



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

12 2017

70. Jahrgang C 3188



„STANDARDTYPENHAUS“

Modulares und serielles Bauen in Berlin

► 20

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Städtebau von morgen:
Straße des seriellen Wohnungsbaus

► 8

ENERGIE + TECHNIK

Gutachten zur Wärmewende:
Alternative Steuerungskonzepte

► 42

MARKT + MANAGEMENT

Anpassungsfähigkeit von Unter-
nehmen in Zeiten des Wandels

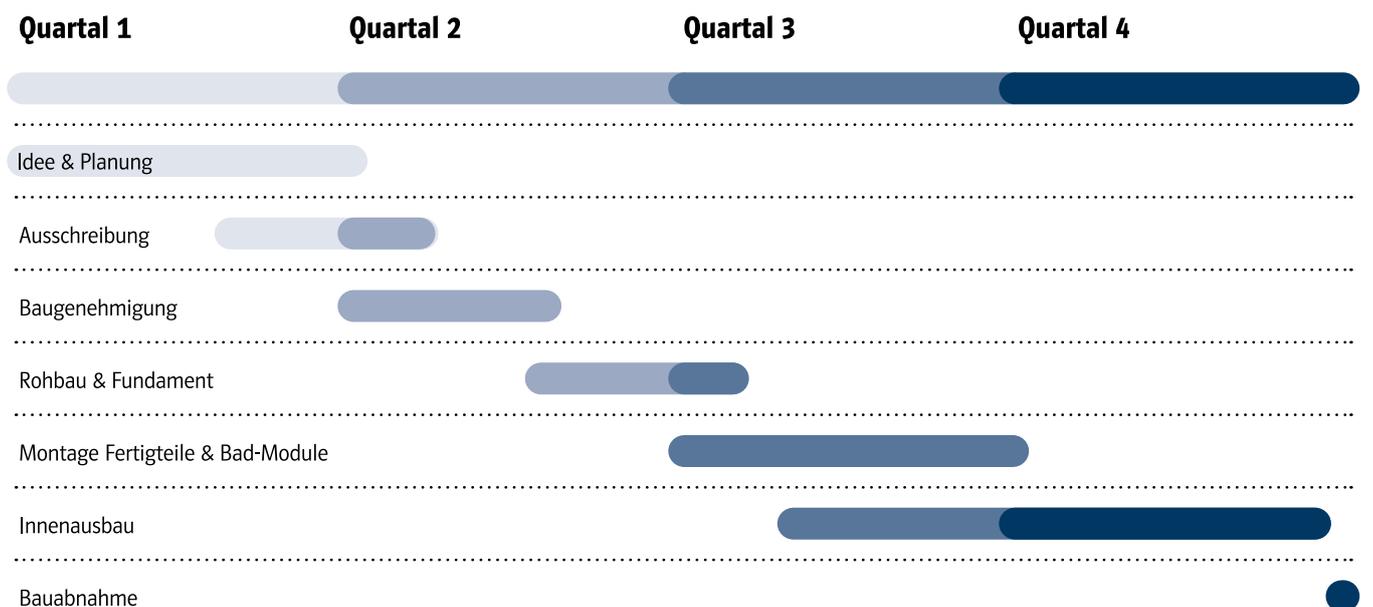
► 52

SYSTEMBAU BEI B&O

12 MONATE VON IDEE BIS EINZUG

B&O verkürzt Bauzeiten durch intelligenten Holzbau seit 2008:

- Enge Abstimmung zwischen Bauherr, Behörden und Bauunternehmen
- Simultane Planung und vorgefertigte Module sparen Zeit



Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrem B&O-Ansprechpartner: www.bo-gruppe.de

Ulrike Trampe
(ehemals Silberberg)
Chefredakteurin



EDITORIAL

Zukunftsfähigkeit – wie?

Die Digitalisierung soll, ähnlich wie einst die Industrialisierung, unser Leben auf den Kopf stellen. Arbeitsprozesse werden sich ändern, neue Berufsbilder entstehen, Arbeitswelten verschwinden, um Platz für Neues zu machen.

Dabei macht die Digitalisierung die Welt größer. Und der Zugang zum schnellen Netz ist die Eintrittskarte. Genau hier hat Deutschland den Anschluss verschlafen. Die digitale Infrastruktur lässt Deutschland von 28 europäischen Ländern auf Platz 20 abrutschen. Genau die Infrastruktur, die das deutsche Wirtschaftswunder in den 1950er und 1960er Jahren mit ihrem damaligen Telefon-, Straßen- und Bahnnetz ermöglicht hatte. Und genau da wird es für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft heikel: Wenn die Anbindung akzeptabler Internetgeschwindigkeit, die man für seine Firma oder den Homeoffice-Platz benötigt, nicht vorhanden ist, zieht man wohin? Richtig – in die Stadt. Die Digitalisierung dient also als Turbo für die Landflucht, wie Axel Gedaschko auf dem GdW-Verbandstag Mitte November zusammenfasste. Dieser Effekt wird sich umkehren können, wenn in Deutschland endlich flächendeckend schnelles Netz verfügbar ist, denn die Sehnsucht nach dem Landleben ist ungebrochen. Wie also lotst man sein Unternehmen durch solche Veränderungsprozesse, die neben der omnipräsenten Digitalisierung auch Faktoren wie Demografie und Finanzmärkte beinhalten?

Den Erfolg einer Unternehmensführung allerdings ausschließlich an die Digitalisierung zu koppeln, ist zu kurz gedacht. Neue Führungsmodelle werden erforderlich – alles wird agil. Die Zukunft des 8-Stunden-Arbeitstages wird in Frage gestellt und Arbeitgeber müssen sich attraktiv machen für kluge Köpfe. Und diese Prozesse laufen nicht (nur) digital – es braucht Menschen, die diese Veränderungen entwickeln, einleiten und moderieren.

Wie man die richtige strategische Ausrichtung erkennt, liegt immer an den Parametern vor Ort. Was berücksichtigt werden sollte, lesen Sie in dieser DW ab Seite 52 im Thema des Monats „Unternehmensführung“.

Viel Erfolg!



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Inner-
städtische
Nachverdichtung und
Aufwertung: Suchen,
finden und entwickeln
Ihrer stillen Reserven! «

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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





▶ 20

Quelle: Baumschlagler Eberle Architekten

Typenbauten für Berlin

Welche Chancen und Herausforderungen stellt der Typenbau für die städtische Neugestaltung, Weiterentwicklung und Nachverdichtung dar?



▶ 8

Quelle: KoWo, Abbildung: Geskes Hack Landschaftsarchitekten GmbH

Pilotprojekt

Im Rahmen der IBA Thüringen 2019-2023 fördert die Kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt das modulare und serielle Bauen.



▶ 32

Quelle: FSB

Innerstädtischer Wohnraum

Auf der größten verbleibenden Entwicklungsfläche im Freiburger Innenstadtbereich entsteht Wohnraum für bis zu 1.300 Menschen.

4 Meldungen

- 8 Straße des seriellen Wohnungsbaus**
Städte- und Wohnungsbau von morgen
Pilotprojekt auf der IBA Thüringen

THEMA DES MONATS: UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Wohnungswirtschaft befindet sich im Wandel: Digitalisierung, rechtliche Rahmenbedingungen und demografischer Wandel sind nur ein paar der Aspekte, die große Veränderungen für und in den Unternehmen mit sich bringen. Anpassungsfähigkeit und Innovation sind gefragt. Beispiele und Ideen, wie der Wandel gelingen kann.

▶ 52



Quelle: EBZ



Quelle: Shutterstock/Family Business

Alternative Steuerungskonzepte

Die effiziente Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor gerät ins Stocken. Können alternative Umsetzungsstrategien helfen?

NEUBAU UND SANIERUNG

12 Meldungen

20 Neue Typen für den Wohnungsbau
Kostengünstig Bauen

24 Individuell geplant und seriell gefertigt
Modulbauweise im Wohnungsbau

28 „Navez“: sozialer Wohnungsbau im Norden Brüssels
Grenzenloses Europa

32 Neuer Wohnraum im innerstädtischen Bereich
Das Baugebiet Gutleutmatten in Freiburg-Haslach

ENERGIE UND TECHNIK

36 Meldungen

38 Betriebskosten aktuell

42 Alternative Steuerungskonzepte zur Umsetzung der Energiewende
Gutachten zur Wärmewende

44 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

46 Meldungen

52 Unternehmensführung in Zeiten des Wandels
Thema des Monats:
Anpassungsfähigkeit von Unternehmen

54 Schräge Ideen erwünscht
Thema des Monats:
Innovationen in Immobilienunternehmen



Quelle: Stadtbau Würzburg

Innovationsmanagement

Die Stadtbau Würzburg hat sich zur „Digitalen Stadtbau“ entwickelt - und gehört zu den 100 innovativsten Unternehmen im Mittelstand.

58 Aus etwas Gutem etwas Besseres gemacht
Thema des Monats:
Schlagfähiger und schneller - Reorganisation des Kerngeschäfts

62 Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft: Ein bedingungsloser Dreiklang
Thema des Monats:
Digitale Transformation, Arbeitswelt 4.0 und Innovationsmanagement

66 Delegation der Compliance-Verantwortung auf einen Compliance-Beauftragten
Thema des Monats:
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

68 Viel diskutiert - wenig umgesetzt
Thema des Monats:
Betriebskostenmanagement

70 Übersicht und Transparenz im Sicherheitsmanagement
Software und IT

72 Stellenmarkt

RECHT

77 Mietrecht, 79 WEG-Recht

LETZTE SEITE

80 Impressum



Fördern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
www.diewohnungswirtschaft.de



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Weitere Informationen:
www.blome.org



„In unserem 5-stöckigen Haus wurden alle 40 Bäder, WCs und Küchenanschlüsse erneuert. Die Renovierung dauerte 2 Wochen und es ist alles sehr schön geworden. Der Bauleiter hat mir gleich am ersten Tag erklärt, wie alles funktioniert und wer unsere Ansprechpartner sind, falls wir Fragen haben. Auch die Monteure waren nett, kompetent und hilfsbereit. Ihnen war wirklich wichtig, dass wir zufrieden sind! Solche Firmen brauchen wir – die ehrlich und freundlich sind und zügig und sauber arbeiten!“



Mieterin Senay Sari,
Ludwigsburg

Öffentliches Wohnzimmer

Förderung nachbarschaftlicher Kommunikation



Quelle: SAGA, Foto: T. Duffé

SAGA-Vorstand Wilfried Wendel, Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt, SAGA-Geschäftsstellenleiter Friedrich Becker und Künstlerin Anne Ochmann (v.l.)

Bau“-Programm in Hamburg gründet. Die steinernen Sofas und Sitzkissen in Steilshoop laden alle Generationen und Kulturen zum Verweilen und Kommunizieren ein. Die Installation soll Anwohnern und Passanten ein anheimelndes Gefühl vermitteln.

„Kunst im Quartier bringt Menschen zusammen, sie unterstützt die Kommunikation und das nachbarschaftliche Miteinander“, sagte SAGA-Vorstand Wilfried Wendel bei der Einweihung. Darüber hinaus würde die Identifikation mit dem Quartier gefördert.



Weitere Informationen:
www.saga.hamburg

Im Eingangsbereich einer neuen Seniorenwohnanlage im Hamburger Stadtteil Steilshoop ist ein sog. öffentliches Wohnzimmer mit steinernen Sitzmöbeln eingeweiht worden. Mit dem Werk der Berliner Künstlerin Anne Ochmann setzt die SAGA Unternehmensgruppe eine Tradition fort, die sich auf das frühere „Kunst am

LITERATURTIPP

Instandsetzung von Industriebrachen für die Kreativwirtschaft



Quelle: BBSR

Die Praxishilfe „Bauteilkatalog - Niederschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieareale für die Kreativwirtschaft“ zeigt, wie brachliegende Industrieareale so hergerichtet werden können, dass die Kreativwirtschaft sie nutzen kann. Die Handlungsempfehlungen konzentrieren sich neben bautechnischen Aspekten auch auf Fragen der Wirtschaftlichkeit und rechtlicher Rahmenbedingungen. Die Veröffentlichung richtet sich an Architekten, Planer, Fachleute in Kommunalverwaltungen sowie Grundstückseigentümer. Hervorgegangen ist sie aus einem Forschungsprojekt, das bundesweit kreative Produktionsstätten in den Blick nahm und Transformationen der alten Industriekultur untersuchte. Den Forschenden um die Leipziger Architektin Jana Reichenbach-Behnisch gelang es, den Wandel der Arbeits- und Lebenswelten und den Umgang von Bestandsgrößbauten herauszuarbeiten. Die Sammlung von 42 Fallbeispielen bietet einen Ideenfundus, wie einstmalige industrielle Großbauten genutzt werden können, ohne dass das Erbe der Industriekultur verloren geht.

Jana Reichenbach-Behnisch et al., „Bauteilkatalog - Niederschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieareale für die Kreativwirtschaft“, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 364 S., ISBN 978-3-87994-290-9, Download: www.forschungsinitiative.de/publikationen

BAUVEREIN BREISGAU EG UND WOHNBAU BADEN AG KOOPERIEREN IN GUTLEUTMATTEN OST

Gemäß der städtischen Vorgabe, einen Teil der Baugrundstücke bevorzugt an Baugemeinschaften zur überwiegenden Eigennutzung abzugeben, entstehen in Freiburg auch genossenschaftliche Wohnungen. So baut die Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Breisgau eG in den beiden Stadtquartieren Gutleutmatten West und Ost. Westlich der Eschholzstraße ist die Bauverein Breisgau eG selbst Bauherrin. In Gutleutmatten Ost agiert die Wohnbau Baden AG als Bauträgerin; der Bauverein erwirbt ein schlüsselfertiges Haus östlich der Eschholzstraße.

In einer rund 40 m langen Wohnzeile entstehen hier ca. 20 geförderte und preisgebundene Mietwohnungen. Die Wohnbau Baden lobte gemeinsam mit dem Bauverein und in enger Abstimmung mit der Stadt Freiburg einen nicht offenen Einladungswettbewerb aus. Die Planung der Architekten setzt im Inneren an. Der Eingangsbereich befindet sich innerhalb des Baugebiets auf der Südseite und nicht an der Eschholzstraße. Prägend ist dabei die Gestaltung des Gebäudes mit einem Laubengang, der alle Wohnungen erschließt und als halböffentlicher, gemeinschaftlicher Raum einen Puffer zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Wohnungen bildet. Desweiteren entstehen dort 16 barrierefrei zugängliche 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Loggien oder Erdterrassen, zukunftsfähigen Grundrissen, Tiefgarage, Fahrrad-Stellplätzen



Quelle: FS

und Kinderspielplatz in einem begrünten Innenhof. Etwa ein Drittel der Wohnungen wird komplett barrierefrei konzipiert. 50% der Wohnungen sind geförderte Sozialwohnungen, 50 % preisgebundene Mietwohnungen. Insgesamt werden 1.890 m² Wohnfläche realisiert. Das für das Baugebiet Gutleutmatten festgelegte Energiekonzept sieht eine Kombination aus solarer Wärme und Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung (Bioerdgas) vor. Die Gebäude werden im Freiburger Effizienzhausstandard KfW-55 errichtet.



Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de



„Es gibt keinen Weg zum Frieden, denn Frieden ist der Weg.“ Mahatma Gandhi



Quelle: Cathrin Bach

Das Modellprojekt „NeNa“ unterstützt geflüchtete Menschen bei der Wohnungsanmietung

Integration im Quartier Modellprojekt „NeNa“ für geflüchtete Menschen

Die degewo AG hat im Berliner Bezirk Marzahn gemeinsam mit dem Jugendhilfeträger Zephir gGmbH das Modellprojekt „NeNa“ (Neue Nachbarn) ins Leben gerufen. Es unterstützt Menschen mit Fluchterfahrungen bei der Wohnungsanmietung. Die Wohnungsinteressenten erhalten bei einem Mietvertragsabschluss eine Übersetzung und Erläuterung ihres Mietvertrages und der Hausordnung in ihrer Landessprache. Bei weiterem Beratungsbedarf geht das Hilfeangebot auch über den Vertragsabschluss hinaus. Sozialarbeiter und Sprach- und Kulturmittler bieten professionelle Hilfe bei Behördengängen oder beim Ausfüllen von Anträgen oder dem Umgang mit Behörden an. Um das Einleben zu erleichtern, wird außerdem über Angebote im Quartier informiert. Bei Bedarf gilt dieses Angebot auch während der ersten Monate in der neuen Wohnung. Das Projekt läuft zunächst für zwölf Monate.

Weitere Informationen:
www.degewo.de

Artenschutz Pilotprojekt: Innenhöfe als Oasen

Damit die biologische Vielfalt trotz verstärkter Flächennutzung erhalten bleibt, haben die Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG und die Stiftung Naturschutz Berlin ein Pilotprojekt ins Leben gerufen. Das Ziel ist, Grünflächen innerhalb von Wohngebieten ökologisch aufzuwerten und sie für Anwohner und bedrohte Arten attraktiver zu gestalten. Das Pilotprojekt wird auf ausgewählten, großen Hofflächen im „Scholle“-Bestand in Berlin-Tempelhof (Albrechtstraße/Felixstraße in Nähe des Francke-Parks) realisiert. Untersuchungen im Vorfeld haben ergeben, dass dort großes Potenzial für die Erhöhung der lokalen Biodiversität besteht. Ein Ziel ist die Verdopplung der Wildbienenarten. Durch die Einrichtung von Beeren-, Kräuter- und Schmetterlingshöfen kann auch die Vielfalt anderer Tier- und Pflanzenarten innerhalb weniger Jahre deutlich erhöht werden. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von mehr Natur in ihrem direkten Umfeld. Die praktischen Arbeiten zur ökologischen Umgestaltung beginnen im Frühjahr 2018. In regelmäßigen Abständen soll überprüft werden, ob der beabsichtigte Erfolg zur Erhöhung der Artenvielfalt eintritt oder gegebenenfalls nachgesteuert werden muss.

Weitere Informationen:
www.maerkische-scholle.de

Baukulturwerkstatt in Bochum Neue Chancen für den Bestand

Umbauen ist oft herausfordernder als neu bauen, lohnt sich aber immer. Dies hat die Baukulturwerkstatt „Umbaukultur“ in Bochum verdeutlicht, die die Bundesstiftung Baukultur und die StadtBauKultur NRW am 7. und 8. September 2017 in Bochum veranstaltet haben. Die Ergebnisse der Veranstaltung nutzt die Stiftung für den kommenden Baukulturbericht 2018/19 zum Thema „Erbe.Bestand.Zukunft“, der sich mit Handlungsempfehlungen an politische Entscheider und Bauschaffende richtet. Anhand von acht bundesweit ausgewählten Projekten wurde beispielhaft gezeigt, dass das Um- und Weiterbauen von Bestandsarchitekturen und -infrastrukturen einen lohnenswerten Eingriff bedeutet. Die vorgestellten Projekte befassten sich mit Fragen des Werts von Nachkriegsarchitektur und des Umgangs mit Denkmälern, neuen Wegen der Nachverdichtung in Innenstädten und Chancen durch den Rückbau von Stellflächen oder Nutzungskonzepten für Kirchen und leerstehende Gebäude. Im Ergebnis erbrachte der Umbau jeweils eine deutliche Verbesserung der räumlichen Situation gegenüber der Ausgangslage mit Potenzial für die Baukultur und beteiligte Nutzer. „Menschen identifizieren sich mit ihrer gebauten Alltagsumwelt, viele fühlen sich selbst als Experten beim Umgang mit alter Gebäudesubstanz. Umbaukultur hat dadurch auch immer eine soziale Komponente und ermöglicht Teilhabe am Prozess des Umbauens“, so Tim Rieniets, Geschäftsführer der StadtBauKultur NRW.

Weitere Informationen:
www.stadtbaukultur.nrw.de

Nachbarschaftscafé Friedrich Angebot für Senioren



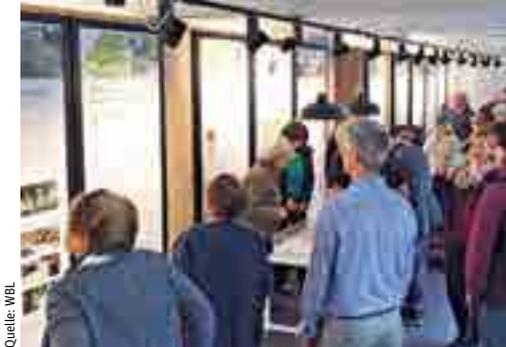
Quelle: Neusser Bauverein

Mittwochs wird ein Mittagstisch im „Nachbarschaftscafé Friedrich“ angeboten

Seit 1978 besteht die Begegnungsstätte der Caritas an der Friedrichstraße 42 in Neuss. In Kooperation mit der Neusser Bauverein AG, gefördert durch den Diözesan-Caritasverband Köln und unterstützt von der Stadt Neuss wurde sie umgebaut und renoviert und hat nun als „Nach-

barschaftscafé Friedrich“ neu eröffnet. In nahegelegenen Gebäuden der Neusser Bauverein AG befinden sich zahlreiche Seniorenwohnungen. Ziel ist es, Menschen ab 60 Jahren aus der Nachbarschaft miteinander ins Gespräch zu bringen. Angeboten werden ein wöchentlicher Mittagstisch und ein monatliches Nachbarschaftsfrühstück. Darüber hinaus sollen ein Erzählcafé, eine Bücherbörse und weitere Aktionen initiiert werden.

Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de



Die Eröffnung des Projektbüros Grünbühl stieß auf großes Interesse

Quelle: WBL

Anlaufstelle für Mieter und Anwohner Projektbüro Grünbühl schafft Transparenz

Um die Bewohner über die Planungen zur Neuentwicklung des Wohnquartiers in Grünbühl zu informieren, hat die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) das Projektbüro Grünbühl eingerichtet. Es sei ein Ort der transparenten Information und eine Anlaufstelle für die Fragen und Anliegen der Stadtteilbewohner, sagte WBL-Chef Andreas Veit anlässlich der Eröffnung. In Grünbühl-West entstehen 430 neue Wohnungen und Reihenhäuser, davon ca. 280 Mietwohnungen. Viele dieser Mietwohnungen werden stark preisgedämpft angeboten. Neben einer Kindertagesstätte wird es auch neue Wohnformen, wie betreutes Wohnen und Wohnpflege, geben. Der Charakter Grünbühls mit vielen Frei- und Grünflächen soll dabei erhalten bleiben. Im Frühjahr 2018 sollen die ersten Bestandsgebäude abgerissen werden. „Unsere Sozialarbeiterin ist mit allen Haushalten im engen Dialog, um für die jeweilige Situation die ideale Lösung zu finden“, so Veit.

 Weitere Informationen:
www.wohnungsbau-ludwigsburg.de

Studie zu Gestaltungsbeiräten Perspektiven für die Baukultur

Eine Publikation des Bundesbauministeriums und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bietet erstmals eine umfassende Bestandsaufnahme von Gestaltungsbeiräten in Deutschland. Immer mehr Städte richten diese Gremien ein, um sich bei wichtigen Bauvorhaben beraten zu lassen. Sie bewerten z. B. die architektonische Qualität der Maßnahmen und deren Einbindung in den Stadtraum. Die Publikation zeigt, dass sich die Zahl der Beiräte seit 1994 mehr als verdoppelt hat - auf derzeit rund 130. „Gestaltungsbeiräte beraten die Kommunen nicht nur, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Sie fördern Debatten über gutes Planen und Bauen in den Städten und Gemeinden“, so BBSR-Expertin Karin Hartmann.



Quelle: BBSR

 Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de



Mahatma Gandhi

Frohe Weihnachten und ein friedliches Jahr 2018

wünschen die Mitarbeiter von Dr. Klein: Ali Agbaria, Christian Arentz, Stephan Bachhuber, Arne Benning, Jan Bewarder, Madlen Boddin, Michell Bohmann, Mattheos Boutsoulis, Sonja-Verena Breidenbach, Dörte Brümmer, Gerald Buxel, Christina Cachandt-Römers, Anke Chemnitz, Hendrik Cornehl, Ines Cumbrowski, Karin Dahmen, Christine Davies, Dirk Diebel, Torsten Ebersbach, Sebastian Erbert, Colette Fleig, Petra Frank, Frauke Glomm, Asken Godefroy, Jan Görß, Birgit Grams, Josephine Grams, Christian Grigo, Melanie Groszek, Yvonne Gutowski, Daniela Hallmann, Martin Haubold, Gudrun Hild, Christoph Holz, Dirk Jakob, Rüdiger Jessen, Alexandra Keich, Nicole Kilian, Björn Kismacher, Andrea Klotz, Anne Kowalczyk, Henri Krahn, Miriam Kröger, Stefanie Kubisch, Klaus Dieter Kubitschek, Katja Lenger, Jan Lilienthal, Louis Matheoschat, Boris Matuszczak, Stefan Mayer, Frank Nuspel, Martina Ohldag, Thomas Okon, Matthias Piehl, Frank Pieth, Guido Raasch, Stephanie Rasmussen, Elke Reichert, Yvonne Rolke, Katja Scheer, Nadine Schmidt, Susann Schmuhl, Anja Schultze, Dennis Sneikus, Thomas Spann, Maria Starke, Simone Stempginoga, Peter Stöhr, Hagen Stoll, Hans Peter Trampe, Karsten Vaelske, Udo Walther, Claudia Wanderburg, Sven Weber, Rike Wensing, Nadine Winkelmann

DR. KLEIN



Quelle: KoWo, Abbildung: Geiges Hact, Landschaftsarchitekten GmbH

Städte- und Wohnungsbau von morgen

Straße des seriellen Wohnungsbaus

Das modulare und serielle Bauen gilt derzeit als große Chance, preiswerten Mietwohnraum in ausreichender Anzahl neu bauen zu können. Die Wohnungs- und Bauwirtschaft ringt um die besten Konzepte, vermehrt werden Pilotmaßnahmen umgesetzt. Das städtische Wohnungsunternehmen Erfurts hat sich als einer der Treiber dieser Entwicklung zum Ziel gesetzt, das modulare und serielle Bauen mittels eines Demonstrationsvorhabens im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA Thüringen 2019-2023 zu fördern.



Friedrich Hermann
Geschäftsführer
KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Erfurt

Mit etwa 2,2 Mio. Einwohnern und einer Fläche von rund 16.000 km² gehört Thüringen zu den kleinsten Bundesländern. Sehr dünn besiedelte Regionen wechseln sich mit dichter besiedelten Gebieten ab. An der sog. Thüringer Städtekette, die sich quer durch die Mitte des Landes zieht, ist die Bevölkerungsdichte am größten; sieben der zehn größten Städte des Freistaates liegen an dieser Linie. Auf

lokaler Ebene ist die Bevölkerungsentwicklung jedoch sehr unterschiedlich, so wachsen die Großstädte Erfurt und Jena seit 2003 bzw. 1999 wieder an, während insbesondere die Gemeinden im ländlichen Raum durch Überalterung stark an Bevölkerung verlieren. Aufgrund der kleinteiligen Siedlungsstruktur des Landes hat sich die IBA Thüringen 2019-2023 das Thema „Stadtland“ gegeben und rückt als Zukunftslabor, das neue Vorgehensweisen entwickeln und Modellprojekte umsetzen will, die veränderten Beziehungen zwischen Individuen und Natur, Siedlung und Landschaft sowie Gesellschaft und ihren Ressourcen in den Fokus. Die IBA Thüringen konzentriert sich in ihrer Arbeit auf fünf Themenfelder, in denen Umdenken

und Umbauen, Kooperationen und eine Kultur des guten Planens und Bauens in Stadt und Land im Mittelpunkt stehen. Die kommunale Wohnungsgesellschaft der Landeshauptstadt Erfurt (KoWo) bringt sich vor diesem Hintergrund mit ihrer Expertise ein.

Herausforderung

Nach Jahren des starken Bevölkerungsrückgangs und dem Abriss von ca. 7.500 Wohnungen steigt die Einwohnerzahl in Erfurt derzeit stetig. Bis 2025 soll die Bevölkerung nach den aktuellen Prognosen um 7.500 Einwohner wachsen - entgegen dem langfristigen Trend in Thüringen, der eine Verringerung um ca. 10% bis 2035 vor-



Ansicht der beiden benachbarten Baufelder an der Tallinner Straße (l.) und der Hanoier Straße (r.) in Erfurt Nord. Hier werden im Rahmen der IBA Thüringen und der BUGA 2021 Typenbauten als Straße des seriellen Wohnungsbaus präsentiert. Lageplan BUGA 2021 (1. Preis: Geskes Hack Landschaftsarchitekten GmbH/Kleyer-Koblitz-Letzell-Freivogel Gesellschaft von Architekten mbH)

ausberechnet. Aktuell ist der Bau von ca. 6.500 Wohnungen - überwiegend Eigentumswohnungen - insbesondere im höheren Preissegment geplant. Die Landeshauptstadt Erfurt als Gesellschafterin erwartet deshalb vom kommunalen Wohnungsunternehmen, zusätzlichen Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten zu schaffen. Ganz besondere Herausforderungen am Erfurter Immobilienmarkt sind die im Bundesdurchschnitt niedrigen Einkommen von monatlich 2.014 € brutto (Bundesdurchschnitt 2.440 €) und die damit verbundene eng begrenzte Möglichkeit, betriebswirtschaftlich notwendige Kostenmieten zu bezahlen.

Lösungsansatz

Wesentlicher Einflussfaktor auf die Kostenmiete (siehe DW 11/2016, S. 74) sind die Baukosten und die Instandhaltungskosten. Die KoWo hat sich deshalb bereits seit 2012 intensiv dem Thema Senkung der Lebenszykluskosten gewidmet - insbesondere der Baukostensenkung durch unkonventionelle Lösungsansätze. Gemeinschaftlich mit Partnern aus der Wissenschaft und Praxis sowie mit Unterstützung des Freistaats Thüringen und der IBA Thüringen wurde über das Wohnen und Bauen grundlegend neu nachgedacht. Um standortunabhängige Konzepte für mehrgeschossigen Wohnungsbau zu entwickeln, wurden ein noch bis Ende 2017 laufendes Forschungsprojekt (Initiative Zukunft Bau des BBSR) initiiert und zahlreiche weitere Projekte unterstützt (siehe DW 9/2016, S. 22).

Sehr erfreulich ist, dass nach teilweise heftigen „Abwehrreaktionen“ das Thema serielles und

modulares Bauen - insbesondere auch durch die Aktivitäten des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. - inzwischen absolut „hip“ ist und es eine fast nicht mehr überschaubare Zahl von Aktivitäten mit einer Vielzahl von außerordentlich interessanten und sehr innovativen Lösungsansätzen gibt. Die aktuellen Lösungen zeigen zunehmend, dass die Vorteile des seriellen Bauens sowie eine hohe Varianz und städtebauliche Attraktivität kein Widerspruch sind. Die jüngsten Fortschritte in diesem Bereich zeigen, dass die - vormals teils durchaus begründeten - Vorurteile gegenüber dem seriellen Bauen, wie Eintönigkeit und fehlende Langlebigkeit, bald der Vergangenheit angehören werden.

Ein ganz wichtiger Schritt ist die europaweite Ausschreibung des Bundesbauministeriums (BMUB) gemeinsam mit dem GdW, der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie - beides Partner aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen - für „Serielles Bauen“, um den Bau preisgünstiger Wohnungen in hoher Qualität zu beschleunigen (siehe DW 8/2017, S. 18). Das Interesse an diesem Wettbewerb sowohl auf Nachfrager- als auch Anbieterseite ist enorm.

Straße des seriellen Wohnungsbaus

In Erfurt gibt es nicht nur Bedarf für den Neubau von Wohnraum, sondern städtebaulich sehr interessante Flächen unmittelbar am Gelände der Bundesgartenschau 2021 (BUGA 2021). Die ►

Luftbild des ca. 16.100 m² großen Baufelds Tallinner Straße (l.) im Wohngebiet Moskauer Platz und des ca. 19.200m² großen Baufelds Hanoier Straße (r.) im Wohngebiet Berliner Platz

Quelle: Geoportal Thüringen (Landesamt für Vermessung und Geoinformation), „Datenlizenz Deutschland - GDI-Th - Version 2.0“, www.geoportal-th.de/de-de/Downloadbereiche/Download-Offene-Geodaten-Th%C3%BCrigen, www.govdata.de/dl-de/by-2-0 Markierung KoWo mbH Erfurt





Unmittelbar am Erfurter BUGA 2021-Gelände (Teilbereich Nördliche Gera-Aue) wird die Straße des seriellen Wohnungsbaus Pilotbauten vorstellen, die bereits Serienreife erreicht haben. Die KoWo stellt für diese Gebäude zwei Flächen an der Tallinner Straße (oben) und an der Hanoiier Straße (unten) bereit

Serieneffekte möglich sind. Die „Straße des seriellen Wohnungsbaus“ soll somit einen sichtbaren Beitrag zu einer neu verstandenen regionalen Baukultur leisten und als Leuchtturmprojekt verstanden werden.

EXZELLENZKRITERIEN DER IBA THÜRINGEN 2019-2023

Übergreifend über die fünf Themenfelder der IBA – Baukultur Made in Thüringen, Land in Sicht, Landstadt von Übermorgen, LeerGut, Selbstverantwortungsland – definiert die IBA sog. Exzellenzkriterien, die sich in allen Projekten widerspiegeln sollen:

Programmatischer Beitrag: IBA-Projekte sollen zum Trendsetter von „Stadtland“ werden, Überzeugungskraft, nationale Aufmerksamkeit und internationale Relevanz entfalten.

Innovation und Nachhaltigkeit: Die Projekte sollen mit dem Neuen experimentieren, den „State of the Art“ hinter sich lassen, quer denken und anecken. Sie sollen Modellfälle sein, die zum Normalfall werden können.

Thüringer Identität und Weltoffenheit: IBA-Projekte zeichnen ein Zukunftsbild von Thüringen, das in Tradition und Gemeinwohl wurzelt sowie sich für Neues, Anderes und Fremdes öffnet. Sie sollen anspruchsvoll und verständlich sein, zugleich Bodenhaftung und internationale Strahlkraft haben.

Gestalterische Exzellenz: Die Projekte sollen in gleicher Weise in der Thüringer Identität verankert sein, wie sie auch an den neuesten technischen Entwicklungen und gesellschaftlichen Anforderungen Maß nehmen. Sie sollen eine Ästhetik des Neuen hervorbringen, eine konsequent zeitgenössische Aussage des Bauens und Gestaltens entwickeln sowie einen sichtbaren Beitrag zu einer neu verstandenen regionalen Baukultur darstellen.



Weitere Informationen:
www.iba-thueringen.de

KoWo bietet die Möglichkeit, zahlreiche Konzepte, die aus der o. g. Ausschreibung bzw. den dabei angestrebten Rahmenvereinbarungen entstehen, als Pilotbauten zu realisieren. Im Rahmen der IBA Thüringen können diese auf Grundstücken der KoWo entlang des Geländes der BUGA 2021 – wie an einer Perlschnur – errichtet werden. Dies ist eine einmalige Chance. Es kann somit gezeigt werden, dass serielle und modulare Bauweisen und damit der Bau von bezahlbarem Wohnraum sowohl städtebaulich, architektonisch als auch landschaftlich hervorragend gelingen kann. Durch die mit der IBA einhergehende große bundesweite Aufmerksamkeit ist dies einerseits eine Möglichkeit, die weitere Entwicklung des seriellen und modularen Bauens sowie des bezahlbaren Wohnens wesentlich zu fördern. Andererseits können auch alle theoretischen Angaben – z. B. zu Baukosten, technischer

Machbarkeit, Prozessoptimierung der Produktion, Vorfertigungsgrad und bestmögliche Digitalisierung – praxisgerecht evaluiert werden. Die IBA bietet hierfür eine hervorragende Plattform. Durch die sog. IBA-Exzellenzkriterien (siehe Kasten) wird auch sichergestellt, dass die umgesetzten Lösungen eine hohe Marktakzeptanz erlangen und Vorbildwirkung für das künftige serielle und modulare Bauen haben werden.

Schaufensterfunktion

Oberste Priorität hat für die KoWo, dass – anders als bei früheren IBA – in Erfurt keine Unikate entstehen. Vielmehr geht es um Pilotbauten, die bereits die Serienreife erlangt haben und für die eine serielle Umsetzung in hohen Stückzahlen in verschiedenen Gebäudetypologien sichergestellt werden kann. Es soll ferner aufgezeigt werden, welche konkreten



Betriebskostenabrechnung unterwegs gecheckt – dann Kino gebucht.

Ihre eigene
APP
jetzt im Apple App
und Google Play
Store!



3 Zimmer, Küche, App – das Upgrade für Ihre Mietobjekte!

Aareon macht möglich, was sich Ihre Mieter wünschen: Mit der neuen App für Ihr Unternehmen lassen sich Mietangelegenheiten jetzt noch komfortabler erledigen. Wo immer Ihre Kunden auch sind – mit nur wenigen Klicks können sie zum Beispiel ihre Betriebskostenabrechnung herunterladen, einen Schaden melden, die Mietbescheinigung anfordern und vieles mehr.

Und davon profitieren auch Sie. Als perfekte Ergänzung zum CRM-Portal und mit Integration in die ERP-Systeme unterstützt Sie Ihre App dabei, Prozesse noch effizienter zu gestalten. Ein weiterer Vorteil: Aareon passt die App komplett an den Auftritt Ihres Unternehmens an und stellt immer die aktuelle Version für Ihre Kunden in den gängigen Stores ein.

Weitere Informationen finden Sie unter www.aareon.de/app

www.aareon.de/app

 Aareon

Flexible Grundrisse

Neubauprojekt in Münchner Achwaldstraße eingeweiht



Quelle: Stefan Müller-Naumann

In vier Gebäuden entstand Wohnraum für 20 bis 28 Mietparteien

Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH hat im Oktober ein Neubauprojekt in der Achwaldstraße mit einem Mieterfest eingeweiht. Das Besondere an dieser Wohnanlage sind die flexiblen Grundrisse: Bei acht Wohnungen lassen sich jeweils zwei zu einer Einheit zusammenschließen – und z. B. nach dem Auszug der Kinder – wieder trennen. „Mit dem Konzept der flexiblen Wohnungsgrößen können unsere Mieter bis ins hohe Alter in ihrem Zuhause bleiben“, erklärt Christian Amlong, Sprecher der GWG-Geschäftsführung. Insgesamt wurden 28 Wohneinheiten in vier einzelnen Häusern ausgeführt. Aufgrund der flexiblen Grundrisse schwankt die Anzahl der Mietparteien zwischen 20 und 28. Die Zugänge zu den Gebäuden sind schwellenlos und die Wohnungen barrierefrei. Neben Balkonen und Terrassen gibt es großflächige Spiel- und Gartenbereiche. Solarzellen auf dem Dach dienen der umweltfreundlichen Energiegewinnung, während die kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung den Ressourcenbedarf der Häuser reduziert.

BARRIEREARMES BAUEN

UNITAS weiht ersten altersgerechten Neubau ein

Nach nur 15 Monaten Bauzeit weiht die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG in Leipzig-Thonberg ihren ersten altersgerechten Neubau ein. Die Wohnungsgenossenschaft hat 10,5 Mio. € in das winkelförmige, 4-geschossige Gebäude investiert. Mehr als die Hälfte der 78 Wohnungen sind bereits vergeben. Dabei handelt es sich um 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 30 und 65 m². Fast alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder Loggia, sind barrierearm oder barrierefrei erschlossen und verfügen über barrierearme oder barrierefreie Badezimmer. Außerdem wurde ein Notrufsystem installiert.

Der Gemeinschaftsbereich umfasst zwei großzügige Speiseräume und eine Austeilküche. Daneben befindet sich ein 140 m² großer Servicebereich mit Schwesternstation, Pflegebad und Behandlungsraum. Darüber hinaus können die Bewohner einen grünen Innenhof mit Aufenthaltsbereich gemeinschaftlich nutzen.

Die Wohnungsgenossenschaft hat in ihrem Projekt Baukosten und Wohnungsgrößen gezielt so optimiert, dass die Nutzungsgebühren für ältere Mitglieder mit einer durchschnittlichen Rente bezahlbar sein sollen.

Für das im Haus angebotene Service-Wohnen mit mobiler Pflege, Hilfe im Haushalt und Essensversorgung hat die UNITAS einen Leipziger Pflegedienst engagiert, bei dem die Bewohner mobile Pflege, Hilfe im Haushalt und Essensversorgung buchen können.

Weitere Informationen:
www.wg-unitas.de

„Barmbek Family“

Neubauprojekt in Barmbek-Nord



Quelle: BVE

Visualisierung des neuen Quartiers in Barmbek-Nord

Insgesamt 675 Wohnungen werden durch die Umsetzung des großen Bebauungsplans Barmbek-Nord 11 im Dieselstraßenquartier unter dem Namen „Barmbek Family“ entstehen.

Den Anfang macht

der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) mit dem Bau von 156 öffentlich geförderten Wohnungen. Das sozial und ökologisch zukunftsweisende Quartier entsteht auf einer bislang gewerblich genutzten Fläche. Die Wohnungen in den Größen von ein bis vier Zimmern sind überwiegend für Familien geplant. Die Mieten liegen zwischen 6,20 und 8,30 €/m² nettokalt und unterliegen einer Mietpreisbindung. „Barmbek wird dadurch jünger und noch attraktiver“, sagt BVE-Vorstand Michael Wulf.

Zu den Besonderheiten des Neubaus zählen zehn Wohnungen speziell für junge Erwachsene des Projekts „Hier wohnt Hamburgs Jugend“. Es wurde von der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration initiiert. „Damit sich junge Eltern besonders wohl fühlen“, sagt BVE-Vorstand Axel Horn, „werden wir über unsere Kinder-genossenschaft BVE KIDS die dort einziehenden Familien frühzeitig einbinden.“ Im Herbst 2019 sollen die Wohnungen an die Bewohner übergeben werden.

Weitere Informationen:
www.bve.de



In der HEIMAG-Siedlung Aubing ist die Sanierung der Gebäude im ersten Bauabschnitt fast abgeschlossen

32.000 m² Wohnfläche um. Die 3- bis 8-geschossigen Gebäude aus den späten 1970er Jahren erhalten neue Flachdächer, Fenster und Aufzüge. Außerdem saniert die GEWOFAG die Balkone, bringt ein Wärmedämmverbundsystem an und gestaltet die Hauseingänge neu. Positiv nahmen die Mieter die Möglichkeit an, bei der Gestaltung des Spielplatzes in der Gilchinger Straße mitzuwirken. Rund 29 Mio. € sind für das Sanierungsprojekt veranschlagt.

Im Süden des Domagkparcs hat die GEWOFAG im Rahmen ihrer Neubauten neun bezahlbare Atelierräume geschaffen, alle sind bereits bezogen. Durch die neuen Räumlichkeiten an der Gertrud-Grunow-Straße hat das Wohnungsunternehmen – auch in Anlehnung an die frühere Zwischenutzung des Geländes – erfolgreich Künstler ins Viertel zurückgeholt. Die Ateliers variieren von gut 20 bis ca. 55 m². Die vertretenen Kunstrichtungen reichen von Malerei, Grafik und Fotografie über Bildhauerei bis hin zu Installationskunst.

Neubau, Ersatzneubau und Sanierung GEWOFAG verdoppelt Zahl der Baumaßnahmen

616 Wohneinheiten hat die Münchner GEWOFAG im Geschäftsjahr 2016 fertiggestellt, damit wurden die ursprünglich geplanten 500 Wohnungen deutlich übertroffen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft hat zudem mit dem Bau von 1.088 Wohnungen begonnen, fast doppelt so viele wie im Vorjahr (549). Ab 2018 sollen jährlich durchschnittlich 765 Wohnungen fertiggestellt werden.

In der Ludlstraße im Stadtteil Hadern hat der Bau eines neuen Wohnensembles begonnen. 374 nicht mehr zeitgemäße Wohnungen wurden abgerissen, bis Anfang 2021 werden ebenso viele neue Wohnungen in unterschiedlichen Fördermodellen errichtet. Die Wohn- und Nutzfläche wird dabei allerdings verdoppelt. Gebaut werden auch eine Tiefgarage und zahlreiche soziale Einrichtungen, die durch unterschiedliche Kooperationspartner betreut werden. Erstmals verbaut die GEWOFAG Unterflur-Müllcontainer des Abfallwirtschaftsbetriebs München (AWM). Sie werden an vier Standorten entlang der Ludlstraße platziert. So spart die GEWOFAG Platz und kann anstelle von Müllräumen im Gebäude sieben Wohnungen sowie ein Künstleratelier mit jeweils 45 m² zusätzlich errichten. Sie wendet für das Bauvorhaben ca. 115 Mio. € auf.

In vollem Gang ist auch die Sanierung der HEIMAG-Siedlung Aubing. Die GEWOFAG setzt in der Gilchinger-, Alto- und Wildenrotherstraße bis 2020 in vier Bauabschnitten Maßnahmen an 424 Wohneinheiten mit rund



Quelle: Stefan Müller-Naumann

Mit der Überbauung des Parkplatzes am Dantebad hat die GEWOFAG 100 neue Wohnungen geschaffen (siehe auch DW 10/2017, S. 34)

Weitere Informationen:
www.gewofag.de

SENFT

Wir verschaffen Ihnen
mehr Raum und Zeit!

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

www.senftgmbh.de

Der fertiggestellte Wohnpark im Paulusviertel:
Auf der linken Seite befindet sich der Neubau-
Schenkel sowie das neue Gartenhaus



Quelle: Markus Schlotz

Halle

Wohnpark im Paulusviertel eingeweiht

Rund ein Jahr nach dem Richtfest hat die Hallesche Gesellschaft für Wohnen und Stadtentwicklung mbH (HGWS) den Wohnpark im Paulusviertel eingeweiht. Das Ensemble besteht aus 116 modern geschnittenen Wohnungen mit Balkonen und Terrassen und einer Kindertageseinrichtung. Alle Geschosse sowie die beiden Tiefgaragen mit 127 Stellplätzen werden durch elf Aufzüge erreicht. Rund die Hälfte des Areals ist als Grünfläche

angelegt. Insgesamt hat die HGWS 29 Mio. € investiert. Den Bewohnern steht ein umfangreicher Mieterservice zur Verfügung. Mitarbeiter beraten bei der Organisation des Umzugs in die kautionsfreie Wohnung. Zudem stehen feste HWG-Mitarbeiter und Hausmeister als Ansprechpartner bereit. Komplettiert wird das Angebot durch einen 24-Stunden-Havarie- und Notdienst.



Weitere Informationen:
www.hwgmbh.de

Wohnanlage „Am Reitbach“ Neubau für alle Generationen



Quelle: Sigrid Krings

In der Wohnanlage „Am Reitbach“ leben Menschen aller Generationen

Die Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk Hannover eG hat die Wohnanlage „Am Reitbach“ in Barsinghausen fertig gestellt. Die beiden L-förmig zueinander angeordneten Gebäude sind unter dem Motto „Lebenslanges Wohnen für alle Generationen“ entstanden. Unter den Mietern finden sich Senioren, junge Menschen, Alleinstehende, Paare und eine Familie. Zwölf der 37 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Alle Wohnungen sind per Aufzug erreichbar und barrierefrei, einige auch rollstuhlgerecht. Den Mietern steht ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche und einer überdachten Terrasse zur Verfügung.

Beheizt werden die Häuser mit Luftwärmepumpen, bei Bedarf unterstützt ein Gasbrennwertkessel. Der Strom, der über eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach erzeugt wird, wird direkt in den Gebäuden genutzt. Ladestationen für E-Mobilität sind ebenfalls vorgerüstet. Insgesamt hat das Heimatwerk rund 8,1 Mio. € in den Neubau investiert.



Weitere Informationen:
www.heimatwerk.de

„Quartier Waldgarten“ 113 neue Wohnungen für Potsdam

Die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG errichtet 113 neue Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 9.100 m² in der Siedlung Waldstadt II. Im sog. Waldgarten entsteht eine ausgewogene Mischung von 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen werden barrierefrei erreichbar und mit Tageslichtbädern, Parkett und einer Fußbodenheizung ausgestattet sein. Die Wohnungen befinden sich in fünf 4- bis 6-geschossigen Häusern, die durch Laubengänge miteinander verbunden und mit Aufzügen erreichbar sind. Jede Wohnung erhält einen großzügigen Balkon, die Erdgeschosswohnungen eine Terrasse. Es wird zwei Spielplätze für Kinder geben und einige Outdoor-Fitnessgeräte. Ruhezonen für die Erwachsenen werden in die Außenanlage und den Baumbestand integriert. Auch zwei Tiefgaragen werden errichtet. Für die Gesamtmaß-

nahme investiert die Genossenschaft 25 Mio. €. Die Fertigstellung ist für Ende 2018 geplant.



Quelle: WG Karl Marx

Visualisierung des Projekts „Waldgarten“ in der Waldstadt II



Weitere Informationen:
www.wgkarlmarx.de



Oliver Barth (BNP Paribas Real Estate), Reimund Kaleve (NH), Dr. Hafez Balaei (Dietz Aktiengesellschaft) und Dr. Constantin Westphal (NH) gaben den Grundstückskauf in der Lyoner Straße während der Expo Real bekannt (v. l.)

Schaffung von Wohnraum

Nassauische Heimstädte baut in Frankfurt und Hanau

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NH) hat ein rund 26.000 m² großes Grundstück in der ehemaligen Bürostadt Frankfurt-Niederrad von einem Joint Venture der Dietz Aktiengesellschaft aus Bensheim gekauft. In den nächsten Jahren sollen in der Lyoner Straße rund 520 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 40.000 m² entstehen. Die Bestandsgebäude – Büros und ein oberirdisches Parkdeck – werden abgerissen. An ihrer Stelle entstehen mehrere Gebäude in aufgelockerter Blockrandbebauung mit Innenhöfen. Am östlichen Rand des Grundstücks ist ein öffentlicher Grünzug geplant. Mit dem Baubeginn ist frühestens 2021, mit der Fertigstellung frühestens 2023 zu rechnen. Die Lyoner Straße ist das zweite große Projekt des Wohnungsunternehmens im Quartier. In der Hahnstraße 46-48 entstehen ab 2019 rund 200 Wohnungen unterschiedlicher Größe, darunter voraussichtlich 30% gefördert. „Wir investieren insgesamt fast 250 Mio. € im Lyoner Quartier“, so NH-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal.

Ein bislang mittels Erbpacht von der Nassauischen Heimstätte genutztes rund 8.290 m² großes Areal in der Hanauer Innenstadt hat die Unternehmensgruppe von der Stadt Hanau erworben. Die Bestandsgebäude mit 98 Wohneinheiten sollen 2018 abgerissen und durch Neubauten mit 153 Wohnungen, eine Tiefgarage für 162 Autos sowie eine Gewerbeeinheit ersetzt werden. „Damit schaffen wir fast 60% mehr Wohnungen, die allesamt über moderne, helle und familienfreundliche Grundrisse sowie ein Höchstmaß an Energieeffizienz verfügen“, sagte der NH-Geschäftsführer. Ein Fünftel der Wohnungen sollen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus realisiert werden. Das Gebäudeensemble wird in Anlehnung an Hanaus historischen Grundriss in Blockrandbebauung entstehen. Insgesamt will die Nassauische Heimstätte 40 Mio. € in das Projekt investieren.

Weitere Informationen:
www.naheimst.de



AUFZÜGE UND HOMELIFTE

1. Das beste Preis-Leistungs-Verhältnis
2. Aufzüge „non proprietary“: der Betreiber ist in der Wahl und Vergabe der Wartung jederzeit wirklich frei und unabhängig
3. Für eine tatsächliche **Kostenreduzierung bis zu 50% in 20 Jahren entwickelt**
4. Möglichkeit der **Garantieverweiterung auf 10 Jahre**, da die Hauptkomponenten der Anlage auf einen langen Lebenszyklus und dauerhaft geprüft ausgelegt wurden und um die Kosten der Wartung bestmöglich zu reduzieren.



Gewerbestraße 9 – D-85652 Landsham bei München
 Tel.: 089 90 48 35 - 45 • info@oildinamic.de • www.gmv.it/de



KIRCHHOF PROWOH®

Willkommen zum
 Arbeitskreis Nord 05.12.2017



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

DGNB Preis „Nachhaltiges Bauen“ Finalisten stehen fest

Die Jury des Preises „Nachhaltiges Bauen“ hat aus acht Nominierten drei Finalisten ausgewählt, u. a. die Projekte Bremer Punkt und „wagnisART“. Für die Jury vereint der „Bremer Punkt“ Aspekte eines nachhaltigen und zukunftsorientierten Wohnungsbaus. Das aus dem Architektenwettbewerb „ungewöhnlich wohnen“ der GEWOBA AG Wohnen und Bauen entstandene Punkthaus zeigt exemplarisch, wie die Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre mit kostengünstigem, qualitativem und seriellem Wohnungsbau aufgewertet werden können. Die Hybridholzbauweise ermöglicht eine kurze Bauzeit. Dank flexibler Grundrissgestaltung mit bis zu 22 Grundrissvariationen bietet der Neubau ein hohes Maß an Individualisierung. Den „Bremer Punkt“ gibt es bereits an drei Standorten der Hansestadt.

Das Wohnbauprojekt „wagnisART“ der Wohnbaugenossenschaft Wagnis eG in München gilt in vieler Hinsicht als vorbildhaft. Durch die intensi-



Quelle: Julia Knop

Das Wohnbauprojekt „wagnisART“ in München

ve Einbindung der zukünftigen Bewohner in den Planungsprozess mittels Workshops, Zieldefinition und entscheidungsfördernder Maßnahmen entsteht laut Ansicht der Jury des Nachhaltigkeitspreises eine bemerkenswerte, die Gemeinschaft fördernde Architektur. Die Themen des Dreisäulenmodells der nachhaltigen Bauweise seien in vielen Bereichen des 138 Wohnungen umfassenden Areals sehr gut integriert.

Der von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) ausgelobte Preis wird am **8. Dezember 2017** zum zehnten Mal verliehen.



Weitere Informationen:

www.gewoba.de, www.wagnis.org, www.nachhaltigkeitspreis.de und www.dgnb.de

Neubau und Aufstockung DOGEWO21 schafft Wohnraum in Dortmund

Die Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO21) hat vier neue Wohnhäuser mit 48 Wohnungen in Dortmund-Bövinghausen fertiggestellt. Die Wohnungen sind barrierefrei, in allen Häusern ist ein Aufzug vorhanden. In jedem der 3-geschossigen Häuser sind sieben 2-Zimmer-Wohnungen und fünf 3-Zimmer-Wohnungen entstanden. Die Wohnungsgrößen reichen von 63 bis 87 m².

Am Gansmannshof erweitert die DOGEWO21 ihren Bestand. Die Dächer von vier Häusern werden abgetragen und jeweils um ein Geschoss ergänzt, damit vier neue Wohneinheiten mit jeweils drei Zimmern, zwei Bädern und Terrasse auf insgesamt 130 m² Wohnfläche entstehen. Neben den Aufstockungen werden in den Bestandswohnungen moderne Zentralheizungen installiert, Balkone erweitert und erneuert und Fenster,

Wohnungs- und Hauseingangstüren ausgetauscht. Zudem werden Außenwände und Kellerdecken gedämmt. Das Unternehmen wird 1,6 Mio. € in die Modernisierung investieren.

Mieter des Neubaus in Dortmund-Bövinghausen mit DOGEWO21-Mitarbeitern



Quelle: DOGEWO21



Weitere Informationen:
www.dogewo21.de

York-Höfe in Münster Wohn + Stadtbau errichtet 190 Wohnungen



Quelle: Wohn + Stadtbau

Visualisierung der York-Höfe in Münster, Gartenseite

Bis Ende 2018 baut die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH die York-Höfe auf einem ehemaligen TÜV-Gelände. Im Dreieck Steinfurter Straße, York-Ring und Gasselstiege entstehen 95 öffentlich geförderte barrierearme Mietwohnungen, davon 11 Appartements für eine Wohngruppe obdachloser Senioren, 58 frei finanzierte Mietwohnungen sowie 37 Eigentumswohnungen. Errichtet werden auf dem rund 11.000 m² großen Grundstück außerdem eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen, zwei Gewerbeeinheiten, zwei Tiefgaragen mit insgesamt 147 Stellplätzen sowie acht oberirdische Stellplätze. Mit einem Volumen von rund 45 Mio. € ist es das größte einzelne Bauprojekt in der Geschichte der Wohn + Stadtbau. Die Wohn + Stadtbau ist Investor und Bauherr der York-Höfe, eigene Mitarbeiter koordinieren das Bauprojekt.



Weitere Informationen:
www.wohnstadtbau.de

Visualisierung des
SAGA-Neubauprojekts in
Hamburg-Harburg



Quelle: SAGA

Projekte in Harburg und Barmbek SAGA baut öffentlich geförderte Wohnungen

Die SAGA Unternehmensgruppe baut 309 öffentlich geförderte Wohnungen in Hamburg-Harburg. Im Areal zwischen Thörlweg und Denickestraße entstehen bis Ende 2018 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Singles, Paare und Familien. Für den Neubau wurden 176 Wohnungen aus den 1940er Jahren abgerissen. Alle ehemaligen Mieter können in die neuen Wohnungen einziehen. Tiefgaragenstellplätze sowie eine Kindertagesstätte ergänzen die insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser. Mietereigene Vorgärten und Freiflächen im Innenhof des Quartiers runden das Angebot ab. Als gelebtes Beispiel für das erfolgreiche „Bündnis für das Wohnen“ entstehen im Grete-Zabe-Weg in Hamburg-Barmbek in Kooperation mit

der Behrendt Gruppe, der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG, der Baugemeinschaft EinDach GbR und der SAGA Unternehmensgruppe insgesamt 207 Wohnungen in KfW-40- und KfW-55-Niedrigenergiebauweise. Die SAGA Unternehmensgruppe errichtet auf ihrem Baufeld 58 öffentlich geförderte Wohnungen. „Dieses Bauvorhaben ist für uns ein Meilenstein und ein gutes Beispiel für die kooperative Stadtentwicklung“, sagte SAGA-Vorstand Dr. Thomas Krebs.

Die städtebauliche Figur der Gebäude mit sechs bis acht Geschossen nimmt Bezug auf das Barmbek der 1920er Jahre. Die Fertigstellung ist für Mitte 2019 geplant.

 Weitere Informationen:
www.saga.hamburg

Neubau und Modernisierung Volkswohnung baut in Oberreut

Die Volkswohnung GmbH schafft neuen Wohnraum in Karlsruhe-Oberreut. Im ersten Quartal 2018 sollen am Badeniaplatz 170 Mietwohnungen fertiggestellt werden, von denen 102 öffentlich gefördert und 68 frei-

finanziert sind. Im Herbst 2018 sollen 35 öffentlich geförderte und 32 freifinanzierte Wohnungen in der Graf-Stauffenberg-Straße an die Mieter übergeben werden. Die Wohnungsgrößen sind so angelegt, dass sie sich für mehrere Lebensphasen eignen. Die Zusammensetzung an Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindung trägt zu einer gut durchmischten Mieterstruktur bei. Die Finanzierung erfolgt über Förderprogramme der L-Bank, das Landesförderinstitut des Landes Baden-Württemberg. Zahlungsfreie Anlaufzeiten und Laufzeiten von bis zu 30 Jahren ermöglichen Spielräume bei der Finanzplanung.

Von 2012 bis Ende 2016 hat das kommunale Immobilienunternehmen insgesamt 481 Mietwohnungen fertiggestellt, Ende 2017 sollen noch einmal weitere 293 Einheiten hinzukommen. Auch Bestandsgebäude werden aufgewertet: „In Oberreut hat die Volkswohnung bereits 80% ihres Bestandes modernisiert“, erläutert Christian Laubscher, Leiter Immobilienbewirtschaftung. Beim Heizsystem fällt die Wahl, wo immer es möglich ist, auf das in Karlsruhe gut ausgebaute Fernwärmenetz. Oberreut hat sich innerhalb von 50 Jahren vom Randgebiet zum städtischen Quartier mit guter Verkehrsanbindung entwickelt.



Neubau der Volkswohnung
in Karlsruhe-Oberreut

Quelle: Volkswohnung

 Weitere Informationen:
www.volkswohnung.com

Aufwertung

Vivawest modernisiert in Köln-Buchheim



Quelle: Vivawest

Modernisierte Häuser der Vivawest Wohnen GmbH in Köln-Buchheim

Die Vivawest Wohnen GmbH hat in Köln-Buchheim 148 Wohnungen aus den 1960er Jahren energetisch modernisiert und optisch aufgewertet. Die 2-geschossigen Objekte und ein 8-geschossiges Haus wurden an Dächern, Fassaden und Kellerdecken wärme gedämmt. Auch dreifachverglaste Fenster und eine moderne Heizungszentrale tragen zu deutlich besseren energetischen Eigenschaften bei. Neue Gegensprechanlagen sowie der Austausch der Wohnungs- und Kellerausgangstüren bringen für die Mieter zudem mehr Komfort und Sicherheit. Im 8-geschossigen Mehrfamilienhaus an der Jacob-Böhme-Straße 23 wurde ein neuer Aufzug eingebaut.

Helle Farben an den Fassaden, moderne Balkone und neu gestaltete Außenanlagen verleihen dem Quartier nordöstlich der Kölner Innenstadt einen einladenden und freundlichen Charakter. Gemeinsam mit der konzernerneigenen Dienstleistungsgesellschaft HVG Grünflächenmanagement hat Vivawest schließlich auch die Außenanlagen der Siedlung verschönert. Eine neue und geradlinige Wegeverbindung zu den Eingängen, Staudenrabatten vor den Häusern sowie eine lockere Bepflanzung mit freiwachsenden Blütensträuchern oder Schnittgehölzen sollen nun für ein positives Erscheinungsbild sorgen.

Weitere Informationen:
www.vivawest.de

Ersatzneubau

„Neues Wohnen in Damm“ wird erweitert

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH setzt ihr Projekt „neues Wohnen in Damm“ fort und baut im Stadtteil Damm weitere 37 Wohnungen. In dem Block an der Paulusstraße 21-29 hatten bis Ende 2016 rund 100 geflüchtete Menschen gelebt, denen nun andere Wohnungen in Aschaffenburg zur Verfügung gestellt wurden. Anfang 2017 konnte das Bestandsgebäude abgerissen werden.

Das zukünftige Gebäudeensemble – bestehend aus einer Häuserzeile und einem Solitärgebäude – wird mit öffentlichen Fördermitteln aus dem bayrischen Modernisierungsprogramm nach der einkommensorientierten Förderung (EOF) finanziert. Die Miethöhen bewegen sich, je nach Einkommensgruppe, zwischen 4,35 € und 6,75 €. Die zentrumsnahen Wohnungen sind familienfreundlich, barrierefrei, teilweise behindertengerecht und energieeffizient. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt ca. 9,5 Mio. €. Der Wohnungsmix besteht aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 54 m² und 119 m². Hinter den Neubauten wird es einen

Kinderspielplatz und eine Gemeinschaftsfläche geben. Ein Carsharing-Angebot soll die Zahl der Autostellplätze in der Tiefgarage reduzieren. Als Einzugstermin ist das vierte Quartal 2018 angedacht.



Quelle: Stadtbau Aschaffenburg

Das neue Gebäudeensemble in Aschaffenburg-Damm

Weitere Informationen:
www.stadtbau-aschaffenburg.de



Quelle: wbg

Blick von außen auf den neuen Erweiterungsbau mit 80 Plätzen an der Nürnberger Nunnenbeckstraße

Schulbürgermeister Dr. Klemens Gsell und Schulleiterin Uschi Trappe-Ruff erhalten den symbolischen Schlüssel von Ralf Schekira, Geschäftsführer der WBG KOMMUNAL GmbH (v. l.)

Nichtwohnbau

Erweiterungsbau für Schule fertig gestellt

Im Auftrag der Stadt Nürnberg hat die WBG KOMMUNAL GmbH, ein Tochterunternehmen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, unter einer im Obergeschoss gelegenen Turnhalle Teile des Schulhofs der Städtischen und Staatlichen Wirtschaftsschule Nürnberg zu Schulräumen ausgebaut. Innerhalb einer Bauzeit von zwölf Monaten konnten rund 80 Plätze für eine Ganztagsbetreuung an der Wirtschaftsschule errichtet

werden. Seitens der Stadt Nürnberg wurden 1,2 Mio. € in das Vorhaben investiert.

„Wir freuen uns, dass wir rechtzeitig vor dem kommenden Schuljahr die neuen Räume an die Stadt Nürnberg und an die Wirtschaftsschule als künftigen Nutzer übergeben können“, sagte Ralf Schekira, Geschäftsführer der WBG KOMMUNAL GmbH.

Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de

Gebäudeensemble zeitgemäß gestaltet

Energieeffizienz und Denkmalschutz im Einklang

Die Modernisierung der Hohenzollern-Höfe in Ludwigshafen-Friesenheim ist abgeschlossen. Die BASF Wohnen + Bauen, ehemals LUWOG, hat das denkmalgeschützte Gebäudeensemble aus dem Jahr 1923 über sieben Jahre hinweg in eine moderne, zukunftsfähige Wohnanlage verwandelt. Die Grundrisse der baugleichen Wohnungen mit jeweils über 100 m² wurden verändert, um einen neuen Wohnungsmix zu schaffen. Heute ermöglichen 255 Miet- und Eigentumswohnungen von einem bis zu sieben Zimmern ein generationenübergreifendes Wohnen.

Ziel war es, das Gebäudeensemble wohnlich zu gestalten und energetisch aufzuwerten, ohne den historischen Charakter zu verlieren. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde wurde die Fassade zur Straßenseite im ursprünglich neobarocken Stil belassen. Da neben einem Dämmputz keine Außendämmung verwendet werden konnte, wurde eine Innendämmung eingesetzt. Die Fassaden zum Innenhof erhielten ein Wärmedämmverbundsystem aus Neopor sowie vorgestellte Balkone. Die KfW-Effizienzhausklasse „Denkmal“ konnte daher in den Hohenzollern-Höfen erreicht und für die meisten Gebäudeteile unterschritten werden.



Quelle: BASF Wohnen + Bauen

Die Außenfassade der modernisierten Hohenzollern-Höfe in Ludwigshafen

Weitere Informationen:
www.basf.com

Kostengünstig bauen

Neue Typen für den Wohnungsbau

Die sechs landeseigenen Wohnungsbauunternehmen in Berlin nehmen den Diskurs über serielles und modulares Bauen auf. In einer Broschüre werden die „Neuen Typen“, die derzeit in der Entwicklung sind, erstmals gemeinsam vorgestellt.

Typen-Hochhaus: Dieser Entwurf des Berliner Büros LIN Architekten Urbanisten gewann den 1. Preis beim Ideenwettbewerb der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften



Quelle: LIN Labor Integrativ, Gesellschaft von Architekten mbH



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

Schnell muss es gehen, preiswert muss es sein und die städtebauliche Qualität soll auch stimmen. Vor allem eilt es. In vielen deutschen Großstädten verschärft sich der Wohnungsmangel zusehends. Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen finden nur mit großen Schwierigkeiten bezahlbare Wohnungen. Und die Baugenehmigungszahlen gehen schon wieder zurück. Laut Statistischem Bundesamt wurden im ersten Halbjahr 2017 in Deutschland 7,3% oder mit insgesamt 169.500 genehmigten Wohnungen rund 13.400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als in den ersten sechs Monaten 2016.

Insgesamt werden aber pro Jahr 80.000 zusätzliche Mietwohnungen im geförderten Bereich und rund 60.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment benötigt, sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Die wohnungsbaupolitischen Akteure sehen im seriellen und modularen Wohnungsbau einen wichtigen Ansatz, schnell preiswerten Wohnraum bereitzustellen. Hier kommt derzeit einiges in Bewegung. So stellte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. im Juni seine Marktstudie „Seriell Bauen“ vor. Auch das Bundesbauministerium, der GdW, die Bundesarchitektenkammer und die Bauindustrie haben gemeinsam Neuland betreten und ein europaweites Ausschreibungsverfahren zur Entwicklung mehrgeschossiger Wohngebäude in serieller und modularer Bauweise gestartet (siehe DW 8/2017, S. 18). Gesucht werden neue, innovative Konzep-

Das Modulhaus von Bollinger + Fehlig Architekten, Berlin, ist das Ergebnis einer Studie, die Typengebäude für Zeilen- und Ecksituationen entwickelt hat

te des Wohnungsbaus, die in wenigen Monaten bereits in Deutschlands Städten für zeitgemäßen Wohnraum und eine Marktentlastung sorgen können, heißt es in der gemeinsamen Presseerklärung. Konzepte sollen als Prototypen auf der IBA Thüringen 2019/2021 präsentiert werden (siehe hierzu den Artikel auf S. 8 in dieser DW).

Auch die sechs Berliner Wohnungsunternehmen degewo AG, GESOBAU AG, Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, HOWOGE Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und WBM Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin-Mitte mbH haben den Diskurs aufgegriffen und informieren über ihre aktuellen Überlegungen zur Entwicklung neuer Formen des Typenbaus.

Schnelles und preiswertes Bauen

Derzeit verfügen die sechs kommunalen Unternehmen insgesamt über rund 300.000 Wohnungen. Bis zum Jahr 2026 soll der Bestand auf 400.000 Mietwohnungen erweitert werden. Angesichts weiter steigender Grundstücks- und Baupreise bietet sich als eines der Instrumente zur Errichtung preiswerter Wohnungen der Typenbau an. Im Wohnungsbau war er immer gefragt, wenn in kurzer Zeit für sehr viele Menschen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden musste.

Vor diesem Hintergrund beschäftigen sich die sechs Unternehmen intensiv mit der Neugestal-



Quelle: Bollinger+Fehlig Architekten



Quelle: Baumschlager Eberle Architekten

Das „Standardtypenhaus“ vom Büro Baumschlager Eberle Architekten, Berlin, wurde auf Basis konkreter Anforderungen aus den Berliner Wohnungsbauförderbestimmungen entworfen

NEUE PUBLIKATION: „TYPENBAU BERLIN“



Die sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen wollen mit ihrer Publikation einen ersten Beitrag zur Diskussion über den Typenbau und das serielle Bauen leisten. Erstmals werden die „Neuen Typen“, die zurzeit von den Landeseigenen entwickelt werden, gemeinsam vorgestellt. Die Wohnungsbaugesellschaften konzentrieren sich auf flexible Bausteine zur Einfügung in bestehende Block- oder Zeilenstrukturen, Punkthäuser, die in unterschiedlichen Stadträumen eingesetzt werden können, Hochhäuser, die gerade in Ergänzung größerer Strukturen Impulse setzen können, sowie

Dachaufbauten, die auf bestehende Gebäude aufgesetzt werden. Der historische und technische Hintergrund zum Thema sowie Statements von Experten vervollständigen den Überblick.

 Weitere Informationen und Download:
www.bbu.de

tung, Weiterentwicklung und Nachverdichtung der Stadt mit den Mitteln des Typenbaus. Dafür haben sie Studien und Wettbewerbe in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in der Publikation „Typenbau Berlin“ veröffentlicht wurden. Die „Neuen Typen“ sollen den Anforderungen heutiger und künftiger Bewohner gerecht werden und bei Nutzung angemessener Mittel zugleich auf die Vorgaben der Wohnraumförderung abgestimmt sein.

Vorteile des Typenbaus

Die Vorteile des Typenbaus liegen auf der Hand: Die Standardisierung und die Typisierung von Entwurfs-elementen und Bauteilen können Planungs- und Bauzeiten verkürzen, während es die Produktion hoher Stückzahlen ermöglicht, die Herstellungskosten zu reduzieren. In Anerkennung der großen Vorbilder im Berliner Typenbau, z. B. den UNESCO-Weltkulturerbe-Siedlungen von Taut oder Scharoun, aber auch in Kennt-



Quelle: HOWOGE

Interview mit Stefanie Frensch

„Vorteile des Typenbaus liegen auf der Hand“

Im Interview legt die Geschäftsführerin der HOWOGE Wohnungsbau-Gesellschaft mbH ihre Position dar und erklärt, wie man einer befürchteten Monotonie entgegenwirken kann.

Wenn die Nachfrage in den Großstädten befriedigt werden soll, geht anscheinend nichts ohne serielles und modulares Bauen. Droht hier nicht architektonische Monotonie?

Ein standardisierter Einsatz von Materialien oder auch definierte Ausstattungsstandards sind relevante Instrumente, wenn es um das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum geht. Die Vorteile des Typenbaus liegen dabei auf der Hand: Die Standardisierung und die Typisierung von Entwurfs-elementen und Bauteilen können Planungs- und Bauzeiten verkürzen und die Produktion hoher Stückzahlen kann die Herstellungskosten reduzieren.

In Masse produziert und Reih' an Reih' gestellt ist Monotonie natürlich vorprogrammiert. Wir interpretieren Typenbau heute aber vor allem in der Entwicklung serieller und modularer Grundrissanordnungen, die auch unabhängig von der Konstruktion gedacht werden können. Um Monotonie vorzubeugen, kann bei der Realisierung von Gebäuden mit hohem Vorfertigungsgrad, mit Hybridtechnologien oder mit Modulanteil auf verschiedene Mittel zurückgegriffen werden: So kann z. B. der Einsatz von veränderten Fassadenelementen, Brüstungen oder Fenstern Abwechslung schaffen.

Typenbau ist nicht neu. Wie wollen Sie die Defizite des Massenwohnbaus der 1960 und 70er Jahre vermeiden?

Tatsächlich ist Berlin in Teilen geprägt durch den Massenwohnbau der 1960er und 1970er Jahre. Auch wenn die Fragen an den Wohnungsbau wieder die gleichen sind, haben sich jedoch die Vorzeichen und Bedingungen gewandelt. So haben wir heute ein neues Verständnis von Urbanität und Nachhaltigkeit, das auch die Lebenszykluskosten und die langfristige Qualität der Gebäude betrachtet.

Typenhäuser müssen einen entscheidenden Beitrag zur sozialen Weiterentwicklung der Stadt leisten und auf Fragestellungen wie soziale Mischung, Nutzungsmix, Nachhaltigkeit sowie soziale Aspekte reagieren und optimierte, langfristig tragfähige, also flexible Lösungen bieten.

Damit gehen wir heute einen anderen Weg. Typenhäuser können an diversen Standorten in der Stadt realisiert werden. Vorrangig wird es sich dabei um eine ergänzende Bebauung von Arealen mit Geschosswohnungsbauten und zusammenhängenden Ensembles wie z. B. Großsiedlungen im komplexen Wohnungsbau oder um Neubauten im Umfeld solcher Siedlungen und entsprechend geprägten großstädtischen Straßenzügen handeln.

Wenn man modular mit reih- und stapelbaren standardisierten Gebäudesegmenten baut – wozu braucht man da noch Architekten?

Gute Architektur und Typenbau widersprechen sich keineswegs. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall. Zwar lässt sich über Schönheit in der Architektur trefflich streiten, doch ist unser Ziel, für jeden Standort den geeignetsten Städtebau und die beste Architektur zu finden. Die Durchführung von wettbewerblichen Verfahren auch unter Beteiligung von Architekturbüros ist dabei grundsätzlich ein adäquates Mittel, um bewusst fordernd innovative Ideen herbeizuführen. Dies soll nicht nur eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sichern, sondern auch lagebezogenen Besonderheiten gerecht werden.

Die HOWOGE initiiert dabei sowohl klassische städtebauliche Wettbewerbe als auch wettbewerbliche Gutachterverfahren. In einem Architekten-Ideenwettbewerb haben wir z. B. angestoßen, den Prototyp eines wirtschaftlich optimierten Punkthochhauses zu entwickeln.

Vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Sabine Richter.

nis der Defizite des Massenwohnbaus der 1960er und 1970er Jahre stellen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die Themen Urbanität und Nachhaltigkeit in das Zentrum ihrer Überlegungen zum Typenbau. Lebenszykluskosten, die langfristige Qualität der Gebäude, ihre Flexibilität und Anpassungsfähigkeit sowie Prozessoptimierung und Wirtschaftlichkeit sind weitere prägende Themen.

Die Überlegungen für die Typenuntersuchungen der Wohnungsbaugesellschaften zeigen zwei grundsätzlich unterschiedliche Wege für neue Typenbauten und für das serielle Bauen auf: Einerseits werden Typen vorgeschlagen, die auf modularen Grundrissanordnungen basieren, dabei aber unabhängig von der Konstruktion gedacht sind oder bewusst auf konventionelle Methoden zurückgreifen. Andererseits werden auf

neuen Systemen basierende Häuser mit hohem Vorfertigungsgrad, Hybridtechnologien oder mit Modulanteil vorgeschlagen. Sie stellen neue Anforderungen an die am Planungs- und Bauprozess Beteiligten und bedingen veränderte Planungs- und Arbeitsprozesse im Wohnungsbau. Auf einem Symposium Ende November 2017 im Deutschen Architektur Zentrum (DAZ) wurde der Diskurs mit der Öffentlichkeit weitergeführt. ■



Ihr Partner für kapitalmarktnahe Produkte und Finanzlösungen.

Seit 25 Jahren sind wir erfolgreich als Berater und Finanzierer der Wohnungswirtschaftsunternehmen und gehören heute zu den führenden Finanzierern der Branche in Deutschland. Zunehmend auch für privatwirtschaftliche Unternehmen. Mit detaillierten Marktkenntnissen und kapitalmarktnahen Produkten entwickeln wir für Sie maßgeschneiderte und innovative Finanzlösungen. Wir setzen auf Kontinuität, die für unsere Geschäftsphilosophie unabdingbar und beste Basis einer langfristigen und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit Ihnen ist. Mehr zu unseren Strukturierungs- und Beratungsleistungen finden Sie unter: www.nordlb.de/wohnungswirtschaft

Die Module liefern den wirtschaftlich hergestellten, günstigen „Kern“, der zu schönen und praktischen Wohnungen individualisiert und im Finish der jeweiligen Bauwerksumgebung angepasst wird



Modulbauweise im Wohnungsbau

Individuell geplant und seriell gefertigt

Der bezahlbare Wohnraum ist in Deutschlands boomenden Städten immer noch Mangelware, weswegen die Wohnungsbaugesellschaft Vonovia SE nun Nägel mit Köpfen macht: Unter anderem im Modulbau sollen mehrere Gebäude realisiert werden. Das Unternehmen profitiert dabei von einer qualitativ hochwertigen, flexiblen, vor allem aber schnellen Bauweise profitieren. Den Anfang machte das im Juli 2017 fertiggestellte Wohngebäude in der Imigstraße in Dortmund.



Iris Darstein-Ebner
Fachjournalistin
Stuttgart

„Wir möchten mit guten Ideen vorangehen und zeigen, dass das modulare, serielle Bauen gut funktioniert. Serielles Bauen gehört für uns zu den Lösungsansätzen, mit denen wir die Herausforde-

rungen auf den Wohnungsmärkten in Deutschland meistern wollen“, fasst Klaus Freiberg, Vorstand der Vonovia SE, die neue Ausrichtung des Konzerns zusammen. Nach ersten erfolgreichen Pilotprojekten in Bauweisen mit Holz- und Betonsystemen realisiert das Wohnungsunternehmen nun auch Projekte im Stahlmodulbau.

Wann immer Neubauten mit vielen identischen Nutzungseinheiten erstellt werden, ist der Einsatz von Moduleinheiten sinnvoll. Die freitragende Konstruktion der hier verwendeten Raum-

module erspart im Vergleich zu konventionellen Bauweisen die Ausführung tragender Wände im Gebäudeinneren. Damit sind Raumgrößen und Grundrisse veränderbar und das unabhängig voneinander auf jeder Etage.

„Wenn wir wirklich die Nachfrage in den Großstädten befriedigen wollen, müssen wir seriell und modular bauen. Das heißt generell, dass wir nicht nur den Bauprozess an sich schneller gestalten müssen, sondern vor allem auch die Vorlaufzeiten für Bauvorhaben drastisch verkürzen“, sagt

Klaus Freiberg, der bei Vonovia für das operative Geschäft verantwortlich ist.

Das Pilotprojekt

Ausgehend vom Wohngebäude Imigstraße als Pilotprojekt im Stahlmodulbau und als Grundlage für weitere Wohnungsbauprojekte in dieser Bauweise mit Vonovia wurde das Architekturbüro Koschany + Zimmer Architekten (KZA) aus Essen beauftragt, eine Gebäudetypologie auf Basis von Raummodulen zu entwickeln, die zu barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten 2- bis 4-Raumwohnungen zusammengesetzt werden können.

Die Grundrisse basieren auf einem wirtschaftlichen Modulraster, sind flächenoptimiert konzipiert und lassen sich an die jeweils spezifischen Wohnungsgrößen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus anpassen. Der Hersteller Alho bereitete die Entwürfe anschließend für die Gegebenheiten und Erfordernisse der eigenen Modulbauweise auf Basis von tragenden Stahlrahmenkonstruktionen auf.

Je nach Bedarf können die Module nun zu unterschiedlichen Wohnungs- und Gebäudetypen in Form von Punkthäusern, im Reihenverbund, als Blockrandbebauung oder als Laubenganghäuser konzipiert werden.

„Seriell geplant und montiert und dennoch keine Massenware - das ist moderner Modulbau aus unserer Sicht“, sagt Freiberg. „Die Module liefern den wirtschaftlich hergestellten, günstigen ‚Kern‘, der zu schönen und praktischen Wohnungen individualisiert und im Finish der jeweiligen Bauwerks Umgebung angepasst wird. Mit der Modulbauweise kommen wir vom Handwerk in IT- und prozessgesteuerte Fertigungsverfahren. Das ist ein Quantensprung für die Baubranche.“

Qualität und Werthaltigkeit

Die im Werk hergestellten Raummodule mit Stahlskelettkonstruktion erfüllen alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen sowie DIN-Vorgaben hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz und ▶



Das Wohngebäude in der Imigstraße in Dortmund zeigt: Moderner Stahlmodulbau ist solide wie „Stein auf Stein“



„Fliegende“ Module werden per Kran aufeinandergestapelt und miteinander verbunden. Für das Immobilienunternehmen Vonovia wurde dieses Wohngebäude 2017 in Dortmund realisiert

Mehr als
300

Unternehmen vertrauen
auf die Lösungen von
Immosolve.



Interessenmanagement

Strukturieren Sie Interessenten aus allen Kanälen (u.a. Portale, eigene Homepage) und erfassen Sie diese zentral in Ihrer Datenbank.



Matching

Lassen Sie sich von Immosolve automatisch passende Interessenten für Ihre freien Wohnungen anzeigen.



Immobilienportale

Übertragen Sie Ihre Exposés per Knopfdruck auf alle gewünschten Immobilienportale.



Datenschutz

Setzen Sie auf höchste Sicherheit: Unser Rechenzentrum ist nach ISO/IEC 27001 zertifiziert.

So vermietet die Immobilienwirtschaft.

Sprechen Sie mit uns persönlich

T 04192 - 816 84-0

kontakt@immosolve.de www.immosolve.de



Quelle: Ingo Rappers

Interview mit Nina Bendler

„Wir nennen es Individualität in Serie“

Immer mehr Architekturbüros befassen sich mit seriellem Wohnungsbau. So auch Koschany + Zimmer Architekten (KZA) aus Essen. Für Vonovia, das größte deutsche Wohnungsunternehmen, konzipierte und realisierte KZA mit dem Hersteller Alho ein Projekt in Stahlmodulbauweise. Nina Bendler, Architektin, Direktorin und Prokuristin bei KZA, zur Bauweise und zur Zusammenarbeit.

KZA stehen dem seriellen Bauen gerade im Bereich Wohnungsbau/Nachverdichtung in den Städten sehr positiv gegenüber. Worin sehen Sie allgemein die Vorteile – für die Bauherren, für die künftigen Bewohner, für die Städte selbst?

Der modulare Wohnungsbau zeichnet sich durch ein höheres Tempo aus, das allen Beteiligten zugutekommt. Er ist damit ein gutes Mittel, der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Nicht nur Bauherren, sondern auch Nachbarn profitieren von der kurzen Bauzeit. Sie erklärt sich dadurch, dass die Vorproduktion der Module in der Halle stattfindet. Das geringe Gewicht der Module macht sich außerdem gerade bei Aufstockungen positiv bemerkbar. Bestehende Quartiere lassen sich auf diese Weise in kurzer Zeit nachverdichten.

Seriell Bauen hat leider immer noch ein Imageproblem: Wie begegnen Sie als Architekten dem Vorwurf, modulares Bauen sei „Container-Architektur“ oder der „neue Plattenbau“?

Anders als diese Vorurteile suggerieren, sieht unser Konzept nicht das eine Musterhaus vor, das landauf, landab gebaut wird. Vielmehr haben wir einen Wohnungsbaukasten konzipiert, aus dem man die unterschiedlichsten Gebäudetypologien entwickeln kann. Auch die Fassade jedes Hauses lässt sich individuell anpassen. Die Angst vor Gleichförmigkeit ist somit aus unserer Sicht unbegründet.

Wie wichtig ist für Sie der Aspekt der Nachhaltigkeit beim seriellen Bauen?

Nachhaltigkeit hat für uns bei jedem Projekt einen hohen Stellenwert. Der Stahlmodulbau bietet hier den Vorteil, dass sich Gebäude komplett demonstrieren und an anderer Stelle neu errichten lassen.

Dabei kann die Beplankung bestehen bleiben, die Module lassen sich aber auch auf ganz neue Weise zusammensetzen.

Welche Kriterien machen aus Ihrer Sicht Modulbau besonders wirtschaftlich?

Der hohe Grad der Vielfältigkeit trägt maßgeblich zur Wirtschaftlichkeit von Projekten bei: Durch die Herstellung der Elemente in Serie sinken die Kosten.

Was schätzen Sie an der hier verwendeten Stahlmodulbauweise am meisten?

Neben den Vorteilen der Leichtbauweise schätzen wir vor allem die Offenheit des Systems: Obwohl bestimmte Modulabmessungen wirtschaftlicher sind als andere, kann man viele Projektparameter individuell entwickeln und bleibt somit flexibel. Damit ein Projekt gelingt, ist aber auch die Zusammenarbeit der Beteiligten entscheidend. Hier haben wir Alho als guten Projektpartner kennengelernt.

Sie haben für Vonovia die neue Wohnanlage in der Imigstraße in Dortmund realisiert.

Welche Besonderheiten gab es jeweils hinsichtlich des Entwurfs, des Raumprogramms und der Vorgaben durch den Bauherrn?

Eine Herausforderung beim Projekt in Dortmund bestand darin, dass das Gebäude nicht unterkellert werden sollte. Diese Vorgabe haben wir umgesetzt, indem die Abstellräume in die Wohnungen integriert wurden. Außerdem sollten unterschiedliche Mietergruppen angesprochen werden. Das haben wir durch einen breit gefächerten Wohnungsmix geschafft, der auch rollstuhlgerechten Wohnraum beinhaltet – vor dem Hintergrund der Grundstücksabmessungen in einer sehr kompakten Hülle und zu einem wirtschaftlichen Preis.

Wie lief die Zusammenarbeit hinsichtlich der Planung und Bauausführung ab?

Sehr gut. Der Kontakt war sehr eng: Wir haben uns schon in einem frühen Planungsstadium wöchentlich zu einer Besprechung mit allen Projektbeteiligten getroffen. Damit konnte eine gute Bauausführung gewährleistet werden.

Welche Detaillösungen konnte der Hersteller beim Projekt Dortmund Imigstraße bieten?

Da fallen mir spontan die Balkone ein. Sie konnten jeweils mit einem Zwei-Stützen-System realisiert werden, wo sonst bei der Vonovia standardmäßig vier Stützen zum Einsatz kommen.

Worin unterscheiden sich Planungsabläufe für Wohnanlagen in Modulbauweise von konventionell errichteten Gebäuden? Wo profitiert der Architekt?

Anders als bei konventionell errichteten Gebäuden sind die Module vom Prinzip immer gleich aufgebaut, sodass auch die Herangehensweise an Projekte stärker standardisiert ist. Das macht einen früheren Austausch sinnvoll. Als Architekten haben wir grundsätzlich den Anspruch, Lösungen und Details zu entwickeln, die prägend für ein Gebäude sind. Diese Möglichkeit haben wir in bestimmtem Maße auch beim Modulbau: Trotz der in weiten Teilen vorgegebenen Standardisierung müssen die Gebäude nicht ihre Einzigartigkeit verlieren – weder städtebaulich noch architektonisch. Wir nennen es gerne „Individualität in Serie“.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Iris Darstein-Ebner.

Wärmeschutz. Da alle Innenwände, Decken und Böden in Leicht- und Trockenbauweise erstellt werden, können baufeuchtebedingte Mängel oder Schwind- und Setzrisse gar nicht erst entstehen. Das bedeutet: Gebäude in Stahlmodulbauweise sind konventionell errichteten Massivgebäuden nicht nur gleichgestellt, sie bieten auf manchen Gebieten sogar deutliche Vorteile. Das gilt sowohl für Qualität und Werthaltigkeit als auch für die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Gründe dafür liegen in der rasanten Weiterentwicklung der industriellen Produktion im letzten Jahrhundert. Denn die serielle Vorfertigung der Module unter gleichbleibenden Bedingungen ermöglicht eine Effizienz und konstante Qualität, wie sie im Massivbau nur schwer umzusetzen ist. Daraus ergeben sich für Bauherren und Investoren eine Reihe ganz konkreter Vorteile: Einer davon ist die Planung und Realisierung des Gebäudes aus einer Hand. Sämtliche am Bau beteiligten Gewerke arbeiten im Auftrag des Modulherstellers und unter seinem Dach. Das vereinfacht die Ausschreibungen, verbessert die Zusammenarbeit an notwendigen Schnittstellen und verhindert Baufehler. Bauherr und Architekt benötigen von Anfang bis Ende nur einen einzigen Ansprechpartner – eine enorme organisatorische Erleichterung.

Mehr Tempo: Wohngebäude fast „über Nacht“

Das neue Vonovia-Gebäude fasst 19 Einheiten mit einer Wohnfläche von 1.140 m² auf insge-



Die Raummodule werden zu barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten, lichtdurchfluteten 2- bis 4-Raumwohnungen zusammengesetzt und hochwertig ausgestattet

samt drei Etagen. Von der Erteilung der Baugenehmigung bis zur Übergabe gingen gerade einmal 22 Wochen ins Land. Eine schnelle Bauzeit, die durch konventionelle Bauweisen nicht zu toppen ist.

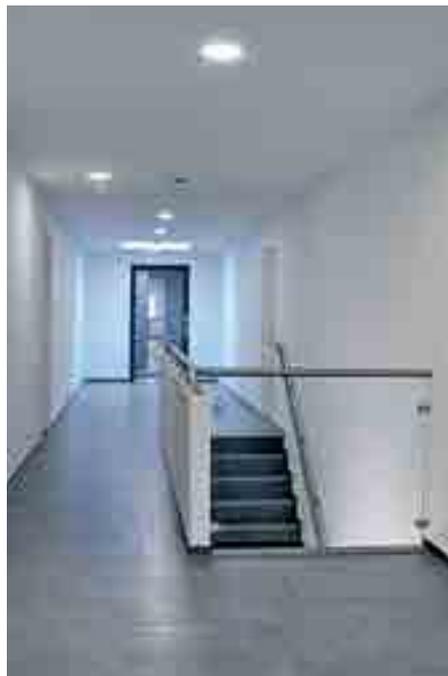
Im Stahlmodulbau wird der Entwurf nach der Planung durch den Architekten vom Modulbau-Anbieter in einzelne Module „zerlegt“ und der Bauweise insgesamt angepasst. Systemgutachten, Typenstatiken und bewährte Standard-Details vereinfachen den weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess. Im Gegensatz zu konventionellen Bauweisen müssen bereits in dieser Phase alle Entscheidungen bezüglich der Positionierung von Versorgungseinheiten, Elektro- und Sanitärinstallationen getroffen werden, da eine spätere

Änderung der Planung einen Mehraufwand in der Produktion bedeuten würde. Doch die anschließende industrielle Fertigung der Module verkürzt die Bauzeit um bis zu 70%. Während auf dem Bauplatz die Fundamente erstellt werden, wird im Herstellerwerk schon produziert und während noch die letzten Module „vom Band gehen“, wird bereits vor Ort montiert.

Die Montage dauert i. d. R. nur wenige Tage, die Bauzeit vor Ort insgesamt nur wenige Wochen. Denn auch nahezu der komplette Ausbau erfolgt im Werk. Wenn möglich, erhalten Wand-, Boden- und Deckenflächen bereits werksseitig ihr Finish und im Sanitärbereich geht es so weit, dass Bäder komplett gefliest und mit allen Sanitärobjekten ausgestattet das Werk verlassen. ■



Im Modulbau werden die Bäder bereits ab Werk gefliest und mit Sanitärobjekten ausgestattet



Helle Treppenhäuser erschließen die Wohnebenen im 3-geschossigen Wohngebäude



Grenzenloses Europa

„Navez“: sozialer Wohnungsbau im Norden Brüssels

Von anderen europäischen Ländern lernen: Ein Beispiel aus Brüssel zeigt, wie sozialer Wohnungsbau aussehen kann, wenn er die Gegebenheiten des Standortes und die Bedürfnisse einer bestimmten Zielgruppe in den Vordergrund stellt. Das Projekt „Navez“ wurde mit einem Nachwuchsarchitektenpreis ausgezeichnet und als wegweisendes öffentliches Bauvorhaben hervorgehoben.



Das Gebäude mit der strahlend weißen Fassade hebt sich von der Umgebung ab

Die moderne Gestaltung des Neubaus fällt ins Auge



Quelle: aller Fotos: Serge Brison



Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg

Der Preis für Nachwuchsarchitekten des „Mies van der Rohe Award 2017“ ging an ein Wohnungsprojekt. Ein Brüsseler Architekturbüro baute im Norden der Stadt ein funktional und anspruchsvoll gestaltetes Passivhaus mit fünf Sozialwohnungen, das speziell auf die Bedürfnisse großer Einwandererfamilien ausgelegt sein soll.



Jede Wohnung erhält Tageslicht aus allen vier Himmelsrichtungen

Was sofort ins Auge fällt, ist die ungewöhnliche Form des Gebäudes und die strahlend weiße Fassade. „Navez“ sticht hervor und das ist beabsichtigt. Durch seine Lage bildet es das Eingangstor zur Gemeinde Schaerbeek, nördlich der Brüsseler Innenstadt. Schaerbeek ist ein beschauliches Wohnquartier am Rande des Europaviertels mit

vielen gut erhaltenen Jugendstilhäusern. Hier leben aber nicht nur relativ gut verdienende Mitarbeiter der EU-Verwaltung. Von den rund 130.000 Einwohnern hat rund ein Drittel Migrationshintergrund; viele Einwanderer kommen aus der Türkei und Marokko. Die Arbeitslosigkeit liegt bei rund 25%. Traurige Berühmtheit erlangte Schaerbeek,

als sich herausstellte, dass die Attentate 2016 in Brüssel, bei denen 35 Menschen getötet wurden, in dieser Gemeinde vorbereitet worden waren. Seit 1998 führt die Gemeinde Schaerbeek in verschiedenen Vierteln Stadtentwicklungsprogramme durch. In den Jahren 2009 bis 2012 geschah dies in Navez-Portaels, einem Quartier im Norden von Schaerbeek. Die Gemeinde baute dort nicht nur neue Wohnungen, eine kommunale Krippe oder einen Sportplatz, sondern sanierte auch ▶

PROJEKTDATEN

Bauherr:	Gemeinde Schaerbeek
Architektur:	MSA/V+ Brüssel
Grundstücksfläche:	156 m ²
Wohnfläche:	800 m ²
Wohneinheiten:	5
Baukosten:	1,95 Mio. €
Primärenergiebedarf:	unter 15 kWh/m ²
Fertigstellung:	2015

WER JETZT WECHSELT, PROFITIERT VOM KABELANSCHLUSS DER ZUKUNFT

GLEICH BERATUNGS-TERMIN VEREINBAREN

DER KABELANSCHLUSS DER TELEKOM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

Informieren Sie sich jetzt unter: www.telekom.de/einfach-umschalten



ERLEBEN, WAS VERBINDET.



Das Mehrfamilienhaus beinhaltet fünf Sozialwohnungen für große Einwandererfamilien

Quelle aller Fotos: Serge Brisson

Straßen und Fassaden und investierte in die Anlage von Grünflächen. Rund 15 Mio. € haben die Maßnahmen gekostet. Finanziert wurden sie in erster Linie durch die Hauptstadtregion Brüssel. Das Mehrfamilienhaus „Navez“ ist ein Leuchtturmprojekt innerhalb dieses Stadtentwicklungsprogramms.

Schwieriger Standort

Das Gebäude befindet sich an einem Ort, der außerordentlich lärmbelastet ist: An dem Standort kreuzen sich nicht nur zwei Straßen, in unmittelbarer Nähe befindet sich auch eine vierspurige Ringstraße sowie das Schienennetz des in der Nähe gelegenen Bahnhofs Schaerbeek. Dieser Situation haben die Architekten durch ein sehr kompakt wirkendes Gebäude Rechnung getragen. Die Außenhülle des Hauses ist gedämmt und mit Lärmschutz versehen; die Fenster sind dreifach verglast. Der Energieverbrauch entspricht dem eines Passivhauses und liegt unter 15 kWh/m². Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für den notwendigen Luftaustausch. Den Energiebedarf für warmes Wasser decken Photovoltaikanlagen. Die Fassade aus geklebten weißen Verblendziegeln wurde mit Graffiti-Schutzlack versehen. Je nach Lichteinfall verändert sich ihre dekorative Oberfläche, wodurch ein Bezug zu den verspielten Jugendstilfassaden der benachbarten Häuser hergestellt werden sollte.

Geräumige Sozialwohnungen für große Familien

Das Eckgrundstück für „Navez“ war klein. Trotzdem gestalteten die Architekten den Eingangsbereich und das Treppenhaus des Hauses großzügig. Einen Fahrstuhl gibt es in dem 5-stöckigen



Eingangsbereich und Treppenhaus wurden trotz des kleinen Grundstücks großzügig gestaltet



Das Gebäude verfügt über keinen Fahrstuhl



Auch im Treppenhaus lassen Fenster das Tageslicht hinein

Gebäude nicht, dafür viele Fenster mit weiten Ausblicken. Im Erdgeschoss befindet sich ein innenliegender kleiner Hof, der von den Bewohnern gemeinsam genutzt werden kann. Er bildet so etwas wie das Herzstück des Hauses. Über diesem südlich ausgerichteten Hof sind auf den einzelnen Etagen Außenflächen angeordnet: Zu jeder der fünf Wohnungen gehört eine Terrasse oder eine Dachterrasse. Die Wohnungen in der ersten bis dritten Etage sind auf jeweils zwei Ebenen angelegt, in der vierten und fünften Etage befinden sich Maisonette-Wohnungen. Jede Wohnung erhält Tageslicht aus vier Himmelsrichtungen. Die Bäder sind groß genug, um sie auch als Waschküche zu nutzen. Außerdem verfügt jede Wohnung über einen Abstellraum. Ohne die Außenflächen sind die 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 100 und 110 m² groß. Sie überschreiten damit die übliche Größe von Sozialwohnungen um 10-15%. Für eine 3-Zimmer-Wohnung zahlen die Mieter ohne Nebenkosten eine Basismiete von 531 € und für eine 2-Zimmer-Wohnung maximal 452 €. Da es sich um eine Indexmiete handelt, kann der Mietpreis jährlich an die Lebenshaltungskosten angepasst werden.

„Navez“ wurde nicht nur für seine Architektur ausgezeichnet, sondern auch als wegweisendes öffentliches Bauvorhaben. Die Gemeinde Schaerbeek erhielt dafür 2015 einen Preis der Föderation Wallonie-Brüssel. ■



Einhausungen nach dem Baukastenprinzip.

Modular, wirtschaftlich und vielseitig.

Entscheiden Sie sich für eine Fertig-Einhausung mit einer Lieferzeit von nur vier Wochen. Oder konfigurieren Sie Ihre Modul-Einhausung aus Standard-Modulen mit vielfältigen Kombinationsmöglichkeiten. Sie haben die Wahl.



Quelle: aller Fotos und Grafiken: FSB

Blick auf das Baugebiet „Gutleutmatten“ im Stadtteil Haslach. Rechts im Bild die historische Gartenstadt

Das Baugebiet Gutleutmatten in Freiburg-Haslach

Neuer Wohnraum im innerstädtischen Bereich

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB), das kommunale Wohnungsbauunternehmen der Stadt Freiburg im Breisgau, realisiert im Baugebiet Gutleutmatten 155 Miet- und Eigentumswohnungen in vier Bauabschnitten. Dabei kommt das Unternehmen seinem Auftrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen nach und erweitert den innenstadtnahen Stadtteil Haslach.



Ralf Klausmann
Kaufmännischer Geschäftsführer
Freiburger Stadtbau GmbH
Freiburg im Breisgau

Im Freiburger Stadtteil Haslach bildet das neue Baugebiet „Gutleutmatten“ das derzeit wichtigste städtebauliche Entwicklungsgebiet der Stadt. Es handelt sich dabei um die größte noch verbleibende Entwicklungsfläche im Innenbereich Deutschlands südlichster Großstadt. Auf dem ehemaligen Kleingartengelände entstehen

rund 500 neue Wohneinheiten für bis zu 1.300 Menschen. Eingebettet in die Infrastruktur des Stadtteils Haslach ist das Stadtzentrum dank direkter ÖPNV-Anbindung gut zu erreichen. Im Baugebiet Gutleutmatten bauen neben der FSB u. a. der Bauverein Breisgau eG und die Wohnbau Baden AG (siehe Meldung auf S. 4).

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs finden die künftigen Bewohner nur wenige hundert Meter entfernt. Dies, eine hohe Bauqualität und die gute Erreichbarkeit von Freizeiteinrichtungen – z. B. das benachbarte Hallenbad Haslach – machen für die FSB u. a. modernes, urbanes Wohnen aus.

Städtebauliche Einordnung

Das neue Baugebiet wird durch die Eschholzstraße, welche die Stadtteile Stühlinger und Haslach miteinander verbindet, unterbrochen und teilt sich in zwei gegenüberliegende Bereiche auf. Im Baugebiet „Gutleutmatten West“ entstehen ca. 280 Wohneinheiten für ca. 700 Bewohner sowie eine Kindertagesstätte. Die Gebäude entlang der Carl-Kistner-Straße werden in 4-geschossiger Bauweise ausgeführt und bilden so einen harmonischen Übergang zur angrenzenden historischen Gartenstadt aus dem frühen 20. Jahrhundert. Das Zentrum des Quartiers bildet ein zentraler öffentlicher Freiraum mit Mehrgenerationenspielplatz und

Quartiersplatz, der über ein Fußwegenetz autofrei erreichbar ist. In direktem Anschluss an die beiden Quartierszufahrten von Gutleutmatten West sind auch die Zu- und Ausfahrten der privaten Gemeinschaftstiefgaragen angeordnet.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich „Gutleutmatten Ost“ werden ca. 220 Wohneinheiten für ca. 580 Einwohner realisiert. Zusätzlich stehen im Plangebiet östlich der Eschholzstraße ca. 1.000 m² Geschossfläche für eine gewerbliche Nutzung sowie ca. 750 m² für eine optionale dreigruppige Kindertagesstätte zur Verfügung. Fünf Wohnhöfe gruppieren sich um einen zentralen Quartiersplatz, der die „neue Mitte“ des östlichen Quartiers bildet. Nach Norden öffnet sich die Quartiersstruktur und leitet in die angrenzenden Freiraumstrukturen mit den Kleingärten über.

Vergabestruktur

Für die Vergabe der insgesamt 28 Grundstücke hatte der Freiburger Gemeinderat ein detailliertes und komplexes Vermarktungskonzept beschlossen. Das Konzept sieht vor, dass ein Anteil der Baugrundstücke bevorzugt an Baugemeinschaften zur überwiegenden Eigennutzung abgegeben wird. Entstehen werden rund 50% geförderte und mietpreisgebundene Mietwohnungen und rund 50% geförderte und frei finanzierte Eigentumswohnungen.

Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft hat die FSB die Aufgabe, geförderten und bezahlbaren Mietwohnraum für Bürgerinnen und Bürger mit geringem und mittlerem Einkommen zu schaffen. Daher wurden der FSB rund 33% der Gesamtfläche im Baugebiet Gutleutmatten zugeteilt. Zwei Drittel dieser Fläche wird die FSB nutzen, um neuen Mietwohnraum zu errichten, im anderen Drittel werden Eigentumswohnungen entstehen.

Bauabschnitte und Bauschritte

Die Freiburger Stadtbau wird im Quartier „Gutleutmatten“ in insgesamt vier Bauabschnitten 155 Miet- und Eigentumswohnungen realisieren. Im Bereich West entstehen drei Bauabschnitte mit 69 Miet- und 23 Eigentumswohnungen. Im gegenüberliegenden Bereich Ost errichtet die kommunale Wohnungsbaugesellschaft 30 Miet- und 33 Eigentumswohnungen. Die Aktivität im Bauträgergeschäft ermöglicht es der kommunalen Gesellschaft, umfangreiche Investitionen in den defizitären geförderten Mietwohnungsbau zu tätigen.

Zentral in der Quartiersmitte gelegen, realisiert die FSB den Bauabschnitt „A“. Neben 18 geförderten Mietwohnungen entsteht Raum für eine 6-gruppige Kindertagesstätte sowie einen Quartiersraum.

Die abwechslungsreiche Architektur der einzelnen Bauabschnitte spiegelt sich u. a. im Baufeld „B“ wider. Vier Punkthäuser bieten einen Mix aus 11 geförderten Miet- und 23 Eigentumswohnungen. Der Entwurf für die Stadthäuser stammt vom Freiburger Architekturbüro Melder & Binkert. Die 4-geschossigen Gebäudekörper überzeugen durch großzügige Grundrisse, Balkone sowie Gärten mit Sondernutzungsrecht.

Das wohl markanteste Wohngebäude der FSB im neuen Baugebiet ist im Baufeld „C“ entstanden. Das Langgebäude im Effizienzhaus-Standard 55 sticht besonders durch seine gefaltete Fassade hervor, welche dem Wohnhaus einen ganz besonderen Charakter verleiht. Für den Entwurf zeichnet das Frankfurter Architekturbüro Stefan Forster verantwortlich, dessen Vorschlag im Rahmen eines Wettbewerbs von einer 12-köpfigen Fachjury ausgewählt wurde. Die FSB wird hier künftig weitere 40 geförderte Mietwohnungen anbieten, die am Freiburger Wohnungsmarkt ►



Die Wohnungen in Gutleutmatten sind hell und großzügig geschnitten



Badaccessoires mit innovativem Klebesystem

Bohren ist teuer und riskant, beschädigt Oberflächen und verletzt Leitungen und Dichtschichten.

Badaccessoires von **nie wieder bohren.** sind sicher zu befestigen und jederzeit rückstandsfrei zu entfernen. So bieten sie volle Flexibilität und Werterhalt, ganz ohne Rückbaukosten.

tesa nie wieder bohren GmbH

René Trageser • Mail: rene.trageser@niewiederbohren.de •

Mobil: +49 (0)162 241 6955 • www.niewiederbohren.com/b2b/

Ein tesa Unternehmen 

Visualisierung: Den ersten Bauabschnitt mit 40 geförderten Mietwohnungen stellt die FSB im Dezember fertig. Das Gebäude sticht besonders durch seine gefaltete Fassade hervor



Quelle aller Fotos und Grafiken: FSB

dringend benötigt werden. Neben der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum versucht das Unternehmen, Wohnungen für möglichst viele Nutzergruppen mit unterschiedlichen Einschränkungen zu schaffen. Mit dem Angebot von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden verschiedene Haushaltsgrößen angesprochen, darüber hinaus sind alle Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2. Mit der Fertigstellung des Baufeldes „C“

kommt gleichzeitig Leben nach Gutleutmatten: Im Dezember dieses Jahres werden die ersten Bewohnerinnen und Bewohner ihre neuen FSB-Wohnungen beziehen. Entsprechend einem von der Stadt festgelegten Verfahren wurde für die beiden Projekte „B“ und „C“ entlang der Eschholzstraße ein konkurrierendes Planungsverfahren durchgeführt. Acht Architekturbüros hatten die Möglichkeit, ihre

Konzeptstudien in einer Präsentation persönlich vorzustellen und die Jury für ihr Konzept zu gewinnen. Die Ergebnisse wurden nach einer Präsentation durch die Bewerber in einem sach- und fachkundigen Gremium diskutiert. Die Kommission mit paritätischer Besetzung war mit je sechs Sachvertretern aus dem Gemeinderat, Freiburgs Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag sowie sechs Fachvertretern aus Stadtplanung, der FSB und beratenden Architekten vertreten. Den Vorsitz der Fachjury hatte der Frankfurter Architekt Prof. Zvonko Turkali übernommen, der ebenfalls Mitglied im Freiburger Gestaltungsbeirat ist. Auch im östlichen Bereich des neuen Quartiers ist die FSB aktiv. Im Baufeld „D“ wird das Unternehmen ein Gebäudeensemble mit 30 geförderten Miet- und 33 Eigentumswohnungen sowie einer Tiefgarage errichten. Der Verkauf der Eigentumswohnungen in den Bauabschnitten „B“ und „D“ ist bereits gestartet.



Quelle: FSB, Grafik: Stadtplanungsamt Freiburg im Breisgau

Das Baugebiet Gutleutmatten wird durch die Eschholzstraße, die die Stadtteile Stühlinger und Haslach mit einander verbindet, in zwei Bereiche - das Gebiet „Gutleutmatten West“ (l.) und den Bereich „Gutleutmatten Ost“ (r.) - geteilt



Im Baufeld D im Bereich „Gutleutmatten Ost“ entstehen 33 moderne Eigentumswohnungen



Die gegenüber der historischen Gartenstadt liegenden Stadthäuser werden 23 Eigentums- und 11 Mietwohnungen bieten



Vor der Bebauung: das Wohngebiet Gutleutmatten-West und -Ost im Jahr 2014 (l.) und Süd-Ost-Ansicht eines Neubaus im Baufeld D in Gutleutmatten-Ost (r.)

Fazit

Entsprechend dem von der Stadt festgelegten Vermarktungskonzept hatte die FSB unterschiedliche Architekturbüros mit Konzeptstudien beauftragt. Ihr ist es wichtig, dass die Gebäude einen städtebaulichen Akzent setzen. Dem Wohngebiet kommt dank seiner Gesamtkonzeption, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit, der Sozial- und Nachbarschaftsverträglichkeit sowie der energieeffizienten, ökologischen und umweltverträglichen Bauweise eine hohe Bedeutung zu. Mit der Realisierung zeitgemäßer Wohnkonzepte wird die FSB in den nächsten Jahren zusätzlichen geförderten Mietwohnraum und neue Eigentumswohnungen dem Freiburger Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Damit kommt die kommunale Wohnungsbaugesellschaft dem Auftrag nach, gerade für Bürger mit geringem und mittlerem Einkommen bezahlbaren und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. ■

FREIBURGER STADTBAU

Die Freiburger Stadtbau GmbH gehört einem Unternehmensverbund an, zu dem auch die Freiburger StadtimmobiliengmbH & Co. KG (FSI), die Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB) und die Regio Bäder GmbH (RBG) zählen. Er deckt die Bereiche Wohnungs- und Städtebau, Wohnungs- und Grundstücksverwaltung, Gebäudesanierung und Führung von städtischen Bädern und Parkgaragen ab. Mit über 11.000 Wohnungen, davon ca. 9.000 eigene Wohnungen, ist die FSB die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden.



Weitere Informationen:
www.freiburger-stadtbau.de



Visualisierungen der Innenräume der geplanten Eigentumswohnungen

Pilotprojekt in Nürnberg

wbg-Mieter nutzen Solarstrom vom Hausdach

Seit 1. November 2017 können Mieter der wbg Nürnberg GmbH erstmals auf ihrem Hausdach erzeugten Solarstrom nutzen. Im Rahmen eines



Montage der Solarmodule auf dem Dach in der Ingolstädter Straße 233

Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de

Pilotprojekts wurden 164 Solarmodule auf dem Dach der Ingolstädter Straße 233 installiert. Kooperationspartner sind die Zeitgeist Engineering GmbH und die N-Ergie AG. Das Energieunternehmen übernimmt die Kosten für die Installation der technischen Einrichtungen und für die Wartung der Solaranlage bis zum Jahr 2037. Bei Sonnenschein steht der erzeugte Solarstrom den Mietern direkt zur Verfügung, Überkapazitäten werden in das öffentliche Netz eingespeist. Reicht der Sonnenstrom nicht aus, nutzen die teilnehmenden Mieter regional erzeugten Ökostrom aus Wasserkraft- und Solaranlagen. Im Rahmen des Tarifs Strom Regio Solar zahlen die teilnehmenden Mieter einen Abnahmepreis, der garantiert 10% unter dem Grundversorgungstarif liegt. Zwei Wochen nach Vorstellung des Pilotprojekts hatten sich bereits mehr als 60% der 31 Mietparteien für eine Teilnahme entschieden.

Auch die wbg profitiert vom Mieterstrom-Modell der N-Ergie AG, da sie über die Dachmiete zusätzliche Einnahmen generiert. „Für die wbg Nürnberg ist das Mieterstromprojekt ein weiterer Baustein zur Energiewende, an der wir seit vielen Jahren kräftig mitarbeiten“, nennt wbg-Projektbetreuer Harald Behmer einen weiteren wichtigen Grund für das Engagement. Die Anlage hat eine Gesamtleistung von bis zu 43 kW und soll zu einer jährlichen Einsparung von rund 25 t CO₂ beitragen.

Quelle: Dieter Barth, wbg

Vereinsgründung

„WohnXperium e.V.“ fördert selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) hat gemeinsam mit Partnern den Verein „WohnXperium e. V.“ gegründet. „Der Verein leistet einen Beitrag, dass Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen - vor allem ältere Menschen und Menschen mit Einschränkungen - so lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Häuslichkeit leben können“, sagte Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG, bei der Gründungssitzung (Foto 4. v. r.).

Ein wesentlicher Schwerpunkt ist der Aufbau eines öffentlichen Test- und Demonstrationszentrums in Chemnitz. Ab Herbst 2018 soll es zentrale Anlaufstelle für Akteure unterschiedlicher Disziplinen wie Handwerker, Architekten, Wohnungsunternehmen, soziale und technische Dienstleister werden. Auch den Bürgerinnen und Bürgern wird bei Bedarf ein frei zugängliches Informations- und Weiterbildungsangebot mit interaktiven Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Geplant sind auch Weiterbildungsveranstaltungen und der Aufbau einer Testumgebung für alltagstaugliche Lösungen.

Zu den Gründungsmitgliedern des Vereins gehören auch die Handwerkskammer Chemnitz, das Institut für Holztechnologie Dresden gGmbH, die Landessenorenvertretung für Sachsen e. V., die Stadtmission



Quelle: VSWG

Die Mitglieder des Vereins „WohnXperium“ bei der Gründungssitzung

Chemnitz e. V. sowie Vertreter der Barmer Landesvertretung Sachsen und der Technischen Universität Chemnitz, Professur für Arbeitswissenschaft und Innovationsmanagement.

Weitere Informationen:
www.vswg.de

Arbeitshilfe für mobile GIS-Lösungen



Die sechste, vollständig aktualisierte Ausgabe des Leitfadens Mobile GIS (Geoinformationssysteme) des Runden Tisches GIS e.V. ist erschienen. Die über Publikation richtet sich an jeden, der für die Bearbeitung von Daten automatisierte Positionierungsverfahren nutzen möchte oder bereits einsetzt. Mit umfassenden Checklisten und konkreten Handlungsempfehlungen sind außerdem praktische Arbeitshilfen für alle enthalten,

die am Aufbau eigener professioneller mobiler Geodaten-Anwendungen interessiert oder dafür verantwortlich sind. Sichtbarste Neuerung ist ein eigenständiges Kapitel zum Thema Datenerhebung mithilfe von UAV (Unmanned Aircraft Vehicles) – im Allgemeinen Drohnen genannt. Im Mittelpunkt steht dabei die Beschreibung der Workflows und die Datenübernahme in vorhandene GIS-Systeme.

Die mehr als 25 Autoren aus Unternehmen, Hochschulen und Behörden wollen Gesamtlösungen beschreiben, die von der Datenerfassung vor Ort über die Datenverarbeitung bis zur Visualisierung reichen. Auch Aspekte der Sicherheit und Integrität der IT-Systeme sind dabei berücksichtigt. Darüber hinaus wurde die Vorstellung von zahlreichen einzelnen Hard- und Softwareprodukten aktualisiert. Ein umfangreiches Glossar sowie Links zu relevanten Userforen runden das Angebot ab.

„Leitfaden - Mobile GIS. Von der GNSS-basierten Datenerfassung bis zu Mobile Mapping“, Runder Tisch GIS e.V., kostenloser Download unter www.rundertischgis.de/publikationen/leitfaeden.html



Fahrrad- und Rollatorgaragen der WG „Lipsia“ eG werden stark nachgefragt

Quelle: „Lipsia“

Fahrrad- und Rollatorboxen „Lipsia“ reagiert auf neues Mobilitätsverhalten

„Wir erleben aktuell, wie sich die veränderte Bevölkerungsstruktur Leipzigs im Mobilitätsverhalten widerspiegelt“, berichtet Dr. Kristina Fleischer, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG. Junge Menschen und junggebliebene Alte nutzen verstärkt Fahrräder und E-Bikes, gleichzeitig wächst die Zahl der Rollatoren bei den älteren Mitgliedern. Die „Lipsia“ hat darauf reagiert und in den vergangenen fünf Jahren in verschiedenen Wohnkomplexen zwölf Fahrrad- und Rollatorgaragen sowie 29 Rollatoreinzelboxen errichtet. Die Unterstellmöglichkeiten befinden sich in der Nähe der Hauseingänge. Gerade für die älteren Genossenschaftsmitglieder sei es anstrengend, ihre Fahrräder aus dem Keller zu holen und wieder hinunterzubringen. „Das Garagenangebot wird deshalb sehr rege in Anspruch genommen und jedes Jahr in unseren Planungen angepasst“, so Dr. Fleischer. Damit in den gut ausgelasteten Fahrrad- und Rollatorgaragen nicht „wild geparkt“ wird, bekommt jeder Nutzer in einer Vereinbarung einen Stellplatz zugewiesen.



Weitere Informationen:
www.wg-lipsia.de

Energieforum West 2018

Am **15. und 16. Januar 2018** wird bereits zum vierten Mal das Energieforum West in Essen stattfinden. Der 2-tägige Kongress wird vom EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Kooperation mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. und der Energie- und Umweltmanagementberatung Pöschk ausgerichtet. Im kommenden Jahr wird wieder der interdisziplinäre Austausch unterschiedlicher Fachrichtungen im Mittelpunkt stehen, diesmal zu den Themen Energieeffizienz und Klimaschutz. Angesprochen sind Akteure aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Handwerk, Energiedienstleistung, Wissenschaft und Forschung, Verbänden und Politik. Das Programm besteht aus Workshops, Podiumsdiskussionen und Vorträgen. Nachdem das Energieforum West 2017 über 1.000 Veranstaltungsteilnehmer und 17 verschiedene Mitveranstalter gezählt hatte, sind auch im kommenden Jahr erneut zahlreiche Partner, darunter die Architektenkammer und Baugewerbliche Verbände NRW, am Kongress beteiligt. Unterstützt wird die Veranstaltung vom Ministerium für Wirtschaft, Innovation,



Quelle: EBZ

Über 1.000 Gäste nahmen am Energieforum West 2017 teil

Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, vom Deutschen Städtetag sowie vom Städte- und Gemeindebund NRW.



Weitere Informationen:
www.energieforum-west.de

Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Dezember 2017

Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben

„Betriebskosten aktuell“ stehen unter

www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell

als Download zur Verfügung.

Szenario-Technik

Den Wohnkostentreibern auf der Spur

Stadt/Ort	Datenquelle	Szenario	Szenario		
Berlin	Benchmarking	Neubau	Problem-Mieter		
Kostenart	Startwerte	Einflussfaktor 1	Einflussfaktor 2	Auswirkung	Abweichung
Grundsteuer	0,29	2,4	1	0,696	240%
Wasser / Abwasser	0,49	1	1,1	0,539	110%
Müll	0,16	1	1,2	0,192	120%
Wärme	0,96	0,75	1,3	1,008	105%
sonstige	0,02	1,5	1	0,030	150%
Reinigung	0,11	1	1,3	0,143	130%
Versicherung	0,12	1	2	0,240	200%
Hauswart	0,13	1,1	1,1	0,156	120%
Summe	2,28			3,004	132%
			Monatl. Diff. bei 80 m²	57,92	

Quelle: BekoNet

Mithilfe einer Szenario-Technik können mehrere Einflussfaktoren den mittleren Betriebskosten gegenübergestellt werden

Normalerweise hat ein Gebäude mit Aufzug höhere Betriebskosten als eines ohne. Eine neue Heizungsanlage verursacht weniger Kosten als eine alte und die eigenen Hauswarte haben andere Kosten als externe Dienstleistungsfirmen. Für manche unterschiedlichen Kosten und Kostenhöhen gibt es einfache Erklärungen, bei einigen ist es schwieriger und bei anderen ist es richtig kompliziert. Vieles hängt mit vielem zusammen. Dann nämlich, wenn verschiedene, manchmal sogar gegenläufige Einflüsse auf die Kostenhöhe wirken. So haben z. B. energetisch voll modernisierte Gebäude deutlich geringere Heizungskosten, im Gegenzug aber wesentlich höhere Grundsteuern als zuvor. Weitere Beispiele sind die Qualität der Gartenpflege, die Optimierung der Müllentsorgung, der Gebäudetyp, der Umfang der Versicherungsleistungen oder die Größe der Wohnanlage. Querbeziehungen zur Instandhaltung oder auch zur Kaltmiete sind hier interessant. Daher halten Fachleute es für wichtig, möglichst viele dieser Einflüsse systematisch zu analysieren, um sie für die Beurteilung von Wohnkosten, nicht nur Betriebskosten, nutzen zu können. In den regionalen Arbeitskreisen des „BetriebskostenNetzwerks“ (www.bekonet.de) werden diese Faktoren derzeit zusammengetragen und in ein Wohnkostenmonitor genanntes Auswertungstool eingebracht.

Zusammen mit den Daten aus dem Betriebskosten-Benchmarking können daraus wertvolle Ansätze für Management-Entscheidungen über Optimierung, Preisbildung, Vorauszahlungen, Kosten des Leerstandsrisikos etc. abgeleitet werden. In dem Beispiel (siehe Grafik) werden mit einer Szenario-Technik mehrere variabel auswählbare Einflussfaktoren den mittleren Betriebskosten gegenübergestellt. Daraus kann dann abgelesen werden, wie stark sich eine Eigenschaft, eine Vertragsvariante oder eine Veränderung kostensenkend oder -erhöhend gegenüber dem allgemeinen Mittel auswirkt.

Eine genauere Betrachtung des Aufzugs hat gezeigt, dass es eine direkte Beziehung zur Höhe der Kaltmiete und auch zum Instandhaltungsaufwand gibt, denn der Aufzug ist mietspiegelrelevant und erzeugt höhere Instandhaltungskosten. Für selbstnutzende WEG-Eigentümer ist letzteres hinsichtlich ihrer Wohnkosten von Bedeutung. Auch Zu- oder Abschläge in energetischen Mietspiegeln sind Beispiele dafür, dass betriebskostenrelevante Faktoren sich auch auf die Kaltmiete auswirken (können). Für den Wohnkostenmonitor werden damit wertvolle Daten und verständliche Auswertungsmöglichkeiten erzeugt, die die Zusammenhänge in der komplexen Materie der Kosten des Wohnens verständlicher machen können.



Weitere Informationen:
www.bekonet.de

Alles Flatrate – oder was?

Pauschalmieten als besonderes Angebot an die Mieter

Erste Beispiele für Pauschalmieten bzw. -verträge gibt es bereits aus Brandenburg und Schleswig-Holstein. Dort bieten Wohnungsunternehmen ihren Mietern in ausgewählten Wohnquartieren Mietverträge mit sog. Flatrates oder Pauschalmietverträge an. In diesen Mietverträgen wird geregelt, dass mit der Miete sämtliche Wohnkosten – also auch die kalten und warmen Betriebskosten – abgegolten sind.

In einem Cottbusser Wohnquartier, wo ca. 60 bis 70% des benötigten Stroms durch solare Eigenproduktion gedeckt werden, ist sogar der Haushaltsstrom der Mieter in der Flatrate enthalten. Für die Mieter bedeutet das Planungssicherheit, denn ihre gesamte Mietbelastung steht von vornherein fest. Die Wohnungsunternehmen können dadurch

Abrechnungs- und Zählerkosten sparen und zudem ihre Bewirtschaftungsprozesse optimieren. Allerdings wachsen mit solchen Pauschallösungen auch die Anforderungen an ein gut funktionierendes Betriebskostenmanagement. Damit steht und fällt der wirtschaftliche Erfolg sog. Flatrate-Mietverträge. Bevor aus diesen ersten Ansätzen allerdings ein flächendeckender Trend entsteht, müssten insbesondere die Vorschriften der Heizkostenverordnung entsprechend geändert werden, die bisher nur wenige Ausnahmen von der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zulässt. Ob umwelt- und kostenbewusste Mieter die Flatrate-Miete positiv bewerten, müsste dabei noch gesondert untersucht werden.



Quelle: HfWU

Interview mit Prof. Dr. Hansjörg Bach Ende einer Ära

Nach rund 20 Jahren gibt Prof. Dr. Hansjörg Bach den Vorsitz im Arbeitskreis „Geislinger Konvention“ ab. Betriebskosten aktuell sprach mit ihm aus diesem Anlass über seine Beweggründe diese damals ins Leben zu rufen, sein Fazit und die Zukunft des Betriebskostenbenchmarkings.

Herr Prof. Dr. Bach, was waren Ihre Beweggründe, den Arbeitskreis „Geislinger Konvention“ vor rund 20 Jahren ins Leben zu rufen?

Während andere Branchen, insbesondere auch im Bereich der gewerblich und industriell genutzten Immobilien, schon frühzeitig die Bedeutung der Betriebskosten für ihren wirtschaftlichen Gesamterfolg erkannt und entsprechende Benchmarkingverfahren entwickelt hatten, hinkte die klassische Wohnungswirtschaft dieser Entwicklung stark hinterher. Mit weiteren motivierten, sachkundigen Akteuren wollte ich diesen Rückstand aufholen und die Wohnungsunternehmen animieren, sich diesem Thema zu öffnen.

Wie fällt Ihr Fazit nach 20 Jahren aus?

Die von uns entwickelte „Geislinger Konvention“ ist als Grundlage eines vereinheitlichten, strukturierten Betriebskostenvergleichs allgemein anerkannt. Die institutionelle Anbindung des Arbeitskreises „Geislinger Konvention“ an die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

(HfWU) ist über das vor zwei Jahren gegründete Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung (InI) gesichert. Rund 4 Mio. Wohnungen werden einem Betriebskosten-Controlling auf Grundlage der „Geislinger Konvention“ unterzogen.

Das klingt nach einer Erfolgsgeschichte, oder?

Grundsätzlich kann man das so sehen. Bei fast 22 Mio. Mietwohnungen in Deutschland ist ein Anteil von 4 Mio. „gebenchmarkten“ Wohnungen allerdings noch relativ gering. Nach wie vor müssen wir sehr intensiv für das Betriebskostenbenchmarking werben – ein Selbstläufer ist das leider noch nicht.

Dabei werden die Betriebskosten als wichtiger Bestandteil der Wohnkostenbelastung insgesamt doch immer bedeutsamer?

Das ist richtig. Während die Politik versucht, die Mieten mit der Mietpreisbremse zu deckeln, sätelt sie bei den Betriebskosten durch das Drehen an der Abgaben- und Gebührenschaube immer

weiter drauf. Kluge Unternehmen sollten dem im Rahmen ihrer Möglichkeiten mit modernen Methoden wie z. B. dem Betriebskostenmanagement auf Basis der „Geislinger Konvention“ entgegenwirken.

Wo sehen Sie das Betriebskostenbenchmarking in zehn Jahren?

Die Erkenntnis, Betriebskosten nicht nur zu verwalten, sondern zu gestalten, wird sich weiter durchgesetzt haben. Ein z. B. auch auf die Instandhaltungskosten erweitertes Benchmarking wird für viele Unternehmen interessant und macht sie zu Anwendern. Die zunehmende Digitalisierung wird diese Prozesse befördern. Die Mitglieder des Arbeitskreises „Geislinger Konvention“ werden hoffentlich nicht alle im Seniorenalter wie ich sein, sondern jung, dynamisch und aktiv!

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Dr. Peter Hitpaß.

Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Dezember 2017

Wohnungswasserzähler Wechsel-Wut stoppen!

Ist es deutscher Perfektionismus oder effektive Lobbyarbeit? Tatsache ist, dass in Deutschland jedes Jahr Millionen fast fabrikneue Wasserzähler auf dem Müll landen, weil ihre Eichfristen abgelaufen sind. Fünf Jahre für Warmwasser- und sechs Jahre für Kaltwasserzähler. Im internationalen Vergleich ist Deutschland damit Spitzenreiter. In den USA und Kanada beträgt die Eichfrist 17, in Frankreich 18 und in Spanien sogar 23 Jahre. Klagen darüber, dass die Zähler bei so langen Eichfristen in diesen Ländern zu ungenauen und verbraucherbenachteiligenden Ergebnissen führten, sind nicht bekannt. Eine gemeinsam von den Spitzenverbänden der Immobilienwirtschaft und dem Deutschen Mieterbund in Auftrag gegebene Studie des Hamburg Instituts kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass die Eichfristen für Kalt- und Warmwasserzähler vereinheitlicht und auf 15 Jahre (Flügelradzähler) bzw. 20 Jahre (Ultraschallzähler) ohne Nachteile für die Verbraucher verlängert werden könnten. Die deutschen Haushalte könnten dadurch um jährlich über 500 Mio. € entlastet werden. Michael Beckereit, Chef der Hamburger Wasserwerke, die jedes Jahr rund 200.000 Wasserzähler auswechseln müssen, fordert z. B. ein Ende der Wasserzähler-Wechselwut: „In keinem anderen europäischen Land müssen Wasserzähler nach so kurzer Zeit ausgetauscht werden wie in Deutschland. Unsere Erfahrungen zeigen, dass die ausgetauschten



Die Verlängerung von Eichfristen für Wasserzähler birgt großes Einsparpotenzial

Zähler i. d. R. einwandfrei funktionieren und noch viele Jahre zuverlässig ihren Dienst tun könnten. Wir schließen uns deshalb der Forderung an, die Eichfristen spürbar zu verlängern.“

Weitere Informationen:
www.gdw.de



Das neue Gesetz soll den Wettbewerb zwischen den Gewerken stärken

Schornsteinfegerhandwerksgesetz (SchfHwG) Änderungen in Kraft getreten

Am 22. Juli 2017 ist das vom Bundestag verabschiedete Erste Gesetz zur Änderung des Schornsteinfegerhandwerksgesetzes in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz soll vor allem der Wettbewerb des Schornsteinfegerhandwerks mit anderen Gewerken verstärkt und die Anforderungen an die Neutralität der bevollmächtigten Schornsteinfeger verschärft werden. Wichtigste Neuregelung bzw. Klarstellung mit Betriebskostenrelevanz ist, dass die Feuerstättenschau frühestens nach drei Jahren und nicht wie bisher im dritten Jahr nach der jeweils vorhergegangenen Feuerstättenschau durchgeführt werden darf. Sie soll künftig spätestens fünf Jahre nach der letzten Feuerstättenschau durchgeführt werden (§ 14 Abs. 1 SchfHwG). Gesetzlich klargestellt wurde auch, dass die zuständige Behörde direkt gegenüber dem Mieter eine Duldungsverfügung erlassen und die Feuerstättenschau gegen dessen Willen durchsetzen kann.

18. Immobilienkongress

Wohnkosten-Optimierung - Chancen und Herausforderungen

Am **14. Dezember 2017** veranstaltet die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) ihren jährlichen Immobilienkongress in Geislingen an der Steige. Zentrales Thema sind die Wohnkosten und ihre Optimierung sowie die damit verbundenen Chancen und Herausforderungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Fokus stehen dabei besonders die Betriebskosten, die Entwicklung des Betriebskosten-Benchmarkings in Deutschland und die Kosten der Wohnungsinstandhaltung. In vier Vorträgen namhafter Referenten und einer BEKO-Talkrunde werden diese Themen in der Geislinger Jahnhalle behandelt.

Der Kongress wendet sich an Studierende, Vertreter von Hochschulen, Verbänden und Kommunen sowie an Vorstände, Geschäftsführer und Mitarbeiter von Wohnungs- und Immobilienunternehmen.



Quelle: VNW

Referenten wie Michael Pistorius, Gründungsmitglied der Geislinger Konvention, werden auf dem Kongress das Thema Wohnkosten diskutieren

Weitere Informationen:
www.hfwu.de

PETER KAY - AUFGESPIESST

Anstieg der Betriebskosten in den Griff bekommen!



Quelle: Kasper Flugfang

Immer mehr Haushalte in Deutschland beklagen sich über ihre hohe Wohnkostenbelastung. 2014 lag die durchschnittliche Mietbelastungsquote bundesweit bei 27,2%, für Ein-Personen-Haushalte bei 30,7% (Quelle: Destatis). In stark nachgefragten Regionen müssen die Haushalte sogar bis zu 40% und mehr ihres Nettoeinkommens für die Miete aufwenden. Dies wurde zuletzt noch einmal in einer von der Hans-Böckler-Stiftung beauftragten Studie bestätigt. Dabei sind

die Nettokaltmieten in den letzten 20 Jahren mit knapp 32% deutlich geringer gestiegen als die Betriebskosten mit fast 45% (Quelle: Spiegel online). Auch die Neuvertragsmieten für zehn Jahre alte Wohnungen haben sich bundesweit in den letzten 13 Jahren laut F+B-Wohn-Index nur um 19% erhöht. Preistreiber bei den Betriebskosten waren und sind der Strompreis, die Verbraucherpreise für Gas und Heizöl sowie die Preise für Wasser, Abwasser und Müll. Politische Entscheidungen wie die Erhöhung der Grundsteuer, die Einbaupflicht für Rauchmelder und Wärmemengenzähler oder die Einführung der Legionellenprüfung haben die Betriebskosten weiter nach oben getrieben. Die Politik richtet ihr halb erblindetes Augenmerk aber eher auf die Entwicklung der Nettokaltmieten als auf die Betriebskosten - Stichwort: Mietpreisbremse - und übersieht bei allen ökologischen Ansätzen mit unsinnigen Anforderung an die Wohngebäude die verheerenden Wechselwirkungen

zwischen Baukosten, Heiz- und Betriebskosten. Neues Ungemach droht von der bevorstehenden Grundsteuerreform. Ein gerade noch von Bayern und Hamburg gestoppter Gesetzentwurf der Länder hätte für Hamburg zu einer Verzehnfachung der Steuerlast geführt. Wenn die Wohnungsunternehmen nicht irgendwann gezwungen sein wollen, zur Sicherung der Vermietbarkeit ihrer Wohnungen auf Teile der Mieterträge zu verzichten, hilft nur eins: Den Anstieg der Betriebskosten mit modernen Managementmethoden soweit es geht in den Griff zu bekommen und sie mit dem Ziel einer nachhaltigen Begrenzung zu optimieren. Vielleicht sollten künftig in jeder Betriebskostenabrechnung die von öffentlicher Hand verursachten Kosten in fett gedruckt werden, um den Mietern deutlich zu machen, dass Wohnungsunternehmen darauf keinen direkten Einfluss haben.

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

Gutachten zur Wärmewende

Alternative Steuerungskonzepte zur effizienten Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor

Die angekündigte Neukonzeption des Energieeinsparrechts für den Gebäudebestand ist eine harte Nuss. Bislang konnte noch keine Einigung erzielt werden. Um weitere zweifellos im Gebäudesektor vorhandene Potenziale erfolgreich zu heben, sollten die Anforderungen der Wärmewende auf die Entscheidungssituation der Akteure ausgerichtet werden. Dieser Beitrag zeigt, warum die politisch gewählten Steuerungskonzepte und -indikatoren sowie deren rechtliche Umsetzung dabei eine entscheidende Rolle spielen.



Prof. Dr. Andreas Pfnür
Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre
Technische Universität Darmstadt



Dr. Nikolas Müller
Stiftungsprofessur Real Estate Engineering and Management
HSBA Hamburg School of Business Administration
Hamburg

Einerseits steht der technischen Umsetzung der Wärmewende im Gebäudesektor aus Sicht der Ingenieure kaum etwas im Weg. Andererseits verstärkt sich der Sanierungsstau in Deutschland derzeit. Hier läuft der tradierte Politikansatz der wellenartigen Verschärfung von Mindestanforderungen in eine Sackgasse. Aus der Perspektive der handelnden Akteure wird die Vorteilhaftigkeit von Klimaschutzinvestitionen mit jeder Runde der Verschärfung immer weniger plausibel. Eine weitere Erhöhung der primärenergetischen Anforderungen scheint als Möglichkeit der weiteren Strategieentwicklung prinzipiell auszuschneiden (siehe DW 4/2017, S. 36 ff.). Gleichzeitig könnten gerade im älteren Gebäudebestand zahlreiche Sanierungsmaßnahmen prinzipiell für die beteiligten Akteure auch unter wirtschaftlichen Bedingungen durchgeführt werden.

Um die Sanierungsbreite in diese Richtung bestmöglich auszuweiten, gilt es für die Bundesregierung momentan, den auf den Gebäudebestand gerichteten Strategieansatz konsequent zu erweitern, auch wenn nicht in jedem Fall die maximal mögliche Sanierungstiefe erreicht wird. Der Schlüssel eines solchen Ansatzes besteht in der Nutzung von Marktkräften. Dazu sind die politischen Maßnahmen selbst und ihre Rahmenbedingungen konsequent auf die Nutzen-Kosten-Relationen der Akteure auszurichten. Eine aktuelle

Studie der Autoren im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland e. V. (BID) zeigt, wie unterschiedlich Klimaschutzstrategien aus den Perspektiven der Mieter, Vermieter, Selbstnutzer, Immobiliendienstleister und Gerätehersteller, der umweltökonomischen Gesamtsteuerung sowie aus Sicht der ingenieurtechnischen Maßnahme bewertet werden.

Ob der Klimaschutz erfolgreich wird, entscheidet sich nicht in der Formulierung von technischen Mindeststandards im Ordnungsrecht, sondern in der Bewertung der Handlungsoptionen durch die Akteure. Ein effektiver politischer Strategieansatz setzt den Stakeholdern der Wärmewende die richtigen Anreize, damit sie anschließend auch zuverlässig ihre Beiträge in der Umsetzung leisten. Oft hängt die Wirtschaftlichkeit höherer energetischer Standards vom Zusammenwirken mehrerer Stakeholder wie z. B. Vermieter und Mieter ab. In solchen Fällen gilt es z. B. jenseits der rechtlichen Regelung der Sanierungsumlage Beutegemeinschaften strategisch anzureizen. Ein erhebliches Potenzial für solche Beutegemeinschaften bergen zukünftig Sektorkopplung und die Smart-Building- sowie Smart-Grid-Technologien.

Für eine Ergänzung des tradierten Strategieansatzes gibt es bereits eine ganze Reihe an Ansätzen wie z. B. die jüngst auf den Berliner Energietagen vorgestellten gebäudeindividuellen Sanierungs-

fahrpläne. Grundsätzlich fehlt diesen und weiteren Maßnahmen der konsequente strategische Überbau. Hier könnte eine durchgängige Orientierung der Politikansätze an den Vermeidungskosten und der Investitionseffizienz aus Sicht der immobilienwirtschaftlichen Akteure sowie an der Fördereffizienz staatlicher Mittel bei gleichzeitigem Abbau der höchsten nicht monetären Hürden zu einer erheblichen Aktivierung der Stakeholder führen, die den Sanierungsstau zu einem erheblichen Teil auflösen könnte.

Erste Ansätze liefert die aktuelle Studie zu alternativen Umsetzungsstrategien der Energiewende im Gebäudesektor, zugehöriger Steuerungsindikatoren sowie deren rechtlicher Umsetzung im systemischen Kontext. Die Studie stellt die Frage, mit welchem Steuerungskonzept respektive Steuerungsindikator zur Durchsetzung energie- und klimapolitischer Ziele im Gebäudesektor der Nutzwert für die verschiedenen Perspektiven bestmöglich abgebildet werden kann. Die Antworten fallen simpel und richtungsweisend zugleich aus:

Große Komplexität

Die Komplexität im Entscheidungsfeld „Energie- und Klimapolitik im Gebäudesektor“ ist weit größer, als es die derzeit eingesetzten Strategien und Instrumente vermuten lassen.

So ist z. B. das gegenwärtige Steuerungskonzept darauf ausgerichtet, die klimapolitischen Ziele über primärenergetische Anforderungen an Gebäude, die Effizienz der Gebäudehülle und über den Einsatz erneuerbarer Energien zu erreichen. Dieser Ansatz repräsentiert jedoch nur eine von mehreren Perspektiven, mittels derer die Vorteilhaftigkeit von energetisch und klimapolitisch

HORIZONTALE SYSTEMGRENZE

Produktion

Errichtung

Nutzung

Verwertung

Der Lebenszyklus eines Gebäudes respektive der eingesetzten Materialien besteht aus vier Phasen: Produktion, Errichtung, Nutzung und Verwertung

wirksamen Handlungsoptionen bewertet werden kann. Der spezifische Nutzen wird von den umsetzungsrelevanten Akteuren nach individuellen Zielsystemen, mittels jeweils eigener Verfahren und unter situativ spezifischen Prämissen bewertet. Gleiches gilt für eine gesamtwirtschaftlich-umweltökonomische Perspektive. In Summe zeigt sich, dass der Erfolg der politischen Bemühungen auf das Zusammenwirken eines weitaus vielschichtigeren Interessengeflechts an wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Akteuren angewiesen ist, als es im bisherigen Strategieansatz adressiert wird. Dies bietet die Chance, richtungsweisende Anpassungen vorzunehmen und die Sichtweisen der verschiedenen Perspektiven – samt ihrer systemischen Abhängigkeit untereinander – im Steuerungskonzept festzuschreiben.

Konkurrenz zu anderen Schutzgütern

Das gegenwärtige Steuerungskonzept steht in Konkurrenz zu anderen Schutzgütern und Zielsystemen, vermag diese Konflikte jedoch nicht abzubilden und zu berücksichtigen.

Das primärenergetisch ausgerichtete Steuerungskonzept steht sowohl in Konkurrenz zu anderen Schutzgütern (insbesondere Treibhausgase, kostengünstiges Wohnen) als auch zu den Zielsystemen umsetzungsrelevanter Akteure (Wirtschaftlichkeit, Bezahlbarkeit). Diese Zielkonflikte lassen sich im gegenwärtigen Steuerungskonzept mit den gewählten Steuerungsindikatoren nicht abbilden. So kann weder eine primärenergetische Steuerung direkt auf die Kosten zur Vermeidung von Treibhausgasen ausgerichtet werden noch auf die finanziellen Effekte für die umsetzungsrelevanten Akteure. In der Neukonzeption können die spezifischen Ausgangssituationen der Akteure, ihre Partikularinteressen und Zielkonflikte umfassend identifiziert werden, um hierauf aufbauend eine kosteneffiziente und umsetzungseffektive Energie- und Klimapolitik für den Gebäudesektor zu entwickeln, bei der mit den im Ordnungsrecht geforderten Maßnahmen für jede Perspektive ein ausreichender Nutzen generiert wird.

Anpassungen des Steuerungssystems

Die Wärmewende erfordert ein auf Effizienz und Effektivität ausgerichtetes Steuerungssystem, welches konsequent kostenminimierende und nutzenmaximierende Maßnahmen priorisiert.

Geht man davon aus, dass die Tragfähigkeit der Kosten den Engpass der Umsetzung bildet, so müsste sich das auch in einem auf Effizienz und Effektivität ausgerichteten Steuerungskonzept widerspiegeln. UmweltökonomInnen fordern seit langem, die Vermeidungskosten sektorübergreifend als Steuerungsgröße der Energie- und Umweltpo-

litik heranzuziehen. Für die gebäudespezifische Wärmewende könnte das bedeuten, dass die bisherige Nebenbedingung der Wirtschaftlichkeit der Energieeinsparung (§ 5 Abs. 2 EnEG) zur Zielfunktion modelliert wird: Minimiere die Kosten der Energieersparnis für die immobilienwirtschaftlichen Akteure. Das bisherige Ziel der Erreichung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands würde zur Nebenbedingung werden. Es ginge damit nicht mehr allein um die technisch beste Lösung, sondern die kostenminimale und mehrwertstiftende Lösung mit dem Ziel, dass der Beitrag der Akteure zur Wärmewende steigt.

Geeignete Steuerungsindikatoren

Manche Steuerungsindikatoren sind für die effiziente und effektive Durchsetzung der Wärmewende besser geeignet als andere.

Zur Umsetzung der Wärmewende ist ein Indikator allein nicht geeignet, um bei den gegebenen Zielsystemen die Effektivität einer Umsetzungsstrategie zu gewährleisten. Aus den Mindestanforderungen, die die verschiedenen Perspektiven zur Ermittlung eines subjektiven Nutzwertes an das Energieeinsparrecht haben, kristallisiert sich heraus, dass eine Kombination aus Treibhausgasemissionen und Endenergie (Energieeinheitspreis) erfolversprechend erscheint, um den verschiedenen Interessen gerecht zu werden. Auf diese Weise können die gebäudespezifischen Anforderungsniveaus sowohl aus den sektorenübergreifenden Kosten zu Vermeidung von Treibhausgasen (als umweltökonomische Steuergröße) als auch aus den Kosten des Wohnens (soziale Effekte) abgeleitet werden. Damit würden zwei maßgebliche Hemmnisse der gebäudespezifischen Energie- und Klimapolitik aufgelöst werden können.

Systemgrenzen

Die im Steuerungssystem definierten Systemgrenzen wirken entscheidend auf die akteurspezifische Effizienz einzelner Maßnahmen und damit auf die Effektivität politischer Bestrebungen.

Inwieweit eine Neukonzeption des Energieeinsparrechts erfolgreich sein wird, hängt nicht nur von den im Ordnungsrecht formulierten Indikatoren und deren Anforderungsgrößen ab, sondern

auch von den politisch definierten Systemgrenzen (sowohl horizontal = gebäude-/sektorübergreifend als auch vertikal = phasenübergreifend). Dieser Sachverhalt wird künftig eine immer stärkere Bedeutung haben – u. a. deshalb, weil im Zuge der fortschreitenden Sektorenkopplung Technologien die Systemgrenze „Gebäude“ verlassen. Diese „Systemgrenzenüberschreitung“ findet beim Nutzer bereits statt: Stichworte sind „Power to Heat“ oder Elektromobilität. Die Anpassung des Ordnungsrechts an die Energiesystemtransformation und an die Erfordernisse der Zukunft steht noch aus, wird jedoch intensiv diskutiert.

Abschließend ist festzustellen, dass eine Umstellung der Steuerungsindikatoren erhebliche Potenziale freisetzen kann. Insbesondere könnten mit alternativen Indikatoren die energie- und klimapolitischen Anforderungen auf den subjektiven Nutzwert und auf eine effiziente Lastenverteilung ausgerichtet werden. Voraussetzung ist, dass die akteurspezifische Wirtschaftlichkeit sowie die Vermeidungskosteneffizienz im Energieeinsparrecht berücksichtigt werden.

Im Zuge der anstehenden Neukonzeption des Ordnungsrechts bzw. einer zusätzlichen Strategie für den Bestand können zeitnah Maßnahmen identifiziert und später flächendeckend realisiert werden, die entweder besonders attraktiv für Eigentümer und Mieter oder, im sektorübergreifenden Vergleich, besonders vermeidungskosteneffizient sind. Mit anderen Indikatoren ist die Wärmewende daher keine „Rocket Science“, stattdessen wird politischer Interessenausgleich zwischen den Akteuren möglich und die erforderlichen Marktkräfte zur Beschleunigung der Wärmewende können mobilisiert werden. ■

Quellen:

Müller, N. D., Pfnür, A. (2017): Steuerungskonzepte zur Umsetzung der Wärmewende im Gebäudesektor – Systematisierung und Diskussion alternativer Steuerungsindikatoren für die Energie- und Klimapolitik im Gebäudesektor. In: Pfnür, A. (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 34, S. 1-107.
Müller, N. D., Pfnür, A. (2016): Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern – Methodisches Vorgehen und Fallbeispiel. In: Pfnür, A. (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 32, S. 1-95.

Materialrechner für Wandkonstruktionen

Mengen für Material und Zubehör



Quelle: Fermacell

Materialrechner für die Konstruktion von Nassraumwänden

Wandgeometrie erscheint die Menge der pro Wandseite benötigten Platten, aufgeschlüsselt nach unterschiedlichen Formaten. Die Mengenangaben werden ergänzt durch Hinweise auf die notwendigen Profile sowie auf die Anzahl der benötigten Befestigungsmittel.

Der neue Materialrechner für die Konstruktion von Wänden in Räumen mit dauerhafter und hoher Feuchtigkeit ergänzt den Materialrechner des Herstellers Fermacell. Ausgehend von den projektspezifischen Eingaben des Nutzers berechnet das Online-Tool die benötigten Plattenmaterialien.

Nach Eingabe der

Weitere Informationen:
www.fermacell.de

Sanitärinstallation

Neue Unterputztechnik

Ein universell einsetzbares Unterputzsystem erleichtert den sanitären Installationsprozess. Die Bluebox, die gemeinsam mit SHK-Profis und dem Hersteller Hansa entwickelt wurde, ist konsequent auf die Belange des

Verarbeiters abgestimmt:

Die Montage gelingt dank praktischer Produkteigenschaften leicht und schnell. Der Anschluss erfolgt über vier Standardanschlüsse.

Mit einem System können Installateure unterschiedlichen Einbausituationen und Verbraucherbedürfnissen gerecht werden. In der Rohbauphase kommt lediglich die Grundeinheit in die Wand. Design und Funktion lassen sich auch erst später festlegen. Davon profitieren die Planer, Architekten und der Bauherr. Zudem reduzieren sich Rohbaukosten.



Quelle: Hansa

Die Hansa Bluebox ist das Ergebnis übergreifender Entwicklungsarbeit

Weitere Informationen:
www.hansa.de



Quelle: Schüco

Das Automatiksystem VentoTherm ist ein fensterintegriertes Zu- und Abluftsystem mit Wärmerückgewinnung

Feuchteschutz im Wohnbau

Drei dezentrale Lüftungslösungen für Kunststoff-Fenster

Dezentrale und in Fenster integrierte Lüftungslösungen bieten für Neubau- und Sanierungsprojekte viele Vorteile. Sie können beispielsweise nutzerspezifisch geregelt werden, ermöglichen flexible Raumnutzung und vermeiden sichtbare, wartungsintensive Wanddurchlässe. Der Fensterhersteller Schüco liefert für seine Kunststoff-Fenster drei dezentrale Lüftungslösungen: Ein Automatiksystem mit Wärmerückgewinnung optimiert Energieverbrauch, Raumklima und Luftqualität. Ein bedarfsgeführtes Zuluftelement sorgt mechanisch für einen geregelten Luftvolumenstrom und bewirkt Feuchteschutz und Schimmelpilzvermeidung. Für eine selbstständige Grundlüftung ohne Zugscheinungen ist ein Fensterfalzlüfter die Basislösung.

Weitere Informationen:
www.schueco.com

Effiziente Abluftsysteme

Luftfeuchte ade

Diese Abluftsysteme des Herstellers Get Air lassen sich an Wand oder Decke platzieren. In Feuchträumen, wie Bad und Küche, sorgen sie für die richtige Luftfeuchtigkeit und verhindern die Geruchs- und Rauchübertragung. Um die Feuchte über die Außenwand abzuführen, eignet sich das System SmartFan X mit automatischer Feuchteregulierung. Durch das runde Design mit patentiertem Iris-Verschluss integriert es sich auch in kleinste Räumlichkeiten. Um unangenehme Gerüche und Feuchtigkeit diskret aus innenliegenden Feuchträumen abzuleiten, ist wiederum das System SmartFan XR gut. In Kombination mit Außenluftdurchlässen (ALD) stellt das Gerät bereits eine kostengünstige Form der kontrollierten Wohnraumlüftung dar.



Quelle: Get Air

Der Abluftventilator mit Bewegungssensor glänzt durch seinen patentierten Iris-Verschluss - ideal auch bei sehr kleinen Räumen

Weitere Informationen:
www.getair.eu

Alles einfach. Einfach alles.

Das webbasierte ERP-System.



Haufe-FIO axera eröffnet Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen alle Chancen der Digitalisierung.

- Mobil und endgeräteunabhängig arbeiten
- Einfache Vernetzung mit Zusatzanwendungen
- Höchste Datensicherheit nach Bankenstandard
- Bankenunabhängiger Zahlungsverkehr mit virtuellen Konten
- Zentrale Arbeitsplattform für übergreifende Zusammenarbeit
- Zugriff auf aktuelles, juristisch geprüftes Fachwissen und Arbeitshilfen von Haufe und dem GdW

Entdecken Sie die Möglichkeiten in einem kostenfreien Webinar!

→ www.axera.de/webinare

Jubiläum 125 Jahre gbg

Mit zahlreichen Gästen aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Handwerk hat die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG (gbg) am 20. Oktober auf den Tag 125 Jahre nach ihrer Gründung das Firmenjubiläum gefeiert. Bereits im Juli waren die Mieter an den Strand des Hohnsenses eingeladen, wo anlässlich des Jubiläums ein dreitägiges Open-Air-Fest mit Kinderprogramm und Live-Musik ausgerichtet wurde. Stand in den ersten 100 Jahren der Unternehmensgeschichte die Schaffung von Wohnraum im Mittelpunkt, so herrscht seit Ende der 1990er Jahre eine veränderte Situation. Bestandswohnungen, die nicht mehr den Erwartungen an Ausstattung und Umfeld entsprachen, verursachten Leerstände. Die gbg investiert seitdem verstärkt in die Verbesserung der Wohnqualität, etwa mit der Modernisierung der Bäder und der Neugestaltung von Hauseingängen. Dem demografischen Wandel begegnet das Unternehmen mit der Einführung wohnbegleitender Dienstleistungen. Das Service-Wohnen - ein gemeinsames Projekt mit dem Arbeiter-Samariter-



Quelle: gbg

Neubau der gbg in der Hildesheimer Hannah-Arendt-Straße

Bund - bietet von der Beratung bis zur Pflege ein breites Hilfsspektrum. Mit mehr als 4.200 Wohnungen ist die gbg das größte Wohnungsunternehmen der niedersächsischen Stadt.

Weitere Informationen:
www.gbg-hildesheim.de

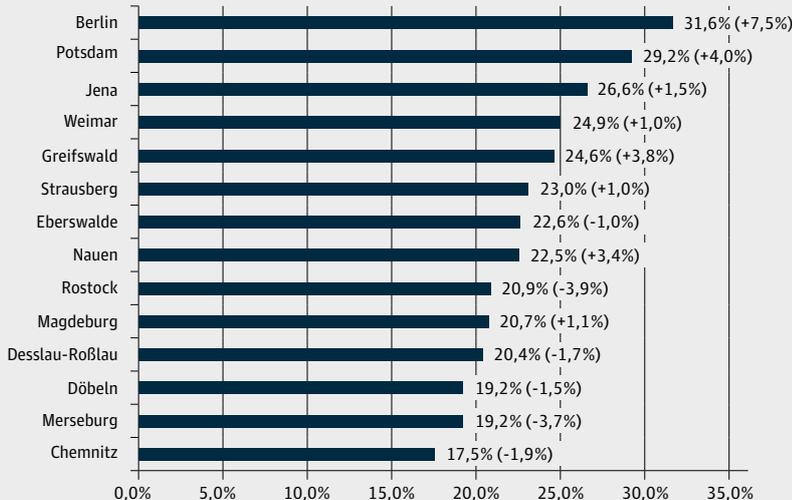
Studie Ostdeutsche Mittelstädte schaffen die Trendwende

Die ostdeutschen Wohnungsmärkte sind weiter auf Wachstumskurs. Die Bevölkerungszahlen in den Städten steigen, die Leerstände gehen zurück. In der Folge steigen vielerorts Mieten und Immobilienpreise. Dies sind die Ergebnisse des Wohnungsmarktberichts 2017 der TAG Immobilien AG.

Das Unternehmen hat dazu 27 Groß- und Mittelstädte in Ostdeutschland analysiert. In die Untersuchung eingeflossen sind Daten zur demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung, zu Miet- und Kaufpreisen und zu Renditen. In dem 2017 zum zweiten Mal erschienenen Wohnungsmarkt-

bericht wurde erstmals auch die Entwicklung der Wohnkostenbelastung in den neuen Bundesländern untersucht. Die Wohnkostenbelastungsquote beschreibt das Verhältnis zwischen Wohnkosten (Miete inklusive Nebenkosten) und Haushaltsnettoeinkommen. Dieser Wert bewegt sich zwischen 17,5% in Chemnitz und 32,6% in Jena. In Berlin und Potsdam werden die Haushalte hingegen mit durchschnittlich fast 32% beziehungsweise 29% belastet. Zugleich zeigt der Bericht, dass die ostdeutschen Städte insgesamt die Trendwende geschafft haben. Demnach sind alle untersuchten Städte Zugangsgewinner. Zweistellige Leerstandsdaten gibt es nur noch selten im Untersuchungsgebiet. Laut der Studie hat der verstärkte Zuzug in die ostdeutschen Städte dazu beigetragen, dass Leerstände zum Teil deutlich abgebaut werden konnten.

ENTWICKLUNG DER WOHNKOSTENBELASTUNG IN AUSGESUCHTEN OSTDEUTSCHEN STÄDTEN ZWISCHEN 2006 UND 2017



Quelle: TAG Immobilien AG

Weitere Informationen:
www.tag-ag.com

Servicequalität

WHG Eberswalde erweitert und evaluiert Serviceangebot

Die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH Eberswalde hat ihr Dienstleistungsangebot erweitert: Neben der Reparaturhotline bietet seit November nun auch die Kundenbetreuung der WHG einen Live-Chat an.

„Wir stellen uns mit unserem zweiten Live-Chat den Herausforderungen des digitalen Zeitalters und passen uns schon frühzeitig an die Gewohnheiten unserer Mieterinnen und Mieter an“, erklärt Doreen Boden, die Leiterin der Kundenbetreuung.

Alle Anfragen, die bisher per Post, E-Mail oder Telefon gestellt wurden, können nun auch über den Live-Chat an die WHG herangetragen werden. Der neue Service deckt alle Themenfelder rund um die Wohnungsvermietung ab, vom Einzug über die Betriebskostenabrechnung bis hin zum Auszug.

Außerdem führt das Unternehmen erstmalig eine Mieterbefragung durch, die Kundenwünsche evaluieren und Service sowie Erreichbarkeit verbessern soll. „Wir fragen uns beispielsweise, wie unsere Servicezeiten ankommen oder ob sich unsere Mieter durch ihren Kundenbetreuer gut beraten fühlen“, so Boden. In der Umfrage, die allen rund 9.000 Mietern

zugestellt wird, finden sich auch Fragen zum Wohnungsbau oder dem Reparaturservice der WHG. Insgesamt 28 Fragen hat das Unternehmen in Zusammenarbeit mit einem unabhängigen Institut zusammengestellt.



Quelle: WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH Eberswalde

Weitere Informationen:
www.whg-ebw.de

LITERATURTIPP

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen



Quelle: Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft

Seit der Erstauflage 1981 ist das vom 2012 verstorbenen Gründungsherausgeber Fritz Pohnert ins Leben gerufene Fachbuch eines der Standardwerke der Immobilienbewertung. Der Pohnert liefert zahlreiche methodische Ansätze, Marktinformationen und Beispielgutachten für die Lösung von über 80 alltäglichen und nicht alltäglichen Bewertungsaufgaben mit dem Schwerpunkt Beleihungswertermittlung. Neben den drei Herausgebern haben über 60 Experten der Markt- und Beleihungswertermittlung an der vollständig überarbeiteten 8. Auflage mitgewirkt.

Erstmals ist ein Abschnitt über allgemeine Themen vorangestellt. Hier finden sich Beiträge über bislang kaum in Lehrbüchern abgehandelte Sachverhalte: von der Bewertung von Auslandsimmobilien über Basel III, das Thema Hochwasserrisiko, Immobilienresearch und Fluglärm Auswirkungen bis zur Bewertung von Immobilienportfolios. Ein besonderer Schwerpunkt der neuen Auflage ist die Bewertung von Spezialimmobilien. So wurden Fachbeiträge über die Bewertung von Fachkliniken, Hospizen, Schulbauten, Kitas, Studentenwohnheimen, Konversions- und Revitalisierungsobjekten, Systemgastronomie sowie Photovoltaikanlagen mit Bewertungsbeispielen neu aufgenommen.

Pohnert, „Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen - Typische und atypische Beispiele der Immobilienwertermittlung“, hrsg. von Birger Ehrenberg, Wolf-Dieter Haase und Dagmar Joeris, Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 797 Seiten, Preis: 89 €, ISBN 978-3-940219-26-8, auch erhältlich als E-Book (PDF)

WIPFELSTÜRMER

Sicherheit auf höchstem Niveau

Sicher ist Natur uns am liebsten. Ob Bäume, Wege oder Spielplätze: Eigentümer einer Wohn- oder Gewerbeimmobilie unterliegen der Verkehrssicherungspflicht. Wir unterstützen Sie bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen von Bäumen, Spielplätzen, Grün- und Freiflächen. www.die-gruenflaechenmanager.de

HVG
Grünflächenmanagement

Digitalisierung

Deutsche Wohnen setzt auf schlüssellose Zugangssysteme

Die Deutsche Wohnen AG hat eine Minderheitsbeteiligung an der KIWI.KI GmbH erworben. Im Zuge der Kooperation will das Wohnungsunternehmen schrittweise den Gesamtbestand von rund 17.000 Gebäuden auf die schlüssellosen KIWI-Zugangssysteme des PropTech-Unternehmens umstellen. Das Projekt startet derzeit mit der Ausrüstung eines ersten Teilbestands in Berlin. „Wir möchten die technischen Vorteile der Digitalisierung zukünftig noch stärker nutzen und freuen uns, durch die neue Partnerschaft einen weiteren Schritt in das digitale Zeitalter zu gehen“, erklärt Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG. Nach der Umrüstung lassen sich die Haustüren per Transponder oder Smartphone-App berührungslos öffnen – eine Erleichterung für Mieter, Handwerker und andere Dienstleister. In Absprache mit den Mietern könnten künftig auch die Wohnungstüren auf eine schlüssellose Bedienung umgerüstet werden. Bislang haben beispielsweise die Berliner Wohnungsunternehmen degewo und Gesobau die schlüssellosen Zugangssysteme in ihren Beständen genutzt.



Quelle: Deutsche Wohnen

Im Falkenhagener Feld in Berlin testet die Deutsche Wohnen das Zugangssystem

Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

Business Apartments

Komfortables Zuhause auf Zeit

In Wolfsburg realisiert die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) moderne Business Apartments mit Größen zwischen 26 und 46 m². Sie will unter dem Namen „Splace“ ein Zuhause auf Zeit anbieten. Das Angebot soll es Bewohnern ermöglichen, die Privatsphäre einer Mietwohnung zu nutzen, aber auch Services rund um Einkauf, Kleiderpflege und Apartment-Reinigung in Anspruch zu nehmen. Die Business-Wohnungen sind mit stilvoller Möblierung, attraktiver Ausstattung, Highspeed-Internet, Smart-Home-Technologien und integrierten Mediensystemen ausgestattet. Den künftigen Bewohnern stehen außerdem ein Fitnessbereich, die Dachterrasse, ein eigener Stellplatz und Ladestationen für Elektromobilität zur Verfügung. Die Arbeitswelt hat sich stark verändert. Neue Herausforderungen führten zu der Frage, wie man wohnen wolle. Mit den Business Apartments schließt VWI eine Marktlücke in zentraler Citylage in



Quelle: Volkswagen Immobilien

Wolfsburg, die insbesondere für viele Projektarbeiter von Volkswagen interessant sei, sagte VWI-Geschäftsführer Michael Leipelt. Die Fertigstellung der 60 Apartments ist für Frühjahr 2019 geplant. Bis dahin werden dort zusätzlich auch 56 Mietwohnungen entstehen.

Weitere Informationen:
www.splace.de

Ansprechpartner in Notlagen

Sachsen unterstützt Kümmerer

Das Sächsische Ministerium für Soziales und Verbraucherschutz fördert die sozialen Kümmerer der Wohnungsgenossenschaften im Freistaat Sachsen mit einer Gesamtsumme von rund 161.000 € im Jahr 2017. Das Konzept des sozialen Kümmerers wurde 2015 von der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG und der SFZ Förderzentrum gGmbH unter der Stellenbezeichnung „Sozialer Hausmeister“ im Rahmen des Projektes „Chemnitz + Zukunftsregion lebenswert gestalten“ ins Leben gerufen. Der soziale Kümmerer stellt eine niedrigschwellige Vertrauensperson dar, die den Bewohnern als Ansprechpartner zur Verfügung steht, bei Bedarf Hilfe- sowie Handlungsketten initiiert und direkte Hilfe vor Ort geben kann.

„Der Kümmerer ist die Lösung für die seit Jahren in der Praxis auftretenden Hürden von Angst, Schamgefühl und Unsicherheit der betroffenen Bewohner, sich professionellen Akteuren aus der Sozial- und Wohnungswirtschaft anzuvertrauen. Er hilft bei Schicksalsschlägen, beugt Vereinsamung und Hilflosigkeit vor und koordiniert meist viele weitere ehrenamtliche Helfer in der Wohnungsgenossenschaft“, betont Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. Die sozialen Kümmerer schaffen so Gelegenheiten für einen Austausch der Bewohner untereinander und fördern das soziale Miteinander. Mittlerweile sind 13 Kümmerer in Sachsen im Einsatz. Sie werden durch den VSWG begleitet und tauschen sich regelmäßig untereinander aus.

Weitere Informationen:
www.vswg.de

Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

vdw Sachsen fördert die Integration

„Der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. fördert aktiv die Integration auf dem sächsischen Wohnungsmarkt“, so Verbandsdirektor Rainer Seifert. Damit reagierte er auf die in Leipzig vorgestellte Publikation „Rassistische Diskriminierung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt - Situationsbeschreibung & Handlungsempfehlungen“ des Antidiskriminierungsbüros Sachsen e.V. (ADB). Darin heißt es, dass Menschen mit Migrationsgeschichte und Geflüchtete bei der Wohnungssuche und -vergabe in Sachsen rassistische Diskriminierung erleben. Die dargestellten Ergebnisse gäben nicht die Grundsätze und Ansätze des Verbandes und seiner Mitglieder wieder, erläuterte Seifert und schloss an: „Das fußt schon allein darauf, dass es vor allem unsere Mitgliedsunternehmen sind, die den Geflüchteten in Sachsen ein menschliches und dezentrales neues Zuhause gegeben haben.“

Der Verbandsdirektor wies zudem auf das vom vdw initiierte Netzwerk „Ankunft - Zukunft“ hin. Seit fast zwei Jahren setzt sich der Verband dafür ein, Zugewanderten eine Beschäftigung und damit die Integration in Quartier und Arbeitsmarkt zu ermöglichen. Entwickelt hat sich daraus das Projekt „Leitstelle Zuwanderung für KMU in Sachsen“ mit Beratungsschwerpunkten in den Bereichen Rechtliche Fragen, Sprache, Finanzierung, Personalakquise, Qualifikation und Unternehmensentwicklung.



Imagekampagne der sächsischen Wohnungswirtschaft

Quelle: vdw

Weitere Informationen:
www.vdw-sachsen.de

Refinanzierungsalternative

Nassauische Heimstätte/Wohnstadt emittiert Schuldschein

Der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ist mit der erstmaligen Platzierung eines Schuldscheins am Kapitalmarkt eine erfolgreiche Premiere gelungen. Mit Sparkassen aus dem gesamten Bundesgebiet und institutionellen Investoren als Schuldschein gläubiger ist dem Wunsch der Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft, ihre Refinanzierungsalternativen auch im nicht grundpfandrechtl. gesicherten Bereich zu erweitern sowie die Investorenbasis auszubauen, voll entsprochen worden. Die erfolgreiche Emission war mehrfach überzeichnet, sodass das Emissionsvolumen von 75 Mio. € auf 165 Mio. € erhöht werden konnte. Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Nassauische Heimstätte, freut besonders, dass Mittel über die gesamten Laufzeitbänder bis hin zu sehr langen Laufzeiten eingeworben werden konnten. „Die Mittel werden gemäß unserem Gesellschaftsauftrag für den weiteren Bau von bezahlbaren Wohnungen eingesetzt“, so Dr. Hain. Das Kapitalmarktdebüt der Unternehmensgruppe arrangierte die Landesbank Hessen-Thüringen.

Weitere Informationen:
www.naheimst.de



GUTE TATEN STATT WEIHNACHTS- KARTEN

Nicht das Leben mit Tagen, sondern die Tage mit Leben füllen, lautet das Motto der Stiftung Ambulantes Kinderhospiz München.

Im Namen unserer Kunden unterstützen wir die Stiftung dabei, betroffenen Familien Momente der Sicherheit, Geborgenheit und Normalität zu schenken.

Erfahren Sie mehr darüber auf
www.kinderhospiz-muenchen.de

**WIR WÜNSCHEN
IHNEN FROHE
WEIHNACHTEN
UND VIEL FREUDE
IM NEUEN JAHR!**

BFW-Umfrage

Wohntrends stärker fördern

Die Umfrage „Zukunft des Wohnens“ des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW) hat ergeben, dass für rund 90% der Mitgliedsunternehmen Wohnzukunftstrends eine große Bedeutung einnehmen. 70% der Befragten gaben allerdings an, diese Trends aufgrund der derzeitigen politischen Rahmenbedingungen nicht kostengünstig in der Breite umsetzen zu können. Notwendig seien daher eine andere Baulandpolitik (21%), geringere Planungsvorläufe (21%) und Veränderungen im Bauplanungsrecht (16%).

Rund 15% der Befragten betrachteten die Flexibilisierung des Wohnens als größten Zukunftstrend. Auch veränderte Mobilitäts- und Sicherheitskonzepte (jeweils 14%), Gebäudeintelligenz (11%) und die zunehmende Urbanität (11%) wurden als künftige Wohntrends genannt. Von Trendforschern oft genannte Themen wie „Sharing Society“ (3%) und „Konnektivität im Quartier“ (6%) spielten für die Projektentwickler in der Praxis bislang kaum eine Rolle.

„Der demografische Wandel, die Wanderung in die Städte und die Veränderung der traditionellen Familienstruktur führen zu fundamentalen Änderungen in unserer Gesellschaft – und verändern damit auch das Wohnen der Zukunft“, resümierte der Präsident des BFW Bundesverbandes Andreas Ibel: Er mahnte mehr Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment und die Ausweisung von ausreichend und preisgünstigem Bauland an. Außerdem müssten Planungs- und Genehmigungsverfahren sowohl vereinfacht als auch beschleunigt werden. Vor allem aber gelte es, das Ordnungsrecht zu entschlacken und zu flexibilisieren – nur so könnten die Weichen auf Zukunft gestellt werden.



Weitere Informationen:
www.bfw-bund.de



Quelle: Gewobag, Foto: Sabine Dobbe

Die Gewobag-Firmenzentrale in Berlin-Moabit

Wachstumsfinanzierung

Gewobag platziert
Schuldscheindarlehen

Die landeseigene Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat zur Finanzierung ihres Wachstums im Oktober 2017 ein Schuldscheindarlehen in Höhe von 300 Mio. € emittiert. Das Darlehen wird für den Erwerb von Bestandsobjekten verwendet, soll aber auch der weiteren Optimierung des Finanzierungsportfolios dienen. Ursprünglich war lediglich ein Volumen von 100 Mio. € vorgesehen. Aufgrund mehrerer kurzfristig realisierter Transaktionen und für weitere Bestandsankäufe wurde es jedoch deutlich angehoben. Arrangiert wurde das Darlehen durch HSBC und UniCredit. Es beinhaltet Tranchen mit Laufzeiten zwischen zwei und 20 Jahren, der Durchschnittszinssatz beträgt ca. 1,5%. Der Wohnungsbestand der Gewobag soll sich in den kommenden 10 Jahren auf deutlich über 70.000 Wohnungen erhöhen, um die Ziele des Berliner Senats zu erfüllen. Durch die Emittierung der Schuldscheindarlehen ist eine weitere finanzielle Grundlage entstanden, die dafür erforderlichen Investitionen kurz-, mittel- und langfristig bereitzustellen.



Weitere Informationen:
www.gewobag.de

EBZ-STUDENTEN AUSGEZEICHNET

Projektentwicklung und Real Estate Management

Auf der Immobilienmesse Expo Real wurden die jeweils drei besten Absolventen der Masterstudiengänge Projektentwicklung sowie Real Estate Management der EBZ Business School - University of Applied Sciences ausgezeichnet.

Im Studiengang Projektentwicklung wurde *Rebecca Just* geehrt. Die Studierende erarbeitete in einer Projektarbeit mit ihrer Kommilitonin Maren Adolf ein innovatives Nutzungskonzept eines unter Denkmalschutz stehenden Bestandsbaus in Köln-Kalk. Es sieht Studierendenwohnungen, eine „Workstation“ mit Bibliothek sowie Gemeinschaftsflächen vor.

Das Team um *André Breuer* beschäftigte sich mit der ehemaligen Hauptzollverwaltung in Erfurt. Die Projektgruppe erarbeitete ein Konzept für die Entwicklung des ehemaligen Bürohochhauses zu einem Wohnhaus mit integrierter Kindertagesstätte. Es sieht zudem den Neubau von Seniorenwohnungen im Geschossbau und Townhouses für Familien vor.

Marvin Rohs' Projektgruppe entwickelte ein Konzept, das einen ehemaligen Karstadt-Standort neu belebt. Das Nutzungskonzept sieht einen Mix aus Wohnen, Lebensmitteleinzelhandel, Büro- und Gewerbeflächen, Gastronomie und Freizeitflächen vor.

Im Studiengang Real Estate Management wurde *Felix Ricardo Codini* als Jahrgangsbester geehrt. Er führte eine quantitative Untersuchung des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes durch und untersuchte die monetären Auswirkungen der Gesetzgebung auf energetische Investitionen.

Jutta Henkel hat sich in ihrer Arbeit mit Compliance-Systemen auseinandergesetzt und herausgearbeitet, dass ein Compliance-System Führungskräfte und Mitarbeiter nicht von der Verantwortung entbindet. Masterabsolvent *Tobias Erwig* wurde für seine Abschlussarbeit ausgezeichnet, die sich mit fundamentalen Faktoren beschäftigt, die auf den Wert bzw. Preis einer Immobilie Einfluss nehmen.



Weitere Informationen:
www.ebz-business-school.de

Rückblick

VNW-Arbeitstagung 2017

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) hat vom 25. bis 27. September 2017 in der Yachthafenresidenz Hohe Düne in Rostock-Warnemünde seine Arbeitstagung 2017 veranstaltet. Es handelt sich um Norddeutschlands größte Fachtagung der Wohnungswirtschaft. Über 40 Referenten aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft informierten die rund 1.000 Teilnehmer über Aktuelles aus Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik und luden zur Diskussion ein.

„Gutes und sicheres Wohnen ist essenzieller Bestandteil eines guten Lebens - deshalb muss bezahlbarer Wohnraum in der Politik Chefsache sein - dafür setzen wir uns ein“, sagte VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner.

In Mecklenburg-Vorpommern müssten bis Ende 2020 rund 12.000 Wohnungen neu gebaut werden, zur Hälfte als Ersatzneubau, die andere Hälfte zusätzlich an Standorten mit erhöhter Wohnungsnachfrage. „Es stehen Fördermittel zur Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung. Diese können allerdings bisher nur von wenigen Unternehmen genutzt werden. Die Begrenzung der Förderung ‚Wohnungsbau sozial‘ auf



Quelle: VNW, Foto: D. Lilienthal

Rund 1.000 Gäste besuchten die VNW-Arbeitstagung in Rostock-Warnemünde, um sich über Aktuelles aus Wohnungswirtschaft und -politik zu informieren

Standorte mit geringem Leerstand passt nicht zur Realität. Es gibt landesweit Förderbedarfe. Außerdem müssen Rückbau und Neubau zusammen gedacht und gefördert werden. Wir müssen das Falsche abreißen, um das Richtige an den richtigen Stellen neu zu bauen. Insbesondere für den lange vor 1990 entstandenen Geschosswohnungsbau auf dem Lande brauchen wir kluge Konzepte, um diesen in attraktiven und nachgefragten Wohnraum umzuwandeln“, so Breitner.

Weitere Informationen:
www.vnw.de

NEUE TRENDS IM GEBÄUDEMANAGEMENT

HAUFE.



ISBN 978-3-648-10266-4
Bestell-Nr. E16047
Print: € 49,- [D]

AKTUELLE LÖSUNGEN UND ZAHLENMATERIAL

Der Markt für Facility Management wächst stetig und damit gewinnen Facility Services an Bedeutung. In diesem Handbuch werden sowohl Zukunftsthemen wie z. B. Building Information Modeling (BIM), Smart Building, Energiemanagement und Digitalisierung als auch klassische Themen wie Internationalität, Catering, Gebäudehygiene und integrierte Services behandelt.

Jetzt versandkostenfrei bestellen:

www.haufe.de/fachbuch
0800 5050445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung



Quelle: EBZ

Prof Dr. Jürgen Keßler

Direktor

Forschungsinstitut für deutsches und europäisches Immobilienwirtschafts- und Genossenschaftsrecht
 Hochschule für Technik und Wirtschaft, Berlin
 Stiftungsprofessur Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfungswesen
 EBZ Business School, Bochum

Panta rhei. „Alles fließt“ und wandelt sich; so folgerte es der griechische Philosoph Heraklit bereits vor 2.500 Jahren. Dass er dabei auch das Wirtschaftsgeschehen im Blick hatte, ist unwahrscheinlich, aber nicht ausgeschlossen. Die Aussage ist jedoch verallgemeinerungsfähig - und beschreibt recht treffend den Wandel der Zeiten.

Dies spüren nicht zuletzt Unternehmen und ihr Führungspersonal.

Herausforderung: Demografie

Galt die Wohnungswirtschaft im Lichte ihrer überwiegenden lokalen oder regionalen Verortung lange Zeit als sicherer Hafen, so spürt

Über die Anpassungsfähigkeit von Unternehmen

Unternehmensführung in Zeiten des Wandels

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erlebt herausfordernde Zeiten. Rechtliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen sowie die Anforderungen der Stakeholder wandeln sich. Die Digitalisierung setzt neue Wegemarken, angesichts des demografischen Wandels stellen sich z. B. auch Fragen nach den Personal- oder den Portfoliomanagementstrategien neu. Was macht in diesem Umfeld gute Unternehmensführung aus? Wie werden Unternehmen widerstandsfähiger und bleiben gleichzeitig anpassungsfähig?

man nunmehr auch hier die Wechselwinde der Veränderung. Dies betrifft zunächst den demografischen Wandel. Während einige Regionen im Lichte der Deindustrialisierung hohe Wanderungsverluste zu verzeichnen haben, wird es in den Ballungszentren der Großstädte allmählich eng. Zwar boomt der Handel mit Immobilien, doch lässt sich die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gegenwärtig kaum befriedigen. Dies wird noch verstärkt durch die anhaltende Migration. Zusätzlich stellt die steigende Lebenserwartung neue Anforderungen an altersgerechten Wohnraum, z. B. in Sachen Barrierefreiheit und betreutes Wohnen.

Herausforderung: Finanzmärkte

Sieht man hiervon ab, so hat die bereits seit längerer Zeit zu verzeichnende Internationalisierung der Finanzmärkte mittlerweile auch die Immobilien- und Wohnungswirtschaft erreicht. Dies eröffnet für die Branche nicht nur neue Finanzierungschancen, sondern hat zwischenzeitlich durch die Schaffung börsennotierter Immobilienaktiengesellschaften auch „Global Playern“ in Form von Anlagegesellschaften den Zugang zum deutschen Wohnungsmarkt eröffnet, ohne jedoch bisher dessen lokale und funktionale Segmentierung im Kern zu beeinträchtigen. Mit der Niedrigzinspolitik der EZB wurde zugleich eine zunehmend steigende Nachfrage der Anleger nach Immobilien generiert, die zu einem deutlichen Anstieg der Immobilien- und Grundstückspreise geführt hat, mit deutlichen Auswirkungen auf den Wohnungsneubau in Deutschland.

Herausforderung: Digitalisierung

Zwar hat die zunehmende Digitalisierung des Wirtschaftsgeschehens ihren Niederschlag in einer Vielzahl von Vermittlungs- und Vergleichsportalen gefunden, doch weist die Immobilienwirtschaft gegenüber anderen Branchen noch einen deutlichen Nachholbedarf auf.

Ausrichtung und Zukunftsfähigkeit eines Unternehmens am Markt

Ziel effektiver Unternehmensführung – darüber besteht weitgehend Einigkeit – ist die strategische Ausrichtung des Unternehmens am Markt und damit dessen Zukunftsfähigkeit. Ob dabei die Erwartungen und Zielvorgaben der Anteilseigner langfristig erfüllt werden, hängt nicht zuletzt von den Bedürfnissen der Stakeholder, also der Mieter und Käufer, ab.

Dies betrifft nicht allein die Miete oder den Kaufpreis, sondern umfasst, wie sollte es auch anders sein, zugleich die sozialen Dimensionen des Wohnens, und damit sowohl die Serviceleistungen des Vermieters als auch die baulichen und organisatorischen Grundlagen für eine gelingende Nachbarschaft. So lassen sich manche im öffentlichen und Unternehmensinteresse erforderlichen Maßnahmen, wie die Nachverdichtung in den Ballungsräumen, gegen den Widerstand der „Altbewohner“ nur schwer durchsetzen, erweisen sich jedoch bei Einbindung der Beteiligten als machbar.

Transparenz des Handelns und Kommunikationsfähigkeit des Managements sind nicht nur gegenüber den Anteilseignern und dem Aufsichtsrat, sondern auch im Verhältnis zu den Stakeholdern eine wesentliche Voraussetzung des Gelingens.

Umgang mit normativen Vorgaben

Es nimmt kaum Wunder, dass in einer zunehmend verrechtlichten Wirtschaftsordnung zugleich die normativen Vorgaben des Gesetzgebers über weite Strecken das Handeln der Unternehmensleitung bestimmen. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf die alljährlichen Nachtarierungen der energetischen Vorgaben des Bauens, sondern betrifft zugleich die Sorgfaltspflichten des Managements, insbesondere unter dem Aspekt der Compliance. So wesentlich die Bedeutung der Einhaltung rechtlicher Rahmenvorgaben im Kontext einer sozialen und fairen Wettbewerbsordnung auch ist, erweist es sich dennoch als geboten, den Entscheidungsspielraum der Leitungsorgane im Interesse eines funktionsfähigen Wettbewerbs nicht unverhältnismäßig zu beschränken.

Hier hat der deutsche Gesetzgeber mit der Einräumung einer Einschätzungsprärogative bei unternehmerischen Entscheidungen im Rahmen der Business Judgement Rule gemäß § 93 Abs. 1 Satz 2 AktG und § 34 Abs. 1 Satz 2 GenG den richtigen Weg beschritten, der den Prognosespielraum der Geschäftsführung wahr und zugleich dessen Überprüfung durch die Gerichte sachlich beschränkt. Dies hat der BGH nunmehr auch für den Bereich der GmbH anerkannt.

August von Hayek hat den Wettbewerb zu Recht als Entdeckungsverfahren bezeichnet, das die Bedürfnisse der Nachfrager offenbart und uns Erkenntnisse vermittelt, die uns ohne Wettbewerb nicht zugänglich wären. Für die Teilnehmer des Wettbewerbs gilt ohnedies die Leitmaxime Samuel Becketts: „Scheitern, erneut scheitern, besser scheitern.“ ■

Innovationen mit und für die Menschen

Schräge Ideen erwünscht

Bei Innovationen denken die meisten Menschen an das neueste Smartphone, den größten 3D-Drucker oder die aktuellste Virtual-Reality-Brille. Dabei ist Innovation keineswegs nur bei den großen Hightechfirmen zu finden. Auch bei Immobilienunternehmen gibt es Neues, das das Leben ein bisschen besser macht. Im Falle der Stadtbau Würzburg gab es dafür sogar eine renommierte Auszeichnung.



Wolfgang Orians
Amwind Kommunikation und
Wissensmanagement
Weinheim

„Für uns geht es beim Thema Innovation nicht in erster Linie darum, ob wir einen ganz neuen Baustoff einsetzen, sondern mit welchen neuen Ideen wir einen Mehrwert für unsere Mieterinnen und Mieter schaffen können“, erklärt Hans Sartoris,

Geschäftsführer der Stadtbau Würzburg GmbH. Mit diesem Verständnis von Innovation ist das Wohnungsunternehmen auf dem richtigen Weg, so jedenfalls sehen es Prof. Nikolaus Franke vom Lehrstuhl für Entrepreneurship und Innovation der Wirtschaftsuniversität Wien und die Jury von TOP 100, dem Gütesiegel für die innovativsten Mittelständler in Deutschland: Sie vergaben die Auszeichnung im Jahr 2017 auch an die Stadtbau Würzburg.

Gewürdigt wird dabei nicht ein bestimmtes Produkt oder Projekt, sondern das Innovationsma-

nagement eines Unternehmens im Ganzen. Zur Gestaltung von Innovationsprozessen gibt es eine Reihe von bewährten Methoden und Instrumenten mit so klangvollen Namen wie Business Model Canvas oder Design Thinking. Hans Sartoris bleibt da bodenständig: „Wir wollen unsere Kernaufgaben so gut wie möglich machen, immer auf der Suche nach besseren Lösungen sein und darüber hinaus wahrnehmungsbereit für Neues von außen bleiben.“ Deziert bezieht Sartoris alle Mitarbeiter bei dieser Aussage mit ein: „Innovation ist keine Frage der Hierarchie, gute Gedanken kann jeder haben.“

Offen für Ideen von außen

Das klingt zwar wie eine Binsenweisheit, die Realität in vielen Unternehmen sieht jedoch oft anders aus. Da versanden Ideen auf dem Weg durch die Instanzen, wird ein guter Gedanke auch schon mal vom Vorgesetzten zum eigenen erklärt oder werden Sprüche laut wie „Das haben wir noch nie so gemacht“. Unter die Top 100 kommt man damit allerdings nicht, denn dafür muss ein Unternehmen in vier Kategorien ein gutes Rating erhalten: Es muss ein innovationsförderndes Topmanagement

STADTBAU WÜRZBURG GMBH

Anzahl eigener Wohneinheiten:	5.044
Bilanzsumme:	257,5 Mio. €
Neubauinvestitionen:	18,9 Mio. €
Modernisierungs-/Instandhaltungsinvestitionen:	10,5 Mio. €
Mitarbeiter:	81
Mieterfluktuation:	6%

Stand: 31.12.2016



Weitere Informationen:
www.stadtbau-wuerzburg.de



Innovations- und Veränderungsbereitschaft sind zarte Pflänzchen. Bereitet man ihnen aber den richtigen Boden, blühen sie auf

haben, ein gutes Innovationsklima, die Prozesse und die Organisation müssen auf Innovation zugeschnitten sein und die Neuerungen dürfen nicht im stillen Kämmerlein entwickelt werden, sondern die Unternehmen müssen im Sinne von „Open Innovation“ offen für Ideen von außen sein.

Die Stadtbau Würzburg hat in allen vier Kategorien mit einem sehr guten A-Rating abgeschnitten, heraus sticht aber das Innovationsklima: Hier liegt das Wohnungsunternehmen sogar über dem Durchschnitt der ausgezeichneten Firmen. Ursache dafür ist vor allem eine entsprechende Unternehmenskultur. Die entsteht nicht von selbst und schon gar nicht auf Knopfdruck. „Wir haben vier Jahre lang das Unternehmen auf den Kopf gestellt, die Organisation verändert, die Prozesse verbessert, die Orientierung hin auf den Kunden ausgerichtet“, sagt Geschäftsführer Sartoris (siehe auch DW 9/2017, S. 74). Veränderungen stoßen meist auf Skepsis, wenn nicht Abwehr bei den Beschäftigten. Um dies zu vermeiden, waren die Mitarbeiter der Stadtbau von Anfang an Beteiligte des Prozesses, ihre Kompetenz und ihr Gespür waren die entscheidenden Erfolgsfaktoren. Plötzlich waren ihre Ideen gefragt und wurden auch umgesetzt. „Die Leute haben gemerkt, der Geschäftsführer macht uns Beine, aber er macht uns keine Angst“, erklärt Hans Sartoris seine Philosophie. Vor diesem Hintergrund entstand eine Unternehmenskultur, in der querdenken erlaubt ist und schräge Ideen erwünscht sind.

Rückendeckung vom Aufsichtsrat

Damit aus Gedanken Innovationen werden, braucht es Freiräume, Ressourcen und Rückendeckung. Die bekommen die Mitarbeiter von der Geschäftsführung und vom Eigner. „Wir sind zu 100% im Eigentum der Stadt Würzburg“, sagt Hans Sartoris, „und die bestärkt uns auf ganzer Linie.“ Bereits 2011 traf sich der Aufsichtsrat des Wohnungsunternehmens zu einem Workshop, bei dem es um Leitlinien für die Stadtbau ging. Heraus kamen Sätze wie „Die Stadtbau ist ein soziales Wohnungsbaunternehmen“ oder „Quartiers- und Stadteilentwicklung haben Vorrang“. Diese Aussagen waren wichtig, aber auch erwartbar. Aber beim Erwartbaren beließ es der Aufsichtsrat nicht. Das Gremium gab dem Unternehmen noch einen weiteren Auftrag: „Die Stadtbau ist Innovator“. „Das war außergewöhnlich und enorm wichtig“, sagt Hans Sartoris, „wir hatten nun eine klare Vorgabe, mutig zu sein, Neues auszuprobieren und dafür natürlich auch Geld in die Hand zu nehmen.“

Kreative Mitarbeiter, einen zukunftsorientierten Aufsichtsrat und eine mutige Geschäftsführung, damit hatte die Stadtbau Würzburg beste Voraussetzungen, um ein innovatives Unternehmen zu



Quelle: Wolfgang Orians

Junge Mitarbeiterin mit Tablet-PC: Die Stadtbau Würzburg hat sich zum digitalen Unternehmen entwickelt

werden. Die notwendigen Schritte dahin waren ganz unterschiedlich. Ein Pilotprojekt zum Einsatz von Rasenmährobotern gehört beispielsweise dazu. Da hatte ein Mitarbeiter am Wochenende auf dem Fußballplatz einen automatischen Mäher gesehen und an die vielen Quadratmeter Rasen gedacht, die es bei der Stadtbau regelmäßig zu mähen gibt. Ließe sich dieses Konzept nicht auch bei den Freiflächen seines Arbeitgebers einsetzen? Das wird jetzt geprüft und vielleicht sind die

Gärtner bald von einer weiteren Routineaufgabe entlastet.

Das größte Innovationsprojekt des Unternehmens war jedoch die „Digitale Stadtbau“. Im Rahmen des Reorganisationsprozesses wurde die Stadtbau Würzburg im Sinne einer radikalen Kundenorientierung umgestaltet. D. h., die Organisation des Unternehmens richtet sich an der Mietbiografie seiner Kunden aus. Es gibt nicht mehr den Mitarbeiter, der für die Vermietung der Wohnung ▶

TOP 100 - DIE STADTBau WÜRZBURG IST EINS DER 100 INNOVATIVSTEN UNTERNEHMEN IM MITTELSTAND



Quelle: Stadtbau Würzburg

Stadtbau-Geschäftsführer Hans Sartoris (r.) nahm die Auszeichnung als Top-Innovator von Ranga Yogeshwar im Juni 2017 in Essen entgegen

Seit 25 Jahren gibt es die TOP-100-Auszeichnung. Vergeben wird sie von der Compamedien GmbH aus Überlingen am Bodensee in Zusammenarbeit mit Prof. Nikolaus Franke von der Wirtschaftsuniversität Wien und unterstützt von namhaften Mentoren wie dem Wissenschaftsjournalisten Ranga Yogeshwar. Nach Angaben der Veranstalter ist es der einzige Wettbewerb, der Innovationsmanagement auszeichnet, die wichtigste Auszeichnung für innovative Unternehmen im Mittelstand und der „Club of Excellence“, in dem sich die deutsche Innovationselite versammelt. Unter den ausgezeichneten Unternehmen findet sich die Crème de la Crème aus Maschinenbau, Elektrotechnik und Automobilzulieferung - und seit Frühjahr dieses Jahres auch die Stadtbau Würzburg



Weitere Informationen:
www.top100.de



Themenfelder der „Digitalen Stadtbau“: Dank BIM erfolgt die Planung von Neubauvorhaben digital



Quelle beider Grafiken: Stadtbau Würzburg

In den Weg zur Digitalen Stadtbau flossen die Erfahrungen der Mitarbeiter ein. Das Resultat ist ein ganzheitliches, leicht zu bedienendes System

zuständig ist, die Mitarbeiterin, die die Betreuung während der Mietzeit übernimmt und den Hausmeister, der die größeren und kleineren Probleme vor Ort behebt, frei nach dem Motto, jeder macht seinen Job und keiner weiß, was der andere tut. Bei der Stadtbau gibt es nun Teams, die sich um die Mieter und ihre Anliegen kümmern, und zwar während der gesamten Mietzeit. Das ist ein gutes Konzept, aber eben ein analoges.

Konflikte lassen sich nicht digital lösen

Die „Digitale Stadtbau“ geht noch einen (großen) Schritt weiter. Hier ist die Grundidee folgende: Viele Abläufe und Prozesse lassen sich standardisieren und sind damit auch in einem elektronischen System abbildbar. Das beginnt beim ersten Interesse eines potenziellen Mieters, geht über das Interessentenmanagement und die Auswahl des Mieters bis zum Mietvertrag. Nahtlos knüpft

daran die Betreuung während der Mietzeit an, egal ob es sich um eine Veränderung beim Mieter handelt oder um eine anstehende Reparatur, die direkt auf elektronischem Weg beim Handwerker beauftragt werden kann.

Bei der Entwicklung sind die Erfahrungen der Mitarbeiter eingeflossen, das führte zu einer einfachen Bedienbarkeit. Zum Einsatz kommt ein System, nicht viele, die irgendwie miteinander



Quelle: Xtrakt Verlag, Foto: Ferdinand Elfert

Interview mit Hans Sartoris

„Eine Erkenntnis war, dass wir den Innovationsprozess eindeutiger strukturieren müssen“

Wohnungsunternehmen unter den Top 100 der innovativsten Unternehmen im deutschen Mittelstand sind eher selten. Seit diesem Jahr gehört die Stadtbau Würzburg GmbH dazu. Der Stadtbau-Geschäftsführer erklärt, was die Teilnahme und der Preis bewirkt haben.

Herr Sartoris, wie kamen Sie auf die Idee, sich an diesem Wettbewerb zu beteiligen?

Die Einladung dazu lag in der Post und wanderte von da aus direkt in den Papierkorb. Am Nachmittag hatte ich dann ein unbestimmtes Bauchgefühl und habe die Unterlagen wieder herausgeholt, Gott sei Dank war der Papierkorb noch nicht geleert. Ein Preis der deutschen mittelständischen Wirtschaft, das ist wohl eher nichts für ein Woh-

nungsunternehmen, dachte ich. Aber in dem Prospekt stand, dass jeder Teilnehmer, unabhängig davon, ob er ausgezeichnet wird oder nicht, auf jeden Fall ein wissenschaftlich fundiertes Feedback bekommt, das fand ich spannend. Dass wir die Auszeichnung bekommen, habe ich nicht im Entferntesten erwartet.

Wie ist der Wettbewerb abgelaufen?

Es handelt sich um ein zweistufiges Verfahren. In der ersten Stufe muss ein Fragebogen mit 37 Fragen beantwortet werden. Wer diese Hürde genommen hat, bekommt einen zweiten Fragebogen mit noch einmal 60 Fragen. Bei uns hatten sich zudem einige Fragen ergeben, die wir im direkten Gespräch mit den Organisatoren geklärt und dabei auch deren vertiefenden Rückfragen beantwortet haben. Das waren noch einmal sehr intensive Telefonate.

verknüpft werden müssen. Schnittstellenprobleme gibt es so keine.

Innovation ist aber kein Selbstzweck, sie muss eine klare Verbesserung bringen. Bei der Stadtbau lassen sich die Erfolge der Digitalisierung des Geschäfts in verschiedenen Bereichen ablesen: Die Prozessinnovationen haben Einsparungen in der Größenordnung von 20% der Gesamtkosten gebracht. Die Effizienzgewinne zeigen sich überwiegend in Form von Zeit, die die Mitarbeiter jetzt

nicht mehr für Routinetätigkeiten oder Doppelarbeit verschwenden müssen. So sind Freiräume entstanden, die die Mitarbeiter der Stadtbau dafür nutzen, um den persönlichen Kontakt mit den Mietern zu intensivieren. Durch Quartiersfeste, geförderte Aktivitäten oder die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen entstehen soziale Netzwerke. Die sind allerdings nicht digital, sondern im besten Sinne analog: Man kennt sich, man hilft sich, man hält zusammen.

„Jede Minute, die unsere Mitarbeiter in den ‚analogen‘ Kontakt zu den Mietern stecken, ist gut investiert. Denn Konflikte in der Nachbarschaft lassen sich nicht digital lösen, da muss dann jemand hin. Wenn Konflikte gar nicht erst entstehen, haben alle Beteiligten gewonnen“, sagt Hans Sartoris. Innovation in seinem Unternehmen heißt, Verbesserungen mit den Menschen für die Menschen schaffen – das ist allemal ein Grund, zu den TOP 100 zu gehören. ■

AUSZUG AUS DER INNOVATIONSILANZ DER STADTBAU WÜRZBURG

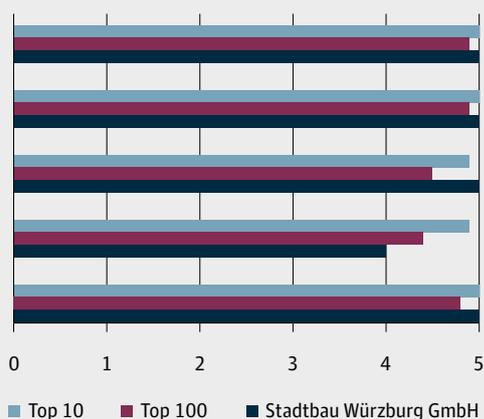
Mit guten Ideen kann sich jeder Mitarbeiter direkt an die Geschäftsleitung wenden

Es ist ausdrücklich erwünscht, dass die Mitarbeiter eigene Ideen und Vorschläge proaktiv einbringen

Unsere Mitarbeiter zeigen im Vergleich zum Durchschnitt unserer Branche ein überdurchschnittlich hohes Maß an ...

Wir stellen sicher, dass wir aus Fehlern in Innovationsprojekten lernen

Unsere Unternehmenskultur ermöglicht und unterstützt innovative und unternehmerische Aktivitäten der Mitarbeiter



Kategorie Innovationsklima im Vergleich zu Durchschnitt Top 100 und Top 10

Quelle: Stadtbau Würzburg

Hat Ihnen die Beantwortung der Fragen neue Erkenntnisse gebracht, etwas, das Sie vorher über Ihr Unternehmen noch nicht wussten?

Schon die Fragen alleine haben uns sehr viel geholfen. Wir haben darüber nachgedacht, wie wir mit Veränderungen umgehen, haben neue Ideen bekommen, wie man Innovationsprozesse organisieren und systematisieren kann. Der Fragebogen war für uns ein Leitfaden zur Reflektion unseres Innovationsmanagements. Schon allein das war es wert, an dem Wettbewerb teilgenommen zu haben.

Welche Verbesserungspotenziale erbrachte die Analyse und haben Sie daraus schon Konsequenzen gezogen?

Eine wesentliche Erkenntnis aus dem Feedback war, dass wir den Innovationsprozess in unserem Unternehmen strategisch noch besser aufstellen und eindeutig strukturieren müssen. So haben wir gerade eine kleine Innovationsgruppe gebildet, die den Freiraum und den Entscheidungsspielraum hat, Themen zu benennen und daran zu arbeiten.

Seitens der Geschäftsführung erwarten wir aber, dass innerhalb eines angemessenen Zeitraums auch Ergebnisse geliefert werden. Konkret heißt das, dass Projekte, die bisher eher spontan und von der kreativen Unternehmenskultur getrieben waren, jetzt systematisch und ergebnisorientiert bearbeitet werden.

Zu dem Preis gehörten auch ein Treffen und eine Wanderung mit Reinhold Messner. Was kann ein Geschäftsführer von einem Extrembergsteiger lernen?

Zuerst haben wir gelernt, wie man auch wohnen kann. Messner lebt ja in einer Burg in Südtirol. Aber Spaß beiseite: Betrachtet man nur das strategische Vorgehen vor und während eines Wohnungsbauprojekts, so unterscheidet es sich gar nicht so sehr von einer Expedition zur Besteigung eines 8000ers. Was sind meine Ziele? Habe ich sie klar herausgearbeitet? Bin ich fokussiert genug? Was ist der richtige Weg, um meine Ziele zu erreichen? Es war spannend, zu hören, wie Reinhold Messner mit diesen Herausforderungen umgegangen ist.

Am meisten beeindruckt haben mich aber seine Aussagen zu Erfolg und Scheitern. Wie verändert der Erfolg einen Menschen und wie gehen wir mit Scheitern um? Messner musste ja mehr Touren abbrechen, als er tatsächlich zu Ende gebracht hat. Er hat uns seine Haltung zum Scheitern vermittelt: Warum ist das Projekt gescheitert, was kann ich das nächste Mal besser machen? Aber auch die Erkenntnis, dass Scheitern die Schattenseite des Erfolgs ist, dass beides unabdingbar zusammengehört.

Werden Sie in zwei Jahren wieder an dem Wettbewerb teilnehmen?

Wir machen auf jeden Fall wieder mit, ob das in zwei oder mehr Jahren ist, wird man sehen. Denn wir wollen ja auch zeigen können, dass wir das kritische Feedback ernstgenommen und die Kritikpunkte abgestellt haben. Jetzt sind wir erst einmal froh, dass wir das Gütesiegel für 2017 haben.

Vielen Dank für das Interview.

Das Interview führte Wolfgang Orians.

Schlagfähiger und schneller: Reorganisation des Kerngeschäfts Aus etwas Gutem etwas Besseres gemacht

Ein sich immer schneller verändernder Markt, die Digitalisierung und steigende Kundenanforderungen sorgen dafür, dass auch in der Wohnungswirtschaft Prozesse immer komplexer werden. Die Bauverein AG reagierte darauf - und begann 2016, Bestandsmanagement und Servicecenter neu aufzustellen, um das Unternehmen langfristig zukunftsfähig zu machen. Ziel war es, Abläufe im Kerngeschäft effizienter zu gestalten und die Kundenzufriedenheit zu erhöhen. Von der Reorganisation profitierten auch die Mitarbeiter.



Stefan Backmund
Bereichsleiter
Bestandsmanagement
Bauverein AG
Darmstadt

Vermietung und Kundenbetreuung - das Kerngeschäft von Wohnungsunternehmen ist in besonderem Maße von den Veränderungen am Markt betroffen. Die Komplexität der täglichen Arbeit nimmt, nicht zuletzt im Zuge der Digitalisierung, stetig zu. Organisationsstrukturen und Prozesse, die über Jahre funktionierten, werden den neuen Anforderungen immer weniger gerecht.

Klare Prozesse und Zuständigkeiten

Hier setzt das 2016 gestartete Projekt „Reorganisation des Kerngeschäftes“ an. Es beinhaltete den konsequenten Umbau sowie die Verzahnung der drei Kerngeschäftsbereiche Vermietung, Kundenbetreuung und Servicecenter. Begleitet wurde die Reorganisation von der Unternehmensberatung Radtke & Associates. Ziel der Neuaufstellung unter dem Motto „Bauverein AG 2020“ war es, klare Strukturen, Regeln, Verantwortlichkeiten und Entscheidungsbefugnisse zu definieren, um dadurch die Kunden- wie auch die Mitarbeiterzufriedenheit zu erhöhen und gleichzeitig die Effizienz zu steigern.

Bestandsaufnahme war Pflicht

Dem Projekt ging zunächst eine umfangreiche Bestandsaufnahme voraus. Diese erfolgte von Anfang an gemeinsam mit den Mitarbeitern. Die frühe Einbindung, das zeigte sich im Verlauf der

Neuaufstellung, trug ganz erheblich zur Akzeptanz der Reorganisation bei. Was sind Stärken des Unternehmens? Wo könnten „wir“ dagegen noch besser werden? Welche täglichen Arbeiten kosten am meisten Zeit? Mit Fragen wie diesen setzten sich alle Prozessbeteiligten auseinander. Schließlich ging es darum, die bestehende Organisationsstruktur kritisch unter die Lupe zu nehmen. Ergänzt wurde der Blick nach innen durch Marktanalysen und eine Konkurrenzbeobachtung: Wie sind andere Wohnungsunternehmen ähnlicher Größe aufgestellt? Und was ist in der Branche „State of the Art“?

Den Kunden im Blick

Wichtig war dem Unternehmen, sich ganz in die Rolle des Kunden zu versetzen. Welche Erwartungen hat er? Mit welchen Problemen wird er konfrontiert, wenn er sich an die Bauverein AG wendet? Schnell wurde klar, dass Kunden nicht nur

die telefonische Erreichbarkeit des Unternehmens für verbesserbar hielten. Auch die große Anzahl an Kontaktnummern und -kanälen stellte eine Herausforderung dar. Handlungsbedarf wurde zudem bei der Verbindlichkeit gegenüber den Kunden identifiziert. Die Ursachen zeigten sich bei genauer Betrachtung der Ist-Prozesse: Die Mitarbeiter waren einen großen Teil des Tages mit Telefonaten beschäftigt. Auch landeten aufgrund der Vielzahl an Eingangskanälen Anrufer immer wieder an der falschen Stelle. Wichtige Aufgaben des Bestandsmanagements - wie die Bearbeitung von Beschwerdeschreiben, Mietminderungsanträgen oder auch die Entwicklung von Quartieren - kamen zu kurz. Ein Zustand, der auch für die Mitarbeiter unbefriedigend war!

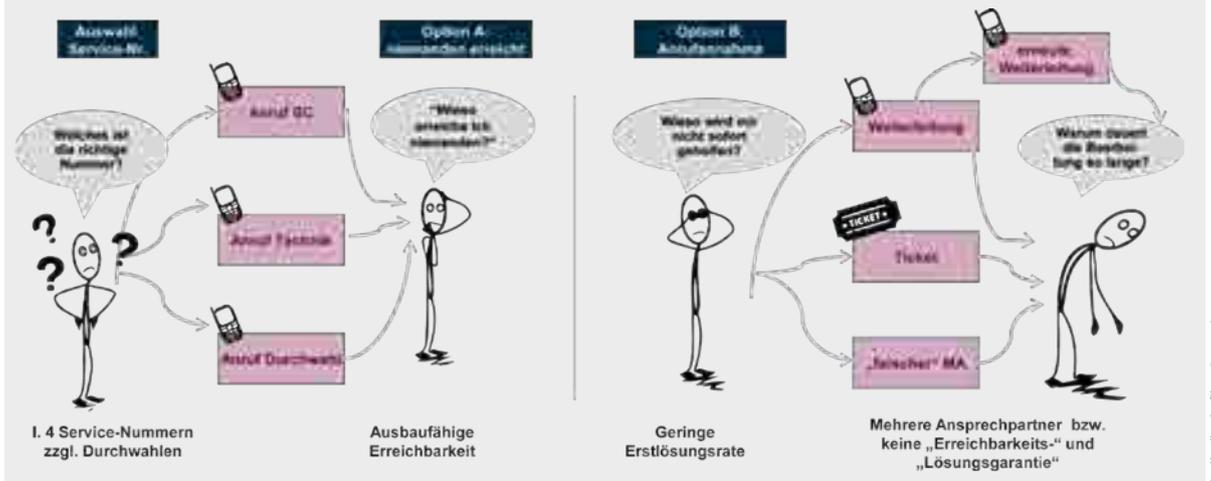
Servicecenter wird 1st-Level-Support

Die Bauverein AG reagierte auf diese Erkenntnisse, indem sie alle Kunden-Erstkontakte im Ser-

DIE MITARBEITER MIT AUF DEN WEG NEHMEN

Eine Neuaufstellung ist eine Herausforderung für alle. Denn sie bedeutet grundlegende und tiefgreifende Veränderungen in der Team- und Arbeitsorganisation, der Kundenbetreuung sowie der allgemeinen Abwicklung des Kerngeschäftes. Um solch eine Herausforderung meistern zu können, mussten alle an einem Strick ziehen. Auf die Reise Richtung Zukunft konnte es nur gemeinsam gehen. Zu den wichtigsten Aufgaben während der Reorganisation zählte daher die Einbindung der Mitarbeiter. Kommunikation und Information waren dabei wichtige Säulen der „Mission Bauverein AG“ und sind es, über den gesamten Veränderungsprozess hinweg, bis heute geblieben. Informiert wurde kontinuierlich: über Workshops für vom Umbau betroffene Mitarbeiter, über Informationsveranstaltungen für das gesamte Unternehmen, über eine Strategiezeitung sowie regelmäßige Berichte im Intranet. Ein Mottowettbewerb sorgte für zusätzliche Motivation.

TELEFONISCHER KUNDENKONTAKT („A DAY IN THE LIFE OF A CUSTOMER“)



Quelle aller Grafiken: Bauverein

STATUS QUO

Ineffizient gesteuerte Kundenanfragen:

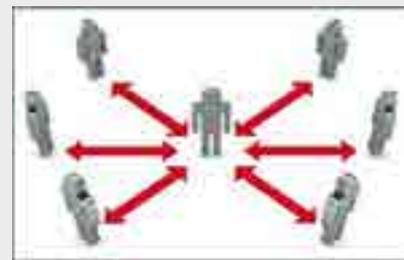
- niedrige Erstlösungsrate (Kunden müssen „wiederkommen“),
- hohe Mitarbeiterbelastung durch hohe Anzahl an Telefonanfragen,
- erschwerte Fokussierung auf Kernaufgaben,
- allgemeine Vertrags- oder Serviceanfragen,
- ausbaufähige Erreichbarkeit (ca. 75% ohne Technik)



BÜNDELUNG 1ST-LEVEL-AUFGABEN

Verbesserte Steuerung von Kundenanfragen durch Aufgaben- und Erstkontaktbündelung ermöglicht:

- erhöhte Erstlösungsrate (Kunden wird direkt qualitätsorientiert geholfen),
- Entlastung und Konzentration auf Kernaufgaben in 2nd-Level-Bereich
- erhöhte telefonische Erreichbarkeit



vicecenter (SC) bündelte (1st-Level-Support). Alle Kundenanrufe werden nun über eine einzige Hotline-Nummer ins SC kanalisiert. Direkte Durchwahl zu den Mitarbeitern des Bestandsmanagements wurden abgeschafft. Die Mitarbeiter der Servicecenter übernehmen dadurch mehr Aufgaben in der Kundenbetreuung und sind dank erweiterter Kompetenzen und erweiterten Know-hows in der Lage, „Erstlösungen“ anzubieten. Hat ein Kunde etwa eine Frage zu seiner Nebenkostenabrechnung, zu einem Zahlungseingang oder zur Vermietung, wird sein Anliegen nicht mehr von seinem Kundenbetreuer im Team, sondern direkt im 1st-Level-Support bearbeitet. Auch das Erteilen kleinerer Instandhaltungsaufträge - früher im Zuständigkeitsbereich der Technik - fällt jetzt in den Zuständigkeitsbereich des Servicecenters. Um dessen Mitarbeiter auf die neuen Aufgaben vorzubereiten, wurden sie vor dem Start der Reorganisation ausgiebig geschult.

Bestandsmanagement: Aus Generalisten werden Spezialisten

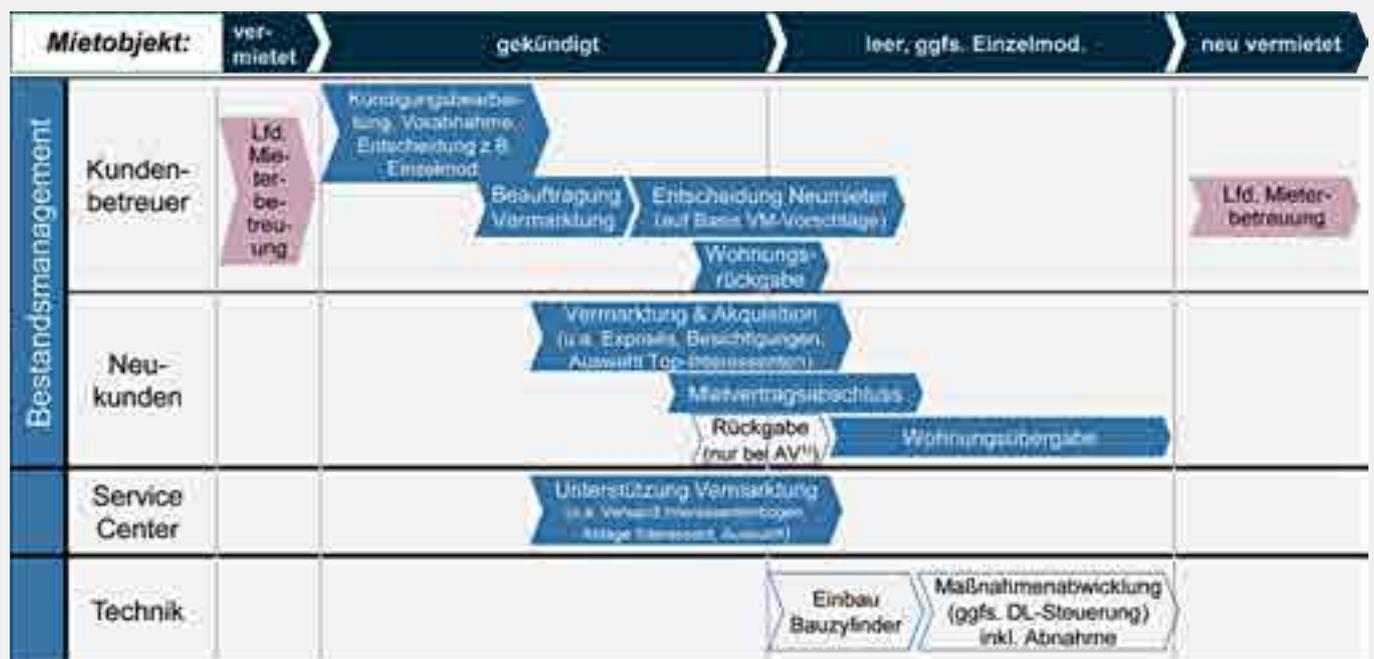
Für das Bestandsmanagement (2nd-Level-Support) bedeutete die neue Aufgabenverteilung Entlastung, mehr „Ruhearbeitszeit“ sowie mehr Freiraum für die Neuvermietung bzw. die Betreuung von Bestandskunden. Beide Kernaufgaben bilden auch die Grundlage der neuen Teamaufteilung.

Die Teams sind nicht mehr einzelnen Stadtgebieten zugeordnet und übernehmen von der Wohnungsvermarktung bis hin zur Verwaltung alle dort anfallenden Aufgaben. Stattdessen gibt es jetzt ein Team für Neukunden sowie zwei Teams für die Bestandskundenbetreuung. Während sich das Team „Neukunden“ auf eine kundenorientierte Vermarktung spezialisieren kann, kümmern sich die Kundenbetreuer ausschließlich um Bestandskunden. Kurz: Aus Generalisten werden Spezialisten.

Go-live - was bedeutete die Umstellung?

Nach einjähriger Vorbereitungszeit war es so weit: Am 3. April 2017 erfolgte das Go-live. Für die Mitarbeiter in Servicecenter und Bestandsmanagement bedeutete das zunächst einmal Stress: Mitarbeiter im Bestandsmanagement mussten sich aufgrund der Reduzierung des Telefonaufkommens neu sortieren; die Teams dort mussten zueinander finden. Wurde der Tagesablauf früher durch das Telefon diktiert, so muss nun jeder seinen Arbeitsalltag aktiv planen und organisieren. Im Servicecenter wiederum mussten sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erst an die neuen Zuständigkeiten gewöhnen. Auch sorgte das vermehrte Telefonaufkommen zunächst dafür, dass die Erreichbarkeit trotz Ausbaus des Servicecenters zurückging. Ein halbes Jahr später dreht das Unternehmen zwar noch an einigen kleineren Stellschrauben. Es zeigt sich aber, dass die Spezialisierung der richtige Weg war: Die ►

**ABGRENZUNG KUNDENBETREUER UND NEUKUNDEN:
KLARE BEARBEITUNG MIT VERANTWORTUNGEN ORIENTIERT AM „LEBENSZYKLUS“**



1) AV = Anschlussvermietung

BAUSTEIN: REORGANISATION DER TECHNIK

Neben Vermietung und Servicecenter wurde auch die Technik der Bauverein AG neu aufgestellt. Die Trennung zwischen Werkstatt und „Dach und Fach“ wurde aufgehoben, Techniker direkt dem Bestand zugeordnet. Mit Erfolg!

Der Umbau der Technik startete bereits Anfang 2016, einige Monate vor der Reorganisation von Vermietung und Servicecenter. Zentrales Ziel war es auch hier, klare Zuständigkeiten zu schaffen und Verantwortungsbereiche abzugrenzen. In einem ersten Schritt wurde daher die bestehende Trennung zwischen laufender Instandhaltung (Werkstatt) und „Dach und Fach“ (Technik) aufgehoben. Der nächste Schritt bestand darin, die bislang in der Unternehmenszentrale angesiedelten Techniker auch räumlich mit dem an einem anderen Standort untergebrachten Werkstattteam zusammenzubringen, um die Kommunikation zu verbessern.

Zwischen 1.600 und 1.800 Wohneinheiten betreut jeder Techniker seitdem, ganz gleich, ob es sich um Maßnahmen in der Wohnung, um die Gemeinschaftsflächen, Reparaturen am Gebäude, geplante oder laufende Instandhal-



Quelle: Bauverein

Motivierte Mitarbeiter benötigt jedes Unternehmen. Zur Motivation kann auch ein besseres Arbeitsumfeld beitragen, das durch die Neuorganisation von Strukturen und Bereichen entsteht

tungsmaßnahmen oder aber Einzelmodernisierungen bei einem Mieterwechsel handelt. Barrieren wurden zudem dadurch abgebaut, dass die Techniker mehr Verantwortung für die in ihrem Bereich befindlichen Bestände erhielten.

Um kleinere Maßnahmen kümmert sich die Werkstatt. In welchen Bereichen sie einspringt, ist seit der Reorganisation klar definiert. Damit schneller auf dringende Kundenanliegen reagiert werden kann, wurden – auch das eine Neuerung – zwei Regiemitarbeiter



Prozessqualität sowie die Vermietungsperformance der Mitarbeiter haben sich kontinuierlich verbessert.

Fazit: „Wir“ sind besser geworden!

Das Projekt macht die Bauverein AG und ihre Mitarbeiter besser, weil sie sich zukünftig noch mehr auf die tägliche Arbeit und die Belange der Kunden konzentrieren können. Dinge, die in der Vergangenheit aufgrund der Menge an Aufgaben nicht mit der notwendigen Sorgfalt zu Ende gebracht werden konnten, werden jetzt wesentlich effektiver erledigt. Das ist nicht nur zufriedenstellender für die Kunden, sondern auch für alle Mitarbeiter.

Arne Steinhof von Radtke & Associates ergänzt: „Mit dem Projekt ‚Kerngeschäftsoptimierung Bestandsmanagement‘ ist es der Bauverein AG gelungen, sich gemäß den steigenden Marktanforderungen zukunftsgerecht neu aufzustellen.“ ■

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

eng an das Servicecenter angedockt: So hat der 1st-Level-Support (Servicecenter) die Möglichkeit, diese Kollegen bei Bedarf direkt zu Kunden zu schicken. Um zentrale Themen des Facilitymanagements wie Grünpflege, Verkehrssicherung, Spielplatzmanagement oder auch das Management der Wartungsverträge künftig besser und schneller bearbeiten zu können, wurde im Zuge der Reorganisation zudem das Facilitymanagement neu aufgestellt.

Kurze Wege, klare Zuständigkeiten und mehr Transparenz - davon profitieren indes nicht nur die Kunden, deren Anliegen schneller erledigt werden. Auch die Mitarbeiter bekommen die positiven Effekte zu spüren. Sie haben deutlich mehr Entscheidungsfreiheit und identifizieren sich stärker mit „ihrem“ Bestand. Abgeschlossen ist dieser Prozess noch nicht: Im ersten Quartal 2018 werden, analog zu den zwei Kundenbetreuer Teams in der Vermietung, zwei technische Teams gebildet. In Zukunft sollen sie sich dann gemeinschaftlich mit den Kunden- und den Objektbetreuern um Liegenschaftsthemen kümmern und gemeinsam Konzepte für die Bestandsentwicklung erarbeiten.

**ERFOLG ALS
 SELF PUBLISHER.
 ERFOLG
 IM BUSINESS.**

**BUSINESS INSIGHTS.
 SELFUBLISHING FÜR BUSINESSEXPERTEN.**

Sie wollen sich über ein Buch vermarkten? Mit starken Services von der Eingangsberatung bis zum Vertrieb bringt Haufe Business Insights Ihr Fachbuch in die beste Ausgangsposition. Und während Sie von unserer Verlagskompetenz profitieren, bleibt Ihre Freiheit als Autor gewahrt.

- ✓ Einfacher Ablauf, professionelle Vermarktung
- ✓ Buch und eBook in hoher Qualität
- ✓ Kunden und Geschäftspartner begeistern



Jetzt informieren:
businessinsights.de

Digitale Transformation, Arbeitswelt 4.0 und Innovationsmanagement

Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft: Ein bedingungsloser Dreiklang

Die Digitalisierung als Treiber der Arbeitswelt 4.0 verändert die Zusammenarbeit, die Entwicklung und die Führung von Menschen im Unternehmen. Komplexe Anforderungen der neuen Arbeitswelt verlangen ein agiles Führungsverhalten, eine Innovationskultur und eine hohe Veränderungsbereitschaft zum erfolgreichen Umgang mit disruptiven Marktveränderungen. Eine transformationsorientierte Personalentwicklung schafft Lösungen, die helfen, die Unternehmensziele und die Bedürfnisse der Mitarbeiter zu verwirklichen.



Elke Nippold-Rothes
Berater für Personalentwicklung
in der Immobilienwirtschaft
EBZ-Akademie
Bochum

Seien wir realistisch: Die Bewältigung der digitalen Transformation und eines wirksamen Innovationsmanagements sowie der sinnvolle Einstieg in eine Arbeitswelt 4.0 ist nichts, was die Verantwortlichen in den Wohnungsunternehmen im Vorbeigehen erledigen. Es steckt mehr dahinter als das Aufsetzen eines neuen digitalen Prozesses oder die Umgestaltung von Büroräumen in hippe, farbige „Spaces“. Neben dem Verständnis von Digitalisierung und neuen Technologien wird von Führungskräften heute erwartet, dass sie mit Dynamik und Veränderungen nicht nur umgehen können, sondern dass sie diese aktiv vorantreiben. Dabei ist es besonders wichtig, die Mitarbeiter in diese Veränderungsprozesse einzubinden und Rahmenbedingungen für Ideen, Innovation, Selbstverantwortung und Partizipation der Mitarbeiter zu schaffen.

Dazu brauchen sowohl die Führungskräfte als auch die Mitarbeiter in der Wohnungswirtschaft neue Kompetenzen, die in der Vergangenheit in vielen Unternehmen der Branche nicht gefordert waren und somit auch nicht entwickelt wurden. Hier muss nun Personalentwicklung ansetzen und den Weg für eine neue Führungs- und Transformationskultur in den Unternehmen bereiten. Aktuell sind vier besondere Handlungsfelder für Personalentwicklung innerhalb der Wohnungswirtschaft zu identifizieren, die im Folgenden skizziert werden.



Pascal Hendricks
Berater für Personalentwicklung
in der Immobilienwirtschaft
EBZ-Akademie
Bochum

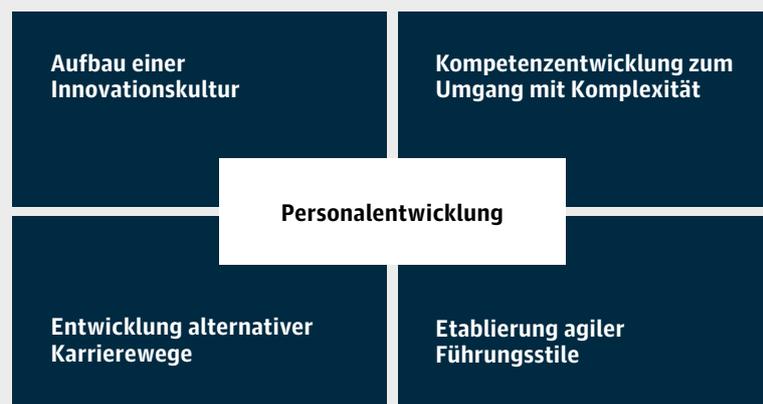
Aufbau einer echten Innovationskultur

Innovationen sollten nicht zum Selbstzweck werden. Sie entstehen oftmals unvorhergesehen in besonderen Drucksituationen und können nur dann in die Wertschöpfungskette integriert werden, wenn sie die Kundenbedürfnisse in vollem Umfang befriedigen. Die Schwierigkeit besteht jedoch darin, sich zunächst vom Alltäglichen zu lösen. Denn gewohnte Verhaltensmuster verzerren oft den Blick auf das Wesentliche – die Kundenforderungen. Erst wenn diese genau eingegrenzt sind, können mit kreativen Prozessen und

Methoden neue Innovationspotenziale freigelegt werden. Dazu brauchen Führungskräfte und Mitarbeiter Innovationskompetenzen, die Kreativität, Problemlösungstechniken, Selbstvertrauen, Umsetzungsorientierung und Mut vereinen. Zur Entfaltung kommen diese Kompetenzen in einer Innovationskultur, die von gegenseitiger Wertschätzung geprägt ist – eine Umgebung, in der Fehler als Teil des Lernprozesses von Mitarbeitern und Führungskräften gleichermaßen akzeptiert werden (siehe hierzu auch den Artikel auf Seite 54 in dieser DW).

Ideenworkshops, Zukunftswerkstätten und Innovation Journeys unterstützen diesen Prozess und ermutigen dazu, neue Dinge auszuprobieren. Der oft vermisste „Blick über den Tellerrand“ kann durch eine innovative Personalentwicklung maßgeblich gestärkt werden. Mitarbeiter, die auf interdisziplinären Netzwerkveranstaltungen al-

VIER HANDLUNGSFELDER EINER TRANSFORMATIONSORIENTIERTEN PERSONALENTWICKLUNG



Quelle aller Fotos und Grafiken: EBZ



Netzwerken und Arbeiten im Kunstsalon Köln beim EBZ Future Lab 2017. Derartige Netzwerveranstaltungen und Ideenworkshops sollen helfen, eine Innovationskultur in den Unternehmen zu etablieren

ternative Arbeitsformen, Denkweisen und Arbeitswelten kennenlernen, weiten ihren Blick für das Mögliche.

Im Rahmen dieser Art von Netzwerkveranstaltungen, wie dem EBZ Future Lab (siehe Fotos),

diskutieren Vorstände, Geschäftsführer und Personalverantwortliche der Branche regelmäßig über aktuelle Trends der Personalentwicklung. In diesem Jahr standen Themen wie „Führen von Komplexität“, „New Work“ und „agiles Projekt-

management“ im Fokus. Die Mehrheit der Personalverantwortlichen sieht hier die Notwendigkeit zur Entwicklung neuer Lösungsstrategien, um die aktuellen Herausforderungen der Kompetenzentwicklung bewältigen zu können. ▶



HAUFE KONGRESS FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

HAUFE.

Stärken verbinden. Zukunft gestalten.

13. bis 15. Juni 2018 in Dresden | Jetzt informieren & anmelden unter www.haufe-kongress.de

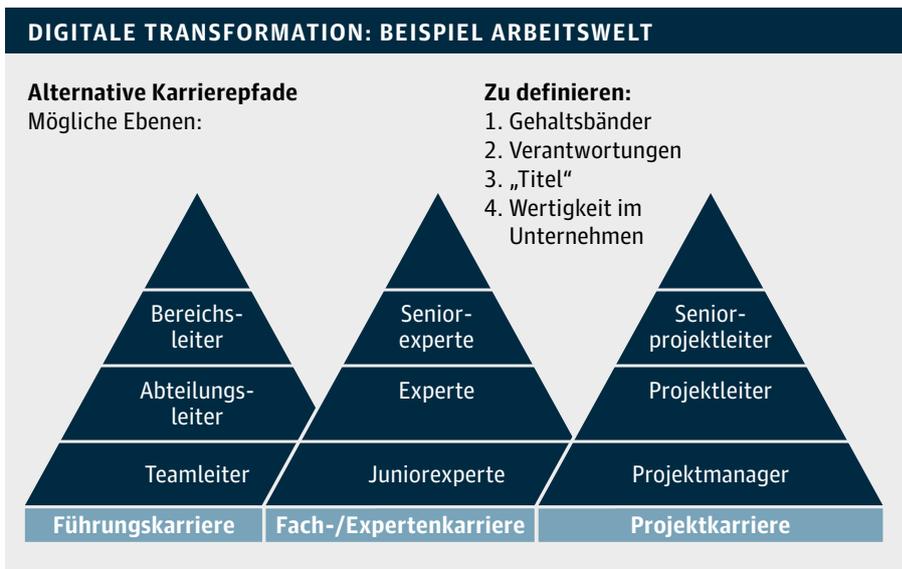
Aufbau von Kompetenzen im Umgang mit Komplexität

Es wird zunehmend schwerer, langfristige Entscheidungen zu treffen, da sich die Rahmenbedingungen rasch verändern und die Anzahl der Einflussfaktoren, wie z. B. Digitalisierung, gesellschaftlicher Wertewandel, Energiewende, stetig steigt. Erschwerend kommt hinzu, dass unsere klassischen Denkgewohnheiten bei der Auseinandersetzung mit komplexen Sachverhalten kontraproduktiv sein können. Wir stellen das Nachdenken ein, wenn wir eine Lösung vor Augen haben, lassen uns durch Motive und Emotionen beeinflussen und konstruieren unsere eigene „Wahrheit“. Hier bedarf es einer strukturierten Methode und eines offenen Mind-Set, um sich mit komplexen Problemen auseinanderzusetzen. Mitarbeiter müssen neue Denkstrukturen trainieren und eine Selbstlernkompetenz entwickeln. Dazu braucht es im Unternehmen Freiräume zum Lernen und Experimentieren.

Agile Führungskompetenzen

Eine Schlüsselrolle nehmen bei all den vorgenannten Entwicklungsmaßnahmen die Führungskräfte und die Führungskultur ein. Denn sie stehen in der Verantwortung, ihren Mitarbeitern die richtigen Werkzeuge mit an die Hand zu geben, damit diese mit der Geschwindigkeit und Ungewissheit von Veränderungen in der heutigen Geschäftswelt umzugehen lernen. Im Zentrum steht hierbei die Förderung von flexiblen und agilen Handlungsmustern der Mitarbeiter. Dies erfordert ein Umdenken in den Köpfen und die Bereitschaft, sich auf Veränderungen einzulassen. Dieser grundlegende Wandel erfordert auch neue Modelle im Zusammenwirken aller Beteiligten und neue Methoden der Führung von Menschen und Prozessen. Agilität wird als die Fähigkeit einer Organisation beschrieben, sich an veränderte Bedingungen aktiv anzupassen. Dazu gehört eine stetige Weiterentwicklung durch kontinuierliches Lernen und Ausprobieren. Bewährte Managementmethoden mit starren Hierarchien und strengen Abläufen stoßen hier an ihre Grenzen. Alle Beteiligten sind daher gefordert, die Ergebnisse ständig auf den Prüfstand zu stellen und wenn nötig Kursänderungen vorzunehmen. Dazu sind ein hohes Maß an Selbstorganisation und Motivation nötig. Die weitreichenden Veränderungen in den Unternehmen durch die Digitalisierung können nur gemeistert werden, wenn Projektstrukturen aufgebaut und agile Führungsmethoden Einzug in die Organisation halten, ohne formale Hierarchie völlig abzuschaffen.

Agile Führungsstile unterscheiden sich vor allem in ihren wesentlichen Merkmalen von den bisher praktizierten Methoden:



Führen mit Sinn und Orientierung

Die Grundlage für eine funktionierende Personalentwicklung in der Arbeitswelt 4.0 ist eine Kompetenzkultur, in der die Unternehmen die Stärken und die Selbstverantwortung der Mitarbeiter in Teams fördern. Agile Führungskräfte entwickeln Visionen, geben Richtungen und Orientierung vor, erarbeiten gemeinsam mit den Mitarbeitern Sinn und Nutzen der gemeinsamen Arbeit und schaffen die Rahmenbedingungen für die bestmögliche Entfaltung ihrer Mitarbeiter. Sie übernehmen die Rolle des Enablers (Ermöglicher). Dazu müssen sie die Stärken und Kompetenzen ihrer Mitarbeiter bestmöglich kennen und weiterentwickeln.

Führen mit Feedback und Reflexion

Vorgegebene Zielvereinbarungen und Beurteilungen der einzelnen Leistungen von Mitarbeitern kennzeichnen traditionelle Führungsstile. Da in agilen Strukturen die Arbeit stärker in Teamverantwortung bewältigt wird, entsteht hier eine permanente „Leistungskontrolle“ durch die anderen Mitglieder. Führungskräfte informieren sich über die Ergebnisse des Teams und die Leistung des Einzelnen, dabei erfolgt Feedback und Reflexion zu Verbesserungsmöglichkeiten regelmäßig. Das Feedback wird getragen von einer grundsätzlich gegenseitigen Wertschätzung und dem Willen, sich stetig zu verbessern.

Steuerungsaufgaben der Führungskräfte

Im traditionellen Management steuern die Leiter die Prozesse in ihren Abteilungen, indem sie Aufgaben delegieren, Verantwortlichkeiten definieren und Ergebnisse dann kontrollieren. Führungskräfte in agilen Strukturen schaffen dagegen in ihren Teams Rahmenbedingungen, in denen Arbeitsaufträge selbstverantwortlich und

selbstorganisiert priorisiert und gestaltet werden – auch in direkter Abstimmung mit den Kunden. Aufgabe der Leitungsebenen ist die Abstimmung aller laufenden Prozesse, die Koordinierung von Schnittstellen, die Etablierung von Kommunikationsstrukturen sowie die Ergebnissicherung im Team im Zuge der Abschlussreflexion. Eine holistische Betrachtung der Arbeitsprozesse ist besonders wichtig, um Lernerfolge und insbesondere Erfolgserlebnisse der Mitarbeiter transparent zu machen.

Entwicklung alternativer Karrierewege

Der Kampf um Potenzialträger für besondere Aufgaben oder Fachkräfte mit Spezialkenntnissen (z. B. IT-Spezialisten) spielt in der Wohnungswirtschaft eine wichtige Rolle. Oftmals gestaltet sich die Karriereplanung bei Mitarbeitern in Wohnungsunternehmen schwierig. Das Spannungsfeld zwischen gut ausgebildeten Fachkräften und einer begrenzten Anzahl an Führungspositionen macht es für die Unternehmen zunehmend komplizierter, Fachkräfte langfristig zu binden. Auch möchte nicht jeder Mitarbeiter eine Führungskarriere starten, sondern würde lieber als Experte in seinem Fachgebiet oder als Projektleiter in wechselnden, spannenden Projekten arbeiten. Hier muss Personalentwicklung alternative Karrieremodelle entwickeln, die den Anforderungen im Unternehmen und den Erwartungen der Mitarbeiter gerecht werden.

Parallel aufgesetzte Führungs-, Experten- und Projektleiterkarrieren können auch in mittleren Wohnungsunternehmen wirkungsvoll etabliert werden. Wichtig ist eine gute Vorbereitung der Mitarbeiter für die jeweilige Rolle, bei der die vorhandenen Kompetenzen der Mitarbeiter um die notwendigen ergänzt werden. ■

SPAREN SIE ZEIT UND STREIT!



VERTRÄGE SCHNELL UND RECHTSSICHER ERSTELLEN

Mit Haufe Vertragsgestaltung steht Ihnen für alle wichtigen Rechtsgebiete eine Vielzahl von Musterverträgen zur Verfügung. Diese können Sie einfach per Knopfdruck übernehmen und bequem an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Natürlich sind alle Verträge von unseren Experten sorgfältig und absolut rechtssicher erstellt. Damit sparen Sie sich Zeit und teure Rechtsstreitigkeiten!

Jetzt informieren und 4 Wochen
unverbindlich testen:
www.haufe.de/vertragsgestaltung
Oder rufen Sie uns einfach an:
0800 72 34 244 (kostenlos)

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Delegation der Compliance-Verantwortung auf einen Compliance-Beauftragten: die Lösung aller Probleme?

In vielen Unternehmen wird ein Teil der Verantwortung der Geschäftsführung für die Einhaltung von Regeln an einen Compliance-Beauftragten delegiert. Doch welche Rahmenbedingungen und Voraussetzungen sind dabei zu berücksichtigen? Der Beitrag gibt Hinweise, welche Aspekte bei der Etablierung eines Compliance-Beauftragten zu bedenken sind.



Dr. Daniel Ranker
Prüfungsdirektor
VdW Rheinland Westfalen,
Düsseldorf

Die Bedeutung der Compliance im Unternehmen ist heute unbestritten, dabei versteht man ganz allgemein unter „Compliance [...] die Einhaltung von Regeln“.¹ Die Verantwortung für die Einhaltung der Regeln liegt im Unternehmen originär bei Vorstand oder Geschäftsführung. In einer komplexen und arbeitsteiligen Welt ist eine Delegation eines Teils der Aufgaben auf einen Compliance-Beauftragten oft notwendig. Hierbei sind die rechtlichen Rahmenbedingungen als Voraussetzung einer angemessenen Implementierung der Compliance-Funktion im Unternehmen zu beachten. Ausgewählte Aspekte, die bei der Etablierung eines Compliance-Beauftragten zu bedenken sind, sollen im Folgenden beleuchtet werden.

Verantwortung des Vorstands

Die Compliance-Kultur eines Unternehmens ist der Anker jedes Compliance-Management-Systems (CMS); ohne eine angemessene Compliance-Kultur im Unternehmen wird die Einrichtung eines funktionierenden CMS scheitern, und zwar unabhängig von der Frage, auf welche Art und Weise das Compliance-Management im Unternehmen implementiert wird. Compliance und damit auch Compliance-Kultur liegen originär in der Verantwortung des Vorstands. Er verantwortet eine geeignete – bei Aktiengesellschaften und bei mittelgroßen und großen Genossenschaften und GmbHS regelmäßig

in einem Mindestmaß institutionalisierte – Umsetzung im Unternehmen,² was auch das Risiko seiner persönlichen Haftung begrenzen kann.

Diese Legalitätspflicht des Vorstands ergibt sich aus seiner gesetzlichen Sorgfaltspflicht.³ Aus dieser Pflicht erwächst für den Vorstand auch eine entsprechende Verpflichtung, aktiv Maßnahmen zu ergreifen, die Verstöße von Unternehmensangehörigen vermeiden.⁴ Geeignete organisatorische Umsetzung hierfür kann – je nach Rechtsform, Größenordnung und Risikoprofil – ein CMS sein. Hierunter ist das System der „auf der Grundlage der von den gesetzlichen Vertretern festgelegten Ziele [...] eingeführten Grundsätze und Maßnahmen eines Unternehmens zu verstehen, die auf die Sicherstellung eines regelkonformen Verhaltens der gesetzlichen Vertreter und der Mitarbeiter des Unternehmens sowie ggf. von Dritten abzielen, d. h. auf die Einhaltung bestimmter Regeln und damit auf die Verhinderung von wesentlichen Verstößen“.⁵ Bestandteil eines solchen Systems ist natürlich auch die Sicherstellung einer angemessenen Reaktion im Falle des Bekanntwerdens von Verstößen.⁶

Dabei ist der Bereich der Compliance nur ein Teil der gesamten Governance im Sinne des „Three-Lines-of-Defense-Modells“.⁷

Bei der Implementierung eines CMS leiten sich aus der gesetzlichen Sorgfaltspflicht, der Legalitätspflicht und der Kontrollpflicht des Vorstands verschiedene Organisationspflichten ab, die u. a. folgende Punkte umfassen:

- klare Zuständigkeit für Compliance-Fragen auch im Vorstand,
- ordnungsgemäße Ausgestaltung, u. a. hinsichtlich der zulässigen Delegation,

- Durchgriffsrechte des Compliance-Bereichs,
- transparente Berichtsstrukturen, die eine Information über Verstöße sicherstellen.

Diese Aspekte sind bei der Etablierung eines Compliance-Beauftragten im Unternehmen insbesondere zu beachten.

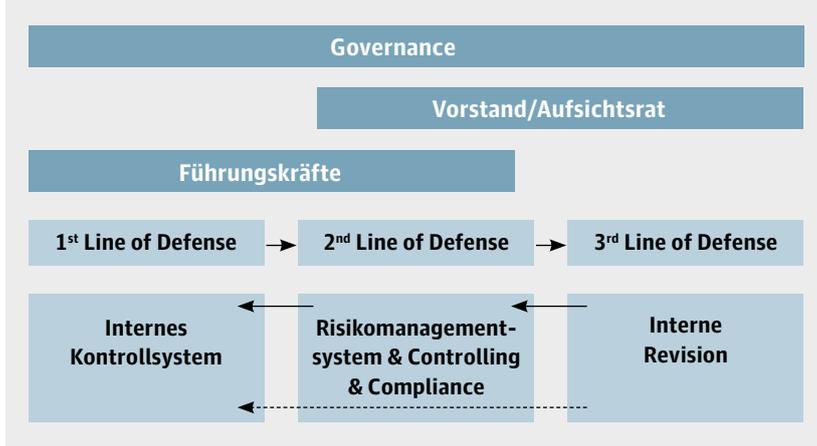
Innerhalb des Vorstands können einzelne Compliance-Aufgaben zur besonderen Wahrnehmung an ein Vorstandsmitglied übertragen werden.⁸ Damit trifft die übrigen Vorstandsmitglieder eine eigenständige Überwachungspflicht, in deren Rahmen sie sich innerhalb des Vorstands über das CMS, seine Angemessenheit und Wirksamkeit zu informieren haben.⁹ Für die Funktion eines Compliance-Beauftragten entscheidend ist ein weiterer Aspekt: Eine vertikale Delegation auf nachgelagerte Führungsebenen ist nur für solche Aufgaben zulässig, die „nicht im Kernbereich der Leitungsverantwortung des Vorstands liegen“.¹⁰

Compliance-Beauftragter

Der Vorstand oder die Unternehmensleitung hat in der organisatorischen Ausgestaltung des CMS und damit auch der Rolle eines Compliance-Beauftragten ein weites Ermessen im Sinne der Business-Judgement-Rule. In jedem Unternehmen muss auf Basis der individuellen Gegebenheiten und des bestehenden Risikoprofils entschieden werden, wo diese Position organisatorisch verortet werden soll und welche Aufgabenfelder ihr zugewiesen werden. Die Etablierung eines Compliance-Beauftragten muss daher auch die dokumentierte Regelung von Zuständigkeiten, organisatorischer Einordnung und Schnittstellendefinitionen beinhalten.

Da die Compliance übergeordnet immer eine Aufgabe des Vorstands bleibt, führt an einem direkten

THREE-LINES-OF-DEFENSE-MODELL*



* in Anlehnung an FERMA/ECIA

Berichtsweg vom Compliance-Beauftragten an den zuständigen Vorstand kein Weg vorbei. Damit lässt sich die Stelle in der Unternehmensorganisation jedoch auch nicht weit vom Vorstandsbereich entfernt verorten, will man nicht Berichtsstrukturen von organisatorischen Zuständigkeiten lösen. Die Nähe zum Vorstandsbereich hat zudem weitere Auswirkungen, die jedenfalls in ihrer praktischen Bedeutung nicht zu unterschätzen sind. Je näher die Compliance-Funktion am Vorstandsbereich angesiedelt ist, desto eher wird mit Blick auf die hierarchische Stellung die Stimme des Compliance-Beauftragten gehört und er hat die notwendige Autorität, die Maßnahmen auch gegen Widerstände durchzusetzen. Auch zeigt eine entsprechende hierarchische Stellung – im Sinne des viel zitierten „Tone from the Top“ – die Bedeutung, die die Unternehmensleitung der Compliance-Funktion beimisst. Eigene Kompetenzen zeigen genau wie die hierfür bereitgestellten Budgets das Gewicht der Compliance-Funktion auch in den Augen vieler Mitarbeiter deutlicher, als dies mit „Hochglanzbrochüren“ zu erreichen ist.

Beim Vorstand bleibt naturgemäß die Verantwortung der Auswahl des Mitarbeiters in der Position des Compliance-Beauftragten, die Abstimmung seines Zuständigkeits- und Tätigkeitsumfangs sowie die Weisungs- und Überwachungsverpflichtung. Dabei ist eine klare Regelung der Zuständigkeiten und Schnittstellen essenziell. Hierbei muss insbesondere definiert werden, welche Informationen unmittelbar berichtet werden und wie bei wesentlichen Sachverhalten eine direkte Beteiligung des Vorstands sichergestellt wird.

Exkurs: Die Frage, ob gerade in kleinen und mittleren Unternehmen die Funktion des Compliance-Beauftragten auf eine unternehmensexterne Person übertragen werden kann, ist schwierig zu beantworten. Grundsätzlich hat der Vorstand ein weites Ermessen in der Ausgestaltung der Compliance-Funktion im Unternehmen. Damit ist – eine angemessene vertragliche Gestaltung vorausgesetzt – auch die Übertragung auf eine unternehmensexterne Person möglich.

Allerdings ist zu beachten, dass die Durchgriffsmöglichkeiten eines Externen regelmäßig eingeschränkt sind und z. B. die Frage der Informationsweitergabe, der Berichterstattung sowie der unmittelbaren Einbindung bei Fragen und Hinweisen von Mitarbeitern zusätzliche Herausforderungen bereithält. Diese Herausforderungen lösen zusätzlichen Regelungs-, Koordinations- und Überwachungsaufwand aus, der in der Verantwortungssphäre des Vorstands verbleibt. Er muss entsprechend im Rahmen seiner Organisationspflichten hierauf angemessen reagieren. Die Gefahr einer Erwartungslücke bei der Beauftragung eines externen Compliance-Beauftragten ist nicht zu unterschätzen und sollte von Unternehmen und externem Dritten klar adressiert werden.

Der Compliance-Beauftragte hat die operative Verantwortung, im Rahmen eines auf die Situation des Unternehmens angepassten CMS ein Programm

mit präventiven und detektiven Maßnahmen so aufzubauen, dass bestehende Risiken vermindert und zielgerichtet gemanagt werden. Dazu benötigt er ein tiefgreifendes Verständnis des Geschäftes, die notwendigen rechtlichen Kenntnisse sowie eine hinreichende Umsetzungserfahrung in der Etablierung und Kontrolle von Prozessen. Seine Verantwortung umfasst auch die Dokumentations- und Berichtspflichten gegenüber dem Vorstand sowie die kontinuierliche Fortentwicklung der Compliance-Organisation. Damit wirkt der Compliance-Beauftragte aktiv an der Compliance-Kultur des Unternehmens mit und steht im besten Fall als Vorbild hierfür, denn gerade in neuen, noch nicht reglementierten Situationen ist es die Compliance-Kultur, die im Unternehmen als Richtschnur zur Beantwortung der Frage herangezogen werden muss, wie man sich „compliant“ verhält.

Fazit

Die Unternehmensleitung muss aufgrund vielfältiger Aufgaben und arbeitsteiliger Organisation Aufgaben delegieren, dazu kann auch die Etablierung eines Compliance-Beauftragten im Unternehmen gehören. Allerdings müssen bei einer solchen Delegation auch Regeln beachtet werden: Nicht alle Aufgaben können delegiert werden, die Ausgestaltung und organisatorische Einordnung der Position des Compliance-Beauftragten muss angemessen sein, die Zuständigkeiten müssen klar definiert sein, Durchgriffsrechte müssen existieren und Berichtsstrukturen etabliert sein. Nur so kann der Vorstand seiner übergreifenden Verantwortung für die Compliance des Unternehmens gerecht werden, da auch nach Delegation jedenfalls eine Überwachungspflicht und bei wesentlichen Sachverhalten eine direkte Beteiligung im Aufgabenbereich des Vorstands verbleiben. ■

Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

¹ IDW PS 980, WPG Supplement 2/2011, Rz. 5.

² Vgl. Reichert/Ott, NZG 2014, 241 f.; für Genossenschaften Holthaus/Lehnhoff, in: Lang/Weidmüller: Genossenschaftsgesetz, 38. Aufl., S. 410.

³ Vgl. m.w.N. Hoffmann/Schieffer, NZG 2017, S. 402; Holthaus/Lehnhoff, in: Lang/Weidmüller: Genossenschaftsgesetz, 38. Aufl., S. 409.

⁴ Vgl. LG München I, Urt. V. 10.12.2013, 5HK O 1387/10, NZG 2014, S. 346; Fleischer, NZG 2014, S. 322; Hoffmann/Schieffer, NZG 2017, S. 402.

⁵ Vgl. IDW PS 980, WPG Supplement 2/2011, Rz. 6.

⁶ Vgl. Reichert/Ott, NZG 2014, 241.

⁷ Vgl. hierzu Wissenschaftlicher Beirat des DIIR – Deutsches Institut für interne Revision e.V., Bantleon, Ulrich et al., WpG 2017, S. 682 ff.

⁸ Vgl. Hoffmann/Schieffer, NZG 2017, S. 405.

⁹ Vgl. Fleischer, NZG 2014, S. 323.

¹⁰ Hoffmann/Schieffer, NZG 2017, S. 405. Siehe hier auch den beispielhaften Verweis auf „grundlegende Organisationsfragen“ sowie „Befassung mit Fällen von herausragender Bedeutung“ als nicht delegierbare Bereiche.

COMPLIANCE IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Die Arbeitshilfe 78 des GdW „Compliance in der Wohnungswirtschaft“ erläutert die Wichtigkeit des Themas „Compliance“ für die Wohnungswirtschaft.

Sie zeigt Handlungs- und Risikofelder auf und gibt Hinweise zur Umsetzung im Unternehmen. Die Arbeitshilfe 78 kann zum Preis von 25 € bezogen werden: bestellung@gdw.de

Betriebskostenmanagement

Viel diskutiert – wenig umgesetzt

Die wachsende Bedeutung der sog. 2. Miete erfordert Lösungen, die das klassische Vorauszahlungsmodell der Wohnungswirtschaft nicht bieten kann. Neben der Belastung der Mieter durch Nachzahlungen bedeuten auch die Anschaffung, Ablesung und Abrechnung der Ableseeinrichtungen zusätzliche Kosten und die Abrechnungserstellung einen erheblichen Verwaltungsaufwand. Das Flatmietmodell der GEWOBA Nord als eine Lösung wird hier vorgestellt.



Alexander Boyko
Consultant
Radtke & Associates Gesellschaft
für Unternehmensberatung mbH
Düsseldorf

Betriebskosten werden oft als durchlaufender Posten ausgeklammert und der nicht umlagefähige Anteil als unerheblich bewertet. Dabei lassen sich durch beeinflussbare Betriebskosten ca. 10% des Gesamtbestandsumsatzes aktiv steuern. Der Abrechnungs- und Managementprozess wird unter dem Dach des Rechnungswesens als administrativer „Verwaltungsakt“ abgearbeitet, anstatt Mehrwerte für das gesamte Unternehmen zu erzeugen. Der wiederkehrende Gedanke einer Potenzialanalyse anhand von internen und externen Benchmarks wird aufgrund von fehlender Transparenz und Vergleichbarkeit als nicht umsetzbar beurteilt und aufgegeben. Dabei birgt eine professionelle Herangehensweise und Priorisierung des Themas Betriebskosten Potenziale zur Ergebnis- und Effizienzsteigerung sowie Verbesserung der Kundenzufriedenheit.

Betriebskostenanteil steigt stärker als Kaltmiete

Steigende Mieten erhöhen den Druck auf das Nettoeinkommen, denn bei jedem vierten Deutschen beträgt der Wohnkostenanteil mehr als 40% des gesamten Haushaltseinkommens. Dabei ist der Index für Wohnungsmieten mit 8% analog zum Verbraucherpreisindex gestiegen. Mit einem 10%-igen Anstieg des Betriebskostenindex ist die sog. 2. Miete der Hauptpreistreiber. Stell- schraube hierfür sind die Heizkosten.

Umfassende energetische Modernisierungen bieten eine Antwort auf steigende Betriebskosten. Durch die Energiepreisentwicklung, politische Rahmenbedingungen und steigende Objektkomplexität sind weitgehende energetische Modernisierungen zukunftsweisend und unabdingbar. Jedoch entsteht aufgrund der hohen Gesamtmietkostenbelastung eine Wirtschaftlichkeitslücke zwischen sozial verträglichen Bruttomieterhöhungen und Energiekosteneinsparungen. Zur Schließung dieser bedarf es einer richtigen Nutzung

digitaler, bautechnischer und organisatorischer Trends durch alle Beteiligten sowie eines aktiven Betriebskostenmanagements.

Mystifizierung der Abrechnung und viele Partner führen zu Doppelarbeit

Jeder Betriebskostenprozess beinhaltet die Teilprozesse Buchhaltung und Abrechnungserstellung, zu selten jedoch die Potenzialanalyse und -umsetzung oder „Betriebskosten-Optimierung“. Die Auffassung des Betriebskostenprozesses als

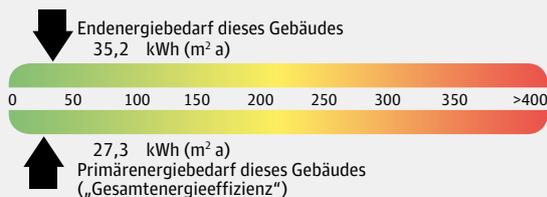
BETRIEBSKOSTEN-BENCHMARKING MIT DER GEISLINGER KONVENTION

Effektives Betriebskostenmanagement bedeutet für Wohnungsunternehmen, mehr als nur genaue Kenntnisse über ihre anfallenden Betriebskosten zu haben. Was im internen Vergleich als „Vorzeigeobjekt“ gilt, könnte sich im regionalen Vergleich schnell als Objekt mit überdurchschnittlichen Betriebskosten herausstellen. Doch wie gelangen Wohnungsunternehmen an die benötigten Daten für einen externen Vergleich?

Um die Basis für effektives Betriebskostenmanagement und die damit verbundene Reduzierung von Betriebskosten zu legen, arbeitet der Arbeitskreis „Geislinger Konvention“ seit dem Jahr 2000 daran, Normen für einen Vergleich von Betriebskosten und Strukturdaten zu entwickeln. Rund 4 Mio. Wohneinheiten werden auf Basis dieser im Laufe der Jahre entstandenen Datenbank bereits einem Betriebskosten-Benchmarking unterzogen. Im Vergleich zum regionalen Durchschnitt wird so schnell transparent gemacht, bei welchen Kostenarten bestimmte Objekte zu hohe Betriebskosten vorweisen. Schwachstellen und Optimierungspotenziale, die sich mit Hilfe konkreter Maßnahmen leicht in bares Geld umwandeln lassen, werden aufgedeckt. Darüber hinaus eignet sich Betriebskosten-Benchmarking ideal zur Plausibilisierung der eigenen Betriebskostenabrechnung. Viele zeitraubende Verwaltungsaufgaben für die Mitarbeiter können somit ausfallen und Kapazitäten für andere Aufgaben geschaffen werden.

Das Thema Betriebskostenmanagement wird für die Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren mehr und mehr an Bedeutung gewinnen – die Geislinger Konvention hat mit dem Betriebskosten-Benchmarking bereits vor vielen Jahren den Grundstein dafür gelegt.

VERGLEICHRECHNUNGEN



	Flat-Modell in €/m ² („Sonnenhaus“)	vs.	Klassisches Modell in €/m ² („Beko-Abrechnung“)
Kaltmiete	9,30	+20,78%	7,20
Heizkosten	+0,20		+0,75
Betriebskosten	+0,20		+1,75
Warmmiete	9,70	Differenz für den Mieter = Null	9,70
Grundmiete aus Rentabilitätsberechnung	(7,20)		(7,20)
Aufwand tatsächlich entstandene BK und HK	(2,25 / 2,75)		(2,25 / 2,75)
Ertrag	+0,25 / -0,25		+0,25 / -0,25

Mehrertrag für die GEWOBA Nord

- Verlust für die GEWOBA Nord + keine Nachzahlung für den Mieter

Guthaben des Mieters

Nachzahlung des Mieters

Quelle: Autor

reizlose und oft zermürbende Ressourcenbelastung entsteht aus dem Verwaltungsaufwand im Rahmen der laufenden Verbuchung von eingehenden Rechnungen. Zum Abrechnungszeitpunkt stößt man oft auf unfertige Kontierungen, unterschiedlich gepflegte Daten und zahlreiche Beteiligte, die alle gesonderten Umgang fordern. Höhere Abrechnungsqualität und effizienterer Ressourceneinsatz lassen sich jedoch durch Prozessvereinheitlichung und -verschlankeung mit klar definierten Abläufen und Service-Level-Agreements erreichen.

Nach Versand der Abrechnung häufen sich die Anrufe durch unzufriedene/verständnislose Kunden und der Papierstapel von Einsprüchen auf dem Tisch des Sachbearbeiters wächst. Die Gründe für das hohe Beschwerdeaufkommen nach Abrechnungsversand sind immer dieselben: fehlerhaft erstellte Abrechnungen, fehlendes unterjähriges Kundenfeedback und mangelnde unternehmensinterne Abstimmung bzgl. sonstiger offener Posten oder anstehender Mieterhöhungen. Dabei lässt sich die aufwendige Rückläuferbearbeitung durch transparente, unterjährige Mieter- und Unternehmenskommunikation sowie Vereinfachung der Abrechnung reduzieren. Letztendlich führen fehlende Transparenz, vorhandene Liquiditätspotenziale und inaktive Steuerung der Betriebskosten oft zu negativen, unerwarteten Auswirkungen auf das Unternehmensergebnis. Neben dem laufenden Controlling und der Steuerung der unfertigen Leistungen und Umbuchungen birgt aktives Management Betriebskostenpotenziale wie Verbrauchs-/Vertragsoptimierung durch Be-

triebskosten-Benchmarking und Zusatzpotenziale durch in-/outgesourcete Services.

Innovative Genossenschaft mit funktionierendem Piloten

Die wachsende Bedeutung der 2. Miete fordert Lösungen, die das klassische Vorauszahlungs-

„Vorteile unseres Flat-Modells sind spürbar“

Dirk Schmidt, Abteilungsleiter Bestandsmanagement, GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG

modell der Wohnungswirtschaft nicht bieten kann. Nachzahlungen durch steigende Heiz- und Betriebskosten führen zu Verständnislosigkeit, Unzufriedenheit und Unsicherheit beim Mieter. Die Anschaffung, Ablesung und Abrechnung der Ableseeinrichtungen bedeuten zusätzliche Kosten und die Abrechnungserstellung einen erheblichen Verwaltungsaufwand.

Das Flatmietmodell der GEWOBA Nord bietet sich als eine funktionsfähige Alternative an. „Der Vermieter profitiert von einem Alleinstellungsmerkmal am Markt, Kosten- und Ressourceneinsparung durch reduzierten Verwaltungsaufwand sowie Wertschöpfung durch Wahrnehmung von Margenpotenzialen durch aktives Betriebskostenmanagement“, berichtet Dirk Schmidt. Durch den Verzicht auf Nachzahlungen und -forderungen steigt der Anreiz des Vermieters, Heiz- und Betriebskosten aktiv zu optimieren. Unter anderem entfallen die Kosten der Gerätemiete für Verbrauchszähler sowie die Servicekosten für die Erstellung der Heizkostenabrechnung. Neben dem wahrgenommenen

positiven Mieterempfinden „alles in der Flat enthalten“, übernimmt der Vermieter außerdem das Risiko der Energiemarktentwicklung und verleiht dem Mieter Kostensicherheit.

Das Modell birgt zugleich Risiken, die von beiden Parteien getragen werden müssen. „Der Vermieter übernimmt das Risiko der energetischen Fehleinschätzung des Objekts sowie der Energiekostenentwicklung, außerdem koppelt das Modell das Mieterwohnverhalten vom Verbrauch ab“, gesteht Dirk Schmidt. Für den Mieter besteht das Risiko, dass die Gesamtmiete evtl. über dem Marktniveau liegen kann, außerdem kommen sprunghafte Mietänderungen gem. Befristung im Mietvertragszusatz hinzu.

Bei Abschluss des Mietvertragszusatzes/-nachtrags zur Vereinbarung einer Bruttowarmmiete ist deshalb Folgendes zu beachten:

- Mieterverzicht auf Heiz- und Betriebskostenabrechnung
- Vermieterverzicht auf etwaige Nachforderungen
- Möglichkeit fristgerechten Widerrufs
- Zusicherung (Befristung) Bruttowarmmiete für bestimmten Zeitraum (z. B. drei Jahre)

Für die GEWOBA Nord Baugenossenschaft stellt sich das Flatmodell als Erfolg heraus. Neben der spürbaren Entlastung des externen Rechnungswesens profitiert das Unternehmen von der „Sonnenhaus-Architektur“, das den Jahres-Wärmebedarf

für Raumheizung und Warmwasser zu mindestens 75% aus solaren Anlagen deckt. Die energetischen Einsparungen in Kombination mit der Miet-Flat machen sich in einem Mehrertrag in Höhe von ca. 0,75 €/m² bemerkbar. ■

ZUSAMMENFASSUNG

- Aktive Steuerung (beeinflussbarer) Betriebskostenpositionen senkt Gesamtmietbelastung und bindet Kunden
- Heizkosten sind der Hauptkostentreiber – energetische Maßnahmen in ausgewogenem Kosten-Nutzen-Verhältnis reduzieren Energieverbrauch nachhaltig
- Die 2. Miete braucht Management-Attention, konkrete Verantwortung und qualitative/quantitative Ziele
- Innovationen, wie z. B. ein Flatrate-Modell bieten Wertschöpfungspotenzial und vereinfachen den Abrechnungsprozess

Software und IT

Übersicht und Transparenz im Sicherheitenmanagement

Komplexe Vorgänge vereinfachen und Beziehungen zwischen Wohnungen, Häusern, Verwaltungseinheiten sowie den dazugehörigen Krediten und Grundbüchern anschaulich darstellen – das war das Ziel, das die Stuttgarter Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau (Siedlungswerk) mit der Umstellung auf eine neue Software verfolgte.



Madeleine Hartmann
Unternehmensfinanzierung
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Stuttgart



Christina Parrotta
Leiterin Unternehmenskommunikation und Werbung
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Stuttgart

Das Siedlungswerk ist nicht nur sehr aktiv im Bauträgergeschäft, sondern hält gleichzeitig über 5.000 Wohneinheiten im Bestand, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Pro Wohnungs- bzw. Hauseinheit wird ein Grundbuch geführt. Dies führt zu einer hohen Anzahl an Grundbüchern und Grundbucheintragungen, als Einzel- oder Gesamtschulden. Hinzu kommen rund 400 Darlehen, die diesen Grundsschulden gegenüberstehen. Hier einen schnellen Überblick

über vorhandene Belastungen und Darlehensvaluten zu bekommen, Freiräume auszuweisen und die Bestände analysieren zu können, stellte sich zunehmend als große Herausforderung dar. Vor diesem Hintergrund erfolgte 2014 die Einführung von Objektcontrol, einer Software des Dienstleisters Banken Software BS GmbH, die für Wohnungsunternehmen zugeschnitten ist und hilft, das Sicherheiten- und Beleihungsmanagement auf ein EDV-basiertes Fundament zu stellen.

Ziel des Projektes war es, Grundbücher, Kredite und Objekte in einer Gesamtbetrachtung zusammenzufügen und Beziehungen auf einen Blick darzustellen. Bisher war lediglich die Sicht auf Einzelteile, ohne Darstellung von Verflechtungen möglich, obwohl diese Themen verwaltungstechnisch untrennbar miteinander verbunden sind.

„Wir suchten ein System, in dem sich die Zusammenhänge von Objekt, Darlehen und Sicherheiten transparent darstellen lassen“, so Jürgen Schilbach, Geschäftsführer beim Siedlungswerk. Das System sollte Auskünfte geben über „unsere Position bei den einzelnen Finanzierungspartnern, die Ausläufe der Zinsbindung und - ganz wichtig - die Beleihungsreserven in unseren Beständen“. Wichtig war dem Wohnungsunternehmen außerdem ein intuitives und selbsterklärendes Hand-



Quelle: aller Fotos: Siedlungswerk



Treppenhaus des Büro- und Dienstleistungsgebäudes in Freiburg, in dem sich auch die neue Geschäftsstelle des Siedlungswerks befindet

SIEDLUNGSWERK

Die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau wurde 1948 unter dem Namen Siedlungswerk der Diözese Rottenburg in Stuttgart GmbH gegründet. Seit 1948 hat das Siedlungswerk über 29.500 Wohnungen und Häuser gebaut. Im Jahr 2016 hat es über 22.100 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeeinheiten bewirtschaftet. Es ist im Raum Stuttgart und in weiteren Regionen Baden-Württembergs tätig. Geschäftsstellen befinden sich in Heilbronn, Freiburg, Ravensburg, Rottweil, Schwäbisch Gmünd, Stuttgart sowie Ulm. Zu den Gesellschaftern gehören das Bistum Rottenburg-Stuttgart (74,6%), die Landesbank Baden-Württemberg (25%) sowie Vereine und Verbände (0,4%). Das Siedlungswerk ist Mitglied im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Weitere Informationen:
www.siedlungswerk.de

ling, um eine möglichst rasche Anwendung zu gewährleisten, ohne zusätzliche Schulungen.

Die bereits im Unternehmen vorhandenen Daten sollten zu größten Teilen automatisiert in das neue Programm übernommen werden können, ohne größere Anpassungen an das vorhandene ERP-System. Auch sollte eine händische Eingabe vermieden werden, um personelle Kapazitäten nicht zu binden.

Ausschlagend bei der Wahl der Software waren folgende Punkte:

- transparentes Sicherheits-Portfolio,
- Überblick und volle Informationen zu Grundstücken, Grundbüchern, Krediten und Objekten
- eine „Rundumsicht“, die zeigt, was wie zusammenhängt,
- schnelle Auswertung und Analyse von fallbezogenen oder periodischen Informationen,
- jederzeit aktuelle Informationen und Analysen abrufbar.

Das Siedlungswerk verfügt nun über eine moderne Software, die

- den Mitarbeitern sowohl schnelle Einblicke zu Detailfragen als auch einen Gesamtüberblick vermittelt,
- laufend in jeder Bearbeitungssituation die Zusammenhänge zwischen Grundbüchern, Krediten, Beleihungsobjekten, Gebäuden und Wirtschaftseinheiten darstellt sowie
- die im Alltagsgeschäft benötigten Auswertungen und Übersichten enthält.



In der Freiburger Rieselfeldallee hat das Siedlungswerk ein modernes Büro- und Dienstleistungsgebäude errichtet

Methode, Analyse, Reporting – Erwartungen erfüllt

Nach der Einführungszeit zeigt sich: Die Erwartungen, die das Siedlungswerk an die neue Software gestellt hat, haben sich erfüllt. Die bereits im Unternehmen vorhandenen Daten konnten zum größten Teil aus dem bestehenden System automatisiert in das neue Programm übernommen werden, ohne dass doppelte Eingaben notwendig waren. Außerdem können alle Auswertungen - neben dem Druck - wahlweise exportiert und in eigene, bereits bestehende Applikationen wie bspw. in Excel, importiert werden. Die selbsterklärende Menüführung der Software erforderte keine zusätzlichen Schulungen und ermöglichte einen sicheren Umgang mit der Software innerhalb kurzer Zeit.

Intelligente Software – Verbesserte Verhandlungsposition

Das durch die neue Software gewonnene Wissen hat zur Folge, dass sich die Position von Unternehmen und Banken zueinander ändert: Im Objektcontrol-System befinden sich sämtliche Informationen zu allen beteiligten Kreditgebern. Das System der Bank hat i. d. R. lediglich eingeschränkte Informationen zu den Krediten, beispielsweise von Drittbanken. So ergeben sich durch die im Sicherheitsmanagement gewonnenen Informationen günstige Voraussetzungen für verbesserte Verhandlungspositionen.

Die ersten Erfahrungen mit der zunächst erworbenen Standard-Programmvariante waren sehr positiv, weswegen das Unternehmen entschieden hat, auf die Premiumvariante umzustellen. ■

HAUFE.Stellenmarkt

für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr / shutterstock.com

Buchungsschluss
für die nächste Ausgabe
ist am **08.12.2017**.

Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Technischer Leiter (m/w)

St. Theresien-Krankenhaus gGmbH
Nürnberg
Job-ID 006573946

Vertriebsingenieur (m/w) Stahlbau

Industriebau Bönningheim GmbH & Co. KG
Bönningheim bei Heilbronn
Job-ID 006580346

Projektleiter (m/w) modularer Bau (Vermietungsgeschäft)

Algeco GmbH
Reutlingen, Ulm, Augsburg
Job-ID 006573579

Architekt / Bauingenieur / Technischer Facility Manager / Versorgungsingenieur (w/m)

HUK-COBURG Versicherungsgruppe
Coburg
Job-ID 006559441

Ingenieurin / Ingenieur der Fachrichtung Architektur

Landeshauptstadt München
München
Job-ID 006565681

Diplom-Ingenieur oder Doktor-Ingenieur / Master of Science (m/w) Konstruktiver Ingenieurbau

HALFEN GmbH
Artern
Job-ID 006566032

Senior Asset Manager (m/w) für Projektentwicklungen im eigenen Bestand

Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG
Unterhaching bei München
Job-ID 006565546

Vertriebsmitarbeiter (m/w)

Immobilien Service Deutschland
Neubrandenburg
Job-ID 005399981

Bachelor / Master (m/w) Fachrichtung Bauwesen

HALFEN GmbH
Langenfeld
Job-ID 006566030

Assistenz (m/w) des Objektleiters

Bayern Facility Management GmbH
München
Job-ID 006560744

Diplom-Ingenieur / Bachelor (m/w) der Fachrichtung Versorgungstechnik

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Berlin
Job-ID 006568827

Tiefbauingenieur / Maurermeister als Technischer Angestellter (w/m)

FingerHaus GmbH
Frankenberg
Job-ID 006511837

Job-ID eingeben und bewerben!

Einfach auf 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

Finden Sie aktuelle Stellenangebote unter www.stellenmarkt.haufe.de

BEKANNTMACHUNG

Bekanntmachung

Herr Frank Zagler wurde zum 12.10.2017 aus der Geschäftsführung abberufen. Zu gleichem Datum wurde Herr Dieter Joachimi zum Geschäftsführer bestellt.

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Wetterstr. 7, 58313 Herdecke

Bekanntmachung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

Die Gesellschaft hat

- den Jahresabschluss
 - den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
 - den Lagebericht
 - den Bericht des Aufsichtsrates
 - die Verwendung des Ergebnisses
 - die Liste der Gesellschafter nach § 40 GmbH-Gesetz
- am 19. Oktober 2017 beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Sankt Augustin, im Dezember 2017

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH
- Die Geschäftsführung -

STELLENANGEBOTE

Der Gesellschafter der Städtischen Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH schreibt im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung die Stelle

einer Geschäftsführerin/eines Geschäftsführers

ab 01.07.2018 aus.

Sie übernehmen alleinvertretungsberechtigt die Geschäftsführung des Unternehmens mit einem Verwaltungsbestand von ca. 5.200 Wohn-/Gewerbeeinheiten und einem Mitarbeiterstab von 46 Beschäftigten zur Fortführung einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung.

Die operative Führung der Gesellschaft stellt in Anbetracht der demografischen Entwicklung in der Region hohe Anforderungen an eine intensive Mieterbetreuung sowie ein effizientes Vermietungsmanagement. Die Kernaufgabe der strategischen Unternehmensführung besteht in einem Portfoliomanagement, das differenzierte und nachhaltige Investitionen in Instandsetzung, Modernisierung und Neubau zur bedarfsgerechten Entwicklung der Wohnungsbestände sowie eine gezielte Konzentration auf innerstädtische Bebauungsstandorte zum Ziel hat. Grundlagen der Unternehmensentwicklung bilden langfristig fortzuschreibende, komplexe Entwicklungskonzepte der Gesellschaft. Ihr Aufgabengebiet beinhaltet Effizienzerhöhungen im Verbund kommunaler Unternehmen wie auch die Leitung der kaufmännischen Verwaltung des Residenzschlosses Altenburg als Geschäftsbesorger.

Sie verfügen über ein betriebswirtschaftliches Studium und mehrjährige Berufs- und Führungserfahrungen im kaufmännischen Bereich. Analytisches, strategisches und konzeptionelles Denken gehören ebenso zu Ihren Stärken wie Organisationstalent und ein professionelles Auftreten nach innen und außen. Sie zeichnen sich durch Verhandlungsgeschick, Entscheidungsstärke, durch eine überdurchschnittliche soziale Kompetenz und außerordentliche Personalführungsqualitäten aus.

Grundlage Ihrer Tätigkeit bilden umfassende betriebswirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrungen im Finanz- und Rechnungswesen, in der Wohnungswirtschaft, der Investitionstätigkeit und im Steuerrecht. Die Anwendung moderner Führungsmethoden rundet Ihr Profil ab. Das Anstellungsverhältnis wird vorerst auf eine Dauer von 5 Jahren befristet.

Schwerbehinderte Menschen werden bei gleicher Eignung und Befähigung bevorzugt berücksichtigt.

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen sind bis **14.12.2017** im Referat Haupt- und Personalverwaltung der Stadtverwaltung Altenburg, Markt 1, 04600 Altenburg, einzureichen.

Altenburg, 26.10.2017

Michael Wolf
Oberbürgermeister
der Stadt Altenburg



HAUFE.Stellenmarkt



SCHON GEWUSST?

Mit dem Stellenmarkt von Haufe ...

... PROFITIEREN SIE VON DER
HOHEN REDAKTIONELLEN KOMPETENZ
DER HAUFE FACHMAGAZINE.



Der Stellenmarkt für Fach- und Führungskräfte – Wir schaffen Perspektiven für
Ihren Erfolg: www.stellenmarkt.haufe.de

Der gemeinnützige Wohnungsverein ist eine allein-gesessene Wohnungsgenossenschaft im Herzen des Ruhrgebietes mit ca. 4.000 Mitgliedern und einem Bestand von ca. 2.950 Wohnungen. Der Vorstand besteht derzeit aus zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine engagierte und in der Wohnungswirtschaft erfahrene Persönlichkeit als

kaufmännischen Vorstand (m/w)

Zu Ihren Aufgaben zählt die Leitung und Weiterentwicklung des Unternehmens in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Vorstandsmitgliedern. Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie das Unternehmen nach außen wie nach innen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange ihrer Mitglieder und Mitarbeiter ein. Die von Ihnen zu verantwortenden Geschäftsbereiche erstrecken sich sowohl über klassische betriebswirtschaftliche Aufgaben als auch über die Bereiche Vermietung, EDV, Recht und Öffentlichkeitsarbeit sowie Soziales.

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Hochschulstudium und über fundierte betriebswirtschaftliche Kenntnisse. Einschlägige Berufs- und Leitungserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind wünschenswert.

In persönlicher Hinsicht erweisen Sie sich als kommunikationsstark, verfügen über ein hohes Maß an Sozialkompetenz und zeichnen sich durch analytische Fähigkeiten, eine pragmatische Arbeitsweise sowie einen kooperativen und motivierenden Führungsstil aus, verbunden mit der Fähigkeit, betriebswirtschaftliche Interessen mit sozialen Belangen zu verbinden. Sie sind geprägt von großem Verantwortungsbewusstsein, hoher Leistungsbereitschaft und Gestaltungswillen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer aussagefähigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe des nächstmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung an

**Herrn Gerhard Mette – persönlich –
– Vorsitzender des Aufsichtsrates –
Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG
Am Hülsenbusch 56, 44803 Bochum**



Die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG hat 700 Mitglieder und einen Wohnungsbestand von 650 Wohnungen.

Neben der Verwaltung des Wohnungsbestandes sind wir ständig bemüht, unseren Bestand auch energetisch zu sanieren.

Weiterhin betreiben wir eine aktive Neubautätigkeit, mit der wir unseren Bestand erweitern.

Für den technischen Bereich suchen wir ein hauptamtliches Vorstandsmitglied

Gemeinsam mit Ihrem kaufmännischen Vorstandskollegen gestalten Sie aktiv die Weiterentwicklung der Genossenschaft und führen diese als modernes und starkes Unternehmen in die Zukunft. Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie das Unternehmen nach außen und innen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange ihrer Mitglieder ein.

In Ihren Verantwortungsbereich fallen die Entwicklung, Planung und Ausführung von Neubau, Modernisierung und Instandhaltungsmaßnahmen am vorhandenen und zukünftigen Wohnungsbestand.

Wir erwarten ein erfolgreich abgeschlossenes Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens und mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in einem Bau- oder wohnungswirtschaftlichen Unternehmen. Wegen der Größe des Unternehmens ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit auch in anderen Bereichen der Genossenschaft als Gesamtvorstand unumgänglich.

Ferner ist eine hohe Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken erforderlich.

Zukunftsfähiges unternehmerisches Denken und Handeln, Eigeninitiative und eine hohe Leistungsbereitschaft zeichnen Sie aus. Sie sind in der Lage, Mitarbeiter zu motivieren und die Geschäftsbeziehungen im Interesse der Genossenschaft zu pflegen und auszubauen. Ein hohes Maß an Integrität und sozialer Kompetenz sowie Teamfähigkeit und Flexibilität runden Ihre Persönlichkeit ab.

Wenn Sie diese anspruchsvolle und vielseitige Aufgabe in einem Unternehmen mit guter Entwicklungsmöglichkeit anspricht, senden Sie uns gerne Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsangaben) per E-Mail bis zum 31.12.2017 an wolfgang.hoffmeister@wbg-ffm.de. Als Einstellungstermin haben wir den 1.4.2018 oder früher vorgesehen.

Für weitere Fragen steht Ihnen gerne vorab auch telefonisch Herr Hoffmeister unter der Tel.-Nr. 069-9542599-14 zur Verfügung.
Näheres auch unter www.wbg-ffm.de





Unsere Mandantin, die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG, ist die zweitgrößte Wohnungsgenossenschaft der Landeshauptstadt. Ihre 38 Mitarbeiter bewirtschaften einen Bestand von ca. 4.200 Wohnungen und kümmern sich engagiert um alle Belange ihrer ca. 5.500 Genossenschaftsmitglieder. Ferner betreibt sie eine Spareinrichtung und unterliegt somit nach dem Gesetz über das Kreditwesen (KWG) der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), der Deutschen Bundesbank und des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes.

IM RAHMEN EINER NACHFOLGEREGELUNG SUCHEN WIR
ZUM NÄCHSTMÖGLICHEN ZEITPUNKT EINEN

Kaufmännischen Vorstand (m/w)

Ihr Aufgabengebiet:

Gemeinsam mit Ihren Vorstandskollegen gestalten Sie aktiv die Weiterentwicklung der Genossenschaft und führen diese als modernes und starkes Unternehmen in die Zukunft. Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie das Unternehmen nach außen wie nach innen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange der Genossenschaftsmitglieder ein. Die von Ihnen zu verantwortenden Geschäftsbereiche erstrecken sich sowohl über klassische betriebswirtschaftliche Aufgaben (Finanz-, Mieten-, Anlagenbuchhaltung) als auch über die Bereiche Vermietung, Miete und Betriebskosten, EDV, Recht und Öffentlichkeitsarbeit sowie Soziales und Spareinrichtung.

Ihr Profil:

Sie haben ein betriebswirtschaftliches Hochschulstudium, vorzugsweise mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft, erfolgreich abgeschlossen oder verfügen über eine vergleichbare Ausbildung. Sie bringen langjährige Berufs- und Leitungserfahrung in der Immobili-

enwirtschaft mit – möglichst in Unternehmen ähnlicher Größenordnung. Sie besitzen entweder eine Geschäftsleiterqualifikation gem. § 25c KWG oder sind bereit, die Qualifikation im Rahmen einer Fortbildung zur Erlangung der erforderlichen theoretischen Bankkenntnisse kurzfristig zu erwerben.

Eine hohe Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken ist ebenso ein Muss wie ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten, ein kooperativer und wertschätzender Führungsstil als auch ein souveräner und sachlicher Umgang mit allen beteiligten Akteuren. Darüber hinaus zeichnen Sie sich durch zukunftsfähiges unternehmerisches Denken und Handeln, Eigeninitiative und eine hohe Leistungsbereitschaft aus.

Unser Angebot:

Wir bieten Ihnen eine anspruchsvolle, interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem modernen Wohnungsunternehmen. Ein Team erfahrener, motivierter und freundlicher Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erledigt mit viel Engagement die täglichen Arbeitsanforderungen. Es erwartet Sie ein Arbeitsplatz in einem Wohn- und Geschäftshaus, das mit der im gläsernen Halbrund gestalteten Fassade einen markanten Blickpunkt in die vorhandene Architektur Potsdams setzt.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

DOMUS Consult – Beratung mit Persönlichkeit und Kompetenz

Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihres frühestmöglichen Eintrittsdatums sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „PWG 1956 - Vorstand“ per E-Mail bis zum 8. Januar 2018 an Frau Ute Farnsteiner: E-Mail: bewerbungen@domusconsult.de

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Berlin • Potsdam • Dresden • Erfurt • www.domusconsult.de



Die Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH ist ein kommunales Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von 4.400 Wohnungseinheiten. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. In der in reizvoller Umgebung gelegenen Kreis- und Barlachstadt Güstrow leben derzeit rd. 30.000 Einwohner.

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 1. Januar 2019 eine charismatische, menschlich wie fachlich überzeugende Führungspersönlichkeit als

Geschäftsführerin/Geschäftsführer

für die Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH und deren Tochtergesellschaft, die GIG Güstrow Immobilien- und Gebäudemanagement GmbH.

Sie sollten über einschlägige Führungserfahrungen verfügen und in vergleichbaren mittleren und größeren Unternehmen der Wohnungs- bzw. Immobilienbranche erfolgreich tätig sein.

Die an Sie gestellten Herausforderungen und Aufgaben sowie weitere Details entnehmen Sie bitte folgender Website: www.wgg-guestrow.de unter der Rubrik „Unternehmen“

Kosten im Zusammenhang mit der Bewerbung werden nicht erstattet.



Die Bauverein Rheinhausen eG ist ein modernes und leistungsstarkes Dienstleistungsunternehmen mit einem Wohnungs- und Gewerbebestand von 3.285 Einheiten, schwerpunktmäßig in Duisburg und Moers. Wir verfolgen durch effektive Instandhaltung, Modernisierung und Neubau eine langfristig ausgerichtete wertorientierte Bestandsentwicklung für unsere 5.360 Mitglieder.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir zur Unterstützung des Geschäftsführers eine / einen

Assistentin / Assistenten der Geschäftsführung

Aufgaben:

- Verantwortliche Projektorganisation und Projektbetreuung
- Verantwortliche Mitwirkung bei Optimierungsoptionen sowie Dokumentation von Prozessabläufen
- Fachbereichsübergreifende Steuerung von Prozessabläufen
- Unterstützung bei Auswahl und Implementierung von EDV-Software
- Vorbereitung von Gremiensitzungen einschließlich Vertreterversammlung
- Mitwirkung bei der Unternehmensplanung
- Unternehmenscontrolling mit regelmäßigen Berichten an die Geschäftsleitung
- Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit
- Klärung von Personalangelegenheiten

Anforderungen:

- Qualifizierte immobilienwirtschaftliche Ausbildung
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft
- Organisationsstärke
- Teamfähigkeit
- Einsatzbereitschaft
- Soziale Kompetenz und Kommunikationsstärke
- Durchsetzungsvermögen
- Eigenständigkeit und Flexibilität
- EDV-Kenntnisse, vorzugsweise in WODIS

Wir bieten Ihnen verantwortliche und entwicklungsfähige Aufgaben in einer langfristig und nachhaltig orientierten Wohnungsgenossenschaft. Sie erwarten ein gutes Betriebsklima, eine angemessene Vergütung im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrages und eine betriebliche Altersversorgung.

Wenn Sie diese Aufgaben und Anforderungen ansprechen, senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und des möglichen Eintrittstermins **bis zum 31.12.2017** an den **Vorstandsvorsitzenden der Bauverein Rheinhausen eG, Volker Seemann, Krefelder Straße 83, 47226 Duisburg.**

Sie finden uns unter: www.bauverein-rheinhausen.de



MIETRECHT

BGB §§ 307, 535, 538, 558

Zuschlag für Schönheitsreparaturen

Ein im Mietvertrag neben der Grundmiete ausgewiesener „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ ist als Preisabrede der richterlichen Inhaltskontrolle entzogen.

BGH, Hinweisbeschluss vom 30.5.2017, VIII ZR 31/17

Bedeutung für die Praxis

In einem die Mietparteien verbindenden Mietvertrag war neben einer „Grundmiete“ und einer Betriebskostenvorauszahlung ein monatlicher „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ vereinbart. Ferner war geregelt, dass der Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen übernimmt und der in der Miete enthaltene Kostenansatz sich auf 0,87 €/m² monatlich belaufe. Die Mieter waren der Auffassung, der „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ sei nicht wirksam vereinbart, weil es sich um eine vorformulierte Preisnebenabrede handele, die der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB unterliege und dieser nicht standhalte.

Dieser Auffassung traten der BGH (und die Vorinstanz) entgegen: Der neben der „Grundmiete“ ausgewiesene „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ sei als Preis(haupt)abrede einzuordnen, die nach § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB nicht der Kontrolle auf inhaltliche Angemessenheit unterliegt. Dieser Zuschlag stelle ungeachtet des gesonderten Ausweises neben der „Grundmiete“ ein Entgelt für die Hauptleistungspflicht des Vermieters dar. Auch verneinte der BGH ein Umgehungsgeschäft nach § 306 a BGB: Es treffe nicht zu, dass den Mietern mit Hilfe dieses getrennt ausgewiesenen Zuschlags quasi eine Verpflichtung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen einer unrenoviert übergebenen Wohnung auferlegt wird, die ihnen im Wege allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht hätte auferlegt werden können, weil kein angemessener Ausgleich entsprechend der Rechtsprechung gewährt worden sei. Denn die Ausweisung eines „Zuschlags Schönheitsreparaturen“ stellt beide Mietvertragsparteien nicht anders, als wenn eine um diesen Zuschlag höhere Grundmiete ausgewiesen wäre. In beiden Fällen hat der Mieter den Gesamtbetrag zu entrichten und zwar unabhängig davon, ob und welcher Aufwand dem Vermieter für die Durchführung von Schönheitsreparaturen entsteht; es handelt sich mithin um einen bloßen (für den Mieter belanglosen) Hinweis des Vermieters auf seine interne Kalkulation.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 566 Abs. 1, 578 Abs. 2 Satz 1

Kauf bricht nicht Miete

Bei fehlender Identität zwischen Vermieter und Veräußerer ist § 566 Abs. 1 BGB entsprechend anwendbar, wenn die Vermietung des veräußerten Grundstücks mit Zustimmung und im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers erfolgt und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat. ▶

INHALT

MIETRECHT

- 77 BGB §§ 307, 535, 538, 558
Zuschlag für Schönheitsreparaturen
- 77 BGB §§ 566 Abs. 1, 578 Abs. 2 Satz 1
Kauf bricht nicht Miete
- 78 BGB §§ 241 Abs. 2, 242; WoBindG § 10 Abs. 1 Satz 1; II. BVO § 28 Abs. 4
Kostenmiete und Schönheitsreparaturen
- 78 GG Art. 103; BGB § 535
Ruhestörung und deren Darlegung im Prozess



WEG-RECHT

- 79 WEG §§ 21, 23, 27 Abs. 1 Nr. 1, 43 Nr. 4
Unzulässige Delegation wesentlicher Entscheidungen auf den Beirat und die Verwaltung; Bestimmtheitsgrundsatz
- 79 WEG §§ 14, 22 Abs. 1; BGB §§ 195 ff.
Verjährungsfrist des Anspruchs auf Beseitigung einer baulichen Veränderung



Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an: www.diewohnungswirtschaft.de

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

Die Urteile können Sie als Langversion im Internet unter www.diewohnungswirtschaft.de/urteile einsehen.

**Nutzung der QR-Codes:**

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

BGH, Urteil vom 12.7.2017, XII ZR 26/16**Bedeutung für die Praxis**

Gemäß §§ 566 Abs. 1, 578 Abs. 2 Satz 1 BGB tritt der Erwerber eines gewerblich vermieteten Hausgrundstücks anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Mit dem Eigentumsübergang entsteht ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter mit dem gleichen Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat. Nach seinem Wortlaut findet § 566 Abs. 1 BGB allerdings nur dann Anwendung, wenn das vermietete Grundstück durch den Vermieter veräußert wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Ob § 566 Abs. 1 BGB bei fehlender Identität zwischen Eigentümer, Veräußerer und Vermieter entsprechend angewendet werden kann, ist allerdings umstritten. Teilweise wird eine entsprechende Anwendung des § 566 BGB bei Nichterfüllung des Identitätserfordernisses grundsätzlich abgelehnt. Die überwiegende Auffassung hält dagegen eine analoge Anwendung der Vorschrift jedenfalls dann für geboten, wenn nach den Umständen des Falls davon ausgegangen werden kann, dass die Vermietung mit Zustimmung des Eigentümers erfolgt ist, etwa wenn der Mietvertrag vom Hausverwalter im eigenen Namen, aber für Rechnung des früheren Grundstückseigentümers abgeschlossen wurde. Der Bundesgerichtshof hat diese Rechtsfrage zuletzt als umstritten und noch nicht abschließend geklärt angesehen. Der BGH klärt diese Frage nun in dem Sinne, dass die Voraussetzungen für eine analoge Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB jedenfalls dann vorliegen, wenn die Vermietung des veräußerten Grundstücks mit Zustimmung des Eigentümers und in dessen alleinigem wirtschaftlichen Interesse erfolgt und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand

des Mietverhältnisses hat. In diesem Fall ist nicht nur eine planwidrige Regelungslücke gegeben, sondern der zur Beurteilung stehende Sachverhalt ist auch mit dem vergleichbar, den der Gesetzgeber geregelt hat. Durch eine Beschränkung der analogen Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB auf die Fälle, in denen der Dritte nicht nur mit Zustimmung des Eigentümers, sondern auch in dessen wirtschaftlichem Interesse handelt, ist schließlich gewährleistet, dass bei einer bloßen Untervermietung eine entsprechende Anwendung der Vorschrift ausscheidet. Bei der Untervermietung gestattet der Eigentümer zwar dem Hauptmieter auch, das Mietobjekt weiterzuvermieten. Der Abschluss des Untermietvertrags erfolgt jedoch nicht im Interesse des Eigentümers, sondern stellt eine besondere Art der Nutzung der Mietsache durch den Hauptmieter dar.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

GG Art. 103; BGB § 535**Ruhestörung und deren Darlegung im Prozess**

Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm bedarf es nicht der Vorlage eines detaillierten Protokolls. Es genügt vielmehr grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. ►

BGB §§ 241 Abs. 2, 242; WoBindG § 10 Abs. 1 Satz 1; II. BVO § 28 Abs. 4**Kostenmiete und Schönheitsreparaturen**

Der Vermieter preisgebundenen Wohnraums ist grundsätzlich nicht gehindert, die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV zu erhöhen, wenn sich die im Mietvertrag enthaltene Formalklausel über die Abwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters als unwirksam erweist.

BGH, Urteil vom 20.9.2017, VIII ZR 250/16**Bedeutung für die Praxis**

Die Unwirksamkeit einer Formalklausel über die Abwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen führt zur Anwendung des dispositiven Gesetzesrechts und damit zur Anwendung von § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Nach dieser Vorschrift trifft den Vermieter die Pflicht zur Instandhaltung der Mietsache und damit auch die Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen einer vermieteten Wohnung. Dies berechtigt den Vermieter einer dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegenden Wohnung nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH, den sich aus § 28 Abs. 4 II. BV ergebenden Zuschlag zu verlangen. Eine Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter anstelle der unwirksamen Formalklausel im Wege der Individualvereinbarung eine wirksame Abwälzungsklausel anzubieten, lässt sich weder aus Treu und

Glauben (§ 242 BGB) noch aus dem allgemeinen Rücksichtnahmegebot (§ 241 Satz 2 BGB) herleiten. Hiergegen spricht schon der Umstand, dass für den mit einer solchen Forderung konfrontierten Vermieter unklar bliebe, welchen Inhalt seine Verpflichtung, eine „wirksame Klausel“ anzubieten, konkret haben sollte, insbesondere ob sie nach Maßgabe einer an sich verbotenen geltungserhaltenden Reduktion auf das gerade noch zulässige Maß hinausliefe oder ob weitergehende Rücksichten zu nehmen wären. Soweit die Revision meint, der über § 306 Abs. 2 BGB erfolgende Rückgriff auf § 28 Abs. 4 II. BV verkehre den AGB-rechtlichen Schutzmechanismus in sein Gegenteil, da die Unwirksamkeit der mietvertraglichen Regelung für den die Klausel verwendenden Vermieter „folgenlos“ bleibe, während sie den Mieter „stärker belastet“, verkennt sie, dass die Regelungen über die Inhaltskontrolle allgemeiner Geschäftsbedingungen (§§ 307 ff. BGB) gegenüber dem Verwender keinen über die Bestimmung des § 306 BGB hinausreichenden Sanktionscharakter haben und die eventuell über § 306 Abs. 2 BGB zu verzeichnende Folge einer im Vergleich zu der Klausel im wirtschaftlichen Ergebnis stärkeren Belastung des Vertragspartners des Verwenders die grundsätzlich hinzunehmende Folge der die gegenseitigen Interessen berücksichtigenden gesetzlichen Regelung ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

Bedeutung für die Praxis

Es entspricht allgemeiner Auffassung, dass in einem Mehrfamilienhaus gelegentlich auftretende Lärmbeeinträchtigungen grundsätzlich als sozial adäquat hinzunehmen sind und für die betroffenen Mitmieter deshalb noch nicht ohne Weiteres einen Mangel der Mietsache begründen. Dazu zählt auch üblicher Kinderlärm, den das Immissionschutzrecht des Bundes und der Länder (z.B. § 22 Abs. 1a BImSchG, § 6 Abs. 1 LImSchG Bln) für seinen Bereich als grundsätzlich sozial adäquat und damit zumutbar behandelt.

Vor diesem Hintergrund geht die ganz überwiegende Instanzrechtsprechung deshalb für Fallgestaltungen, die mit dem Streitfall vergleichbar sind, zutreffend davon aus, dass zwar auf der einen Seite Geräuschemissionen, die ihren Ursprung in einem altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten haben, gegebenenfalls auch unter Inkaufnahme erhöhter Grenzwerte für Lärm und entsprechender Begleiterscheinungen kindlichen Verhaltens, grundsätzlich hinzunehmen sind, auf der anderen Seite jedoch die insoweit zu fordernde erhöhte Toleranz auch Grenzen hat. Diese sind hierbei jeweils im Einzelfall zu bestimmen unter Berücksich-

tigung namentlich von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen, des Alters und des Gesundheitszustands des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Emissionen etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen.

Einer Vorlage von Lärmprotokollen zur Darstellung der Lärmbeeinträchtigungen bedarf es nicht, weil die Immissionsbelastung, der die Mieter sich in ihrer Wohnung seit Jahren ausgesetzt sehen, in ihrem dargestellten Klagevorbringen nach Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit in einer den Kern ihres Angriffs kennzeichnenden Weise mit ausreichender Substanz beschrieben war. Der Anspruch der Mieter auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) ist dadurch verletzt, dass diejenigen Störungszeiträume als unsubstantiiert dargestellt außer Betracht gelassen wurden, hinsichtlich derer kein Lärmprotokoll vorgelegt war. Ein solches Vorgehen findet im Prozessrecht keine Stütze. Es genügt vielmehr grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG §§ 21, 23, 27 Abs. 1 Nr. 1, 43 Nr. 4

Unzulässige Delegation wesentlicher Entscheidungen auf den Beirat und die Verwaltung; Bestimmtheitsgrundsatz

Beschlüsse sind, solange sie nicht rechtskräftig durch ein Gericht oder bestandskräftig durch einen Zweitbeschluss aufgehoben worden sind, auszuführen. Insoweit ist es nicht relevant, dass der Beschluss ggf. sogar nichtig ist.

Hinsichtlich der Ausführungspflicht ändert die Nichtigkeit eines Beschlusses (hier: wegen unzulässiger Delegation oder fehlender Bestimmtheit) nichts, weil das Gesetz in diesem Zusammenhang keine Differenzierung zwischen einer bloßen Anfechtbarkeit und Nichtigkeit vornimmt und die Rechtsfolgen (Unwirksamkeit ex tunc) identisch sind.

LG Dortmund, Beschluss vom 24.4.2017, 1 S 53/17

Bedeutung für die Praxis

Wenn ein Beschluss den unbestimmten Begriff „im Bedarfsfall“ enthält, so ist er bereits deshalb nicht hinreichend bestimmt, weil unklar bleibt, wann ein „Bedarfsfall“ eintritt. Dies muss im Beschlusstext selbst näher geregelt sein. Allein der Entscheidungskompetenz des Beirates und/oder des Verwalters darf diese Entscheidung nicht überlassen werden. Bei nicht unerheblicher Reichweite einer solchen Entscheidung ist allein eine Entscheidungskompetenz der Wohnungseigentümer gegeben. Erkennbar nichtige Beschlüsse darf der Verwalter aber entgegen LG Dortmund trotzdem nicht ausführen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 14, 22 Abs. 1; BGB §§ 195 ff.

Verjährungsfrist des Anspruchs auf Beseitigung einer baulichen Veränderung

Berechnet man die Verjährungsfrist des Anspruchs auf Beseitigung einer baulichen Veränderung, darf dabei die Zeit nicht einberechnet werden, während der die bauliche Veränderung durch einen später für ungültig erklärten Beschluss der Wohnungseigentümer genehmigt war.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 28.6.2017, 2-13 S 191-14

Bedeutung für die Praxis

Wenn Beschlusswirkungen nachträglich mit Rückwirkung wegfallen, betrifft dies auch die Verjährungsproblematik.

Ein nicht nichtiger, allerdings erfolgreich anfechtbarer Beschluss bindet sämtliche an- und abwesenden Wohnungseigentümer (Hügel/Elzer, WEG, 2. Auflage 2018, § 23 Rn. 100). Ist der Beschluss Grundlage einer Klage und ist er daneben im Wege der Anfechtungsklage angegriffen, ändert sich an dieser Bindung nichts.

Eine Klage gegen eine bauliche Veränderung, die die Wohnungseigentümer durch einen Beschluss nach § 22 Abs. 1 WEG genehmigt haben - bei angefochtenem Genehmigungsbeschluss - muss als „zurzeit unbegründet“ abgewiesen werden (BeckOK ZPO/Elzer, 25. Ed. 15.6.2017, ZPO § 313 Rn. 48; a.A. wohl LG Hamburg, Urteil vom 29.06.2016, 318 S 102/15).

Die Verjährung des Beseitigungsanspruchs läuft zwar mit Kenntnis von der baulichen Veränderung an, wird durch den Genehmigungsbeschluss aber gehemmt (§ 203 BGB).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Ulrike Trampe (UT)
Chefredakteurin
ulrike.trampe@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-34



Olaf Berger (OB)
Redakteur
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-35



Helene Bockhorst (HB)
Redakteurin
helene.bockhorst@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-36



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



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



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



Annika Klaußmann
Volontärin
annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-59

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft

Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg,
Telefax: 040-211165-3332, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,
www.diewohnungswirtschaft.de



Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
www.diewohnungswirtschaft.de



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 1.1.2017.
www.mediacycenter.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 134,40 €, 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 1.1.2017).

Erscheinungsweise: monatlich
Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH, Wiesenstraße 11, 57537 Wissen/Sieg, druckhaus@rewi.de, www.rewi.de, PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X



Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2018

Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt
noch mehr Regulierung



Bewerben Sie sich hier unter
www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW | 2018

**Wir fördern
das Gute in NRW.**

Wolfgang Overath zu seiner
Geschichte als Investor.
Jetzt Video anschauen!
www.nrwbank.de/overath

WERTE

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

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

 **NRW.BANK**
Wir fördern Ideen