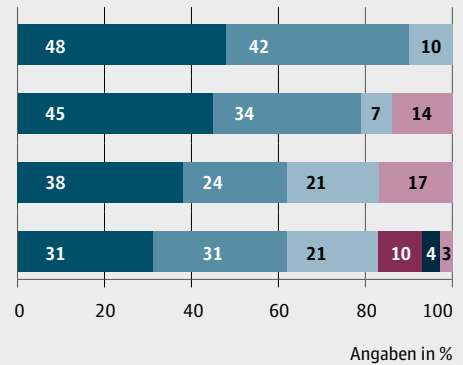
## DAS PROJEKT HWS 4.0

...trägt dazu bei, dass die HWS zukunftsfähig bleibt.

...ermöglicht modernere Kommunikation mit Mietern.

...erlaubt eine effizientere Bewirtschaftung der Wohnungsbestände.

...steigert die Attraktivität der HWS als Arbeitgeber.



Angaben in %

■ Trifft voll zu   
 ■ Trifft eher zu   
 ■ Teils/teils   
 ■ Trifft eher nicht zu   
 ■ Kann ich nicht beurteilen

Ergebnis der Online-Mitarbeiterbefragung zum Projekt „HWS 4.0“

ihrer Arbeitsbereiche an ausgewählten Beispielen die modernen Prozessabläufe mit mobilem Arbeiten, verschiedenen IT-Workflows, der Funktionalität des Ticketsystems sowie den Schnittstellen in der Bearbeitung kennen. Ein besseres Prozessverständnis innerhalb und außerhalb der Software erleichtert nun die Zusammenarbeit. Die ERP-Umstellung klappte auf diese Weise sehr gut und die Akzeptanz unter den Mitarbeitern ist groß. Welche Faktoren haben zu diesem positiven Ergebnis beigetragen?

### Rückhalt in der Unternehmensleitung und hohe Identifikation

Die Unternehmensleitung der HWS stand 100%ig hinter dem Projekt und räumte diesem als „dem Unternehmensprojekt“ die nötige Priorität ein. Es hatte einen eigenen Namen – „HWS 4.0“ – und war im Alltag sehr präsent. So wurden z. B. Tassen mit dem Aufdruck „HWS 4.0“ hergestellt. Sie sind seitdem tägliche Gebrauchsgegenstände in der Geschäftsstelle. Meilensteine wurden gemeinsam gefeiert: Nach der Erstellung des Fachkonzepts gab es im Juni 2017 eine gemeinsame Grillparty mit allen Mitarbeitenden der Hilfswerk-Siedlung GmbH und allen Projektbeteiligten.

### Bereitstellung zusätzlicher personeller Ressourcen

Die HWS stellte für das Projekt „HWS 4.0“ eigens neues Personal ein. Denn klar ist: Eine ERP-Umstellung ist ein Stresstest für das Unternehmen. Die Beteiligten, insbesondere die Key User, verbringen viel Zeit in Workshops. Das Tagesgeschäft wird fortwährend unterbrochen. Hierüber müssen sich Führungskräfte und die Unternehmensleitung im Klaren sein und entsprechende Ressourcen bereitstellen. Im Falle der HWS wurden drei zu-

sätzliche Kräfte für die Dauer von zwei Jahren eingestellt, um vorhersehbare Arbeitsüberhänge ausgleichen zu können.

### Einbezug der Mitarbeiter

Bei der ERP-Umstellung der HWS wurden alle Mitarbeiter von Anfang an und sehr stark einbezogen. So waren sie bspw. an der Auswahl des ERP-Systems beteiligt.

2017 und 2018 bildete das ERP-Projekt als Unternehmensprojekt den Mittelpunkt aller Workshops in der jährlichen Mitarbeiterveranstaltung im Kloster Lehnin. Das, was die Mitarbeiter hier erarbeiteten, fand Ausdruck in der Realisierung des Projekts. Auch bei der Gestaltung dieser Tagungen wirkten die Mitarbeitenden der HWS aktiv mit.

### Verzahnung von IT- und Prozessberatung

Die Prozessberatung war von Anfang an in das Projekt involviert und nahm z. B. auch an Integrationstests der neuen Software teil. Die Berater erstellten Prozessdokumentationen und -optimierungen, die über den reinen IT-Workflow hinausgehen. So wurde für alle Beteiligten schnell deutlich: Digitalisierung ist mehr als eine neue IT. Sie umfasst das Unternehmen als Ganzes und hat einen starken Einfluss auf die gesamten Arbeitsabläufe.

### Fokussierung im Projektmanagement

Die HWS war sich darüber im Klaren, dass die Einführung eines neuen ERP-Systems auch Auswirkungen auf die Kultur in einem Unternehmen hat. Nicht nur die Bedeutung der Beteiligung der Mitarbeitenden, die Definition der Teilprojekte und deren inhaltliche und zeitliche Umsetzung wurden vereinbart, sondern auch mit der Prozessberatung verzahnt. Wenn einzelne Elemente

einer Prozessoptimierung in einer Phase aus technischen Gründen noch nicht umgesetzt werden konnten, wurden sie sinnvoll verschoben, ohne dass das Gesamtprojekt darunter litt.

### Mitarbeiterbefragung belegt hohe Akzeptanz

Bereits vor der Mitarbeiterveranstaltung 2018 im Kloster Lehnin wurden die Mitarbeiter online zu dem Projekt befragt. Das Ergebnis: Die Beschäftigten der HWS fühlten sich rechtzeitig über den Projektverlauf informiert und von den Führungskräften gut unterstützt. Die Ansprechpartner bei den externen Beratungsfirmen wurden als zuverlässig und kompetent erlebt. Die Mehrheit der Befragten bestätigte außerdem, dass ihnen die Mitarbeit an der Prozessoptimierung bei der ERP-Umstellung geholfen habe. Sowohl die Mitwirkung an dem IT-Projekt als auch die Mitwirkung an der darüber hinausgehenden Prozessoptimierung wurden als Bereicherung empfunden. 90% der Befragten stimmten der Aussage zu, dass das neue ERP-Produkt eine wichtige und wesentliche Rolle bei der Zukunftsfähigkeit und der Attraktivität der HWS spiele.

### Fazit

Wichtig ist es, eine strategische Zielsetzung mit entsprechenden Maßnahmen und einem Zeitplan zu erarbeiten. Die Unternehmensführung muss das Projekt der ERP-Umstellung als Unternehmensprojekt mit angemessenen Ressourcen ausstatten – finanziell, zeitlich und personell. Die Identifikation der Mitarbeitenden gelingt, wenn eine transparente Kommunikation sichergestellt ist und sie selbst mitgestalten können.

Die Beteiligung einer Prozessberatung führt zu einem besseren Ergebnis, das den Arbeitsalltag erleichtert und das Unternehmen zukunftsfähig macht.



Mit Mitteln privater Anleger wurde der Wohnblock vollständig saniert sowie mit Aufzügen und Balkonen ausgestattet

## Crowdfunding Bürgergeld für Wohnungsprojekte

Viele Menschen suchen händeringend Anlagemöglichkeiten für ihr Geld. Warum also sollen sie es nicht in sinnvolle Immobilienprojekte beispielsweise ihres städtischen Wohnungsunternehmens investieren? Diesen Ansatz haben die städtische Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (WGS) und eine Crowdfunding-Plattform erfolgreich umgesetzt. Trotz der dabei gemachten positiven Erfahrungen gibt es bisher keine Nachfolgeprojekte.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Thomas Köchig wandelt gern auf Pfaden, die noch nicht ausgetreten sind. Als sich der Geschäftsführer der WGS Schwerin Gedanken über die bevorstehende Modernisierung eines Plattenbaus im Schweriner Stadtteil Neu Zippendorf machte, begann er, sich mit dem Thema Crowdfunding

zu befassen. Darunter versteht man eine Finanzierungsform, bei der sich private Kleinanleger mit meist geringen Summen an Immobilienprojekten beteiligen, wobei sie i. d. R. ein Nachrangdarlehen zur Verfügung stellen (vgl. DW 02/2017, S. 40). Warum, überlegte sich Köchig, sollten eigentlich



nur Bauträgerprojekte mit Eigentumswohnungen in den Metropolen auf diese Weise finanziert werden? Und könnte das nicht auch etwas für ein städtisches Wohnungsunternehmen in einer Mittelstadt sein?

Köchig nahm Kontakt zur Hamburger Exporo AG auf, einer Crowdfunding-Plattform für Immobilien. „Da haben sich zwei Seelenverwandte getroffen“, sagt Köchig, wenn er sich an sein erstes Treffen mit Exporo-Vorstand Julian Oertzen erinnert. Bald wurden die beiden handelseinig: Über die Plattform sollte die WGS 850.000 € für das Modernisierungsprojekt in Neu Zippendorf einsammeln. Das Experiment glückte: Anfang dieses Jahres erhielten die Anleger ihr Darlehen, verzinst mit 4%, zurück.

### Kapital sucht Anlage

Das Modell verdient Beachtung. Denn vor dem Hintergrund der anhaltenden Niedrigzinsphase suchen zahlreiche Privatpersonen Anlagemöglichkeiten, deren Rendite über der von Tagesgeldkonten liegt, die aber gleichzeitig größtmögliche Sicherheit versprechen. An diesem Punkt, so die Überlegung, könnten kommunale Projekte ins Spiel kommen, mit denen sich die Menschen besonders gut identifizieren können.

Um diesen lokalen Charakter zu erhalten, wurde das Modernisierungsvorhaben der WGS nicht auf der Crowdfunding-Plattform beworben, sondern durch lokale Pressearbeit, die WGS-Homepage und die Direktansprache potenzieller Interessenten. Ziel war es, ausschließlich Menschen als Investoren zu gewinnen, die in Schwerin leben oder einen Bezug zur Stadt haben. Letztlich stammten 110 der 113 Investoren aus der Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern. Sie investierten jeweils zwischen 500 und 10.000 € bei einer Laufzeit von 13 Monaten. Alles in allem zeichneten sie in lediglich 52 Stunden 868.000 €, also sogar mehr als geplant. Das gesamte Investitionsvolumen belief sich auf knapp 4,5 Mio. €, wobei der Finanzierungsmix außerdem u. a. Eigenkapital (1,12 Mio. €), Mittel aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW und einen Zuschuss des Landesförderinstituts Mecklenburg-Vorpommern umfasste.

### Stärkung der Eigenkapitalbasis

Der entscheidende Vorteil des Crowdfundings für die WGS liegt darin, dass sie so ihre Eigenkapitalbasis stärken konnte. Denn das Mezzanine-Kapital, das die Investoren in Form eines ungesicherten Nachrangdarlehens zur Verfügung stellen, wird von Banken wie Eigenkapital betrachtet. Das sei für die WGS vorteilhaft, weil das Unternehmen schwere Zeiten mit einer hohen Leerstandsquote



So sah der Wohnblock in der Neubrandenburger Straße im Stadtteil Schwerin-Neu Zippendorf vor der Sanierung aus

## AUCH KFW SETZT AUF CROWDFUNDING

Bürger und Unternehmen stellen Geld für kommunale Projekte zur Verfügung: Das ist das Anliegen der Plattform LeihDeinerStadtGeld, die im Juli gestartet worden ist. Die Plattform wird vom Crowdfunding-Spezialisten CrowdDesk GmbH betrieben und von der KfW als ideeller Sponsor unterstützt. „Crowdfunding für Kommunen kann aus Sicht der KfW ein sinnvolles, ergänzendes Instrument für Städte und Gemeinden zur Finanzierung öffentlicher Infrastrukturvorhaben sein“, erklärt KfW-Vorstandsmitglied Dr. Ingrid Hengster. „Die Bürger erhalten die Möglichkeit zur sinnstiftenden Investition vor Ort und eine alternative, festverzinsliche Geldanlage.“

Als Beispiele für Projekte, die auf diese Weise finanziert werden sollen, nennen die Initiatoren den Bau von Kindergärten und die Sanierung von Schulen. Zum Start der Plattform waren jedoch noch keine Vorhaben verfügbar. Ob die Plattform erfolgreich ist, soll in einer 2-jährigen Pilotphase getestet werden. Die konkrete Ausgestaltung des Kredits legt die jeweilige Gemeinde fest. Die Mindestanlagesumme beträgt 100 €.



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

hinter sich habe, erklärt Köchig. Die Verbreiterung der Eigenkapitalbasis erlaube es dem Wohnungsunternehmen nun, mehr Projekte zu realisieren. Die Alternative wäre eine Überziehung des Kontokorrentkredits gewesen, was allerdings mit Zinsen von 7 bis 8% verbunden gewesen wäre. Beim gewählten Weg über das Crowdfunding waren es lediglich 4%; hinzu kamen der Aufwand für die Dienstleistung, sodass die Gesamtkosten für die WGS gut 5% betragen.

Doch ist das nicht immer noch sehr viel vor dem Hintergrund der niedrigen Zinsen? Nein, sagt Dr. Peter Schaffner, ehemaliger Leiter des Geschäftsbereichs Wohnungswirtschaft bei der Aareal Bank

und jetzt selbständiger Immobilienunternehmer: „Bei den Nachrangdarlehen handelt es sich um temporäre Eigenmittel. Und dafür sind 4 oder 5% nicht zu teuer.“ Auch sonst hält Schaffner das Crowdfunding für eine gute Sache. „Es ist toll, wenn Bürger die Chance erhalten, sich bei einem Projekt vor Ort zu engagieren und dafür eine Rendite zu bekommen“, sagt er. „Und die Unternehmen werden dadurch ein Stück weit unabhängig von den Banken.“

Auch die Exporo AG ist von den in Schwerin gemachten Erfahrungen so begeistert, dass sie auf der Expo Real 2017 gemeinsam mit der auf moderne Stadtentwicklung spezialisierten ►



Quelle: WGS

Durch die Modernisierungsmaßnahmen verringerte sich die Zahl der Wohnungen von 60 auf 50



Quelle: maxpress

Sie entwickelten das innovative Finanzierungs-konzept für das Modernisierungsvorhaben in Schwerin: Julian Oertzen und Thomas Köchig (r.)

Terragroup aus Hanau, einer Marke der Terramag GmbH, eine Investmentplattform für kommunale Projekte vorstellte. „Die Vorteile liegen auf beiden Seiten“, sagte Oertzen damals. „Die Kommunen profitieren von der Einbindung ihrer Bürger in die Stadtentwicklung, gleichzeitig erhalten die Bürger vor Ort die Chance, sich an einem regionalen Projekt in ihrem Umfeld finanziell zu beteiligen.“

Allerdings: Wie eine Nachfrage bei Exporo ergibt, hat sich bis Mitte dieses Jahres noch kein einziges kommunales Wohnungsunternehmen nach dem Vorbild der WGS auf diese Weise Geld besorgt. Peter Schaffner hat eine Vermutung, woran das liegen könnte: „Ich glaube, dass es den Woh-

nungsunternehmen zu gut geht.“ Ganz ähnlich sieht das WGS-Chef Köchig: „Die meisten großen Wohnungsunternehmen sind so liquide, dass sie keinen Bedarf haben, sich finanzielle Mittel über das Crowdfunding zu besorgen. Manche scheuen möglicherweise auch Negativschlagzeilen, wenn es heißt: Jetzt müssen die schon die eigene Bevölkerung anpumpen.“

#### „Identitätsstiftende Finanzierungsform“

Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., bewertet das Bürger-Crowdfunding als „moderne Finanzierungsform, die gleichzeitig betriebswirtschaftlich sinnvoll

und identitätsstiftend ist“. Diese Formulierung zeigt, dass Esser in der Finanzierung nicht den einzigen Aspekt sieht. „Das Crowdfunding an sich stellt für Unternehmen lediglich eine kurzfristige Zwischenfinanzierung dar“, erläutert sie. „Bedeutender ist die erzielte höhere Zustimmung zum Neubau- oder Modernisierungsprojekt.“ Ortsansässige Bürger finanziell an Neubau- und Modernisierungsprojekten zu beteiligen, kann nach Ansicht Essers für Wohnungsunternehmen eine „zukunftsweisende Methode“ sein, „um in der Bevölkerung eine stärkere Akzeptanz für solche Prozesse zu erzielen“.

Allerdings nutzten im Falle der Wohnungsgesellschaft Schwerin in erster Linie Mitarbeiter der Stadt und der WGS sowie Handwerker, die auf der Baustelle in Neu Zippendorf tätig waren, die Beteiligungsmöglichkeit, während sich Schweriner Bürger ohne direkten Bezug zur WGS und zum Bauprojekt zurückhielten.

#### Längere Laufzeit, niedrigere Zinsen

Dabei erinnert die Schweriner Finanzierungsform an ein Modell, das in der Wohnungswirtschaft schon lange gang und gäbe ist: Viele Wohnungsgenossenschaften unterhalten bekanntlich eine Spareinrichtung, über die sich Mitglieder über die Pflichtanteile hinaus an den Geschäften der Genossenschaft beteiligen können.

Noch weitergetrieben wird dieser Ansatz vom Mietshäuser-Syndikat, in dem sich selbstverwaltete Hausprojekte zusammengeschlossen haben: Hier können sich idealistische Investoren mit Beträgen ab 1.000 € und einer Verzinsung von bis zu 1,1% beteiligen, wobei sie ebenfalls ein Nachrangdarlehen zur Verfügung stellen. Und Florian Schmidt, der Baustadtrat des Berliner Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, hat angekündigt, noch in diesem Jahr nach dem Modell der nord-amerikanischen Community-Land-Trusts eine Bürgerstiftung gründen zu wollen, die Geld für gemeinwohlorientierte Wohnprojekte einsammeln soll.

Damit sich bürgerschaftliches Crowdfunding auch bei klassischen Wohnungsunternehmen durchsetzt, muss sich nach Ansicht von Peter Schaffner und Thomas Köchig aber einiges ändern. „Wohnungsunternehmen brauchen längere Laufzeiten der Darlehen“, betont Schaffner. Köchig setzt zudem darauf, dass sich Investoren mit einer Zinszahlung von etwas mehr als 2% zufrieden geben. Zudem sieht er die Notwendigkeit für neue Finanzierungsinstrumente – z. B. komplett von der Kommune abgesicherte Darlehen oder Mikroschuldscheine, mit denen sich private Kleinanleger an Immobilienprojekten in ihrer Stadt beteiligen können. ■



# Golf baut auf.

## Haufe Benefiz-Golfturniere 2018

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

Merken Sie sich schon jetzt diese Termine vor:

- **Niederkassel 14.09.2018**
- **Östringen 13.10.2018**

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

**Helfen Sie mit!**



**HAUFE.**



**DÖMUS**

**DR. KLEIN**



**KNAUF**



**TECE**  
close to you.

**VALLOX**  
HOME of FRESH AIR

**VIESSMANN**

**wowikom**  
WOWIKOM GRUPPE

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

# Pauschalierung der Einkommensteuer bei Sachzuwendungen nach § 37b EStG

Seit 2007 ermöglicht § 37b des Einkommensteuergesetzes (EStG) dem zuwendenden Steuerpflichtigen, Sachzuwendungen pauschal mit 30% zu versteuern und somit den Zuwendungsempfänger von der Versteuerung freizustellen. Diese Norm – ursprünglich als Vereinfachung gedacht – erweist sich zunehmend als komplex und kompliziert, dies insbesondere aufgrund der umfangreichen Rechtsprechung.



**Anke Kirchof**  
Abteilungsleiterin  
Steuerabteilung  
VdW südwest

Die Regelung des § 37b EStG kann sowohl für Zuwendungen an Arbeitnehmer als auch an Nichtarbeitnehmer in Anspruch genommen werden. Die Finanzverwaltung hat in ihrem Schreiben vom 19. Mai 2015 (BStBl. I 2015, S. 468) zur Anwendung des § 37b EStG ausführlich Stellung genommen.

### Zuwendungen an Arbeitnehmer

Gemäß § 37b Abs. 2 EStG kann der Arbeitgeber die Lohnsteuer für Sachzuwendungen an eigene Arbeitnehmer, welche zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährt werden, bis zu einem Höchstbetrag von 10.000 € pauschal versteuern. Die Einkommensteuer wird mit einem Pauschalsatz von 30% (zzgl. Solidaritätszuschlag [SolZ] und Kirchensteuer [KiSt]) erhoben. Bemessungsgrundlage für die Pauschalsteuer sind grundsätzlich die tatsächlichen Aufwendungen des Arbeitgebers inkl. Umsatzsteuer. Zuzahlungen des Empfängers sind anzurechnen und mindern die Bemessungsgrundlage. Die Pauschalierung ist ausgeschlossen für Sondertatbestände, für die besondere Bewertungsregelungen bestehen, wie bspw. die Firmenwagenbesteuerung. Weiterhin ist eine Pauschalierung nach § 37b EStG nicht möglich, wenn der Sachbezug nach § 40 Abs. 2 EStG

pauschal mit 15% oder 25% besteuert werden kann. Auch findet § 37b EStG keine Anwendung, wenn gemäß § 40 Abs. 1 Satz 1 EStG bei Sachzuwendungen ein betriebsindividueller Pauschsteuersatz angesetzt wurde.

Sachbezüge bis zu einer Grenze von 44 € monatlich führen beim Empfänger nicht zu steuerpflichtigem Arbeitslohn und werden somit auch nicht von der Pauschalierung des § 37b EStG erfasst. Auf der anderen Seite bleiben Sachbezüge, die der pauschalen Besteuerung nach § 37b EStG unterworfen werden, für die Prüfung der 44 €-Grenze außer Ansatz.

**Beispiel:** Arbeitgeber A gewährt Arbeitnehmer B ein zinsverbilligtes Darlehen und pauschaliert den monatlichen geldwerten Vorteil von 55 € nach § 37b Abs. 2 EStG mit 30%. Zusätzlich erhält B in einem Monat einen geldwerten Vorteil aus der Überlassung einer Konzertkarte in Höhe von 40 €. Durch die Pauschalbesteuerung des Sachbezugs aus der verbilligten Darlehensgewährung mit 30% bleibt dieser bei der Überprüfung der 44 €-Grenze außer Ansatz. Dies hat zur Folge, dass der Sachbezug aus der Überlassung der Konzertkarte die Freigrenze von 44 € nicht überschreitet und somit steuer- und sozialversicherungsfrei bleibt. Dieser geldwerte Vorteil ist nicht in die Pauschalierung nach § 37b Abs. 2 EStG mit einzubeziehen.

Sachzuwendungen, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten einen Betrag von 10 € nicht übersteigen (sog. Streuwerbeartikel), sind nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht in die Pauschalierungsvorschrift des § 37b EStG mit

einzu beziehen. Der Bundesfinanzhof (BFH) vertritt hierzu eine andere Auffassung. Es muss jedoch beachtet werden, dass Streuwerbeartikel an Arbeitnehmer bei der Prüfung der monatlichen Grenze von 44 € mit zu berücksichtigen sind, sofern sie nicht in die Pauschalierungsvorschrift des § 37b EStG einbezogen werden.



Quelle: Fotolia

**Beispiel:** Arbeitgeber A gewährt seinem Arbeitnehmer B einen Gutschein im Wert von 44 € und einen Kugelschreiber im Wert von 9 €. Folge: Der geldwerte Vorteil der Sachbezüge beträgt 53 € und ist in vollem Umfang steuerpflichtig, da die 44 €-Freigrenze überschritten wird.

**Abwandlung:** Der Kugelschreiber wird vom Arbeitgeber in die Pauschalierung nach § 37b Abs. 2 EStG mit einbezogen und mit 30% pauschal versteuert, obwohl es sich um einen Streuerbeartikel handelt. Die Folge ist, dass der Gutschein im Wert von 44 € nicht die Freigrenze für Sachbezüge übersteigt und somit steuer- und sozialversicherungsfrei bleibt. Der nach § 37b EStG pauschal versteuerte Kugelschreiber ist bei der Prüfung der Freigrenze somit nicht zu berücksichtigen.

Aufmerksamkeiten bis zu einem Wert von 60 € bleiben ebenfalls bei der Pauschalierung nach § 37b EStG außen vor. Bei Überschreitung des Betrages von 60 € kann § 37b EStG jedoch angewendet werden.

Die Übernahme der Pauschalsteuer durch den Arbeitgeber ist Teil der Zuwendung an den Zuwendungsempfänger und teilt somit im Hinblick auf den Betriebsausgabenabzug das steuerliche Schicksal der Sachzuwendung.

Zu beachten ist weiterhin, dass die pauschal versteuerten Sachzuwendungen zum Arbeitsentgelt im Sinne der Sozialversicherung gehören und somit sozialversicherungspflichtig sind. ▶



Sachzuwendungen können nach § 37b EStG pauschal mit 30% versteuert werden – doch die Anwendung ist komplex, die Rechtsprechung umfangreich. Stellt die Pauschalierung also eine Erleichterung dar?

# Einfach. Effizient. Vermieten.

 Interessentenmanagement

 Immobilienportale  
(Exportschnittstellen,  
Anfragenimport)

 Matching  
(Objekte, Interessenten, Mieter)

 ERP-Schnittstellen

 Zertifizierte Datensicherheit  
(nach DSGVO)



Sprechen Sie mit uns persönlich:  
04192 - 81684-0

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

**immosolve** 

So vermietet die Wohnungswirtschaft.



Quelle: Fotolia

§ 37b EStG legt die Pauschalversteuerung von Sachzuwendungen gesetzlich fest. Ursprünglich war er als Vereinfachungsnorm für den Steuerpflichtigen gedacht. Das Ziel der Steuervereinfachung wurde jedoch verfehlt

### Zuwendungen an Nichtarbeitnehmer

Nach § 37b Abs. 1 EStG besteht die Möglichkeit, Sachzuwendungen an Nichtarbeitnehmer (z. B. Geschäftsfreunde, Kunden, Aufsichtsräte) bis zu einem Höchstbetrag von 10.000 € mit 30% pauschal zu versteuern. Die Pauschalierung ist nur bei betrieblich veranlassten Zuwendungen vorzunehmen, die zusätzlich zur vereinbarten Leistung oder Gegenleistung erbracht werden. Darüber hinaus werden Geschenke im Sinne des § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 EStG in die Pauschalierung mit einbezogen.

Der BFH hat bereits in seinem Urteil vom 16. Oktober 2013 (BStBl. II 2013, S. 457) entschieden, dass Zuwendungen, die beim Empfänger keiner Einkunftsart zuzuordnen sind, nicht nach § 37b EStG pauschal versteuert werden. § 37b EStG betrifft den Bereich der Steuererhebung und stellt somit eine besondere pauschale Erhebungsform dar, sie führt nicht zu einer weiteren Einkunftsart.

**Beispiel:** Wohnungsunternehmen WU verschenkt wegen längerer Baulärmbelästigung an Wohnungsmieter M einen Gaststättengutschein in Höhe von 80 €. Die Pauschalierung entfällt, da die Zuwendung beim Wohnungsmieter keiner Einkunftsart zuzuordnen ist und somit nicht zu steuerpflichtigen Einkünften führt.

In seiner jüngst veröffentlichten Grundsatzentscheidung vom 21. Februar 2018 (VI R 25/16) zu den Voraussetzungen der Pauschalierung nach § 37b EStG für betrieblich veranlasste Zuwendungen hat der BFH nochmals bestätigt, dass die Pauschalierung nur Zuwendungen erfasst, die beim Empfänger zu einkommensteuerpflichtigen Einkünften führen, und dass die betrieblich veranlassten Zuwendungen zusätzlich zur ohnehin vereinbarten Leistung oder Gegenleistung des Steuerpflichtigen erbracht werden müssen. Daher reicht es für das Zusätzlichkeitserfordernis nicht aus, dass die Zuwendung des Steuerpflichtigen zu einer Leistung eines Dritten an den Zuwendungsempfänger hinzutritt.

Auch hier gilt bezüglich der Streuerbeartikel, dass diese nach Auffassung der Finanzverwaltung, entgegen der Rechtsprechung des BFH, von der Pauschalierungsmöglichkeit des § 37b EStG ausgeschlossen sind. Dabei ist bei der Prüfung der 10 €-Grenze auf den Wert jedes einzelnen Streuerbeartikels abzustellen, auch dann, wenn der Empfänger im Laufe eines Jahres mehrere solcher Streuerbeartikel erhält (Ausnahme: Sachgesamtheit).

Auch Geschenke bis zur Freigrenze für den Betriebsausgabenabzug von 35 € werden von der Pauschalierungsvorschrift erfasst. Sachzuwendungen bis zu einer Höhe von 60 €, die anlässlich eines besonderen persönlichen Ereignisses des Geschäftsfreundes gewährt werden, fallen nicht unter die Pauschalierung des § 37b Abs. 1 EStG.

**Beispiel:** Wohnungsunternehmen WU wendet für Geschenke an Geschäftsfreunde die Pauschalierungsmöglichkeit des § 37b Abs. 1 EStG an. Zum 50. Geburtstag des Bauunternehmers G wird ein Präsentkorb in Höhe von 39,27 € brutto verschenkt. Die Sachzuwendung ist nicht in die Pauschalbesteuerung von 30% mit einzu beziehen, da es sich um eine Aufmerksamkeit anlässlich eines besonderen persönlichen Ereignisses eines Geschäftsfreundes handelt, die einen Wert von 60 € nicht übersteigt. WU kann keinen Betriebsausgabenabzug vornehmen, da WU nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und somit die 35 €-Freigrenze überschritten ist.

**Abwandlung:** WU verschenkt den Präsentkorb an G zu Weihnachten. In diesem Fall ist die Pauschalbesteuerung des § 37b Abs. 1 EStG anzuwenden, da es sich hier nicht um ein besonderes persönliches Ereignis handelt und somit die 60 €-Grenze nicht greift.

Bei Zuwendungen an Geschäftsfreunde hängt die steuermindernde Berücksichtigung der Pauschalsteuer davon ab, ob die Sachzuwendung als Betriebsausgabe abziehbar ist, oder ob die Zuwendung der Abzugsbeschränkung des § 4 Abs. 5

Satz 1 Nr. 1 EStG unterliegt. Dabei ist die Pauschalsteuer selbst nicht Teil des Geschenks. Der BFH hat mit Urteil vom 30. März 2017 zwar entschieden, dass die Pauschalsteuer als weiteres Geschenk beurteilt werden müsse und somit das steuerliche Schicksal des eigentlichen Geschenks teile. Folglich käme ein Betriebsausgabenabzug nicht in Betracht, wenn der Wert des Geschenks und die dafür anfallende Pauschalsteuer insgesamt 35 € übersteigen. Die Finanzverwaltung folgt diesem Urteil jedoch nicht und hält an ihrer bisherigen Auffassung fest. Sind die Aufwendungen für das Geschenk als Betriebsausgaben abziehbar, so ist auch die Pauschalsteuer als Betriebsausgabe abziehbar.

**Beispiel:** Wohnungsunternehmen WU tätigt an Geschäftsfreund G ein Geschenk im Wert von 30 € und übernimmt hierfür die anfallende Pauschalsteuer von 30% gemäß § 37b Abs. 1 EStG in Höhe von 9 € zzgl. SolZ von 0,49 € und KiSt von 0,63 €. WU kann die Sachzuwendung in Höhe von 30 € sowie die hierauf entfallende Pauschalsteuer von insgesamt 10,12 € als Betriebsausgaben abziehen. Die Pauschalsteuer ist nicht Teil des Geschenks und führt somit nicht zum Überschreiten der 35 €-Grenze.

### Ausübung des Pauschalierungswahlrechts

Der Zuwendende hat ein Wahlrecht, § 37b EStG anzuwenden. Macht er Gebrauch davon, hat er die Pauschalsteuer zu übernehmen. Der Zuwendende wird Steuerschuldner. Der Zuwendungsempfänger wird von der Steuerpflicht freigestellt. Daher sollte der Zuwendungsempfänger über die Versteuerung in Kenntnis gesetzt werden. Das Pauschalierungswahlrecht kann vom Arbeitgeber für Zuwendungen an Arbeitnehmer (§ 37b Abs. 2 EStG) und an Nichtarbeitnehmer/Dritte (§ 37b Abs. 1 EStG) gesondert ausgeübt werden. Es entstehen somit zwei Pauschalierungskreise. Hat sich der Zuwendende für die Pauschalierung entschieden, so sind zwingend alle betrieblich veranlassten Zuwendungen pauschal zu versteuern.

### Fazit

Mit der Einführung von § 37b EStG wurde die Pauschalversteuerung von Sachzuwendungen gesetzlich festgelegt. Diese gesetzliche Regelung war ursprünglich als Vereinfachungsnorm für den Steuerpflichtigen gedacht. In Anbetracht der Vielzahl der seit 2007 zu Zweifelsfragen ergangenen Finanzgerichtsurteilen und BFH-Entscheidungen ist jedoch ersichtlich, dass das Ziel der Steuervereinfachung verfehlt wurde. ■



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

# SCHNELLE ANTWORTEN AUF VERWALTERFRAGEN



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



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



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

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

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

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

### Jetzt bestellen!

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

# HAUFE.Stellenmarkt

## für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com

**Buchungsschluss**  
für die nächste Ausgabe  
ist am **24.08.2018**.

## Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

### **Ingenieur Architektur / Bauingenieurwesen**

Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter  
Salzgitter  
Job-ID 008449707

### **Bauleiter (m/w) Hochbau**

Otto Heil GmbH & Co. KG  
Heidelberg  
Job-ID 008448552

### **Projektsteuerer/-in**

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt  
Schweinfurt  
Job-ID 008471164

### **Poliere (m/w)**

Otto Heil GmbH & Co. KG  
Heidelberg  
Job-ID 008448350

### **Immobilienkaufmann/-frau**

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt  
Schweinfurt  
Job-ID 008456017

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

Kölner Wohnungsgenossenschaft eG  
Köln  
Job-ID 008367293

### **Kaufmännische/r Prokurist/-in**

Siedlungsgesellschaft Cuxhaven Aktiengesellschaft  
Cuxhaven  
Job-ID 008402906

### **Leiter Hausbewirtschaftung (w/m)**

Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau  
Stuttgart  
Job-ID 008383003

### **Controller (m/w) Wohnungswirtschaft**

Baugenossenschaft Leipzig eG  
Leipzig  
Job-ID 008350127

### **Bauingenieur/in**

hanova WOHNEN GmbH  
Hannover  
Job-ID 008334588

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

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH  
Heidelberg  
Heidelberg  
Job-ID 008459272

### **Professur (W2) GIS und Digitalisierung im Freiraummanagement**

Hochschule Ostwestfalen-Lippe  
Höxter  
Job-ID 008404224

### **Controller/-in**

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH  
Münster  
Job-ID 008477541

### **Sachbearbeiter/-in Kaufmännische Wohnungsverwaltung**

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG  
Friemersheim  
Job-ID 008459736

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

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



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

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

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



## BEKANNTMACHUNG

### Hinterlegungsbekanntmachung

Der Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG gibt bekannt, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 am 24.07.2018 in elektronischer Form dem eBundesanzeiger eingereicht worden ist.

## STELLENANGEBOTE

HAUFE.de/Immobilien

DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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

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

**Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG**  
ein innovatives, zielstrebiges Unternehmen mit genossenschaftlichen Wurzeln. Wir suchen Sie als

### Projektmanager (m/w)

#### Unser Angebot

Wirken Sie als führende Persönlichkeit an den ambitionierten Plänen unseres Unternehmens zum Erhalt, der Verbesserung und der Erweiterung unseres Immobilienbestandes mit. Als Teil eines tollen Mitarbeiterenteams können Sie in verantwortlicher Position leiten und lenken, Ihre Fähigkeiten und Erfahrungen einbringen und Visionen entwickeln.

#### Was können Sie von uns erwarten

Moderne Arbeitsbedingungen mit ansprechender Honorierung entsprechend Tarifvertrag der Immobilienbranche.

#### Wie stellen wir uns Ihr Profil vor

Abgeschlossenes technisches Studium Fachrichtung Bauingenieurwesen/Architektur oder gleichwertig, idealerweise mit Zusatzausbildung Immobilienwirtschaft, praktische Erfahrungen in der Projektsteuerung und Bauleitung, gute Kenntnisse im Vergabe- und Bauvertragsrecht sowie im öffentlichen Bau- und Bauplanungsrecht.

#### Wenn Sie dabei sein wollen, bewerben Sie sich mit folgenden Unterlagen:

- aussagekräftige Qualifikationsbeschreibung
- Lebenslauf
- Referenzen
- frühestmöglicher Arbeitsbeginn
- Gehaltsvorstellung

Bitte richten Sie Ihre Bewerbungsunterlagen per Post oder per E-Mail bis zum 14. September 2018 an:

**Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG**  
Vorstand, Zeppelinstraße 152, 14471 Potsdam  
E-Mail: info@pwg1956.de

Wir sind ein führendes Wohnungsunternehmen in der Region Nordbayern, das insgesamt ca. 7.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten bewirtschaftet und einen Umsatz von rund 34 Mio. € generiert. Neben den klassischen Aufgabenfeldern eines modernen und kundenorientierten Wohnungsunternehmens ist die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt bei der Stadtentwicklung engagiert.

Wir suchen zum nächstmöglichen Eintrittstermin in Vollzeit eine/n

## Projektsteuerer/-in

#### Ihre Tätigkeiten:

- Steuerung und Koordination eines Strukturierungsprojektes mit Teilbereich Digitalisierung
- Eigenverantwortliche Umsetzung des Projektes
- Eigenverantwortliche Konzeptionierung von Teilschritten
- Erstellen, Optimieren und Organisieren von Projektfahrplänen
- Organisation, Moderation und Nachbereitung von projektspezifischen Meetings
- Aufarbeitung der relevanten Ergebnisse für die Unternehmensleitung

#### Ihr Profil:

- Mindestens 2-jährige Berufserfahrung im Bereich des Projektmanagements mit eigenen Projekten
- Kenntnisse in den gängigen Projektmanagementmethoden, der Projektierung und Projektabwicklung
- Kenntnisse in der Prozessmodellierung von Vorteil (BPMN)
- Strukturierte, analytische und ergebnisorientierte Arbeitsweise
- Problemlösendes Denken jenseits der Strukturen, Fähigkeit zur Abstraktion
- Ausgesprochene Kommunikationsfähigkeit und Durchsetzungsvermögen

#### Wir bieten:

- Eine verantwortungsvolle Aufgabe mit Möglichkeit für eigenverantwortliche Konzeptionierung
- Einen modern ausgestatteten Arbeitsplatz mit flexiblen Arbeitszeiten
- Eine Stelle als Kopf eines aufgeschlossenen Teams
- Vergütung und Sozialleistungen nach den Bestimmungen des TVÖD's
- Unterstützung Ihrer persönlichen Entwicklungsmöglichkeiten durch interne und externe Fortbildungen

Die zu besetzende Stelle ist direkt an die Geschäftsleitung angebunden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen schriftlich oder per E-Mail zu. Bewerbungen per E-Mail können nur berücksichtigt werden, wenn diese im PDF-Format an uns gesendet werden. Unsere Datenschutzhinweise können Sie auf unserer Internetseite unter Stellenangebote einsehen.

#### Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

Personalleitung, Klingelbrunnstraße 13, 97422 Schweinfurt, oder an unsere E-Mail-Adresse: info.perso@swg-sw.de





Als leistungsstarkes Unternehmen sind wir seit über 90 Jahren auf dem Heidelberger Immobilienmarkt aktiv. Wir bewirtschaften und entwickeln unseren eigenen Bestand von rund 7.000 Mietwohnungen und erbringen Bauleistungen für soziale Infrastruktur, Spezialimmobilien sowie Kultur- und Sporteinrichtungen. Darüber hinaus sind wir als Bauträger, Wohnungseigentumsverwalter, Facility-Manager und Sanierungsträger nach BauGB tätig. Wir unterstützen wirkungsvoll die Ansprüche an Wohn- und Lebensqualität in Heidelberg.

**Wir suchen zur Verstärkung unseres Geschäftsbereiches „Technik“ zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Vollzeit einen**

## Architekt / Bauingenieur (m/w)

Sie sind verantwortlich für die effiziente Projektorganisation unserer Bauvorhaben. Kerngebiete des Bereiches sind der Neubau und die Modernisierung von Wohngebäuden, Sonderbauten für den öffentlichen Bereich wie ein Konferenzzentrum, die Sanierung von Schulen und die Entwicklung von Konversionsflächen gehören ebenfalls zu unserem Portfolio und bieten vielfältige berufliche Tätigkeitsfelder.

### Ihre Aufgabe:

Als Projektleiter verantworten Sie die Planung und Durchführung ab LP 2 bis LP 9. Aufgrund Ihrer Kenntnisse erkennen Sie wirtschaftliche und bautechnische Optimierungspotenziale und sind in der Lage, diese unter Zuhilfenahme externer Projektbeteiligter umzusetzen. In diesem Zusammenhang sind Sie auch für die Verträge mit Objekt- und Fachplanern sowie Nachunternehmern zuständig. Ebenfalls zu Ihren Aufgaben gehören Budgetplanung, Projektcontrolling, Vergabe von Nachunternehmerleistungen sowie Leitung und Führen von Koordinationsgesprächen.

### Ihr Profil:

Sie haben Bauingenieurwesen, Architektur o.Ä. studiert. Sie konnten bereits Berufserfahrung in vergleichbarer Position sammeln. In der Anwendung der HOAI, VgV, LBO und AVA sind Sie sicher. Sie besitzen fundierte Kenntnisse in den Bereichen Projektmanagement, Controlling, Bauvertragsrecht. Von Vorteil wären Kenntnisse in CAD. Neben einem verbindlichen Auftreten verfügen Sie über eine gute Kommunikationsfähigkeit, Durchsetzungsvermögen und Verhandlungsgeschick.

### Unser Angebot:

Sie werden Teil eines innovativen Immobilienunternehmens mit motivierten und engagierten Mitarbeitern. Die tarifliche und mit Leistungskomponenten versehene Vergütung und vielfältige soziale Leistungen machen diese Position wirtschaftlich attraktiv. Dasselbe gilt für das Arbeitsumfeld. Wir legen sehr viel Wert auf Qualifikation und Weiterbildung sowie Entwicklung der persönlichen Fähigkeiten und unterstützen dies auch mit individuellen Maßnahmen.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung. Bitte richten Sie Ihre aussagekräftigen Unterlagen an die Geschäftsführung, gern auch elektronisch an [personal@ggh-heidelberg.de](mailto:personal@ggh-heidelberg.de). Die Informationspflicht gemäß DSGVO finden Sie in der Datenschutzerklärung auf unserer Webseite [www.ggh-heidelberg.de/datenschutz](http://www.ggh-heidelberg.de/datenschutz).

**Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg**  
**Bergheimer Straße 109, 69115 Heidelberg**  
[www.ggh-heidelberg.de](http://www.ggh-heidelberg.de)



Sie suchen ein Unternehmen, das sich stetig weiterentwickelt und sich gleichzeitig seiner fast 90-jährigen Tradition verpflichtet fühlt? Ein Unternehmen, das tausenden Menschen ein Zuhause in Münster bietet und sich der damit verbundenen Verantwortung jeden Tag bewusst ist? Mit unseren 92 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verwalten wir rund 7.500 Wohnungen. Wir planen und bauen Wohnungsbau (öffentlich gefördert und freifinanziert), Infrastrukturbauten und Bauträgermaßnahmen und prägen somit als kommunales Wohnungsunternehmen das Stadtbild einer der lebenswertesten Städte Deutschlands mit. Unser Team ist mit großem Engagement und viel Herzblut bei der Sache und braucht Verstärkung. Haben Sie Lust, sich mit uns gemeinsam weiterzuentwickeln?

Wir suchen kurzfristig für unsere Abteilung Rechnungswesen/Controlling eine/n

## Controller/-in

### Ihre Aufgaben:

- Durchführung des unterjährigen Soll-Ist-Abgleiches
- Controlling von Bauprojekten
- Erstellung von Forecasts und Budgetplanung
- Eigenverantwortliche Steuerung der Unternehmensplanung und Erstellung des Wirtschaftsplanes
- Eigenverantwortliche Bearbeitung des Risikomanagements

**Weitere Informationen, insbesondere zu weiteren Aufgaben, Kompetenzen und Bewerbungsvoraussetzungen, entnehmen Sie bitte den Veröffentlichungen auf unserer Internetseite: [www.wohnstadtbau.de](http://www.wohnstadtbau.de).** Bei Fragen ist Kornelia Rott-Windhaus (FON: 0251 - 7008-204) gerne für Sie da. Bewerberinnen werden entsprechend dem Frauenförderplan berücksichtigt. Bewerbungen geeigneter schwerbehinderter Frauen und Männer sind ebenfalls ausdrücklich erwünscht. Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung richten Sie bitte bis zum 28.09.2018, bevorzugt per E-Mail, an folgende Adresse:

### Wohn + Stadtbau

Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH  
 Kornelia Rott-Windhaus  
 Steinfurter Straße 60 | 48149 Münster  
 Mail: [bewerbungen@wohnstadtbau.de](mailto:bewerbungen@wohnstadtbau.de) | [www.wohnstadtbau.de](http://www.wohnstadtbau.de)



Unternehmerische  
Herausforderung in der  
Wohnungswirtschaft



## Vorstand (w/m)

Wir sind ein sehr erfolgreiches Wohnungswirtschaftsunternehmen in der Metropolregion Rhein-Neckar und gehören zu den renommierten Adressen unserer Branche. Wir stehen seit Jahren für moderne Konzepte mit solidem Wachstum und werden in den kommenden Jahren unseren Mietwohnungsbestand weiter ausbauen.

Im Rahmen der Nachfolgeplanung suchen wir eine erfahrene, integre und verantwortungsbewusste Persönlichkeit als Mitglied des Vorstands. Gemeinsam mit unserem Vorstandssprecher führen Sie die Genossenschaft erfolgreich entsprechend des satzungsgemäßen Auftrages nach modernen, genossenschaftlichen Grundsätzen und den Kriterien der Wirtschaftlichkeit.

Weitere Informationen über unser Unternehmen finden Sie unter [www.bhh1949.de](http://www.bhh1949.de).

### Wir erwarten von Ihnen

- ein abgeschlossenes Studium, vorzugsweise BWL
- mehrjährige Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Kenntnisse und mehrjährige Erfahrung im Genossenschaftsrecht, im Bereich der Hausbewirtschaftung, in der Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften
- technisches Verständnis für die Belange in der Bestandsverwaltung, bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen und Mitverantwortung bei der Budgeteinhaltung
- umfangreiche Kenntnisse im Personalwesen
- Kenntnisse wohnungswirtschaftlicher ERP-Anwendungssoftware (inhouse-Lösung), möglichst woinex und einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen

Wenn Sie eine zukunftsorientierte unternehmerische Position zum **01.11.2019** suchen, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung.

Senden Sie uns Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins und Ihrer Vorstellung der Jahresbezüge per E-Mail an unseren Aufsichtsratsvorsitzenden: [zuberer@zuberer.de](mailto:zuberer@zuberer.de).

Wir sind ein führendes Wohnungsunternehmen in der Region Nordbayern, das insgesamt ca. 7.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten bewirtschaftet und einen Umsatz von rund 34 Mio. € generiert. Neben den klassischen Aufgabenfeldern eines modernen und kundenorientierten Wohnungsunternehmens ist die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt bei der Stadtentwicklung engagiert. Zur Nachbesetzung suchen wir zum nächstmöglichen Eintrittstermin in Vollzeit eine/n

## Immobilienkaufmann/-frau

### Ihre Tätigkeiten:

- Bewirtschaftung der eigenen Bestände und für Dritte nach Wohnungseigentumsgesetz
- Klärung von Unstimmigkeiten im Mietverhältnis, Nachbarschaftsstreitigkeiten, Fragen zur Hausordnung, zur Mietpreisgestaltung, Annahme von Reparaturmeldungen und Wohnungsübergaben
- Enge Zusammenarbeit mit den Bestandshausmeistern und anderen Bereichen des Unternehmens
- eigenständige Budgetverwaltung bei Instandhaltungsmaßnahmen
- Steuerung von externen und internen Dienstleistern

### Ihr Profil:

- Sie haben eine Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau oder höherwertig abgeschlossen und konnten bereits mehrere Jahre Berufserfahrung sammeln
- Sie arbeiten gerne im Team, organisieren sich sehr gut selbst und können flexibel reagieren
- Zu Ihren persönlichen Stärken zählen eine hohe Dienstleistungs- und Kommunikationsfähigkeit sowie unternehmerisches Denken
- Sie bringen das für die Aufgabe notwendige Durchsetzungsvermögen mit
- Sie besitzen einen gültigen PKW-Führerschein

### Wir bieten:

- Eine abwechslungsreiche und verantwortungsvolle Aufgabe
- Einen modern ausgestatteten Arbeitsplatz mit flexiblen Arbeitszeiten
- Ein angenehmes und offenes Betriebsklima
- Vergütung und Sozialleistungen nach den Bestimmungen des TVöD's
- Unterstützung Ihrer persönlichen Entwicklungsmöglichkeiten durch interne und externe Fortbildungen

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen schriftlich oder per E-Mail zu. Bewerbungen per E-Mail können nur berücksichtigt werden, wenn diese im PDF-Format an uns gesendet werden.

**Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt** Personalleitung, Klingenbrunnstraße 13, 97422 Schweinfurt, oder an unsere E-Mail-Adresse: [info.perso@swg-sw.de](mailto:info.perso@swg-sw.de)

Für telefonische Auskünfte steht Ihnen die Personalabteilung unter der Telefonnummer 09721/726-289 gerne zur Verfügung.



Wir sind eine der gesündesten Wohnungsgenossenschaften in Deutschland mit rund 3.000 Wohnungen im Großraum Köln und einem sehr guten Ruf bei Mieterschaft und externen Geschäftspartnern. In den kommenden Jahren möchten wir an die 100 Millionen Euro in den regionalen Wohnungsbau investieren. Die Finanzierung hierzu ist mit einem wesentlichen Eigenkapitalanteil gesichert.

Im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir ab 2019, gerne auch früher, einen

## mitarbeitenden Vorstand

**für eine möglichst langfristige vertrauensvolle Zusammenarbeit, wie diese in den letzten 100 Jahren in unserer Traditions-Genossenschaft prägend war.**



**Ihre Aufgaben:** Ihre Hauptverantwortung wird - neben der wohnungswirtschaftlichen Verwaltung - zunächst im Zukauf von Grundstücken und Wohnobjekten liegen, die Ihr technischer Vorstandskollege in eine nachhaltige Bebauung und Bestandsoptimierung umsetzen wird. Hierbei werden Sie durch engagierte fachlich kompetente Mitarbeiter/innen unterstützt und können auf eine verständnisvolle Mieterschaft vertrauen.

### Ihr Profil:

- Sie sind entweder ein gestandener Vorstand/ Geschäftsführer (m/w) in einem vergleichbaren Wohnungsunternehmen, haben eine fundierte Berufserfahrung im wohnungswirtschaftlichen Umfeld, oder kommen aus der zweiten Reihe und verfügen über hervorragende praktische wohnungswirtschaftliche Fachkenntnisse, die Sie jetzt um Führungsaufgaben erweitern möchten.
- Sie bringen zudem eine ausgeprägte unternehmerische Denkweise mit und verfügen über eine hohe Identifikation und Leidenschaft für die gestellte Aufgabe.
- Ein entsprechendes Verantwortungsbewusstsein, gepaart mit sozialer Kompetenz und Führungsfähigkeiten, sollte bei Ihnen ebenfalls selbstverständlich sein.
- Zudem gehören gute betriebswirtschaftliche Kenntnisse im Finanz-/ Rechnungswesen zu Ihrem Repertoire.

### Die ausgeschriebene Position ist nicht alltäglich.

Miteinander vereinbaren wir eine faire Vergütung + Erfolgsbonifikation.

Ihre überzeugende Bewerbung, die selbstverständlich strengste Vertraulichkeit erfährt, richten Sie bitte an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates:

Herrn Heino Thoms  
Kölner Wohnungsgenossenschaft eG  
Schlesischer Platz 1 A  
50737 Köln

Mail: thoms@koelner-wohnungsgenossenschaft.de  
Tel.: 0177-7409034

Wir freuen uns, Sie in Kürze kennenzulernen.

Wir sind das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Salzgitter und seit über 90 Jahren erfolgreich auf dem Wohnungsmarkt in Salzgitter, Peine und Umgebung tätig. Wir bewirtschaften rd. 6.500 eigene und fremdverwaltete Wohnungen sowie gewerbliche Einheiten und Garagen. Engagement, Leistungsstärke und gegenseitiges Vertrauen prägen unseren Umgang mit unseren Kunden sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Wir suchen zu Anfang 2019 im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung für die

## Leitung unserer technischen Abteilung

einschließlich des Regiebetriebes mit den Bereichen Handwerk und Grünpflege

eine/einen **Dipl.-Ing. Architektur oder Bauingenieurwesen**



### Aufgabenschwerpunkte sind

- Verantwortliche Betreuung und Vertretung des Unternehmens in allen technischen Fragen,
- Planung und Überwachung von Unterhalts-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen unserer Objekte (Bauvorlagenberechtigung erforderlich),
- Betreuung von Neubauten als Bauherrenvertreter,
- Aufstellung der jährlichen Etatplanung für alle Baumaßnahmen,
- Verantwortliche Bearbeitung von Einheitspreisabkommen,
- technische Beratung der Wohnungseigentümergegenwartung.

### Wir bieten Ihnen

- einen attraktiven Arbeitsplatz, Gestellung eines Dienstwagens,
- eine vielseitige und verantwortungsvolle Tätigkeit,
- leistungsgerechte Vergütung sowie zusätzliche Altersversorgung.

In dieser Position unterstehen Sie direkt der Geschäftsführung.

### Sie verfügen über

- mehrjährige praxisnahe Führungsverantwortung in der Wohnungswirtschaft,
- fundierte Kenntnisse auf den Gebieten Ausschreibung, Auftragsvergabe und Bauüberwachung,
- ausgeprägtes wirtschaftliches Denken und Handeln sowie Fortbildungsbereitschaft auch in kaufmännischen Fragestellungen,
- kundenorientiertes Handeln, überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Teamfähigkeit,
- sichere EDV-Anwenderkenntnisse.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?** Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Foto, bisheriger Tätigkeitsbeschreibung, Gehaltsvorstellungen und frühestem Eintrittstermin senden Sie bitte bis **Ende Oktober** an die **Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter, Personalabteilung Windmühlenbergstraße 9-11, 38259 Salzgitter, schneider@wohnbau-salzgitter.de**.

Die Hochschule Ostwestfalen-Lippe gehört zu den forschungsstärksten Fachhochschulen in Deutschland. Mit über 6.700 Studierenden und 700 Beschäftigten in Lemgo, Detmold, Höxter und Warburg ist sie ein wichtiger Bestandteil der dynamischen Wissenschafts- und Wirtschaftsregion Ostwestfalen-Lippe. Durch ihre einzigartigen Studien- und Forschungsausrichtungen ist sie sowohl ein Studienort von höchster Qualität als auch ein attraktiver Forschungspartner.

Exzellente in Lehre und Forschung

## W 2-Professur GIS und Digitalisierung im Freiraummanagement

**Kennziffer:** 9,1  
**Fachbereich:** Landschaftsarchitektur und Umweltplanung  
**Standort:** Höxter  
**Beginn:** 01.03.2019

Für die Lehre im neuen Bachelor-Studiengang „Freiraummanagement“ sowie in den Studiengängen „Landschaftsarchitektur“ und „Landschaftsbau und Grünflächenmanagement“ wird eine Persönlichkeit gesucht, die innovativ und zukunftsorientiert die aktuellen Anforderungen eines am Prinzip der Nachhaltigkeit orientierten Freiraummanagements umfassend vertreten und weiterentwickeln soll.

Sie lehren das GIS-basierte Freiflächenmanagement mit dem Fokus der sich hieraus ergebenden betriebswirtschaftlichen und fachlichen Fragestellungen im Management von Freiräumen. Sie sollten in der Lage sein, aufgrund einer ganzheitlichen Betrachtung von Freiräumen Unterhaltungsfragen bereits in die Phasen der Projektentwicklung, der Planung und der Umsetzung von Freiräumen zu implementieren.

Sie sollten über gute Kenntnisse in der standortgerechten und nutzungsangepassten Verwendung von Baustoffen und Vegetation sowie der Entwicklungsdynamik von Pflanzungen verfügen. Außerdem sollten Sie die erforderlichen Verwaltungs- und Organisationsabläufe kennen. Dabei sind ein an der nachhaltigen und nutzungsangepassten Entwicklung von Freiräumen orientiertes planerisches Verständnis sowie entsprechende Erfahrungen im Management von Freiräumen wünschenswert.

Neben einschlägigen Kenntnissen im Bereich des GIS-basierten Freiflächenmanagements sollten Bewerberinnen und Bewerber idealerweise auch Erfahrungen im Umfeld des Facility-Managements (z. B. bei Wohnungsunternehmen oder Facility-Management-Dienstleistern) vorweisen können und über entsprechende Kenntnisse im Bereich des Computer-Aided Facility-Managements (CAFM) verfügen.

Außerdem sollten Sie in der Lage und bereit sein, die Verknüpfung von GIS-basiertem Freiflächenmanagement, CAFM und Building Information Modeling (BIM) voranzutreiben und zu neuartigen Bearbeitungsprozessen und Lösungsansätzen weiterzuentwickeln.

An unserem Fachbereich werden unterschiedliche Lehrformate eingesetzt. Unser Lehrkonzept fußt auf einer kooperativen Bearbeitung durch mehrere Lehrende. Das Studium in Projekten ist in allen Studiengängen des Fachbereichs elementarer Bestandteil. Sie sind bereit, die oben genannten Inhalte in unterschiedlichen Lehrformaten, insbesondere im Rahmen des Projektstudiums, zu vermitteln. So fördern Sie innovative und interdisziplinäre Studien- und Kommunikationsformate für die fachübergreifende Lehre und zum Dialog zwischen Wissenschaft und Gesellschaft. Hierzu zählen insbesondere die digitalen Möglichkeiten einer vernetzten Planung (BIM), die in studentischen Projektarbeiten nach Möglichkeit mehrere Fachbereiche beteiligen. Somit wird eine hohe Bereitschaft zu interdisziplinärer Zusammenarbeit bei Ihnen vorausgesetzt.

Die Bereitschaft zur Durchführung der Lehrveranstaltungen teilweise in englischer Sprache und die aktive Beteiligung am Ausbau internationaler Kooperationsbeziehungen sind erwünscht.

Lehre und Forschung stehen an unserer Hochschule als gleichwertige Säulen nebeneinander. Sie haben Interesse und sind bereit, sich aktiv bei der Einwerbung von Drittmitteln sowie der Einwerbung von Forschungsvorhaben in den von Ihnen zu vertretenden Themenfeldern zu beteiligen. Idealerweise sollten Sie über ein entsprechendes Netzwerk verfügen und mit den Kolleginnen und Kollegen des Fachbereichs, der Hochschule sowie weiterer nationaler und internationaler Partner kooperieren.

Sie identifizieren sich mit dem Betreuungskonzept unserer Hochschule, bei dem eine hohe Präsenz der Lehrenden am Hochschulort und die Bereitschaft zur Übernahme von Aufgaben der Selbstverwaltung der Hochschule vorausgesetzt werden.

### Einstellungsvoraussetzungen:

Sie erfüllen die Voraussetzungen des § 36 Hochschulgesetz NRW. Den Text dieser Regelung finden Sie auf der Homepage der Hochschule unter [www.hs-owl.de/karriere](http://www.hs-owl.de/karriere). Für Rückfragen steht Ihnen die Berufungsbeauftragte Frau Henning unter 05261/702-5124 gern zur Verfügung.

Die Hochschule Ostwestfalen-Lippe vertritt das Prinzip Qualität durch Vielfalt und wünscht sich eine Erhöhung des Frauenanteils beim wissenschaftlichen Personal. Wir sind gerne bereit, Sie durch unseren Dual Career und Familienservice im Hinblick auf die Vereinbarkeit von Beruf und Ihrer persönlichen Lebenssituation zu unterstützen. Im Falle der Berufung einer Frau wird eine Finanzierung aus dem Professorinnenprogramm angestrebt.

Schwerbehinderte Bewerberinnen und Bewerber werden bei gleicher Eignung vorrangig eingestellt.



# 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 § 556 Abs. 1 S. 2, 3; BetrKV § 2 Nr. 13

**Gebäudeversicherung und mitversicherter Mietausfall**

Ist die Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung auf den Mieter vereinbart, sind auch die Kosten eines hierin mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens umlagefähig.

BGH, Urteil vom 6.6.2018, VIII ZR 38/17

**Bedeutung für die Praxis**

Betriebskosten sind nach § 2 Nr. 13 BetrKV die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung; hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden sowie die Kosten weiterer in der Vorschrift aufgeführter Versicherungen. Darunter fallen grundsätzlich alle Sach- (und Haftpflicht-) Versicherungen, die dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher dienen. Die vom Vermieter abgeschlossene Versicherung gehört als Gebäudeversicherung (insgesamt) zu den Sachversicherungen. Bedingungsgemäßer Versicherungsfall ist ein Sachschaden des Gebäudes. Dies deckt die Schadensbeseitigungskosten ab und dient der Wiederbeschaffung und Wiederherstellung der versicherten (Miet-) Sache. Ein infolge eines versicherten Gebäudeschadens entstehender Mietausfall – anders als bei einer separaten Mietausfallversicherung, die vorrangig die finanziellen Interessen des Vermieters abdeckt und deshalb nicht auf den Mieter einer Wohnung umgelegt werden darf – ist kein eigenständiger Versicherungsfall, sondern Bestandteil des Versicherungsfalles der Gebäudeversicherung. Die Mitversicherung des Mietausfalls als Folge eines Gebäudeschadens ist fester Bestandteil marktüblicher Gebäudeversicherungen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 536

**Schimmelbefall und Mängelschilderung**

Eine drastische Schilderung von Mietmängeln genügt grundsätzlich den Anforderungen an einen substantiierten Mängelvortrag des Mieters.

BGH, Beschluss vom 10.4.2018, VIII ZR 223/17

**Bedeutung für die Praxis**

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist ein Sachvortrag zur Begründung eines Anspruchs dann schlüssig und erheblich, wenn die Partei Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person der Partei entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind. Das Gericht muss nur in die Lage versetzt werden, aufgrund des

## INHALT

## MIETRECHT

- 69 BGB § 556 Abs. 1 S. 2, 3; BetrKV § 2 Nr. 13  
**Gebäudeversicherung und mitversicherter Mietausfall**
- 69 BGB § 536  
**Schimmelbefall und Mängelschilderung**
- 70 BGB §§ 535, 536  
**Mietminderung und Raumtemperatur**
- 70 BGB §§ 557 a, 559  
**Modernisierungsmieterhöhung und Staffelmiete**



## WEG-RECHT

- 71 WEG § 44 Abs. 1 S. 2, ZPO §§ 142 Abs. 2 S. 2, 390 Abs. 1 S. 2  
**Anordnung des Gerichts zur Vorlage der aktuellen Eigentümerliste**
- 71 WEG § 10 Abs. 2 S. 3  
**Dauerhafte Änderung oder Aufhebung eines Sondernutzungsrechts**
- 71 WEG §§ 10, 15; BGB § 1004  
**Unzulässiger Gebrauch des Wohnungseigentums**



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](mailto:kanzlei@ormanschick.de), [www.ormanschick.de](http://www.ormanschick.de)



**RiAG Dr. Olaf Riecke**  
WEG-Recht  
Baumweg 1, 22589 Hamburg  
Telefon: 040 871683  
[olaf@riecke-hamburg.de](mailto:olaf@riecke-hamburg.de), [www.riecke-hamburg.de](http://www.riecke-hamburg.de)

**Nutzung der QR-Codes:**

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

tatsächlichen Vorbringens der Partei zu entscheiden, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen des geltend gemachten Rechts vorliegen. Sind diese Anforderungen erfüllt, ist es Sache des Tatrichters, in die Beweisaufnahme einzutreten und dabei ggf. benannte Zeugen oder die zu vernehmende Partei nach weiteren Einzelheiten zu befragen oder einem Sachverständigen die beweis erheblichen Streitfragen zu unterbreiten. Bei einer Minderung (z. B. durch Schimmelbefall), die nach § 536 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung braucht er hingegen nicht vorzutragen. Ebenso wenig ist es erforderlich, bei mehreren Mängeln eine Aufgliederung der Minderungsbeträge bezüglich der einzelnen Mängel vorzunehmen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB §§ 535, 536

### Mietminderung und Raumtemperatur

**Für den Betrieb eines Modegeschäfts dürfen ohne weitere Abrede über das Raumklima 26 °C nicht überschritten und 20 °C nicht unterschritten werden.**

OLG Rostock, Urteil vom 22.2.2018, 3 U 78/16

#### Bedeutung für die Praxis

Welchen Zustand der Mietsache der Vermieter schuldet, ergibt sich zunächst aus den Abreden der Vertragsparteien im Vertrag selbst. Haben die Vertragsparteien im Vertrag keine Bestimmungen getroffen, richtet sich die Sollbeschaffenheit der Mietsache nach den für den Vertragszweck erforderlichen Umständen, ggf. dem, was nach der allgemeinen Verkehrsanschauung für die Erfüllung des Vertragszwecks erforderlich ist, welchen Zustand der Mieter also zur Erreichung des Vertragszwecks erwarten kann. Hierzu gehört auch, dass in den Mieträumen eine für den Vertragszweck erforderliche Temperatur erreicht bzw. nicht überschritten wird. Vertragszweck war vorliegend der Betrieb eines Modegeschäfts. Folglich müssen die Mieträume ein Raumklima und eine Innentemperatur der Mieträume aufweisen, die für den Betrieb eines solchen Geschäfts, in dem Mitarbeiter beschäftigt sind und Kunden Bekleidungsstücke auswählen und anprobieren, sowohl erforderlich als auch üblich sind. In Rechtsprechung und Literatur wird unterschiedlich beurteilt, ob sich für Verkaufs- und Büroräume, in denen Arbeitnehmer beschäftigt werden, bereits ein Mangel dadurch herleiten lässt, dass die Richtwerte der Arbeitsstättenverordnung und der sie konkretisierenden Arbeitsstättenrichtlinie „Raumtemperatur“ bei einer Raumtemperatur von 26 °C - jedenfalls bei bis zu 32 °C Außentemperatur - überschritten werden.

Zwar trifft die Arbeitsstättenverordnung unmittelbar nur Regelungen, die zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber gelten. Gleichwohl wird sie in Rechtsprechung und Literatur teilweise für die Frage herangezogen, wann noch ein dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechendes Raumklima gegeben ist. Der BGH hat dies nicht ausdrücklich entschieden, die Überschreitung von 26 °C aber einer Entscheidung als Mangel zugrunde gelegt.

Allerdings wird in Rechtsprechung und Literatur teilweise ein Rückgriff hierauf auch verneint. Es genüge, wenn den bautechnischen Anforderungen entsprochen werde. Dass sich bei einem nicht baulich rechtswidrig errichteten Gebäude bei Sonneneinstrahlung eine höhere Raumtemperatur ergebe, sei Bestandteil des allgemeinen Lebensrisikos. Gleichwohl hat der BGH wiederholt entschieden, dass technische Normen, die keine Rechtsnormen sind und daher eine unmittelbare Wirkung für das Mietverhältnis nicht entfalten, für den Fall, dass die Parteien konkrete Vereinbarungen im Vertrag nicht getroffen haben, dasjenige beschreiben, was den vertraglich geschuldeten Zustand der Mietsache bildet. Aus Sicht des erkennenden Senats lässt sich dieser Gedanke jedenfalls dann, wenn es um die Vermietung von Räumlichkeiten geht, die dazu bestimmt sind, auch Arbeitnehmern zum Aufenthalt zu dienen und die Verpflichtungen des Mieters gegenüber seinen Arbeitnehmern aus der Arbeitsschutzverordnung zu begründen, anwenden. Daher sollte in einem Bekleidungsgeschäft auch die für Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, allgemein anerkannte Mindesttemperatur von 20 °C nicht unterschritten werden. Ferner hält es der Senat im Rahmen einer freien Überzeugungsbildung für angemessen, wenn in einem Bekleidungsgeschäft 26 °C - ausgenommen bei besonders hohen Außentemperaturen - nicht überschritten werden.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB §§ 557 a, 559

### Modernisierungsmieterhöhung und Staffelmiete

**Auch eine erst nach Ablauf der letzten Mietstaffel erklärte Modernisierungsmieterhöhung ist unzulässig.**

LG Berlin, Urteil vom 28.2.2018, 65 S 225/17

#### Bedeutung für die Praxis

Es wird die Auffassung vertreten, dass eine Mieterhöhung nach § 559 BGB nach Ablauf der Laufzeit einer Staffelmietterhöhung auch aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen möglich ist, die während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung durchgeführt wurden. Dieser Auffassung ist das erkennende Landgericht entgegengetreten. Mit der Staffelmiete sollen Vermietern Investitionsentscheidungen erleichtert werden, indem dieser mit einer künftigen Erhöhung seiner Mieteinnahmen schon zu einem frühen Zeitpunkt rechnen kann. Dem Mieter bietet die Staffelmietvereinbarung langfristig Klarheit über die auf ihn zukommenden Belastungen. Dieses auch insoweit, als er nicht mit Erhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen rechnen muss. Dieser Zweck des § 557 a BGB würde aber verfehlt, wenn der Mieter nur vorläufig von Erhöhungen nach § 559 BGB verschont bliebe, nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung aber alle in der Zwischenzeit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen für die Zukunft im Wege einer summierten Mieterhöhung umgelegt werden könnten. Mit dieser Rechtsauffassung sieht sich das Landgericht in Übereinstimmung mit den Intentionen des Gesetzgebers und der Rechtsprechung des BGH zum Zweck von Staffelmietvereinbarungen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



WEG § 44 Abs. 1 S. 2, ZPO §§ 142 Abs. 2 S. 2, 390 Abs. 1 S. 2

## Anordnung des Gerichts zur Vorlage der aktuellen Eigentümerliste

1. Legt der Verwalter auf eine entsprechende Anordnung des Gerichts eine Eigentümerliste vor, kann das Gericht mangels entgegenstehender Anhaltspunkte in aller Regel davon ausgehen, dass der Verwalter die Liste nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und diese den Eigentümerbestand im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit zutreffend ausweist (Fortführung von Senat, Urteil vom 14.12.2012, V ZR 162/11, NJW 2013, 1003).

2. Anders liegt der Fall, wenn der Verwalter selbst auf Fehler der vorgelegten Liste oder Zweifel an ihrer Richtigkeit hinweist, diese Fehler aber nicht korrigiert bzw. die Zweifel nicht aufklärt. Es ist Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste erforderlichen Ermittlungen anzustellen. Weigert er sich, eine entsprechende Liste vorzulegen, ist er hierzu mit Zwangsmitteln anzuhalten. Als Zwangsmittel steht hier allerdings nur die Verhängung eines Ordnungsgeldes entsprechend § 142 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 390 Abs. 1 Satz 2 ZPO zur Verfügung, nicht jedoch eine Haftanordnung (Fortführung von Senat, Urteil vom 14.12.2012, V ZR 162/11, NJW 2013, 1003).

BGH, Urteil vom 4.5.2018, V ZR 266/16

### Bedeutung für die Praxis

Der Eigentümerliste kommt nur deklaratorische Bedeutung zu. Ein zum Zeitpunkt der Klageerhebung/Rechtshängigkeit existenter, aber nicht aufgeführter Wohnungseigentümer ist gleichwohl Partei des Rechtsstreits (Beklagter im Anfechtungsprozess).

Der BGH verpflichtet die Gerichte bei Zweifeln an der Korrektheit der vorgelegten Liste, vom Verwalter erneut die Vorlage einer auf den Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Klage bezogenen aktuellen Eigentümerliste anzufordern. Dies umfasst auch die Auflage, eine erforderliche Liste ggf. erst anzufertigen. Das Gericht muss dann die Anordnung ggf. mit Ordnungsmitteln durchsetzen (§ 142 ZPO analog) und kann die Klage nicht als unzulässig abweisen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 10 Abs. 2 S. 3

## Dauerhafte Änderung oder Aufhebung eines Sondernutzungsrechts

1. Die dauerhafte Änderung des Inhalts eines Sondernutzungsrechts und die dauerhafte Aufhebung eines solchen Rechts können die übrigen Wohnungseigentümer gegen den Willen des Sondernutzungsberechtigten nur nach Maßgabe von § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG und auf dem darin geregelten Weg einer Anpassung oder Änderung der Gemeinschaftsordnung herbeiführen.

2. Aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kann sich auch ein Anspruch auf ersatzlose Aufhebung eines Sondernutzungsrechts ergeben, allerdings nur als ultima ratio, etwa wenn die Sondernutzungsfläche zwingend benötigt wird, um unabwendbaren behördlichen Auflagen nachzukommen, und regelmäßig nur gegen Zahlung einer entsprechenden Entschädigung.

3. Selbst wenn die übrigen Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG die Aufhebung eines Sondernutzungsrechts verlangen können, ist der Sondernutzungsberechtigte nicht verpflichtet, seine Sondernutzungsfläche im Vorgriff auf eine solche Aufhebung zur Verfügung zu stellen.

BGH, Urteil vom 23.3.2018, V ZR 65/17

### Bedeutung für die Praxis

Die dauerhafte Änderung des Inhalts eines Sondernutzungsrechts kann immer nur vereinbart, jedoch nie – ohne Öffnungsklausel – beschlossen werden.

Erst nachdem der Sondernutzungsberechtigte rechtskräftig zur Einwilligung in die Änderung oder Aufhebung seines Sondernutzungsrechts verurteilt wurde, muss er eine Nutzung seiner zum eigenen exklusiven Gebrauch gedachten Flächen durch andere Eigentümer dulden.

Nur in seltenen Fällen wird der Abänderungsanspruch aus § 10 Abs. 2 Nr. 3 WEG jedoch so weit gehen, selbst bei Konzedieren einer erheblichen Entschädigung. Zum vorausseilenden Gehorsam ist der Sondernutzungsberechtigte nicht verpflichtet.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 10, 15; BGB § 1004

## Unzulässiger Gebrauch des Wohnungseigentums

**Sieht die Teilungserklärung nur eine Wohnnutzung vor, ist im Regelfall eine psychotherapeutische Praxis in einem kleinen Objekt unzulässig.**

LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.3.2018, 2-13 S 36/17

### Bedeutung für die Praxis

Wenn die gewerbliche Nutzung typischerweise mehr stört als die in der Teilungserklärung vorgegebene Nutzungsart (hier: Wohnnutzung), ist

sie unzulässig. Auf das evtl. Fehlen konkreter Störungen kommt es nicht an. Deshalb müssen die typischen Beeinträchtigungen der zweckbestimmungswidrigen Nutzung im Einzelfall nach den örtlichen Verhältnissen und dem Charakter der Anlage mit den typischen Beeinträchtigungen einer nach der Teilungserklärung zulässigen Nutzung verglichen werden. Bei einer Nutzung als Praxis kommt es z.B. täglich zu mehrfachen Besuchen Fremder.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

# 73%

## Wohnzufriedenheit: Was müssen wir tun?

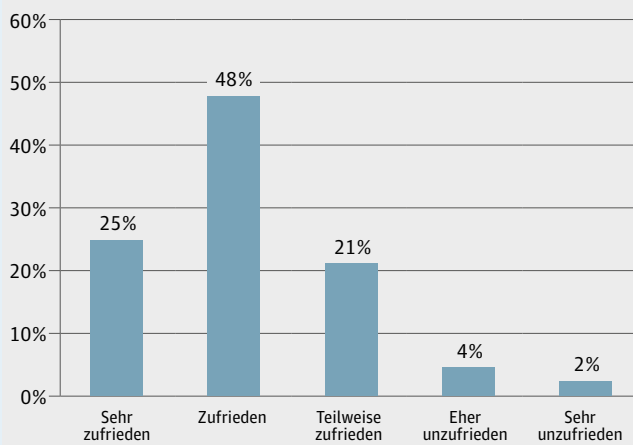
Gutes Zeugnis für Deutschlands Vermieter: 73% aller Mieter sind mit ihrer Wohnsituation insgesamt zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Dies ergibt das Benchmarking aller Mieterbefragungen, die das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte in den letzten fünf Jahren bundesweit durchgeführt hat.

Unzufrieden sind nur 6% der Mieter. Tendenziell schneiden in diesem Benchmarking die Genossenschaften etwas besser ab als andere Vermieter. Am häufigsten gibt der Zustand der Wohnung Anlass zur Kritik - gefolgt von Beanstandungen am Gebäude und dem nachbarschaftlichen Zusammenleben. Hier sind mangelnde Sauberkeit und fehlende Ordnung oft der Stein des Anstoßes. Entsprechend wünschen sich viele Mieter mehr Kontrollen auf Schäden und Sauberkeit durch das Wohnungsunternehmen. Nur durchschnittlich 21% der Befragten sind mit diesem Punkt sehr zufrieden.

Wesentlich besser beurteilen die Mieter andere Serviceaspekte ihres Vermieters: 44% geben an, regelmäßig informiert zu werden. 38% bestätigen, dass ihr Vermieter schnell und unkompliziert auf Anfragen reagiert.

„Mieterbefragungen sind Bestandsaufnahme und Aufgabenheft zugleich“, erklärt Anja Hesse von Analyse & Konzepte. „Mit den Befragungsergebnissen erhalten Unternehmen ein fundiertes Kundenfeedback und können aus

### WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT IHRER WOHNUNGSSITUATION?



Quelle: Analyse & Konzepte, Benchmarking Mieterbefragungen 2013-2018

den Kritikpunkten sehr konkrete Maßnahmen ableiten: Wo sind wir schon gut? Wo können wir uns noch steigern? Wie können wir uns noch besser auf die Kunden einstellen? Mieterbefragungen stellen die Kundenzufriedenheit in den Mittelpunkt und liefern einen Maßstab für zukünftige Ziele.“

## IMPRESSUM >>> DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

### Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

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

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

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

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

### MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

### DW-STELLENMARKT

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

### BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2018.

www.mediacyter.haufe.de

### ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

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

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

**Erscheinungsweise:** monatlich

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



**Ulrike Trampe (UT)**

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



**Olaf Berger (OB)**

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



**Annika Klaußmann (AK)**

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



**Nikola Treichel (NT)**

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



**Jana Schulz**

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



**Heike Tiedemann**

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



**Monika Glüeck**

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

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

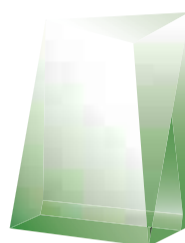


# Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2019

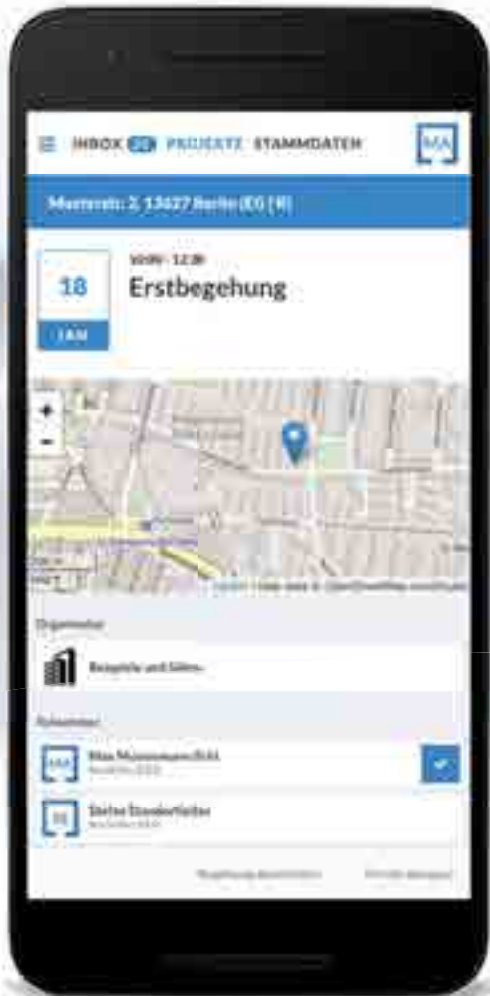
Digitale Arbeitswelten



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



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW | 2019**



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

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

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

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

