

Die Wohnungswirtschaft

DW

77. Jahrgang

02 / 2024

Das
30. Branden-
burger Hof
Gespräch
Seite 56

Thema des Monats

38

Wohnraum für die Schwächsten:
Degewo-Modellprojekt

08

Auf dem Weg
zur Smart City

62

Nachhaltigkeitsstrategie:
Fünf Handlungsfelder



EDITORIAL

Wie smart sind Ihre Quartiere heute schon?

Zum Jahresbeginn habe ich eine neue Versichertenkarte meiner Krankenkasse zugesandt bekommen. Unaufgefordert, die alte war abgelaufen. Genau dieses Ablaufdatum ist hinterlegt und entsprechend werden die Prozesse dann automatisch angestoßen. Smart! Das könnte doch auch beim Personalausweis und dergleichen so funktionieren. Könnte. Die Realität sieht anders aus, im Kleinen wie im Großen. Viele Daten liegen Behörden zwar vor, aber an der sinnvollen und übergreifenden Nutzung zur Vereinfachung von Prozessen scheitert es oft. Die intelligente Stadt der Zukunft

– ein Wunschdenken? In unserem Thema des Monats „auf dem Weg zur Smart City“ (ab Seite 8) beschäftigen wir uns mit Ansätzen, Lösungen und Erfolgen. Wie kann Stadtentwicklung, Bau- und Infrastrukturplanung schneller, besser und partizipativer werden? Wie kann Künstliche Intelligenz dazu beitragen (ab Seite 14)? Ulm ist ein Musterbeispiel des Bundesförderprogramms „Modellprojekte Smart Cities“. Ziel ist es, die Stadt attraktiver, nachhaltiger und innovativer zu gestalten (ab Seite 17). Daten sind der Schlüssel, doch diese gilt es clever miteinander zu vernetzen und Handlungsfelder daraus abzuleiten.

Neben dieser Ausgabe lege ich Ihnen eine kürzlich veröffentlichte L'Immo ans Herz: Bundesbauministerin Klara Geywitz steht meinem Podcast-Kollegen Dirk Labusch Rede und Antwort. Natürlich geht es auch um Themen wie bezahlbares Wohnen und die soziale Stabilität unserer Gesellschaft. Hier geht es zur Folge: <https://podcast.haufe.de/immobilienwirtschaft>. Ich wünsche Ihnen spannende Unterhaltung,

Ihre



Iris Jachertz
Chefredakteurin

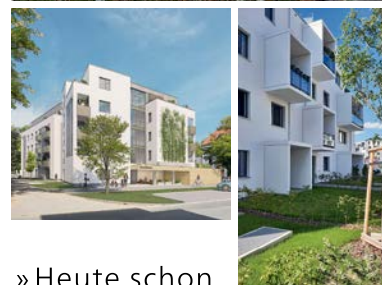
© ruesterphotos.com



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



»Heute schon
an morgen denken:
Gebäude und Wohn-
umfeld im Zeitalter der
Digitalisierung auf dem
Weg zur Smart-City –
das Gesamtkonzept
muss stimmen!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg



THEMA DES MONATS

TDM Auf dem Weg zur Smart City

Die Stadt von morgen ist smart: digital, intelligent, vernetzt. Doch was macht eine smarte Stadt oder Region aus? Welche Technologien sind hierfür notwendig und welche Rolle spielen Prozesse, Strukturen und organisatorische Rahmenbedingungen? Wie werden Datensilos vermieden, die Menschen mitgenommen oder Einsatzfelder mehrwertig gestaltet. Ein Blick auf gelungene Projekte, Chancen und deutliche Herausforderungen.

- 66 **Verlustdeckung bei Wohnungsgenossenschaften**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 70 **Reden hilft: Umgang mit ablaufenden Erbbaurechten**
Alternative zum Grundstückskauf
- 74 **Stellenmarkt**

URTEILE

- 77 **Mietrecht**
- 78 **WEG-Recht**
- 80 **Letzte Seite, Impressum**

56



Die Herausforderungen beim Wohnungsbau und nötige Maßnahmen zur Krisenbewältigung waren Thema beim 30. Brandenburger Hof Gespräch.



...einfach gute Bäder!

Strang- und Badsanierung

Blome GmbH & Co. KG - Ihr Partner für die Modernisierung von Strängen und Bädern im bewohnten Zustand!

Wir modernisieren komplette Wohnobjekte!



Bonn: Sanierungsprojekt mit 300 Wohneinheiten



Ihre Vorteile:

- > **Modernisierungszeit pro Strang mit beliebig vielen Bädern in 7-10 Werktagen**
- > **Modernisierung im bewohnten Zustand Dank serieller Vorfertigung**
- > **Festpreisgarantie**
- > **Fester Bauzeitenplan**
- > **Alles aus einer Hand - ein Gewährleister**



Stadt und Quartier



Wettbewerb zur Gestaltung des ABG-Quartiers Hilgenfeld entschieden

Die ABG Frankfurt Holding hatte zur Gestaltung der Quartiersmitte, für den Hochbau der Wohn- und Geschäftsgebäude und die Freiraumplanung des Klimaschutzquartiers Hilgenfeld einen Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Das Konzept der erstplatzierten PBR Planungsbüro Rohling AG sieht am zentralen Platz des neuen Stadtteils im Norden Frankfurts, in dem etwa 2.500 Menschen leben werden, Mehrfamilienhäuser mit L-förmigem Grundriss und gestaffelter Höhenstruktur vor, die die Topografie aufgreifen und wie Einzelhäuser wirken. Aufenthaltsqualität sollen eine behutsam gestaltete Architektur sowie differenzierte Freiräume mit Gastronomiebetrieben und mehrere kleine Plätze bieten.

43 %

der deutschen Haushalte überlegen, in den nächsten Jahren umzuziehen. Gleichzeitig beklagen 61%, dass es kaum passende Alternativen gibt. Zu diesen Ergebnissen kommt die Studie „Stadt-Land-Vorstadt: Wie die Neubewertung der Urbanität das Wohnen verändert“ der TU Darmstadt.



Gelebte Siedlungsutopie in Hamburg

Olaf Bey/Sebastian Buchholz
Hamburger Bauheft 40:
Die Steenkampsiedlung –
eine gelebte Utopie,
60 S., 12 €, Schaff-Verlag
ISBN 978-3-944405-63-6

Die nach den Ideen der Gartenstadtbewegung konzipierte, von 1914 bis 1922 errichtete, Siedlung in Hamburg befand sich lange Zeit komplett im Bestand der Saga. Sie erfüllt bis heute viele ihrer ursprünglichen Funktionen, die trotz fortgeschrittener Privatisierung erlebbar geblieben sind. Das Heft blickt auf die Historie der Siedlung und zeigt auf, warum es sich um eine „gelebte Utopie“ handelt.

Erster Klima-Garten in Werningerode

Die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH (GW)

hat, nachdem der Abriss fast beschlossen war, einen verwaisten Plattenbaublock umfassend saniert. Einer „Frischzellenkur“ wurde dabei auch der Innenhof der vier Gebäude unterzogen. Die 5.500 m² große Fläche verwandelte die GW mit viel Aufwand in einen zauberhaften „Klima-Garten“, der die Anwohner zum Verweilen einladen soll. In ihr Nachhaltigkeits- und Quartiersentwicklungsprojekt investierte das Unternehmen etwa 10,4 Mio. €.

Deutscher Bauherrenpreis: Jetzt bewerben

Bezahlbarer und qualitätsvoller Wohnungsbau ist derzeit wichtiger denn je. Seit 35 Jahren zeichnet der Deutsche Bauherrenpreis herausragende Projekte aus. Die Einreichung der Wettbewerbsunterlagen für 2024 mit Projekten, die zwischen Januar 2020 und Dezember 2023 realisiert wurden, ist bis zum 26. Februar möglich:

www.deutscherbauherrenpreis.de

Bebauungsplan für die Eselswiese in Rüsselsheim am Main



Auf gut 60 ha Fläche soll bis 2035 in Rüsselsheim ein Neubauquartier mit etwa 1.500 Wohneinheiten in Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie 180 Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser, eine Schule, bis zu vier Kitas, ein Stadtplatz, eine Grünanlage sowie Arbeitsplätze entstehen. Für die Projektentwicklung des Eselswiese genannten Areals zuständig ist die Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt.

Danke für euer Rundum-Sorglos-Paket!

Egal ob Darlehensanalysen, Neustrukturierung von Grundbüchern, Versicherungslandschaft oder Darlehensgeber-Portfolio: Für all unsere finanz- und versicherungswirtschaftlichen Herausforderungen hat Dr. Klein Wowi immer die richtigen Experten und Antworten parat. Dr. Klein Wowi – unser Multitalent für die Wohnungswirtschaft.

Markus Arend

Geschäftsführender Vorstand
Allgemeine Baugenossenschaft Völklingen 1904 eG

DR. KLEIN WOWI



„Wegbereiter 2040“ sucht innovative Wohnprojekte

Die Verbände der Wohnungswirtschaft, die Architektenkammer Rheinland-Pfalz und die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) haben gemeinsam mit dem Land Rheinland-Pfalz das Förderkonzept „Wegbereiter 2040! Mehr klimagerechtes und bezahlbares Wohnen“ gestartet. Ziel ist es, Wohnungsunternehmen und privaten Bauherren, die einen Neubau oder eine Modernisierung in einem Quartier planen, zum Ausloben eines Realisierungswettbewerbs zu motivieren. Zu den Kriterien des Realisierungswettbewerbs zählen dann Aspekte wie die Verwendung ressourcenschonender Materialien, der Einsatz erneuerbarer Energien und eine Sozialquote von mindestens 25% für geförderten Wohnraum. Pro ausgewähltem Vorhaben werden die Wettbewerbskosten bis maximal 50.000 € gefördert.

Weitere Informationen:
www.fm.rlp.de

Aus Rasenflächen werden Naturgärten: Berliner Genossenschaft fördert Biodiversität

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ eG und die Stiftung für Mensch und Umwelt fördern gemeinsam die Biodiversität in Berlin. Zwei Höfe in der Köpenicker Kaulsdorfer Straße und in der Alten Kaulsdorfer Straße, auf denen früher typisches Abstandsgrün auf Rasenflächen wuchs, wurden zu Naturgärten umgestaltet. Um den Wert der Biodiversität zu veranschaulichen, wurden dabei auch zwölf Infotafeln errichtet. Ein Lehrpfad mit den Stationen „Totholz“, „Stein“ und „Wäldchen“ klärt über verschiedene Lebensräume auf. Mit Robinienpflaster befestigte Terrassen und Sitzgelegenheiten aus Naturmaterialien laden zum Verweilen ein. Weitere Projekte der Genossenschaft für diese Form der Kleinode in den Quartieren sind bereits in Planung. Die Stiftung für Mensch und Umwelt arbeitet zwischenzeitlich bei der Entwicklung von Gartenflächen zu Refugien der Biodiversität mit sieben Berliner Wohnungsgenossenschaften zusammen.



Neues Wohnquartier auf Gelände einer Keramikwarenfabrik

Die Vivawest GmbH hat ein neues Konversionsprojekt gestartet. Im nordrhein-westfälischen Reinbach, westlich Bonns gelegen, entsteht unweit des Bahnhofs auf dem etwa 10.700 m² großen Areal einer ehemaligen Keramikwarenfabrik bis 2026 in vier Bauabschnitten eine neue Wohnsiedlung. Neben 150 Wohnungen in elf Gebäuden werden im neuen Majolika-Quartier 24 öffentlich geförderte Wohnungen in zwei Seniorenwohngruppen sowie eine Tagespflegeeinrichtung realisiert. Insgesamt sollen 67 Mio. € investiert werden. Die Vivawest übernimmt das Wohnquartier nach der Fertigstellung von der Weisenburger Bau GmbH.



Denkmalgeschütztes Haus wird Nachbarschaftstreff und Zentrum eines neuen Quartiers in Leipzig

Das denkmalgeschützte Schösserhaus in Leipzig-Kleinzschocher wird saniert und zu einem Nachbarschaftstreff ausgebaut. Es soll so zum Zentrum einer neuen Wohnsiedlung werden. Der Aufsichtsrat der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) hat sich für die Investition von insgesamt 2,6 Mio. € in das Denkmal ausgesprochen. Unterstützt wird das Projekt aus dem Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit 666.000 € und mit 333.000 € von der Stadt Leipzig. Ziel ist es, auf einer Fläche von 400 m², verteilt auf drei Etagen, einen Ort zu schaffen, an dem alle Generationen zusammenkommen, sich austauschen und Gemeinschaft erleben können. Im Erdgeschoss ist ein Gastronomiebetrieb mit Außenterrasse vorgesehen. Das modernisierte Denkmal soll zudem das Zentrum einer neuer Siedlung mit Mehrfamilienhäusern und eine Kindertagesstätte werden, die die LWB auf dem Grundstück des früheren Rittergutes Kleinzschocher realisiert.



Konzepte für mehr Teilhabe und Zivilcourage

Mäëlle Dubois / Jakob Quentin (Hrsg.),
30 S., Minor – Wissenschaft Gesellschaft mbH;
Bestellung oder kostenloser Download unter:
www.minor-wissenschaft.de

In dieser Publikation sind die Erkenntnisse, die im „Modellprojekt PartQ – Aufsuchende politische Bildung im Quartier“ gewonnen wurden, für eine Nutzung in der Quartiersarbeit aufgearbeitet. Die Arbeitshilfe soll Quartiersakteure unterstützen, Aspekte der politischen Bildung in ihre Tätigkeiten einzubinden. Zudem ist sie eine Handreichung für Akteure der politischen Bildung, die gezielt Projekte im Quartier umsetzen möchten.

Grünanlagen, Winterpfade, Spielwelten – Alles aus einer Hand mit TKL

TKL bringt Ihre Außenräume zum Strahlen. Expertise in Grün- und Baumpflege, Winterdienst und Spielplatzbau.

Besuchen Sie uns auf der Bau Messe NRW in Dortmund!



8. – 10. März 2024
Stand 3.207
Halle 3



www.tkl.gmbh





TDM AUF DEM WEG ZUR SMART CITY

Vom digitalen und nicht-digitalen Ökosystem

Eine smarte Stadt oder Region ist vernetzt. Aber was genau heißt das und wie werden Städte „smart“? Es gilt, vorhandene Ressourcen sinnvoll zu nutzen und dafür notwendige Rahmenbedingungen zu schaffen. Dabei geht es nicht allein um den Einsatz von digitalen Technologien.

Von Steffen Hess

Der Begriff Smart City befindet sich aktuell in aller Munde. Doch was macht die „Smartness“ einer Stadt beziehungsweise einer Region aus? Hierbei hilft es, sich zunächst den Begriff der Stadt zu veranschaulichen. Unter einer Stadt versteht man Verwaltung, Politik, Menschen, Infrastruktur und Institutionen verschiedener Art, die in einem spezifischen Raum angesiedelt sind und dort zusammenwirken. In einer „smarten Stadt“ sind diese Elemente digital und nicht-digital miteinander vernetzt und produktiv im Austausch. Das bedeutet: Eine smarte Stadt benötigt als wesentliches Element eine zeitgemäße, belastbare (digitale) Infrastruktur, die sich ständig weiterentwickelt. Wir sprechen von digitaler Daseinsvorsorge – cleverem, bedarfsgerechtem und effizientem Einsatz von Ressourcen zur Verbesserung der Lebensqualität und Abmilderung lokaler Herausforderungen.

Was macht eine Smart City aus?

Um es zu einer Definition zu bringen, wäre vom Smart-City- beziehungsweise Smart-Region-Ökosystem zu sprechen: „Das Smart-City-Ökosystem beziehungsweise das Smart-Region-Ökosystem wird gebildet aus den technischen Systemen, Menschen und Organisationen in der Stadt beziehungsweise Region und ist charakterisiert durch deren Zusammenspiel. Hierbei ist der Zweck des Zusammenspiels das Stiften von Nutzen für alle Akteure in der Stadt beziehungsweise Region.“

In der öffentlichen Wahrnehmung steht jedoch häufig der Einsatz von Technologien im Zentrum der Betrachtung. Dabei sehen wir idealerweise solche im Einsatz, die funktional, bedarfsgerecht und der jeweiligen Aufgabe zweckdienlich sind, die kommunale Souveränität erhalten sowie Standards an Barrierefreiheit, Usability und User Experience übererfüllen. Gerade in der Smart City sind dies in zunehmendem Maße datenbasierte Technologien, die vernetzte Planung, Simulationen, Entscheidungsfindungen und die Steuerung des Ökosystems Stadt unterstützen. Dazu gehören unter anderem eine Urbane Datenplattform für offene und nicht-offene Daten, Sensorik für Internet-of-Things-Anwendungen (IoT), Anwendungen für Kommunikation, Austausch und Kollaboration sowie eine Vielzahl von digitalen Anwendungen in den verschiedenen Handlungsfeldern einer smarten Stadt (Verwaltung, Mobilität/Verkehr, Umwelt, Energie et cetera) und nicht zuletzt auch die Entstehung von Digitalen Zwillingen.

„Smart“ werden – in Stadt und Land

Kommunen, egal ob ländlich oder urban, sollten sich, getrieben durch deren Entscheidungsträger, lokale Multiplikatoren und Wirtschaftsbranchen, aktiv auf

den Weg begeben, „smarter“ zu werden. Dies beinhaltet insbesondere die Allokation von Ressourcen und das Schaffen der notwendigen Rahmenbedingungen. Dabei muss auch der ländliche Raum mitgedacht werden. Die digitale (und nicht-digitale) Infrastruktur im ländlichen Raum darf der in den Städten in nichts nachstehen. Es gilt grundsätzlich zu verstehen, dass die Handlungsfelder von Stadt und Land sich nicht voneinander unterscheiden – die Herausforderungen innerhalb dieser Handlungsfelder aber differenziert betrachtet werden müssen. Kontextuelle Besonderheiten und raumstrukturelle Merkmale sind hier besonders zu beachten und die Unterschiede angemessen zu adressieren.

Einfach sichtbar werden die Unterschiede im Handlungsfeld Mobilität: Der urbane Raum hat eher die Herausforderung die existierenden Mobilitätsangebote zu managen beziehungsweise zu lenken, wohingegen der ländliche Raum überhaupt erst Mobilität ermöglichen muss. Genau diese Parallelen und Unterschiede müssen bei der Entwicklung des Smart-Region-Ökosystems berücksichtigt werden. Zwei wesentliche Aspekte dabei sind interkommunale Prozesse, um die in der Regel knapperen Ressourcen ländlicher Räume zu kompensieren, sowie eine stärkere Integration von Stadt, Umland und Land auf dem Weg zu smarten Ökosystemen.

Mensch und Technologie zusammendenken

Die Diskussion um Smart Cities ist in Deutschland von Phasen gekennzeichnet, die im Wechsel entweder die Rolle der Technologie oder die Rolle des Menschen überbetonen. Diese Herstellung eines Gegensatzes von Mensch und Technologie ist nicht zielführend und dabei alles andere als smart. Smart-City-Technologien werden, wenn sie nicht rein von wirtschaftlichen Interessen getrieben sind, von Menschen entwickelt und von Menschen genutzt. Klar benennbare Mehrwerte sind dabei für einen nachhaltigen Betrieb der Technologien selbstverständlich. Auch die experimentelle, modellhafte Technologieentwicklung, zum Beispiel in Fördervorhaben, ist da-

bei ein wichtiger Teil für die Innovationsfähigkeit deutscher Städte und sollte daher unterstützt werden – aber nicht im Mittelpunkt der Diskussion stehen.

Gereifte Smart-City-Ökosysteme zeichnen sich dadurch aus, dass Technologien als Werkzeuge von kompetenten Menschen bedürfnisorientiert entwickelt und genutzt werden, um gemeinschaftlich definierte Ziele wie zum Beispiel die Verbesserung der Lebensqualität zu erreichen. Die Verwendung von nutzerzentrierten Vorgehensweisen und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sollte dabei ein wesentlicher Teil der Strategie sein. Denn: Technologie allein macht die Kommune nicht smart. —

Steffen Hess

Division Head
Digital Innovation &
Smart City
Fraunhofer IESE
KAISERSLAUTERN

„Die Handlungsfelder von Stadt und Land unterscheiden sich nicht voneinander“

TDM EIN LANGER WEG ZUR SMART CITY

Stadt und Gemeinwesen schlau machen

Die Stadt von morgen wird gerne in schillernden, bunten Farben als Smart City gezeichnet. Doch wie gelingt es, sie nicht nur digitaler, sondern wirklich smart zu bekommen, Bau- und Infrastrukturplanung schneller, besser und partizipativer zu machen? Die Vorteile sind schnell beschrieben, aber die Umsetzung hinkt hinterher.

Von Arne Rajchowski, Timo Wanke und Dr. Claus Wedemeier

Wer in Berlin eine Meldebescheinigung benötigt, kann das entsprechende Dokument bereits vollständig digital beantragen. Hierzu muss zuvor die Online-Funktion des Personalausweises freigeschaltet, nach postalischem Bestätigungsschreiben mit samt Registrierungscode ein Bund-ID-Konto erstellt und dann online ein Formular mit digitaler Signatur im PDF-Format bei der zuständigen Meldebehörde eingereicht werden. Zwei bis vier Wochen später liegt die Meldebescheinigung dann im Briefkasten.

Mit Voranschreiten der Digitalisierung in den kommunalen Verwaltungen werden solche digitalen – jedoch derzeit noch recht sperrigen und wenig nutzerfreundlichen – Prozesse nicht nur für Bürgerinnen und Bürger, sondern auch für Unternehmen zunehmend Alltag. Hybride Prozesse, die zwar einiges an Papier reduzieren, jedoch weiterhin zu Abstimmungsschwierigkeiten zwischen Behörden und zu langen Wartezeiten für die Bürger führen, verdeutlichen, dass eine „digitale Stadt“ nicht zwangsläufig bereits eine „smarte Stadt“ ist.

Digitalisierung ist häufig nur der digitale Klon veralteter Lösungen

Auch sonst wird der Alltag für Bürgerinnen und Bürger in Stadt und Land zwar zunehmend digitaler, allerdings nicht unbedingt smarter: Natürlich lassen sich die Tickets für den öffentlichen Nahverkehr überall bereits über digitale Mobilitäts-Apps kaufen. Die unübersichtliche Tarifstruktur der Tickets sowie unverständliche Dateneingaben (im ÖPNV muss mitunter das Geburtsdatum eingegeben werden, obwohl nur ein Einzelfahrschein gekauft wird) bleiben jedoch. Die



Arne Rajchowski

Leiter
Kompetenzzentrum
Digitalisierung
GdW
BERLIN

App ist also keine nutzerzentrierte, smarte Lösung, sondern lediglich der digitale Klon eines Ticketautomaten aus den 1990er Jahren.

Wie gelingt es nun aber, Städte nicht nur digitaler, sondern auch wirklich smart zu machen? Und was bedeutet das in sämtlichen Medien häufig genannte Buzzword „Smart City“ überhaupt?

Smarte Städte sind Städte, in denen etablierte Prozesse nicht einfach digitalisiert, sondern zualterererst kritisch hinterfragt werden. Immer im Fokus dabei: die Bewohner, Unternehmen und sonstigen Akteure der Stadtgesellschaft, für die die kommunale



Timo Wanke

Wissenschaftlicher
Mitarbeiter
GdW
BERLIN

Verwaltung als umfassender Dienstleister beziehungsweise als zentraler Ansprechpartner und Berater zur Verfügung steht. Bezogen auf das Beispiel der Meldebescheinigung würde dies bedeuten: Anstatt ein bisher papierbasiertes Formular einzubringen, das dann in der Behörde später im schlimmsten Fall sogar erneut ausgedruckt werden muss, wird der Prozess einer Meldebestätigung aus Bürgersicht kritisch hinterfragt: In einer vernetzten Behördenwelt mit Abfragemöglichkeiten

auch für hierzu berechnete Unternehmen über ein digitales Portal wäre die Bestätigung nämlich direkt abrufbar. Dies gilt für viele weitere Dokumente wie Wohnungsanmeldung oder Geburtsurkunde, die den Bürgern selbst keinen Nutzen bieten, sondern zu meist lediglich bei einer Behörde für die Vorlage bei einer anderen Behörde beantragt werden müssen.

Smart bedeutet: Daten aktiv nutzen

Eine smarte Stadt erspart ihren Bürgern solche Prozesse und tauscht Daten stattdessen proaktiv mit sämtlichen beteiligten Akteuren aus. Grundlage hierfür ist – wie so oft, wenn es um Digitalisierung geht – eine solide und vor allem zentral abrufbare



Dr. Claus Wedemeier

Leiter Digitalisierung
und Demografie
GdW
BERLIN



Vorteile und Chancen sinnvoll digital vernetzter Städte und öffentlicher Verwaltungsstrukturen liegen auf der Hand. Doch die Umsetzungstiefe und -geschwindigkeiten entsprechender Projekte stimmen hierzulande selten positiv

Datenbasis. Um Datenschutzbedenken gleich vorwegzugreifen: Auch heute wissen unterschiedliche staatliche Behörden bereits, wie wir heißen, wo wir wohnen, wann wir geboren wurden, mit wem wir in welcher Steuerklasse verheiratet sind und vieles mehr – allerdings werden diese Daten nicht getauscht und genutzt. In einer „echten“ smarten City hingegen müsste ein Bürger zum Beispiel keinen neuen Personalausweis beantragen, sondern er würde die neue Chipkarte automatisch zugestellt bekommen, da das Bürgeramt das Ablaufdatum des Ausweises kennt. Zur Geburt des Kindes werden proaktiv bereits nicht nur wie bisher eine Steuer-ID, sondern Infor-

mationen über Kindergeld, Unterstützungsangebote, et cetera bereitgestellt. Auch könnte ein freier Kita-Platz jungen Eltern bereits vorgeschlagen werden, da das Einwohnermeldeamt ja weiß, dass das Kind bald in ein „Kita-fähiges“ Alter kommt.

Ziel ist es, unnötigen Aufwand für Behörden und Bürger zu vermeiden. Doch aktuell rennen weiterhin sowohl Bürger als auch Unternehmen der Stadtverwaltung wegen allem und jedem hinterher: Anträge stellen, Informationen abfragen und Formulare ausfüllen. Prozesstechnisch stellt eine diesbezügliche Digitalisierung keine große Hürde dar, denn in der Beziehung Bürger oder Unternehmen versus Staat ist zumeist klar ersichtlich, wer hier was von wem will.

Vernetzung bietet Vorteile für Behörden und Bürger

Die Vernetzung von Daten und Prozessen hätte jedoch nicht nur für die Bürger und Unternehmen Vorteile, sondern würde auch den Staat deutlich entlasten. Dass Bauherren beispielsweise beim Wohnungsbau kommunalen Einrichtungen einzeln – Einholung der Baugenehmigung beim Bauamt, Vertragsverhandlungen mit dem kommunalen Stadtwerk für Strom und Fernwärme, Beauftragung der kommunalen Abfallwirtschaft et cetera – hinterherlaufen müssen, bremst auch kommunale Prozesse. In einer smarten Stadt wären jedoch Stadtverwaltung und kommunale Unternehmen so stark miteinander vernetzt, dass auch hier die Stadt proaktiv auf den Bauherren zugehen könnte und bereits mit Baugenehmigung >



In vielen Ländern können alltägliche Prozesse und Abläufe bereits digital und mobil erledigt werden. Vernetzten Daten, Akteuren und Prozessen gehört auch hierzulande die Zukunft

relevante Daten an andere hierzu berechnete Institutionen weiterleitet. Der große Vorteil: In diesem Beispiel würden eine Vielzahl städtischer Ämter und Unternehmen auf eine zentrale Datenstelle zugreifen und somit für alle Beteiligten die Informationswege deutlich verschlanken.

Auch unter planerischen Gesichtspunkten bietet der Smart-City-Ansatz mit vernetzten Daten, Akteuren und Prozessen Städten erhebliche Chancen, wie aktuell zum Beispiel bei der kommunalen Wärmeplanung oder der Verkehrsplanung. Auch sollte überlegt werden, in welcher Weise die regionale Wirtschaft einbezogen werden kann. Die Einbeziehung wohnungswirtschaftlicher Daten in die Stadtplanung ermöglicht es der Kommune, Statistiken zu Leerständen, zum Sanierungsstand der Gebäude oder zu aktuellen Energieverbräuchen abzurufen und in eine Klima-Roadmap der Stadt mit einzubeziehen.

Entwicklung ist in Deutschland noch ganz am Anfang

In der Realität befindet sich Deutschland im Bereich Smart City erst am Anfang der Entwicklung und hinkt im internationalen Vergleich teilweise weit hinterher. So waren Geflüchtete aus der Ukraine beispielsweise überaus verwundert, dass – anders als in ihrem Heimatland – in Deutschland Bürgerservices nicht grundsätzlich digital erledigt werden können und ein digitaler Schulunterricht nicht regulär angeboten wird. Insgesamt umfasst das Thema Smart City einen sehr weiten Themenbereich. Für die ausgewählten Themen Online-Bürger-Services, Sharing-Angebote für Mobilität und intelligente Ampelanlagen bis hin zur Breitbandverfügbarkeit und digitalen Bildungsangeboten hat der Digitalverband Bitkom einen Smart-City-Index veröffentlicht. Spitzenreiter ist danach München, Berlin findet sich erst auf Platz 24. Allerdings erreicht auch München nicht annähernd den digitalen Status ukrainischer Städte und führender Kommunen anderer Staaten. Auch wenn der Bitkom-Index einen Anhaltspunkt für die Smart-City-Entwicklung in Deutschland bildet, ist die Aussagefähigkeit beschränkt. So sind zum einen nicht alle Themenbereiche erfasst, zum anderen werden wichtige Indikatoren wie Nutzerfreundlichkeit und Daten-Sharing nicht ausreichend abgebildet.

Das thüringische Mühlhausen als Digitalpionier

Auch wenn es für viele Kommunen noch nach Zukunftsmusik klingt, gibt es bereits erste Beispiele, bei denen die Vernetzung von Energiedaten zwischen Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung funktioniert.

So hat im thüringischen Mühlhausen die Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Mühlhausen ein digitales Tool entwickelt, in dem anhand eines „digitalen Gebäudezwilling“ quartiersweise Analysen im Bereich Energieverbrauch oder CO₂-Monitoring

Ranking Bitkom-Smart-City-Index 2023

Platz	Tendenz	Stadt	Index
1	↗ +1	München	84.5
2	↘ -1	Hamburg	83.9
3	↗ +1	Köln	83.2
4	↗ +2	Nürnberg	80.1
5	↗ +2	Aachen	79.3
6	↘ -3	Dresden	78.5
7	↑ +8	Osnabrück	77.6
8	↘ -3	Stuttgart	77.2
9	↑ +7	Ulm	76.8
10	↗ +4	Karlsruhe	76.6

Quelle: bitkom.org

in Echtzeit abgerufen werden können. Diese Daten nutzt das Unternehmen nicht nur für die eigene Investitionsplanung, sondern teilt den Datenbestand auch mit der Stadtverwaltung, die auf der Datengrundlage dann die kommunale Wärmeplanung erstellt. Neuartig an dem sogenannten „Wowi-Modell“ ist dabei die Skalierbarkeit: Vom Gebäudeteil über das einzelne Gebäude bis hin zum gesamten Wohngebiet können auf verschiedenen Ebenen Daten erfasst und mit externen Akteuren geteilt werden. Das Gebäude wird dabei als Ressource begriffen. Aktuell wurde pilotweise bereits mit der „Martinvorstadt“, in der viele ähnliche Gebäudetypen in unmittelbarer Umgebung stehen, ein kompletter Stadtteil digital abgebildet. Das kommunale Wohnungsunternehmen ist nun dabei, neben der Stadt noch weitere Partner wie Stadtwerke oder den Anbieter des internen CAFM (Computer-Aided Facility Management)-Systems mit an Bord zu holen, um die im Modell strukturierten Daten für möglichst viele Anwendungsfälle nutzbar zu machen.

Der Erfolg aus Mühlhausen ist mit dem Sonderpreis des „Digitalpioniere-Awards“ ausgezeichnet worden (siehe auch DW 10/2023, Seite 67) und zeigt, dass auch in kleineren Städten das Potenzial für Smart-City-Konzepte riesig ist. Er belegt zudem, dass es oftmals keiner großen Budgets oder Fünf-Jahres-Pläne bedarf, um erste smarte Ansätze in der Stadtplanung umzusetzen.

Weitere Informationen:
www.digiwoh.de; www.gdw.de



Wir machen
NRW
NACHHALTIGER



„Wir bringen den Wohnungsbau voran.
Und die Menschen zueinander.“

Fördern, was NRW bewegt.

Ulrich Brombach und Stefan Zellnig, Vorstände der Wohnungs-Genossenschaft GWG Neuss, schaffen bezahlbaren Wohnraum. Für ein solides finanzielles Fundament sorgt die NRW.BANK mit der Wohnraumförderung des Landes.

Die ganze Geschichte unter: nrwbank.de/gwg



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

TDM DIGITALISIERUNG UND KÜNSTLICHE INTELLIGENZ IN DER STADTENTWICKLUNG

Machen Sie sich KI-ready!

Kommunen, Immobilienwirtschaft, Planungsbüros und andere Akteure der Stadtentwicklung tun gut daran, sich umfassender mit den Anforderungen und Potenzialen der Digitalisierung und des Einsatzes von Künstlicher Intelligenz (KI) zu beschäftigen.

Von Anna Stratmann und Dr. Matthias Rasch

Kommunen sollten sich mit Blick auf mögliche Smart-City- und KI-Anwendungen in der Stadtentwicklung zunächst auf ihre Ziele verständigen. Dr. Martin Memmel vom Deutschen Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz (DFKI) hält dazu fest: „KI hat keine Ziele, Menschen haben Ziele – keine Smart City ohne smarte Ziele sowie Akteurinnen und Akteure!“ Dr. Jens Libbe vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) rät Kommunen und allen Akteuren in der Stadtentwicklung, sich jetzt mit den Chancen und Potenzialen von KI-Anwendungen auseinanderzusetzen. Denn KI werde in Kürze in allen Bereichen der Stadtentwicklung ein wichtiges Instrument sein. Damit formuliert er quasi das Fazit des Side-Events „KI in der Stadtentwicklung“, welches der Verband „Die Stadtentwickler“ beim Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik im September 2023 in Jena veranstaltete. Memmel und Libbe spannten mit ihren Vorträgen zum Entwicklungsstand und zu den Perspektiven, Chancen, Risiken sowie den Anwendungsoptionen der KI den Bogen für die anschließende Paneldiskussion. Mit ihnen diskutierten Alexander Handschuh vom Deutschen Städte- und Gemeindebund (DStGB), Hamidreza Ostadabbas von der Stuttgarter STEG Stadtentwicklung GmbH und Marion Schmitz-Stadtfeld von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW).

Alle Expertinnen und Experten waren sich einig, dass KI in der Stadtentwicklung immer wichtiger wird. Sie hielten folgende Einsatzmöglichkeiten für besonders aussichtsreich beziehungsweise erforderlich: Klimaanpassung, Wärmeplanung, Beteiligung und Datenanalyse. Momentan klaffe der Digitalisierungsgrad in den Kommunen noch sehr weit aus-



Anna Stratmann
Geschäftsführerin
Die Stadtentwickler
Bundesverband
BERLIN

einander, was einen regelrechten Hemmschuh für den Einsatz von KI in der Stadtentwicklung darstelle. Perspektivisch werde dies aber in wenigen Jahren anders sein, sodass sich schon heute eine breite Palette an Einsatzmöglichkeiten abzeichne, so der Tenor der lebhaften Diskussion.

Inmitten der Transformation, doch erst am Anfang

Stadtentwicklung hat sich schon immer mit der Schaffung und Transformation urbaner Räume und der Organisation von Städten und Quartieren beschäftigt. Das Ziel war und ist stets, ortsspezifische, integrierte und praktikable bauliche und soziologische Antworten auf sich wandelnde Herausforderungen zu finden – seien es ökonomische, technologische oder demografische Veränderungen.

Nach dem Megatrend der Digitalisierung und dem Konzept der Smart Cities stehen Stadtentwicklungsakteure spätestens seit der breiten Zugänglichkeit von Programmen wie ChatGPT nun vor der Herausforderung, sich ernsthaft mit den Auswirkungen und Potenzialen der KI auseinanderzusetzen. Welche Chancen, Risiken und auch Grenzen sind damit aus



Dr. Matthias Rasch
Vorstand
Die Stadtentwickler;
Geschäftsführer
Grundstücks-
Gesellschaft Trave mbH
LÜBECK

der Perspektive der unterschiedlichen Akteure verknüpft? Welche konkreten Anwendungen entstehen hier gerade? Können beispielsweise eine selbständige Steuerung von städtischen Infrastrukturen oder erweiterte Simulationsmöglichkeiten in der Planung, stadtentwicklungspolitische Entscheidungen verbessern und transparenter gestalten? Unter welchen Voraussetzungen der Verfügbarkeit von Daten entstehen hier diese Chancen? Wo müssen der KI im Feld der Stadtentwicklung künftig Grenzen gesetzt werden? Und: Will oder kann man das überhaupt?

Einsatzfelder Künstlicher Intelligenz

Kann die aktuelle Generation KI ein unterstützendes Tool in der Arbeit von Stadtentwicklern und Planern sein – oder sogar darüber hinaus selbst kreative Prozesse in der Gestaltung und Transformation von Städten anstoßen? Sowohl Dr. Martin Memmel, der auch das Smart-City-Living-Lab an der TU Kaiserslautern leitet, als auch Jens Libbe vom Difu schreiben der KI eine gegenwärtig eher noch dienende Funktion zu, der die Akteure konkrete, zielgerichtete Aufgaben zuweisen müssten – zum Beispiel bei der Auswertung von Geodaten oder in der Verkehrssteuerung. Dafür leiste die KI aber sehr gute Arbeit, sofern die Anwender – wie zum Beispiel Kommunen – mit einer ausreichenden Digitalisierung und einer belastbaren Datengenerierung die Grundlage für KI-Anwendungen geschaffen hätten.

Vorgelegt wurden unter anderem die Strategien einzelner Städte bei der Erstellung und Nutzung verschiedener KI-basierter Modelle. Sogenannte Digitale Zwillinge schaffen beispielsweise ein räumlich begrenztes, drei- beziehungsweise mehrdimensionales Modell der städtischen Infrastrukturen, an dem sich reale Veränderungen beobachten, analysieren und für Planungsprozesse auch simulieren lassen. Ein Mehrwert ist besonders dann gegeben, wenn diese Modelle und ihre Datengrundlagen nicht nur den Organisationen der Ersteller selbst, sondern auch anderen potenziellen Anwendern und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Im besten Fall könnten die Erstellung und die Pflege der Digitalen

Zwillinge dann für eine Kommune sogar wirtschaftlich sein. Nach Ansicht von Memmel und Libbe eher Zukunftsmusik sind städteplanerische Leitbilder, Visionen und Konzepte, die durch eine zunehmend generativer werdende KI entständen. Diese generative KI würde viel stärker in die Kreativitäts- und Willensbildungsprozesse der Stadtplanung eingreifen beziehungsweise diese sogar ersetzen als eine rein unterstützende Form – und sei daher vielleicht auch nicht erstrebenswert.

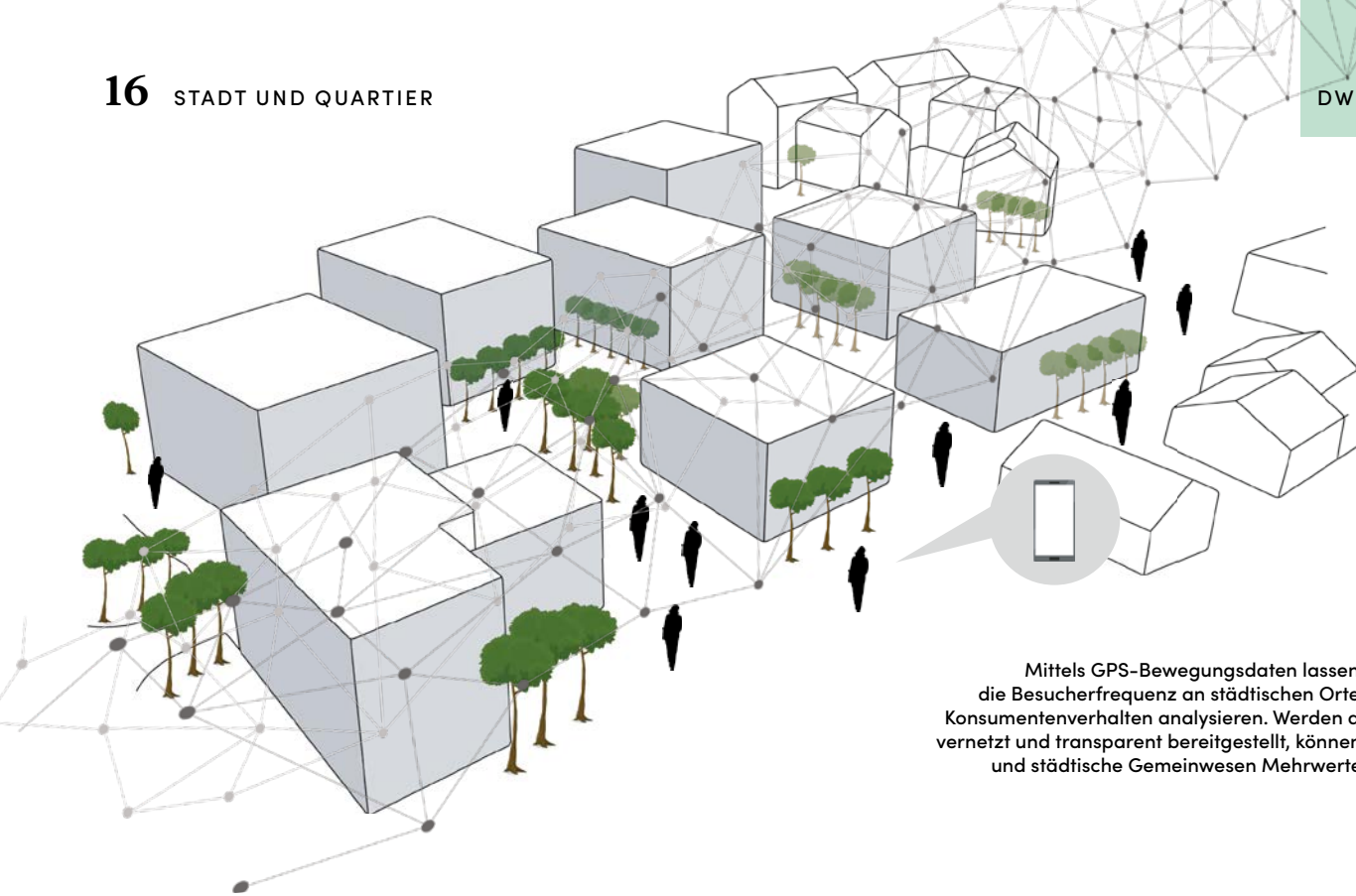
Vielversprechende Anwendungen

Auch in den ganz konkreten Anwendungsbeispielen bleibt die KI zunächst noch ein Instrument zur Lösung vordefinierter Planungsaufgaben. Mitglieder des Verbands gaben dazu kurze Einblicke in ihre „KI-Werkstätten“. Sascha Dunger, Leiter Dienstleistungszentrum informelle Planung bei der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, präsentierte Vorbereitungen für KI-unterstützte Anwendungen in der Bauleitplanung. Birgitt Wachs, Geschäftsführerin der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, berichtete über KI-unterstützte Analysen mobiler GPS-Daten für die Standort- und Innenstadtplanung. Darüber hinaus wurden zwei Beispiele aus den Bereichen Kommunale Wärmeplanung und Digitale Partizipation vorgestellt.

Typische Anwendungsfelder für KI in der Stadtentwicklung finden sich bislang primär in den Handlungsfeldern Mobilität, Energieversorgung und -management sowie Kommunikation beziehungsweise >

Städte werden zunehmend smarter, Services und Akteure immer stärker digital vernetzt. Damit KI dabei helfen kann, Mehrwerte für Bürger und Wirtschaft zu schaffen, bedarf es eines breiten (datenethischen) Konsenses





Mittels GPS-Bewegungsdaten lassen sich heute die Besucherfrequenz an städtischen Orten oder das Konsumentenverhalten analysieren. Werden diese Daten vernetzt und transparent bereitgestellt, können für Städte und städtische Gemeinwesen Mehrwerte entstehen

Bürgerbeteiligung. Eine Optimierung im Energiemanagement kann durch Kommunen oder Wohnungsunternehmen erfolgen, wie unter anderem das Kölner Projekt „Energie in der Stegerwaldsiedlung“ zeigt. „Stadtentwicklung und Stadtplanung können durch die automatisierte Durchforstung und Verschneidung großer Datenmengen sowie die Mustererkennung in großen Datenbeständen eine bessere Entscheidungsgrundlage erfahren. Ansinnen der Bürgerinnen und Bürger können durch eine KI-gestützte Strukturierung von Stellungnahmen besser berücksichtigt werden“, erläutert Libbe^{*1}. Im Bereich der Mobilität stehen vor allem Mobilitätsplattformen, urbanes Verkehrs- und Logistikmanagement sowie Zustandsbewertung von Straßen im Mittelpunkt.

Hamidreza Ostadabbas, Leiter des STEG-Fachbereiches Geoinformatik, stellte eine von seinem Team entwickelte KI-unterstützte Software zur Analyse städtebaulicher Strukturen für die Ermittlung von Wärmebedarfen auf Quartiersebene vor. Diese soll die flächendeckend erforderliche Datensammlung für die kommunalen Wärmeplanungen erleichtern, die

Implementation in bestehende GIS-Systeme ermöglichen und selbständig verschiedene Energiebedarfs- und Versorgungsszenarien simulieren. Damit könnte die Software einen wichtigen Beitrag zur fristgerechten Umsetzung der vorgeschriebenen kommunalen Wärmeplanung leisten, die gegenwärtig noch durch fehlende Planungskapazitäten gefährdet wird. Digitalisierung und Künstliche Intelligenz würden in diesem Fall nicht die menschliche Arbeit ersetzen, sondern die schnelle Umsetzung dieser Stadtentwicklungsaufgabe überhaupt erst ermöglichen.

Ein anderes Anwendungsbeispiel präsentierte Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin der Integrierten Stadtentwicklung bei der ProjektStadt, Stadtentwicklungsmarke der NHW. Die unternehmensintern entwickelte Software „Your Voice“ ist eine interaktive 3D-Beteiligungsplattform, die eine optimierte Art der digitalen Beteiligung in unterschiedlichsten Planungsprozessen ermöglicht (siehe DW 11/2022, Seite 14). „Your Voice“ wird von der ProjektStadt bereits in zahlreichen Projekten erfolgreich eingesetzt, so zum Beispiel in der Bürgerbeteiligung bei der Innenstadt-

Anwendungsmöglichkeiten



Bauliche Entwicklung verdeutlichen



Information und Beteiligung organisieren



Kommunale Wärmeplanung visualisieren



Energieerzeugungspotenziale kalkulieren

entwicklung von Schlüchtern oder bei der Planung und Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen in der Stadt Kelsterbach und ist bereits umfangreich verplant in der Kommunalen Wärmeplanung. „Your Voice“ steht interessierten Bürgerinnen und Bürgern rund um die Uhr zur Verfügung und regt durch die Visualisierung von Sachverhalten und Planungen in einem 3D-Modell, einer intuitiven Bedienoberfläche und vielfältigen Interaktionsformaten zur Nutzung an. Die Integration von Gaming-orientierten Elementen erlaubt es darüber hinaus, gezielter jüngere Personen anzusprechen. Perspektivisch will die Projektstadt neben KI auch Avatare in das Tool einbinden, um die Beteiligung ganz unterschiedlicher Menschen und Lebensmodelle authentischer und attraktiver zu machen. Letztlich wird der Einsatz von KI-Elementen bei „Your Voice“ durch die große Reichweite und komplexere Datengenerierung zu einer stärkeren Legitimation von Beteiligungsprozessen führen.“

Generative KI einsetzen oder Grenzen setzen?

Die in Jena präsentierten Anwendungsbeispiele und auch das von 2021 bis 2026 laufende, von der Bundesregierung geförderte Modellprojekt „Connected Urban Twins – Urbane Datenplattformen und Digitale Zwillinge für Integrierte Stadtentwicklung“, das Hamburg, Leipzig und München als Partner betreiben, nutzen zwar allesamt noch keine wirklich generative KI. Dennoch wären sie ohne den Einsatz von KI im Sinne der Definition der von der Bundesregierung eingesetzten Datenethikkommission 2018 nicht möglich gewesen*².

Entscheidend ist, dass große und überwiegend heterogene Datenmengen verarbeitet werden, indem

„Die Stadtentwickler“

Der Bundesverband ist ein Netzwerk von in der Stadtentwicklung tätigen Stadtentwicklungsunternehmen und Sanierungsträgern. Diese planen, gestalten und steuern als Partner und Dienstleister von Kommunen und Immobilienwirtschaft Innenstädte, Wohn- und Gewerbegebiete, Infrastrukturen sowie Grün- und Freiflächen. Sie analysieren und integrieren die Bedürfnisse der Bevölkerung, ökonomische und ökologische Komponenten und arbeiten Hand in Hand mit den Akteuren aus öffentlicher Verwaltung sowie vielfältigen wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Disziplinen. Die knapp 30 Mitglieder tauschen sich in Arbeitsgruppen aus. In der AG Digitalisierung/Smart City steht unter anderem das Thema KI in der Stadtentwicklung im Fokus.

Weitere Informationen: www.die-stadtentwickler.info/

automatische, digitale Prozesse die menschliche Intelligenz nachahmen. Das ist auch bei vielen anderen Anwendungsfällen bereits der Fall. Damit entsteht wiederum eine breite Grundlage für Weiterentwicklungen beim Einsatz von KI in der Stadtentwicklung – noch in diesem Jahrzehnt sicher auch von generativen und kreativen Elementen. Welche Aufgaben Planerinnen und Planer, als Steuerer in der Stadtentwicklung oder Immobilienunternehmen künftig der KI überlassen und abgeben und welche nicht, das entscheiden sie dann selbst. Auf jeden Fall werden die Möglichkeiten und zusätzlichen Kapazitäten der KI schon in wenigen Jahren vielfältig sein. —

*1 Difu-Bericht 3/2023

*2 Empfehlungen der Datenethikkommission der Bundesregierung für eine KI-Strategie: <https://t1p.de/empfehlungen-datenethikkommission-ki>



Die Schmutz- und Lärmbelastigung auf ALHO Baustellen ist durch die Vorfertigung der modularen Raumzellen und die kurze Bauzeit vor Ort auf ein Minimum reduziert. Dies erhöht die Akzeptanz der Anwohner.

Bauen mit System: die ALHO Modulbauweise

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.

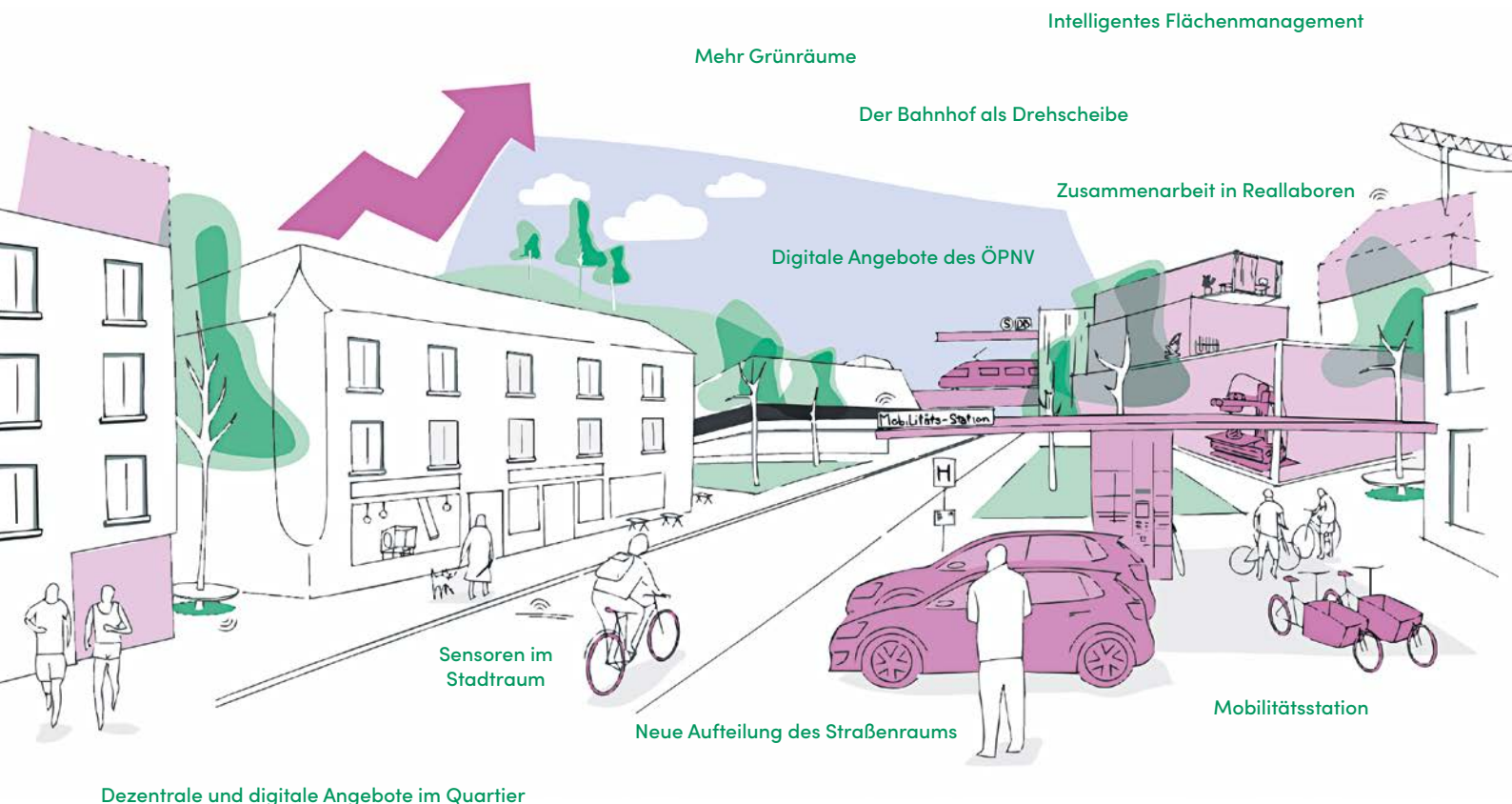


TDM SMART-CITY-STRATEGIEN DER KOMMUNEN

Der weite Weg zur clever vernetzten Stadt

Smarten Städten gehört die Zukunft. Für Wohnungsunternehmen bieten sich Chancen, von Smart-Home-Anwendungen, verbesserter Bauplanung bis hin zu cleveren Versorgungskonzepten. Der Weg zur vernetzten Stadt ist weit – und Vermieter stehen als Partner bisher kaum im Fokus.

Von Holger Hartwig



Ulm verfügt über Daten zu Flächen, Nutzungen, Baupotenzialen oder Gebäudesubstanz. Diese Daten ermöglichen eine vorausschauende Planung und Weiterentwicklung der Stadt. Mit ihrer Hilfe können Wachstums- oder Nutzungsszenarien zu verschiedenen Themen dargestellt und in Beteiligungsveranstaltungen mit den Bürgerinnen und Bürgern besprochen werden

Smart City: Die Perspektiven

„Smart“ steht für intelligent, pfiffig oder geschickt. Mit Smart City wird das Konzept beschrieben, mit dem durch Technologie unterschiedliche Herausforderungen der Stadtentwicklung gelöst werden. Die Stadt soll effizienter, nachhaltiger und fortschrittlicher, das Zusammenleben sowie die Lebensqualität besser werden. Die Ausrichtung ist unterschiedlich: Sie reicht von Infrastruktur, Mobilität und Gebäude über Sicherheit bis hin zu Dienstleistungsangeboten. Das ganzheitliche Smart-City-Konzept setzt sich aus bis zu sechs Bausteinen zusammen: Environment, Governance, Economy, Mobility, Living und People.

Die möglichen Effekte einer Smart City zeigte 2018 eine Studie des McKinsey Global Institut in Shanghai auf. Demnach könnte sich die Sicherheit erhöhen und die Zahl der Körperverletzungen und Diebstähle um bis zu 40% reduzieren, Mobilitätsanwendungen eine Verringerung der Pendelzeiten um bis zu 20% ermöglichen, mittels intelligenter Ampelsteuerung zum Beispiel die Reaktionszeiten bei Rettungseinsätzen um 20 bis 35% verkürzt werden, durch smarte Technik ferner die Emissionen um bis zu 15% sowie das Müllaufkommen bis zu 20% und der Wasserverbrauch durch fortschrittliche Messungen um bis zu 15% gesenkt werden.

Weitere Informationen zur Studie:

<https://www.mckinsey.de/news/presse/2018-06-07-smart-cities>

Eine der 73 Modellstädte des Bundesförderprogramms „Modellprojekte Smart Cities“ ist Ulm. Die Stadt profitiert von der Förderung – insgesamt 820 Mio. € für alle beteiligten Städte – und gilt als ein Musterbeispiel des Modellprogramms. In der Kommune mit knapp 126.000 Einwohnern kümmert sich seit 2018 eine Abteilung mit sechs Mitarbeitenden um das Thema Smart City. Das Ziel ist es, die Stadt attraktiver, nachhaltiger und innovativer zu gestalten und dabei eine „Digitalisierung von unten“ zu ermöglichen, bei der den Bürgern ein zentraler Stellenwert zukommt. Die Projekte, die umgesetzt werden oder in den nächsten Jahren vorgesehen sind, sind vielfältig. In der „Zukunftsstadt Ulm 2030“ wurde beispielsweise der öffentliche wie auch der private Raum mit Sensoren und Aktoren ausgestattet. Sie liefern Daten, die zum Beispiel agiles Verwaltungshandeln unterstützen oder Smart-Home- und Ambient-Assisted-Living-Lösungen ermöglichen.

„Karten des Lebens“ – bei Quartieren steht „smart“ im Fokus

Eines der Projekte, deren Ergebnisse für die Wohnungswirtschaft mit Blick auf die Quartiere von Interesse sein könnten, sind die „Ulmer Karten des Lebens“. Dabei geht es um die Visualisierung von Sensordaten in einem Geodatensystem in Echtzeit. Sabine Meigel, die die Leitung Abteilung Digitale Agenda bei der Stadt hat, erklärt: „2023 haben wir beispielsweise zusammen mit der Universität Ulm ein Projekt namens ‚Kluga‘ zum Thema Hitze mit Daten zur Aufenthaltssituation umgesetzt. Dabei wurden Empfehlungen gegeben, welcher Spielplatz besser zu nutzen ist, da die Rutschen nicht zu heiß werden.“

Wichtige Rahmen würden zudem auch bei der Realisierung neuer Quartiere gesetzt. Meigel: „Beim Quartier am Weinberg sind sehr viele Aspekte, die eine Smart City ausmachen, bereits in die Ausschreibungen eingeflossen.“ Als Beispiele nennt sie die Ausstattung aller Gebäude des Quartiers mit dem Funknetzstandard LoRa-WAN (Low Power Wide Area Network für drahtlose batteriebetriebene Systeme) oder ein modernes Mobilitätskonzept inklusive einer Quartiersgarage mit E-Ladesäulen.



Holger Hartwig

Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER

Auch bei bereits bestehenden Quartieren werde „smart“ gedacht. „Da geht es um Fragen von klugen Grünzonen, bei denen die Baumgesundheit bei Gießprozessen überwacht wird, oder um Fragen der Sicherheit und Aufenthaltsqualität“, so Meigel. Bei Pilotprojekten würden digitale Begleiter für die Sicherheit getestet. Das seien, vereinfacht beschrieben, beispielsweise Kameras, die das Schema eines Menschen, aber keine Personen identifizieren können.

Neue Konzepte für die Bürgerbeteiligung

Einen großen Raum nimmt zudem die Bürgerbeteiligung ein. „Vieles davon wird online angeboten. Zudem gehen wir gezielt dorthin, wo die Menschen sind, und fragen nach Ideen und Meinungen, beispielsweise auf Spiel- oder Marktplätzen“, erläutert sie. Dabei würden dann auch digitale Möglichkeiten, die sich heute bieten, eingesetzt. „Beispielsweise setzen wir auf ein digitales Abstimmungsplakat, wo die Menschen wie bei einer Ampel zu einer Frage zwischen Rot, Gelb und Grün wählen können.“

Vermieter sollen sich „gezielt einbringen“

Und wie entwickeln sich Themen wie Open-BIM oder sonstige digitale Prozesse mit Blick auf Planen, Bauen und Wohnen? Meigel: „Wir sind am Ball. Es geht voran, denn eines unserer vielen Ziele ist eine Stadtentwicklung, die mit Blick auf die Bau- und Infrastrukturplanung schneller, besser und partizipativer ist.“ Insgesamt sei bei allen Smart-City-Themen aber die größte Herausforderung, dass man die Frage des zentralen Datenmanagements lösen müsse. Es müsse gelingen, möglichst viele Partner mitzuneh- >

INTERVIEW MIT PROF. DR. GESA ZIEMER

„Die Wohnungswirtschaft ist bisher viel zu wenig eingebunden“



Die Direktorin des City-Science-Labs der Hafencity-Universität Hamburg und Autorin des Buches „Die digitale Stadt“ beschäftigt sich seit Langem damit, wie gezieltes Kuratieren und Verknüpfen von Daten dabei hilft, Potenziale in der Stadtentwicklung besser zu nutzen.

Frau Prof. Dr. Ziemer, wie weit sind die deutschen Kommunen mit Blick auf die Smart-City-Möglichkeiten?

Die Standardantwort lautet: Sie hinken weit hinterher. Aber das ist mir zu einfach. Sicherlich ist der Stand in einem föderalistischen Land wie Deutschland sehr unterschiedlich. Skandinavien ist besser aufgestellt, aber auch verglichen mit Städten in Nordamerika oder Asien finde ich uns gut. In Asien hat man viele Daten, der Datenschutz ist aber geringer. Die Informationen liegen auf zentralen Plattformen. Doch dienen sie der Allgemeinheit oder eher der Kontrolle?

Die seit Jahren in Deutschland laufenden Förderprogramme haben etwas bewegt, selbst kleine Kommunen haben angefangen, Digitalstrategien zu erarbeiten. Nun geht es darum, Anwendungsfälle, sprich Applikationen, zu entwerfen. So entwickelt Wuppertal bereits Elemente digitaler Zwillinge, die das Aufbrechen der Datensilos ermöglichen. Aber zugegeben: Viele Regionen hinken noch weit hinterher. **Was sind die Knackpunkte bei der kommunalen Smart-City-Entwicklung?**

Die Verfügbarkeit der Daten. Die meisten Kommunen haben Datenbestände in ganz unterschiedlichen Formaten. Es fehlt oft an einheitlichen Qualitätsstandards. Und sobald die Voraussetzungen in dieser Hinsicht gegeben sind, fehlt es dann an einem digitalen Datenmanagementsystem, das die Daten strukturiert bereitstellen kann, und auch an digital gut ausgebildeten Mitarbeitenden. Weil das so ist, sind viele Kommunen noch nicht so gut in der Lage, Anwendungsmöglichkeiten für konkrete Fragestellungen

einer Smart City bereitzustellen oder selbst zu nutzen.

In dem von Ihnen geleiteten City-Science-Lab werden datenbasierte Werkzeuge in urbanen Reallaboren erprobt. Was heißt das konkret?

Wir programmieren Anwendungen wie interaktive Karten mit Flächen und Geodaten. Mit diesen können Flächenproblematiken gelöst werden. Für Hamburg sind das beispielsweise Fragen, wie die soziale Infrastruktur verbessert werden kann oder wo neue Windräder aufgestellt werden könnten. Wir zeigen die Flächenpotenziale auf, laden zu Workshops und bieten ko-kreative Tools an, mit denen die Zusammenarbeit zwischen Zivilgesellschaft, Behörden und Wirtschaft verbessert wird. Ein Werkzeug ist die bereits mehr als hundert Mal eingesetzte Applikation DIPAS – das steht für „digitales Partizipationssystem“. Sie hilft, die Meinungen der Bürger anzuhören. Dieses Verfahren wird auch bereits zum Thema Wohnungsbau und Quartiersentwicklungen angewandt.

Was könnten Kommunen unternehmen, um die Stadtentwicklung: ... schneller zu machen?

Die Harmonisierung der Daten und die Bereitstellung guter Datenplattformen muss vorangetrieben werden. Es geht darum, „Daten-Geschichten“ zu erzählen und Daten zu erheben, die wir nicht haben: Wie bewegen sich zum Beispiel Menschen durch die Stadt, die Sorgearbeit leisten und ein Kind begleiten, das Rollstuhl fährt? Solche Daten haben wir kaum. Sie sind wichtig, um barrierefrei zu bauen.

... besser zu machen?

Daten müssen nicht nur abgelegt, sondern auch interdisziplinär zugänglich sein.

... partizipativer zu machen?

Hier macht die Digitalisierung vieles möglich, weil die Menschen über Tools wie unser DIPAS aktiv einbezogen werden können und die Planer diese Daten auch nutzen.

Schauen wir auf die Beteiligung der Wohnungsunternehmen. Wie binden Kommunen diese bisher ein?

Der Weg ist vorgezeichnet: Wir leiten am City-Science-Lab die Forschung für den Digitalen Zwilling. Darin können auch Daten des Building Information Modelling (BIM) modelliert werden. Diese Gebäudedaten werden mehr und mehr an allgemeine urbane Daten angebunden, wir nennen es den Prozess von BIM zu CIM, also dem City Information Modeling. Dann können für Immobilien Simulationen vorgenommen werden. Diese Möglichkeiten sind auch für die Wohnungsunternehmen interessant. Es ist aber noch ein weiter Weg zu gehen und auch die Wohnungswirtschaft ist noch viel zu wenig in die Smart-City-Entwicklung eingebunden. Aber ich bin mir sicher, dass es nicht mehr lange dauern wird, bis sich neue Kooperationen ergeben.

Wie sollten sich Vermieter einbringen?

Nach Möglichkeit mit allen ihren Daten – und es kann nicht schaden, wenn die Unternehmen selbst die Initiative ergreifen. Bisher ist Smart City zu häufig nur ein Thema der Verwaltungen und nicht der Wirtschaft und der Menschen einer Stadt oder Region. Die Stadt der Zukunft benötigt vernetzte Daten über Wohnen, Soziales, Mobilität, Bildung, Energieversorgung und es müssen öffentliche und private Daten zusammengebracht werden. Diese Informationen sind für Vermieter ebenfalls wichtig.

Die Stadt der Zukunft wird kennzeichnen, dass sie ...

... partizipativ ist und dass der Informationsaustausch und der Dialog im Vordergrund stehen. Sie wird viel grüner sein und die Natur wieder ein Stück mehr in die Stadt zurückgeholt sein. Selbstverständlich wird es auch sehr viele Dienstleistungen digital geben.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Holger Hartwig.

men. Gehören dazu auch bereits die Vermieter mit großer Wohnungsanzahl der Stadt? Meigel antwortet diplomatisch: „Wir sind offen für gezielte Projekte mit Wohnungsunternehmen und freuen uns, wenn sie sich aktiv einbringen.“ Denn auch in dieser Hinsicht sei das Ziel klar definiert: „Wir wollen nutzergetragene Ansätze fördern, um zum Beispiel in Koproduktion mit Baugruppen oder den Wohnungsunternehmen lebendige, authentische und vielfältige Quartiere zu entwickeln.“

Smart-City-Infrastruktur

In einer zweiten Smart-City-Modellkommune, der Stadt Paderborn, geht es – wie in allen anderen Kommunen auch – nach Worten des Verantwortlichen Ralf Kluthe zunächst einmal darum, die Grundlagen für die Entwicklung der Stadt zu einer Smart City zu legen. Daher liegt der Fokus auf der Entwicklung einer Smart-City-Infrastruktur. Wesentliche Basis-komponenten sind dabei die generelle Erfassung, Verarbeitung und zentrale Nutzbarmachung von Daten und die Abbildung der Stadt in Form eines digitalen Modells – eines City Information Modeling >



Smart-City-Anwendungen benötigen eine Anbindung an die analoge Welt – hier ein Informations-Container in der Ulmer Innenstadt



Genossenschaftliche Finanz-Gruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

dzhyp.de

Premium
Fördermitglied
im GdW

DZ HYP

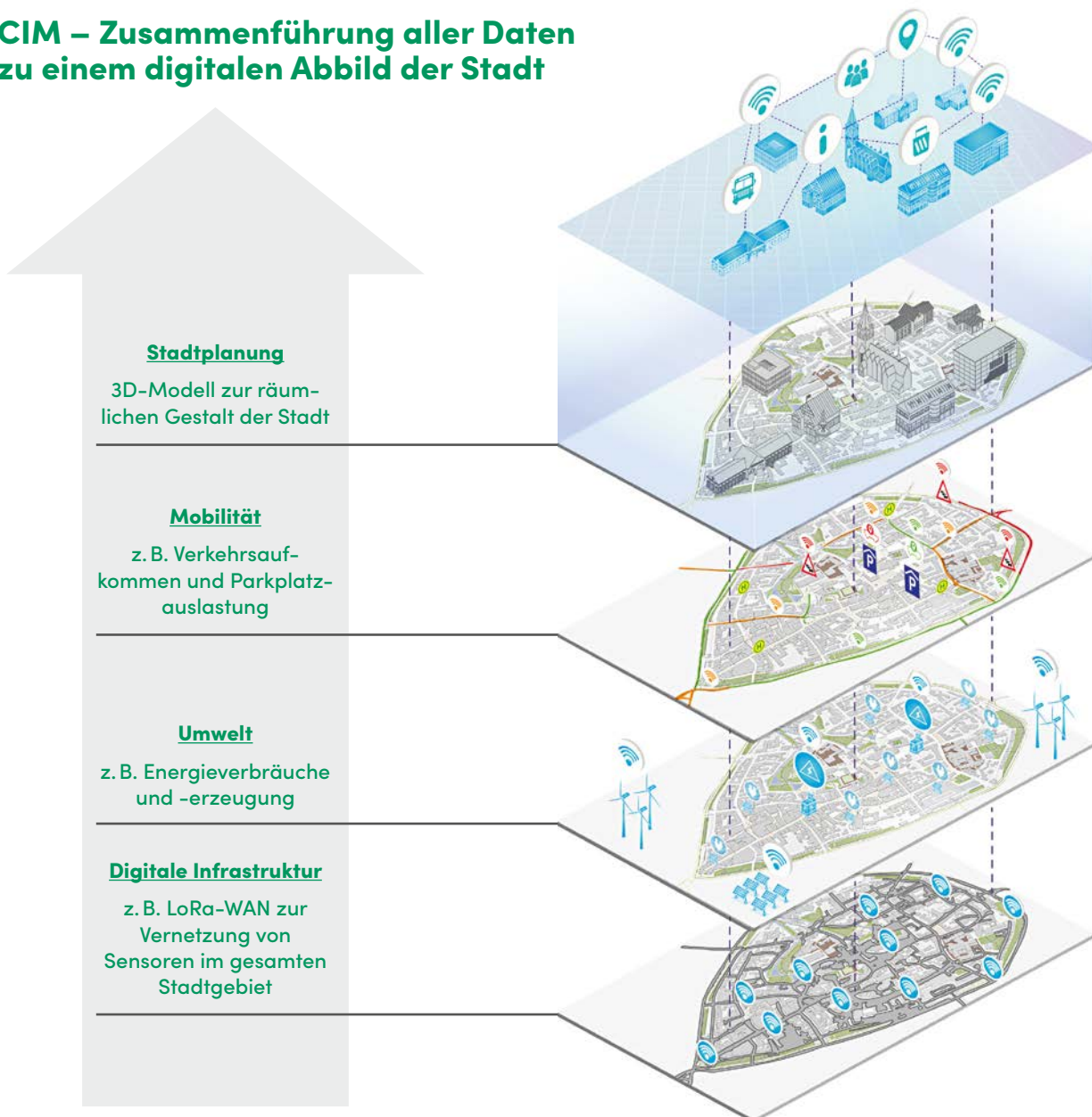
(CIM). Auf Basis des digitalen Stadtmodells soll also ein Digitaler Zwilling entwickelt werden.

Obwohl in Paderborn der Fokus auf der Infrastruktur liegt, werden auch Anwendungsfälle für die Stadtentwicklung entwickelt. Diese sollen wiederum auch dabei helfen, Anforderungen für die Infrastruktur abzuleiten. Der Komplexität der Aufgabenstellung geschuldet, können dabei nach Darstellung von Kluthe nicht alle Stakeholder von Beginn an eingebunden werden – auch wenn es thematisch bei der Stadtentwicklung mit den Bereichen Bauen, Wohnen, Soziales, Energie und Mobilität sicherlich viele Anknüpfungspunkte zu Wohnungsunternehmen gebe. Kluthe vergleicht die Situation mit dem Bau eines Autos: „Ein Auto für das Fahren zu bauen, ist erst dann sinnvoll, wenn auch die Straßen vorhanden sind.“

Datenplattform, CIM und Digitaler Zwilling

Kluthe berichtet aus seinem Austausch in dem Netzwerk der Modellprojekte Smart City, dass viele Städte vor ähnlichen Herausforderungen stehen und erst einmal mit der Entwicklung von urbanen Datenplattformen beginnen. Große Städte wie München, Leipzig und Hamburg, aber auch Städte unterhalb der Metropolengröße, wie Paderborn, hätten hier bereits viele Vorarbeiten geleistet. Um Kräfte zu bündeln und Verstetigung sowie Übertragbarkeit zu fördern, hat Paderborn gemeinsam mit einem Netzwerk aus Stadtwerken (Civitas Connect e. V.) und weiteren Städten eine Entwicklungsgemeinschaft für eine Datenplattform gegründet. Als Open-Source-Software werde diese nach Kluthes Darstellungen für jeden frei nutzbar sein. Auf dieser Datenplattform baue

CIM – Zusammenführung aller Daten zu einem digitalen Abbild der Stadt





Als eine von 73 Modellkommunen hat die Stadt Paderborn angefangen, das Konzept einer Smart City umzusetzen

dann das CIM auf. Kluthe: „Ziel ist es, die Stadt zeitnah in bestimmten Bereichen in Form eines digitalen Modells abzubilden. Dieses digitale Modell dient wiederum als Datenbasis des Digitalen Zwillings, der vergleichbar einem Werkzeugkasten digitale Tools bereitstellt, die dann auf das digitale Stadtmodell angewendet werden können.“ So könnten Maßnahmen vor der Umsetzung in der Digitalen Stadt analysiert und simuliert werden.

Über den Tellerrand schauen: auch Wohnungsunternehmen können CIM nutzen

In Paderborn sind mit diesen Werkzeugen städtebauliche Simulationen (zum Beispiel zur Einhaltung von Abstandsflächen), Modelle zum Stadtklima (Hitzeinseln, Kaltluftentstehungsgebiete), zu energetischen Fragestellungen (Energieverbräuche, Potenziale für den Ausbau regenerativer Energieerzeuger, CO₂-Senkung) bis hin zu Bevölkerungsanalysen in Bearbeitung. Kluthe: „Noch ist es Zukunftsmusik, aber mit Blick auf den Wohnungsbau ist das Ziel, dass sich Immobilien, die neu geplant oder deren Daten rückwirkend mit Building Information Modelling (BIM) erfasst wurden, in CIM einbauen lassen.“

Mit Blick auf die weiteren Schritte wünscht sich Kluthe, dass sich die unterschiedlichen Akteure in der Stadt – Wohnungswirtschaft, Industrie, Bildungseinrichtungen bis hin zu den Sozialdienstleistern – und vor allem die Bürger in den nächsten Jahren aktiv einbringen. Wichtig ist Kluthe, dass allen Akteuren bewusst wird, dass das Rad an vielen Stellen nicht neu erfunden werden muss. International gebe es viele bereits gut funktionierende Applikationen. So sei in Helsinki ein Werkzeug eines deutschen Masterstudenten im Einsatz, mit dem der Energieverbrauch in den Häusern je Quadratmeter simuliert wird. Das ist nach Kluthes Worten ein Beispiel für eine Applikation, die mit Blick auf eine kommunale Wärmeplanung

eingesetzt werden kann, aber die auch für Hauseigentümer interessant sein könnte.

Modellkommunen insgesamt sehr schweigsam

Soweit der Blick in die Praxis bei den Smart Cities. Denn während die Verantwortlichen in Ulm und Paderborn sich zu Smart-City-Ansätzen, -Lösungen und -Erfolgen sowie zur Frage, wie Stadtentwicklung, Bau- und Infrastrukturplanung schneller, besser und partizipativer werden könnten, äußerten, lieferten mehrere andere beteiligte Modellkommunen ein ganz anderes Bild. So blieben Anfragen unbeantwortet, wurden zwischen den Verantwortlichen hin und her geschoben oder vereinbarte Gesprächstermine wurden kurzfristig abgesagt. So blieb auch die Frage weitgehend offen, ob und wie Wohnungsunternehmen in Smart-City-Strategien eingebunden sind.

Experten sehen Defizite, Kommunen schauen zu sehr auf sich

Warum das möglicherweise so ist, erhellt eine Anhörung des Bundestages im Oktober 2023. Dort wurden im Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen neun Sachverständige gehört. Sie sollten ihren Eindruck darstellen, ob und wie das Ziel der Modellprojekte, in den Kommunen Digitalisierungsstrategien im Sinne einer nachhaltigen, integrierten und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zu erarbeiten, erreicht wird. Anlass waren zwei Anträge zum Thema Smart City und Smarte Regionen sowie den Potenzialen der Digitalisierung, die zwei Fraktionen Anfang des Jahres eingereicht hatten.

Deutlich wurden in den Berichten der Experten der kommunalen Spitzenverbände und der Wis- >

Bund fördert 73 Modellkommunen

Die Bundesregierung fördert aktuell 73 Smart-City-Modellprojekte mit insgesamt 820 Mio. €. Die Kommunen wurden seit 2019 in drei Phasen ausgewählt. Die Projekte sollen aufzeigen, wie lebens- und lebenswerte Städte und Regionen ihre digitale Transformation gestalten und dabei die Bedarfe der Menschen in den Mittelpunkt stellen. Sie entwickeln mithilfe der Digitalisierung Lösungen zum Umgang mit dem Klimawandel oder setzen diese zur Verbesserung kommunaler Prozesse und Dienstleistungen ein. Dabei sollen sie laut Projektbeschreibung mit den Risiken des digitalen Wandels verantwortungsvoll umgehen. Gefragt sind beispielsweise die Entwicklung digitaler Instrumente zur Aufwertung der Innenstädte durch neue digitale Angebote. Gleichzeitig geht es um die notwendige technische Infrastruktur für die Smart City – zum Beispiel um den Aufbau urbaner Datenplattformen. Unter den geförderten Projekten sind sowohl Großstädte wie Leipzig oder Köln, mittelgroße Städte wie Bamberg, als auch Kleinstädte und Landgemeinden.

Weitere Informationen: www.smart-city-dialog.de

senschaft die aktuellen Defizite des millionenschweren Förderprogramms. So wurde aufgezeigt, dass ein Smart-City-Stufenplan mit mehr Koordination zwischen den Projekten und ein Kompetenzzentrum sinnvoll wären. Damit könnten die digitalen Infrastrukturen als Grundlage sowie die Übertragbarkeit und Nachnutzung von entwickelten Lösungen besser ermöglicht werden. Auch sehen die Experten den Bedarf für eine Smart-City-Grundlagenforschung

Die vergessenen Partner

Ein Kommentar von Holger Hartwig

Binsenweisheiten. Jeder Mensch hat eine Wohnung. Er kauft ein, fährt zur Arbeit und gestaltet seine Freizeit. In den eigenen vier Wänden und im Quartier will er sich wohl und sicher fühlen. Ein großer Teil der Deutschen lebt in Mehrfamilienhäusern und zur Miete. Ihr wichtigster Partner ist – auch in vielen sozialen Fragen und beim Miteinander in der Nachbarschaft – das Wohnungsunternehmen.

Bestandsaufnahme. Studien wie die von McKinsey zeigen, dass eine Smart City für die Zufriedenheit der Menschen wesentlich sein wird. Digitale Vernetzung wird für Sicherheit und mehr Komfort, kurzum Lebensqualität, sorgen. Umso verwunderlicher ist es, dass viele Smart-City-Modellprojekte die Wohnungsunternehmen bisher nicht auf dem Schirm haben. Viele der Anfragen an Modellkommunen, sich zur Zusammenarbeit mit den professionellen Vermietern bei Stadtentwicklungs-, Planungs- und Genehmigungsthemen zu äußern, blieben unbeantwortet. Wenn dann eine Reaktion kam, hieß es: „Im Prinzip haben wir mit den Vermietern noch nichts gemacht. Wir kümmern uns erst mal um Verwaltungsthemen. Aber das dürfen Sie so nicht zitieren.“ Wohnungsunternehmen sind da bisher zumeist vergessene Partner.

Was das bedeutet? Deutsche Städte sind noch Lichtjahre davon entfernt, „smart“ zu sein. Die kommunalen Verwaltungen sind ausreichend damit beschäftigt, für sich selbst Grundlagenarbeit zu leisten. Zitat einer Gesprächspartnerin: „So wie in China, wo von einem Tablet die Kommune fast komplett digital gesteuert wird – das ist bei uns noch lange undenkbar.“ Bestätigt wird der Eindruck durch die Anhörung im Bundestag. Statt wirklich „groß“ zu denken, arbeiten viele Kommunen an denselben Grundlagenthemen, zum Beispiel der Entwicklung einer Datenplattform. Fortschritt bei praktischen Fragen? Eher selten.

Perspektiven. Abwarten und Tee trinken, hilft nicht. Für die Wohnungsunternehmen bedeutet das, selbst die Initiative ergreifen zu müssen. Denn ihre Mieter werden in einigen Jahren nicht fragen, warum bei ihnen im Quartier Serviceleistungen und Komfort nicht mehr zeitgemäß sind. Sie müssen klären, wie die Zusammenarbeit bei der Digitalisierung der Stadt gewünscht ist. Dabei können sich auch neue Geschäftsmodelle ergeben, weil in der Smart City die Nachfrage nach digitalen, vielfältigen Services steigt. Vermieter könnten als verlässlicher Partner für ihre Mieter einfache, automatisierte und serviceorientierte Prozesse per App anbieten, die auf der urbanen Datenplattform aufbauen. Das reicht vom Brötchendienst beim Quartiersbäcker bis zur Buchung des Carsharing-Autos um die Ecke.

Damit das Thema Smart City nicht an den Vermietern vorbeigeht, ist es zielführend, wenn die Branche und vor allem ihre Verbände auf das Smart-City-Netzwerk zugeht. Die wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen verdienen es, stärker in den Fokus gerückt zu werden.

und -Lehre sowie die Notwendigkeit, ein Konzept zu entwickeln, wie ein Roll-out der intelligenten Stadt flächendeckend vorbereitet werden könnte.

Bei der Anhörung hat sich beispielsweise auch der Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB) zur Entwicklung der Kommunen zu Smart Cities geäußert. Der DStGB vertritt als Spitzenverband die Interessen von 11.000 großen, mittleren und kleineren Kommunen in Deutschland. Alexander Handschuh, Sprecher Politische Grundsatzfragen und Digitalisierung, sieht grundsätzlichen Veränderungsbedarf bei den Modellprojekten. Zur erfolgreichen Schaffung einer Smart City müssten drei Aspekte stärker in den Fokus gestellt werden. „Es muss mehr das Bewusstsein geschaffen werden, dass es sich bei der Smart City um den ganzheitlichen Ansatz für ein digitales System des Zusammenlebens in einer Kommune handelt. Es ist keine Neuerung oder ein Umbruch, sondern ein wirksames Werkzeug zur Unterstützung von Aufgaben im Lebensalltag unter Verwendung möglichst weniger Ressourcen.“ Bisher würden sich die Kommunen – das hätten auch die Bewerbungsunterlagen für die Aufnahme in das Förderprogramm gezeigt – bei ihren Projekten zu sehr um die eigenen Aufgaben drehen, statt den Fokus auf die Einbindung von Wirtschaft und Gesellschaft zu richten.

Horizontale Digitalisierung statt Insellösung

Handschuh ist überzeugt: „Die Kommunen, die eine Smart City vor Augen haben, müssen ihre Rolle eindeutiger definieren. Sie sollten viel stärker in der digitalen Welt das sein, was sie auch im analogen Leben sind: der Knotenpunkt. Dabei sollten die Kompetenzen aus der Wirtschaft mehr genutzt werden.“ Dritter Aspekt sei dann bei einer Vernetzung die Frage der rechtlichen Hürden. Hier müsste geklärt werden, welche Daten für alle frei verfügbar bereitgestellt werden können. „Am Ende braucht es ein für alle zugängliches Datenboard, das aus vielen Quellen gefüttert wird. Wir brauchen eine horizontale Digitalisierung und keine Insellösungen.“

Und wie bewertet Handschuh die Rolle von Wohnungsunternehmen? „Sie sind ein wichtiger Player in der Smart City mit ihren Informationen über die Menschen und ihre Gewohnheiten sowie die Lebensverhältnisse in den Quartieren.“ Aus seiner Sicht sei ihre Einbindung vielfach optimierungsbedürftig. „Wenn wir an die Stadtentwicklung und die Themen Bauen und Wohnen der Zukunft denken, dann sollte das Wissen der Wohnungswirtschaft mehr genutzt werden.“ Vermieter seien eine wesentliche Schnittstelle mit Daten und Informationen, wenn es um Fragen wie Wohnraumbedarf, nachhaltige Energieversorgung, Wärmeplanung, Mobilität, Nahversorgung und Bildung gehe.

Kompetenzzentren für mehr Effizienz

Nach Ansicht Handschuhs zeige sich zudem ein großer Mangel bei dem Modellprojekt. „Wir stellen fest,

dass sich sehr viele Kommunen mit den gleichen Themen beschäftigen und jede für sich eine eigene Lösung entwickelt. Allein etwa 40 beschäftigen sich mit urbanen Datenplattformen – teilweise sogar mit identischen Dienstleistern. Jeder scheint seine eigene Lösung zu wollen.“ Stattdessen gehe es darum, dass vor Ort „Spielfelder und Spielregeln definiert werden und festgelegt wird, was wann umgesetzt wird“. Der DStGB halte die Schaffung überörtlicher Kompetenzzentren für sinnvoll. „Diese sollen eine Erstberatung der Kommunen im Hinblick auf Technik, Beschaffungsmöglichkeiten und Implementierung der Lösung, eine Vernetzung der Kommunen und einen Wissenstransfer leisten.“ Zudem sollten sie Definition und Kontrolle sowie Nachvollziehbarkeit von Basisanforderungen – wie Datenschutz, -sicherheit oder offene Schnittstellen – an digitale Lösungen gewährleisten. „Wir brauchen einen Marktplatz für gute Lösungen“, so Handschuh.

Dieses Zentrum sollte den Einsatz von Lösungen sicherstellen, die kombinier- und skalierbar sind, ohne bereits ein abgeschlossenes Smart-City-Konzept haben zu müssen. „Smart Cities sollten zwar mit Anforderungen versehen, aber nicht am Markt vorbei entwickelt werden“, sagt Handschuh. Er sei überzeugt, dass diese Herangehensweise sicherstelle, dass Stadtentwicklung, Bau- und Infrastrukturplanung schneller, besser und partizipativer werden können.

Fazit

Der Weg hin zu einer intelligenten und gemeinwohlorientierten Stadt, in der durch vernetzte Technologien und urbane Datenplattformen das Leben besser wird, ist noch weit. Selbst die Modellkommunen, deren digitale Transformation mit Fördergeldern unterstützt werden, machen überwiegend erst kleine Schritte. Es gibt viel Optimierungs- und Abstimmungsbedarf, damit das Rad nicht überall gleichzeitig neu erfunden wird. In der Stadtentwicklung, Bau- und Infrastrukturplanung wird bereits punktuell einiges angefasst, um schneller, besser und partizipativer zu werden. Dabei sind die Wohnungsunternehmen mit ihren

Immobilien, Bauvorhaben und Daten bisher weitgehend vergessene Partner.

Es werden wohl noch Jahre vergehen, ehe die Möglichkeiten – die dann weit über die zum Jahresbeginn 2024 eingeführte digitale Bauakte hinausgehen – deutschlandweit im Einsatz sein werden. —

Weitere Informationen:

www.smart-city-dialog.de; <https://beteiligedich.ulm.de/>

Innovative Services für nachhaltige Immobilien.

Wir unterstützen Sie dabei, Ihre Gebäude auf die Zukunft vorzubereiten. Mit passgenauen Energiedienstleistungen und smarten Technologien sorgen wir für mehr Energieeffizienz und Sicherheit in Ihren Immobilien.

- Heizkostenabrechnung
- Hausnebenkostenabrechnung
- Trinkwasseranalyse
- Energieausweis
- Rauchwarnmelder-Service



Jetzt informieren:
ista.de/portfolio

ista
SWITCH TO SMART

TDM SMARTE ENERGIEWENDE

Mit Digitalisierung den Energieverbrauch senken

Mit dem Projekt „JenErgieReal“ soll in Jena bis 2027 ein virtuelles Kraftwerk entstehen, das sektorenübergreifend Erzeuger, Speicher und Verbraucher von Strom und Wärme in der Stadt intelligent verknüpft und in Echtzeit steuerbar macht. Es leistet damit einen Beitrag zur smarten City von morgen.

Von Ronny Kreißl

In Jena soll ein virtuelles Kraftwerk mit thermischen und elektrischen Großspeichern entstehen, das Strom und Wärme in der Stadt mittels Digitalisierung intelligent verknüpft und steuert. Zu den Projektpartnern von „JenErgieReal“ gehören als Verbundpartner die Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH, die Stadtwerke Jena Netze GmbH und die Jenawohnen GmbH, die Stadt Jena, die Westsächsische Hochschule Zwickau, die Ernst-Abbe-Hochschule Jena, der AWO Regionalverband Mitte-West-Thüringen e. V. sowie der Mess- und Energiedienstleister Brunata Metrona GmbH.

Von der smarten Wohnung zur Smart City

Bei der Ausgestaltung des virtuellen Kraftwerks setzt „JenErgieReal“ auf eine konsequente Sektorenkopplung. Das Projekt betrachtet übergreifend die Haupttreiber des Energieverbrauchs in Städten – Verkehr, Gewerbe und Wohnen – und führt auf einer digitalen Infrastruktur die verschiedenen Systeme der Erzeugung, der Speicherung und des Verbrauchs von Strom und Wärme zusammen. Die Besonderheit besteht darin, dass die Betrachtung aller Sektoren ausgehend von einzelnen Verbrauchern einer Wohnung, über die Wohnung als Ganzes, das Gebäude und das Quartier bis hin zum Stadtmaßstab erfolgt. Erstmals soll auch die Elektromobilität als Bindeglied zwischen den Sektoren integriert werden.



Ronny Kreißl
Verbundkoordinator
für das Projekt
„JenErgieReal“,
Stadtwerke Jena Netze
JENA

Dafür ist der Einsatz von Smart-Home-Elementen geplant, die eine digitale Steuerung von privaten und gewerblichen Verbrauchsanlagen möglich machen.

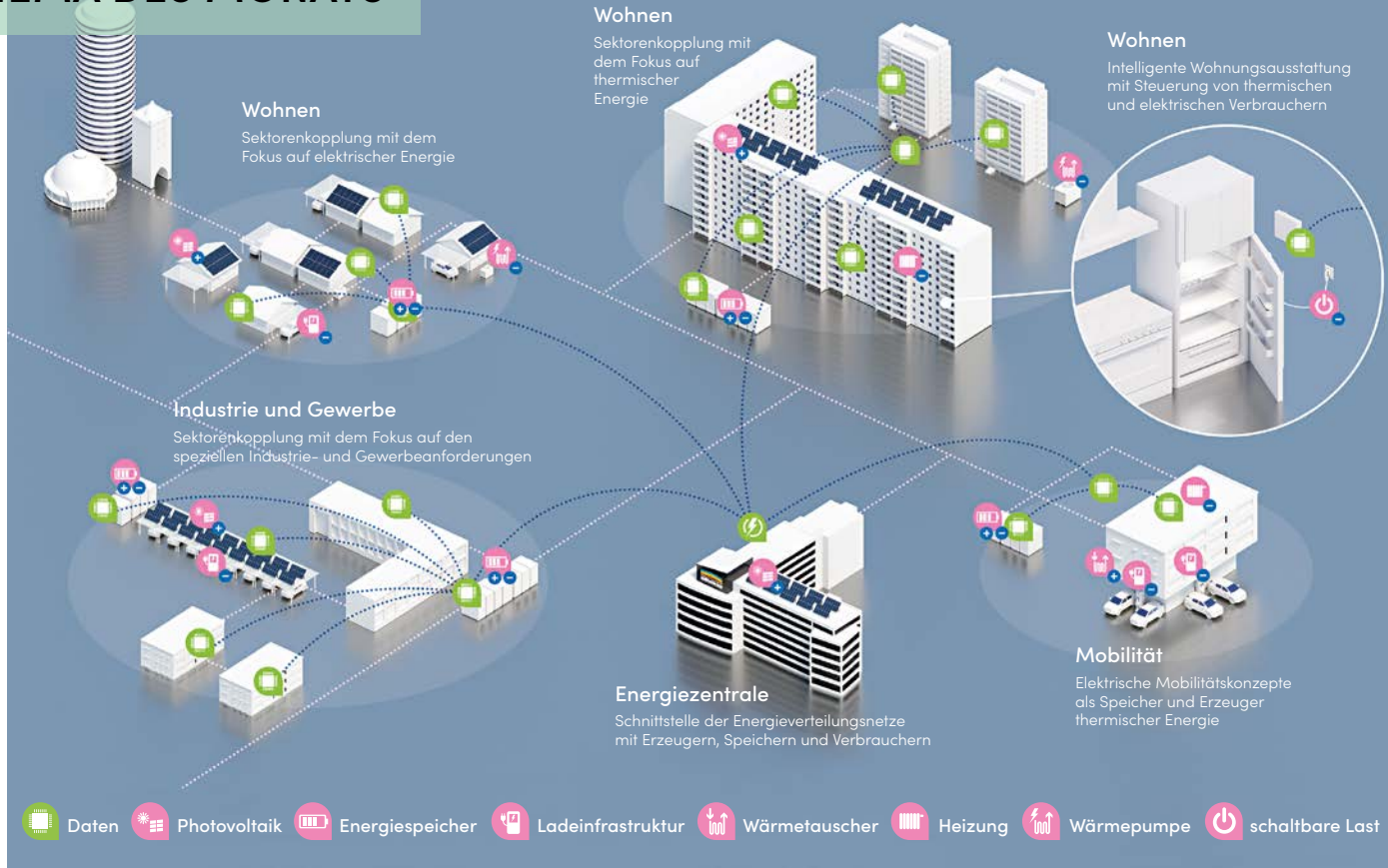
„Schwarm-Intelligenz“ statt zentrale IT-Architektur

Bei der Konzeption der digitalen Infrastruktur ist die hohe Anzahl an Endgeräten im Netzwerk zu berücksichtigen. Statt einer zentralen IT-Architektur ist ein dezentrales, automatisiertes „Schwarm-System“ geplant, das vom Datenaustausch zwischen den Elementen des virtuellen Kraftwerks „lebt“. Dafür sollen innerhalb des Projektes neue günstige und genaue Messtechniken entwickelt werden, die diese Daten in Echtzeit liefern. Durch die Verbindung der Echtzeitdaten mit dem „digitalen Zwilling“ des Jenaer Stromnetzes wird eine leistungsfähige virtuelle Kraftwerksstruktur gebildet, in der jede Anlage netzdienlich gesteuert werden kann, um das bestehende Stromnetz optimal auszulasten und einen Netzausbau weitgehend überflüssig zu machen.

Im Ergebnis können je nach Auslastung im Stromnetz sowie abhängig von Angebot und Nachfrage von Endverbrauchern beispielsweise:

- auf Quartiersebene bestimmte private Verbraucher (etwa alle Kühlschränke) kurzzeitig abgeschaltet werden
- elektrische Großspeicher geladen oder entladen werden
- mit Power-to-Heat aus Strom Wärme erzeugt und thermische Energie gespeichert werden

THEMA DES MONATS



Im Reallabor der Energiewende „JenErgieReal“ soll ein virtuelles Kraftwerk entstehen, das Verbraucher, Erzeuger und Speicher von Strom und Wärme in der Stadt intelligent verbindet und in Echtzeit steuerbar macht

- durch Schnellladevorgänge überschüssiger Strom „aus dem Netz gezogen“ werden
- Erzeugungsanlagen zugeschaltet werden
- Akkus von Elektroautos als Zwischenspeicher genutzt werden

Der am virtuellen Kraftwerk teilnehmende Endverbraucher erhält hierfür eine Vergütung. So können die Mieterinnen und Mieter an der Energiewende teilhaben und konkret profitieren. Zur konsequenten Sektorkopplung soll zudem die Abwärme von Schnellladevorgängen für Elektroautos in Nahwärmenetzen nutzbar gemacht werden. Auch ist der Bau weiterer regenerativer Erzeugungsanlagen für Strom und Wärme geplant.

Wohnkomplex aus DDR-Typenbauten als Musterquartier

Um die von den Forschenden entwickelten wissenschaftlichen und technischen Lösungen in der Praxis erproben zu können, bringt Jenawohnen ein Wohnquartier im Stadtteil Jena-Lobeda in das Reallabor ein. Der aus vier elfgeschossigen WBS70-Typenbauten bestehende Wohnkomplex am Salvador-Allende-Platz in Lobeda-Ost soll bis 2027 schrittweise saniert werden. Aus aktuell 320 Ein- bis Dreiraumwohnungen sollen 292 familientaugliche Ein- bis Sechsräumwohnungen im mietpreisgebundenen Segment entstehen. Vorgesehen ist unter anderem die Erneuerung der Aufzüge und die Schaffung barrierefreier Zugänge, der Austausch der Balkonbrüstungen und die Optimierung der Grundrisse. Im Bereich der energeti-



Eine Musterwohnung wird mit Smart-Home-Elementen ausgestattet, um die Einbindung in das virtuelle Kraftwerk zu testen

schen Sanierung plant das Wohnungsunternehmen eine Fugensanierung an den mit Fernwärme beheizten Plattenbauten. Durch den Einsatz digitaler Lösungen wie Sensoren in den einzelnen Wohnungen sollen daneben nennenswerte Energie- und damit Kosten-, aber auch CO₂-Einsparungen erreicht werden.

Smarte Wohnungen als Teil des virtuellen Kraftwerks

Im Rahmen von „JenErgieReal“ soll in diesem Musterquartier erprobt werden, ob und wie mittels einer intelligenten Steuerung eine Einsparung von thermischer und elektrischer Energie und damit von Betriebskosten für die Mieterinnen und Mieter erreicht werden kann. Zunächst soll dazu eine Muster- >

Wohnung mit Elementen des smarten Wohnens ausgestattet und die Einbindung in die virtuelle Kraftwerksstruktur erprobt werden. Später könnten alle rund 290 Wohnungen als „intelligente“ Wohnungen in die virtuelle Kraftwerksstruktur integriert werden. Als Wohnungsausstattung sind unter anderem Sensoren für energetische Messungen und elektronische Heizkörperstellventile geplant. So sollen bessere Prognosen über den Energiebedarf erstellt und die Möglichkeiten zur Heizungssteuerung genutzt werden. Weiterhin sind steuerbare Steckdosen, beispielsweise für den Kühlschrank, geplant, um im Falle einer drohenden Stromnetzüberlastung diese vordefinierten Verbraucher gezielt kurzzeitig vom Netz trennen zu können. Die dafür nötige Smart-Home-Lösung bringt der Verbundpartner Brunata Metrona gemeinsam mit der Westsächsischen Hochschule ins Projekt ein. Zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien sollen Photovoltaikmodule zur Erzeugung von Mieterstrom am oder im Umfeld des Gebäudekomplexes errichtet werden.

Erste Erfahrungen fließen ein

Gute Erfahrungen konnte Jenawohnen bereits im deutlich kleineren Projekt „Smartes Quartier Jena-Lobeda“ sammeln. Hier wurde im Zuge der Sanierung eines WBS70-Plattenbaus eine intelligente digitale Heizungssteuerung auf Wohnungsebene installiert. Dadurch konnte der Wärmebedarf um circa 30 %

pro Quadratmeter Wohnfläche gesenkt werden. Die Erfahrungen aus diesem Projekt fließen nun in das Reallabor der Energiewende in Jena mit ein. Allerdings geht der Ansatz von „JenErgieReal“ noch einen Schritt weiter: Denn das virtuelle Kraftwerk bezieht neben dem Wärmeverbrauch einer Wohnung auch deren Stromverbrauch mit ein und nimmt über den privaten Eigenverbrauch hinaus die gesamte städtische Stromversorgung in den Blick.

Die Menschen mitnehmen

Bei allen technischen Innovationen dürfen die Menschen vor Ort nicht aus dem Blickfeld geraten. Deshalb sollen in einem Teilprojekt die Nutzung, die Akzeptanz und die Folgen für die in das Projekt einbezogenen Menschen und ihr direktes Wohnumfeld erhoben und analysiert werden. Zudem soll die Frage geklärt werden, welche Anreize gesetzt werden müssen, um die Bewohnerinnen und Bewohner für die Themen der Energiewende zu interessieren und sie zur Beteiligung zu motivieren. Ein weiteres Arbeitsfeld erforscht, inwieweit die zur energetischen Steuerung installierten Smart-Home-Elemente auch dazu dienen können, den Menschen ein längeres selbstbestimmtes Leben in ihrem Zuhause zu ermöglichen.

Noch stehen die Forschenden ziemlich am Anfang ihrer auf fünf Jahre angelegten Arbeit. Aktuell laufen die Machbarkeitsanalysen und die Konzeption von Prototypen. Ab 2025 werden die entwickelten

Konzepte vor Ort umgesetzt. Als langfristiges Ziel soll mit den Erkenntnissen aus „JenErgieReal“ die technische Infrastruktur sowie das virtuelle Kraftwerk auf die gesamte Stadt Jena skaliert und die Verbindung von Wirtschaftlichkeit und Klimaneutralität hergestellt werden. Mit seinem ganzheitlichen und interdisziplinären Ansatz versteht sich „JenErgieReal“ als Blaupause für eine wirtschaftliche und sozial akzeptierte klimaneutrale Energieversorgung in Städten.

Über „JenErgieReal“

Das Projekt ist eines von 20 Gewinnerprojekten im Ideenwettbewerb Reallabore der Energiewende des Bundeswirtschaftsministeriums und wird von diesem mit 20,4 Mio. € gefördert. Im November 2022 konnte die Projektarbeit offiziell starten. Bis 2027 beläuft sich das Projektvolumen insgesamt auf mehr als 41 Mio. €.



Mit dem Projekt „Smartes Quartier Jena-Lobeda“ in der Ziesegarstraße sammelte die Jenawohnen Erfahrungen, auf die das Projekt „JenErgieReal“ aufbauen kann

Weitere Informationen:
www.jenergiereal.de

HAUFE.



„OLAF SCHOLZ HAT RECHT: WIR MÜSSEN WIRKLICH **SCHNELL NEUE BAUGEBIETE** AM STADTRAND **ERSCHLIESSEN.**“



Michael Fabricius
Leitender Redakteur Immobilien
bei der „WELT“

L'Immo vom 18.12.2023

Foto: WELT

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

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

Jede Woche neu.
Mit führenden Experten.



L'Immo
Der Podcast für die
Immobilienwirtschaft

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



TDM PARTIZIPATION UND NETZWERKE

Konflikt ist out, es lebe die Kooperation!

Städte passen sich digitalen, urbanen und demografischen Veränderungen an, indem sie auf Bürgerbeteiligung setzen, um inklusivere Lebensräume zu schaffen. Ein kurzer Einblick in die Rolle der Bürgerbeteiligungen und Netzwerke bei der Entwicklung von Smart Cities.

Von Beatrix Boutonnet

Die Digitalisierung, Urbanisierung und der demografische Wandel prägen weltweit Städte und Regionen. Im Fokus stehen ökologischere, inklusivere und flexiblere Lebensräume. Bürgerbeteiligung gilt als Schlüssel für intelligente Stadtentwicklung. Durch die Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner entstehen zukunftsorientierte und lebenswerte Städte. Diese Transformation erfordert Kooperation, Netzwerke und einen ganzheitlichen Austausch aller Stakeholder. Eine erfolgreiche Stadtentwicklung beruht nicht nur auf bautechnischen Innovationen, sondern auch auf dem aktiven Einbezug der Bürger. Smart Cities erfordern daher eine umfassende Bürgerbeteiligung und die Nutzung von Technologien, um Stadtentwicklungsprozesse erlebbar zu machen. Die Transformation hin zu intelligenten Städten erfordert die Einbeziehung verschiedener sozialer Gruppen und die Berücksichtigung sozialer, ökologischer und ökonomischer Aspekte. Bürgerbeteiligung ist nicht neu, aber in Zeiten schneller Veränderungen wichtiger denn je, um bedarfsgerechte und vielfältige Lösungen für die Stadt von morgen zu schaffen.

Für Duisburg beginnt die Zukunft schon jetzt. Das ist für die Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH nicht nur ein Werbeslogan, sondern die Grundlage ihres Tuns. Im Frühsommer 2023 unterzeichne-



**Beatrix
Boutonnet**
freie Wirtschafts-
journalistin
ROSENHEIM

te ihr Geschäftsführer Bernd Wortmeyer gemeinsam mit dem Stadtdirektor, dem Stadtentwicklungsdezernenten, dem Vorstand für Infrastruktur und Digitalisierung bei den Stadtwerken Duisburg und dem Vorstand der Wirtschaftsbetriebe Duisburg ein Dokument, um die „Duisburger Dünen“ als smartes Quartier zu entwickeln. „Die Duisburger Dünen sind in vielerlei Hinsicht ein zukunftsweisendes Projekt“, so Wortmeyer. Die Entwicklung biete die Chance, die Fläche als ein nachhaltiges, soziales und innovatives Quartier der Zukunft zu realisieren und einen Mehrwert zur künftigen Stadtentwicklung zu leisten.

„Wir verändern Duisburg!“

Dabei ist das rund 30 ha große Gelände am ehemaligen Güterbahnhof südlich des Hauptbahnhofs, das die Gebag 2018 kaufte, kein einfaches Gelände. Es ist nicht nur sehr groß, sondern hat eine wechselvolle Geschichte, die vor allem auch durch die Tragödie der Loveparade im Jahr 2010, bei der 21 Menschen ums Leben kamen, geprägt ist. Für das Wohnungsunternehmen war deshalb von Anfang an klar, dass bei der Entwicklung der Fläche die Stadtgesellschaft in ihrer ganzen Vielfalt in die Planung einbezogen werden muss. Im November 2019 fiel der Startschuss. Rund 200 Bürgerinnen und Bürger diskutierten bei der Kick-Off-Veranstaltung in der Mercatorhalle mit dem Gebag-Geschäftsführer, dem Stadtplanungsdezernenten, dem Oberbürgermeister und einem Zukunftsforscher über die Zukunft

Ein Beispiel aus dem Ausland

Ein bemerkenswertes Beispiel für Bürgerbeteiligung sind die Grätzl-Oasen in Wien. Unter „Grätzl“ versteht man Teile von Wohnbezirken. Die Identität eines Grätzls wird dabei durch die Unterscheidung von benachbarten Gegenden bestimmt. Dies rührt oft auch daher, dass das heutige Gebiet Wiens, abgesehen vom Stadtkern, ursprünglich aus vielen verschiedenen Dörfern bestand, die erst nach und nach zu einem Ganzen wurden. Diese Identität soll durch Bürgerbeteiligung und entsprechende Initiativen unterstützt werden, um beispielsweise brachliegende Flächen in belebte Gemeinschaftsgärten zu verwandeln. Es geht dabei vor allem um die aktive Schaffung und Gestaltung grüner, städtischer Flächen, um mehr Aufenthaltsqualität und ein gutes Zusammenleben zu schaffen. Alle Wiener, besonders aber Kinder und Jugendliche, sind eingeladen, mitzugestalten. Mit dem Beteiligungsprojekt „Wiener Klimateam“ sucht die Stadt Wien derzeit Ideen, um das Klima im eigenen Grätzl zu verbessern.

<https://smartcity.wien.gv.at/wiener-klimateam/>

des zentralen Geländes. Die Gebag hatte im Vorfeld eine klare Prozessstruktur entwickelt. An fünf „Themeninseln“ wurden Ideen gesammelt, bewertet, für positiv befunden oder verworfen. Das Spektrum

war breit: Es ging um Wohnen und Infrastruktur, Mobilitätskonzepte und Umweltschutz oder auch um mögliche Räume für Begegnung, die geschaffen werden könnten. Was gut begann, dem machte die Corona-Pandemie erst einmal einen Strich durch die Rechnung. Die in Präsenz geplanten Workshops und Bürger-Werkstätten konnten nicht mehr stattfinden. Doch die Organisatoren verlegten kurzerhand alles ins Internet – mit Erfolg. In einer breit angelegten Online-Bürgerbeteiligung und einem parallel stattfindenden städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb wurde um gute Ideen gerungen, viel davon für die zukünftige Nutzung des Geländes verwendet. Inzwischen steht der Siegerentwurf fest, der Bebauungsplan ist eingereicht. Bis 2032 soll das Projekt abgeschlossen sein.

Ohne Kooperation und Netzwerken wird es nicht mehr gehen

Den Appell, es gemeinsam anzugehen und gerade beim Thema Smart Cities und Smart Buildings auf Netzwerke und ganzheitlichen Austausch aller Stakeholder zu setzen, gab auch Dr. Denis Krechting, Leiter des Centers Smart Commercial Building an der >



Ist die Vision einer smarten, integrativen Stadt lediglich futuristisch oder ermöglicht die Digitalisierung eine bedarfsgerechte Gestaltung? Eine kluge Bürgerbeteiligung kann zur Lösungsfindung beitragen

SWOT-Analyse: Bürgerbeteiligung und Netzwerke für die Stadtentwicklung der Zukunft

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> · Transparenz und Vertrauen schaffen · Innovation durch Vielfalt · Einsatz digitaler Technologien · Identifikation mit der Gemeinschaft 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> · Ungleicher Zugang zu digitalen Plattformen · Hoher Zeitaufwand · Mögliche Dominanz bestimmter Gruppen · Mangelnde Expertise einiger Teilnehmer
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> · Innovative Lösungen · Kollaboration · Partnerschaften mit Wohnungsunternehmen · Langfristige Bürgereinbindung 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> · Missbrauch von Informationen · Widerstand gegen Veränderungen · Datenschutzbedenken · Erforderliche finanzielle Ressourcen

Quelle: Autorin

RWTH Aachen, auf der jährlichen Smart Building Konferenz. Hier diskutierten Wissenschaftler, Techniker, Bestandhalter, Investoren verschiedener Assetklassen und PropTechs gemeinsam über praxistaugliche Lösungen und Best-Practice-Ansätze. Denn ob Smart Cities und Buildings funktionieren und die angestrebten Klimaziele tatsächlich erreicht werden können, hänge auch von der Stadt- und Quartiersentwicklung ab, so Krechtig. Für viele Akteure sei diese Transformation jedoch Neuland, daher rief er die gesamte Immobilienbranche auf, sich zu vernetzen und verstärkt in Quartieren zu denken – dazu gehöre auch die Einbeziehung der Nutzer beziehungsweise Bewohner. „Wir kriegen diese tiefgreifende Transformation nur zusammen hin“, so sein Fazit.

Stakeholder frühzeitig einbeziehen

Anzufangen ist damit sofort, denn bis 2050 werden laut den Vereinten Nationen 70 % der Weltbevölkerung in Städten und städtischen Gebieten leben. Das bedeutet: Es wird vor allem in den Zentren der Städte gebaut, saniert, verdichtet und aufgestockt werden müssen. Auch der Energieverbrauch und die Emissionen werden weiter steigen. Der Bedarf an intelligenten Neubauten und Bestandsgebäuden mit hoher Energieeffizienz, kluger städtischer Infrastruktur und Begrünungen wird daher für die Zukunft

größer denn je werden. Beim jährlichen Bericht des Institutes for Management Development in Lausanne in Zusammenarbeit mit der Singapore University for Technology and Design standen Städte wie Singapur, Helsinki und Zürich auch 2023 wieder ganz vorne. Der Index klassifiziert jedes Jahr, wie „intelligent“ Städte sind. Grundlage für das Ranking sind neben wirtschaftlichen und technologischen Daten, auch die Wahrnehmung ihrer Bürger. Hierbei gibt es fünf Schlüsselbereiche: Gesundheit und Sicherheit, Mobilität, Freizeitaktivitäten, Beruf, Schule und Verwaltung. Hier wurde frühzeitig erkannt, dass der Schlüssel zu einer erfolgreichen und nachhaltigen Stadtentwicklung nicht allein in bautechnischen Innovationen liegt, sondern vor allem im aktiven Einbezug der wichtigsten Stakeholder: der Bürgerinnen und Bürger.

Mit dem Aufstieg von Smart Cities wird die Bürgerbeteiligung zu einem unverzichtbaren Bestandteil der Stadtplanung, der weit über herkömmliche Modelle hinausgeht. Darauf setzt auch Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin Integrierte Stadtentwicklung bei der ProjektStadt, Stadtentwicklungsmarke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Sie verantwortet die Produktentwicklung von Your Voice. Die App macht Stadtentwicklungsprozesse auf der Mainhöhe in Kelsterbach virtuell erlebbar und vereinfacht Kommunikationsprozesse (siehe dazu auch DW 11/2022, S. 14f). Durch ein interaktiv nutzbares 3D-Modell werde ein virtuelles Umfeld geschaffen, so Schmitz-Stadtfeld, in dem sich Bürgerinnen und Bürger leicht orientieren, sich zu Planungen und Entwürfen äußern oder eigene Ideen einbringen könnten. Durch die dreidimensionale Darstellung bestehender räumlicher Strukturen würden komplexe Planungen veranschaulicht und

Im 3D-Modell von „Your Voice“ hinterlegte interaktive Punkte informieren über bisherige Fortschritte und zukünftige Entwicklungen im Quartier „Auf der Mainhöhe“ in Kelsterbach. Dort können Interessierte Bewertungen und Kommentare abgeben, Ideen und Vorschläge einbringen oder auf Defizite hinweisen



Entwicklungsprozesse greifbar gemacht. Das wird zunehmend wichtiger, denn die Städte von morgen müssen verstärkt lernende Strukturen werden, die die wachsende Vielfalt in der Bevölkerung verstehen und integrieren können. Daher ist es wichtig, bei der Planung verschiedene soziale Gruppen, Altersgruppen, Kulturen, Fähigkeiten und sozioökonomische Hintergründe anzuhören. Eine Schülerin, die im Rollstuhl zur Schule fährt, hat andere Anforderungen an die Stadt als eine Arbeiterin auf dem Weg zur Spätschicht oder ein Elternteil, der mit dem Kinderwagen Besorgungen macht. Die Stadt aus Kinderaugen zu sehen und zu analysieren, darauf setzt Freiburg: Was ist schön im Stadtteil Haslach, was nervt, was macht Angst? Mehr als 80 Kinder waren mit dem Kinderbüro im Mai und Juni 2023 als Stadtteildetektivinnen und -detektive unterwegs. Sie monierten beispielsweise, dass viele Spielplätze nur für kleine Kinder geeignet seien. Zudem wären diese oft vermüllt, oder die Kinder würden dort beim Spielen von Jugendlichen oder Betrunknen gestört.

Veränderungen machen auch Angst

Trotz Erfolgsbeispielen wie Duisburg, Freiburg oder Kelsterbach verlaufen Bau- und Sanierungsprozesse nicht immer reibungslos. Stadtplaner und Bauherren stehen vor der Herausforderung, Konflikte zu bewältigen, da es selten perfekte Lösungen gibt. Fehlt Transparenz, kann lokaler Widerstand schnell eskalieren, besonders wenn Anwohner und Betroffene sich nicht einbezogen fühlen. Nicht selten eskaliert dann die Situation und endet vor Gericht. Der lokale Widerstand gegen Neubauprojekte fiel in der Vergangenheit teilweise so heftig aus, dass sich 2018 auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit der mangelnden „Bauakzeptanz“ in Deutschland beschäftigte. In einer Studie wurden mehr als ein Dutzend Wohnungsbauvorhaben in sechs deutschen Städten analysiert. Ein Ergebnis war, dass Bauvorhaben „in vielfältiger Weise von den Anwohnerinnen und Anwohnern als Beeinträchtigung ihrer Wohn- und Lebenssituation empfunden werden“. Sie stellen aber auch einen Hemmschuh für zügigen Neubau dar. In einer Welt mit Fachkräftemangel und teuren Materialien reduziert sich für Kommunen und Wohnungsunternehmen die Handlungsfreiheit, da Entscheidungen mit Kosten verbunden sind. Doch neben wirtschaftlichen Aspekten müssen auch soziale und ökologische Folgekosten vermehrt berücksichtigt werden.

Doch angesichts der rasanten Umwälzungen verstehen immer mehr Entscheider, dass Bürgerbeteiligung viel Positives bewirken kann, sind die Bürgerinnen und Bürger doch oft die wahren Experten. Durch ihre alltägliche Erfahrung wissen sie genau, was in Gebäuden fehlt, wo Verbesserungsbedarf besteht, wie öffentliche Räume genutzt werden könnten und was fehlt.

Fazit

Genau beobachten hilft also immer. Das können interessierte Menschen in Duisburg, kleine Stadtdetektive in Freiburg oder innovative Wissenschaftler in Aachen sein, die Ideengeber vernetzen. Die Einbindung unterschiedlicher Menschen in die Entscheidungsfindung für das komplexe Thema Smart City fördert nicht nur eine ungeheure Vielfalt innovativer Ideen und Lösungsansätze zutage, die auf den persönlichen Erfahrungen und dem lokalen Wissen der Menschen basieren, sondern trägt durch den partizipativen Ansatz auch dazu bei, dass diese Smart-City-Initiativen wirklich bedarfsgerecht sind und die Vielfalt der städtischen Gemeinschaft widerspiegeln. —

To-do-Liste für erfolgreiche Bürgerbeteiligungen

Binden Sie Stakeholder frühzeitig ein: Projekte mit frühzeitiger Stakeholder-Beteiligung sind erfolgreicher, da Bedenken und Ideen besser berücksichtigt werden können.

Transparenz und klare Kommunikation: Eine transparente Kommunikation der Planer ist entscheidend. Klar verständliche Informationen über Ziele, Planungsphasen und Entscheidungsprozesse fördern Vertrauen.

Vielfältige Beteiligungsmöglichkeiten: Diverse Online- und Offline-Beteiligungsoptionen sollten angeboten werden, um unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Digitale Zugänglichkeit sicherstellen: Einfach zu bedienende, barrierefreie digitale Plattformen für Bürgerbeteiligung schaffen. Die Integration verschiedener Kommunikationskanäle ist wichtig.

Bildungsmaßnahmen: Schulungen für Bürger verbessern das Verständnis für Bauvorhaben/Technologien, bauen Bedenken ab und erhöhen die Teilnahmebereitschaft.

Berücksichtigung von Bedenken und Vorschlägen: Eine erfolgreiche Bürgerbeteiligung integriert Bürgerfeedback in die Planung, um die Akzeptanz zu steigern.

Klare Rückkopplung: Regelmäßige Updates über den Projektfortschritt und die Umsetzung von Vorschlägen stärken das Vertrauen und zeigen die Wirkung der Bürgerbeteiligung.

Einbindung von Experten und Moderatoren: Fachleute und Moderatoren erleichtern den Dialog zwischen Bürgern und Entscheidungsträgern, fördern so eine effektive Bürgerbeteiligung.

Öffentliche Diskussion und Debatten: Der Austausch von Ideen durch öffentliche Diskussionen fördert verschiedene Perspektiven und trägt zur Entwicklung eines breiten Konsenses bei.

Verständliche Visualisierungen: Der Einsatz anschaulicher Visualisierungen erleichtert das Verständnis komplexer Smart-City-Konzepte und fördert die Beteiligung.

Vielfalt berücksichtigen: Die Diversität der Bevölkerung beachten und gezielte Maßnahmen ergreifen, um auch weniger privilegierte Gruppen einzubeziehen.

Flexibilität in der Planung: Die Bereitschaft, Pläne aufgrund von Bürgerfeedback anzupassen, zeigt eine proaktive Haltung und ermöglicht eine bessere Anpassung an Gemeinschaftsbedürfnisse.

Bauen und Technik



33 Seniorenwohnungen gebaut

Anstelle eines nicht mehr genutzten Seniorenwohnheims hat die Mülheimer Wohnungsbau eG mit einem Neubau im Stadtteil Holthausen Seniorenwohnungen für ihre Genossenschaftsmitglieder geschaffen. Wie bereits in einem Vorgängerprojekt im Stadtquartier Schlossstraße mit 24 Seniorenwohnungen setzt das Unternehmen auf die Kooperation mit einem spezialisierten Betreuungsdienst: Wer eine der 33 Wohnungen, die zwischen 40 und 70 m² groß sind, mietet, kann auf Wunsch zusätzliche Unterstützungsleistungen hinzubuchen.



Netzentgelte für Strom steigen

Die Bundesregierung hat für 2024 aufgrund von Sparzwängen einen eigentlich geplanten Zuschuss zur anteiligen Finanzierung der Übertragungskosten im Stromnetz von bis zu 5,5 Mrd. € gestrichen. In der Folge steigen die Netzentgelte seit Januar. Mieterstrom, der direkt von der Photovoltaikanlage auf dem Dach eines Mehrfamilienhauses ins Hausnetz fließt, ist davon frei.



Sortenrein Bauen

Falk Schneemann (Hg.),
232 S., 79,90 €,
Edition Detail,
ISBN 978-3-95553-613-8

Das Handbuch bietet einen umfassenden Einblick in die Planung und Umsetzung von Bauvorhaben unter dem Kreislaufprinzip. Es beleuchtet die Geschichte der kreislaufgerechten Architektur, analysiert die Grundlagen des sortenreinen Bauens und behandelt Aspekte wie Methodik, Material, Konstruktion, Füge- und Verbindungstechniken.

Digitaler Bauantrag in Hamburg

Hamburg hat zum 1. Januar 2024 das baurechtliche Genehmigungsverfahren vollständig digitalisiert, was die Prozesse beschleunigen und die Planungs- und Realisierungssicherheit erhöhen soll. Obwohl Verwaltungen seit Ende 2022 laut dem Onlinezugangsgesetz verpflichtet sind, Baugenehmigungsverfahren online anzubieten, variiert die Umsetzung in den Bundesländern. Während in Mecklenburg-Vorpommern seit dem 1. Januar 2019 Bauanträge vollständig elektronisch gestellt werden können, ist die flächendeckende Einführung in Baden-Württemberg beispielsweise bis Ende 2024 geplant.

Flächendeckend Glasfaser bei der Saga

Die Saga Unternehmensgruppe in Hamburg hat ihre 124.000 Bestandswohnungen zum Jahresende 2023 flächendeckend mit einem separaten Glasfaseranschluss (Fibre-to-the-home, FTTH) ausgestattet und dafür mehr als 8.000 km Kabel verlegt. Laut eigener Aussage möchte das Unternehmen mit der Maßnahme die digitale Teilhabe für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen ermöglichen. In allen Mehrfamilienhäusern der Saga ist nun durch den Anschluss an Glasfasertechnik eine Übertragungsgeschwindigkeit von bis zu 1 Gbit/s möglich. Im Zuge des Glasfaserausbaus sind in den Außenanlagen flächendeckend „WLAN-Hotspots“ eingerichtet worden.

80 %

ihrer Wohnungen hat die ABG Frankfurt Holding laut ihrer Geschäftsbilanz für das Jahr 2022 in den vergangenen 25 Jahren mindestens einmal energetisch optimiert

Neubau der „Köpenick Nord“ fertiggestellt

Anderthalb Jahre nach Baubeginn im März 2022 hat die Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ eG einen Neubau mit 26 Wohnungen in Treptow-Köpenick fertiggestellt. Neben Vier- und Fünzimmerwohnungen, die sich an Familien und bewegungseingeschränkte Bewohner richten und über Balkon oder Loggia verfügen, ist in dem Gebäude auch eine Pflege-Wohngemeinschaft untergebracht.

123 geförderte Wohnungen in Leipzig

Auf ihrem rund 6.800 m² großen Grundstück im Leipziger Ortsteil Leutzsch baut die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH insgesamt 123 Wohnungen mit je ein bis fünf Räumen. Die vom Freistaat Sachsen geförderte Wohnanlage wird mit erneuerbaren Energien versorgt; unter anderem durch Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern. Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet und verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Im Gebäudeensemble sind insgesamt 720 t Bewehrungsstahl, 800 Fensterelemente sowie 1.000 Türen verbaut.



GEHT IMMER.



Zuverlässig und flexibel:
**Rauchwarnmelder
Ei6500-OMS**

- ✓ Zukunftsfähiger OMS-Standard
- ✓ Integration in jede Infrastruktur
- ✓ Funkauslesung über Gateway oder Walk-by-Verfahren
- ✓ Selbst- oder Fremdbewirtschaftung

Ei Electronics®
fire + gas detection



106 Wohnungen nach DGNB-Musterbeschreibung

Die Böblinger Baugesellschaft mbH hat im Zentrum von Böblingen das „Seecarré“ fertiggestellt. In dem Quartier entstanden 38 Eigentumswohnungen und 68 Mietwohnungen, von denen 48 als geförderte Wohnungen realisiert wurden. Das Seecarré wurde nach einer von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit Gold zertifizierten Musterbaubeschreibung gebaut, mit der Energieverbräuche gesenkt sowie Ressourcen geschont werden sollen.



Modernisierungen in Nordhausen

Gemäß ihres Strategiekonzepts „WBG 2030“ treibt die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz die Modernisierung der innerstädtischen Standorte in Nordhausen voran. Bis 2025 sollen möglichst alle Wohnungen mit einem Balkon ausgestattet sein, um eine Wohnwerterhöhung zu schaffen. Für die Balkonbauten müssen Fenster teils zu Balkontüren vergrößert werden.

Stadtwerke und Wohnungsunternehmen arbeiten in Bitterfeld-Wolfen an grünem Strom

Mit einem Rahmenvertrag haben die Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft und die Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mit den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen vereinbart, dass schrittweise geeignete Dächer von Wohnhäusern der beiden Wohnungsunternehmen mit Photovoltaik-Anlagen ausgerüstet werden. Der somit erzeugte Strom soll den Mietern zu einem günstigen Preis angeboten werden.

25 %

der in einer Auswertung des TÜV Süd untersuchten Dächer eignen sich ohne Weiteres für die Aufnahme von PV-Anlagen, wohingegen bei 8 % der Dächer die Installation von PV-Modulen aus statischen Gründen nicht möglich wäre.



Das neue GEG – Gebäudeenergiegesetz

Börstinghaus/Meyer,
404 S., 59 €, C.H. Beck,
ISBN 978-3-406-81180-7

Das Werk macht die Reform des Gebäudeenergiegesetzes rechtssicher anwendbar, indem es deren Aspekte erläutert. Es behandelt verschiedene Rechtsgebiete, darunter Mietrecht, Energierecht, Immobilienrecht, Versicherungsrecht und Förderrecht. Ergänzend dazu werden auch Erläuterungen zum Sozialen Wohnungsbau bereitgestellt.

Gebag-Neubau fertiggestellt

Wo früher ein alter Betriebshof der Wirtschaftsbetriebe Duisburg stand, hat die Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH im Dezember 2023 einen Neubau fertiggestellt. Im nördlichen Stadtteil Meiderich entstand innerhalb von 22 Monaten ein Mehrfamilienhaus mit 56 teils barrierefreien Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die zwischen 46 und 110 m² groß sind. Das dreigeschossige Gebäude verfügt über eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, geheizt wird über eine Luftwärmepumpe. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung trägt zur Optimierung des Kühl- und Heizverhaltens in den Wohnungen bei.



Wohnraum für Geflüchtete in Spandau

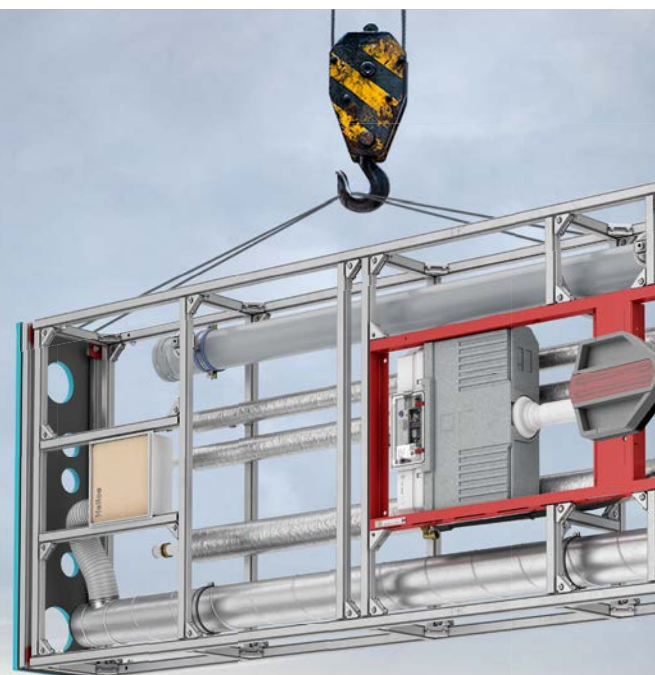
Bis Mitte 2024 will die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH 128 Wohnungen am Askaniering im Bezirk Spandau fertigstellen. Das Besondere: Der Neubau in modularer Bauweise soll zunächst sicheren Wohnraum für rund 570 Geflüchtete bieten. Das Unternehmen plant die Errichtung von Ein- bis Fünfstückwohnungen mit Größen von 35 bis 100 m², wovon 65 barrierefrei sein sollen. Im Erdgeschoss des Gebäudes wird ein großer Multifunktionsraum mit Platz für bis zu 100 Personen entstehen. Dieser Raum soll nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern der Einrichtung als Treffpunkt und Austauschort dienen, sondern auch den Anwohnerinnen und Anwohnern offenstehen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner steht ein begrünter Wohnhof zur Verfügung, der als Spielplatz und Erholungsfläche genutzt werden kann. Darüber hinaus gibt es Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss sowie in den Freianlagen. Auf dem östlichen Teilgrundstück befindet sich die denkmalgeschützte ehemalige Kaserne Alexander Barracks, die seit 2020 als Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete des Landes Berlin genutzt wird.

TECE

UMBAUEN IM KOPF.

Höchste Zeit, mit serieller Vorfertigung zu bauen.
Wie gelingt der Einstieg in das neue Bauen?

Jetzt Whitepaper downloaden



DEGEWO-MODELLPROJEKT TRÄGERWOHNUNGEN

Wohnraum für die Schwächsten

Träger, die Wohnraum für Menschen in schwierigen Lebenssituationen anbieten, haben auf umkämpften Wohnungsmärkten schlechte Karten. Ein Modellprojekt, das betreute Wohnplätze mit einer Ausbildungsstätte für schuldistanzierte Jugendliche und einer Kita kombiniert, fand für viele Herausforderungen nun Lösungen.

Von Rainer Uhlig und Björn Hammer

Dass Wohnraum in Berlin extrem knapp ist, ist hinlänglich bekannt. Besonders angespannt ist der Markt bei sogenannten Trägerwohnungen, also Wohnungen, die von sozialen Trägern betrieben werden und Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf – etwa Menschen mit einer psychischen Erkrankung, Suchtkranken oder aber auch Alleinerziehenden mit kleinen Kindern – zur Verfügung stehen. Für soziale Träger gilt nämlich nicht das Wohnraum-, sondern das Gewerbemietrecht. Damit sind ihre Rechte als Mieter deutlich weniger geschützt als bei wohnungswirtschaftlichen Mietverträgen. In den vergangenen Jahren erhielten deshalb viele soziale Träger die Kündigung, da die Vermieter höhere Gewerbemieten durchsetzen wollten. Bei Trägerwohnungen steht die Maximalmiete aber von vornherein fest, weil sie an die Ausführungsvorschriften Wohnen (AV Wohnen) gekoppelt ist.

Damit wird die Bedeutung des Projekts deutlich, welches die Degewo Ende 2023 auf dem Eckgrundstück Gotenburger Straße/Prinzenallee im Berliner Ortsteil Gesundbrunnen fertiggestellt hat. In dem fünf- bis siebengeschossigen Neubau entstehen auf etwa 3.500 m² Wohnfläche 47 Einzimmerwohnungen sowie elf Clusterwohnungen mit zwei bis neun Zimmern, sodass insgesamt 104 Wohnplätze vorhanden sind – alle für Menschen, die wegen ihrer seelischen,



Rainer Uhlig
Leiter Kundencenter
Gewerbe
Degewo AG
BERLIN

geistigen oder körperlichen Beeinträchtigungen auf betreutes Wohnen angewiesen sind. Hinzu kommen eine Produktionsschule für schuldistanzierte Jugendliche sowie eine Kindertagesstätte mit 60 Plätzen.

Hinter diesen Fakten verbirgt sich ein Vorhaben, das für alle Beteiligten mit großen Herausforderungen verbunden war und in vielerlei Hinsicht Vorbildcharakter für Wohnungsunternehmen in anderen Städten hat. Das abgeschlossene Projekt beweist, dass sich selbst unter schwierigen Rahmenbedingungen konstruktive Lösungen finden lassen, die am Schluss alle Beteiligten zufriedenstellen. Und es zeigt, dass die Degewo als landeseigenes Wohnungsunternehmen soziale Verantwortung übernimmt, ohne dabei die Wirtschaftlichkeit zu vernachlässigen.



Björn Hammer
Teamleiter bauWerk
Degewo AG
BERLIN

Komplizierte Ausgangslage

Die Komplexität des Vorhabens zeigt sich darin, dass von den ersten Überlegungen bis zur Fertigstellung fast zehn Jahre vergingen. 2014 taten sich mehrere Träger mit

dem Ziel zusammen, gemeinsam einen Neubau zu realisieren. Im Blick hatten sie schon damals das landeseigene Grundstück in der Gotenburger Straße. Ziel war es, dieses Areal, das ursprünglich als Erweiterungsfläche für die benachbarte Grundschule vorgesehen war, zu kaufen oder im Erbbaurecht zu übernehmen.



Im Soldiner Kiez im Berliner Stadtteil Gesundbrunnen leben ab 2024 junge Eltern, Menschen mit geistiger Beeinträchtigung und Menschen mit Suchtproblemen in einem Modellprojekt zusammen

Diese Idee zerschlug sich, nachdem der Berliner Senat beschlossen hatte, landeseigene Grundstücke nicht mehr an private Unternehmen zu verkaufen. Damit kam die Degewo als landeseigene Gesellschaft ins Spiel. An sie wurde das Areal als sogenanntes Einbringungsgrundstück übertragen, verbunden mit der Auflage, dort einen Beitrag zur sozialen Infrastruktur zu leisten. Initiiert wurde dies von der L.I.S.T. Lösungen im Stadtteil – Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, mit der die Degewo bereits mehrfach erfolgreich zusammengearbeitet hatte.

Aus mehreren Gründen brachte sich die Degewo gern in das Vorhaben ein. Zum einen bewirtschaftet sie im Umfeld des Projektgrundstücks über 8.000

Wohnungen. Zum anderen nimmt sie die soziale Verantwortung sehr ernst und will zusammen mit dem Bezirk Menschen in besonderen Lebenssituationen Sicherheit und Zuversicht geben. Und schließlich ist soziales Trägerwohnen für das Unternehmen kein unbekanntes Terrain: Nicht weniger als 257 Verträge mit gemeinnützigen Mietern aus den Bereichen Gesundheit, Soziales, Kunst und Kultur gehören zum Portfolio, was rund 15 % aller Gewerbemietverträge entspricht.

Generalmieter-Modell als Lösung

Doch schon früh zeigte sich ein Interessenkonflikt: Eine ganze Reihe von Trägern bekundete Interesse an der Nutzung des Gebäudes, das auf dem brachliegenden Grundstück entstehen sollte, wobei sich am Ende sieben vertraglich für das Projekt verpflichteten. Für die Degewo stand jedoch von Anfang an fest, nur mit einem einzigen Vertragspartner verhandeln zu wollen, der seinerseits die Träger koordiniert. Denn sonst hätten sieben Einzelmietverträge mit voneinander abweichenden Anforderungen und separaten Ausbaubeschreibungen verhandelt und geschlossen werden müssen.

Die Lösung bestand darin, ein Generalmieter-Modell zu entwickeln. Zu diesem Zweck gründeten die gemeinnützigen Träger mit der Kiezquartier GmbH eine Dachgesellschaft, die nun als Generalmieterin für das gesamte Haus fungiert und die Flächen an die einzelnen Träger weitervermietet. Damit hat die Degewo nicht nur einen zentralen Ansprechpartner, >

Das Modellprojekt Gotenburger Straße

Grundstücksgröße: 1.550 m²

Wohnfläche: 3.524 m²

Bauherr: degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH

Generalunternehmer: Ludwig Freytag GmbH & Co. KG

Architektur: Anne Lampen Architekten GmbH

Generalmieter: Kiezquartier GmbH

Baubeginn: 15. Januar 2024



Zum „Modellprojekt Gotenburger Straße. Ein kooperatives Generalmieter-Modell“ ist eine Broschüre erschienen. Download unter: <https://11p.de/modellprojekt-gotenburger-strasse>

sondern auch Sicherheit für den unwahrscheinlichen Fall, dass einer der Träger im Lauf der Zeit ausfallen sollte. Machbar ist ein solches Modell nur bei einem langfristigen Vertrag. Der Mietvertrag läuft deshalb über 25 Jahre und enthält eine Verlängerungsoption.

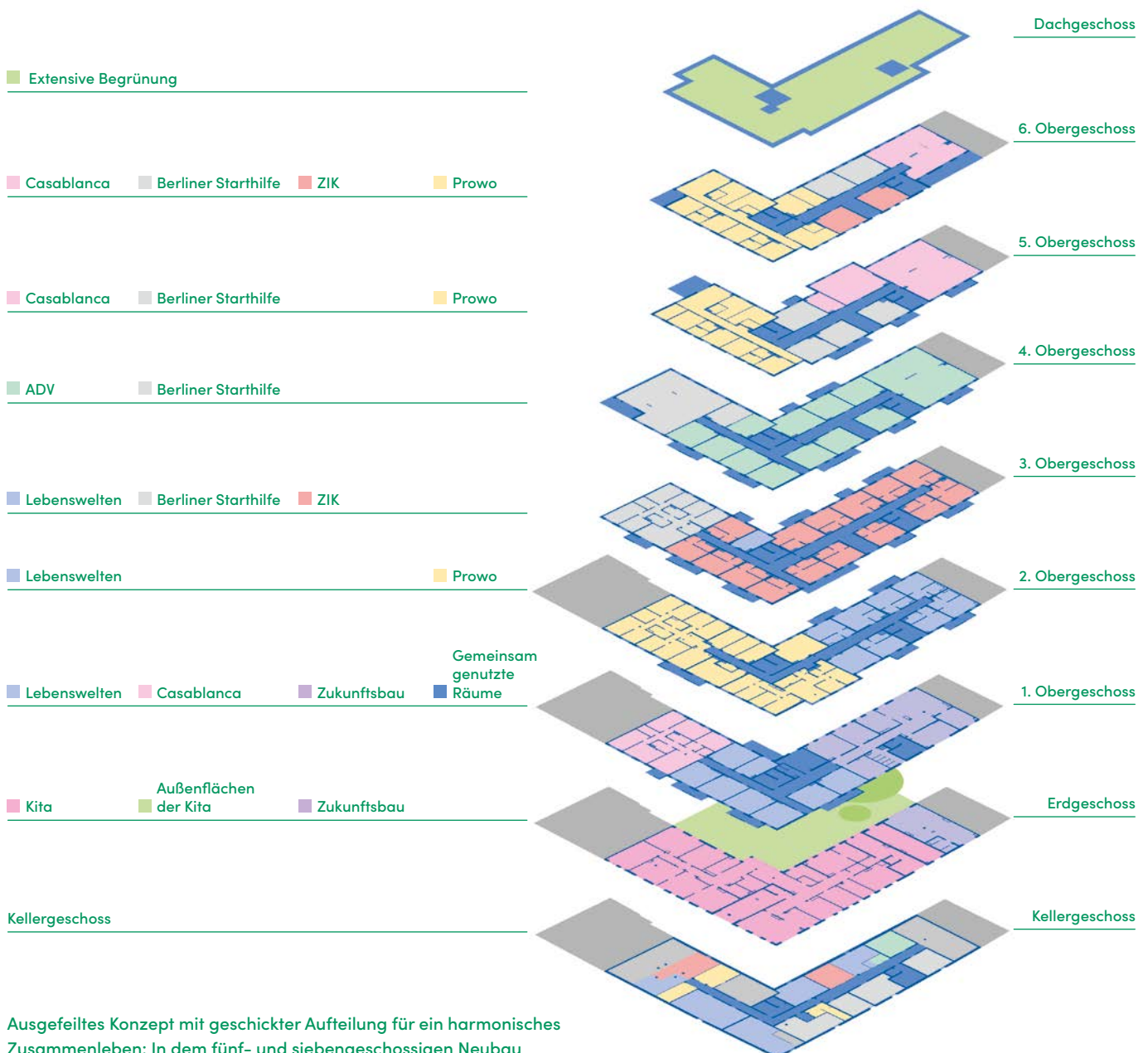
Eine weitere Herausforderung lag in der Miethöhe. Dabei galt eine klare Vorgabe: Die Richtwerte für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft werden in der AV Wohnen alle zwei Jahre, in Bezug-

nahme auf den Berliner Mietspiegel, bestimmt. Die Kostenträger, meist Jobcenter, prüfen dann an der konkreten Unterkunft die Angemessenheit.

Finanzierung mit mehreren Bausteinen

Um das Projekt in der Gotenburger Straße wirtschaftlich zu machen, hätten angesichts der gestiegenen Baupreise eigentlich Mieten verlangt werden müssen, die deutlich über den Grenzen der AV

Ein Haus für ein soziales Zentrum, aber ohne sozialen Zündstoff



Ausgefeiltes Konzept mit geschickter Aufteilung für ein harmonisches Zusammenleben: In dem fünf- und siebengeschossigen Neubau entstehen auf 3.500 m² Wohnfläche 104 Wohnplätze für soziale Träger, die den Mieterinnen und Mieter viel Gestaltungsfreiheit und Selbstbestimmung bieten, sowie eine Kita im Erdgeschoss



Ansicht Götterstraße



Ansicht Prinzenallee

Wohnen liegen. Dies gilt umso mehr, als der Bau von kleinen Wohnungen relativ teuer ist, da jede Einheit ein Bad und eine Küche benötigt.

Dennoch gelang es, in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirk Berlin-Mitte, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie den beteiligten Trägern ein solides Finanzierungskonzept für das auf 14,7 Mio. € veranschlagte Vorhaben zu entwickeln. Ein elementarer Baustein war dabei die Einbringung des Grundstücks. Hätte die Degewo das Grundstück zum Marktpreis ankaufen müssen, hätte sich das Projekt niemals gerechnet.

Hinzu kamen trägerspezifische Fördermittel aus unterschiedlichen Töpfen, deren Akquise wiederum anspruchsvoll war. Denn jeder Träger konnte spezifische Fördermittel für den Ausbau seiner Mietflächen beantragen, wobei diese teilweise vom Bezirk Mitte, teilweise vom Land Berlin stammten. Von entscheidender Bedeutung beim Finanzierungs-marathon war hier die Unterstützung durch den Bezirk und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Ein weiterer Baustein war schließlich das 2014 vom Land Berlin aufgelegte „Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt (Siwa)“: Auf Degewo-Initiative hin beschloss der Senat, aus den nicht abgerufenen Mitteln des Siwa-Programmteils „Experimenteller Geschosswohnungsbau“ 3,5 Mio. € für die Förderung des Baus von Gemeinschaftswohnungen für soziale Träger oder deren Erwerb in schlüsselfertigen Neubauobjekten zur Verfügung zu stellen.

Komplexe Entwicklung des Raumprogramms

Die Finanzierung war aber nur eine Voraussetzung für das Gelingen des Projekts. Eine zweite, nicht minder anspruchsvolle Aufgabe bestand darin, die unterschiedlichen Raumbedarfe der Träger unter einen Hut zu bringen. Besonders schwierig war dies, weil das nur 1.550 m² große Grundstück die zu schaffende Geschossfläche von Anfang an limitierte. Wie sich in ersten Planungsgesprächen mit den Trägern zeigte, wäre dieser Rahmen bei Weitem gesprengt worden, wenn alle Wünsche der beteiligten Institutionen umgesetzt worden wären.

In den darauffolgenden Workshops gelang es, diese Vorstellungen so zu verändern, dass sie auf den zur Verfügung stehenden etwa 4.500 m² Nutzfläche umgesetzt werden können, ohne dass es zu Konflikten zwischen den einzelnen Nutzungen kommt. Gemeinsam entwickelten die sieben Träger mit der L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft und der Architektin Anne Lampen ein Raumprogramm, das sowohl Nähe als auch Distanz zulässt. So verhindert es beispielsweise, dass Alleinerziehende mit kleinen Kindern Suchtgefährdeten begegnen, die noch nicht ganz clean sind. Gleichzeitig können aus Gründen der Raumeffizienz Gemeinschaftsflächen von unterschiedlichen Gruppen zeitlich versetzt genutzt werden. Möglich wird diese Flexibilität, indem das Gebäude über zwei Treppenhäuser erschlossen wird.

Nachfolgeprojekt in Planung

Ein Nachfolgeprojekt des Modellvorhabens Götterstraße steht bereits fest: Am Bohnsdorfer Weg im Bezirk Treptow-Köpenick entwickelt die Degewo ein neues Stadtquartier, in dem gleich zwei Häuser für Trägerwohnungen vorgesehen sind. Die Verträge sind bereits geschlossen, wobei dasselbe Generalmieterprinzip Anwendung findet. Um auch weitere derartige Projekte zum Erfolg zu führen, wäre es allerdings hilfreich, wenn in der Verwaltung des Landes Berlin eine koordinierende Stelle angesiedelt würde, die die zahlreichen Fäden zusammenführt und das gesamte Netzwerk bespielt.

Trotz aller Herausforderungen: Die Degewo ist überzeugt, dass das entwickelte Generalmieter-Modell zur Kooperation zwischen sozialen Trägern und Wohnungsunternehmen bundesweit Vorbildcharakter hat. Auch für andere langfristig orientierte, sozial verantwortungsbewusste Bestandhalter kann es eine sinnvolle Ergänzung des Portfolios sein, dem Mangel an Trägerwohnungen entgegenzuwirken und so einen Beitrag zu Quartieren zu leisten, in denen alle Menschen ihren Platz finden.

UMGANG MIT SCHÄDLICHEM BAUSTOFF

Asbesthaltige Wandflächen emissionsarm sanieren

Ohne Angst, konstruktiv und lösungsorientiert mit dem Thema Asbest umgehen: Dafür hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im Rahmen eines Joint Ventures mit der SES GmbH eine Methode zur emissionsarmen Sanierung von asbesthaltigen Wandflächen entwickelt.

Von Stefan Krämer



Das Maschinenpaket aus Vorabscheider mit Direktabsaugung und Wandfräse ermöglicht ein sicheres Abtragen von Putzen, Spachtelmassen und Fliesenklebern

Wohnungsunternehmen legen derzeit zahlreiche Neubauvorhaben auf Eis. Die Gründe: stark steigende Baukosten, hohe Zinsen mit einhergehend schlechteren Finanzierungsbedingungen, Material-Engpässe und der Fachkräftemangel. Zum Erreichen der Klimaziele im Gebäudebereich müssen umso stärker Modernisierungsmaßnahmen und energetische Sanierungen in den Bestandsgebäuden vorangetrieben werden. Nicht selten eine Herausforderung dabei: der Umgang mit asbesthaltigen Baustoffen, die oft unerwartet zu Tage treten und zum Sicherheitsrisiko werden.

Nach Einschätzung der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) droht Deutschland eine regelrechte „Asbest-Welle“. IG-Bau-Vorstandsmitglied Carsten Burckhardt warnt: „Jeder Bauarbeiter und jeder Heimwerker muss wissen, worauf er sich einlässt, wenn er Fliesen abschlägt, Wände einreißt oder Fassaden saniert.“ Der krebserregende Baustoff kam vor allem zwischen 1950 und 1989 zum Einsatz. In diesem Zeitraum entstanden 9,4 Mio. Wohnhäuser, die von diesem Risiko betroffen sein könnten.

Gebündeltes Know-how zweier Experten

Um das Freisetzen gesundheitsgefährdender Asbestfasern bei Gebäudesanierungen zu verhindern, ist äußerste Vorsicht geboten. Prävention ist daher das A und O. Besonders wichtig: staubarm arbeiten. Wo Stäube dennoch entstehen, müssen diese direkt abgesaugt und gefiltert werden. Bei möglicher Gefährdung sind zudem Atemschutzmasken sowie dichte Schutzanzüge zu tragen. Idealerweise werden die betroffenen Arbeitsbereiche abgeschottet, damit keinesfalls Asbest nach draußen verschleppt wird. Solche Maßnahmen unter Einsatz von Mehrkammerschleusen sind allerdings sehr aufwendig, zeit- und kostenintensiv.

Als Alternative entwickelte die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) gemeinsam mit der SES GmbH, einem Spezialisten für Sanierungs- und Entsorgungssysteme aus Waldbrunn bei Limburg, eine neue Methode – mit Erfolg: Im September 2021 hat das Regierungspräsidium

Asbest in der Historie

Aufgrund seiner besonderen Eigenschaften – hohe chemische Beständigkeit, Unempfindlichkeit gegen Hitze, brandhemmend, hohe Elastizität sowie Zugfestigkeit – wurde Asbest seit etwa 1930 in einer Vielzahl von langlebigen Baustoffen in Millionen von Gebäuden eingesetzt. Dazu zählen unter anderem Bodenbeläge oder Dachplatten, -schindeln und -verkleidungen sowie Fassaden. Auch Balkonbrüstungen, Abwasserrohre, Aufzugschächte, Dichtungen, Fliesenkleber, Spachtelmassen und Putze können Asbest enthalten. Erst seit 31. Oktober 1993 sind in Deutschland die Herstellung, das Inverkehrbringen und die Verwendung von Asbest sowie asbesthaltigen Produkten aufgrund der nachweislich krebserzeugenden Wirkung verboten. Schließlich gehören in den gewerblichen Branchen durch Asbest ausgelöste Berufskrankheiten wie Staublunge und Lungenkrebs zu den am häufigsten gemeldeten. Die Auswirkungen eingeatmeter Asbestfasern treten oft erst Jahrzehnte später auf. Alarmierend: Die Berufsgenossenschaft Bauwirtschaft (BG BAU) verzeichnete 2022 sogar eine Zunahme an asbestbedingten Erkrankungen (Fälle von Lungenkrebs durch Asbest: 1.291).

Die Dringlichkeit der Gefahrenlage macht auch die jüngste Entscheidung der EU deutlich: So einigten sich Ende Juni 2023 der Rat und das Europäische Parlament auf eine zehnfache Senkung der arbeitsbedingten Expositionsgrenzwerte sowie auf eine Verpflichtung der EU-Länder, leistungsfähigere Messtechnik zu nutzen.



Stefan Krämer

PR Senior Berater
hd...s Agentur
für Presse- und
Öffentlichkeitsarbeit
WIESBADEN

Kassel diese gemäß Anhang II Nr. 1 Abs. 1 Ziff. 2 der Gefahrstoffverordnung behördlich anerkannt. Dank kürzlich zugelassener Erweiterung können mit dem SES-NHW-Verfahren nicht nur Putz und Spachtelmassen, sondern auch Wandfliesen und deren Kleber entfernt werden.

Die emissionsarme kombinierte Fräs-Saug-Methode kann nun bundesweit in der Modernisierung ganzer Gebäude wie auch bei Maßnahmen in einzelnen Wohnungen eingesetzt werden. Die Veröffentlichung als BT 57-Verfahren durch das Institut für Arbeitsschutz ist zwischenzeitlich ebenfalls erfolgt. Wichtig: Bevor die Systemkomponenten genutzt werden dürfen, steht eine Fachschulung zur Handhabung des Verfahrens an. Sie wird mit einem Zertifikat bestätigt. Die Fachexperten des SES-Schulungszentrums bieten bei Bedarf auch eine spezielle Einweisung sowie auf individuelle Bedürfnisse zugeschnittene Trainings auf Baustellen vor Ort an. Wer das SES-NHW-Verfahren anwenden möchte, braucht als Grundvoraussetzung zwingend mindestens die QIE-Qualifikation für den Einsatz emissionsarmer Verfahren.

An die Nutzung in der Praxis angepasst

„In unserem Wohnungsbestand, der größtenteils vor 1994 gebaut wurde, gibt es viele kleine Wohneinheiten, in denen keine Mehrkammerschleusen für eine Schadstoffsanierung aufgestellt werden können“, >

erklärt Gerald Lotz, Gebäudeschadstoffmanager der NHW. „Wir haben daher nach einem emissionsarmen Verfahren gesucht, bei dem wir auch ohne Schleusen arbeiten können.“ Eine am Markt bereits verfügbare Methode für Fräsarbeiten an Wänden benötigte den Aufbau eines Schienensystems – in kleinen Räumen sehr zeitaufwendig, schwer umzusetzen und unpraktisch. Hinzu komme die Tatsache, dass der abgeschottete Sanierungsbereich freigemessen werden müsse. „Aufgrund der Laboranalyse nimmt dies einige Zeit in Anspruch. Unsere Lösung ist das eigens entwickelte SES-NHW-Verfahren“, erläutert er. Schleusen seien nicht erforderlich, da bei korrekter Anwendung des Verfahrens die Faserexposition unter dem geforderten Grenzwert liege. Der Einbau einer Reißverschlussstür als Zugang zum abgeschotteten Sanierungsbereich sei ausreichend. Dadurch kann die Sanierung schneller erfolgen als mit herkömmlichen Verfahren, wodurch sich die Kosten reduzieren lassen. „Ein weiterer, in der Wohnungswirtschaft maßgeblicher Vorteil: Die Arbeiten sind kurzfristig und auch im bewohnten Zustand möglich“, betont Lotz.

Jürgen Kratzheller, Geschäftsführer der SES GmbH, berichtet über den Start der Kooperation: „Der erste Kontakt zur NHW entstand im Zuge der Planung eines Projekts in Offenbach, bei dem innenliegende Bäder erneuert werden sollten. Deren Wände enthielten Asbestfasern. Die NHW stellte damals Wohnungen für entsprechende Probesanierungen zur Verfügung und koordinierte die messtechnische Begleitung durch das Regierungspräsidium. Wir haben die erforderlichen Maschinen und das Team eingebracht.“ Seit dieser Zeit bestehe die Zusammenarbeit und verlaufe stets lösungsorientiert.

Um die Stärken beider Seiten im Rahmen des Projektes zu bündeln, sind die NHW und die SES ein konglomerates Joint Venture eingegangen. Die bei

behördlichen Anerkennungsprozessen entstehenden Kosten tragen die Kooperationspartner zu gleichen Teilen. Ansonsten agieren sie unabhängig im Markt.

Flexibel einsetzbares Verfahren

Bisherige Erfahrungen sprechen für sich: Die NHW hat das Verfahren bereits erfolgreich in Einzelwohnungen bei Mieterwechsel angewendet, wenn dort asbesthaltige Wandbeläge entfernt werden mussten, oder im Rahmen von Strangsanierungen in Bädern, Küchen, Treppenhäusern und Außenbetonteilen. Generell positiv für Wohnungsunternehmen: „Einen Mietausfall gibt es in der Regel nicht, da entweder parallel noch andere Instandhaltungsarbeiten in derselben Wohnung stattfinden oder die Sanierung im Zuge der Ausführung anderer Gewerke erfolgt“, berichtet Lotz.

Das System wurde inzwischen von insgesamt elf weiteren Sanierungsunternehmen in mehr als 150 Projekten genutzt. Überwiegend wird es an Innenwänden und Decken in Wohnungen, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Industrieanlagen angewendet. Auch beim Tausch von Fenstern und Türen sowie zur Vorbereitung von Elektroarbeiten hat es sich bereits bewährt. „Das Fräsverfahren ermöglicht es, asbesthaltige Materialien ohne aufwendige Abschottungen zu entfernen. Sanierte Bereiche können so schneller an die Auftraggeber zurückgegeben werden. Einsatzstellen sind flexibler auswählbar, der Bauablauf wird so wenig wie möglich gestört“, berichtet etwa Stefan Ucke, Geschäftsführer der PDG-Nordhessen. Das Unternehmen verfügt über 33 Jahre Erfahrung in der Ermittlung und Sanierung von sowie im Umgang mit schadstoffhaltigen Baustoffen wie Asbest. Der Gebäudesanierer mit Sitz in Fritzlar setzte das Verfahren bereits bei Wohngebäuden öffentlicher und privater Auftraggeber in München und Nürnberg



Der Fliesencarver eignet sich zum Bearbeiten von Ecken, Winkeln und Kanten sowie zum Einschneiden von Fliesenfugen



Händisches Entfernen der Fliesen mit Hammer und Meißel unter Absaugen mit dem Trichterabsaugsystem



Die handgesteuerte Fräse lässt sich mit einem Aufsatz unterschiedlichen Untergründen anpassen

ein. Zudem verwendete er es, um den asbesthaltigen Schwarzanstrich von Betonplatten abzufräsen, die auf einer Tiefgaragendecke verbaut waren. „Der Bauherr sparte hierbei hohe Entsorgungskosten: Die Platten konnte er als normalen Bauschutt anstatt als asbesthaltigen Abfall entsorgen“, so Ucke.

Investition in zukünftige Aufträge

Das Sanierungsverfahren kann innen wie außen eingesetzt werden. Die Rothenbacher Gebäudeservice GmbH nutzte das System, um asbesthaltige Wand- und Bodenfarbe in einer Heizzentrale und an Brückenteilen zu entfernen. Geschäftsführer Michael Rothenbacher zeigt sich mit der bisherigen Verwendung zufrieden: „Durch die kompakte Bauweise der einzelnen Bauteile sind die Maschinen relativ einfach zu transportieren und aufzubauen. Zudem ist die Fräse handgesteuert und kann ohne Gestänge frei geführt werden, bis die asbesthaltigen Materialien restlos entfernt sind. Mit dem Maschinenpaket, das mit 220 V Lichtstrom betrieben wird, ist ein staubfreies Arbeiten möglich. Beachten Anwender die zuvor intensiv geschulten Verfahrenstechniken, sind sie keinerlei Gefährdung ausgesetzt.“ Der Meisterbetrieb

aus Freigericht bei Frankfurt am Main rechnet in Zukunft vermehrt mit Aufträgen, die ähnliche Anforderungen beinhalten. Der Erwerb des SES-NHW-Systems amortisiert sich somit schneller.

Erfahrungen bei vielfältigen Einsätzen

Grundsätzlich können alle mineralischen Untergründe bearbeitet werden: Stahlbeton, Klinker, Beton, Betonbeschichtungen, Kalksandstein und Wandputze auf allen Untergründen. Hierfür stehen verschiedene Fräsrollen zur Verfügung, die sich leicht wechseln lassen. Die Faustregel: Je weicher der Untergrund, desto effektiver das Bearbeitungsvolumen. Generell sind etwa 3 bis 4 m² pro Stunde möglich – je nach Untergrund oder Schichtdicke des Abtrags. Bei der maximalen Leistung von 40 m² pro Tag empfiehlt der Gebäudesanierer PDG-Nordhessen jedoch den Einsatz eines zweiten systemgebundenen Saugers, damit zwischendurch das Gerät gewechselt werden kann, um Überhitzung zu vermeiden. Ein wertvolles Kunden-Feedback aus der Praxis, das ebenso wie andere bereits in die Optimierung der Bauteile eingeflossen ist.

Ecken, Winkel, Kanten – kein Problem

Geht es um das Entfernen von Wandfliesen auf asbesthaltigen Fliesenklebern, werden zwei Personen benötigt. Das System ist auch problemlos an schwer zugänglichen Bauteilen – zum Beispiel Ecken und Kanten von Wandbereichen – einzusetzen. Mit einem zugehörigen Fliesencarver können Ecken eingeschnitten und Restflächen danach flach mit Hammer und Meißel abgestemmt werden – natürlich unter ständigem Einsatz von Trichtervorrichtung und Absaugwagen. Für Kanten, etwa bei Stützen und Fensterlaibungen, verfügt die Fräse über eine Führungsvorrichtung, die unkontrolliertes Freisetzen von Staub vermeidet. Das Fräsgut wird in den systemgebundenen Vorabscheider eingesaugt und dort staubfrei in Abfallsäcke oder einen praktischen Endlossack (Longopack) abgefüllt. Sie können händisch aus dem Sauger entnommen und anschließend entsorgt werden – gemäß den Verordnungen der jeweiligen Bundesländer.

Die praxisnahe Kooperation der beiden Unternehmen belegt: Wenn Anwender aus Industrie und Handwerk sowie Experten aus der Wohnungswirtschaft eng zusammenarbeiten, können innovative und praxisgerechte Lösungen entstehen – mit großem Nutzen für eine unter hohem Sanierungs- und Modernisierungsdruck stehende Branche. —



Die Frästiefe lässt sich durch Drehen an der Stellschraube auf bis zu 12 mm einstellen

PRÄMIERTES WOHNEN IM DENKMAL

Bewahren und weiterentwickeln: ein schmaler Grat

Denkmalgeschützte Bauten sind wertvolle und erhaltenswerte Zeugnisse, aber auch kostenintensive Herausforderungen. Die VLW hat nun einen Plan entwickelt, nach dem fünf, teils viele Jahre stillgelegte, Wohnanlagen aus den 1920er Jahren denkmalgerecht saniert und modernisiert werden.

Von Christian Glöckner



Schon vom Erbauer perfekt ins Stadtbild integriert: die Gebäude der Wustmannstraße 1-9 in Leipzig-Gohlis

Denkmalsschutz, das ist für Wohnungsgenossenschaften wie -gesellschaften immer eine Gratwanderung. Einerseits sind sie im Besitz von etwas sehr

Wertvollem, das sie unbedingt für die Nachwelt bewahren möchten. Andererseits ist das mit erheblichen Kosten verbunden. Auf diesem Grat bewegt sich die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) seit 2017 wieder. Zusammen mit dem Architekturbüro W&V Architekten GmbH entwickelte die Genossenschaft ein Konzept, um fünf, teils viele Jahre stillgelegte, Wohnanlagen aus den 1920er Jahren zu sanieren und zu modernisieren.

Für einen ersten Teil (17 Häuser mit 247 Wohnungen) der zwischen 2017 und 2022 denkmalgerecht umgebauten Wohnanlagen im Leipziger Stadtteil Gohlis wurden beide Partner von der Kulturstiftung Leipzig und der Stadt Leipzig mit dem Hieronymus-Lotter-Preis für Denkmalpflege 2022 ausgezeichnet. Im Rahmen einer kleinen Feierstunde würdigten die Partner den Preis, der in Form einer Bronze-Plakette mit dem Abbild des Namensgebers und früheren Baubürgermeisters der Stadt an der Hausfassade an einer der Wohnanlagen stellvertretend befestigt wurde.

VLW-Vorstand Wolf-Rüdiger Kliebes ist sich des städtebaulichen Erbes der Genossenschaft bewusst: „Ziel all unserer denkmalgerecht sanierten Vorhaben war und ist es, möglichst viel der historischen Substanz zu erhalten und mit den Ansprüchen an modernes Wohnen zu kombinieren. Auch künftigen Generationen von Genossenschaftsmitgliedern möchten wir bezahlbaren und guten Wohnraum anbieten. Das ist, mit Blick auf die Baupreise, eine echte Herausforderung. Dennoch ist uns das bisher immer gelungen.“

Zurück zu Riemann

Unter den zahlreichen genossenschaftlichen Siedlungen, die nach dem Ersten Weltkrieg in Leipzig entstanden sind, stechen die Wohnbauten des Leipziger Architekten Fritz Riemann durch ihre geschickten städtebaulichen Lösungen und die imposant geglie-



Verbindet denkmalgerecht sanierten Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort: die Gebäude in der Leipziger Wustmannstraße, hier die Häuser 3-7



**Christian
Glöckner**

Unternehmens-
kommunikation
Vereinigte Leipziger
Wohnungsgenossen-
schaft eG
LEIPZIG

derten und detailreichen Fassaden heraus. Dennoch ging es Riemann nicht um Effekthascherei. In einem 1941 in einer Leipziger Zeitung erschienenen Artikel anlässlich seines 60. Geburtstag heißt es: „In all den Jahren, in denen Riemann in Leipzig tätig war, haben sich seine Bauten immer durch betonte Zurückhaltung ausgezeichnet [...] So sind Häuser entstanden, die der Stadt zur Zierde gereichen und in denen sich die Bewohner wirklich wohlfühlen können.“

Vom Architekten selbst ist wenig übermittelt. Er beschrieb in einem Buch über die heutige VLW das Problem der Mischung unterschiedlich großer Wohnungen in einer Wohnanlage für die Bedürfnisse verschieden großer Familien, wobei gleichzeitig eine gefällige Gestaltung der Fassaden erreicht werden sollte. Und doch war er seiner Zeit voraus und entwickelte Wohnanlagen mit innenliegenden Bädern und Toiletten. Eine absolute Seltenheit in dieser Zeit. Auch der Blick auf die Kosten war immer präsent. So zog er beispielsweise Erker bis aufs Straßenniveau und verzichtete dadurch auf sonst notwendige Stahlträger. Riemann galt auch als „geschmackvoller Innenausstatter“, was zahlreiche Fotos seines eigenen Wohnhauses belegen. Viel mehr ist leider nicht übermittelt. Da Riemann selbst kein eigenes Büroarchiv besaß, müssen vor allem die Betrachtungen seiner Bauten Rückschlüsse auf seine gestalterischen Grundsätze geben.

Der Architekt Gunnar Volkmann von W&V Architekten ist durch die Projekte für die VLW zusammen mit seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern tief >

in die Riemann-Materie eingetaucht. Er ist sich sicher: „Der renommierte Preis ist im Grunde vor allem auch eine postume Ehrung Riemanns. Mit überschaubaren Eingriffen und einer intelligenten Weiterentwicklung der Erschließung und der Grundrisse ist ein zeitgenössischer Umbau für die Wohnungsbedürfnisse 4.0 realisiert worden.“

Beispiele – über Kleinode, Blickfänge und Anpassungsmöglichkeiten

Nachfolgend ein Blick auf die von ihm entworfenen, mittlerweile sanierten und kürzlich prämierten Wohnanlagen im Bestand der VLW.

WOHNANLAGE „RIEMANN QUARTIER“

Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex ist mit seinem repräsentativen Kopfbau Teil einer typischen Genossenschaftssiedlung der 1920er Jahre. Die insgesamt zehn Häuser in einer ruhigen Nebenstraße in Leipzig-Gohlis wurden in zwei Abschnitten saniert. Der erste Abschnitt, Coppistraße 30 und Renkwitzstraße 2-8, zur Jahrtausendwende. Dann, ab 2017, die noch fehlenden fünf Wohnhäuser Renkwitzstraße 10 und 12 sowie Krokerstraße 11-15. Der 1926 erbaute Komplex zählt heute 34 Wohnungen. Unterschiedliche Wohnungstypologien und -größen innerhalb eines Hauseingangs ermöglichen eine Mischung im Ensemble, sodass zum Beispiel größere Tageslichtbäder realisiert werden konnten. Zu Ehren seines Erbauers erhielt das Wohnensemble 2018 nach Fertigstellung der letzten Häuser den Namen „Riemann Quartier“.



Liebevolle Sanierung: Soweit möglich, wurden auch die kleinen Details erhalten, aufgearbeitet und erneuert



OTTO-ADAM-STRASSE 1-9

Die sich im Leipziger Stadtteil Gohlis befindlichen fünf denkmalgeschützten Mehrfamilienhäuser aus den 1930er Jahren sind Teil einer geschlossenen Blockrandbebauung. Sie wurden saniert und in 36 Wohnungen aufgeteilt. In allen fünf Häusern bleibt die Grundstruktur der Bestandswohnungen weitestgehend erhalten. Um die Wohnungen altersgerecht zu gestalten, wurden sie möglichst schwellenlos und barrierearm realisiert. Wohnhaus 1 bekam einen Auf-

Fotos: VLW; WuV-Architekten



Eine Seltenheit im genossenschaftlichen Wohnungsbau: das Eingangsportale der Renkwitzstraße 12, im zu Ehren seines Erbauers „Riemann Quartier“ genannten Ensemble



Eine besondere Anmutung haben die gebogenen Baukörper in der Otto-Adam-Straße 1-9. Gerade nicht mehr im Bild wäre der Neubau Haus 11, der jedoch erst später entstand

zug, mit dem die zwölf Wohneinheiten zu erreichen sind. Die Straßenfassade blieb detailgetreu erhalten und wurde denkmalpflegerisch saniert.

KROKERSTRASSE 14A/WUSTMANNSTRASSE 1-11

Die sieben Mehrfamilienhäuser umfassende Wohnanlage ist Teil einer geschlossenen Blockrandbebauung aus den Jahren 1925/26. Von 2019 bis 2021 wurde die Wohnanlage denkmalgerecht hochwertig saniert und dabei die historische Bausubstanz an aktuelle Wohnstandards angepasst. Der neue Wohnungsmix gleicht dem Bestand und wurde auf heutige Bedürfnisse ausgerichtet: Neben größeren Badezimmern gehören moderne hofseitige Balkonanlagen zu den Umbaumaßnahmen. Der großzügig begrünte Innenhof mit Spielplatz bietet Raum für gemeinsame Freizeitaktivitäten und dient als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner. Naturnahe und nachhaltige Umgebung standen im Fokus bei der Gestaltung: Unter dem Titel „Tierische Wohngemeinschaften in der Stadt“ wurden Insektenhotels auf dem Gelände und Fledermauskästen an der Fassade angebracht, die Lebensräume für heimische Arten bieten.

Blick in die Zukunft

Die Zusammenarbeit zwischen VLW und W&V Architekten wird aktuell im größten Sanierungsvorhaben der Genossenschaft fortgeführt: Der Kleisthof – bis vor Kurzem noch die größte unsanierte Blockrandbebauung Leipzigs – soll bis Ende 2024 fertiggestellt werden. Das denkmalgeschützte Wohnensemble im Leipziger Norden umfasst 15 Häuser mit insgesamt 130 Wohnungen und erhält zudem eine Tiefgarage unter dem Innenhof. Insgesamt investiert die VLW circa 35 Mio. € in dieses Vorhaben. Zum Jahresende 2023 sind in diesem Sanierungsvorhaben zwei Vermietungsabschnitte mit insgesamt 54 Wohnungen fertiggestellt und komplett vermietet worden. Weitere Abschnitte folgen zum 1. Juni, 1. September und zum 1. November 2024.

2024 saniert die VLW dann in Leipzig-Eutritzsch ihre letzte – bisher noch stillgelegte – denkmalgeschützte Wohnanlage: In dieses für die Genossenschaft wichtige Projekt in der Arthur-Hausmann-Straße 9a-15 investiert sie knapp 8 Mio. €.

Weitere Informationen: <https://vlw-eg.de/baublog>

WIR PUBLIZIEREN NACHHALTIG!

Die Haufe Fachzeitschriften haben sich das Prinzip **Nachhaltigkeit** auf die Agenda geschrieben. Dabei sind ein nachhaltiger Alltag in der Redaktion, eine umweltschonende Produktion und ein ebenso nachhaltiger Versand der Zeitschriften selbstverständlich.

Informieren Sie sich hier:



nachhaltig
produziert



HAUFE.

Produkte

Konfigurator ermöglicht maßgeschneiderte Keramikfassaden



Mit einem neuen Konfigurator lassen sich Keramik-Fassaden digital gestalten

Maßgeschneiderte Fassaden aus Keramikelementen digital gestalten – das ermöglicht ein neuer Konfigurator der Leipfinger-Bader GmbH. Der Konfigurator bietet die Auswahl von mehr als 2.700 möglichen Kombinationen aus glatten, gerillten, gewellten oder profilierten Oberflächen mit einer Vielzahl an Farben mit mattem, glänzendem oder changierendem Finish an. Architekten und Bauherren haben mit der Software die Möglichkeit, mit ihren kreativen Visionen zu spielen und bekommen konkrete architektonische Alternativen präsentiert. Neben der optischen Attraktivität weisen die zur Auswahl stehenden Tonality-Keramikelemente des Herstellers gute bauphysikalische Eigenschaften auf. Sie sind UV-beständig, resistent gegenüber Graffiti sowie äußerst kratz- und stoßfest. Mit ihrer einschaligen Geometrie sind sie zudem besonders leicht und reduzieren so das Flächengewicht im Vergleich zu herkömmlichen Fassadenziegeln mit Doppelkammerausführung um mindestens ein Drittel. Damit eignet sich das System vor allem auch für den Einsatz bei Sanierungsprojekten mit herausfordernden Ansprüchen an die Gebäudestatik.

Weitere Informationen:
www.leipfinger-bader.de

Neue Spachtelmasse mit reduziertem Treibhauseffekt

Ein neues Spachtelmassensortiment mit spezieller Bindemitteltechnologie bringt der Hersteller Uzin im Frühjahr dieses Jahres auf den Markt. Im Vergleich zu konventionellen Zement-Spachtelmassen wird bei dem neuen Produkt das Treibhauspotenzial um bis zu 30 % gesenkt. Nach Angaben des Herstellers ist die neue FusinTec-Reihe für fast jeden Anwendungsfall geeignet, ganz gleich, ob eine lange Verarbeitungszeit, eine schnelle Belegereife oder eine hohe Druckfestigkeit, einhergehend mit nahezu Spannungsfreiheit und einer guten Schleifbarkeit, gefordert sind. Die international zertifizierten Spachtelmassen eignen sich laut Hersteller für alle Klebstoffarten, die auf dem Markt erhältlich sind.

Weitere Informationen:
<https://de.uzin.com/>

Wärmedämmplatten ohne Kleber befestigen

Der Nachhaltigkeitsaspekt spielt auch bei Wärmedämmverbundsystemen eine immer bedeutendere Rolle. Der Hersteller Sto setzt mit seinem System StoFix Circonic deshalb auf eine kleberfreie, mechanische Befestigung, durch die bei einem Rückbau auch ein sortenreines Recycling möglich wird. Das mechanische Befestigungssystem eignet sich für EPS- und Mineralwolleplatten (jeweils bis 200 mm). Mit dem StoFix Circonic – einem Schraubwendel mit Spezialdübel – lassen sich die Wärmedämmverbundsysteme auf nahezu allen Untergründen montieren und Unebenheiten bis zu 70 mm können ausgeglichen werden. Das Montagesystem besteht aus einem Rahmendübel, der die Platte im Untergrund verankert. Dritter Bestandteil ist ein Schraubwendel, der die Distanz zwischen Dämmplatte und Untergrund exakt reguliert.

Weitere Informationen:
www.sto.de

Neues System für kontrollierte Altbau-Belüftung

Bei der Sanierung von schlecht isolierten Bestandsbauten sehen sich Architekten, Planer und Bauherren immer wieder mit der gleichen Problematik konfrontiert: Das Dämmen der Wände und der Austausch der Fenster minimiert den natürlichen Luftaustausch im Gebäude. In der Regel wird dann ein Lüftungskonzept baurechtlich vorgeschrieben. Doch in Altbauten ist die Installation einer raumlufttechnischen Anlage oft schwer zu realisieren. Als Experte für natürliche Lüftung bietet WindowMaster eine Raumklimalösung mit sensorgesteuerten Fensterantrieben. Die Systeme sind Komplettlösungen für die Regelung durch eine intelligente Ansteuerung der Fenster, des Sonnenschutzes und der Heizung. Das Klima in einem Gebäude kann dabei zonenspezifisch reguliert werden. Die Wetterbedingungen werden mittels Sensortechnik beobachtet und so wird sichergestellt, dass die Antriebe nie weiter öffnen, als Versicherungen oder Sicherheitsbedenken es erlauben.

Weitere Informationen:
www.windowmaster.de



Eine geregelte Frischluftzufuhr durch sensorgesteuerte Fensterantriebe verbessert das Raumklima

ERP-Software von Haufe:

EINFACH DIE RICHTIGE LÖSUNG



Weil Ihre ERP-Lösung exakt zu Ihnen passen muss.

Bei Haufe Real Estate können Wohnungsunternehmen zwischen zwei flexibel erweiterbaren ERPs wählen:

AX HAUFE AXERA

Die mobile Cloud ERP-Software

Das Cloud-ERP, das überall und jederzeit einsatzbereit ist.

WX HAUFE WOWINEX

Die bewährte On-Premises ERP-Software

Die zuverlässige ERP-Lösung mit großem Funktionsumfang.

Flexible ERP-Lösungen für jeden Bedarf.

HAUFE. REAL ESTATE

Markt und Management



Alexander Müller

Neuer Verbandsdirektor des vdw Sachsen

Der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. hat einen neuen Verbandsdirektor. Seit dem 1. Januar 2024 leitet Alexander Müller den Verband. Der 48-jährige Diplomverwaltungswirt (FH) war zunächst in der Ministerialverwaltung des Landes Brandenburg im Innen- und Finanzministerium tätig, bevor er 2003 nach Dresden zog und viele Jahre als Redakteur bei der Sächsischen Zeitung arbeitete. Seit 2015 ist er für den vdw Sachsen als Pressesprecher tätig, seit 2017 auch als Büroleiter und seit 2019 als Besonderer Vertreter des Verbands.

Degewo kauft Wärmetechnik- und Trinkwasserhygiene-Unternehmen

Die Berliner Degewo AG stärkt ihre Kapazitäten und Kompetenzen in den strategisch wichtigen Leistungsfeldern Anlageneffizienz, Installation und Wartung von Wärmetechnik sowie Trinkwasserhygiene. Das landeseigene Unternehmen hat deshalb zum 1. Januar 2024 alle Gesellschaftsanteile der 1954 gegründeten, anerkannten Spezialisten Aluta Wärmetechnik GmbH mit 56 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern übernommen.



Felix Lüter (r.), Leiter des Nachhaltigkeitsmanagements bei der NHW, erhält den ESG-Transparency-Award von Jens Mürke (EUPD)

Weitere Nachhaltigkeits-Auszeichnungen für NHW

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) freut sich über zwei weitere Auszeichnungen. Sie bekam im Rahmen des ESG-Transparency-Award den Prädikatsstatus für ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung verliehen. Beim German-Design-Award erhielt die NHW eine „Special Mention“ in der Kategorie „Excellent Communications Design“ für ihren Unternehmensbericht 2022. Erst kürzlich hatte die NHW in gleich zwei Kategorien den Deutschen Nachhaltigkeitspreis gewonnen.



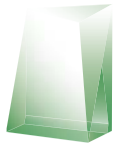
Neuaufgabe des Traditions-Handbuchs zum Wohnungseigentumsrecht

Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts, Michael Drasdo & Oliver Elzer (Hrsg.), 2.209 S., 209 €, C.H.Beck, ISBN 978-3-406-75396-1

Die 8. Auflage berücksichtigt grundlegende Änderungen durch das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEMoG). Insgesamt ist das Werk komplett neu strukturiert und um aktuelle Themen wie Datenschutz in der WEG-Verwaltung erweitert worden.

Bewerbungsfrist bis 15. Februar verlängert

Unter dem Motto „Auf Erfolgskurs: Mehrwerte schaffen im ganzen Team“ können sich Wohnungs- und Immobilienunternehmen noch bis zum 15. Februar 2024 für den 21. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2024 bewerben.



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW|2024

Weitere Informationen und
Bewerbung unter:
www.dw-zukunftspreis.de

84%

der Mieterinnen und Mieter der Karlsruher Volkswohnung GmbH bewerten ihre Vermieterin als fair. Knapp 1.800 Mieterhaushalte des kommunalen Unternehmens waren im zweiten Quartal 2023 telefonisch und per Onlinefragebogen zu Wohnungsausstattung, Miethöhe oder Wohnumfeld vom InWIS-Institut befragt worden.



Eduard Schilling

Neuer kaufmännischer Vorstand

Seit dem 1. Oktober 2023 hat die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. Kornwestheim mit Eduard Schilling einen neuen kaufmännischen Vorstand. Schilling leitet die Genossenschaft mit rund 2.300 Wohnungen seitdem zusammen mit dem technischen Vorstand René Rhein. Der 34-Jährige stammt aus dem Enzkreis und ist seit Jahren bei Wohnungsunternehmen in der Region aktiv. Zuletzt verantwortete er eine Abteilung im Bestandsmanagement eines kommunalen Wohnungsunternehmens.

Dresdner WID kauft mehr als 1.200 Vonovia-Wohnungen

Die Stadt Dresden hat ein Immobilienpaket der Vonovia SE erworben. Neue Eigentümerin wird die städtische Wohnungsgesellschaft WID Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG (WID). Der Dresdner Stadtrat hat Mitte Dezember 2023 dem Vollzug des Kaufvertrags zugestimmt. Der Übergang der 1.213 Wohnungen auf die im Herbst 2017 als städtische Tochter gegründete WID soll im ersten Quartal erfolgen. Damit verdoppelt das städtische Wohnungsunternehmen seinen Bestand. Neben den mehr als 1.200 Wohnungen unterschiedlicher Wohnungsgrößen in den Stadtbezirken Neustadt und Prohlis veräußerte Vonovia unbebaute Dresdner Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt etwa 12 ha an die Landeshauptstadt. Auf diesen Entwicklungsflächen sollen in Zukunft unter anderem weitere bis zu rund 1.800 Wohnungen entstehen. Der Preis für dieses Gesamtpaket beträgt 87,8 Mio. €. Der Kaufpreis entspricht dem Buchwert zum 30. Juni 2023.

„Frauen in Führung“ initiiert Male-Ally-Kampagne

Die Initiative der deutschen Immobilienwirtschaft für mehr Frauen in Führungspositionen e. V. (F!F) hat eine Kampagne für eine offene und inklusive Bau- und Immobilienbranche initiiert. Das Werbemotiv zeigt 40 Männer aus der Immobilienwirtschaft, die sich für mehr Frauen in Führung, Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie das Aufbrechen von Geschlechterklischees und alten Rollenbildern einsetzen.

Weitere Informationen: frauen-in-fuehrung.info/male-ally/

Veränderungen in den Vorständen der Familienheim Heidelberg und der Familienheim Karlsruhe

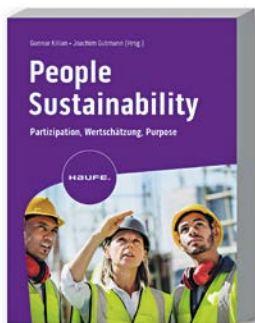
Peter Stammer ist zum 31. Dezember 2023 als geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG ausgeschieden. Er bleibt bis zum 31. Dezember 2024 nebenamtliches Vorstandsmitglied der Familienheim Heidelberg. Ab dem 1. Januar 2025 wird Stammer nebenamtliches Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG. Stammer ersetzt dort dann den nebenamtlichen Vorstand Heinz Landhäußer, der diese Position seit 2010 innehat und mit dem Erreichen der satzungsmäßigen Altersgrenze ausscheidet.



Peter Stammer

Niedersachsen gründet Landeswohnungsgesellschaft

Die Niedersächsische Landesregierung beschloss am 11. Dezember 2023 die Gründung einer Landeswohnungsgesellschaft. Die „Wohn-Raum Niedersachsen“ soll Mitglied im vdw Niedersachsen Bremen e. V. werden und im Januar 2024 ihre operative Tätigkeit aufnehmen.



Maßnahmen für ein nachhaltiges HR-Management

Gunnar Kilian, Joachim Gutmann (Hrsg.): People Sustainability – Partizipation, Wertschätzung, Purpose; 224 S., 49,99 €, Haufe; ISBN 978-3-648-17341-1

Das ESG-Kriterium „Soziales“ erhält immer mehr Aufmerksamkeit. Vor diesem Hintergrund beschäftigen sich die Autoren mit der Rolle des HR-Managements bei der nachhaltigen Ausrichtung von Unternehmen: Wie kann ein gesundes, produktives Arbeitsumfeld geschaffen werden, in dem Menschen ihre Fähigkeiten einbringen wollen?



Christian van Kan

Wechsel im Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG

Seit dem 1. Januar 2024 ist Christian van Kan neuer kaufmännischer Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG. Der 44-Jährige ist Nachfolger des langjährigen Vorstands Axel Tomahogh-Seeth, der Ende Februar 2024 in den Ruhestand geht. Van Kan gehört seit 2018 als Prokurist und Abteilungsleiter Finanz- und Rechnungswesen zum Team. Bis zum 1. März werden Martin Klemmer, Axel Tomahogh-Seeth und Christian van Kan die Genossenschaft und die Dormagener Wohnungsbau GmbH gemeinsam führen.

WVG Nossen ist neues Mitglied im vdw Sachsen

Die kommunale Wohnungs- und Verwaltungsgesellschaft Nossen mbH (WVG) ist neues Mitglied des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Die WVG verwaltet etwa 500 Wohnungen in rund 100 über die Stadt verteilten Gebäuden. Mit sechs Mitarbeitenden engagiert sich Geschäftsführerin Julia Strigl für gutes, bezahlbares Wohnen.



HWG-Geschäftsführerin Danz und HWG-Betriebsratsvorsitzender Winkler (vorn) unterzeichneten die Urkunde, mit der sich die HWG zur Charta der Vielfalt bekennt

HWG Halle unterzeichnet Charta der Vielfalt

Als erstes Wohnungsunternehmen Sachsen-Anhalts bekennt sich die Halle-sche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) zur „Charta der Vielfalt“. Die „Charta der Vielfalt“ ist eine 2006 ins Leben gerufene Arbeitgeberinitiative zur Förderung von Vielfalt in Unternehmen und Institutionen. Die Anerkennung und Förderung von Vielfalt sei fester Bestandteil der HWG-Unternehmenswerte und -kultur. Die Unterzeichnung setze ein klares Statement für Vielfalt und Toleranz in der Arbeitswelt, so Geschäftsführerin Simone Danz. Das kommunale Unternehmen bringe auf diese Weise die vorurteilsfreie Wertschätzung aller Beschäftigten unabhängig von Alter, ethnischer Herkunft, Nationalität, Geschlecht, geschlechtlicher Identität, körperlichen oder geistigen Fähigkeiten, Religion und Weltanschauung, sexueller Orientierung sowie sozialer Herkunft zum Ausdruck.

Trendstudie zu Facility Management in der Wohnungswirtschaft

Welche Facility Services vergibt die Wohnungswirtschaft am häufigsten komplett an externe Dienstleister?

Dies untersuchte eine Studie, die der Dienstleister Wisag Facility Service Holding SE beauftragt hat. Der vom Institut für nachhaltiges Wirtschaften in der Bau- und Immobilienwirtschaft der Hochschule Osnabrück durchgeführten Studie zufolge vergeben Wohnungsunternehmen insbesondere operative infrastrukturelle Leistungen komplett extern – oder können sich bei diesen eine vollständige externe Vergabe vorstellen. Bei den komplett vergebenen Dienstleistungen steht die Unterhaltsreinigung an der Spitze, gefolgt von der Außenanlagenbewirtschaftung sowie von den Hausmeisterdiensten. Schlusslichter der vollständig vergebenen Leistungen sind die Vorbereitung der Budget- und Kostenplanung sowie das technische Gebäudemanagement. Inhouse bleiben vor allem kaufmännische Leistungen. Paketvergaben von verschiedenen Facility Services sind bei Wohnungsunternehmen weniger beliebt.

6,13 €/m²

beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete der Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen. Damit liegt sie nach Angaben des VdW 0,87 € unter dem Marktdurchschnitt.

Kowo-Bawü: Wechsel im Vorstand

Dr. Frank Pinsler ist neuer Vorstandsvorsitzender der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (Kowo). Der Geschäftsführer der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) ist am 10. November 2023 zum Nachfolger von Peter Bresinski, Geschäftsführer der GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, gewählt worden, der das Amt 14 Jahre lang innehatte. In der 1990 gegründeten Kowo haben sich rund 60 kommunale und landkreisbezogene Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen, die zusammen mehr als 140.000 Mietwohnungen verwalten.



Dr. Frank Pinsler

Bad Homburger Inkasso

IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

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

Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.

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

 Finanzgruppe



Fair. Seriös.
Professionell.

30. Brandenburger Hof Gespräch

Wege aus der Wohnungskrise

In Zeiten einer sich zuspitzenden Wohnungsknappheit hat sich das Brandenburger Hof Gespräch mit den Hindernissen auseinandergesetzt, die den Bau neuer Wohnungen blockieren. Gleichzeitig suchten die fünf Diskussionsteilnehmer nach Lösungen, um den Bau von (bezahlbaren) Wohnungen wieder zu ermöglichen. Den Königsweg fanden sie dabei nicht.

Von Christian Hunziker



Das Brandenburger Hof Gespräch fand mit Moderator Thomas Tuma, Tim-Oliver Müller, Sandra Weeser, Axel Gedaschko, DW-Chefredakteurin Iris Jachertz, Volker Leers und Jochen Klösger (v.l.) Ende November in Berlin statt

Den vielleicht eindringlichsten Satz sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., ganz am Ende des 30. Brandenburger Hof Gesprächs: Man dürfe die Menschen nicht vergessen, „die händeringend Wohnungen brauchen“. Und da sehe es düster aus: Noch würden im Wohnungsbau die begonnenen Projekte beendet – doch Mitte 2024 werde „die Dramatik am Markt ankommen“.

Einbrechende Genehmigungszahlen, stornierte Neubauprojekte und wachsende Wohnungsknappheit in weiten Teilen des Landes: Das war der thematische Hintergrund der intensiven Debatte, die von Thomas Tuma, Chefautor und Mitglied der Chefredaktion des Magazins Focus, moderiert wurde. Sie widmete sich einem der derzeit brennendsten politischen Themen, nämlich der Frage, wie es gelingen kann, trotz schwierigster Rahmenbedingungen den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Diskussion, zu der sich die fünf Teilnehmerinnen und Teilnehmer Ende November in Berlin trafen, fand in bewegten Zeiten statt. Zwei Wochen zuvor hatte das Bundesverfassungsgericht sein aufsehenerregendes Urteil zum 60 Mrd. €-Sondervermögen gefällt und damit den Bundeshaushalt in seinen Grundfesten erschüttert – mit unabsehbaren Folgen auch für die Wohnungswirtschaft. Noch nicht bekannt war hingegen der abrupt-

te Stopp des KfW-Förderprogramms Klimafreundlicher Neubau, den das Bundesbauministerium im Dezember bekanntgab und der der Runde vermutlich noch einmal reichlich Diskussionsstoff beschert hätte. Auch die Entscheidung, bei der europäischen Gebäuderichtlinie auf einen individuellen Sanierungszwang für einzelne Häuser zu verzichten, fiel erst einige Tage nach dem Gespräch.

GdW fordert Zinssenkungsprogramm

Einen konkreten Vorschlag, wie der Bau gerade auch von bezahlbaren Wohnungen wieder auf Touren kommen könnte, machte Axel Gedaschko. Mit Blick auf das Zinsniveau schlug er ein Zinsverbilligungsprogramm über die KfW vor. Dieses solle jedoch nicht für alle Neubauvorhaben erfolgen („das wäre der Bevölkerung nicht vermittelbar“), sondern nur für Bauvorhaben, bei denen sowohl die Baukosten als auch die Mieten begrenzt seien. Voraussetzung dafür sei eine Stärkung des Eigenkapitals der KfW, sagte Gedaschko. Auf diese Weise wäre es nach seinen Angaben möglich, 60.000 bis 70.000 zusätzliche bezahlbare Wohnungen zu bauen. „Die Menschen brauchen Wohnungen“, betonte der GdW-Präsident. „Das ist der eigentliche Zweck.“

Zustimmung zu diesem Vorschlag signalisierte Volker Leers, Sprecher der Geschäftsführung der SBT Immobilien Gruppe in Saarbrücken und Verbandspräsident des Verbands der saarländischen Wohnungs- und Im-

„Wir brauchen einen Grundkonsens, dass Bauen nicht böse ist.“

Axel Gedaschko
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

mobilienvirtschaft (VdW Saar) e. V. Ein Zinssenkungsprogramm allein reiche jedoch nicht aus, sagte Leers: „Wir brauchen jetzt ein Portfolio an Maßnahmen. Eine Maßnahme allein wird keine Wirkung entfalten.“ Nötig seien insbesondere „langfristig planbare Grundlagen“. Dabei müssten vor dem Hintergrund der föderalen Struktur Deutschlands auch die Bundesländer und die Kommunen in den Blick genommen werden. Leers kritisierte beispielsweise das Vorgehen einer Gemeinde in Rheinland-Pfalz, die ein kommunales Grundstück nur unter der Voraussetzung an sein Unterneh-

Was ist das Brandenburger Hof Gespräch?

Das Brandenburger Hof Gespräch ist ein traditionsreiches Format der Partner GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., DW Die Wohnungswirtschaft und Aareal Bank, das am 30. November 2023 zum 30. Mal in Berlin stattfand. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer trafen sich im Hotel SO/ Berlin Das Stue zum Gespräch. Ursprünglich etabliert vom ehemaligen GdW-Präsidenten Jürgen Steinert, bringt das Brandenburger Hof Gespräch auch heute noch führende Vertreter der Wohnungswirtschaft mit Experten aus Politik, Wissenschaft und Gesellschaft zusammen, um über aktuelle wohnungswirtschaftliche Fragen zu debattieren. Seinen Namen hat das Format vom ehemals gleichnamigen Hotel in Berlin, in dem das Gespräch ursprünglich stattfand. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Brandenburger Hof Gespräch 2023:

- Axel Gedaschko, GdW-Präsident
 - Jochen Klösge, Vorstandsvorsitzender der Aareal Bank
 - Sandra Weeser, MdB, Vorsitzende des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen
 - Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie
 - Volker Leers, Verbandspräsident VdW Saar e.V. & Sprecher der Geschäftsführung SBT Immobilien Gruppe
- Thomas Tuma, Chefautor und Mitglied der Chefredaktion des Magazins Focus, moderierte das 30. Brandenburger Hof Gespräch.

men verkaufen wolle, dass dieses einen Architektenwettbewerb durchführe. Dies verzögere den Neubau der geplanten 200 Wohnungen um mindestens sechs Monate, gab Leers zu bedenken.

„Einzelne Prozesse neu denken“

„Warum dauern Genehmigungsverfahren so lange? Warum machen wir das Bauen so furchtbar kompliziert in Deutschland?“, fragte Jochen Klösge, Vorstandsvorsitzender der Aareal Bank, die das Brandenburger Hof Gespräch auch dieses Jahr unterstützte. Man müsse „einzelne Prozesse neu denken“, forderte Klösge und nannte dabei mehr Flexibilität bei der Genehmigung von Baugebieten, die Entwicklung großer Stadtquartiere und die Standardisierung des Bauens. Außerdem müsse man akzeptieren, dass die künftigen Wohneinheiten kleiner würden. Die Aareal Bank beschäftige sich deshalb in Städten wie Sydney,

London und Paris mit Studentenappartements und Mikroappartements für junge Berufstätige. „Ich glaube, die Flächenverkleinerung ist ein Muss“, sagte

„Wir müssen das BauGB deutlich entschlacken und brauchen die Sonderabschreibung von 6 %.“

Sandra Weeser (FDP)
Deutscher Bundestag

Klösge. „Am Ende des Tages wird man sich gerade in Ballungsgebieten nur kleinere Wohnungen leisten können.“

Man könnte im Interesse der Kostensenkung auch einmal über die Notar- und Maklergebühren nachdenken,

regte die Bundestagsabgeordnete Sandra Weeser (FDP) an. Die Vorsitzende des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen im Bundestag sprach sich ferner für erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten aus und verwies dabei auf das Wachstumschancengesetz mit der darin vorgesehenen Sonderabschreibung von 6 %, die zum Zeitpunkt der Diskussion im Bundesrat blockiert war.

Grundsätzlich äußerte Weeser die Erwartung, die Beschlüsse des Wohnungsbaugipfels von Ende September (die im Übrigen von der Runde nur am Rande thematisiert wurden) schnell umzusetzen. So gelte es beispielsweise, das Baugesetzbuch zu „entslacken“. Denn es sei nötig, den Beteiligten „Instrumente an die Hand zu geben, um schneller bauen zu können“.

Neubau in großem Stil sei dringend erforderlich, erklärte auch Tim-



Axel Gedaschko schätzt das Format des Brandenburger Hof Gesprächs für die Möglichkeit, in Ruhe und mit Tiefgang aus verschiedenen Richtungen auf ein Thema zu blicken. Das taten die Diskussionsteilnehmer



Sandra Weeser ordnete das Thema politisch ein



Axel Gedaschko sorgte sich um die soziale Stabilität

Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie. Den Vorschlag, den Wohnungsmangel allein durch Aufstockung und Ausbau von Dachgeschossen zu bekämpfen, bezeichnete er ebenso als „Quatsch“ wie die Idee, durch Tauschbörsen und Anreize fürs Umziehen ältere Menschen zum Umzug in kleinere Wohnungen zu bewegen. „Um diesen großen Wohnungsmangel wirklich zu beheben, muss gebaut werden, daran führt kein Weg vorbei“, sagte der Verbandsvertreter, „und das ist für die

„Warum machen wir das Bauen so furchtbar kompliziert in Deutschland?“

Jochen Klösge
Aareal Bank AG

Baubranche schon mal eine positive Aussicht. Jetzt braucht der Wohnungsbau nur noch Starthilfe“.

Zahlreiche Hindernisse

Positive Aussichten sahen die Diskussionsteilnehmer im Übrigen nur wenige. Umso ausführlicher widmeten sie sich den zahlreichen Hemmnissen, die dafür gesorgt haben, dass die Zahl der genehmigten Wohnungen laut Statistischem Bundesamt von Januar bis Oktober 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 26,7% eingebrochen

„Wir brauchen jetzt ein Portfolio an Maßnahmen.“

Volker Leers
VdW Saar e.V.

ist. Einen erheblichen Teil der Verantwortung dafür sahen sie bei der Politik. Besonders Volker Leers kritisierte die politische Führung vehement. „Wir verfügen über die Möglichkeit, Lagebeurteilungen durchzuführen“, sagte er. „Ich weiß nicht, warum die Politik diese Instrumente nicht nutzt. Thema Ukraine-Krise: Seit 2014 wussten wir, was auf uns zukommt.“ Aber die bundespolitische Führung setze die Dinge nicht konsequent um. Hinzu kämen „staatspolitische Irrtümer in unserer Verfassung“, insbesondere „das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden in Bezug auf den Vollzug bundesrechtlicher Vorschriften“.

Tatsächlich verzögerten kommunale Verwaltungen die Schaffung von Wohnraum, bestätigte Aareal-Bank-Chef Jochen Klösge und nannte dafür ein konkretes Beispiel: Sein Institut habe es bisher nicht geschafft, von der Stadt Wiesbaden die Genehmigung für die Umnutzung innerstädtischer Büros zu Wohnungen zu erhalten. Auch die kommunalen Parlamente hätten eine Mitverantwortung, ergänzte Axel Gedaschko: Wenn der Stadtrat immer neue Erwartungen an einen Investor formuliere, dann vergraule er diesen Investor. Und manch ein Bürgermeister verzichte schon deshalb auf die Ausweisung neuer Baugebiete, weil er den Widerstand von Bürgerinitiativen sowie die Folgekosten durch neue Kindergärten und Schulen fürchte. Darüber hinaus diagnostizierte Gedaschko eine „Wahrnehmungsverweigerung“ der Politik. Es sei ein „politischer Stockfehler“ gewesen, sich nicht frühzeitig einzugestehen, dass das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnun- >

Einfach mal Reinhören!

Das gesamte Brandenburger Hof Gespräch mit dem Thema „Wohnungsneubau – Hindernisse und Chancen“, welches sich insgesamt über zwei Stunden erstreckte, gibt es auch zum Hören. Die angeregte und tief gehende Diskussion in voller Länge und mit allen Emotionen der Beteiligten gibt es als zwei Podcast-Folgen im ausgezeichneten Format L'Immo hier: <https://podcast.haufe.de/immobilien>



L'Immo
Der Podcast für die
Immobilienwirtschaft



Jochen Klösger Blick ging über den wohnungswirtschaftlichen Tellerrand hinaus



Für Tim-Oliver Müller ist die derzeitige Situation noch wenig dramatisch

gen nicht erreichbar sei. Andernfalls, so der GdW-Präsident, hätte die Politik nämlich die Chance gehabt, rechtzeitig gegenzusteuern.

Ein weiteres Problem seien die 16 unterschiedlichen Landesbauordnungen, ergänzte Tim-Oliver Müller vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie. Sandra Weeser aus dem Bundestag bezeichnete es als „Herkulesaufgabe“, die Bauprozesse auf den unterschiedlichen föderalen Stufen zu digitalisieren. Außerdem thematisierte sie das Fehlermanagement in der Verwaltung. Wünschenswert wäre es nach ihren Worten, Beamte dazu zu befähigen, eine pragmatische Entscheidung zu treffen, ohne Angst haben zu müssen, „am nächsten Tag mit einem Fuß schon im Knast zu stehen“.

Zinserhöhung und Baukostensteigerung

Thematisiert wurden auch die Auswirkungen der innerhalb kurzer Zeit erfolgten Zinserhöhungen. Jochen Klösger von der Aareal Bank machte dabei wenig Hoffnung auf eine schnelle Zinssenkung; immerhin sei aber die Gefahr weiterer Zinssteigerungen geringer geworden. Verbandspräsident Volker Leers wies darauf hin, dass auch die Bauindustrie ihren Teil zu den gestiegenen Baukosten beigetragen habe, indem sie kräftig an der Preisspirale gedreht habe. „Ich habe wenig Mitleid mit Ihren Mitgliedern“, sagte er in Richtung Tim-Oliver Müller.

Dieser entgegnete, es sei zwar richtig, dass die Bauunternehmen in den vergangenen Jahren die Preise an-

gehoben hätten. Zuvor hätten sie aber lange aufgrund der damaligen Überkapazitäten „unter der Kostendeckungsgrenze“ angeboten. Zu berücksichtigen seien nicht zuletzt auch die starken Preissprünge bei den Baumaterialien. Im Rohbau, so der Vertreter der Bauindustrie, zeige sich jetzt die Entwicklung, dass Unternehmen erneut nicht kostendeckende und damit letztlich existenzgefährdende Angebote einreichten.

„Wir bauen eigentlich weniger, als dass wir streiten, und das kostet Zeit und Geld.“

Tim-Oliver Müller
Hauptverband der deutschen
Bauindustrie e. V.

In diesem Zusammenhang bot Müller der Wohnungswirtschaft sogenannte Fair-Business-Vereinbarungen an, wie sie nach seinen Angaben bereits mit öffentlichen Auftraggebern geschlossen wurden. Inhalt solcher Vereinbarungen sind demnach partnerschaftliche Mechanismen, die regeln, wie die Parteien im Konfliktfall miteinander umgehen. Auch die Prozesse nahm Müller in den Blick: Ein Grundproblem sei, dass Planen (Design) und Bauen (Build) – anders als in jeder anderen Industrie – voneinander getrennt seien. „Apple würde niemals auf die Idee kommen, einen Plan von Huawei umzusetzen“, verdeutlichte er dies. Mehr noch: „Heute arbeiten wir gegeneinander. Wir bauen eigentlich weniger, als dass wir streiten, und das kostet Zeit und Geld und belastet zusätzlich noch die Gerichte.“ Ziel müsse es stattdessen sein, „ein gutes Bauprojekt in Partnerschaft mit dem Auftraggeber, mit dem Planer, mit den Ausführenden umzusetzen“.

GEG: „Wir bleiben technologieoffen“

Charakteristisch für das Format des Brandenburger Hof Gesprächs ist, dass es Raum lässt für grundsätzliche Überlegungen und die Erörterung von



Moderator Thomas Tuma

Aspekten, die nur indirekt im Zusammenhang mit dem zentralen Thema stehen. So debattierte die Runde auch über das Gebäudeenergiegesetz (Sandra Weeser: „wir bleiben technologieoffen“), über die wachsenden sozialen Probleme in den Quartieren (Axel

Gedaschko: „eine gewaltige Sprengkraft“), über die gestiegene Bedeutung der Nachhaltigkeit bei der Finanzierung und über die Auswirkungen des Zusammenbruchs des Signa-Konzerns von René Benko. Es sei ungerecht, dass in Folge ganz anders arbeitende Investoren mit Benko gleichgesetzt würden, sagte Axel Gedaschko und wies darauf hin, dass die Situation so ernst sei, dass auch zurückhaltend kalkulierende Projektentwickler in massive Schwierigkeiten kämen.

Das bestätigte Tim-Oliver Müller, der gleichzeitig die Erwartung äußerte, dass seriöse Unternehmen von der Krise insofern profitierten, als sie die entsprechenden Baugrundstücke zu günstigeren Preisen kaufen und dann bebauen könnten. Entsprechende Hoffnungen dämpfte allerdings direkt Volker Leers: Er habe seit 1994 nie erlebt, dass Grund und Boden („ein endlicher Rohstoff“) billiger geworden seien.

Dennoch setzte Leers, wenn auch ganz beiläufig, ein Zeichen der Hoffnung in dieser Runde, die ansonsten von Problemen und Herausforderungen geprägt war. Er erklärte, dass sein Unternehmen derzeit rund tausend Wohneinheiten in Planung habe (alle als Effizienzhaus 40 NH) – „und die werden wir auch in den Bau führen“. Damit andere Unternehmen diesem Beispiel folgen, ist nach Ansicht der Diskutanten allerdings ein Mentalitätswechsel erforderlich. Oder, wie es Axel Gedaschko formulierte: „Wir brauchen einen Grundkonsens, dass Bauen nicht böse ist.“ —

Das Brandenburger Hof Gespräch fand mit freundlicher Unterstützung der Aareal Bank statt.

Aareal



Nein, die Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Brandenburger Hof Gespräch waren nicht immer einer Meinung. Vor allem Volker Leers zeigte sich kritisch, insbesondere was das Handeln der Bundesregierung betrifft

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIEN

Fünf Handlungsfelder für eine nachhaltige Entwicklung

Die Lübecker Bauverein eG verfügt in Lübeck über einen Bestand von rund 5.700 Wohnungen. Ihre Nachhaltigkeitsstrategie mit fünf zentralen Handlungsfeldern hat sie in einem Gemeinschaftsprojekt mit ihren Stakeholdern erarbeitet. Diese Strategie gibt die wesentlichen Themen und die Ziele für die kommenden Jahre vor.

Von Christine Koretzky

Was tut die Lübecker Bauverein eG eigentlich für die Nachhaltigkeit? Diese Frage aus der Vertreterversammlung war im Jahr 2021 der Anstoß dafür, sich innerhalb der Genossenschaft systematischer mit dem Thema auseinanderzusetzen. Denn natürlich gab es überall im Unternehmen Aktivitäten: energetische Sanierungen im Bestand, E-Fahrzeuge, Blumenwiesen, Mitarbeiterförderung und vieles mehr. Doch es fehlte eine Gesamtstrategie hinter all diesen Aktivitäten. Um eine neutrale Perspektive und eine professionelle Projektbegleitung zu erhalten, engagierte der Lübecker Bauverein das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte Immoconsult GmbH (A & K). Ein Wunsch des Bauvereins war es, alle relevanten Bezugsgruppen, sowohl extern als auch intern, von Anfang an diesem Prozess zu beteiligen.

World-Café mit allen Mitarbeitenden

Zunächst identifizierte der Lübecker Bauverein die Nachhaltigkeitsaspekte, die für das Unternehmen relevant sein könnten. Hierfür lud er alle Mitarbeitenden zu einem World-Café ein. Bei diesem Veranstaltungsformat fanden sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in kleinen Gesprächsrunden zusammen, um eine Aufgabe oder eine Frage zu diskutieren. 21 spezifische Nachhaltigkeitsthemen, das Themenspektrum des Lübecker Bauvereins, konnten auf diese Weise bestimmt werden – ausgehend von den 17 Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen. Fast zeitgleich wurde ein Nachhaltigkeitsbeirat bestehend aus Mitgliedern der Vertreterschaft, des Aufsichtsrats, des Betriebsrats und des Vorstands ins Leben gerufen – insgesamt 13 Personen.

Sowohl mit den Führungskräften als auch mit dem Nachhaltigkeitsbeirat wurde in weiteren Work-



Christine Koretzky
Vorständin
Lübecker Bauverein eG
LÜBECK

shops das sogenannte „Stakeholderuniversum“ des Lübecker Bauvereins erstellt (siehe nebenstehende Seite). Dabei ging es um die Fragen: Welche Bezugsgruppen müssen wir in die Nachhaltigkeitsstrategie einbeziehen? Welche Organisationen, Unternehmen und Akteure stehen in einer engen Beziehung zum Lübecker Bauverein oder werden durch dessen Tätigkeit beeinflusst – und umgekehrt?

Im nächsten Schritt wurden für die wichtigsten Gruppen aus diesem Stakeholderuniversum relevante Ansprechpersonen ausgesucht und gefragt, ob sie sich für ein Interview bereit erklären würden. Die Gestaltung der Fragen, das Interview selbst und die Auswertungsmethode entwickelte A & K.

20 Interviews und eine Online-Befragung

Das zuvor identifizierte Themenspektrum der Nachhaltigkeit bildete die inhaltliche Grundlage für die Interviews mit den vorab festgelegten Ansprechpersonen aus den verschiedenen Stakeholdergruppen. Insgesamt 20 Interviews führte das Team von A & K: acht mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus den unterschiedlichen Unternehmensbereichen des Lübecker Bauvereins, eins mit dem Vorstand, eins mit dem Aufsichtsrat und zehn mit externen Stakeholdern. Darunter waren zum Beispiel der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck, ein Bauunternehmen, eine Bank, ein Mobilitätsanbieter, die Stadtwerke, ein Ingenieurbüro und eine Pflegeeinrichtung. So wurden sowohl die Inside-out- als auch die Outside-in-Perspektive berücksichtigt. Dies ist nach der neuen europäischen Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) in der Nachhaltigkeitsberichterstattung obligatorisch.

Die Interviews drehten sich um folgende Fragen: Welche der 21 Nachhaltigkeitsthemen halten Sie in Bezug auf den Lübecker Bauverein für wesentlich? Wo liegen in dieser Hinsicht die Stärken und Schwächen des Bauvereins? Wo sehen Sie Chancen und Risiken?

Anschließend wurde unter allen Mitgliedern und Stakeholdern eine Onlinebefragung durchgeführt, bei

der die Teilnehmenden die Nachhaltigkeitsthemen gewichten konnten. Die Ergebnisse dieser Befragung sowie der Interviews wurden in einer Wesentlichkeitsmatrix abgebildet. Um diese zu erstellen, wurden die Ergebnisse aus den Interviews in Form von Stakeholdersteckbriefen und SWOT-Analysen für jedes Thema verdichtet und schließlich vom Nachhaltigkeitsbeirat und dem Führungskreis des Lübecker Bauvereins evaluiert.

Konzentration auf das Wesentliche

Für den Lübecker Bauverein ergab sich aus der Wesentlichkeitsmatrix eine klare Fokussierung auf bestimmte Nachhaltigkeitsthemen, allen voran

- Wohnraum zu fairen Preisen,
- lebendige und lebenswerte Quartiere und
- Energieeinsparung sowie weitere Aspekte des Themenfeldes Umwelt, Energie und Klima.

Im Ergebnis wird sich der Lübecker Bauverein nachrangig mit den Themen, die im linken unteren Bereich der Wesentlichkeitsmatrix auftauchen, befassen – wie zum Beispiel „Anreize für nachhaltigen Konsum“ oder „Gesundheitsförderung für Mitglieder und Mitarbeiter“. Zwar sind dies auch wichtige Nachhaltigkeitsthemen, aber die Wesentlichkeitsanalyse zeigt, dass der Bauverein an anderer Stelle eine stärkere Wirkung entfalten kann. Die Gewichtung der Themen findet sich in der neuen Nachhaltigkeitsstrategie des Lübecker Bauvereins wieder. Diese entwickelte der Lübecker Bauverein gemeinsam mit dem Beratungs-

unternehmen auf Basis der Wesentlichkeitsanalyse. Sie gliedert sich in fünf Handlungsfelder:

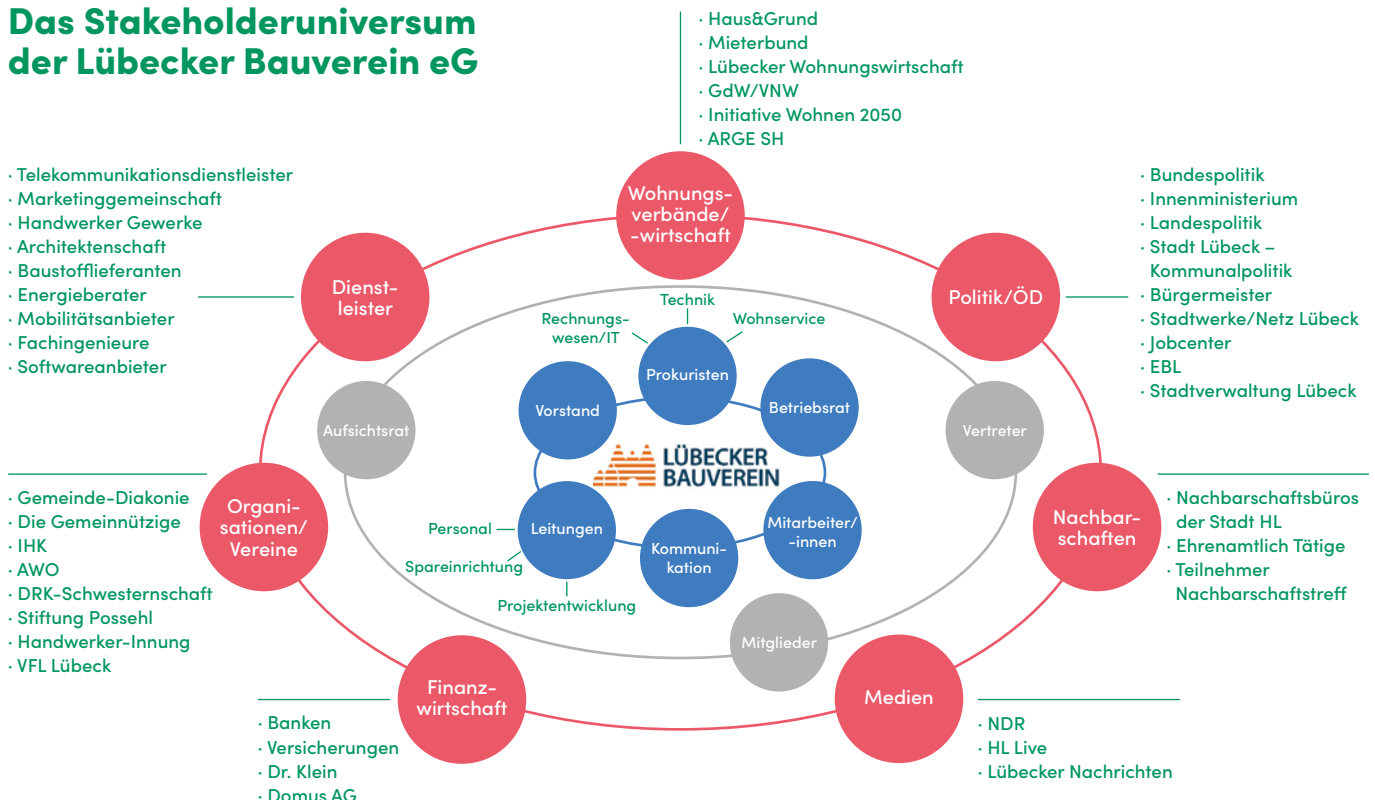
- Verantwortung für bezahlbaren und gesunden Wohnraum,
- Verantwortung für Umwelt, Energie und Klima,
- Verantwortung für Gesellschaft und Leben im Quartier,
- verantwortungsvolles Wirtschaften und nachhaltige Geschäftsbeziehungen,
- Verantwortung für Unternehmenskultur und Mitarbeitende.

Zu jedem Handlungsfeld definierte der Führungskreis der Genossenschaft gemeinsam mit seinem Aufsichtsrat Ziele und Messgrößen. Auf diese Weise werden die Nachhaltigkeitsaktivitäten im Unternehmen künftig mess- und steuerbar.

Erst die Ziele, dann die Maßnahmen

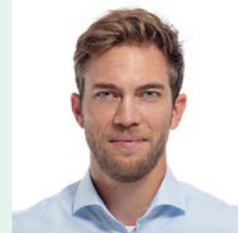
Erst im nächsten Schritt werden die Maßnahmen festgelegt. Diese Arbeit dauert momentan noch an. In Bezug auf das erste Handlungsfeld „Verantwortung für bezahlbaren und gesunden Wohnraum“ ist es beispielsweise ein Ziel, die Mieten bezahlbar zu halten. Eine Messgröße hierbei ist der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtbestand. Als daraus resultierende Maßnahme wird der Lübecker Bauverein künftig nicht nur beim Neubau geförderten Wohnraum schaffen, sondern auch Zweckbindungen erwerben. Vom ersten Kick-off bis zum fertigen Strategiepapier dauerte das Projekt insgesamt >

Das Stakeholderuniversum der Lübecker Bauverein eG



INTERVIEW MIT PATRICK EBERWEIN

„Die Wesentlichkeitsanalyse als Ausgangsbasis“



Patrick Eberwein ist Bereichsleiter Organisationsberatung bei der Hamburger Analyse & Konzepte Immoconsult GmbH, mit deren Hilfe die Nachhaltigkeitsstrategie des Lübecker Bauvereins entwickelt wurde. Im Interview spricht er über die Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und deren Folgen für die Wohnungsunternehmen.

Herr Eberwein, welche Wohnungsunternehmen werden künftig nach der CSRD von der Berichtspflicht betroffen sein?

Alle Unternehmen, die zwei der folgenden drei Kriterien erfüllen, müssen künftig einen Nachhaltigkeitsbericht vorlegen: eine Bilanzsumme von mindestens 20 Mio. €, ein Nettoumsatz von mindestens 40 Mio. € oder mindestens 250 Beschäftigte im Unternehmen.

Außerdem sind voraussichtlich verpflichtet: Alle kommunalen Wohnungsgesellschaften, die aufgrund ihrer Kommunalverfassung ihren Lagebericht wie große Kapitalgesellschaften erstellen müssen. Betroffen sind somit alle kommunalen Wohnungsunternehmen außerhalb von Berlin und Brandenburg.

Mittlerweile wissen wir, dass Genossenschaften aufgrund ihrer Gesellschaftsform von der gesetzlichen Berichtspflicht befreit werden. Für Nachweise in Richtung Banken, Vertreterinnen und Vertreter sowie zukünftiger Mitarbeitender empfehlen wir hier allerdings trotzdem, einen Bericht mithilfe des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zu erstellen.

Ab wann gilt diese Verpflichtung und was empfehlen Sie de Wohnungsunternehmen im Vorfeld?

Die Verpflichtung gilt für kommunale Gesellschaften sowie für große kapitalmarktorientierte Wohnungsunternehmen ab dem Berichtsjahr 2025. Für alle anderen großen Woh-

nungsunternehmen und kommunalen Gesellschaften müssen bis Ende 2025 Strategie, Nachhaltigkeitsmanagement sowie Kennzahlen nach Vorgaben des European Sustainability Reporting Standards (ESRS) vorliegen. Deshalb lautet die Empfehlung, schon für das Jahr 2024 einen Bericht zu erstellen – als Probendurchlauf.

Neu in der CSRD ist die doppelte Wesentlichkeitsanalyse. Was ist damit gemeint?

Bei einer Wesentlichkeitsanalyse geht es immer um die Frage: Welche Nachhaltigkeitsthemen sind für das Unternehmen wesentlich? Sie hilft dem Unternehmen also dabei, sich auf die wirklich relevanten Aspekte zu konzentrieren. Hierfür werden zwei Perspektiven betrachtet: die Inside-out-Perspektive – also die Evaluierung von Stärken und Schwächen in Hinblick auf die Wirkung des Unternehmens auf Umwelt und Gesellschaft – und die Outside-in-Perspektive.

Das heißt: die Analyse von Chancen und Risiken in Hinblick auf die Wirkung von Umwelt und Gesellschaft auf das Unternehmen. Wenn wir eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durchführen, befragen wir nicht nur die internen Bezugsgruppen, sondern auch externe Stakeholder, wie zum Beispiel Banken und politische Entscheider. So erhalten wir ein ausgewogeneres Ergebnis. Deshalb ist die Wesentlichkeitsmatrix, die als visualisiertes Endergebnis des Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse steht, als Ausgangsbasis für die Nachhaltigkeitsstrategie unabdingbar.

Künftig werden Unternehmen nach dem ESRS berichten müssen. Was ist darunter zu verstehen?

Die ESRS sind eine Konkretisierung der CSRD. Sie geben vor, wie edie Nachhaltigkeitsberichterstattung konkret auszusehen hat. Dabei geht es um den Aufbau, die Inhalte und auch um konkrete Kennzahlen. Zu einigen Un-

terthemen der ESRS müssen alle berichtspflichtigen Unternehmen Stellung beziehen.

Andere werden durch die Wesentlichkeitsanalyse festgelegt. Welche Themen für die Wohnungswirtschaft obligatorisch sind, wird gerade noch in einer Arbeitsgruppe ausgehandelt. Voraussichtlich wird sich die Branchempfehlung auf Allgemeine Angaben (ESRS 2) und die Umweltthemen (E 1 bis E 5) beschränken.

Viele Wohnungsunternehmen haben in der Vergangenheit gemäß des DNK berichtet. Ist dieser Standard jetzt hin-fällig?

Nein, der Rat für nachhaltige Entwicklung überarbeitet den Deutschen Nachhaltigkeitskodex gerade im Hinblick auf die Anforderungen der ESRS. Dieser Vorgang soll bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Insofern können auch berichtspflichtige Wohnungsunternehmen den DNK weiterhin nutzen. Wir empfehlen aber, auf die neue Version zu warten. Ohnehin wird jedoch die Prüfung der Kennzahlen in den meisten Fällen mithilfe von Software-Unterstützung vonstattengehen.

Nichtsdestotrotz bedeutet ein systematischer Nachhaltigkeitsbericht viel Aufwand.

Einige Wohnungsunternehmen haben in diesem Bereich schon Pionierarbeit geleistet. Das kann den anderen Unternehmen jetzt die Arbeit erleichtern. Wir können Erkenntnisse aus den vorhandenen Wesentlichkeitsanalysen und Strategieprojekten auf die übrigen Unternehmen der Wohnungswirtschaft übertragen. Das verringert den Aufwand. Abgesehen davon lohnt sich die Auseinandersetzung mit den Reporting-Standards jedoch für jedes Unternehmen. Denn am Ende geben sie den Weg zu einer nachhaltigen Unternehmensführung vor.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Dr. Cathrin Christoph.

rund 13 Monate. Die neu formulierten strategischen Nachhaltigkeitsziele beziehen sich auf die Jahre 2030 und 2045. Bis dahin wird die Lübecker Bauverein eG die Maßnahmen regelmäßig evaluieren. Im Jahr 2024 möchte die Genossenschaft dann erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht vorlegen. Dieser wird sich in weiten Teilen auf die Wesentlichkeitsanalyse und die Nachhaltigkeitsstrategie stützen.

Fazit

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Lübecker Bauvereins ist als Gemeinschaftsprojekt entstanden. Das ist für

ihre Akzeptanz und die Umsetzung ein großer Vorteil. Das hohe Maß an Partizipation gewährleistet außerdem, dass die Interessen aller Anspruchsgruppen sowie sämtliche relevanten Themen Berücksichtigung finden. Im Ergebnis gibt die Nachhaltigkeitsstrategie jetzt einen klaren Weg für die Genossenschaft vor und dient auch in komplexen Situationen als sichere Entscheidungsgrundlage.

Weitere Informationen:
https://t1p.de/luebecker-bv_n-strategie

Themenspektrum – Nachhaltigkeit

21 Nachhaltigkeitsthemen		
01 Soziale Durchmischung und Chancengerechtigkeit in der Stadt/im Quartier	08 Zukunftsfähige Mobilitätsangebote und E-Mobilität	15 Faire Bezahlung, Sozialleistungen (Mitarbeitende)
02 Wohnraum zu fairen Preisen	09 Schutz von Ressourcen durch nachhaltiges Wirtschaften und Recycling	16 Nachhaltiges und langfristiges Wachstum
03 Gesundheitsförderung für Mitglieder und Mitarbeiter	10 Energieeinsparung	17 Digitalisierung, IT-Sicherheit und Datenschutz
04 Gesundes Wohnklima	11 Innovation für Klima und Umwelt	18 Compliance und nachhaltige Geschäftsbedingungen
05 Lebendige und lebenswerte Quartiere	12 Nutzung erneuerbarer Energien	19 Förderung einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt
06 Faire Bezahlung, Sozialleistungen & Kontrolle der Lieferkette (Geschäftspartner)	13 Soziale Durchmischung und Chancengerechtigkeit im Unternehmen	20 Flächenrecycling und Bodenschutz
07 Anreize für nachhaltigen Konsum	14 Wertschätzung, Unternehmenskultur und Arbeitgeberattraktivität	21 Ökologisches Bewusstsein stärken

Verantwortung für bezahlbaren und gesunden Wohnraum

Eine SWOT-Analyse pro Thema: Jedes der 21 Nachhaltigkeitsthemen wurde systematisch beleuchtet

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> · 43 % aller Wohnungen sind öffentlich gefördert (Sozialwohnungen) · 67 % des Gesamtwohnungsbestandes bestehen aus geförderten Wohnungen zuzüglich frei finanzierten Wohnungen mit einer Miethöhe von max. 6,10 € (aktuellen Fördermiete) · Aktiver Kooperationsvertrag (Belegungstausch) über den gesamten Wohnungsbestand · Sehr aktive Nachbarschaftsarbeit · Mieterhöhungen bei frei finanzierten Wohnungen mit Augenmaß 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> · Abhängigkeit von öffentlicher Förderung bei Neubau und Modernisierung · Viele Wohnungen fallen ab 2030 aus der öffentlichen Förderung heraus · Kostenentwicklung lässt Neubau und Modernisierung immer aufwendiger werden, wodurch die Mieten steigen · Nebenkosten werden immer höher (wenig Einfluss durch uns möglich)
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> · Durch Wohnungsanpassungen dem demografischen Wandel gerecht werden · Attraktiver Wohnungsbestand stärkt unsere Marktposition · Einfaches, kostengünstiges Bauen · Kooperationsvertrag mit der Stadt → Belegung von (Sozial-) Wohnungen weiter intensiv nutzen · Bewohner/Mieter durch gute Kommunikation sensibilisieren für gesundes Wohnen 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> · Kostenexplosion verhindert neue Projekte (Angebot wird reduziert, Wohnungsknappheit) · Überregulierung durch neue Bauvorschriften (Mehrkosten) · Planungszeiten verlängern sich weiter · Unzureichende Förderungen erschweren Sozialen Wohnungsbau · Schimmelbildung durch falsches Lüften und Heizen (aus Spar-samkeit/Unwissen)

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Verlustdeckung bei Wohnungsgenossenschaften

Weisen Wohnungsgenossenschaften in ihrem Jahresabschluss einen Verlust aus, gibt es verschiedene Wege, wie dieser gedeckt werden kann. Doch welche Optionen haben welche Auswirkungen auf die Behandlung künftiger Gewinne und die Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben? Beispiele zeigen den rechtlichen Rahmen.

Von Verena Scheufele und Dr. Matthias Zabel

Die Wohnungswirtschaft ist von langen Projekt- und Vorlaufzeiten geprägt. Von der Idee bis zur Projektrealisierung vergehen typischerweise mehrere Jahre.

Gerade junge Wohnungsgenossenschaften stellt dies vor große Herausforderungen, da erst mit der Projektrealisierung Erträge aus der Vermietung erzielt werden, während bereits mit der Gründung Aufwendungen entstehen. Hierdurch entstehen in der Regel Verluste. Ist erstmal ein Verlust erwirtschaftet, stellt sich die Frage, wie damit umzugehen ist.

Optionen der Verlustdeckung nach der GdW-Mustersatzung

Ausgehend von den Bestimmungen in der GdW-Mustersatzung (GdW-MS), die zum überwiegenden Teil die Wohnungsgenossenschaften auch in ihren Satzungen übernommen haben, kann der Jahresabschluss bei den Wohnungsgenossenschaften unter (teilweiser) Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt werden. In diesem Fall tritt an die Stelle der Posten „Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag“ der Posten „Bilanzgewinn/Bilanzverlust“ (vgl. § 268 Abs. 1 HGB; siehe auch Infobox auf dieser Seite unten).

Vom Jahresüberschuss/-fehlbetrag zum Bilanzgewinn/Bilanzverlust

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

+/- Gewinnvortrag/Verlustvortrag aus dem Vorjahr

+/- Entnahmen aus der Kapitalrücklage

+/- Entnahmen aus der Ergebnisrücklage

+/- Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen

= Bilanzgewinn/Bilanzverlust



WP/StB Verena Scheufele

Wirtschaftsprüferin
VdW Bayern
MÜNCHEN

Die Entscheidung über die Deckung eines Bilanzverlustes obliegt nach § 42 GdW-MS der Mitglieder-/Vertreterversammlung (MV/VV). Zur Deckung eines Bilanzverlustes stehen drei Möglichkeiten zur Verfügung (siehe Abbildung auf Seite 67 oben):

- Abschreibung der Geschäftsguthaben,
- Verrechnung der Kapital- oder Ergebnisrücklagen sowie
- Verlustvortrag auf das nächste Jahr.

Vorstand und Aufsichtsrat unterbreiten in der Regel einen Vorschlag und darüber beschließt die MV/VV. Die MV/VV ist an diesen Vorschlag jedoch nicht gebunden, sondern kann davon abweichend einen anderen Beschluss fassen.

OPTION 1: ABSCHREIBUNG DER GESCHÄFTSGUTHABEN

Wie aus Beispiel 1 (auf Seite 67) ersichtlich wird, hat die MV/VV in ihrer Versammlung im Jahr 2023 beschlossen, den Bilanzverlust (Summe aus dem Verlustvortrag und dem Jahresfehlbetrag) per 31. Dezember 2022 in Höhe von 20.000 € durch Abschreibung der Geschäftsguthaben zu decken.

Diese Abschreibung bewirkt, dass zum 31. Dezember 2023 erzielte Bilanzgewinne bei Anwendung der GdW-MS zwar den

Rücklagen zugeführt (vgl. § 41 Abs. 1 GdW-MS), jedoch nicht – zumindest nicht in voller Höhe – (im Jahr 2024) an die Mitglieder ausgeschüttet werden können. Die Gewinne sind zunächst den Geschäftsguthaben zuzuschreiben bis die Geschäftsanteile (wieder) voll eingezahlt sind, darüber hinausgehende Gewinne können ausgeschüttet werden.

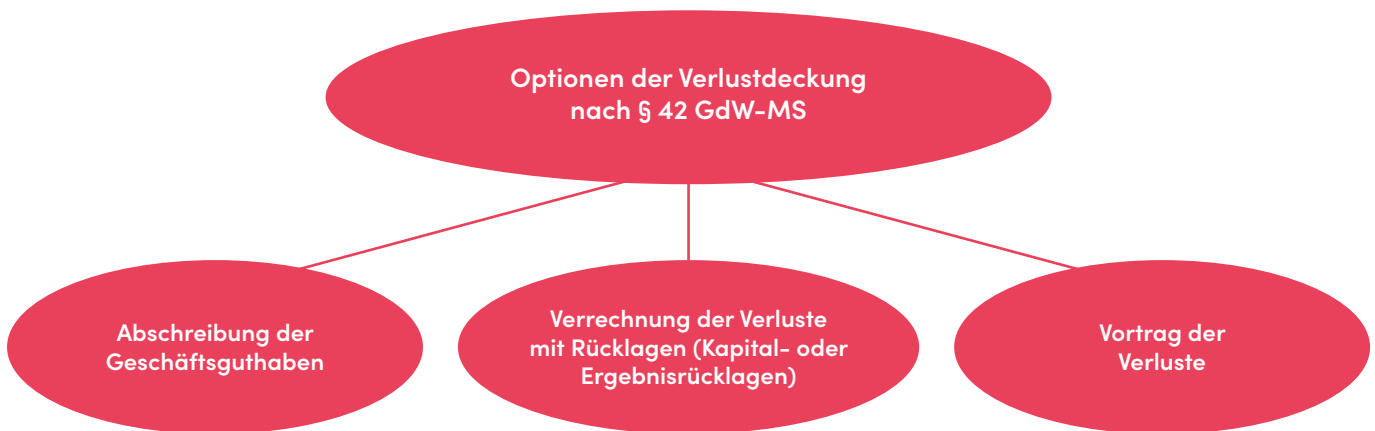
Auseinandersetzungsguthaben, die im Jahr 2023 ausgezahlt werden, dürfen aufgrund der Abschreibung der Geschäftsguthaben nicht in nominaler Höhe, sondern nur gekürzt um den jeweiligen Ab-



Dr. Matthias Zabel

Referatsleiter
Genossenschaftsrecht und Genossenschaftswesen
GdW
BERLIN

Optionen der Verlustdeckung



Bsp. 1:

Abschreibung der Geschäftsguthaben

Bilanz per	31.12.2022	01.01.2023
Geschäftsguthaben	100.000 €	80.000 €
Rücklagen	-	-

Verlustvortrag (Vorjahr)	10.000 €	-
Jahresfehlbetrag	10.000 €	-

Bilanzverlust	20.000 €	-

Eigenkapital	80.000 €	80.000 €

Berechnung der Abschreibungen in Beispiel 1

Basis: Pflichtanteile zum 1.1.2022

Annahme: keine unterjährigen Veränderungen der Pflichtanteile;
100 Anteile zu je 1.000 €

Berechnung: Bilanzverlust 20.000 €/100 Anteile = 200 € pro Anteil
Geschäftsguthaben pro Anteil 1.1.2023 = 1.000 € - 200 € = 800 €
Geschäftsguthaben gesamt 1.1.2023 = 100 Anteile × 800 € = 80.000 €

Im Ergebnis ist jeder zum 1.1.2022 bestehende Anteil um 200 € abzuschreiben. Im Falle eines Austritts zum 31.12.2022 darf nur der gekürzte Anteil von 800 € ausgezahlt werden.

Bsp. 2:

Verrechnung der Rücklagen

Bilanz per	31.12.2022	01.01.2023
Geschäftsguthaben	100.000 €	100.000 €
Rücklagen	20.000 €	-

Verlustvortrag (Vorjahr)	10.000 €	-
Jahresfehlbetrag	10.000 €	-

Bilanzverlust	20.000 €	-

Eigenkapital	100.000 €	100.000 €

schreibungsbetrag ausgezahlt werden (vgl. § 12 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 17 Abs. 8 GdW-MS). Dabei ist zu beachten, dass in der Mitgliederliste die Kürzung für jeden Anteil separat zu führen ist, ebenso wie mögliche spätere Aufstockungen durch die Verwendung von Gewinnen (siehe Infobox „Berechnung“).

OPTION 2: VERRECHNUNG DER RÜCKLAGEN

In dem Beispiel 2 (auf dieser Seite unten) hat die MV/VV beschlossen, den Bilanzverlust in Höhe von 20.000 € durch Verrechnung der Rücklagen zu decken (zweckgebundene Rücklagen, wie zum Beispiel eine Bauerneuerungsrücklage, stehen für die Verlustdeckung nicht zur Verfügung).

Im Jahr 2023 erzielte Bilanzgewinne können in diesem Fall grundsätzlich frei verwendet und auch ausgeschüttet werden. Zu beachten sind jedoch bestehende satzungsmäßige Regelungen und Beschlüsse zur Bildung beziehungsweise Auffüllung von Rücklagen.

In dem Beschluss der MV/VV, den Bilanzverlust durch Verrechnung mit den Rücklagen zu decken, kommt der Wille zum Ausdruck, sowohl die Geschäftsguthaben als auch die Auseinandersetzungsguthaben zu schonen. Daher sind in diesem Fall die Auseinandersetzungsguthaben, die im Jahr 2023 ausgezahlt werden, in nominaler Höhe auszuführen. Jedes austretende Mitglied würde also bei Anwendung des oben genannten Beispiels 1.000 € pro Geschäftsanteil ausbezahlt bekommen.

Allerdings soll die MV/VV auch beschließen können, für die Verlustdeckung die Rücklagen nur teilweise heranzuziehen und den anderen Teil des Verlustes durch Abschreibung (nur) der Auseinandersetzungsguthaben zu decken. In diesem Fall würden nur die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder geschont, die Auseinandersetzungsguthaben

Bsp. 3:

Verlustvortrag

Bilanz per	31.12.2022	01.01.2023
Geschäftsguthaben	100.000 €	100.000 €
Rücklagen	-	-

Verlustvortrag (Vorjahr)	10.000 €	20.000 €
Jahresfehlbetrag	10.000 €	-

Bilanzverlust	20.000 €	-

Eigenkapital	80.000 €	80.000 €

Bsp. 4:

Verrechnung künftiger Gewinne mit Verlustvortrag

Bilanz per	01.01.2023	31.12.2023	01.01.2024
Geschäftsguthaben	100.000 €	100.000 €	100.000 €
Rücklagen	-	-	-

Verlustvortrag (Vorjahr)	20.000 €	20.000 €	10.000 €
Jahresüberschuss	-	10.000 €	-

Bilanzverlust	20.000 €	10.000 €	10.000 €

Eigenkapital	80.000 €	90.000 €	90.000 €

Bsp. 5:

Berechnung der Auseinandersetzungsguthaben bei Verlustvortrag

Guthaben des ausscheidenden Mitglieds = 10.000 €

Bilanz per	31.12.2022 (Szenario A)	31.12.2022 (Szenario B)
Geschäftsguthaben	100.000 €	100.000 €
Rücklagen	-	-

Verlustvortrag (Vorjahr)	10.000 €	10.000 €
Jahresfehlbetrag	10.000 €	20.000 €

Bilanzverlust	20.000 €	30.000 €

Eigenkapital	80.000 €	70.000 €

→ AGH-Auszahlung	8.000 €	7.000 €

guthaben wären entsprechend gekürzt auszus zahlen. Dieser rechtlich als zulässig angesehene Weg ist indes im Hinblick auf die bilanzielle Behandlung nicht praktikabel und daher nicht empfehlenswert.

OPTION 3: VERLUSTVORTRAG AUF DAS NÄCHSTE JAHR

Der MV/VV steht auch die Möglichkeit offen, den Bilanzverlust auf das nächste Jahr vorzutragen (siehe nebenstehendes Beispiel 3). Dies hat zur Folge, dass mögliche Gewinne im Folgejahr zunächst zwingend mit dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr zu verrechnen sind, bevor möglicherweise darüber hinausgehende Beträge ausgeschüttet werden können (siehe Beispiel 4).

Durch den Verlustvortrag werden die Geschäftsguthaben geschont. Fraglich ist allerdings, ob und inwiefern der Verlustvortrag bei der Berechnung der Auseinandersetzungsguthaben zu berücksichtigen ist. Bedarf es einer ausdrücklichen Satzungsregelung, um den Verlustvortrag (sofern er auf neue Rechnung vorgetragen wird) zu berücksichtigen beziehungsweise muss zumindest die MV/VV die Berücksichtigung eines Verlustvortrages bei der Berechnung der Auseinandersetzungsguthaben konkret beschließen?

Nach Ansicht der Konferenz der Prüfungsdirektoren des GdW-Verbundes ist es im Lichte der gesetzlichen Regelung in § 73 Abs. 1 GenG geboten, einen Verlustvortrag bei der Berechnung der Auseinandersetzungsguthaben unabhängig von einer Satzungsregelung oder einem Beschluss der MV/VV zu berücksichtigen. § 73 Abs. 1 GenG legt fest, dass die Auseinandersetzung unter Zugrundelegung der Bilanz erfolgt, die Bilanz also maßgebend ist. Das Gesetz geht folglich davon aus, dass das Auseinandersetzungsguthaben durch einen in der Bilanz ausgewiesenen Verlust beeinflusst wird. Darüber hinaus belastet ein Verlustvortrag auf neue Rechnung das gemäß § 73 Abs. 2 Satz 1 GenG maßgebliche Bilanzergebnis.

Vor Deckung des Verlustvortrages können keine Gewinne an die Mitglieder ausgeschüttet werden. Die „Schonung“ der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder durch den Verlustvortrag ist insofern nur vorübergehend und formal, da sie mit dem Verlustvortrag belastet bleiben und bis zu dessen Deckung keine Gewinnausschüttung möglich ist. Eine direkte Verlustabschreibung von den Geschäftsguthaben bis zu deren Wiederauffüllung durch künftige Gewinne führt zum selben Ergebnis (siehe Option 1 auf Seite 66). Vor diesem Hintergrund ist es nicht interessengerecht, die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder durch den Verlustvortrag zu belasten, diesen aber bei der Berechnung der Auseinandersetzungsguthaben unberücksichtigt zu lassen. Sofern daher die MV/VV beschließt, einen Verlust auf neue Rechnung vorzutragen, muss dieser bei der Berechnung der Auseinandersetzungsguthaben unabhängig von einer Satzungsregelung oder einem

Beschluss der MV/VV berücksichtigt werden. Hierfür spricht auch der Grundsatz des Kapitalerhalts bei juristischen Personen.

Aus buchhalterischer Sicht kann es daher zweckmäßig sein, in der MV/VV einen Vortrag auf neue Rechnung zu beschließen, sodass keine Minderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder gebucht beziehungsweise in der Mitgliederbuchhaltung geführt werden muss. Vielmehr erfolgt dann nur beim Auseinandersetzungsguthaben eine verminderte Auszahlung (siehe hierzu Beispiel 5 auf Seite 68 unten).

Wie dieses Beispiel 5 zeigt, hat die MV/VV einen Vortrag des Verlustes in das Folgejahr beschlossen. Ein Mitglied mit einem Geschäftsguthaben von 10.000 € (entspricht 10 % am gesamten Geschäftsguthaben) scheidet zum Jahresende aus. Bei der Berechnung des Auszahlungsguthabens ist jeweils der rechnerische Anteil am Verlustvortrag zu berücksichtigen und das Auszahlungsguthaben entsprechend zu kürzen. In Szenario A ergibt sich eine Kürzung des Auszahlungsguthabens um 2.000 € (10 % von 20.000 € Verlustvortrag) und in Szenario B

eine Kürzung des Auszahlungsguthabens um 3.000 € (10 % von 30.000 € Verlustvortrag). Entsprechend sind, wie in Beispiel 5 dargestellt, nicht die vollen 10.000 € nominales Geschäftsguthaben auszuzahlen, sondern in Szenario A $10.000 \text{ €} - 2.000 \text{ €} = 8.000 \text{ €}$ und in Szenario B $10.000 \text{ €} - 3.000 \text{ €} = 7.000 \text{ €}$.

Fazit

Sollten Wohnungsgenossenschaften in die Situation kommen, einen Verlust auszuweisen, gibt es verschiedene Optionen, wie mit diesem Verlust umzugehen ist. Die Auswirkungen auf die zukünftige Gewinnverwendung wie auch auf anstehende Auszahlungen von Auseinandersetzungsguthaben, hängen davon ab, welche Option gewählt wird. In jedem Fall liegt es in der Kompetenz der MV/VV, darüber zu entscheiden. Bei entsprechenden Fragen stehen Ihnen die Experten der genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gern zur Verfügung. —

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

HAUFE.

JETZT KLIMAZIELE UMSETZEN

NACHHALTIGE ANSÄTZE UND LÖSUNGEN FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE

Die Wohnungswirtschaft ist für ca. 40 Prozent der Treibhausgasemissionen in Deutschland verantwortlich. Thomas Oebbecke benennt die Verursacher und sagt, was jetzt zu tun ist.

- + **Das Drei-Säulen-Modell:**
ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit
- + **Politische und gesetzliche Grundlagen**
- + **Fördermittel und Förderprogramme**
- + **Nachhaltige Maßnahmen im Wohnungsbau**



ISBN 978-3-648-16825-7
336 Seiten | Buch: **69,99 €** [D]

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

ALTERNATIVE ZUM GRUNDSTÜCKSKAUF

Reden hilft: Umgang mit ablaufenden Erbbaurechten

Ablaufende Erbbaurechte werden in den kommenden Jahren viele Wohnungsunternehmen vor Herausforderungen stellen. Wer frühzeitig das Gespräch sucht, ist im Vorteil.

Von Dr. Matthias Nagel

Bei 17 % der Erbbaurechtsnehmer werden bis 2030 Erbbaurechte in großem Umfang auslaufen. Das zeigt eine Studie, die das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte Immoconsult Ende 2022 im Auftrag des Deutschen Erbbaurechts-

verbands durchgeführt hat. Eine zweite große Welle ist von 2041 bis 2050 zu erwarten. Diese ist darauf zurückzuführen, dass in Deutschland sehr viele Erbbaurechte nach dem Zweiten Weltkrieg vergeben wurden – mit Laufzeiten von bis zu 99 Jahren.

Davon sind auch viele Wohnungsunternehmen betroffen, die in dieser Zeit Erbbaurechte erhalten haben, zum Beispiel von den Kommunen oder kirchlichen Organisationen. Welche Optionen haben sie für den Umgang mit diesen Erbbaurechten?

1. Die Verträge auslaufen lassen

Je nachdem, wie das Gebäude ins Portfolio passt, in welchem Zustand es sich befindet und wie die wirtschaftliche Betrachtung ausfällt, kann es durchaus eine Option sein, das Erbbaurecht auslaufen zu lassen. Viele Wohnungsunternehmen bereinigen ihre Portfolios ohnehin gerade im Hinblick auf die energetische Ertüchtigung der Häuser.

Wenn der Erbbaurechtsvertrag endet, erhält das Wohnungsunternehmen, sofern vertraglich verein-



Dr. Matthias Nagel

Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied
Deutscher Erbbaurechtsverband
BERLIN

bart, eine Entschädigung für das Gebäude. Hierzu heißt es im Erbbaurechtsgesetz (§ 27 Abs. 1 ErbbauRG): „Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten.“ Allerdings sind die Höhe der Entschädigung und sogar dessen Ausschluss verhandelbar (§ 27 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG).

Die meisten Erbbaurechtsverträge (46 %) sehen eine Entschädigung zwischen 66 und 75 % des Verkehrswertes vor. 19 % der Erbbaurechtsgeber entschädigen aber sogar mit 100 %. Das ergab eine Studie von Jones Lang LaSalle (JLL) aus dem Jahr 2020 im Auftrag des Deutschen Erbbaurechtsverbands.

Wenn der Vertrag ausläuft und der Erbbaurechtsgeber Eigentümer des Gebäudes wird, gehen auch die Mietverhältnisse auf ihn über. Allerdings kann der Erbbaurechtsgeber das Erbbaurecht „für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks“ verlängern, um die Entschädigungszahlung abzuwenden. Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, erlischt sein Anspruch auf die Entschädigung (vergleiche § 27 Abs. 3 ErbbauRG).

2. Vertragsverlängerung nach Laufzeitende

Wenn beide Parteien das Erbbaurecht verlängern möchten, können sie für die Zeit nach Vertragsende einen neuen Vertrag schließen. In den allermeisten Fällen steigen dabei aber die Kosten für den Erbbaurechtsnehmer. Denn der Erbbauzins richtet sich

üblicherweise nach dem – meistens gestiegenen – Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts. Selbst wenn während der vergangenen Laufzeit der Erbbauzins regelmäßig angepasst wurde, ergeben sich bei einem neuen Vertrag also meist höhere Zinsen für die Erbbaurechtsnehmer. Wohnungsunternehmen können diese Kostensteigerungen auf ihre Mieterinnen und Mieter umlegen – allerdings nur im Rahmen der geltenden Kappungsgrenzen.

3. Vorzeitige Vertragsverlängerung

Größere Verhandlungsspielräume ergeben sich, wenn die Verträge vorzeitig – also noch während der Laufzeit – verlängert werden. Ein guter Zeitpunkt hierfür ist 20 bis 30 Jahre vor Vertragsende. Generell gilt: je früher, desto besser. Denn mit einer frühzeitigen Vertragsverlängerung erhalten beide Partner Planungssicherheit. Für Wohnungsunternehmen ist das auch im Hinblick auf Modernisierungsmaßnahmen und deren Finanzierung relevant. Denn Banken vergeben erfahrungsgemäß keine Kredite mehr, wenn das Erbbaurecht nicht noch 20 bis 30 Jahre Restlaufzeit hat.

Dabei können verschiedene Rechenmodelle für ein Angebot erstellt werden, soweit haushaltsrechtliche Vorgaben bei öffentlich-rechtlichen Erbbaurechtsausgebern dem nicht entgegenstehen.

Beim Mischerbbauzins werden sowohl die alten als auch die neuen Erbbauzinsen berücksichtigt. Abhängig von der Restlaufzeit des alten Vertrages ergibt sich dann der tatsächlich zu zahlende Betrag. Die Beispielrechnung der Stiftung Schönau (siehe rechts oben auf dieser Seite), die im Heidelberger Raum mehr als 13.000 Erbbaurechte vergibt, zeigt, wie ein mögliches Verfahren funktioniert.

Die Stadt Hamburg gewährt sogar für 20 zusätzliche Jahre den „alten“ Erbbauzins, wenn Wohnungsunternehmen mindestens 20 Jahre vor Vertragsablauf

Beispielrechnung: vorzeitige Vertragsverlängerung eines Erbbaurechts mit kurzer Restlaufzeit

Erbbaurecht mit einer Restlaufzeit von 27 Jahren, 418 m²,

Erbbauzins (EBZ) alt 343 €/Jahr,

Grundstückswert zum Zeitpunkt der Verlängerung 310 €/m²

EBZ neu = 310 €/m² × 418 m² × 4% = 5.183 €/Jahr

EBZ neu gesamt = 5.183 € × 30 Jahre Verlängerung = 155.490 €

EBZ alt gesamt = 343 €/Jahr × 27 Jahre = Restlaufzeit = 9.261 €

EBZ neu ab Vertragsverlängerung 164.751 €/57 Jahre = 2.890 €/Jahr

ihr Erbbaurecht verlängern. „Gerade die langfristigen Bestandhalter haben über Jahrzehnte ein günstiges Mietenniveau durch seinerzeit vereinbarte günstige Erbbauzinsen/Einmalentgelte garantiert. Diesem Umstand kann so auch bei einer Verlängerung des Erbbaurechts Rechnung getragen werden“, heißt es zur Begründung in der entsprechenden Drucksache.

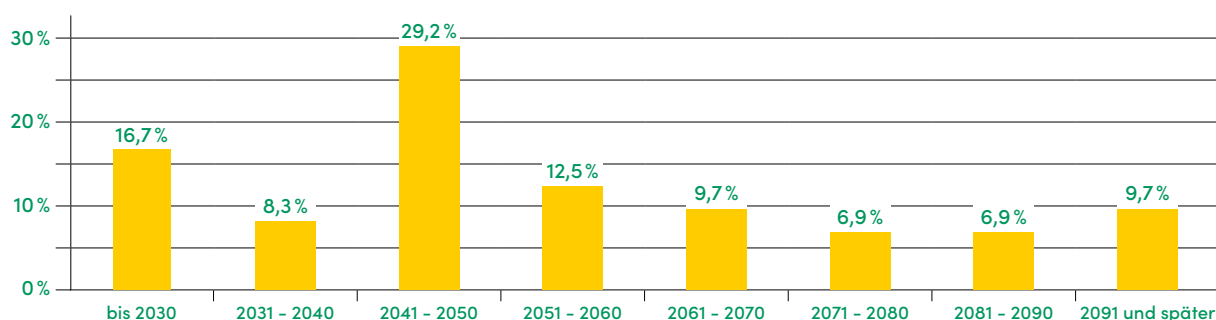
In Freiburg können Wohnungsunternehmen bei der Verlängerung von Erbbaurechtsverträgen zwischen Laufzeiten von 25, 50 oder 75 Jahren wählen. Je kürzer die Laufzeit ist, desto geringer wird der Bodenrichtwert angesetzt, der als Grundlage des Erbbauzins dient.

- 25 Jahre: 50 % des Bodenrichtwertes
- 50 Jahre: 75 % des Bodenrichtwertes
- 75 Jahre: 100 % des Bodenrichtwertes

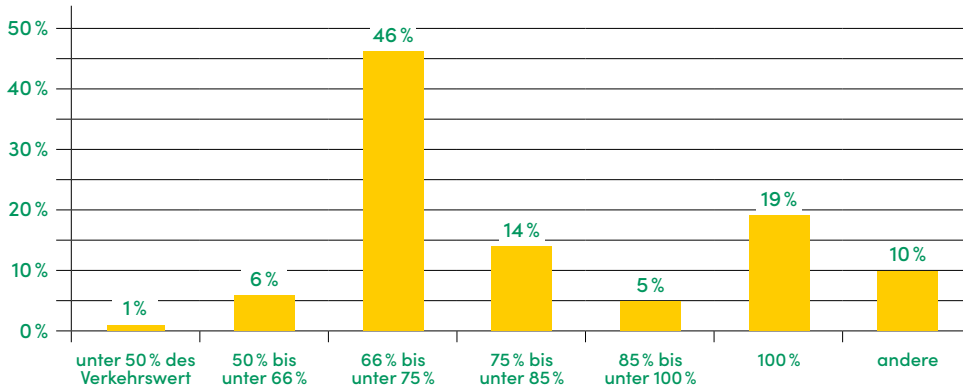
Für Privatpersonen gewähren viele Kommunen oder Kirchen bei Vertragsverlängerungen außerdem diverse schuldrechtliche Erleichterungen, beispielsweise für Familien mit Kindern oder Haushalte mit geringen Einkommen.

Aktuell ist es so, dass bei der Verlängerung von Erbbaurechtsverträgen erneut die Grunderwerb- >

Wann laufen bei Ihnen in größerem Umfang Erbbaurechtsverträge aus?



Übliche Entschädigungsregelungen bei Ablauf von Wohn-Erbbaurechten



Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband e.V. (Gesamtergebnis aufgrund von Rundung >100%)

steuer anfällt. Diese errechnet sich dann aus der Restlaufzeit des Erbbaurechts und der neu vereinbarten Laufzeit. Die Höhe wird vom zuständigen Finanzamt festgelegt. Sowohl die Verbände der Wohnungswirtschaft als auch der Deutsche Erbbaurechtsverband setzen sich dafür ein, dass sich das ändert – im Sinne der Erbbaurechtsnehmer und des bezahlbaren Wohnens.

4. Grundstückskauf

Einige Erbbaurechtsgeber verkaufen Erbbaurechtsgrundstücke, etwa weil diese nicht in ihr Immobilienportfolio passen oder weil sie die Liquidität brauchen. Die Stadt Lübeck beispielsweise bietet grundsätzlich eine Kaufoption an, „soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegensprechen“. In diesem Fall sind bei der Festlegung des Kaufpreises selbstverständlich die haushaltsrechtlichen Vorgaben zu beachten.

Fazit

In den meisten Fällen haben sowohl der Grundstückseigentümer als auch das Wohnungsunternehmen ein Interesse daran, das Erbbaurecht aufrechtzuerhalten. Dann ist das frühzeitige Gespräch die beste Lösung. Erstens haben die Erbbaurechtsgeber in diesem Fall üblicherweise mehr Verhandlungsspielraum. Zweitens sind oft Absprachen möglich, um sprunghafte Preissteigerungen zu vermeiden. Einige Erbbaurechtsgeber bieten außerdem die Möglichkeit des Grundstückskaufs an. Auch hierfür empfiehlt sich, frühzeitig die Optionen auszuloten. —

Erbbaurecht und Erbpacht sind nicht dasselbe

Die Begriffe „Erbbaurecht“ und „Erbpacht“ werden häufig synonym verwendet. Doch das ist falsch. Die Erbpacht ist in Deutschland längst gesetzlich verboten. Sie war eine Form des mittelalterlichen Lehnswesens. Damals zahlte der Erbpächter dem Grundeigentümer – oder Lehnsherren – zunächst einen Preis für den Grund und Boden sowie die darauf stehenden Gebäude. Diese konnte er dann bewirtschaften und entrichtete dafür regelmäßig einen Erbzins in Form von Naturalien oder Geld. Dabei gehörten dem Pächter weder das Haus noch das Grundstück. Er hatte zahlreiche Pflichten gegenüber dem Lehnsherrn und musste das Lehen immer in einem guten Zustand halten. Andernfalls konnte der Grundeigentümer es ihm wieder entziehen. Das Erbbaurecht hingegen ist kurz definierbar als das „Recht zum Bauen auf fremdem Grund“ (vergleiche auch Nagel, Erbbaurechtsgesetz Kurzkomentar § 1 Rn. 6, 7).

Erbbaurechtskongress 2024

Der jährliche Erbbaurechtskongress ist die größte Veranstaltung zum Thema in Deutschland. 2024 findet er am 4. und 5. März in Hamburg statt. Thematischer Schwerpunkt ist die Nutzung des Erbbaurechts durch die Kommunen: Welche Potenziale gibt es für den Städtebau? Welche Hürden sind zu bedenken? Wo gibt es gute Beispiele? Hierzu wird es Impulsvorträge und eine Podiumsdiskussion geben. Daneben können sich die Besucherinnen und Besucher auf aktuelle Fachvorträge sowie den Austausch mit anderen Fachleuten freuen.

Neues Jahr, neuer Software- anbieter?



PREMIUM
ANBIETER

Aus dem
Bereich
Immobilien



Hausbank



HAUFE.



Neben unseren Premiumanbietern finden
Sie weitere Anbieter unter
[softwarevergleich.de](https://www.softwarevergleich.de)



Softwarevergleich.de

FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Foto: deagreez/stock.adobe.com

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

BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Sachbearbeiter (m/w/d) für die Bestandsbewirtschaftung

Wohnbau eG
Essen

[Job-ID 043560515](#)

Abteilungsleiter Technik (m/w/d)

FORTUNA Wohnungsunternehmen eG
Berlin

[Job-ID 044209783](#)

Kaufmännische/r Leiter/in (m/w/d) für unsere beiden Gesellschaften

WBV Wohnbau Betreuungs und Verwaltungs GmbH Salzgitter
Salzgitter

[Job-ID 043460846](#)

Vorstand Technik (m/w/d)

Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG
Berlin

[Job-ID 044027727](#)

Bilanzbuchhalter Wohnungswirtschaft (m/w/d)

Gemeinnütziger Bauverein Opladen eG
Leverkusen

[Job-ID 043376911](#)

Architekt (m/w/d)

Kölner Wohnungsgenossenschaft eG
Köln

[Job-ID 043438759](#)

Hauptamtliches Vorstandmitglied (w/m/d)

Gartenstadt Hamburg eG Wohnungs-
genossenschaft
Hamburg

[Job-ID 043289360](#)

Immobilienverkäufer (m/w/d)

KAWO Projektentwicklung GmbH
Haar bei München

[Job-ID 044077906](#)

Objektleiter:in (m/w/d) – TGA

STRABAG PROPERTY & FACILITY
SERVICES GMBH

Berlin

[Job-ID 044063526](#)

Fachbereichsleitung (m/w/d) für den Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt

Stadt Frankenberg (Eder)
Frankenberg (Eder)

[Job-ID 043660432](#)

Sachgebietsleitung Bauwerksplanung (m/w/d)

Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich
Hameln

Hameln

[Job-ID 044051776](#)

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

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe
ist am 05. Februar 2024

Online-Buchung

Bequem und direkt eine Anzeige
nach Ihren Wünschen schalten unter
www.stellenmarkt.haufe.de

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



Ihre Ansprechpartnerin:

Eva Hofmann

Tel. 0931 2791-558

stellenmarkt@haufe.de

Bekanntmachung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022



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 14. Dezember 2023 beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Sankt Augustin, im Dezember 2023

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

Bekanntmachung

Herr Hans-Dieter Jungmann ist am 31.12.2023 aus dem Vorstand ausgeschieden.
Herr Jürgen Hollstein wurde mit Wirkung vom 01.01.2024 zum neuen ehrenamtlichen Vorstandsmitglied bestellt.

Aufsichtsrat – GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Kaiserstr. 11, 51145 Köln

HAUFE.de/Immobilien

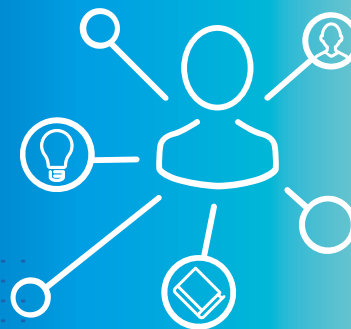


Jede Woche die aktuellsten
Informationen mit dem Newsletter
Wohnungswirtschaft

HAUFE.

SCHON GEWUSST?

—
MIT DEM STELLENMARKT
VON HAUFE ...



...ERREICHEN SIE PASSIV SUCHENDE
BEWERBER, DIE TIEFES
BRANCHEN-KNOW.HOW BESITZEN.

Finden statt Suchen –
Jobs für Fach- und Führungskräfte



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.de

Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft mit einem Bestand von rund 1.300 Wohnungen und 10 Mitarbeitenden und seit über 75 Jahren in Fulda und Umgebung tätig. Neben der Bestandspflege sowie der energetischen Modernisierung unseres Bestandes sind wir auch mit der Erstellung von öffentlich geförderten sowie freifinanzierten Wohnungen befasst.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n fachlich wie auch sozial kompetenten

Geschäftsführungs-/Vorstandsassistenten (w/m/d)

Zur Erfüllung Ihrer Aufgaben ist dazu die Erteilung einer Handlungsvollmacht vorgesehen.

Ihre Aufgabenschwerpunkte:

- Verhinderungsververtretung des Geschäftsführers/Vorstands bei Abwesenheit (**keine ständige Leitungsaufgabe!**)
- Führen des Personalwesens
- Risikomanagement
- Beschwerdemanagement
- Führung des Versicherungswesens
- Betreuung der externen IT-Dienstleister (u.a. als Wodis-Systembeauftragter)
- Unterstützung der Geschäftsleitung in Einzelprojekten.

Ihre Qualifikation:

- Abschluss eines immobilienpezifischen Studiums oder einer vergleichbaren Ausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation.
- Ausreichende Berufserfahrung und strukturierte selbstständige Arbeitsweise
- Soziale Kompetenz und Dienstleistungsorientierung im Umgang mit unseren Kunden und Mitarbeitern
- Hohes Verantwortungsbewusstsein, Eigeninitiative sowie absolute Zuverlässigkeit und Diskretion
- Nach Möglichkeit Ausbildereignung

Wir bieten:

- Leistungsgerechte Vergütung sowie 30 Tage Urlaub im Kalenderjahr
- Eine zusätzliche Altersversorgung
- Weitere Nebenleistungen über das Gehalt hinaus
- Fort- und Weiterbildungen
- Die Sicherheit eines wirtschaftlich stabilen Unternehmens.

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Ihren Gehaltsvorstellungen und frühestmöglichem Eintrittstermin senden Sie bitte an den **Vorstandsvorsitzenden Frank Nieburg, Siedlungswerk Fulda eG, Heinrichstraße 39, 36037 Fulda** oder in PDF-Form an fnieburg@siedlungswerk-fulda.de



HAUFE.

FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



IM HAUFE STELLENMARKT

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



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.de

Urteile

MIETRECHT

- 77 **Eigenbedarfskündigung** für einen Cousin?
- 77 **Schlüsseleinwurf** und Beginn der Verjährungsfrist
- 78 **Schönheitsreparaturen**
- 78 **Staffelmiete** und **Mietpreisrüge**

WEG-RECHT

- 78 Der Wohnungseigentümer als **mittelbarer Handlungsstörer**
- 79 **Änderung des Verteilerschlüssels** für die Erhaltungsrücklage
- 79 Nachschüsse: **Einsichtsrecht in alle Einzelabrechnungen** nötig?
- 79 **Nachträglicher Umlaufbeschluss**/Absenkungsbeschluss



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Eigenbedarfskündigung für einen Cousin?

Aus dem Urteil

Eine Eigenbedarfskündigung ist auch für entfernte Verwandte (hier: Cousin) zulässig, jedenfalls bei enger sozialer Bindung.

Bedeutung für die Praxis

Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „Familie“ ist nach dem Willen des Gesetzgebers ausweislich der Gesetzesbegründung durch die „ergangene Rechtsprechung“ zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bestimmt. Diese hatte Cousins vor Schaffung des § 577 a Abs. 1 a BGB jedenfalls bei einer hinreichend engen Bindung zum Vermieter als vom Anwendungsbereich des 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausdrücklich erfasst angesehen. Auch der BGH hatte in seiner Rechtsprechung keine Beschränkung des Familienbegriffs auf Familienmitglieder, denen aus persönlichen Gründen ein Zeugnisverweigerungsrecht zusteht, für geboten erachtet, sondern das Bestehen eines Zeugnisverweigerungsrechts lediglich als „Anknüpfungspunkt“ für eine Begrenzung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB in Betracht gezogen. Schließlich komme auch hinzu, dass nur diese Gesetzesauslegung dem mietrechtlich grundsätzlich weiten Verständnis des unbestimmten Rechtsbegriffs „Familie“ entspricht.

HO

LG Berlin, Urteil vom 19.10.2023, 67 S 119/23
BGB §§ 573, 577 a

Schlüsseleinwurf und Beginn der Verjährungsfrist

Aus dem Urteil

Erhält der Vermieter den Besitz an dem Mietobjekt durch Einwurf der Schlüssel in seinem Briefkasten zurück und behält er diese Schlüssel, beginnt die kurze Verjährungsfrist des § 548 BGB mit Kenntnis des Vermieters von dem Schlüsseleinwurf auch dann zu laufen, wenn das Mietverhältnis noch nicht beendet und der Vermieter nicht rücknahmebereit ist.

Bedeutung für die Praxis

Einem Rückerhalt im Sinne des § 548 BGB stand im vorliegenden Fall nicht entgegen, dass der Vermieter zu einer Rücknahme der Mietsache nicht bereit war. Bei der Mitteilung der fehlenden Empfangsbereitschaft war es dem Vermieter nicht darum gegangen, den Mieter zu einer, was ihm gegebenenfalls zuzubilligen gewesen wäre, geordneten Rückgabe der Mietsache im Rahmen eines zu vereinbarenden Übergabetermins zu bewegen. Nach seinen Angaben hatte er vielmehr für den Fall einer vorbehaltlosen Entgegennahme der Schlüssel und Untersuchung der Mieträume einen Verlust seiner Mietansprüche für die Zeit bis zur Beendigung des Mietverhältnisses befürchtet. Deshalb begann die Verjährungsfrist mit seiner Kenntnis vom Schlüsseleinwurf. Ob der Fall anders zu beurteilen gewesen wäre, wenn der Vermieter umgehend die Schlüssel wieder der Mieterin hätte zukommen lassen, bedurfte vorliegend keiner Entscheidung.

HO

OLG Hamm, Urteil vom 1.9.2023, 30 U 195/22
BGB §§ 546, 548

Schönheitsreparaturen

Aus dem Urteil

Wenn den Mietern auferlegt wird, für das „Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen“ Sorge zu tragen, wird durch die Regelung nicht hinreichend deutlich, dass das Streichen der Fenster nur von innen geschuldet ist, da die Formulierung „von innen“ sich nicht zweifelsfrei auch auf die Fenster bezieht.

Bedeutung für die Praxis

Unabhängig von der Frage der unrenovierten Übergabe, welche zur Unwirksamkeit der mietvertraglichen Abwälzung von Schönheitsreparaturen führt, stand vorliegend einem Anspruch gegen die Mieter in Bezug auf Schönheitsreparaturen entgegen, dass es an einer wirksamen Abwälzungsklausel mangelt. Dies ergab sich vorliegend aus dem Umstand, dass aus der mietvertraglichen Klausel nicht hinreichend deutlich wurde, dass die Fenster der Wohnung nur von innen zu streichen sind, da die Formulierung von innen hinter der Außentür sich nicht zweifelsfrei auch auf die Fenster bezog. Nach weiterer Auffassung des Gerichts scheiterte die Überwälzung auch daran, dass das Streichen der Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung und nicht lediglich das Streichen der Heizrohre überbürdet wurde. HO

AG Hamburg, Urteil vom 28.6.2023, 49 C 104/21
II. BV § 28 Abs. 4 S. 3

Staffelmiete und Mietpreisrüge

Aus dem Urteil

Bei vereinbarter Staffelmiete wirkt eine vom Mieter nach § 556 g Abs. 2 BGB erhobene Rüge in der folgenden Mietstaffel fort und muss nicht wiederholt werden.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH hält an seiner Rechtsprechung fest und stellt zugleich klar, dass dies auch dann gilt, wenn sich die ortsübliche Vergleichsmiete – etwa durch Modernisierungen oder durch das Vorliegen eines neuen Mietspiegels – zwischen dem Beginn der Mietstaffel, während der die Erhebung der Rüge durch den Mieter erfolgt ist, und dem Beginn einer nachfolgenden Mietstaffel, auf die sich das Rückzahlungsverlangen des Mieters (auch) bezieht, erhöht hat. Regelungszweck einer Rüge ist es, den Vermieter darüber in Kenntnis zu setzen, aus welchen Gründen, in welcher Höhe und ab welchem Zeitpunkt eine Rückerstattung verlangt wird. Es soll vermieden werden, dass der Vermieter sich ohne Vorwarnung nachträglich mit Rückforderungsansprüchen konfrontiert sieht. Ein Vermieter könne nicht davon ausgehen, dass der Mieter die für nachfolgende Mietstaffeln vereinbarte höhere Miete billigen will. HO

BGH, Beschluss vom 10.10.2023, VIII ZR 45/22
BGB § 556 g Abs. 2

Der Wohnungseigentümer als mittelbarer Handlungsstörer

Aus dem Urteil

Gegen den vermietenden Wohnungseigentümer als mittelbarem Handlungsstörer besteht auch ein Anspruch auf Unterlassung der konkreten Störung durch seinen Mieter. Er muss dafür sorgen, dass diese Störung unterbleibt. Welche Maßnahme er unternimmt, liegt in seinem Belieben, ein Anspruch des Gestörten auf eine spezielle Maßnahme besteht nicht.

Ob der Mieter seinem Vermieter gegenüber zu der Handlung berechtigt ist und der Vermieter dem Mieter gegenüber einen Unterlassungsanspruch hat, ist im Verhältnis zu Wohnungseigentümern/Dritten ohne Relevanz. Entscheidend ist allein die wohnungseigentumsrechtliche Frage der zulässigen Nutzungen (BGH ZMR 2020, 202 Rn. 11 ff.). Insbesondere kann der Vermieter hier nicht Unmöglichkeit aufgrund der mietrechtlichen Gestattung einwenden, denn insoweit besteht die Möglichkeit, dass der Mieter sich auf dem Verhandlungsweg auf eine Änderung des Mietvertrages einlässt (BGH, ZMR 2020, 743).

Bedeutung für die Praxis

Der vermietende Wohnungseigentümer muss peinlichst genau darauf achten, dass er seinem Mieter nur solche Nutzungsrechte einräumt, die ihm selbst auch zustehen, und Verbote, denen er selbst unterliegt, wirksam an den Mieter weitergibt. Auch nach Mietvertragsabschluss gefasste Beschlüsse der Eigentümer, die seine Nutzungsrechte einschränken, muss er gegebenenfalls anfechten, um den Mietvertrag insoweit weiter erfüllen zu können. Decken sich die Nutzungsrechte, kann der Eigentümer erfolgreich gegenüber seinem Mieter dessen zu weit gehende Nutzungen unterbinden. OR

LG Frankfurt/M., Urteil vom 12.10.2023,
2-13 S 97/22

WEG §§ 14, 15; BGB §§ 535, 823, 1004

Änderung des Verteilerschlüssels für die Erhaltungsrücklage

Aus dem Urteil

Es besteht Beschlusskompetenz, über eine Änderung des Verteilerschlüssels für Rücklagen zu beschließen beziehungsweise einen von dem vereinbarten Kostenschlüssel abweichenden Schlüssel für die Rücklagenbefüllung durch Beschluss zu bestimmen.

Ein Beschluss über die Änderung des Befüllungsschlüssels ist aber nicht ordnungsgemäß, wenn es hierdurch dazu kommt, dass eine einheitliche Rücklage nach verschiedenen Schlüsselns befüllt wird.

Bedeutung für die Praxis

Der Grundsatz, dass Befüllungs- und Entnahmeschlüssel bei der Rücklage identisch sein müssen, ist zu beachten. Eine „Mischbefüllung“ der Rücklage verhindert legale Entnahmen und entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Am einfachsten ist es, die bisherige Rücklage für eine juristische Sekunde aufzulösen und nach deren Befüllungsschlüssel auf die Eigentümer zu verteilen, um dann sofort eine neue Rücklage mit dem sodann gültigen Schlüssel zu befüllen (vgl. Bärman/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 223).

Verschiedene/gesonderte Rücklagen sind für klar abzugrenzende Maßnahmen möglich. Gegebenenfalls sollte zur Erleichterung der Verwaltung immer zusätzlich noch eine Liquiditätsrücklage beschlossen/geschaffen werden.

OR

Nachschüsse: Einsichtsrecht in alle Einzelabrechnungen nötig?

Aus dem Urteil

Es blieb auch nicht wegen der Nichtvorlage der jeweils anderen Einzelabrechnungen unklar, worauf sich die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bezog. Denn eine Beschlussfassung über Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse auf der Basis von Jahreseinzelabrechnungen setzt nicht voraus, dass die Wohnungseigentümer vorher jeweils Kenntnis von den jeweiligen Abrechnungsspitzen beziehungsweise Beitragsanpassungen der anderen Wohnungseigentümer genommen haben. Es bedurfte auch nicht der Vorlage einer Gesamtübersicht über die Abrechnungsspitzen/Beitragsanpassungen an alle Wohnungseigentümer oder einer Übersendung sämtlicher Einzelabrechnungen an alle Wohnungseigentümer (LG Dortmund, Urteil vom 30.6.2017 – 17 S 232/16, ZMR 2017, 758 Juris Rn. 32).

Bedeutung für die Praxis

Seit Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 sollte immer eine Liste (Gesamtübersicht) der Nachschüsse sowie der Anpassung der Vorschüsse mit der Einladung versandt werden. Der abstimmende Eigentümer muss nicht alle Abrechnungen kennen – diese sind nicht mehr Beschlussgegenstand –, aber die Nachzahlungspflichten seiner Mitwohnungs Eigentümer.

Die Entscheidung des LG Koblenz sollte nicht zu einem „Weniger“ veranlassen. Beim vorangehenden Beschluss über die Vorschüsse auf Basis des Wirtschaftsplans gilt Entsprechendes. OR

Nachträglicher Umlaufbeschluss/ Absenkungsbeschluss

Aus dem Urteil

Die Formulierung „Es soll nachträglich durch einen Umlaufbeschluss (geregelt werden) ...“ enthält nicht einen sogenannten Absenkungsbeschluss; es muss deshalb Allstimmigkeit im Umlaufverfahren erreicht werden. Dieser in der Eigentümerversammlung gefasste Beschluss kann nicht als Absenkungsbeschluss ausgelegt werden. Er enthält keinerlei Hinweis auf das Genügen einer mehrheitlichen Beschlussfassung im Umlaufverfahren. Jedenfalls bei Fehlen eines Absenkungsbeschlusses ist der im Umlaufverfahren nur mehrheitlich gefasste Beschluss wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig.

Bedeutung für die Praxis

Als Ausnahmevorschrift soll § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG restriktiv zu handhaben sein (LG München I, Urteil vom 8.11.2023, 1 S 11052/22). Dann muss ausdrücklich mitbeschlossen werden, falls der Beschluss auch mit einfacher Mehrheit (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG) gefasst werden kann und soll (AG Hamburg-Bergedorf, ZMR 2022, 1002).

Schultzky (in: Jennißen, WEG, 8. Aufl. § 23 Rn. 153 a. E.) geht sogar von einem unwirksamen (wenn nicht allstimmig gefassten) Nichtbeschluss im Umlaufverfahren aus, wenn es nicht wirksam vorher zu einem Absenkungsbeschluss kam.

OR

50

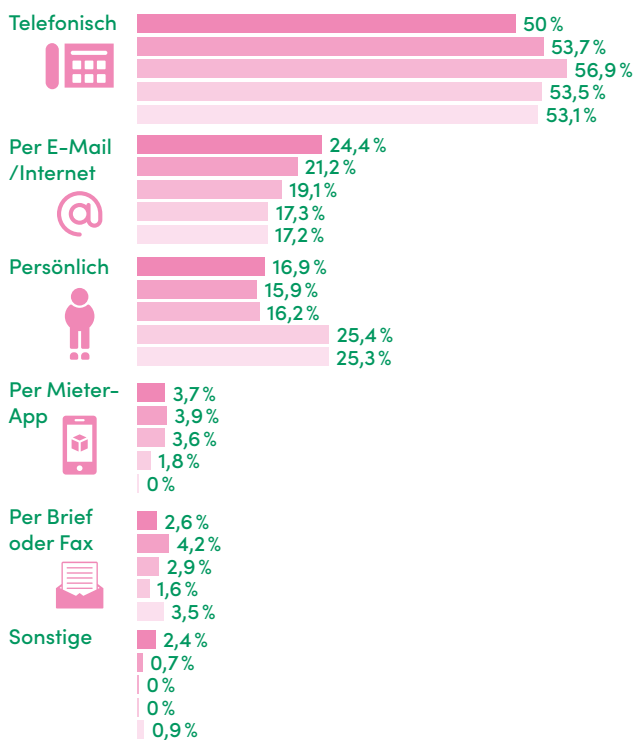
ZAHL DES MONATS

Anruf bevorzugt

Die Mieterinnen und Mieter in Deutschland greifen immer noch am liebsten zum Hörer, um ihren Vermieter zu kontaktieren. Das geht aus dem „Servicemonitor Wohnen“ hervor, einer bundesweiten Untersuchung des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte Immoconsult.

50% der Befragten bevorzugen für die Kontaktaufnahme das Telefon, wenn sie ein Anliegen an ihren Vermieter haben. 24% schreiben eine E-Mail, 17% kommen persönlich, 4% wählen Briefpost oder Fax und 3% nutzen die Mieter-App. Dabei gibt es kaum signifikante Unterschiede zwischen den Altersgruppen.

Wie nehmen Sie am liebsten Kontakt zu Ihrem Vermieter auf?



■ 2023 ■ 2022 ■ 2020 ■ 2018 ■ 2014

Basis 1000 Basis 996 Basis 990 Basis 497 Basis 889

Basis = Anzahl der Befragten

Quelle: Servicemonitor Wohnen 2023, Analyse & Konzepte Immoconsult
www.analyse-konzepte.de/servicemonitorwohnen2023

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Svenja Lange



Nikola Schellig



Annika Weyde



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

Olaf Berger, Chef vom Dienst, 040-211165-35, olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

Svenja Lange, Redakteurin, 0761-89856-37, svenja.lange@diewohnungswirtschaft.de

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

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

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

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group
Standort Hamburg, Hallerstraße 76, 20146 Hamburg

Geschäftsführung: Iris Bode, Jörg Frey, Matthias Schätzle, Christian Steiger, 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, USI-IdNr. DE812398835

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
Hallerstraße 76, 20146 Hamburg,
redaktion@diewohnungswirtschaft.de,
www.diewohnungswirtschaft.de

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

DW-STELLENMARKT

Eva Hofmann, 0931-2791-558, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2024. www.mediacenter.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente)

169 €, inkl. 7% MwSt. Einzelheft 14 €. Digitalversion 129,90 €, inkl. 7% MwSt. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2024).

Erscheinungsweise: monatlich

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

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



HAUFE.



REINHÖREN & DRANBLEIBEN

Mit dem ausgezeichneten Podcast
für die Immobilienbranche.



L'Immo

Der Podcast für die
Immobilienwirtschaft

Powered by

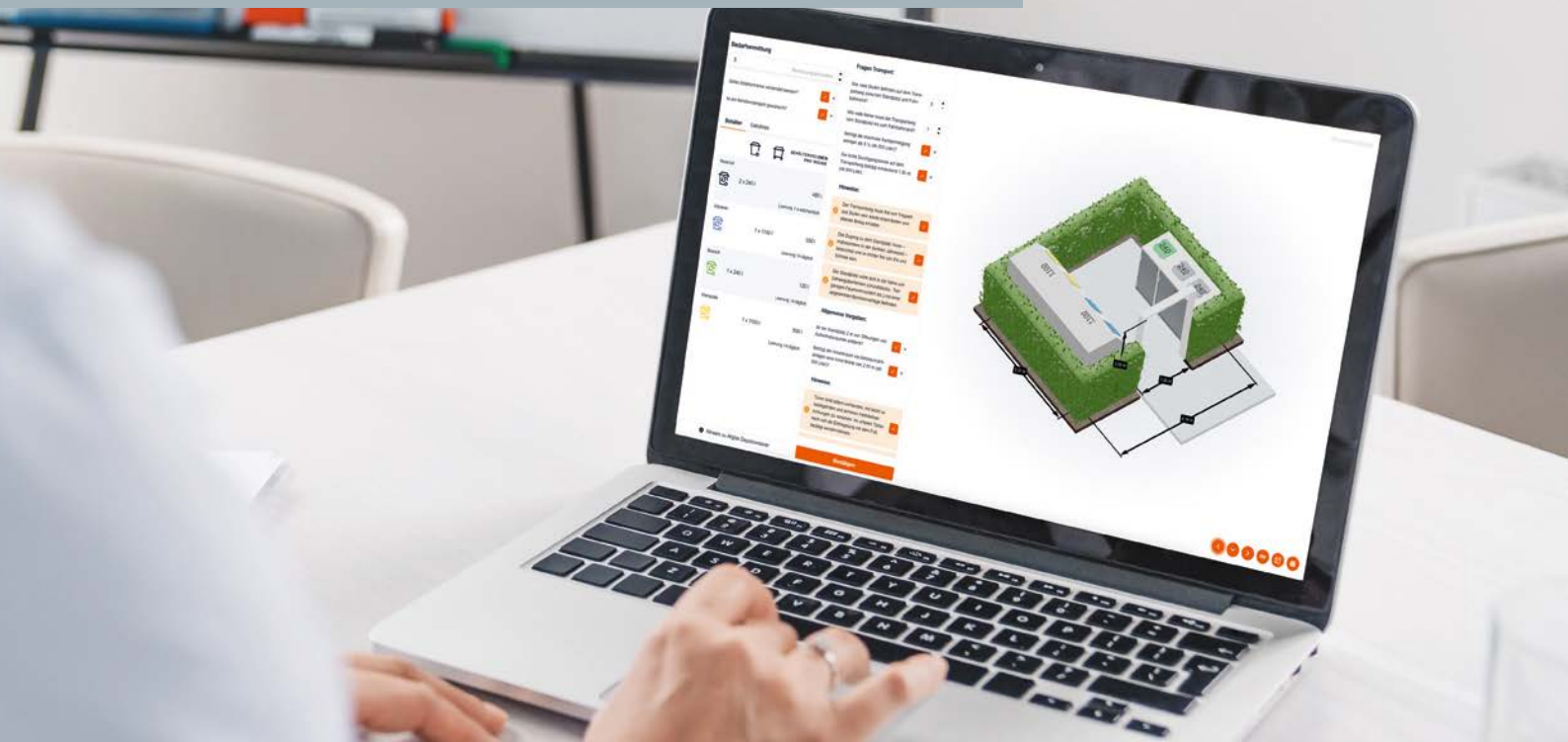
**IMMOBILIEN
WIRTSCHAFT**

Die
Wohnungswirtschaft
DW



STADTREINIGUNG.HAMBURG

ENTSORGUNG RECHTZEITIG PLANEN – UND DAUERHAFT PROFITIEREN!



Profitieren Sie bei Neu- und Umbauvorhaben von der kostenlosen Standplatzberatung der Stadtreinigung Hamburg und sorgen Sie von Beginn an für reibungslose Abläufe bei der Abfallentsorgung und für ein gepflegtes Wohnumfeld.

Informieren Sie sich über unser ganzes Leistungsspektrum und unsere speziellen Services für die Wohnungswirtschaft: **stadtreinigung.hamburg**



NEU: Mit dem Standplatzplaner können Sie die Behälter für die einzelnen Fraktionen, Standplätze und Abstellräume jetzt ganz einfach online konfigurieren: stadtreinigung.hamburg/wohnungswirtschaft/standplatzplaner

