

Die Wohnungswirtschaft

DW

77. Jahrgang

07 / 2024

Azubi-
rekrutierung:
Eine Frage
der Haltung?

Seite 66



Thema des Monats

52

Reihenhäuser in Serie: Ein Gemeinschaftsprojekt aus Hamburg

08

Leerstand versus Wohnraummangel

70

Wärmepumpen im Bestand: Wirtschaftlichkeit als Challenge



C 3188



Am 27. und 28. November in Hamburg

Manage to Green

Konzepte.Kosten.KI.

<https://dw-werkstatt.haufe.de>



Kontakt
Iris Jachertz
Chefredakteurin DW
redaktion@diewohnungswirtschaft.de

Das Veranstaltungsformat von

Die
Wohnungswirtschaft
DW

In Kooperation mit



EDITORIAL

Innovationsgeist als Gebot der Stunde

Anfang April wendeten sich die ostdeutschen sozial organisierten Wohnungsverbände erstmalig gemeinsam an die Öffentlichkeit, um auf die besondere Situation Ostdeutschlands hinzuweisen, die nicht mit anderen Bundesländern oder angespannten Wohnungsmärkten wie in München oder Hamburg gleichgesetzt werden könne. Ihr Appell richtete sich an die Bundesregierung, die Realität in Ostdeutschland nicht zu verkennen. In unserem Thema des Monats „Leerstand versus Wohnraumangel: Wie kann die Immobilienwirtschaft demografischen und strukturellen Herausforderungen in Stadt und Land begegnen?“ (ab Seite 8) zeigen wir, wie man die Unterschiede angehen kann. An innovativen Lösungen hat es der Wohnungswirtschaft noch nie gemangelt (ab Seite 20), das zeigt nicht zuletzt auch ein Blick ins Nachbarland Schweiz (ab Seite 30).

A propos innovativ: Das sind auch die Sieger des 21. DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft, die mit Drucklegung dieser Ausgabe am 20. Juni auf dem Aareon Summit ausgezeichnet wurden. Glückwunsch an die wbg Nürnberg GmbH, an die Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin eG und die Wohnungsbaugenossenschaft Kaifu-Nordland eG. Einen Sonderpreis erhielt die LEG Immobilien SE. Sie sind neugierig auf die Projekte? Dann freuen Sie sich auf unsere kommende Ausgabe! Und wenn Sie auch mit Innovationsgeist punkten können: Bis zum 15. Juli bleibt noch Zeit, sich für unseren Award Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft zu bewerben!

Ihre



Iris Jachertz
Chefredakteurin

© ruesterphotos.com



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



» Inner-
städtische
Nachverdichtung,
Umnutzung und
Aufwertung: Suchen,
Finden und Entwickeln
Ihrer stillen Reserven! «

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin · Braunschweig · Hamburg · Kaiserslautern · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

08



48



Last oder Bereicherung? Gleich zwei Unesco-Welterbe-Siedlungen nennt die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG ihr Eigen.

STADT UND QUARTIER

- 04 Meldungen
- 08 **Das bezahlbare Wohnen ist ernsthaft in Gefahr**
Leerstand versus Wohnraummangel
- 10 **Blackbox kleinstädtische Wohnungsmärkte**
Narrative, Mythen, Realitäten
- 14 **Bündnis Wohnen in Kleinstädten**
Kleine Städte mit großen Chancen

- 20 **Leerstand als Möglichkeitsraum**
Leerstand versus Wohnraummangel
- 26 **Mehrsäulenkonzept schafft Mehrwert**
Umbau und Umnutzung
- 30 **Mit Zwischennutzung gegen Leerstand**
Lösungsansätze für Wohnraumnutzung in Zürich
- 34 **Leerstand und Mangel als Wirkungsfaktor**
Sanieren und modernisieren
- 40 **Verbesserung der Mobilität am Wohnort**
Ländliche Räume mobil machen

BAUEN UND TECHNIK

- 44 Meldungen
- 48 **Siedlungen der Moderne: Wohnen im Welterbe**
Wohnen im Denkmal
- 52 **Genossenschaften bauen flexible Duplexhäuser**
Reihenhäuser in Serie
- 56 **Produkte**

MARKT UND MANAGEMENT

- 58 Meldungen
- 62 **Optionen zur Finanzierung und Kompensation hoher Kapitalmarktzinsen**
Ankauf von Zweckbindungen
- 66 **Alles eine Frage der Haltung?**
Azubirekrutierung



THEMA DES MONATS

TDM Leerstand versus Wohnraummangel

Wenn deutschlandweit 800.000 Wohnungen fehlen, während mehr als eine Million Einheiten einen Mieter suchen, ist das nicht nur ein numerisches Abbild des Spannungsfeldes zwischen Stadt und Land. Das Thema des Monats wirft Licht (und Schatten) auf demografische, strukturelle und nicht zuletzt wirtschaftliche Herausforderungen, denen die Wohnungswirtschaft gegenübersteht.

70 **Wärmepumpen im Bestand –
Wirtschaftlichkeit als Challenge**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus
den Prüfungsorganisationen des GdW

74 **Stellenmarkt**

URTEILE

77 **Mietrecht**

78 **WEG-Recht**

80 **Letzte Seite, Impressum**

66



Muss die Branche im Wettbewerb um Talente gezielter auf junge Menschen zugehen? Ergebnisse einer Befragung von Ausbildungsbetrieben und Schülern des EBZ-Berufskollegs zeigen: Ja.



...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**



BLOME.ORG

Stadt und Quartier



Städtebauliche Neuentwicklung in Freiburg i. B.

Am Elefantentweg im Freiburger Stadtteil Moosburg, einem Entwicklungsschwerpunkt der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB), schafft das Wohnungsunternehmen ein neues Wohnquartier. 50 geförderte Mietwohnungen und 43 Eigentumswohnungen entstehen in insgesamt vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden, mit deren Neubau die FSB ihre Wohnfläche am Elefantentweg auf rund 6.400 m² versechsfacht. Der ehemalige Bestand, 16 Reihenhäuser aus den 1950er Jahren sowie ein leerstehendes Gebäude, waren energetisch und baulich in die Jahre gekommen. Das neue Konzept basiert auf dem städtebaulichen Grundgedanken, bei der Überbauung die vorhandene Zeilenstruktur durch die Setzung von vier riegelförmigen Gebäudevolumen mit unterschiedlichen Proportionen und Abmessungen weiterzuführen. Das Quartier ist verkehrsberuhigt; das ergänzende Mobilitätskonzept besteht aus der nahegelegenen ÖPNV-Anbindung, Fahrradabstellmöglichkeiten sowie Carsharing.

15.000 m² für Wohnungen und öffentliche Parkanlage

In Konstanz setzt die Städtische Wohnungsbau GmbH Konstanz (Wobak) aktuell ihr größtes Einzelprojekt seit 1975 um: Auf einem etwa 15.000 m² großen Grundstück, dem ehemaligen Siemensareal, in Konstanz-Petershausen wird sie den „Bücklepark“ bauen. Zu dem Projekt gehören rund 200 Ein- bis Fünfstückerwohnungen, die in vier Baukörpern errichtet werden, und eine öffentliche Parkanlage für die Freizeitnutzung. Der überwiegende Teil der Wohnungen wird öffentlich gefördert sein.



Visualisierung des neuen Quartiers



Dem Wohnungsmangel ökologisch begegnen

Umwelt und Klima schützen, Wohnraum schaffen, Lebensqualität verbessern, 32 S., gratis, UBA

Die Empfehlungen des Umweltbundesamts (UBA) und der Kommission „Nachhaltiges Bauen“ zur umwelt- und ressourcenschonenden und gesundheitsverträglichen Schaffung bezahlbaren Wohnraums fasst diese Broschüre zusammen.

Download unter www.umweltbundesamt.de.

Für NHW kommt in Frankfurt a. M. „Housing First“

Hessens größtes Wohnungsunternehmen, die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), setzt einen Akzent bei der Hilfe gegen Obdachlosigkeit. Das Unternehmen stellt der Initiative MainWeg gGmbH für ihr Projekt „Housing First“ während einer Pilotphase über zwei Jahre bis zu vier Wohnungen zur Unterbringung von Menschen ohne festen Wohnsitz in Frankfurt a. M. zur Verfügung. Ziel von „MainWeg“ ist es, Obdachlosen die Integration in die Gesellschaft zu erleichtern, indem ihnen bei der Wohnungssuche sowie bei der Suche nach einer eigenen Arbeitsstelle geholfen wird.

Wohnbau setzt weiter auf „Beste Nachbarn“

Gute Aktion, gute Erfahrung: Die Wohnbau GmbH Prenzlau sucht seit fünf Jahren „Beste Nachbarn“. Ausgezeichnet werden Menschen, die sich für das Miteinander im Quartier stark machen. Auch 2024 wird diese Auszeichnung wieder vergeben.

Pflege- und Beratungszentrum soll Vetschauer Quartier aufwerten



Ein besonderes Projekt setzt die Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH (WIS) in einem Wohnhaus in Vetschau um. Gemeinsam mit einem erfahrenen Partner, der Villa Lebensbogen Pflege- und Beratungszentrum & Physiotherapie Schlott & Nowara OHG, realisiert die WIS für die Bewohner des Quartiers ein Pflege- und Beratungszentrum. Dafür wird in dem Haus eine erste leerstehende Wohnung zu Büro-, Besprechungs- und Sozialräumen umgebaut. Zukünftig sollen nach weiteren Umbauschritten die Bereiche Physio-, Ergotherapie, Podologie und Kosmetik sowie die ambulante Hauskrankenpflege durch das Lebensbogen-Team abgedeckt werden. Die WIS will mit dieser Versorgung vor Ort in Verbindung mit altersgerechtem Wohnen dem demografischen Wandel gerecht werden und hofft, dass von dem Projekt – ähnlich wie bei einer vergleichbaren Initiative in Lübbenau – Signalwirkung ausgeht. Die WIS hatte erst 2023 etwa 1.100 Wohneinheiten von der Wohnbaugesellschaft Vetschau mbH & Co. KG in der kleinen Spreewaldstadt übernommen.

Ganzheitliche Finanzberatung als Erfolgsfaktor

Investitionen in Klimaschutz und Neubau von bezahlbaren Wohnungen erfordern einen immensen Kapitaleinsatz und somit strategische, nachhaltige Finanzierungen und die dynamische Anpassung an sich rasch ändernde Rahmenbedingungen. Bei Dr. Klein Wowi wissen wir uns professionell betreut – von der Analyse der Grundbücher über die Ausschreibung der Baudarlehn bis zur Auszahlung der Finanzmittel.

Roland Breun

Geschäftsführender Vorstand, WG Fürth · Oberasbach eG

DR. KLEIN WOWI



18 Quartiershausmeister sorgen im Duisburger Stadtteil Marxloh für mehr Sauberkeit

Die Menschen im Stadtteil über die sachgerechte Müllentsorgung zu informieren und kleine Abfallansammlungen zu beseitigen – das sind die zentralen Aufgaben der neuen Quartiershausmeister, die im Duisburger Stadtteil Marxloh seit einiger Zeit unterwegs sind. Das Projekt ist eine Gemeinschaftsinitiative der Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH mit der Gesellschaft für Beschäftigungsförderung (GfB), dem örtlichen Jobcenter und den Wirtschaftsbetrieben Duisburg AöR (WBD). Die Finanzierung der Hausmeister mit Gesamtkosten von 816.000 € pro Jahr erfolgt über Leistungen des Sozialgesetzbuchs II durch das Jobcenter. Die Hausmeister sollen durch ihre Präsenz im Stadtteil die Arbeit der städtischen Abfallaufsicht unterstützen und dazu beitragen, dass die illegale Müllentsorgung im Quartier weniger wird. Das Wohnungsunternehmen stellt als Anlaufpunkt für die Hausmeister – zumeist Langzeitarbeitslose, die wieder in das Arbeitsleben integriert werden sollen – Räume in der ehemaligen „Alten Post“ zur Verfügung.



Haben ihr Hauptquartier in der „Alten Post“ der Gebag:
die Duisburger Quartiershausmeister

Weniger und sauberer Verkehr im Quartier

Um den Liefer- und den motorisierten Individualverkehr in ihren Quartieren zu reduzieren, schafft die Vivawest Wohnen GmbH neue Fahrradstellplätze und baut ihre Kooperation mit der DHL Group aus. Mehr als 200 neue Fahrradeinhausungen – standardisierte Bauteile, die das Wohnungsunternehmen ähnlich wie Sitzbänke oder Spielgeräte bei der Gestaltung des Wohnumfelds in ihren Quartieren einsetzt – sind aktuell im Aufbau oder in der Vorbereitung. Bereits im Einsatz sind etwa 100, teilweise solarbetriebene, Paketstationen. Bei der Zustellung auf „der letzten Meile“ sollen sie im Vergleich zur Haustürzustellung im Schnitt 30 % CO₂ einsparen.



Planungswettbewerbe

Hossbach/Lehmhaus/
Eichelmann, Handbuch und
Beispielsammlung Planungs-
wettbewerbe, 416 S.,
78 €, DOM publishers,
ISBN 978 3-86922-901-0

Die zentralen Bausteine für einen erfolgreichen Planungswettbewerb und die wichtigsten Regeln werden in diesem Handbuch vorgestellt. Zudem zeigen Beispiele die Entwurfsmethoden und Darstellungstechniken von über 100 Architekturbüros auf.

Mit Kunstwerken Schmierereien im Quartier beenden

Die Baugenossenschaft Winnenden eG hat Schmierereien im Quartier den Kampf angesagt.

Im Winnender Teilort Schelmenholz hat sie eine ihrer Garagenreihen durch die Künstler der Agentur Adkru verschönern lassen – auch, um Schmierereien in Zukunft abzuschrecken. Das Besondere des Projekts: Durch eine Kooperation mit der Kunstschule Winnenden konnten fünf Kinderbilder in die Malerei integriert werden.



Wohnumfeldverbesserung schafft Aufenthaltsqualität

Etwa 1,3 Mio. € hat die Hamburger Saga Unternehmensgruppe in eine umfangreiche Neugestaltung von Wohnhöfen und Grünzügen in einem ihrer Quartiere investiert. Ziel war es, die Wohn- und Lebensqualität in Hamburg-Dulsberg durch zusätzliche Spielgeräte und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Nachbarschaft zu verbessern. Die bestehende Vegetation wurde mit Staudenpflanzungen und Blühwiesen aufgewertet, die Beleuchtungssituation verbessert und neue Fahrradabstellplätze errichtet. 50 % der Kosten kamen aus dem „Stadtentwicklungsfonds Lebendige Quartiere“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, die mit dem Programm vor allem Quartiere mit einer hohen Einwohnerdichte stärken will.



Mehr Lebens- und Aufenthaltsqualität zu schaffen, war das Ziel einer umfassenden Sanierung des Wohnumfeldes durch die Saga im Hamburger Stadtteil Dulsberg



Vielseitige Zutrittslösungen

> HOHE SICHERHEIT

Salto Lösungen basieren auf modernsten Zutritts- und Sicherheitstechnologien, binden sämtliche Zutrittspunkte ein und bieten ein umfassendes Zutrittsmanagement.

> OPTIMIERTE PROZESSE

Salto digitalisiert und automatisiert Abläufe durch die Integration mit Management- und IT-Systemen sowie die Einbindung in Workflows.

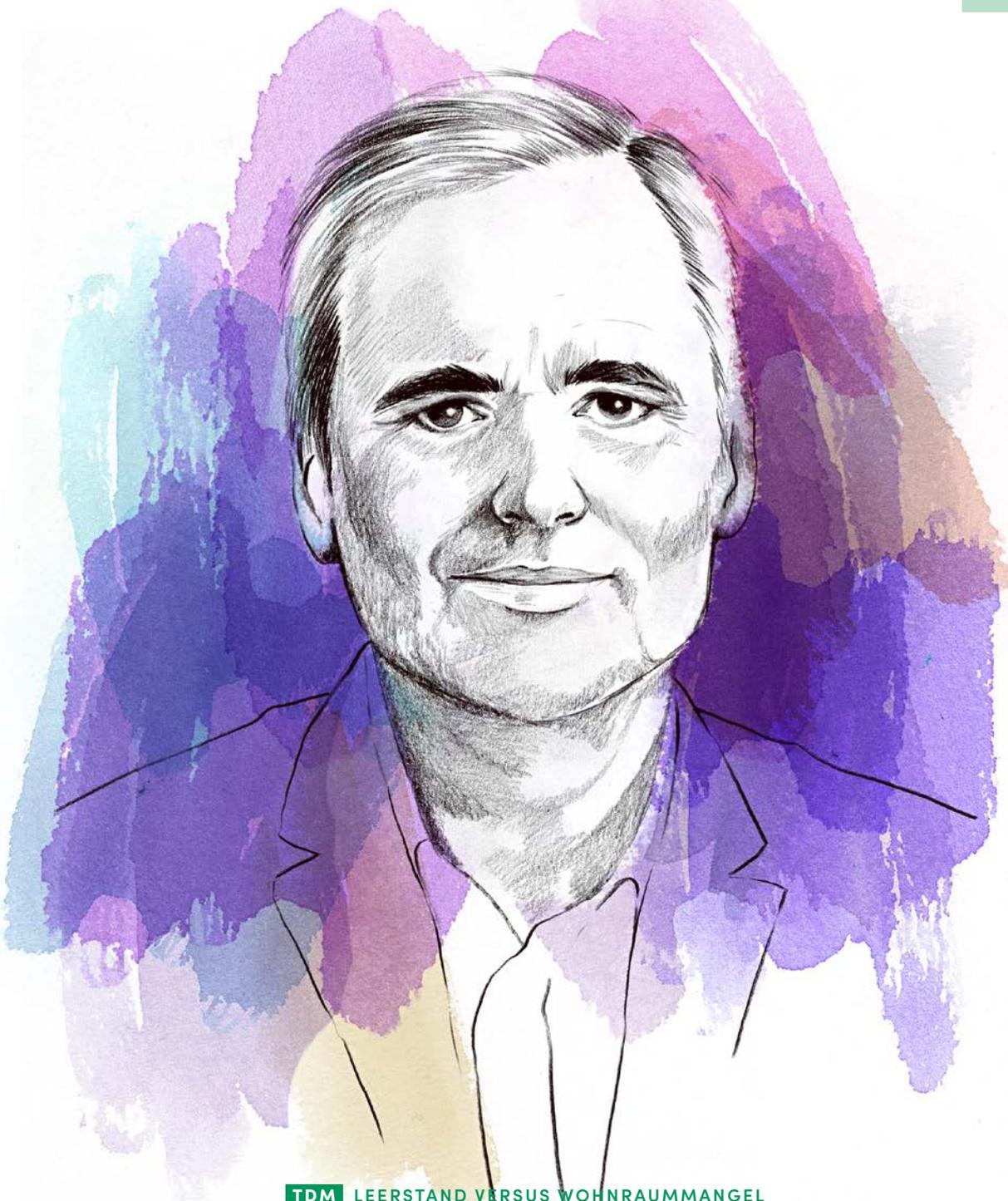
> EFFIZIENTER BETRIEB

Anwender profitieren von flexibler Raumnutzung, hoher Sicherheit, optimierten Prozessen und niedrigen Lebenszykluskosten.

saltosystems.de



Mehr zu den Vorteilen und zum Funktionsumfang unserer Systemplattformen.



TDM LEERSTAND VERSUS WOHNRAUMMANGEL

Das bezahlbare Wohnen ist ernsthaft in Gefahr

Norddeutschland ist vielfältig und weist neben großen Städten und Metropolen auch strukturschwache, ländliche Räume auf. Die Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen reichen dabei vom Mangel an bezahlbaren Wohnungen bis hin zu Leerstand.

Von Andreas Breitner

Norddeutschland ist durch ein Nebeneinander von Wohnraummangel in den Zentren und teils erheblichem Leerstand im ländlichen Raum geprägt. Das bedeutet: Es gibt keine einheitliche Lösung für das jeweilige Bundesland. In Kiel, Lübeck, Hamburg, Rostock oder Greifswald herrscht ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum – allerdings vornehmlich für jene, die eine Wohnung suchen. Dennoch wäre es falsch, in diesen Städten von einer Wohnungsnot zu sprechen. Denn die allermeisten Menschen wohnen bereits – und das in der Regel zu bezahlbaren Mieten. Für die 742.000 Wohnungen der VNW-Unternehmen in Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern liegt die monatliche Nettokaltmiete im Durchschnitt bei 6,41 €/m².

Im ländlichen Raum hingegen sucht nicht selten die Wohnung den Mieter. Oftmals lohnt dort selbst der Bau von Sozialwohnungen nicht, weil deren gesetzlich vorgeschriebene Miete oft höher liegt als die Durchschnittsmiete der dortigen Wohnungsunternehmen. Sinnvoll wäre es, wenn auch der Rückbau von in die Jahre gekommenen Wohngebäuden öffentlich gefördert würde – vor allem in Mecklenburg-Vorpommern. Dortige Wohnungen verfügen häufig über veraltete Grundrisse, die sich kaum mehr vermieten lassen. Auch ein Umbau ist in solchen von Abwanderung betroffenen Regionen finanziell kaum darstellbar. In Hamburg und Schleswig-Holstein spielt der Leerstand von Wohnungen mit Quoten von 0,8 und 1,6 % eher eine untergeordnete Rolle.

Es fehlt an Sozialwohnungen

In den urbanen Zentren geht der Mangel an Wohnraum mit einem Mangel an Baugrundstücken einher. Die Folge sind hohe Grundstückspreise. Hier sind kreative Lösungen bei der (Nach-)Verdichtung von Wohngebieten notwendig. Allerdings stößt Nachverdichtung nicht selten auf Widerstand der Nachbarn, die Verschattung, mehr Autoverkehr im Quartier oder den Wertverlust ihrer Immobilie fürchten.

In anderen Kommunen, vornehmlich im sogenannten Speckgürtel von Hamburg, ist die Neigung, Sozialwohnungen zu errichten, gering ausgeprägt. Da heißt es eher: „Hier muss man sich das Wohnen leisten können.“ In Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern haben Kommunen eine durch die Landesverfassung garantierte starke Stellung. Insofern sind den Landesregierungen in Kiel und Schwerin oftmals die Hände gebunden, was konkrete Vorgaben angeht. Sie können eigentlich nur mit (ausreichend) Fördermitteln den Bau bezahlbarer Wohnungen unterstützen, was sie jüngst getan haben.

Hemmnisse für den Wohnungsbau

Angesichts hoher Baupreise und gestiegener Zinsen lohnt sich der Bau frei finanzierter Wohnungen kaum

**Andreas
Breitner**

Verbandsdirektor
norddeutscher
Wohnungs-
unternehmen e.V.
HAMBURG

mehr. Wer heute mit dem Bau einer Mietwohnung beginnt, muss nach Fertigstellung zwischen 18 und 20 €/m² Nettokaltmiete verlangen. Das aber sprengt selbst die Haushaltskasse von gut verdienenden Menschen. In der Folge haben sich viele private Investoren dem Bau von Sozialwohnungen zugewandt und nehmen staatliche Förderung in Anspruch. Daher geraten auch staatliche Förderprogramme an ihre finanzielle Grenze. Schleswig-Holstein stellt in diesem Jahr 400 Mio. € bereit, in Hamburg sind es sogar 700 Mio. €. Allerdings: Die Krise beim Wohnungsbau allein durch Sozialwohnungen zu lösen, ist ein Irrglaube. Notwendig sind bezahlbare Baugrundstücke. Leider fehlt es in vielen Kommunen an einer langfristig ausgerichteten Bodenpolitik.

In die Irre führt der Versuch Hamburgs, öffentliche Baugrundstücke nur noch im Wege des Erbbaurechts zu vergeben – also nicht mehr zu verkaufen. Erfahrungen zeigen, dass kaum ein Wohnungsunternehmen diesen Weg gehen will, vor allem, weil die Kreditkonditionen der Banken dann deutlich schlechter sind. Sinnvoll wäre es, den Verkauf öffentlicher Grundstücke an Auflagen zu knüpfen und diese wasserdicht vertraglich abzusichern. So könnten Grundstücke unter der Bedingung verkauft werden, dass die Miete stets 10 % unter dem örtlichen Mietpiegel zu liegen hat. Die Stadt, respektive Kommune, wiederum könnte sich vertraglich ein Vorkaufsrecht einräumen lassen, um damit den zu höheren Mieten führenden Weiterverkauf des Grundstücks zu verhindern.

Kluge Lösungen sind gefragt

Grundsätzlich gilt es, der überbordenden Bürokratie den Kampf anzusagen. Im Jahr 2000 gab es etwa 5.000 Bauvorschriften – heute sind es rund 20.000. Wir brauchen eine Entschlackung von Bauvorschriften und eine einheitliche norddeutsche Bauordnung als Nukleus einer bundesdeutschen Bauordnung. Darin sollten nur die einfachsten Normen festgelegt werden, die dann aber auch gerichtsfest sind.

Zu guter Letzt gilt es, bei den gesetzlichen Anforderungen des Klimaschutzes Maß zu halten und die Bezahlbarkeit des Wohnens nicht aus den Augen zu verlieren. Experten haben ausgerechnet, dass in Hamburg bis zum Jahr 2045 rund 40 Mrd. € aufgebracht werden müssen,

um alle Wohngebäude klimaneutral zu machen. In Schleswig-Holstein sind es sogar rund 130 Mrd. €. Das sind Summen, die ohne umfassende Förderung durch den Staat von den Wohnungsunternehmen nicht aufgebracht werden können, wenn die Mieten in den kommenden Jahren nicht jeglichen Rahmen sprengen sollen. Alle Versuche, Klimaschutzauflagen zu verschärfen oder die Erreichung von Klimaneutralität zeitlich vorzuziehen, müssen unterbleiben. —

**„Für Leerstand
oder Woh-
nungsmangel
gibt es keine
allerorts gülti-
gen Lösungen.
Staatliche För-
derung ist aber
unabdingbar.“**

TDM NARRATIVE, MYTHEN, REALITÄTEN

Blackbox kleinstädtische Wohnungsmärkte

Leerstand und gleichzeitiger Wohnraumangel in Kleinstädten sind weitgehend unerforscht und bleiben eine Herausforderung – oft fehlen lokale Konzepte. Eine gezielte, kooperative Entwicklung könnte Kleinstädte als attraktive Wohnorte stärken. Der Fokus auf Großstädte greift zu kurz.

Von Lars Porsche

Nach Jahrzehnten der Bevölkerungszunahme in Großstädten und der Konzentration des Wohnungsbaus auf zentrale Lagen spielen Kleinstädte im wohnungspolitischen Diskurs wieder eine Rolle. Und dies nicht erst seit der Coronapandemie sowie der Zunahme der Arbeit im Homeoffice. Um den Bedarf an Wohnraum realistisch zu erfassen, fehlen aber gerade für Kleinstädte objektive Betrachtungen und systematische Forschung. Das erschwert eine neutrale, evidenzbasierte Politikberatung zur Schaffung von Wohnraum für diesen Stadttypen. Gerade dies braucht es aber, um Mythen und Narrative zu Kleinstädten sowie politische und (immobilien-)wirtschaftliche Fehlschlüsse und -entwicklungen zu verhindern. Diese wirken sich bisher stark auf die lokalen Wohnungsmärkte und deren städtebaulichen Entwicklungen, letztlich auf ein ausgeglichenes und robustes Städtesystem, aus.

Im aktuellen Diskurs um Überlastungen der Wohnungsmärkte in prosperierenden Großstädten und sogenannten Schwarmstädten gelten Kleinstädte gemeinhin und undifferenziert als „Entlastungsräume“. Vernachlässigt wird dabei der Blick auf die heterogene Situation, die Herausforderungen und die Potenziale dieser Städte. Hartnäckig wird durch die Politik die Zahl von schätzungsweise 1,7 Mio. leerstehenden Wohnungen überwiegend in ländlichen



Lars Porsche

Projektleiter Forschung
Bundesinstitut für Bau-,
Stadt- und Raumfor-
schung (BBSR)
BONN

Regionen wiederholt. Schaut man tiefer in die Daten, sind Zweifel angebracht, inwieweit diese die Realität vor Ort widerspiegeln (siehe hierzu Artikel „Bündnis Wohnen in Kleinstädten“ auf Seite 14 in diesem Heft). Dies gilt zum Beispiel für die Fortschreibung von Zensus-Daten über vier bis fünf Jahre hinaus oder unbeantwortete Fragen wie: In welchem Zustand befinden sich die leerstehenden Wohnungen? Sind diese vermietbar? Sind zeitgemäße Grundrisse vorhanden? Verfügen die Eigentümer über die finanziellen Mittel zur zeitgemäßen Sanierung? Wollen diese überhaupt vermieten?

Pendeldistanz beeinflusst Wohnortwahl

Des Weiteren ist zu fragen, wo sich die Wohnungen befinden. Die durchschnittliche Pendeldistanz aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen Wohn- und Arbeitsort liegt bei 17,2 km. Für die überwiegende Zahl der Berufstätigen ist mit einer Distanz von mehr als 30 bis 50 km eine Grenze erreicht. „Im Einzugsbereich großer Metropolen, die bereits sehr hohe Pendeldistanzen aufweisen, scheint die Bereitschaft zu noch längeren Arbeitswegen ... ausgereizt zu sein“ so das BBSR in einer Studie.¹

Dass Beschäftigte mit Arbeitsort in einer Großstadt sich einen Wohnort in (sehr) peripherer Lage suchen, scheint damit sehr unwahrscheinlich. Auch das Homeoffice spielt nur eine geringe Rolle. Laut dem Ifo Institut für Wirtschaftsforschung arbeiten nur 25 % aller deutschen Beschäftigten mindestens teilweise von zu Hause.² Die Aufforderung seitens der

Politik, in ländlichen Gebieten zu wohnen, scheint besonders in peripheren Lagen eher ein Wunschdenken als eine realistische Option zu sein. Mit zunehmender Entfernung von Kleinstädten zu Mittel- oder Oberzentren steigen zudem die Herausforderungen in der Wohnraum- und Immobilienentwicklung deutlich an.

Generell ist ein neutraler Blick auf Kleinstädte gefordert. Sie sind Lebens-, Arbeits-, Wohn- und Versorgungsstandort mit eigener Urbanität. Für ihr Umland sind Kleinstädte in peripheren Lagen besonders wichtige Kommunikations-, Entwicklungs- und Stabilisierungspole. Andererseits stellen sich Herausforderungen, die von Mobilität, vor allem ÖPNV, über Daseinsvorsorge, deren Einrichtungen und Betrieb, bis zum Donut-Effekt oder „herrenlosen Immobilien“ reichen. Eine objektive und evidenzbasierte Annäherung kann helfen, Kleinstädte als Wohn- und Immobilienentwicklungsorte besser sichtbar zu machen.

Lage und Situation der Kleinstädte in Deutschland

In den mehr als 2.100 Kleinstädten in Deutschland leben mehr als 24,5 Mio. Menschen, circa ein Drittel der

Bevölkerung. Das sind fast genauso viele Menschen wie in Großstädten. Hinsichtlich Anzahl und Fläche sind sie der dominierende Stadttyp in Deutschland. Ihre Strukturen sind sehr heterogen; die Flächenausdehnung variiert von 2,8 km² bis zu 594,5 km².³

Circa 55 % der Kleinstädte liegen in (sehr) zentralen und 45 % in (sehr) peripheren Lagen. Der BBSR-Lagetyp (sehr) peripher deckt sich größtenteils mit der Thünen-Typologie „ländliche Räume“. Das heißt, dass mehr als die Hälfte der Kleinstädte nicht in ländlichen Räumen liegt. Hier werden sie in der allgemeinen Wahrnehmung aber fast ausschließlich verortet.

Der Lagetyp ist ein wichtiges Strukturmerkmal, wenn man die Kleinstädte vor dem Hintergrund der Themen Wohnen und Leerstand betrachtet. Zum Beispiel zeigt sich für Kleinstädte insgesamt eine relativ positive Bevölkerungsentwicklung seit Mitte der 2010er Jahre. Aber diese betrifft fast ausschließlich Kleinstädte in zentralen Lagen. Gerade junge Familien drängt der Kostendruck ins Umland. Kleinstädte in peripherer Lage können ihr Niveau halten, in sehr peripherer Lage verlieren sie weiterhin an Bevölkerung. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung >



Eilenburg im Nordwesten von Sachsen bezeichnet sich selbst als Weltkleinstadt. Das Bild zeigt den Blick auf die westliche Innenstadt mit ihrer vielfältigen Immobilienstruktur

Die Kleinstadtakademie – Vernetzungs-, Lern- und Experimentierraum

Mit ihrem Ansatz „von Kleinstädten, mit Kleinstädten, für Kleinstädte“ wird die Kleinstadtakademie Raum für den Erfahrungsaustausch und gemeinsame Lernprozesse bieten sowie kommunale, interkommunale und überregionale Projektarbeit verstetigen. Maßnahmen, Wege und Ziele außerhalb des üblichen „Rahmens“ sollen gedacht werden. Experimentieren ist ausdrücklich erwünscht. Dezentrale, digitale und analoge sowie örtlich verankerte und mobile Beratungs- und Vernetzungsangebote werden zum Einsatz kommen. Die Kleinstadtakademie soll deutschlandweit beraten, vernetzen und wichtige Impulse für die Stadtentwicklung vor Ort setzen. Als Institution soll sie Wissen zur kooperativen Kleinstadtentwicklung zusammenführen und vermitteln. Die Kleinstadtakademie wurde seitens des Bundesbauministeriums so konzipiert, dass eine zukunftsfähige, kooperative Kleinstadtentwicklung im Fokus steht.

Das Potenzial einer bundesweit agierenden Kleinstadtakademie liegt zum einen in der Netzwerkbildung, zum anderen darin, Kleinstädte besser und ihrer Bedeutung entsprechend in den politischen Diskussionen abbilden zu können.

Die Geschäftsstelle der Kleinstadtakademie befindet sich in Wittenberge, Brandenburg, derzeit in Gründung. Kontakt über Bauamtsleiter Martin Hahn via E-Mail: M.hahn@wittenberge.de.

liegt hier am höchsten. Ähnlich verhält es sich für das Wachstum von Arbeitsplätzen. Die Dynamik des Wohnungs- und Immobilienmarktes ist folglich stark durch die räumliche Lage, demografische und wirtschaftliche Entwicklungen geprägt.⁴

Wohnen und Wohnraumentwicklung in Kleinstädten – Ausgangslagen

Den typisch kleinstädtischen Wohnungsmarkt gibt es nicht. Kleinstädte in zentralen Lagen und im Verflechtungsbereich wachsender Großstädte müssen Wohnraum wie Gewerbeflächen zur Verfügung stellen und leiden eher an „Wachstumsschmerzen“, im Gegensatz zu den Kommunen mit Leerstand-Blues in (sehr) peripheren, wirtschaftsschwachen Lagen. Teilweise bestehen in räumlicher Nähe innerhalb einer Kommune gering und stark nachgefragte Wohnstandorte nebeneinander. Existieren sehr viele Ortsteile, können sich unterschiedliche Dynamiken überlagern, das heißt stabile oder steigende Nachfragen in gut ausgestatteten Ortsteilen auf der einen Seite und fehlende Dynamik mit Leerstand, Investitionsrückständen und Problemimmobilien auf der anderen Seite.

Mittlerweile wird nicht mehr nur das Einfamilienhaus in Kleinstädten nachgefragt. Zielgruppenspezifische Wohnangebote, unter anderem für eine alternende wie pluralere Gesellschaft, erfordern gleichzeitig barrierefreien, nutzungsvariablen Wohnraum und flexible Wohnangebote. Dies sind wichtige Aspekte in der Schaffung bedarfsgerechter und qualitätsvoller Wohnangebote durch Neu-, Um-, Anpassungs- und Ersatzneubau auch in Kleinstädten.

Vor Ort sind die Problemlagen vielfältig, die Ansprüche und Handlungsansätze oft schwer umzusetzen. Die Verwaltungen stehen beim Thema Wohnen vor großen Herausforderungen. Vor allem knappe finanzielle Ressourcen, eine zu geringe Personalausstattung sowie der heute schon spürbare Fachkräftemangel beeinflussen negativ deren Handlungsmöglichkeiten. Selbst wenn etwa die Bauleitplanung oder auch die Bauaufsicht teils ohnehin schon auf der Kreisebene angesiedelt sind, fehlt es angesichts dünner Personaldecken und riesiger Zuständigkeitsbereiche häufig an ausreichenden Ressourcen. Dies wiegt umso schwerer, als die notwendigen Bearbeitungs- und beispielsweise auch Beteiligungsprozesse vielfach ähnlich kompliziert und langwierig sind wie in größeren Städten. Für weitergehende, strategische Analysen und Konzepte stehen häufig keine oder kaum ausreichend Kapazitäten zur Verfügung.

Neue Zeiten – neue Anforderungen – neue Lösungen

Kleinstädte selbst erkennen die Veränderungen und reagieren. Im Rahmen eines Forschungsfelds des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoST) zu Kleinstädten in peripheren Lagen entwickelten Kleinstädte Ideen zum Auszubildendenwohnen. Dies nicht durch externe Expertinnen und Experten, sondern durch Gespräche mit Unternehmen und Jugendlichen vor Ort. Die Stadt Reichenbach, Vogtland, hatte schon Mitte der 2010er Jahre eigenständig eine Vermarktungsstrategie und in Zusammenarbeit mit ortsansässigen Architekturbüros Bebauungs- beziehungsweise Instandsetzungsideen für Baulücken und sanierungsbedürftige Altbauten entwickelt. Seit 2008 arbeitet die Gemeinde-Allianz Hofheimer Land an einer Strategie, um Leerständen in den Ortskernen effektiv entgegenzuwirken. Hiddenhausen führt seit 2007 erfolgreich mit gemeindeeigener Förderkulisse das Programm „jung kauft alt“ durch, in dem junge Familien gezielt beim Erwerb bestehender Immobilien unterstützt werden.

In der Pilotphase der Kleinstadtakademie⁵, im Rahmen des Forschungsprogramms ExWoSt, spielte das Thema Wohnen in zwei Modellvorhaben eine zentrale Rolle. Im „Bündnis für Wohnen im ländlichen Raum“⁶ entwickelten Kleinstädte in peripherer Lage Ideen, wie zum Beispiel die kollegiale Beratung, ein Instrument für den einfachen Erfahrungsaustausch zwischen Kleinstädten zu konkreten Themen und Problemen. Ergänzend sollte mit regionalen Beratungsagenturen ein Pool an Experten und Expertinnen aufgebaut werden, um neue Perspektiven im Bereich Wohnen aufzuzeigen sowie gangbare Umsetzungsvorschläge zu entwickeln. Weitere Aspekte waren unter anderem die Etablierung von neuen Organisations- und Finanzierungsmodellen.

Vorausschauendes Planen mit dem Einsatz digitaler Möglichkeiten war das Ziel des Modellvorhabens „Wohnen gestalten im Wandel von Digitalisierung



Städtebauliche wie immobilienwirtschaftliche Herausforderungen in der Tallage am Fluss im thüringischen Stadroda



Blick von der Burg auf Gewerbeansiedlungen und Wohngebiete südlich des historischen Stadtkerns von Kastellaun

und Mobilität⁴⁷. Demografische Bestandsdaten wurden um Geobasisdaten ergänzt und zum Aufbau einer auf kleinstädtische Räume zugeschnittenen Datenbank genutzt. Die Daten wurden nach spezifischen Indikatoren analysiert und so potenzielle Bedarfe von Wohnraum, Kitas, bis zu Haltestellen des ÖPNV sichtbar gemacht. Die relevanten Daten mussten von den Kleinstädten nicht kostenpflichtig erworben werden, sondern standen unter anderem über die Kommunen und Landesämter zur Verfügung. Es entstand der Ansatz einer digitalen Planungshilfe.

Fazit: Schlüssel zur nachhaltigen Stadtentwicklung

Ein genauer Blick auf die Situation in Kleinstädten zeigt, dass diese keine reinen Entlastungsräume für Metropolen sind. Kleinstädte und ihr Leerstand könnten zur Lösung des Wohnraummangels beitragen,

allerdings muss dabei die jeweilige Lage und Situation vor Ort berücksichtigt werden. Es darf nicht allein um die Verlagerung von Wohnungs- und Immobiliensuchenden gehen, sondern es muss ein kooperativer Prozess der Wohnungs- und Immobilienentwicklung und damit der Stadtentwicklung aller Beteiligten vor Ort angestrebt werden.

In Kleinstädten wird das Thema Wohnen insgesamt noch nicht ausreichend als entscheidender Faktor einer nachhaltigen und ganzheitlichen Entwicklung betrachtet. Durch eine strategische Ausrichtung und gezielte Maßnahmen kann es jedoch gelingen, nachhaltige Impulse für die Entwicklung kleinerer Städte und Gemeinden als attraktive Wohn- und Arbeitsorte zu setzen. Zielgruppenspezifische Wohnangebote und flexible Wohnformen sind dabei zentrale Elemente. Trotz kleinerer Märkte ist

es wichtig, wirkungsvolle Maßnahmen zur Marktkoordination zu entwickeln, die eine breite Reichweite haben. Dazu gehören neben Wohnungs(bau-)gesellschaften auch private Immobilienentwickler und Makler oder kommunale Akteure, die sich mit aktiver Bodenpolitik, Flächen- oder Leerstandsmanagement und strategischer Entwicklungspolitik beschäftigen. Ein kommunaler Dialog, der auf Beteiligung setzt, ist ebenfalls notwendig. Denn ohne die Einbindung der Eigentümerinnen und Eigentümer, der Bewohnerinnen und Bewohner oder der Wirtschaftenden sind Entwicklungs- und Veränderungsprozesse kaum umsetzbar. Diese Gruppen sind gleichzeitig Betroffene wie Ermöglichende.

Mit der Gründung der Geschäftsstelle der Kleinstadtakademie (siehe Infokasten auf S. 12) könnte ein starker Katalysator entstehen, der alle Beteiligten von der Bundespolitik bis zur kommunalen Ebene zusammenbringt und umfassende Expertise zum Thema bereitstellt. Kleinstädtische Akteure sind Experten für ihre Wohn- und Immobilienmärkte und sollten aktiv eingebunden werden.

¹ <https://11p.de/Pendelstudie>

² <https://www.ifo.de/DocDL/sd-2023-10-alipour-homeoffice.pdf>

³ <https://11p.de/Stadt-undGemeindetypen>

⁴ <https://11p.de/Raumtyp-2010>

⁵ www.kleinstadtakademie.de

⁶ <https://11p.de/Pilotphase-Kleinstadtakademie>

⁷ <https://11p.de/Reallabor-Stadtentwicklung>

TDM KLEINE STÄDTE MIT GROSSEN CHANCEN

Bündnis Wohnen in Kleinstädten

Deutsche Kleinstädte rücken in den Fokus der Politik, da Wohnraum in Großstädten unbezahlbar wird und auf dem Land Infrastrukturen fehlen. Ein Modellvorhaben der Kleinstadtakademie erprobt Wege, Bestandsimmobilien zu aktivieren und innovative Wohnkonzepte zu fördern.

Von Torsten Bölting und Patrick Hartmann

Die mehr als 2.100 Kleinstädte in Deutschland sind in den vergangenen Jahren stärker in den Blick von Politik und Planung geraten^{1,2}, wenn es um das Handlungsfeld

Wohnen geht (vgl. hierzu auch den Artikel „Blackbox kleinstädtische Wohnungsmärkte“ auf Seite 10 ff.). Wohnen in den Großstädten ist unbezahlbar geworden, Wohnen auf dem Land aber auch nicht ohne Weiteres möglich, weil Infrastrukturen fehlen und der Wohnungsbestand oft nicht zu modernen Anforderungsprofilen passt. In einem Modellvorhaben innerhalb der Pilotphase der Kleinstadtakademie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) haben sechs Kleinstädte aus Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg sowie die beteiligten Forschungs- und Projektpartner InWIS Forschung & Beratung GmbH und Ruhr-Universität (Bochum), Fachhochschule des Mittelstands (Detmold) und die Agentur OWL GmbH erprobt, wie es gelingen kann, Bestandsimmobilien zu aktivieren, tragfähige Nutzungskonzepte zu entwickeln und innovative Wohnkonzepte zu fördern.

Ist irgendjemand hier?

Die Frage stellt sich Chuck Noland, dargestellt von Tom Hanks im Film „Cast Away“ als er auf einer einsamen Insel strandet. Ähnlich verlassen wirken manche Kleinstädte heute jedenfalls in ihren Siedlungskernen. Pittoreske Kleinstadtszenen mit malerischer



Torsten Bölting
Professor EBZ Business
School/InWIS
BOCHUM

Architektur wirken seltsam leblos angesichts der spürbaren Abwesenheit von anderen Menschen an einem normalen Dienstagnachmittag. Von der „neuen Landlust“³, die das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung und andere Forschungseinrichtungen, aber auch populäre Medien in den vergangenen Jahren festgestellt haben, profitieren offenbar nicht alle ländlichen Regionen und Kleinstädte in Deutschland. Insbesondere in den Kernbereichen vieler Kleinstädte gibt es hohe Leerstände, während gleichzeitig die „Donut“-Ränder wachsen und neue Einfamilienhäuser entstehen.

Angesichts eines grassierenden Wohnungsmangels in den Großstädten und einem spürbaren

Trend zum „Re-Use“ von Immobilien ist das schwer nachvollziehbar. Wie kann es gelingen, leerstehende oder untergenutzte Immobilien in Kleinstädten zu aktivieren und somit dem Wohnungsmangel zu begegnen sowie die tristen Kleinstadtkerne zu beleben?



Patrick Hartmann
Leitung Demografie
und Forschung
InWIS
BOCHUM

Die Ursachen sind – wie immer – vielfältig

Die Stadtforschung in Deutschland ist traditionell großstadtzentriert und untersucht Themen wie Segregation und Gentrifizierung in Gründerzeitquartieren und Großwohnsiedlungen. Die Soziologie hat aber auch die besondere Bedeutung kleinerer Gemeinden für das Zusammenleben identifiziert. Schon Georg Simmel feierte Anfang des 20. Jahrhunderts die „Anonymi-

tät“ in der Großstadt im Gegensatz zur Kleinstadt und auch Häußermann und Siebel haben in ihrem „Lehrbuch der Soziologie“ auf die größere Zahl ganzheitlicher sozialer Kontakte in kleinen Gemeinden im Vergleich zu den nur segmentären Kontakten in der Stadt hingewiesen. Neben dem Traum vom „Wohnen im Grünen“ zieht es Menschen auch wegen des Traums von sozialer Nähe in Kleinstädte. In den vergangenen Jahren haben jedoch viele Kleinstädte einen Teufelskreis aus Schrumpfung, fehlender Infrastruktur und abwandernden Arbeitsplätzen sowie weiterer Schrumpfung erlebt. Doch selbst in stagnierenden oder wachsenden Kleinstädten kommt es zu problematischen Leerständen, insbesondere in älteren Gebäuden im Kern.

Auch in den sechs untersuchten Kleinstädten im Vorhaben „BüWoLand“ (Bündnis Wohnen im ländlichen Raum) gab es viele Probleme mit den Immobilien im Stadtkern. Das Modellvorhaben „BüWoLand“ wurde im Rahmen der Pilotphase Kleinstadtakademie im Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des BMWStB und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführt. Hier sind die wichtigsten Herausforderungen zusammengefasst:

- Ungünstig geschnittene Grundstücke: Schmale, schlecht nutzbare „Handtücher“, Gebäude direkt am Bürgersteig, teils sehr verwinkelte Grundstücke, wodurch eine Nutzung von Erdgeschosszonen und gegebenenfalls ein Anbau oder eine Nachverdichtung schwierig sind.
- Schwierige Grundrisse und fehlende Barrierefreiheit: Die bestehenden Gebäude sind häufig aufgrund kleiner Wohnflächen und kleiner Räume sowie fehlender Barrierefreiheit für moderne Wohnanforderungen nicht geeignet – insbesondere, wenn die Möglichkeit zum An- oder Ausbau fehlt.
- Der schlechte bauliche Zustand vieler Objekte sowie die mangelhafte technische Ausstattung (Heizung, Sanitär, Elektrik) erschweren eine Nutzung für viele Haushalte, die moderne Wohnansprüche gewohnt sind.
- Hinzu kommt die Herausforderung im Umgang mit historischer Bausubstanz: Zwar prägen zum Beispiel historische Fachwerkfassaden, wie sie in einigen Orten (zum Beispiel Nieheim, Schieder-Schwalenberg oder Seehausen) zu sehen sind, das



Ungünstige Grundrisse, die Lage direkt am Rinnstein und marode Bausubstanz: nur einige der zahlreichen Herausforderungen in vielen Kleinstädten wie hier am Beispiel von Seehausen in der Altmark

Ortsbild, benötigen aber oft eine aufwändige Sanierung und Modernisierung, was für viele Haushalte nicht leistbar ist (insbesondere im Zusammenspiel mit den vorherigen Aspekten).

- Schwierige Kommunikationsprozesse: Erschwert wird die Situation durch schwierige Kommunikationsprozesse mit Eigentümern, die nicht immer bekannt oder erreichbar sind. Lokale Verwaltungen in Kleinstädten sind oft nicht für aufwändige Kommunikations- und Modernisierungsprozesse ausgestattet.

**„Es könnt' alles so einfach sein –
isses aber nicht!“**

Frei nach Grönemeyer gilt diese Erkenntnis wohl auch für die Situation von Kleinstädten. Daher haben die am Modellvorhaben beteiligten Kommunen erprobt, wie sie trotz des beschriebenen Teufelskreises und vieler sich überlagernder Herausforderungen Prozesse anstoßen können. Ziel war es, ihre Innenstadtbereiche wieder attraktiver zu gestalten und für die dort stehenden Immobilien eine Perspektive zu erarbeiten. >

Zunächst gilt es in einer Initiativphase, lokale Akteure zu „aktivieren“. Ziel ist es, „Treiber“ zu finden, also Schlüsselpersonen, die vernetzt sind und Probleme aktiv angehen, die es schaffen, weitere Personen anzusprechen und zu motivieren. Diese können zwar nicht alle Aufgaben erledigen, sind aber eine wichtige Voraussetzung, damit es überhaupt zu Veränderung kommt. Ergänzend gilt es, den lokalen Immobilienmarkt zu untersuchen, um zunächst die Herausforderungen genau eingrenzen zu können. Dies umfasst sowohl die bestehende Bausubstanz als auch das Flächenmanagement, da es trotz leerstehender Immobilien oft einen hohen Druck auf Bauflächen gibt.

Außerdem sollten Kommunen versuchen, das Heft des Handelns in die Hand zu nehmen und den Immobilien- beziehungsweise Flächenmarkt zu koordinieren. Die Gründung einer eigenen Entwicklungsgesellschaft kann eine Strategie sein, die jedoch Kapital und andere Ressourcen erfordert. Alternativ können genossenschaftliche Ansätze genutzt werden, um lokale Akteure und die Bevölkerung in die Prozesse einzubinden. Dann geht es darum, die herausfordernden Immobilien zu identifizieren, zu analysieren und – mit den Eigentümern – Handlungskonzepte zu entwickeln. Die Umstellung auf eine dezentrale Energie- und Wärmeversorgung, die aktuell vielerorts praktiziert wird, kann hierbei eine wichtige Triebfeder sein.

Schließlich geht es um die aktive Vermarktung von Flächen und Immobilien. Die einzelnen Eigentümer sind damit meist überfordert oder sehen die Notwendigkeit gar nicht. Aber die Kommune kann zum Beispiel mit lokalen Immobilienbörsen, der Unterstützung bei der Exposé-Erstellung oder auch der aktiven Ansprache von möglichen Nutzern über Social Media und andere Kanäle aktiv unterstützen. Sie kann – gegebenenfalls mit lokalen Partnern oder in der Region – Formate anbieten, die auf die noch nicht polierten „Perlen“ des Wohnungsmarktes hinweisen.



Historische Gebäude liebevoll renovieren und mit neuer Nutzung zum Leben erwecken, erfordert Engagement von Eigentümern und Kommune



In Marienmünster wurden alte Hallen-/Bauernhäuser neu interpretiert – die historischen westfälischen Wohnstallhäuser sind schon als „Mixed use“-Objekte geplant worden und bieten Raum für zeitgemäße Wohnkonzepte

Eine weitere Strategie für die (oft personell knapp besetzten) Kleinstädte und ihre Verwaltungen ist die regionale oder überregionale Kooperation – entweder mit anderen Kleinstädten oder den Landkreisen. Nicht jede Kommune muss alles machen. Flyer und Veranstaltungsformate, die in Brandenburg funktioniert haben, lassen sich auch in Ostwestfalen umsetzen. Und nicht jede Kommune braucht eigene Sachverständige für die Immobilienanalyse – die Bauämter der Kreise oder auch regional tätige Architekturbüros und Handwerksunternehmen können hier eingebunden werden. Natürlich nicht immer uneigennützig – aber so kann das Engagement auch noch zu einem Beitrag der lokalen Wirtschaftsförderung werden.

Schließlich erfordert die Aktivierung der Innenstädte von Kommunen und anderen Akteuren eine Transformation und ein Change-Management. Die Kleinstädte unterliegen – wie andere Regionen auch – einer fortlaufenden Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft. Diese bietet aber immer wieder neue Chancen, auch in Bereichen, die zuvor als Hemmnis gesehen wurden. Schieder-Schwalenberg zum Beispiel versucht gerade mit dem – immobilienwirtschaftlich herausfordernden – Ensemble der Altstadt auf die Wohn- und Lebensqualität hinzuweisen. Drebkau erprobt in der historischen Altstadt neue Formate lokaler Partnerschaften und bringt zum Beispiel Eigentümer über eine gemeinsame Energieversorgung ihrer Immobilien in der Innenstadt zusammen.

Damit das alles gelingen kann, sind Kleinstädte auf einen wichtigen Rohstoff angewiesen: Daten. Die Auseinandersetzung mit den Potenzialen von Kleinstädten im Handlungsfeld Wohnen hat gezeigt, dass verlässliche (kleinräumige) Aussagen zu Wohnungsbaupotenzialen, zu Leerständen oder auch zur Veränderung ökonomischer Realitäten oft nicht in ausreichender Qualität vorliegen. Das hat unter anderem auch damit zu tun, dass es „die“ typische Kleinstadt nicht gibt – das Feld der über 2.100 Kleinstädte ist äußerst heterogen. Es gibt wachsende und schrumpfende Kleinstädte, ökonomisch gut oder schlechter aufgestellte sowie solche mit und solche ohne nennenswerte Baulandpotenziale. Bislang fehlt es aber an einfach zugänglichen Daten, um Ausgangssituation und Potenziale für jede Kleinstadt auf einen Blick zu erkennen.

Ohne Hilfe von außen geht es nicht

Doch neben diesen Ansätzen, mit denen Kleinstädte selbst aktiv werden können, bleiben strukturelle Herausforderungen für die Kommunen bestehen. Beispielsweise unzureichende Kenntnisse über die ökonomischen Zusammenhänge sowie auch die einseitige Ausrichtung von Wirtschaftsförderung. Die GRW-Förderkulisse⁴ (Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“) zum

Beispiel berücksichtigt viele der in Kleinstädten bestehenden Leerstandsprobleme und strukturellen Herausforderungen nicht ausreichend, sondern fokussiert sich auf rein ökonomische Basisindikatoren. Die Vielfalt und Komplexität von Förderangeboten überfordern Kleinstädte und kleinstädtische Akteure. Die Programme sind oft auf großstädtische Probleme ausgerichtet und erfordern komplexe Anträge und Verfahren, die für Kleinstädte schwer zu bewältigen sind.

Die beteiligten Kleinstädte haben ihre zentralen Strategien und Forderungen in der „Schwalenberger Erklärung“⁵ veröffentlicht (siehe Darstellung unten). Sie fordern unter anderem, die Bedeutung der Kleinstädte in verschiedenen Politikfeldern stärker anzuerkennen und dies auch in einer besseren Ausstattung mit Personal und Ressourcen zu zeigen; Handlungsspielräume und Experimentierklauseln zum Beispiel beim Umgang mit Denkmalschutz oder Flächenpolitik zu erweitern beziehungsweise einzuführen oder Förderprogramme stärker (auch) auf Kleinstädte auszurichten.

¹ <https://t1p.de/BBSR-Kleinstaedte>

² <https://t1p.de/Kleinstadtforschung>

³ <https://t1p.de/Berlin-Institut-Landlust>

⁴ <https://t1p.de/GRWEval>

⁵ Schwalenberger Erklärung unter <https://t1p.de/SchwalErkl>

Schwalenberger Erklärung ...

... ein Weg zur Stärkung von Kleinstädten



Dachsanierungen in der Wohnungswirtschaft

Dachsanierungen mit dem Ennogie-Solardach reduzieren die faktischen Kosten der Sanierungsmaßnahmen und können dazu beitragen, die Mieten nachhaltig zu stabilisieren. Die Ganzdachlösung für Photovoltaik bezahlt das neue Dach quasi selbst und verhilft Eigentümern zu ESG- und CO₂-konformen Projektumsetzungen.



Beim Pilotprojekt des seriellen Sanierens der LEG setzen gleich zwei Lösungsanbieter auf das Ennogie-Solardach, um einen nachhaltigen Mehrwert für das Bauvorhaben zu schaffen

Herausforderung: Kostenstruktur bei Sanierungen

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer gigantischen Aufgabe: Auf der einen Seite gibt es einen hohen Sanierungsbedarf, entweder aus Altersgründen oder im Rahmen von energetischen Sanierungen. Dazu kommen schärfere gesetzliche Vorgaben und regulatorische Verpflichtungen zur Sanierung, zum Beispiel bei der Heizungsmodernisierung. Unabhängig vom Grund der Sanierung sind diese in jedem Fall mit einem hohen Kostenaufwand verbunden. Auf der anderen Seite steht die Gefahr, dass das Niveau der Mieten nach den kostenintensiven Sanierungen nicht mehr gehalten werden kann, denn viele Wohnungsunternehmen sehen sich zukünftig gezwungen, die Sanierungskosten auf die Mieten umzulegen. Dies trifft Wohnungsunternehmen

in strukturschwachen Regionen besonders hart, da die ohnehin bereits niedrigen Mieten in diesen Gegenden nach Sanierungsmaßnahmen ganz besonders unter Druck geraten.

Im Fokus der Sanierungsmaßnahmen stehen häufig Dachsanierungen. Oftmals sind die Dächer der Gebäude zerschissen und undicht. Im Rahmen der Planungen tritt dann häufig auch die Ernüchterung ein, dass die vorhandene Dachunterkonstruktion den statischen Vorgaben zur Dachsanierung nicht mehr genügt. Dies ist insbesondere dann zu beobachten, wenn im Zuge der Sanierung auch eine Photovoltaikanlage auf den sanierten Dächern installiert werden soll. Hier sind dann aufwändige und besonders teure statische Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich, um die Lastreserven für Dämmung und PV-Anlage zu schaffen.

Das Ennogie-Solardach – ein echtes Dach

Um das Dilemma zwischen notwendigen Kosten und Mietendeckelung zu lösen, setzen Wohnungsunternehmen und deren Partner mehr und mehr auf das Ennogie-Solardach des Magdeburger Unternehmens Ennogie Deutschland GmbH. Bei dieser Ganzdachlösung für Photovoltaik werden die Photovoltaikmodule direkt auf der Traglattung montiert und bilden selbst die dichte Dacheindeckung. Auf eine zusätzliche Eindeckung mit Ziegeln oder einer anderen wasserführenden Schicht kann damit verzichtet werden. Das spart insbesondere Kosten und Zeit in der Ausführung der Maßnahme. Mit lediglich 18 kg Gewicht pro Quadratmeter ist das Ennogie-Solardach zudem als Leichtdach klassifiziert. Ganz besonders eignet es sich daher für Sanierungsvorhaben mit komplizierter Statik, bei denen Aufdach-Photovoltaikanlagen durch die zusätzliche Gewichtsbelastung nicht zum Einsatz kommen können.

Das Ennogie-Solardach ist ein echtes Dach. Im Gegensatz zu seinen Marktbegleitern ist es auch als harte Dacheindeckung klassifiziert und bietet damit mindestens die gleiche Sicherheit gegen Regen, Hagel und Sturm, welche Wohnungsunternehmen von traditionellen Dacheindeckungen kennen. Diese Vorteile wurden bisher unter anderem von der GBG Mannheim, LEG Mönchengladbach sowie der B&O Gruppe und der Fischbach-Gruppe gewertschätzt und in eigenen Projekten umgesetzt.

Das Ennogie-Solardach erwirtschaftet als einziges Bauteil am Haus einen Gewinn

Neben seiner Eigenschaft als dichtes Dach ist das Ennogie-Solardach in erster Linie natürlich auch eine Photovoltaikanlage. Der Strom aus der Photovoltaikanlage kann durch das Wohnungsunternehmen verwendet werden, um damit Einnahmen zu erzielen. Möglich sind hier alle bekannten und neuen Modelle von der Voll-einspeisung des Stroms in das Netz über klassische Mieterstromprojekte bis hin zur neu eingeführten Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung. Egal in welchem Modell der Strom aus dem Ennogie-Solardach genutzt wird, werden in jedem Fall zusätzliche Einnahmen generiert. Diese Einnahmen führen dazu, dass sich die unabdingbare Investition in das Dach nicht nur selbst bezahlt, sondern am Ende einen Gewinn erwirtschaftet. Denn die Lebenszeit des Ennogie-Solardachs ist auf 50 Jahre und damit deutlich länger als bei konventionellen PV-Anlagen ausgelegt.

Um die Nutzung des Stroms aus dem Solardach weiter zu optimieren, bietet Ennogie mit seinen Partnern auch die erforderlichen Konzepte zur Umsetzung der Sanierung, Mieterstrom oder Contracting an. „Bei Ennogie verstehen wir uns nicht nur als ein zusätzliches Photovoltaikprodukt am Markt. Wir sind ein echter Lösungsanbieter für die akuten Herausforderungen in der gesamten Immobilienwirtschaft“, erklärt Dr. Stephan

Tölpe, CEO der Ennogie Deutschland GmbH, die Vorzüge der dachintegrierten Photovoltaiklösung.

Bevorzugtes Produkt im Rahmen der seriellen Sanierung

Ebenfalls hat sich das Ennogie-Solardach als perfekter Begleiter für serielle Sanierungsmaßnahmen erwiesen. Das Energiesprung-Prinzip setzt auf serielle Bauweise und Digitalisierung, um Investitionen und Umsetzungszeit so gering wie möglich zu halten. Den Grundstein jeder Sanierung bilden seriell gefertigte Fassaden- und Dachlösungen, die passgenau am Gebäude angebracht werden und so die Energieeffizienz des Gebäudes bis hin zum NetZero-Standard steigern. Das Ennogie-Solardach spart den energieintensiven Werkstoff Dachziegel und den damit verbundenen Arbeitsgang vollständig ein. Zwar eignet sich die aktive Dacheindeckung für alle Neubau- und Sanierungsvorhaben, entspricht aber mit dem Fokus auf Suffizienz und Kostenreduktion ganz besonders der Grundidee der seriellen Sanierung. Diesen Vorteil nutzten die B&O-Gruppe sowie die Fischbach-Gruppe bereits bei zwei von acht Teilprojekten des LEG-Reallabors in Mönchengladbach.

Serie in Kooperation mit



Ausgabe 03/2024:

Das Ennogie-Solardach:
serielle Dachsanierungen leicht gemacht

Ausgabe 04/2024:

Mieterstrom aus dem Ennogie-Solardach

Ausgabe 05/2024:

Contracting mit dem Ennogie-Solardach

Ausgabe 07/2024:

Dachsanierungen in der Wohnungswirtschaft



Ansprechpartner

Dragomir Lacic

Technischer Produktberater

Ennogie Deutschland GmbH

Tel.: +49 391 6310 2212

Mobil: +49 177 6441700

E-Mail: drl@ennogie.com

TDM LEERSTAND VERSUS WOHNRAUMMANGEL

Leerstand als Möglichkeitsraum

Die Wohnungsvermietung abseits größerer Städte ist in manchen Regionen Ostdeutschlands kein Selbstläufer. Dennoch gelingt es Wohnungsunternehmen hier mit innovativen Lösungen, Leerstand zu vermeiden. Ihre Beispiele laden zum Nachahmen ein.

Von Dagmar Hotze

Wenn gleich sieben Verbandsvertreterinnen und -vertreter auf dem Podium einer Pressekonferenz anwesend sind, wie am 9. April 2024 in Leipzig zur ostdeutschen Pressekonferenz der sozial organisierten Wohnungsverbände, dann liegt etwas in der

Luft. Doch anders als sonst häufig üblich, wenn die Wohnungswirtschaft in diesen Tagen zum Gespräch einlädt, ging es nicht um das Thema Neubau, sondern unter anderem um die Leerstandsproblematik in der ostdeutschen Provinz. Denn zwischen Anklam und Zeitz ist das Vermietungsgeschäft infolge des demografischen Wandels ein anderes als in Berlin und Hamburg, wo sich Mietinteressierte die Klinke in die Hand geben. Im Altenburger Land in Ostthüringen, das von 1990 bis 2020 mehr als 30 % seiner Einwohner verlor, können Wohnraumanbieter froh sein, wenn sich wenigstens ein potenzieller Nachmieter meldet. Ähnlich prekär ist die Lage in anderen strukturschwachen ländlichen Regionen Ostdeutschlands. Mancher Regionalverband des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. kämpft hier oft seit Jahren mit einem Leerstand von fast 30 %. Insgesamt warten mehr als 143.000 leerstehende Wohnungen darauf, dass wieder Leben in sie einkehrt. Entsprechend herrschte auf dem Podium Unverständnis über die Fokussierung der Bundespolitik auf den Neubau.



Dagmar Hotze
freie Journalistin
HAMBURG

„Vielmehr muss unter Berücksichtigung der Bedarfe der ostdeutschen Wohnungswirtschaft der Bestand vermehrt im förderinhalten Mittelpunkt stehen“, fordert Dr. Matthias Kuplich, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. (VdWg).

Vermeintliche Provinz verdient mehr Aufmerksamkeit

Ob sein Appell in Berlin gehört wird, ist indes fraglich. Im September 2024 finden in Brandenburg, Sachsen und Thüringen zwar Landtagswahlen statt. Heiße Eisen wie der demografische Wandel und damit verbundene Handlungsfelder etwa aus den Bereichen Familienpolitik, Fachkräftesicherung, Sozialsysteme und Regionalpolitik dürften jedoch kaum angefasst werden. Zu groß ist das Risiko, noch mehr Öl in das ohnehin schwelende politische Feuer zu gießen.

Dabei entwickelt sich Ostdeutschland zu einem Zukunfts-Industriestandort: In der Lutherstadt Wittenberg errichtet der Tesvolt-Gründer Daniel Hannemann eine Gigafactory für Batteriespeicher mit voraussichtlich 400 neuen Arbeitsplätzen. Im thüringischen Arnstadt sind der weltgrößte Batteriezellenhersteller Contemporary Amperex Technology (CATL) und N3 Engine Overhaul Services, ein Joint Venture von Lufthansa Technik und Rolls-Royce, die Zugmaschinen für eine ganze Region, in der in den nächsten Jahren bis zu 15.000 Hightech-Fachkräfte benötigt werden. In Magdeburg laufen die Vorbereitungen für den Bau der Chipfabrik des US-Konzerns



Das Modell „Wohnen als Service“ funktioniert nicht nur in Groß- und Universitätsstädten, sondern auch abseits davon – wie das Beispiel in Riesa zeigt. Laut einer Studie des Immobilienforschungsinstituts F + B stieg der Anteil, den möblierte Wohnungen am Gesamtmarkt haben, zwischen 2014 und 2021 deutschlandweit von 8,3 auf 18,3%

Intel auf Hochtouren, mit Strahlkraft wahrscheinlich weit über die Region hinaus. Und in Grünheide will E-Autobauer Tesla seine Fabrik erweitern.

Hinzu kommt der seit einigen Jahren anhaltende Trend zur Rückkehr in die einst mangels Berufsperspektive verlassene Heimat. Zwischen 2001 und 2012 haben der Studie „Rückwanderung von Beschäftigten nach Ostdeutschland“ des Ifo Instituts zufolge knapp 53.000 Arbeitnehmende den Weg zurückgefunden. Initiativen mit klingenden Namen wie „Freiraum“ im Ruppiner Land, „Hierzulande(n) 2.0“ im Kreis Märkisch-Oderland und „Elblandwerker“ in der brandenburgischen Prignitz beraten jedoch nicht nur Rückkehrende beim Ansiedeln und wieder heimisch werden, sondern vermehrt auch Stadtflüchtige und Landsüchtige, die des hektischen und teuren Großstadtlebens überdrüssig sind.

In den Hauptstadtministerien täte man folglich gut daran, der vermeintlichen Provinz im Osten in wohnungspolitischen Fragen mehr Aufmerksamkeit zu schenken, um den dortigen Entwicklungen nicht hinterherzulaufen. Zumal es probate Mittel gegen den Leerstand gibt, die möglicherweise Schule machen könnten.

Flexible Mietmodelle für Fachkräfte aus aller Welt

Im sächsischen Riesa, rund 30 km von der Porzellanstadt Meißen entfernt, ist die stadteneigene Wohnungsgesellschaft Riesa mbH (WGR) die erste Adresse, wenn es darum geht, Personal aus dem In- und

Ausland mit Wohnraum zu versorgen. „Mehr als 60 Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Ausstattungsvarianten stehen dafür zur Verfügung“, berichtet Ina Lauke, die sich zusammen mit ihren WGR-Kolleginnen Linda Braune und Anna Nowak rund um Vermietungsangelegenheiten kümmert. Riesa zählt knapp 30.000 Einwohner und registriert durch den Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine erstmals seit Jahren wieder mehr Zuzüge als Abgänge. Im historischen Zentrum der Stadt fanden beispielsweise zwei Projektleiter aus Italien, die vorübergehend in den ortsansässigen ESF Elbe Stahlwerken arbeiteten, die zur italienischen Feralpi Gruppe gehören, in zwei modern hergerichteten Einzimmerwohnungen mit Einbauküche und Mobiliar ein temporäres Zuhause. Zudem nutzt das Elblandklinikum Riesa das Angebot, um philippinische und syrische Pflegekräfte schnell und adäquat unterzubringen. „Von großem Vorteil ist dabei die sehr flexible Mietdauer, da die Aufenthaltszeit der Mitarbeitenden variabel sein kann.“ Die Unternehmen müssten sich bis auf den Internetanschluss um nichts kümmern, da alle Nebenkosten mit der Gesamtmiete bereits abgedeckt seien. Großen Anklang fänden bei Unternehmen auch die WG-Zimmer für Studierende und Auszubildende. Viele Personaler hätten die entsprechende Broschüre oft mit im Gepäck, wenn sie zu Ausbildungsbörsen und Karrieremessen gingen (zum Mitarbeiterwohnen siehe zum Beispiel auch DW 5/2024, Seite 78).

Junge Leute nach Riesa zu holen und in der Stadt zu halten, ist auch dringend nötig. Laut „Fachkräfte- >



Die vom Architekten Hannes Meyer entworfenen Laubenganghäuser der WG Dessau sind nicht nur bei Bauhaus-Fans, sondern auch bei den Bewohnern beliebt



Kulturtreff „Vororthaus“ in Dessau: 1870 als Lazarett erbaut und in der DDR als Schule genutzt, ist das Gebäude seit 2018 auf Initiative der Hochschule Anhalt ein Kreativort mit Ateliers, Co-Coworking-Spaces, Werkstätten und einem Café

monitoring 2022“ der IHK Sachsen bleibt mehr als jede zweite Stelle im Freistaat langfristig unbesetzt. Von den Vakanzen sind kleine wie große Unternehmen betroffen – mit der Folge, dass Aufträge abgelehnt und Fertigstellungstermine nicht eingehalten werden können. Drei von zehn Firmen planen deshalb entweder erstmals oder zusätzliche ausländische Beschäftigte einzustellen, wobei das Herkunftsland für die Mehrheit der Betriebe keine Rolle spielt. Hauptsache, es kommen Motivierte, die mit anpacken.

Erst auf Probe wohnen, dann vielleicht für immer

Einen anderen Weg erkundet die Wohnungsgenossenschaft Dessau eG (WG Dessau). Im Rahmen des im zweiten Halbjahr 2024 in Dessau-Roßlau stattfindenden „Summer of Pioneers“ vermietet sie diverse möblierte Wohnungen – darunter einige in den Laubenganghäusern aus dem Jahr 1930, die zum Unesco-Weltkulturerbe gehören – an die Stadt für die Unterbringung von Großstädtern, die das Leben in der Bauhausstadt auf Probe testen möchten. „Wir beteiligen uns an der Aktion nicht, weil wir dadurch Leerstand reduzieren wollen, sondern weil wir darin die Chance sehen, Dessau als attraktiven Wohnort zu präsentieren“, erklärt Vorstand Nicky Meißner die Motivation. Mit einer Quote von nur 2,5 % hat die Genossenschaft mit einem Bestand von 4.000 Wohnungen auch nur wenig Leerstand zu füllen. Das gute Ergebnis führt Meißner auf die seit 20 Jahren laufend getätigten Investitionen in den Bestand zurück. „Durch den nachträglichen Einbau von Aufzügen und die barrierearme Umgestaltung von Wohnungen haben wir ein attraktives Angebot geschaffen, das insbesondere Ältere motiviert, aus dem Umland zu uns zu ziehen.“

Die Idee, in Dessau einen „Summer of Pioneers“ zu veranstalten, stammt von dem parteilosen Oberbürgermeister Dr. Robert Reck, der auf eine ebenso positive Resonanz hofft, wie sie Wittenberge im

Nordwesten Brandenburgs erfuhr, in der das Event 2019 stattfand (siehe zum Beispiel DW 1/2023, Seite 16). Bis New York sprachen sich die Möglichkeiten herum, die die zwischen Hamburg und Berlin liegende Kleinstadt durch bezahlbaren Wohnraum, leerstehende Häuser und Ladenzeilen für kreatives Schaffen frei von ökonomischen Zwängen bietet. Die mediale Aufmerksamkeit hat den Ort mit seinen knapp 18.000 Einwohnern, der sich bereits im Aufbruch befindet, endgültig aus seinem Dornröschenschlaf geweckt.

Im historischen Bahnhofsgebäude, das derzeit umfassend baulich und energetisch saniert wird, residiert künftig die Kleinstadtakademie (siehe hierzu Seite 10 und 14 in dieser DW). 2027 findet hier die Landesgartenschau unter dem Motto „Stadt Land Elbe. Wittenberge blüht auf!“ statt. Maßgeblich zum Erfolg des „Summer of Pioneers“ trug die Wohnungsgesellschaft der Stadt Wittenberge mbH (WGW) bei, die den „Pionieren“ eigens möblierte, nahezu mietfreie Wohnungen zur Verfügung stellte. Der Aufwand hat sich gelohnt. Mehrere der 25 Probanden verlegten ihren Wirkungskreis ganz oder teilweise in die Elbestadt und einige fanden bei der WGW, die in den letzten Jahrzehnten genauso engagiert in die Modernisierung ihrer Bestände investierte wie die WG Dessau, ein neues Zuhause. Aktuell hat sie lediglich zwei Wohnungen im Angebot. Nach der Wende lag ihr Leerstand bei mehr als 20 %.

Ob Dessau ähnlich anziehend auf Kreative und andere wirkt, wird sich zeigen. Ein inspirierendes Umfeld gibt es mit dem Coworking-Space „mit.mach.lokal.“, der den Teilnehmenden des „Summer of Pioneers“ als Treffpunkt dienen wird, sowie dem Kulturtreff „Vororthaus“ jedenfalls. Weitere Anziehungspunkte für Austausch und Gespräche bieten unter anderem die Hochschule Anhalt, das Bauhaus Dessau mit dem neugebauten Museum sowie das von Schauspieler Dieter Hallervorden (der gebürtiger Dessauer ist) vor zwei Jahren gegründete Mitteldeutsche Theater in der Marienkirche.

Weltoffenheit wirkt anziehend

Ebenso umtriebig ist die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg. Für sie war der Zuzug von Geflüchteten 2015 der Anlass, zu überlegen, wie sich Menschen mit anderen kulturellen Hintergründen in ihren Wohnanlagen zurechtfinden. Seit 2022 unterstützt das Unternehmen, das mit rund 9.000 eigenen Wohnungen und etwa 1.000 fremdverwalteten Einheiten sowie circa 15.000 Mitgliedern die größte Wohnungsgenossenschaft in Sachsen-Anhalt ist, zudem Geflohene aus der Ukraine beim Ankommen. „Positiv wirkt, dass wir die Menschen in Absprache mit der Stadt nicht en bloc unterbringen, sondern einzeln in die Hausgemeinschaft integrieren“, berichtet Vorstand Thomas Fischbeck, „dadurch entsteht eine ganz andere Begrüßungskultur als bei einer zentralen Unterbringung.“ Ein weiterer Pluspunkt seien die persönlichen Ansprechpartner, die beim Verstehen des Mietvertrags behilflich sind. Zudem erleichterten über die Stadt verteilte Nachbarschafts-



Die MWG zog den P2-Plattenbau in Magdeburg-Kannenstieg komplett leer, um Grundrisse verändern und neue Wohnungstypen anbieten zu können. Das Projekt wurde mit 800.000 € gefördert

treffs das Kennenlernen durch vielfältige Aktivitäten. Zusätzlich informiert eine englischsprachige Broschüre über das Angebot.

Die erworbene interkulturelle Kompetenz macht die MWG zu einem begehrten Ansprechpartner für die Unterbringung eines Teils der etwa 3.000 Fachkräfte aus dem In- und Ausland, die der Chiphersteller Intel am Standort Magdeburg beschäftigen will. In Absprache mit Intel-Beratern erfolgte in einem Zehngeschosser im Stadtteil Kannenstieg der Umbau mehrerer leerstehender Zwei- und Dreiraumwohnungen in großzügige, bis zu 120 m² große Vier- und Fünfraumwohnungen, in die demnächst IT-Experten aus Israel mit ihren Familien einziehen könnten, für rund 1.000 € Warmmiete. Denn auch Intel-Mitarbeitende gucken auf das Geld. Zudem schätzten sie eine gewachsene Infrastruktur mit Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten. Weitere Projekte, auch Neubauten, sind im Zuge der Intel-Ansiedlung

Push- und Pull-Faktoren

Wer zieht auf's Land, wer in die Stadt?*

- Die „Familienwanderinnen und -wanderer“ (die 30- bis 49-Jährigen mit ihren minderjährigen Kindern) sorgen für die Belebung entlegener Regionen in ganz Deutschland.
- Anders als vor zehn Jahren ziehen heute mehr „Berufswanderinnen und -wanderer“ (die 25- bis 29-Jährigen) aufs Land als von dort weg.
- Die jungen „Bildungswanderinnen und -wanderer“ (die 18- bis 24-Jährigen) verlassen weiterhin in großer Zahl die ländlichen Regionen und strömen in die Großstädte.

Was treibt die Menschen aufs Land?*

- Wohnraum ist häufig großzügiger und günstiger
- Eltern möchten, dass ihre Kinder auf dem Land aufwachsen
- Die Möglichkeiten, im Homeoffice zu arbeiten, haben zugenommen

Was macht Orte attraktiv für Zuzug?*

- Die Verkehrsinfrastruktur muss stimmen.
- Eine gute Betreuungsinfrastruktur und Daseinsvorsorge sind wichtig.
- Ein vielfältiges Wohnangebot lockt junge und lässt ältere Menschen im Ort bleiben.

* Quelle: Studie „Die neue Lust auf Klein- und Mittelstädte“, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Mai 2024

geplant. Zunächst frischen 35 Mitarbeitende ihre Englischkenntnisse auf.

Wohnraum ist wichtig, aber nicht alles

Doch nicht überall gelingt es Wohnungsunternehmen, ihren Leerstand nennenswert zu reduzieren, mag das Engagement auch groß sein. Diese Erfahrung macht bisher zumindest die Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH (SWG), die mit 4.000 Einheiten im eigenen Bestand die größte Wohnraumversorgerin am Ort ist und mit 20 % Leerstand umgehen muss. „Seit 2015 verringern Geflüchtete die Quote zwar etwas“, so Matthias Blättner, Assistent der SWG-Geschäftsleitung, „daneben sind derzeit knapp 100 Wohnungen an Geflohene aus der Ukraine vermietet.“ Zudem ermöglichte die Vermietung einer zuvor ungenutzten Ladenfläche als Pop-up-Store einem syrischen Friseur den Weg in die Selbstständigkeit.

Zuzügler für ein Leben in der beschaulichen Mittelstadt zu begeistern, die rund 31.000 Einwohner zählt und auf halber Strecke zwischen Leipzig und Zwickau liegt, ist jedoch nicht einfach, obwohl die Betriebe auf Hinzuziehende angewiesen sind, um den Altersdurchschnitt ihrer Belegschaft nach unten zu drücken. Seit einem Jahr unterstützt das Land Thüringen Wohnungsunternehmen und private Vermieter finanziell mit der „Förderrichtlinie zur Wohnraumherrichtung“ bei der zweckmäßigen Ausstattung von ungenutztem Wohnraum für die Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine und anerkannten Asylbewerbern mit Qualifikation, um >



Im Jahr 2022 investierte die WG Dessau 8,6 Mio. € in bestandsverbessernde und -erhaltende Maßnahmen. 5,9 Mio. € wurden für den Wohnungsneubau verwendet

ausländische Fachkräfte in das Bundesland zu holen und hier zu halten. 12,5 Mio. € stellt das thüringische Bauministerium dafür bereit, womit nach Auffassung von Bauministerin Susanna Karawanskij schnell und unkompliziert bis zu 2.500 Wohnungen hergerichtet werden können. Blättner ist jedoch skeptisch, ob das ausreicht. „Hergerichteter Wohnraum ist wichtig, aber nicht alles“, sagt er. Es brauche auch sonstige Ankerpunkte in der Stadt für das Ankommen. Andernfalls sei man nur das Sprungbrett und die Menschen zögen weiter. Neue Perspektiven könnte die 2030 in Altenburg stattfindende Landesgartenschau bringen. Zumal die Machbarkeitsstudie Potenziale für eine nachhaltige Stadtentwicklung aufzeigte, die bis dahin kaum jemand vor Augen hatte. Darin ist etwa angedacht, in die Entwicklung des gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftsviertels „Quartier Blaue Flut“ rund um die imposante Stiftskirche das geplante Ausstellungsareal zur Geschichte der Stadt zu integrieren. Zudem sollen auf dem Areal „Auf den Röhren“ kleinere Stadtwohnhäuser mit grünen Höfen entstehen.

Neue, ungewöhnliche Wege sind zu gehen

Die Lösungen zeigen, dass es durchaus gelingen kann, Leerstand zu reduzieren oder zu vermeiden. Allerdings müssen dazu die Rahmenbedingungen vor Ort so gegeben sein, dass Nachfrage nach Wohnraum besteht, der idealerweise zeitgemäß sein sollte, damit er attraktiv ist. Mit ortsansässigen Unternehmen zu kooperieren, die überregional nach Fachkräften suchen, kann eine Möglichkeit für Wohnungsunternehmen sein, neue Mieter zu gewinnen, gleich ob die Wohnung vom jeweiligen Betrieb (wie im geschil-

derten Fall in Riesa) oder von dessen Angestellten (wie im beschriebenen Magdeburger Beispiel) angemietet wird. Erstaunlich ist, dass das Modell der Werkswohnung offenbar nicht nur in angespannten Wohnungsmärkten eine interessante Option für Wohnungsunternehmen ist, sondern auch für solche in Klein- und Mittelstädten, um Leerstand abzubauen.

Weiterhin wird deutlich, dass Wohnungsunternehmen neue, ungewöhnliche Wege (wie die Teilnahme am „Summer of Pioneers“) gehen sollten, um eventuell neue Mieter zu finden. Warum nicht durch Probewohnen gestresste Großstädter oder naturlie-

bende Touristen anlocken und ihnen zeigen, welche Vorzüge das Leben abseits des Trubels hat? Wohnen sollte dabei Teil eines Gesamtpakets sein, das je nach den Präferenzen der Zielgruppe variiert, um den Aufenthalt angenehm und einfach zu machen. Dennoch dürfte trotz Einfallsreichtum mancherorts am Rückbau kein Weg vorbeiführen. Unstrittig ist, dass auf lokaler Ebene alle Akteure an einem Strang ziehen müssen, damit es vorangeht. Insofern hat die Provinz dem Politbetrieb in Berlin etwas Wichtiges voraus. Denn dort kämpft jeder für sich. —



Seniorenwohnungen sind in Sachsen-Anhalt Mangelware. Die WG Dessau baut ihre Gebäude seit den 1990er Jahren möglichst barrierefrei um

Die Pflichtlektüre für Entscheider:innen

Kompetenz
seit
75 Jahren



DW Die Wohnungswirtschaft –
DAS Branchenmagazin



Jetzt einen Monat
kostenlos testen –
gedruckt oder digital

TDM UMBAU UND UMNUTZUNG

Mehrsäulenkonzept schafft Mehrwert

Ein Dachstuhl aus massivem Beton zum Schutz gegen Bomben, Waffenschränke in den Fluren und ein großes Wandgemälde mit NS-Motiven – viele Herausforderungen warten auf das Stephanswerk bei ihrem Konversionsprojekt in Quakenbrück. Die Lösung: ein multifunktionales Umnutzungsprojekt.

Von Holger Hartwig



Das Osnabrücker Stephanswerk führt ein markantes Kasernengebäude des ehemaligen Fliegerhorsts Quakenbrück einer neuen Nutzung zu: Einem Mehrsäulenkonzept folgend entstehen Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen, Sozialwohnungen, Azubi-WGs und ein Nachbarschaftstreff

Der massive Bau mit Klinkerfassade ist ein Relikt aus dem Nationalsozialismus. 1934 wurde ein Militärflugplatz im niedersächsischen Quakenbrück errichtet, 1935 wurde für Soldaten eine Kaserne mit einer sogenannten „Ehrenhalle“ und einem vorgelagerten Appellplatz gebaut. Nach Kriegsende wurde die Kaserne unterschiedlich genutzt, vorwiegend als Wohnraum. Von 1982 bis 2016 hatte das Technische Hilfswerk (THW) Quakenbrück dort seinen Sitz. 2017 kaufte die Stadt Quakenbrück die Kaserne, da der Bund nach dem Auszug des THW keine Verwendung für das Gebäude mehr hatte. Sie suchte nach einem Investor, der dort Wohnungen errichtet. Die Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH, die dem Bistum Osnabrück und dem Bischöflichen Stuhl gehört, überzeugte mit einem Umbaukonzept. 2021 erfolgte der Kauf des Objektes, 2023 begannen die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten.

Als Mitte 2023 die ersten Bagger und Handwerker anrückten, stand fest, dass das 70 m lange Gebäude „auf links“ gedreht wird. Ziel der Baumaßnahmen: Die etwa 1.500 m² Grundfläche sollen so umgebaut werden, dass neue Nutzungsmöglichkeiten realisiert werden können. Keine leichte Aufgabe, bestätigt Carolin Lauhoff, Geschäftsführerin für den technischen Bereich des Stephanswerks.

Wohnkonzept mit drei Säulen

Bei der Kaserne in Quakenbrück steht die Frage im Mittelpunkt, wie der Zweckbau so entwickelt werden kann, dass attraktiver Wohnraum daraus wird. Stephanswerk-Geschäftsführer Johannes Baune, zuständig für den kaufmännischen Bereich, betont: „Bei der Frage, wie die Kaserne belebt werden kann, kam unser kirchliches und soziales Netzwerk zum Tragen. Mit der Heilpädagogischen Hilfe Bersenbrück (HPH) haben wir sehr schnell einen Partner gefunden, der ein grundsätzliches Interesse an gut einem Drittel der Gesamtfläche signalisiert hat.“ Die Stephanswerk-Geschäftsleitung entwickelte daraufhin ein Drei-Säulen-Wohnkonzept:

- Erdgeschoss: Auf einer Grundfläche von etwa 700 m² werden 13 Apartments für eine ambulante Wohngemeinschaft für Menschen mit Beeinträchti-



Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER

Das Stephanswerk

Das Stephanswerk Osnabrück ist die 1949 gegründete Wohnungsbaugesellschaft des Bistums Osnabrück, die in diesem Jahr 75-jähriges Bestehen feiert. Unter dem Motto „Zukunft bauen, Heimat geben“ vermietet die rechtlich eigenständige und eigenfinanzierte GmbH mit einer Bilanzsumme von 82 Mio. € (2023) aktuell 898 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,80 €/m². Insgesamt werden 3.300 Wohnungen im eigenen und im Fremdbestand verwaltet. Zum Leistungsportfolio des Stephanswerk gehören neben der Vermietung von Wohnungen, dem Neubau und der Projektentwicklung – seit etlichen Jahren mit Schwerpunkt Mehrfamilienhäuser – auch die WEG-Verwaltung für Dritte. Außerdem ist das Unternehmen auch in der Sanierung und Weiterentwicklung verschiedenster Objektarten, von Wohnimmobilien über Schulen bis hin zu Kindertagesstätten und Altenhilfeeinrichtungen, aktiv. So entsteht in Osnabrück demnächst ein Mutter-Kind-Haus. Außerdem realisiert das Stephanswerk in Osnabrück-Lüstringen das „Quartier-21L“, das eine autofreie Zone vorsieht. Projekte werden dabei vorwiegend im Bistum Osnabrück umgesetzt, welches sich im Nordwesten Deutschlands bis zu den ostfriesischen Inseln erstreckt.

Weitere Informationen: www.stephanswerk.de

gungen geschaffen. Die HPH kümmert sich um die Betreuung. Konkret bedeutet das, dass die Bewohnerinnen und Bewohner im Haushalt, bei Einkäufen oder Arztbesuchen unterstützt werden.

- Obergeschoss: Durch Umbauten werden neun Sozialwohnungen (45 bis 94 m² Größe) mit einer Wohnfläche von insgesamt 490 m² geschaffen. Die Kaltmiete wird bei 5,60 €/m² liegen.
- Dachgeschoss: Die oberste Etage des Gebäuderiegels mit einer Gesamtfläche von 305 m² wird so umgebaut, dass sie Platz für zwei Wohngemeinschaften mit je fünf Zimmern und Gemeinschaftsräumen bietet. Hier ist eine Miete von 8,00 €/m² avisiert. Zielgruppe können Studierende des Deutschen Instituts für Lebensmitteltechnik oder Auszubildende des benachbarten christlichen Krankenhauses Quakenbrück sein.

Fördermittel als wichtiger Faktor

Steigende Zinsen und hohe Kosten für Materialien sind eine weitere Herausforderung für das Stephanswerk bei diesem Bauvorhaben, das mit 5,5 Mio. € projektiert ist. „Ohne Fördermittelgeber ist das nicht zu finanzieren“, sagt Baune, der seit 16 Jahren für das Unternehmen tätig ist.

Der Umstand, dass die Kaserne im Quakenbrücker Stadtteil Neustadt in einem Sanierungsgebiet liegt und das Vorhaben mit Mitteln des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ unterstützt wird, sei ebenfalls von Vorteil gewesen. Auch die N-Bank, Niedersachsens Investitions- und Förderbank, gibt etwa 3 Mio. € dazu. >



Außenansicht-Visualisierung des neuen Gebäudes mit Dachgauben, Balkonen und Photovoltaikmodulen

N-Bank-Bereichsleiter Helge Beckmann begründet die Förderung mit dem Wohnungsangebot: „Wohnraum wird auch in Quakenbrück dringend benötigt. Wir helfen, damit es Menschen besser geht, die nicht auf der Sonnenseite des Lebens stehen.“ Weitere 1,1 Mio. € kommen aus Mitteln der Konversionsprogramme für Kasernenanlagen des Bundes und Landes sowie von der Stadt Quakenbrück für das erwähnte Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“.

Beton statt klassischer Dachsparren

Zurück zu den baulichen Herausforderungen: Von Vorteil war, dass das gesamte Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht. Lediglich eine Gestaltungssatzung regelt den Erhalt der Außenansichten, so Geschäftsführerin Carolin Lauhoff, die seit viereinhalb Jahren für das Stephanswerk tätig ist. „Es ist deshalb möglich, Dachgauben zu bauen, Balkone vor die Gebäudehülle zu setzen und den Eingangsbereich neu zu gestalten.“ Speziell der Gaubenbau habe es in sich gehabt: „Die Dachkonstruktion war zum Schutz gegen Bomben gebaut. Dort, wo sonst die Dachsparren sind, wartete massiver Beton, der wie eine Wand bis in den Dachfirst gegossen wurde.“ Insgesamt habe man in den einzelnen Geschossen auch bei der Herausnahme von Wänden zur Grundrissneugestaltung festgestellt, dass das alte Gemäuer mit seinen tragenden Wänden statisch sehr stabil errichtet wurde. Die Art des gesamten Gebäudes – zu dem auch Waffenschränke in den Fluren gehörten, die umgebaut wurden – sei schon sehr speziell gewesen, berichtet Lauhoff. „Unsere Maßgabe war vom ersten Tag, aus den bisherigen Kasernenräumen bezahlbaren, guten und barrierefreien beziehungsweise -armen Wohnraum zu schaffen“, fasst sie die Bemühungen zusammen.

In der Planungsphase wurde das Konzept der Energieversorgung geändert. Lauhoff: „Als wir 2018 erste Überlegungen zur energetischen Sanierung

starteten, gingen wir von einer Gasbrennwerttherme und Flachheizkörpern an den Wänden aus. Jetzt werden wir jedoch das Gebäude mit Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen fertigstellen.“ Diese Planungsänderung hat es in sich: Sie „macht das Projekt um insgesamt etwa 600.000 € teurer“, bilanziert Lauhoff. Da das Gebäude aber zuvor jahrelang leer stand und entsprechend einen großen Sanierungsstau aufweist, werden die Maßnahmen für die Energieeffizienz einen großen Effekt haben und sich auch für die Mieterinnen und Mieter positiv auswirken.

Die „Ehrenhalle“ wird zum quartierseigenen Bürgertreff

Bei der Sanierung stellte sich zudem die Frage, was aus der „Ehrenhalle“ werden soll. Auch hier hat sich sehr zügig eine Lösung abgezeichnet, die für das gesamte Quartier eine positive Wirkung haben wird. Geschäftsführer Johannes Baune erklärt das Konzept: „Dieser 135 m² große Raum wird als multifunktionaler Bürgertreff gestaltet.“ Das Stephanswerk plane und



Die „Ehrenhalle“ wird umgebaut und künftig als Quartierstreff dienen. Ein denkmalgeschütztes Mosaik aus der NS-Zeit wird dabei verdeckt

richte den Treff ein, der dann von der Stadt Quakenbrück angemietet und den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung gestellt wird. Wenn Menschen aus dem Quartier diesen Treff mit angegliederter Küche als Raum für Bewegung und Begegnung, Ausstellungen, Sprachkurse oder Vorträge nutzen, dient das den Zielen, die das Förderprogramm „Soziale Stadt“ verfolgt. Das Bestreben der Investitionen ist nämlich eine Aufwertung des Wohnumfelds, die Erhöhung der Generationengerechtigkeit, Familienfreundlichkeit im Quartier sowie die Verbesserung der Teilhabebeziehungsweise Integrationschancen der dort lebenden Menschen.

Ein weiteres Zeugnis aus der Historie der Kaserne wird jedoch nicht mehr sichtbar sein: In dem Raum befindet sich ein 60 m² großes, unter Denkmalschutz stehendes, Wandmosaik aus der NS-Zeit, mit Reichsadler und Schriftzug aus der damaligen Zeit. Geplant ist, es durch eine Leichtbauwand zu verdecken.

Fazit

Die Idee, aus einer Kaserne Wohnraum zu schaffen, ist an sich nicht neu. Die Besonderheit am Projekt in

Quakenbrück, das bis Ende 2024 fertiggestellt sein soll, ist allerdings, dass die Kommune zusammen mit dem Stephanswerk den Plan aufgestellt hat, den Leerstand in einem von Strukturschwächen geprägten Quartier umzubauen und zu einem lebenswerten Wohnort umzuwandeln. Mithilfe der Fördermittel und einem ausgeklügelten Quartierskonzept sowie dank der energetischen Ertüchtigung des Riegels, entsteht nicht nur stark nachgefragter, zukunftsfähiger Wohnraum, sondern mit dem Nachbarschaftstreff ein für das Quartier wichtiger Ort, der auch den sozialen und integrativen Ansprüchen des Unternehmens gerecht wird.

Dem Stephanswerk gelingt es hier mit einem innovativen Konzept, den strukturellen Herausforderungen zu begegnen und mit den Baumaßnahmen sowohl den Wohnraummangel zu reduzieren und zugleich den Leerstand zu beenden. „Unsere Stärke ist, dass wir viele Jahrzehnte mit den unterschiedlichsten Bau- und Sanierungsvorhaben vom Mehrfamilienhaus über Kindertagesstätten bis hin großen Altenpflegeheimen in der ganzen Bistumsregion Erfahrungen gesammelt haben“, resümiert Braune. —



 Genossenschaftliche FinanzGruppe
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](https://www.dzhyp.de)

 Premium
Fördermitglied
im GdW

TDM LÖSUNGSANSÄTZE FÜR WOHNRAUMNUTZUNG IN ZÜRICH

Mit Zwischennutzung gegen Leerstand

In Zürich hat eine Wohnungsbaugenossenschaft eine Agentur eingeschaltet, um zum Abriss bestimmte Reihenhäuser zwischenzu vermieten. Das Projekt lässt aufhorchen: Trägt das Vorhaben dazu bei, Wohnraum möglichst lange zu nutzen? Ein genauer Blick auf das Zwischennutzungsmodell.

Von Christian Hunziker

Die größte Zwischennutzung der Schweiz in 72 Reiheneinfamilienhäusern mit eigenem Garten und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten: So wirbt die auf Zwischennutzungen spezialisierte Novac-Solutions GmbH

für das Zürcher Projekt. Dieses wird in der Siedlung Großalbis im Stadtteil Friesenberg realisiert, die der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), einer traditionsreichen Genossenschaft mit rund 2.300 Wohneinheiten, gehört. Diese plant an dieser Stelle einen Ersatzneubau: Die in die Jahre gekommenen Reihenhäuser, die zur bauhistorisch bedeutenden Gartenstadt Friesenberg gehören, sollen abgerissen und durch ein Neubauquartier ersetzt werden.

Das Projekt erregte in der Schweiz einiges Aufsehen – insbesondere, als die Zeitung Tages-Anzeiger Geschäftemacherei mit Airbnb vermutete. Doch darum gehe es nicht, versichern die Verantwortlichen der Genossenschaft. Vielmehr sei die Idee zur Zwischennutzung daraus entstanden, dass sich die Baugenehmigung für den Neubau und damit den Abriss wesentlich verzögert habe. Im Frühjahr 2023 hatte die Familienheim-Genossenschaft den Bauantrag eingereicht, wobei sie damit rechnete, die Baugenehmigung bis Ende 2023 vorliegen zu haben. Doch Ende 2023 stoppte die Stadt Zürich überraschend das Verfahren. Um die zum Abriss bestimmten Häuser nicht monatelang leer stehen

zu lassen, musste die Genossenschaft also kurzfristig eine Lösung suchen.

Zusammenarbeit mit privatem Dienstleister

Man habe deshalb einen Dienstleister gesucht, der auf diesem Gebiet erfahren sei, erklären die Verantwortlichen der Genossenschaft. Sie fanden ihn bei der Novac Solutions GmbH (das Novac steht für „No Vacancy“, also „kein Leerstand“), einem jungen Unternehmen, das unter anderem bereits die Zwischennutzung eines ehemaligen Hotels in Zürich-Oerlikon organisiert hatte. Novac entwickelte in kurzer Zeit mehrere Mietmodelle, die sie als Dienstleister unter dem Namen „Chreis 45“ komplett eigenständig vermarktet und vermietet. „Chreis“ ist das schweizerdeutsche Wort für „Kreis“ und bezieht sich darauf, dass die Stadt Zürich aus zwölf Kreisen besteht. Die Zahl 45 erklärt sich durch die für die Gartenstadt Friesenberg geltende Postleitzahl 8045.

Zur Verfügung stehen bis voraussichtlich Ende August sowohl möblierte als auch unmöblierte Reihenhäuser sowie WG-Zimmer. Einzelne Häuser, die wegen ihres baulichen Zustands zum Wohnen nicht mehr geeignet sind, werden für kreative Gewerbenutzungen angeboten. Die Mieten sind angesichts des ausgesprochen teuren Zürcher Wohnungsmarkts moderat: Ein unmöbliertes Reihenhäuser kostet umgerechnet je nach Größe rund 1.000 beziehungsweise rund 1.300 € monatlich, ein möbliertes WG-Zimmer für eine Person zwischen 500 und 900 €. Ziel sei es, eine lebendige Gemeinschaft zu schaffen, erklärt



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN

THEMA DES MONATS

Novac-Geschäftsführer Alexandros Tyropolis. Auf der Business-Plattform LinkedIn berichtet er von einem „riesigen Anklang“, den das Projekt gefunden habe.

Warum aber hat die Genossenschaft die ursprünglichen Bewohner nicht einfach bis zum Abriss in den Häusern wohnen lassen? „Die Umzüge der ursprünglichen Bewohnenden der Siedlung Großalbis wurden von langer Hand geplant, damit die Abteilung Vermietung genügend Zeit hatte, um allen Genossenschafterinnen und Genossenschäftlern eine Wohnung innerhalb der FGZ anbieten zu können“, antwortet Laura Loskant vom Pressteam der Genossenschaft.

Ein Modell für deutsche Großstädte?

Das wirft die Frage auf, ob ein solches Modell auch für deutsche Großstädte mit angespanntem Wohnungsmarkt in Frage kommt, bei denen Maßnahmen des Ersatzneubaus durchgeführt werden. Eine Zwischenvermietung könne durchaus ein Thema sein, sagt dazu Mathias Weber, Pressesprecher der kommunalen Münchner Wohnen GmbH, die an mehreren Standorten Ersatzneubauten plant. „Wir versuchen natürlich, die Leerstandsphase so kurz wie möglich zu halten und auch zeitnah mit der neuen Projektentwicklung zu beginnen“, betont Weber. „Sollte aber kein direkter Anschluss möglich sein, sind Zwischenvermietungen bei der Münchner Wohnen möglich und durchaus die Regel.“ Allerdings wendet die kommunale Gesellschaft dabei ein anderes Modell an als die Zürcher Genossenschaft: In Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnen und Migration werden die Wohnungen für etwa ein Jahr zwischenvermietet. Derzeit, sagt Weber, gebe es zudem Überlegungen, mit sozialen Trägern eine noch kürzere Zwischenvermietung zu ermöglichen.

In der Vergangenheit stößt man aber auch in Deutschland auf Fälle, bei denen Zwischennutzungen zum Geschäftsmodell wurden. 2012 beispielsweise ermöglichte die aus den Niederlanden stammende Leerstandsagentur Camelot Deutschland GmbH Zwischennutzern, als sogenannte Hauswächter befristet in einem ehemaligen Kinderkrankenhaus in Berlin-Lichtenberg zu wohnen. Dabei wussten die Mieter, dass sie ausziehen mussten, sobald der Umbau der einstigen Klinik zu Wohnungen begann.

Dass Zwischennutzungen auch heute noch ein Thema sind, belegt das 2023 gegründete Netzwerk



So soll die neue Siedlung nach den Vorstellungen des Architekturbüros aussehen, das sich in einem Wettbewerb durchgesetzt hat

Zwischennutzung, das vom Bundesbauministerium gefördert wird. Auf lokaler Ebene setzen sich Organisationen wie Transiträume (in Berlin) und Zwischenzeitzentrale (in Bremen) für Zwischennutzungen ein, wobei sie allerdings in erster Linie leerstehende Gewerbeflächen im Blick haben.

Probewohnen in Görlitz

Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive interessant ist hingegen das in mehreren Etappen durchgeführte Projekt „Stadt auf Probe“, mit dem die Stadt Görlitz und das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung untersuchten, ob sich Menschen aus anderen Regionen für einen Umzug in die mit einem hohen Wohnungsleerstand kämpfende Stadt an der Neiße begeistern lassen. Im Vordergrund des Projekts stand also nicht die Vermietung konkreter Wohnungen, sondern die grundsätzliche Frage, was eine peripher gelegene Mittelstadt attraktiv macht. >



Idyllisch gelegen ist die Gartenstadt Friesenberg in Zürich. Ein Teil soll jetzt abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden

Zwischen Januar 2019 und März 2020 hatten gut 60 Personen die Möglichkeit, umsonst jeweils vier Wochen lang eine Wohnung des städtischen Wohnungsunternehmens Kommwohnen Service GmbH zu nutzen und gleichzeitig in ausgewählten Gewerbeflächen ihrer beruflichen Tätigkeit nachzugehen. 53 % der Probewohnenden gaben anschließend an, sich einen Umzug nach Görlitz vorstellen zu können.

Noch früher machte der Verein Haushalten in Leipzig Schlagzeilen, der leerstehende, vernachlässigte Mehrfamilienhäuser als sogenannte Wächterhäuser anmietete, um sie vor dem Verfall zu bewahren. Der Verein befindet sich laut seiner Webseite in Auflösung. Das dürfte sich dadurch erklären, dass der Boom auf dem Leipziger Wohnungsmarkt dazu geführt hat, dass die allermeisten innerstädtischen Wohnhäuser mittlerweile von Investoren saniert worden sind.

Verwerfungen vermeiden

Trotzdem bleibe der Ansatz, leerstehenden Wohnraum kurz- oder mittelfristig zu vermieten, bedenkenswert, sagt Alexander Müller, Verbandsdirektor vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Er bezeichnet es als „gut und richtig“, solche Ideen konkret zu prüfen. Denn sie könnten ein Vorteil für alle Beteiligten sein, also sowohl für die Zwischennutzenden als auch die Immobilieneigentümer. Gleichzeitig, so Müller, sei allerdings zu befürchten, „dass es spätestens mit

dem Ende der Zwischennutzung häufig zu größeren Verwerfungen kommen kann“. Denn wenn die Zwischennutzung ende, müssten sich die Nutzenden eine andere Immobilie oder ein anderes Grundstück suchen – oder ihr Projekt stehe vor dem Aus. „Ich stelle mir hier lebhaft die Gespräche und die Berichterstattung vor, wenn diese Projekte dann ausziehen und den Platz räumen müssen“, sagt der vdw-Verbandsdirektor.

Tatsächlich steht das Thema in Sachsen auf der Tagesordnung: In Dresden hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Stadtrat einen Antrag eingereicht, der mit der Übernahme von Vonovia-Wohnungen durch die Stadt Dresden zusammenhängt. Der Antrag fordert den Oberbürgermeister dazu auf, zu prüfen, „wie die erworbenen, bisher nicht bebauten Grundstücke der kommunalen WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG für eine Zwischennutzung durch innovative und soziale Wohneinheiten ertüchtigt werden können“. Die Grünen denken dabei unter anderem an gemeinschaftliches Wohnen für besondere Bedarfs-

gruppen. Eine Entscheidung steht noch aus. In Zürich wird es übrigens keine Verlängerung der Zwischennutzung geben, da der Bauentscheid für die neuen Gebäude erteilt ist.



Zwischennutzungen können unter bestimmten Bedingungen auch eine Chance sein, vernachlässigte Wohnhäuser (hier in Görlitz) vor dem Abriss zu retten

In Wohnobjekten alle Stränge & Bäder zum Festpreis in Rekordzeit modernisieren



Produktionsstätte der Firma Blome GmbH & CO. KG in Haaren Bad Wünnenberg



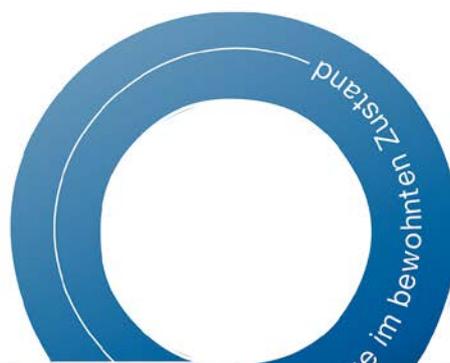
BLOME MODERNISIERT IN WOHNOBJEKTEN ALLE STRÄNGE UND BÄDER ZUM FESTENPREIS IN REKORDZEIT

Ihre Vorteile:

- > **Modernisierungszeit pro Strang mit beliebig vielen Bädern in 7-10 Werktagen**
- > **Festpreisgarantie**
- > **Fester Bauzeitenplan**

Bei uns bekommen Sie alles aus einer Hand

Planung Ihres Objekts — Mietermanagement — Serielle Vorproduktion — Montage im bewohnten Zustand — Qualitätssicherung



Erleben Sie den Geschwindigkeits- und Qualitätsvorteil durch die Vorfertigung Ihrer Stränge und Bäder im Werk und auf der Baustelle



TDM SANIEREN UND MODERNISIEREN

Leerstand und Mangel als Wirkungsfaktoren

Bei Sanierungen und Modernisierungen geht es neben der energetischen Ertüchtigung auch um die Folgen des demografischen Wandels und Mieterwünsche nach Komfort, Digitalisierung und Mobilitätskonzepten. Was möglich ist, hängt stark von der Marktsituation und regionalen Strukturen ab.

Von Holger Hartwig



Mit ihren Neubauaktivitäten – hier die „Tanzende Siedlung“ – und einem hohen Ausstattungsstandard in bestehenden Immobilien will die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg) neue Zielgruppen ansprechen

Der Blick fällt als Erstes nach Ostdeutschland. An der Ostseeküste vor den Toren Usedom kämpft die Wolgaster Wohnungsgenossenschaft eG ebenso wie in Sachsen die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG mit einem ausgeprägten Mietermarkt. Die Leerstände in beiden Märkten bewegen sich um die 10 % – der Umgang damit unterscheidet sich jedoch diametral.

Die Wolgaster vermieten in der ehemaligen Kreisstadt, in Lassan und in Zinnowitz auf der Insel Usedom insgesamt 1.447 Wohnungen. Während auf der Insel die Nachfrage gut ist und es keinen Leerstand gibt, hat das Unternehmen in Wolgast mit einem Überangebot an Wohnungen von rund 12 % zu kämpfen. Ralf Pens, der heute hauptamtlicher Vorstand aber bereits seit dem Jahr 1992 für die Genossenschaft tätig ist, betrachtet die Situation nüchtern: „Die Marktsituation ist seit Jahren stabil auf diesem Niveau.“ Hausrückbauten im großen Stil habe es zuletzt vor etwa 20 Jahren gegeben, weitere Rückbauten in einer Größenordnung von 80 Wohnungen seien für 2026 vorgesehen, stadtweit sei geplant, mit dem Abriss von etwa 200 Wohnungen auf die Situation zu reagieren. Was die anhaltend schwierige Lage durch den Überhang an Wohnungen in der ehemaligen Kreisstadt für die Strategie der Genossenschaft bedeutet? „Wir müssen insgesamt gut haushalten und sehr genau überlegen, wofür wir unsere Mieteinnahmen verwenden“, sagt Pens. Mit Blick auf den Komfort und den Service rund um



Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER



Die Wohnungsgenossenschaft Wolgast richtet alles auf die Bezahlbarkeit des Wohnens aus. Service wird durch die Mieter kaum nachgefragt



Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG bietet ihren Mietern verschiedene Service- und Komfortangebote. Auch deshalb liegt die Leerstandsquote deutlich unter dem Durchschnitt in der Stadt

die Wohnungen sagt er: „Wir machen nur das, was nachgefragt wird.“

Als Beispiele nennt er die Nachrüstung mit Aufzügen und modernen Bädern, um angesichts der Altersstruktur der Mieterschaft weitere barrierefreie Wohnungen zu schaffen. „Videogegensprechanlagen, digitale Zugangssysteme, Paketboxen oder Mobilitäts-Sharing-Angebote sind bei uns zurzeit kein Thema. So etwas wird bei uns bisher nicht nachgefragt“, beschreibt Pens die Situation. Zur Verdeutlichung führt er die Durchschnittsmiete der Wohnungen bei der Genossenschaft an. Sie liegt bei 5,40 €/m². Zum Vergleich: Die Miete für geförderten Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern liegt bei 6 €/m². Auch die Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern erfolge zumeist klassisch. „Wir haben eine Homepage, auf der auch die freien Wohnungen zu finden sind. Eine Mieterapp gibt es nicht. Der persönliche Kontakt steht bei uns im Vordergrund.“ Pens fasst zusammen: „Es geht am Ende immer um die Bezahlbarkeit des Wohnraums.“

Neue Wohnarten durchaus gefragt

Mit einer völlig anderen Strategie als an der Ostseeküste reagiert die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg) auf den speziellen Markt in der drittgrößten ostdeutschen Stadt, in der aktuell etwa 9 % der angebotenen Wohnungen keinen Mieter finden. Ringo Lottig, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft, die rund 5.000 Wohnungen vermietet, sagt: „Wir müssen uns im Markt von den Mitbewerbern – es gibt in der Stadt gefühlt 60.000-fach denselben Wohnungstyp – positiv abheben. Dazu gehört ein bunter Blumenstrauß an Aktivitäten.“ Offensichtlich mit Erfolg: Bei der CSg stehen im Durchschnitt nur 3,8 % der angebotenen Wohnungen leer. >

Die „Blumen“ dieses Straußes sehen dabei ganz unterschiedlich aus. So ist es für die CSg selbstverständlich, in den Neubau von Wohnungen zu investieren. „Wir haben in den zurückliegenden zehn Jahren etwa 7 % unseres Bestandes neu gebaut – und parallel in gleicher Größenordnung abgerissen.“ Daneben sei es wichtig, dass im Bestand durch Umbauten neue Wohnarten geschaffen werden, beispielsweise Maisonette-Wohnungen für junge Familien, die sehr gefragt seien.

Moderne Ausstattung und Services als Standard

Investiert wird auch in Angebote, die mit Komfort und Service zu tun haben. Bei der CSg gilt für alle Wohnungen: Sie haben neben Kabelanschluss eine Anbindung an das Glasfasernetz, damit schnelles Internet möglich ist. „Außerdem gibt es freies WLAN, digitale Zugangssysteme und digitale Haustafeln.“ Wer einen Ladeanschluss für ein E-Fahrzeug wünscht, der kann davon ausgehen, dass sich die CSg darum kümmert. In den Quartieren gebe es zudem Sharing-Mobilitätsangebote.

Als Zweites legt die Genossenschaft viel Wert auf soziale Leistungen. Die Genossenschaft habe das Konzept des „sozialen Hausmeisters“ entwickelt, das mittlerweile durch die sächsische Landesregierung finanziell gefördert wird. Lottig dazu: „Der soziale Hausmeister ist ein ehrenamtlicher, nicht kommerzieller Ansprechpartner, der Menschen stabilisierend unterstützt, für die kleinen Probleme des Alltags Lösungen zu finden.“ Daneben gebe es ein Sozialteam, „das sich kümmert, wenn Anpassungen in der Wohnung vorgenommen oder andere zentrale Fragen geklärt werden müssen.“ Jeder Mieter könne zudem für einen Stundensatz von 15 € einen Sozialhandwerker

„Der sogenannte soziale Hausmeister ist ein ehrenamtlicher, nicht kommerzieller Ansprechpartner, der Menschen stabilisierend unterstützt, für die kleinen Probleme des Alltags Lösungen zu finden.“

Ringo Lottig, Vorstandsvorsitzender der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg)

über die Genossenschaft beauftragen, der dann in den Wohnungen kleinere Arbeiten erledigt. Abgerundet wird das Paket an Aktivitäten durch etwa 70 Veranstaltungen im Jahr. „Unser Ziel ist: Wir wollen unseren Mietern eine Heimat geben“, fasst Lottig zusammen. Das Gesamtpaket sei es, das die CSg von einem x-beliebigen

Vermieter zu einer Marke in der Stadt gemacht habe. „Die Menschen honorieren das und wohnen gerne bei uns, obwohl wir heute mit unserer Kaltmiete von 6,50 €/m² etwas über dem Durchschnitt in Chemnitz liegen.“

Bleibt die Frage, wie es der CSg gelingt, als Unternehmen wirtschaftlich erfolgreich zu bleiben. Lottig: „Für uns steht der Zweck einer Genossenschaft im Vordergrund. Der ist eben nicht, eine hohe Eigenkapitalquote zu schaffen“, meint Lottig, der seit mehr als zwölf Jahren im Amt ist. „Wir haben etwa 30 % Eigenkapital. Das reicht. Eine Genossenschaft geht schließlich nie in Rente“, bilanziert er. Hilfreich bei der Umsetzung der Strategie – das sehen Lottig und seine Aufsichtsräte durchaus – ist die eigene Spar-einrichtung. Diese wurde erst 2009 aus der Taufe gehoben und gibt der CSg mit einer Einlage von mehr als 110 Mio. € inzwischen bei Finanzierungen eine gewisse Freiheit. „Wir versuchen dem Markt immer einen Schritt voraus zu sein und die Bedürfnisse der Menschen im Blick zu haben. Das funktioniert sehr gut“, meint Lottig. Manches Mal gehöre auch der Mut dazu, Neues anzupacken.

Im Westen alles anders

Während die Genossenschaften in Ostdeutschland seit Jahrzehnten ihre Geschäftspolitik auf Basis eines Überangebotes an freien Wohnungen gestalten müssen, sieht die Situation im Westen der Republik meist anders aus. „Wir haben – bis auf einen sehr geringen Teil meist in Randlagen – einen starken Überhang an Nachfrage“, beschreibt Robert Kurth, Bereichsleiter Kundenmanagement bei der Vivawest Wohnen GmbH, die Situation. Das Wohnungsunternehmen mit Sitz in Gelsenkirchen vermietet etwa 120.000 Wohnungen an Rhein und Ruhr. Kurth: „Wir haben eine so starke Nachfrage Wohnungen, dass wir nur etwa 5 bis 8 % der frei werdenden Wohnungen online in die Vermarktung bringen. Die Resonanz ist so groß, dass wir mit den eingehenden Interessentenanfragen die etwa 10.000 Neuvermietungen pro Jahr realisieren können.“ Das Unternehmen vermietet sowohl öffentlich geförderte Wohnungen, die 20 % des Bestandes ausmachen, als auch Wohnungen im höheren Preissegment. Kurth: „Etwa 16 % der frei finanzierten Wohnungen liegen bei uns über 10 €/m².“



Ein Beispiel für den Ausstattungstandard der Chemnitzer Genossenschaft sind digitale Haustafeln in allen Hauseingängen



Mit einer sehr einheitlichen Strategie für ihren gesamten Wohnungsbestand agiert die Vivawest Wohnen GmbH sowohl bei Sanierungen bestehender Objekte als auch bei Neubauten



Im Fokus steht bei der Vivawest Wohnen GmbH das Ziel, die Immobilien bis 2045 klimaneutral zu machen. Individualität ergibt sich aus städtebaulichen Anforderungen oder erkennbaren Kundenwünschen

Kurth macht deutlich, dass bei der Vivawest flächendeckend mit einer sehr einheitlichen Strategie vorgegangen wird. „Vor allem geht es bei der Bewirtschaftung des Bestandes und den Fragen der Modernisierung um den Aspekt, ob es gelingt, unsere Immobilien bis 2045 unter Berücksichtigung unserer Klimaschutzstrategie klimaneutral und bezahlbar zu machen.“ Die Vivawest habe den gesamten Bestand in die Lage-Kategorien A, B und C unterteilt. A umfasst Wachstumsmärkte, B stabile Vermietermärkte („Brot und Butter“-Lagen) und C-Objekte mit einer moderaten bis unterdurchschnittlich erwarteten Marktentwicklung. „Die Entscheidung, wie die Strategie für eine Immobilie aussieht, fällt dann auch unter Berücksichtigung der Einschätzung unserer Mitarbeiter vor Ort.“ Hat die Kategorisierung auch Auswirkungen auf die Art der Modernisierung eines Objektes, beispielsweise den Einbau von Aufzügen, digitalen Schließsystemen oder E-Ladestationen? Dazu sagt Kurth: „Bei uns wird nicht so viel individuell gemacht. Wir haben eine sehr stark genormte Herangehensweise, sowohl bei Modernisierung als auch Neubauten.“

Bei Neubauten gebe es klar definierte Bau- und Ausstattungsmerkmale, die sich wiederholen, „auch um

Synergien bei den Kosten zu erreichen“, so Kurth. Dazu gehöre beispielsweise die Barrierefreiheit. Bei Neubauten seien Aufzugsanlagen der angestrebte Standard. Bei der Wohnungsmodernisierung gebe es zum Beispiel einen Ausstattungsstandard für die Badgestaltung. „Ziel ist immer, dass wir für unsere Wohnungen am Ende eine nachhaltige Wertverbesserung und gute Vermietbarkeit erreichen.“ Nicht zu finden seien in den Objekten der Vivawest allerdings digitale Schließanlagen. „Wir haben uns gegen diese

Lösung entschieden, weil wir kein Produkt gefunden haben, das unsere Anforderungen erfüllt hätte.“ Gleichwohl habe man gute „analoge“ Lösungen gefunden, damit Dienstleister unproblematisch ins Haus kommen. Kurth: „Bei uns muss jede Lösung grundsätzlich für die Nutzung im gesamten Bestand geeignet sein, damit es praktikabel und übersichtlich bleibt. Wir haben in Summe bei der gesamten technischen Ausstattung der Wohnungen unseres Bestandes sehr viele Ähnlichkeiten.“

Pilotprojekte als Test für einen späteren Rollout

Bedeutet diese Denkweise, dass es am Ende keine Unterschiede gibt und das Wohnungsangebot hinsichtlich Komfort und Service von Aachen bis Ahlen identisch ist? Die Antwort von Kurth ist ein „Einerseits ja, andererseits nein“. „Natürlich sind auch der

Markt und die Preissensibilität ein Faktor, ebenso wie städtebauliche Vorgaben bei Neubauprojekten.“ Themen wie Barrierefreiheit, E-Mobilität, Stellplätze für Lastenfahräder, Car-Sharingangebote oder Paketboxen habe man im Blick, wenn es am jeweiligen Standort gefordert werde und aus Unterneh-

mens- und Kundensicht Sinn ergibt. „Da haben wir aber keine Normstrategie, sondern sind durch die zielgruppenspezifischen Kundenbedürfnisse und die Frage der ökonomischen Umsetzbarkeit getrieben.“

Neben diesen konkreten Ausstattungen und Leistungsangeboten nennt Kurth als weiteres Beispiel Servicepakete für Dienstleistungen rund um eine Wohnung. Neben der Grundmiete und den in den Nebenkosten enthaltenen Services und Leistungen gibt es auch Zusatzleistungen, die Mieter indivi- >

„Wir haben eine so starke Nachfrage nach unseren Wohnungen, dass wir nur etwa 5 bis 8 % der frei werdenden Wohnungen online in die Vermarktung bringen.“

Robert Kurth, Bereichsleiter Kundenmanagement bei der Vivawest Wohnen GmbH



Bei der Saga in Hamburg sind Neubauten hinsichtlich der Ausstattung stark standardisiert. Basis dafür sind die förderrechtlichen Standards der Hamburger Investitions- und Förderbank



Für eine Individualisierung des Wohnungsbestandes ist für die Saga in den kommenden Jahren vor allem eine Quartiersbetrachtung erforderlich. Konzepte könnten flexibel umgesetzt und modular erweitert werden

duell gegen Bezahlung nutzen können. Das reiche von multimedialen Zusatzpaketen, einem günstigen Strom- oder Gastarif bis hin zu Ausstattungsdetails. Die Produkte und Dienstleistungen werden dann den Mietern meist von Dritten zur Verfügung gestellt. Zudem würden im Bestand auch immer wieder Pilotprojekte unterschiedlichster Art realisiert, um die Resonanz zu testen und dann über ein Rollout in passenden Märkten zu entscheiden.

Aber auch die in der Miete oder den Nebenkosten enthaltenen Serviceangebote können differieren, beispielsweise bei der Treppenhausreinigung. Hier legt Vivawest allerdings das Leistungsspektrum, ähnlich wie bei der Ausstattung einer Wohnung, fest und der Mieter kann nicht individuell entscheiden.

Das Kundenportal als Kontaktkanal Nummer eins

Beim Kundenservice sei zudem über alle Zielgruppen hinweg der Wunsch nach einer 24/7-Erreichbarkeit spürbar. Daher baut Vivawest das eigene Kundenportal sukzessive zum Kontaktkanal Nummer eins aus und schafft damit die Grundlage, Self-Services, Informationen und auch die Mitteilungsfunktion rund um die Uhr in Anspruch zu nehmen. Weit mehr als 50 % nutzen das Kundenportal bereits aktiv. Nicht zuletzt dadurch gelinge es, sich auf die Quartiersarbeit und die individuellen Kundenanliegen vor Ort zu konzentrieren. Kurth: „Auch in einem Vermietermarkt ist es wichtig, dass wir neben der Umsetzung der Klimaschutzstrategie darauf schauen, wie sich die Bedürfnisse der Mieter entwickeln, und dann prüfen, welche Lösungen sich in unseren Gesamtbestand effizient integrieren lassen.“

Und wie sieht die Situation in Hamburg, einem der eindeutigsten Vermietermärkte Deutschlands aus? Größter Vermieter in der Hansestadt mit knapp unter 140.000 Wohnungen ist die Saga Unternehmensgruppe Hamburg. Das Unternehmen bezeichnet sich selbst als „Systemvermieterin und Bestandshalterin für die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten zu angemessenen Preisen“, wie es der Leiter der Unternehmenskommunikation, Dr. Michael Ahrens, formuliert. Eine Konsequenz daraus sei, dass hinsichtlich der Ausstattung und der Serviceleistungen grundsätzlich keine Unterschiede gemacht werden, unabhängig von den Fragen, ob der Wohnraum öffentlich gefördert oder frei finanziert ist oder wie die Lage in der Stadt, die Kundenstruktur und die Nachfragesituation ist.

Mit Blick auf Neubauten sei festzustellen, dass die Saga mehr als 90 % unter Nutzung des ersten Förderweges der Hamburger Investitions- und Förderbank (IFB) errichtet. „Dabei werden dann die Vorgaben für die bauliche Grundausrüstung eingehalten“, so Dr. Ahrens. Zu dieser Grundausrüstung gehören laut IFB Vorgaben bei der Ausstattung, den verwendeten Baumaterialien sowie der Energieversorgung und -effizienz. Bei der Ausstattung sind Aspekte wie Barrierereduzierung beziehungsweise -freiheit mit Aufzugsanlagen sowie die Vorbereitung auf Ambient-Assisted-Living (AAL) berücksichtigt. Auch sind für die Wohnungsgrößen und Grundrisse Vorgaben festgelegt, die bei mehr als 30 Wohneinheiten im Haus regeln, wie viele Wohnungen prozentual für einen, bis zu drei und mehr als drei Bewohner zu schaffen sind.

Bei Sanierungen hänge die Ausgestaltung vom vorhandenen Wohnungsangebot, den individuellen

Objektbedarfen und vom jeweiligen programmatischen Maßnahmenpaket“ ab. Mittels dieser Pakete würde beispielsweise festgelegt, dass eine serielle Baderneuerung erfolgt. Ahrens: „Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass wir uns bei der Ausgestaltung des Gesamtbestandes darauf konzentrieren, eine langfristig wettbewerbsfähige Portfolioqualität zu erzeugen, die über Jahrzehnte am Markt erfolgreich platziert werden kann.“ Sowohl der demografische Wandel als auch veränderte Ansprüche an die Mobilität würden hierbei berücksichtigt, „insbesondere bei der immer stärker werdenden Anforderung, altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen“, erläutert er. 2022 seien für Aufwandsmodernisierung und Instandhaltung durchschnittlich 28 €/m² investiert worden.

Eine Individualisierung der Bestände erfolge in den nächsten Jahren über die Quartiersbetrachtung, heißt es weiter. „Jedes Projekt wird im Quartierszusammenhang als Ergänzung des bestehenden Angebots entwickelt“, so Ahrens. Die Saga setze im Quartierskontext verstärkt auf unterschiedlichste ganzheitliche Mobilitätskonzepte, zu denen die Themenfelder E-Ladeinfrastruktur, Sharingangebote, Packstationen und Fahrradabstellplätze gehören. Das Unternehmen habe ein eigenes Mobilitäts-Hub-Konzept entwickelt, das – wie es im Nachhaltigkeitsbericht heißt – „moderne Ansprüche der Bewohner an eine zeitgemäße und nachhaltige Mobilität sowie die Bereitstellung von zum Beispiel Last-Mile-Angeboten und Nahversorgungsangeboten erfüllen und so eine höhere Aufenthaltsqualität in den Quartieren schaffen soll“. Das Konzept könne je Quartier flexibel angepasst und modular erweitert werden.

Gleiche Standards und keine Marktunterschiede

Bleibt zum Schluss noch der Blick auf einen der größten Anbieter, der in deutschlandweit sowohl in Vermieter- als auch Mietermärkten tätig ist: die Vonovia SE. Sie vermietet bundesweit etwa 490.000 Wohnungen. Im Konzerngeschäftsbericht 2023 der Wohnungsgesellschaft Vonovia SE steht, dass der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Deutschland das bestehende Angebot bis 2035 um etwa zwei Millionen Wohnungen übersteigen werde. Die Vonovia passe sich den sich ändernden Wohnanforderungen an. Beim Neubau plane man bereits in hohem Maße barrierefrei beziehungsweise rollstuhlgerecht. „Eine vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 ist dabei in den seltensten Fällen notwendig. Vielmehr reichen oft wenige Maßnahmen, wie zum Beispiel

rutschfeste Böden oder bodengleiche Duschen, um den Wohnkomfort im Alter deutlich zu erhöhen“, heißt es dort.

Das Unternehmen verfolge das Ziel, jedes Jahr in rund 30 % der neu vermieteten Wohnungen Modernisierungen vorzunehmen. Aufgrund der eingeschränkten Investitionsmöglichkeiten habe man 2023 nur etwa 6.550 Wohnungen barrierearm (teil-)modernisieren können, 2024 werde wieder eine Quote von 30 % angestrebt. Die Ausgestaltung des Umbaumaßnahmenprogramms wird zentral unterstützt

und über die Regionen umgesetzt. Auf die Nachfrage, ob die Vonovia bei ihren Standards Aspekte der strukturellen Marktsituation berücksichtige, meint Silke Hooch, Pressesprecherin Corporate Media Relations: „Die Entscheidung zum Modernisierungsumfang in der einzelnen fluktuierenden Wohnung wird individuell festgelegt.“

Kriterium ist hier zumeist der Zustand der Wohnung. Natürlich achten wir darauf, dass kein Mieter durch eine Modernisierung überfordert wird.“

Fazit: Strategie bedeutsamer als die Marktsituation

Die Situationen auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt lassen keine grundsätzlichen Rückschlüsse für die Herangehensweise zu, wie mit dem demografischen Wandel und den Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter an Modernität, Komfort und Service umgegangen wird. Insgesamt ist es eher der strategische Ansatz, der entscheidet, wie mit den Teilen beziehungsweise mit dem gesamten Portfolio umgegangen wird. Dabei gibt es grundsätzlich verschiedene Herangehensweisen. Das Chemnitzer Unternehmen zeigt anhand seines, gegenüber dem städtischen Durchschnitt deutlich reduzierten Leerstands, dass mit einem durchdachten, ausdifferenzierten Konzept, das sowohl die Wohnungsausstattung als auch die Ausgestaltung von nachfrage- und zielgruppengerechten Services umfasst, die Vermietbarkeit auch unter schwierigen Bedingungen deutlich verbessert werden kann.

Der Gegenpol dazu ist ein kostenorientiertes „Durchwursteln“ vor dem Hintergrund einer schwierigen wirtschaftlichen Lage. Bei den Systemvermietern mit zigtausenden Einheiten hingegen ist erkennbar, dass – unabhängig von der Situation auf den Mikromärkten – allgemeinverbindliche Standards hinsichtlich baulicher Maßnahmen als auch wohnbegleitender Dienstleitungen gesetzt werden. Diese Tendenz geht allerdings zu Lasten einer individuellen Anpassung an Kundenbedürfnisse.

„Bei der Ausgestaltung des Gesamtbestandes berücksichtigen wir den demografischen Wandel, aber auch veränderte Ansprüche an die Mobilität und die Anforderung, altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen.“

Michael Ahrens, Leiter der Unternehmenskommunikation
Saga Unternehmensgruppe Hamburg

TDM LÄNDLICHE RÄUME MOBIL MACHEN

Verbesserung der Mobilität am Wohnort

Im Gegensatz zu großen Städten haben vor allem Kleinstädte und Kommunen in ländlichen Räumen Schwierigkeiten, einen attraktiven ÖPNV anzubieten. Gerade das Mobilitätsangebot beeinflusst die Attraktivität eines Wohnstandortes – und kann dazu beitragen, dem Leerstand zu begegnen.

Von Johannes Schneider

Der überwiegende Anteil aller zurückgelegten Wege beginnt oder endet vor der eigenen Haustür. Unser Wohnort beeinflusst dabei maßgeblich, welche Verkehrsmittel wir nutzen und wie viele CO₂-Emissionen wir dadurch verursachen. Ob wir uns für den Bus, das Fahrrad oder das Auto entscheiden, hängt auch von unserem Wohnviertel und den dort verfügbaren Mobilitätsangeboten ab. Deswegen ist es für Immobilienentwickler wichtig, den Blick auf die Mobilitätsbedürfnisse der Menschen vor Ort zu richten.

Gerade in ländlichen Räumen sind viele Menschen auf das Auto angewiesen. Häufig fehlen attraktive Alternativen zum eigenen Pkw. Der Anteil der Wege, die nur mit dem Pkw zurückgelegt werden, ist in ländlichen Regionen (bis 51 %) deutlich höher als in den Großstädten (30 %). Doch es gibt Möglichkeiten, in den Kommunen beziehungsweise direkt am Wohnort anzusetzen: Wenn das Wohnviertel gut zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar ist und Sharing-Angebote für die individuelle Mobilität zur Verfügung stehen, werden diese auch genutzt, sodass weniger Parkplätze für Autos benötigt werden. Dadurch werden Baukosten eingespart und es entsteht Raum für Spiel-, Aufenthalts- und Grünflächen. Beide Aspekte verbessern (indirekt) die Attraktivität eines Wohnstandortes und können sich somit auch



Johannes Schneider

Projektleiter PG
Kompetenzzentrum
für Ländliche
Mobilität BBSR
BONN

für Immobilienbesitzer auszahlen – etwa, wenn die Wohnungen nachgefragt sind und dadurch weniger Leerstand herrscht.

Wohnungsunternehmen spielen wiederum selbst eine wichtige Rolle bei der Verbesserung der Mobilitätsangebote im Wohnquartier. Sie haben die Möglichkeit, verschiedene Maßnahmen zu ergreifen, um eine umwelt- und klimaverträgliche Mobilität ihrer Mieterinnen und Mieter zu fördern und ihre Wohnbestände damit attraktiver zu gestalten.

Welche Maßnahmen verbessern die Mobilität?

Für eine erfolgreiche Umsetzung muss das Thema Mobilität allerdings in der kommunalen Politik und Verwaltung strategisch verankert werden. Wohnungsunternehmen ergänzen auf dieser Grundlage ihre Immobilienbestände durch Mobilitätsideen in den Wohnquartieren. Für die Planung und Umgestaltung bedarf es kluger Mobilitätskonzepte, die darauf abzielen, (motorisierten) Verkehr zu vermeiden, auf umweltfreundlichere Verkehrsträger zu verlagern und somit den Umweltverbund zu stärken.

Es gibt eine Vielzahl an Maßnahmen, die die Mobilität vor Ort verbessern. Welche die Passende ist, hängt allerdings von den jeweiligen Ausgangsbedingungen ab. Eine Musterlösung gibt es nicht. Das Online-Nachschlagewerk Mobilikon des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) knüpft mit seinem Angebot genau hier an, bündelt das bestehende Wissen und stellt passgenaue Mobilitäts-

lösungen anwendungsfreundlich und praxistauglich dar. Kommunen und andere Akteure können so für ihre spezifischen Herausforderungen abgestimmte intelligente Mobilitätslösungen nachschlagen und Hilfestellungen zur Umsetzung erhalten. Mobilikon adressiert vor allem Kommunen in ländlichen Räumen und unterstützt sie bei der Förderung von Mobilitätsmaßnahmen oder bei der Erstellung eines Mobilitätskonzepts. Aber auch Kommunen in städtischen Räumen können von dem umfangreichen und praxisnahen Angebot profitieren.

FUSSVERKEHRSFREUNDLICHKEIT

Allen voran benötigt der Fußverkehr verkehrssichere, barrierefreie und komfortable Wege. Spiel-, Aufenthalts- und Grünflächen sorgen ebenfalls für eine gute Lebensqualität und erhöhen die Bereitschaft, sich zu Fuß zu bewegen. Eine hochwertige Fußverkehrsinfrastruktur und die bauliche Optimierung der bestehenden Wege und Begegnungsräume steigert den Komfort sowie die Sicherheit des Zufußgehens und damit die aktive Nahmobilität. Zur Vorbereitung von konkreten Verbesserungen beim Fußverkehr bietet sich ein Fußverkehrcheck an: Bürgerinnen und Bürger laufen eine Route ab und bewerten deren Nutzungsfreundlichkeit. Ziel ist es, Wege für den Fußverkehr sicherer und attraktiver zu gestalten. >

Mobilikon – das Online-Nachschlagewerk

Mobilikon hilft Kommunen, auf ihre Herausforderungen vor Ort abgestimmte Mobilitätslösungen zu finden und umzusetzen.

Menschen wählen eine Region als Wohnort und Unternehmen eine Kommune als Standort, wenn sie Mobilitätsangebote vor Ort vorfinden, die ihren unterschiedlichen Bedürfnissen entsprechen, erschwinglich, komfortabel und klimaschonend sind. Das ist sehr anspruchsvoll und stellt vor allem kleinere Kommunen oft vor große Herausforderungen.

Mobilikon kann hier unterstützen, indem es Mobilitätswissen bündelt und zielgruppen- sowie praxisorientiert aufbereitet. Dies erleichtert Kommunen die Recherche und Vorbereitung der Umsetzung von Mobilitätsmaßnahmen.

Zahlreiche Filter erlauben eine gezielte Suche. So führt das Tool die Nutzerinnen und Nutzer nach lokalspezifischen Kriterien zu Vorschlägen für passende Mobilitätsangebote. Zudem veranschaulichen Kurzfilme ausgewählte Maßnahmen und eine Publikationssammlung führt Hintergrundwissen zum Thema Mobilität.

Mobilikon ist ein gemeinsames Projekt des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) im Rahmen des Programms Region gestalten. Finanziert wird es durch das Bundesprogramm Ländliche Entwicklung und regionale Wertschöpfung (BULEplus).



Wohnquartiere werden attraktiver, wenn der Autoverkehr reduziert und beispielsweise Fahrradwege ausgebaut werden. Das gilt sowohl für große Städte als auch für kleine Kommunen und Gemeinden



Vor allem in ländlichen Regionen gilt es, Mobilitätsangebote zu schaffen, die es ermöglichen, auf den eigenen Pkw zu verzichten und diese Gebiete für das Wohnen attraktiver zu gestalten



Ein Anrufbus kann flexibel genutzt werden und kommt nur, wenn er benötigt wird. Er holt die Menschen an einer fest installierten Haltestelle ab

FAHRRADFREUNDLICHKEIT

Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, die Nutzung des Fahrrads zu stärken. Grundsätzlich ist der Radverkehr beispielsweise durch mehr Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit, Komfort und bessere Orientierungsmöglichkeiten zu fördern. Die Angebote für das Fahrrad sollten aus Nutzungsperspektive gedacht und umgesetzt werden. Hierzu gehört unter anderem eine optimale Ausstattung mit sicheren und klar gekennzeichneten Fahrradwegen. In einzelnen Wohnquartieren sollte die Verbindung zu den Ein- und Ausgängen zur Straße hin sowie die Platzierung hochwertiger Fahrradstellplätze an Stellen mit hoher Nachfrage und in optimaler Nähe zu Hauseingängen eingeplant werden. Zugleich müssen die Stellplätze ebenerdig zugänglich und diebstahlgesichert angeordnet sein.

Zusätzlich können Abstellflächen beispielsweise für Fahrradanhänger oder Lastenräder entstehen. Ein Fahrradreparaturservice (zum Beispiel eine Fahrradwerkstatt im Wohnquartier) mit Ladeinfrastruktur für E-Bikes oder bereitgestelltem Werkzeug ergänzt das Angebot sinnvoll. Das Ziel besteht darin, die Hin-

dernisse für die Nutzung des Fahrrads so weit wie möglich zu reduzieren und die Erreichbarkeit des Fahrrads gegenüber dem privaten Pkw zu fördern.

SHARING-ANGEBOTE UND MOBILITÄTSSTATIONEN

Angebote wie Car-, Bike- oder Lastenradsharing bieten eine flexible Erweiterung der Mobilitätsmöglichkeiten und sollten so verortet sein, dass sie von allen Bewohnerinnen und Bewohnern im Quartier zu Fuß erreichbar oder direkt an Bushaltestellen zu finden sind. Durch die Bündelung der verschiedenen Verkehrsmittel an Mobilitätsstationen werden diese für alle sichtbar zur gemeinsamen Nutzung bereitgestellt. Innerhalb eines Wohnquartiers eignen sich dafür auch vorhandene Stellplatzanlagen. Es ist ratsam, bei der Planung neuer Wohnquartiere von Anfang an geeignete Flächen für Mobilitätsstationen einzuplanen.

PARKRAUMMANAGEMENT

Das Parkraummanagement ist ein entscheidender Faktor für die Umsetzung von Mobilitätskonzepten in Kommunen und deren Wohnquartieren. Wohnungsunternehmen können durch den Bau von Quartiersgaragen oder Mietvereinbarungen zum Pkw-Verzicht beitragen. Eine begrenzte Anzahl von Parkplätzen und deren Bewirtschaftung trägt dazu bei, den Autoverkehr zu verringern.

MOBILITÄTSMANAGEMENT

Neben den infrastrukturellen Maßnahmen beeinflusst ein Mobilitätsmanagement Mobilitätsroutinen der Nutzerinnen und Nutzer stark. Kommunen und Wohnungsunternehmen haben ein Interesse daran, das Mobilitätsmanagement gemeinsam zu gestalten, reduziert es Kosten, Staus, Lärmbelastung und Umweltverschmutzung und trägt damit zur Attraktivität von Wohnstandorten und zur Lebensqualität der Bewohnenden bei. Dazu zählen unter anderem regelmäßige Mieterinformationen, die Beratung sowie die Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner. Wohnungsunternehmen kümmern sich aktiv um diese Belange. Im Rahmen des Mietvertrags können die Wohnungsunternehmen ihren Mieterinnen und Mietern Mietertickets oder andere Anreize zur Nutzung alternativer Mobilitätsformen zur Verfügung stellen (Mobilitätsbudgets), die deutlich günstiger als die Ablöse oder der Bau eines Stellplatzes sind.

Beim Neubürgermarketing werden Zugezogene über umweltfreundliche Mobilitätsangebote vor Ort mit dem Ziel informiert, den Lebensumbruch für eine Änderung des Mobilitätsverhaltens zu nutzen.

ON-DEMAND-VERKEHRE

On-Demand-Verkehre ergänzen das reguläre ÖPNV-Angebot. Es handelt sich um flexible Bedarfsangebote wie Anruflinien-, Anrufsammeltaxis oder Rufbus-Angebote. Doch auch Gemeinschaftsangebote wie eine Mitfahrbank, die Organisation von Fahrgemein-

schaften et cetera sind hier denkbar. Ihr Einsatz ist überall dort ein Vorteil, wo kein attraktiver Linienbusverkehr angeboten werden kann. Mit einem On-Demand-Angebot wird diese Lücke geschlossen, da es kurzfristig und individuell genutzt und in die Quartiersentwicklung integriert werden kann.

Voraussetzungen schaffen und Akteure einbinden

Die Kommunen schaffen die Voraussetzungen dafür, dass Stellplatzbau und weitere Mobilitätsangebote auf verschiedene Weise miteinander kombiniert werden können. Neben der Stellplatzsatzung und der Bauleitplanung, die solche Handlungsoptionen eröffnen müssen, schafft die kommunale Politik in den Bereichen ÖPNV, Sharing-Angebote, Radverkehr und Standorte für Nahversorgung einen Rahmen, in dem die Nutzung von Alternativen zum privaten Pkw praktikabel und attraktiv wird.

Von Beginn der Planung an sollten Kommunen und Wohnungsunternehmen in Kontakt stehen und das Leben der Menschen in den Wohngebieten mitdenken. Bei der Betrachtung der Mobilitätsbedürfnisse am Wohnstandort muss berücksichtigt werden, wer dort einziehen wird und wohin die Alltagswege der Menschen von der Wohnung aus hinführen. Abstellflächen für (Lasten-)Räder und sichere Fußwege sollten obligatorisch sein. Sinnvoll ist es, frühzeitig Kooperationspartner für weitere Angebote (wie Mietertickets, Mobilitätsbudgets oder Car- und Bikesharing) zu finden.

Bei der Umsetzung gibt es viele rechtliche, organisatorische und finanzielle Hürden. Wohnungsunternehmen, die kommunale Verwaltung, Mobilitätsdienstleister und weitere Akteure aus der Planung,

der Umsetzung und dem Betrieb müssen daher eng zusammenarbeiten.

Gestaltungsspielräume nutzen

Vielorts ist die Transformation hin zu einem lebenswerten Wohnumfeld mit unterschiedlichen Mobilitäts Optionen in vollem Gange und der Gestaltungswille ausgeprägt, indem quartiersbezogene Konzepte entwickelt und realisiert werden. Immer öfter werden neue Wohnungsbauvorhaben mit alternativen Mobilitätskonzepten geplant, die beispielsweise die Anzahl der Pkw-Stellplätze flexibler und bedarfsgerechter steuern können. Wohnungsunternehmen können sehr unterschiedliche Ansätze wählen, um Alternativen zu fördern. Dazu gehören beispielsweise die Einrichtung von Carsharing-Stationen, die Förderung des Fahrradverkehrs sowie die Integration von öffentlichen Verkehrsmitteln in die Wohnquartiere. Zudem können Wohnungsunternehmen Anreize schaffen, um den Besitz eines eigenen Autos weniger attraktiv zu machen, beispielsweise durch die Bereitstellung von Mobilitätsbudgets oder die Schaffung von Carpooling-Möglichkeiten innerhalb der Mietergemeinschaft. Durch diese Maßnahmen tragen sie dazu bei, den Stellplatzbedarf zu reduzieren und nachhaltige Mobilitätslösungen zu fördern. Gebündelt ergeben die vielen Handlungsansätze einen tragfähigen Mix unterschiedlicher Verkehrsmittel, der die Mobilität an die Bedürfnisse der Menschen anpasst. Diese leistet einen Beitrag zur Lebensqualität und Attraktivität des Wohnquartiers und kann letztendlich dazu beitragen, dem Leerstand vor allem in ländlichen Regionen zu begegnen. —

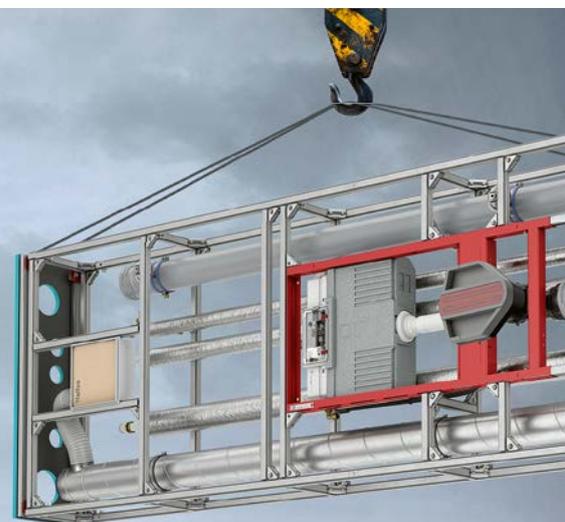
Weitere Informationen: www.mobilikon.de

TECE

SCHNELLER UND KOSTENSICHERER SANIEREN.

Serielle Vorfertigung vereinfacht die Planung, beschleunigt das Tempo und sichert die Qualität auf der Baustelle.

Jetzt Whitepaper downloaden.



Bauen und Technik



Das sogenannte „Klimahaus“ der Degewo in Berlin mit 112 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit soll bis Sommer 2025 fertig sein

Degewo setzt bei Neubau auf Holzhybridbauweise und Dachgrün

Wie können die Anforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit im kommunalen Wohnungsbau umgesetzt werden? Diese Frage will die Degewo AG mit dem Bau eines achtgeschossigen Energieeffizienzhauses 40 mit Nachhaltigkeitsklasse im Berliner Stadtteil Treptow-Köpenick beantworten. Das Gebäude des landeseigenen Unternehmens entsteht in Holzhybridbauweise und dient dazu, Erfahrungen für den klimafreundlichen, nachhaltigen und bezahlbaren Neubau zu sammeln. Auf den Dächern erzeugen Solarzellen grüne Energie und ein System aus Regenwassermanagement und intensiver Dachbegrünung soll für Resilienz gegenüber Starkregenereignissen und eine Verbesserung der Luftqualität sorgen.



Infrastrukturen neu denken

Baukulturbericht „Infrastrukturen“ 2024/25, Bundesstiftung Baukultur

Der neue Baukulturbericht greift die Frage auf, wie die notwendige Transformation zu resilienten, klimagerechten und gut gestalteten Bauwerken und Räumen der Infrastruktur gelingt. Der Bericht analysiert die Ausgangslage und formuliert Empfehlungen, die sich an Politik, Bauschaffende und Kommunen richten.

Weitere Informationen: www.bundesstiftung-baukultur.de

Holzbauweise ermöglicht attraktive Dachaufstockung

Attraktiven Wohnraum auf dem Dach in einer nachhaltigen Bauweise zu schaffen, das war das Ziel, das die Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH (GSW) verfolgt hat. Das Unternehmen aus Frankfurt am Main hat über eine Tochtergesellschaft im Stadtteil Niederrad in einer Element- und Holzbauweise innerhalb eines Jahres ein viergeschossiges Wohnhaus um 14 Wohnungen aufgestockt. Insgesamt wurde etwa 800 m² neuer Wohnraum, bestehend aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen, geschaffen. Die Mieten liegen mit weniger als 16 €/m² unterhalb der Marktmiete. Im Zuge der Aufstockungsmaßnahme investierte die GSW auch in das Bestandsobjekt: Die 56 vorhandenen Wohnungen wurden durch den Anbau von Balkonen aufgewertet.

ABG investiert in neue Ladepunkte

283 neue Ladepunkte für Elektrofahrzeuge ermöglicht die ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH in Frankfurt am Main. Gemeinsam mit dem Energieversorger Mainova, der Realisierung und Betrieb übernimmt, baut sie damit die Ladeinfrastruktur in Parkhäusern und Tiefgaragen aus. Die ABG betreibt mit ihrer zum Konzern gehörenden Parkhaus-Betriebsgesellschaft (PBG) einen großen Teil der Parkhäuser und Tiefgaragen in der Frankfurter Innenstadt. Zusammen mit den bereits vorhandenen Ladestationen stellt die ABG 2024 dann insgesamt mehr als 300 Ladepunkte zur Verfügung.

Düsseldorfer Wogedo setzt mit „Die Passage“ Modellprojekt für Energieversorgung um

Ein Konzept mit Modellcharakter hat die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (Wogedo) bei ihrem Ersatzneubau „Die Passage“ umgesetzt: Auf sieben Gebäudkörper verteilen sich insgesamt 187 Zwei-, Drei-, Vier- und Fünfstückwohnungen mit modernen Grundrissen zwischen 35 und 113 m². Alle Wohnungen werden mit CO₂-armer Energie versorgt und verfügen über einen Balkon oder eine Loggia beziehungsweise eine Terrasse in den Erdgeschossen. Bei drei Häusern mit 23 Wohnungen wird der Betrieb sogar vollständig CO₂-emissionsfrei durch den Verzicht auf die Verbrennung fossiler Energieträger möglich. Realisiert wird dies durch den Einsatz von Infrarotheizungen sowie einer Warmwasseraufbereitung durch selbsterzeugten Strom beziehungsweise Strom aus erneuerbaren Energiequellen. PV-Anlagen auf den Dächern liefern mehr als 50 % der benötigten Jahresenergie an Strom für Wohnungen, Heizungen, Warmwasser und die Allgemeinbereiche. Eine Großbatterie speichert dabei überschüssige Energie. Neben den vermieteten Wohnungen bietet der Passage-Neubau auch Raum für eine selbstverwaltete Wohngruppe. In den acht öffentlich geförderten Wohnungen finden junge Menschen mit Behinderung ein Zuhause. Vervollständigt wird das größte Projekt der Genossenschaft seit 50 Jahren durch eine Kinder-Großtagespflege sowie eine Tiefgarage mit 117 Stellplätzen für Pkw und 392 Fahrradstellplätzen.



1.290 €

beträgt der Anstieg der Wohnungsbaukosten pro Quadratmeter vom 1. Quartal 2020 zum 4. Quartal 2023. Das hat eine aktuelle Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE) Kiel ergeben.

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

 **Electronics**[®]
fire + gas detection



VBW realisiert 36 Mio. €-Neubau in Bochum

Baustart im Bochumer Stadtteil Altenbochum:

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH schafft auf dem „Trapezblock“ Wohnungen mit insgesamt 8.900 m² Wohnfläche. Das Vorhaben ist Teil des Projektes „Ostpark“, der derzeit größten Wohnbauflächenentwicklung Bochums, und schlägt, ohne Grundstückskosten, mit rund 36 Mio. € zu Buche. Dafür entstehen 99 neue Wohnungen, wovon etwa die Hälfte öffentlich gefördert sind. Barrierefreie Zugänge, Tiefgaragen- und Quartiersgaragenstellplätze sowie ein Quartiersraum sind ebenso Teil des Bauvorhabens. Bis Sommer 2026 soll der Trapezblock fertiggestellt sein.

Eine Besonderheit des Projekts: Als Teil des „Ostparks“, dem ersten klimaangepassten Quartier der Region, soll sich der VBW-Bau durch eine besonders nachhaltige Bauweise auszeichnen, die jährlich 175 t CO₂ einspart, so das Unternehmen.

770 Wohnungen in Nürnberg bis 2027

„Lumen Lichtenreuth“ ist der Name eines Projektes, das das Evangelische Siedlungswerk (ESW) in Nürnberg bis Ende 2025 realisiert. Gebaut werden in dem neuen Stadtteil, in dem einmal 6.000 Menschen wohnen sollen, aktuell 101 einkommensorientiert geförderte Mietwohnungen für Menschen mit kleinem und mittlerem Geldbeutel. Um dieses bezahlbare Wohnen langfristig zu sichern, hat sich das ESW erstmals zu einer 55-jährigen Belegungsbindung verpflichtet. Zusammen mit einem Projekt auf der zweiten Fläche des Geländes des ehemaligen Südbahnhofs und weiteren Vorhaben wird das ESW in den nächsten Jahren einen erheblichen Beitrag für bezahlbares Wohnen in der Frankenmetropole leisten. Allein bis Ende 2027 ist der Bau von insgesamt 770 Mietwohnungen mit einem Investitionsvolumen von etwa 235 Mio. € vorgesehen.

8.400

Wohnungen hat die Bayernheim GmbH, eines der drei Wohnungsunternehmen des Freistaats Bayern, in fünf Jahren seit ihrer Gründung bis Ende 2023 auf dem Weg gebracht. Aktuell sind davon etwa 1.800 im Bau.

Neuer Wohnraum in der Wasserstadt Oberhavel wird 2025 fertig



349 Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Räume für eine Stadtbibliothek und einen öffentlichen Platz baut die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) in Spandau in dem neuen Quartier Wasserstadt Oberhavel. Das Projekt auf einem etwa 10.000 m² großen Grundstück wird in Form von zwei Gebäuden – umgeben von großen Freiflächen – in jeweils zwei Bauabschnitten realisiert. Die Gesamtmietfläche wird etwa 25.000 m² betragen. Im ersten Bauabschnitt werden bis Sommer 2025 insgesamt 238 Wohnungen – davon 135 Einheiten gefördert – gebaut.



Monheimer PV-Projekt versorgt 1.117 Wohnungen mit Mieterstrom

Die LEG Immobilien SE hat im Berliner Viertel in Monheim am Rhein ein Leuchtturmprojekt für Mieterstrom aus PV-Anlagen umgesetzt. In Zusammenarbeit mit der Solarwatt GmbH und der Monheimer Elektrizitäts- und Gasversorgung GmbH sowie in Kooperation mit der Stadt Monheim wurde das größte zusammenhängende Mieterstrom-Projekt Nordrhein-Westfalens realisiert. 118 Mehrfamilienhäuser mit 1.117 Wohnungen wurden mit PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 1.934 kWp ausgestattet.

Hochhaus mit Leerstand wird durch Rückbau auf zwei Etagen zu attraktivem Wohnraum

Ein Beispiel für eine gelungene Transformation eines Wohnblockes mit viel Leerstand zu einem attraktiven Wohnhaus ist der Ingenieursgesellschaft für Bauwesen und Grundstücksverwaltung Bad Liebenwerda mbh (IGB) gelungen. Mit einem Aufwand von 1,6 Mio. € wurden durch Rückbau aus fünf Etagen mit 28 nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen nun acht moderne, neu zugeschnittene Wohnungen auf zwei Etagen. Das kommunale Unternehmen wollte nach eigener Darstellung mit dem Projekt, bei dem auch eine energetische Sanierung vorgenommen wurde, aufzeigen, dass Bestandsbauten als Basis für etwas ganz Neues genutzt werden können.

Ennogie-Solardach – Dachsanierung leicht gemacht

DESIGN | NACHHALTIGKEIT | WIRTSCHAFTLICHKEIT

 Ennogie

Ennogie Deutschland GmbH
www.ennogie.com



WOHNEN IM DENKMAL

Siedlungen der Moderne: Wohnen im Welterbe

Seit 2008 gehören die Siedlung Am Schillerpark und die Gartenstadt Falkenberg in Berlin zum Unesco-Welterbe. Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG ist stolz auf ihre Schmuckstücke – doch einige Bewohner tun sich gelegentlich schwer, die mit dem Denkmalschutz verbundenen Besonderheiten zu akzeptieren.

Von Christian Hunziker

Im Gartenstadtweg und im Akazienhof hat man nicht das Gefühl, in der brodelnden Metropole Berlin zu sein. Beschaulich verteilen sich die 110 Jahre alten Reihen- und Mehrfamilienhäuser in dem durchgrünten Quartier im Berliner Ortsteil Bohnsdorf, und die Hektik der Innenstadt

ist weit weg. Hier, am südöstlichen Stadtrand, entstand von 1913 bis 1916 nach Plänen des Architekten Bruno Taut die denkmalgeschützte Gartenstadt Falkenberg. Seit 2008 gehört sie zusammen mit fünf anderen Berliner Siedlungen der Moderne (Hufeisensiedlung, Weiße Stadt, Siedlung Carl Legien, Siemensstadt und Schillerpark-Siedlung) zum Unesco-Welterbe.

„Die Gartenstadt Falkenberg ist eine meiner Lieblingssiedlungen“, sagt die Architektin Claudia Templin, die die Gartenstadt über Jahrzehnte begleitet hat. Bis Ende 2023 war Templin für die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG (kurz 1892) tätig, der die Siedlung gehört. Ursprüngliche Bauherrin war eine Vorgängergenossenschaft, der Berliner Spar- und Bauverein. Dieser und sein Architekt Taut, damals ein junger, noch nicht berühmter Mann von Anfang dreißig, hatten große Pläne: Nach dem Vorbild des Gartenstadt-Konzepts von Ebenezer Howard sollte eine Siedlung mit rund 1.500 Wohneinheiten für etwa 7.500 Menschen entstehen, die mit lichtdurchfluteten Wohnungen und großen Freiflächen einen Gegenentwurf zum Mietskasernenelend



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN

der Innenstadt bieten und trotzdem für Menschen mit wenig Geld erschwinglich sein sollte (siehe hierzu DW 3/2024, Seite 42).

Bis heute begehrte Wohnadresse

Der Erste Weltkrieg verhinderte die Ausführung der Gesamtplanung, sodass lediglich 128 Wohneinheiten entstanden. Doch das Konzept funktioniert bis heute, was sich nicht zuletzt daran zeigt, dass die Gartenstadt Falkenberg noch immer eine äußerst begehrte Wohngegend ist. Dazu tragen die günstigen Nutzungsentgelte bei: Die Bewohner bezahlen laut der 1892 durchschnittlich 6,64 €/m²; bei Neuvermietungen beträgt die Summe maximal 9,90 €/m². Auch das hohe Durchschnittsalter der Bewohner von 61 Jahren unterstreicht, dass viele sich seit Jahrzehnten an diesem Ort wohlfühlen.

Besonders attraktiv sind die grünen Höfe, auf denen Mieterinnen und Mieter ihre Gärten bewirtschaften können. Die Möglichkeit zur weitgehenden Selbstversorgung war eine der Grundideen der ursprünglichen Planung. Eine andere mutet äußerst aktuell an: Taut wollte mit geringem finanziellem Aufwand Wohnungen schaffen, „die bezahlbar sind und trotzdem einen hohen Wohnwert bieten“, wie Franz Jaschke sagt. Jaschke ist geschäftsführender Gesellschafter des auf denkmalgerechte Sanierungen spezialisierten Berliner Büros Brenne Architekten GmbH und hat die Sanierung der Gartenstadt Falkenberg in den 1990er Jahren maßgeblich mitverantwortet.



Reihenhäuser im Gartenstadtweg in der Gartenstadt Falkenberg. Charakteristisch ist die Farbigkeit der Siedlung

„Bei Taut geht es darum, mit wenig Aufwand eine hohe Qualität zu schaffen“, berichtet Jaschke. Um die Kosten gering zu halten, entschied sich Bruno Taut beispielsweise für einheitliche Fensterflügel. Kostensparend sind auch die äußerst effizienten Grundrisse; so weisen die (für Familien gedachten) Reihenhäuser in der Regel nur 61 m² Wohnfläche auf. Auf der anderen Seite erreichte es Taut mit unterschiedlichen Putzen an den Fassaden, dass das äußere Erscheinungsbild abwechslungsreich ist. „Tauts Architektur lebt vom Detail“, sagt Jaschke und zeigt als Beispiel dafür auf die hölzernen Spaliere an den Fassaden, die einerseits als Rankhilfe für Obst dienen, andererseits aber auch „eine Reminiszenz an die Ornamentik des steinernen Berlins“ (Jaschke) sind. Charakteristisch ist aber vor allem die Farbigkeit der Siedlung, die dazu führte, dass sie den Spitznamen Tuschkasten-siedlung erhielt.

Von dieser Farbigkeit war allerdings Anfang der 1990er Jahre nicht viel zu sehen, als die 1892 die in Ost-Berlin gelegene Siedlung in ihren Bestand zurückholte. Immerhin war viel von der Originalsubstanz erhalten geblieben. „Der Geldmangel war zu DDR-Zeiten die beste Denkmalpflege“, formuliert es Architekt Jaschke. Im Zuge der Sanierung, die bis 2002 erfolgte, erhielten die Häuser ihre ursprüngliche Farbgestaltung zurück. Besonders frappierend ist das bei einem Reihnhaus in der Gartenstadtstraße: Es fällt durch sein strahlendes Blau auf, das wirkt, als habe es der für seine blaue Farbe berühmte Maler Yves Klein geschaffen.



Der Akazienhof wurde als erster Bauabschnitt der Gartenstadt Falkenberg fertiggestellt

Diskussionen mit den Bewohnern

Doch nicht immer ist der Umgang mit dem Bau- und Gartendenkmal spannungsfrei. Der eine oder andere Bewohner, so lässt Claudia Templin durchblicken, nimmt es mit der Einhaltung der Gartensatzung nicht ganz genau. Und auch beim Umgang mit den Wohnungen selbst gibt es Diskussionsstoff. So möchten, wie die Verantwortlichen berichten, die Genossenschaftsmitglieder oft Küche und Wohnzimmer zusammenlegen. Das aber ist nicht erlaubt; zulässig >

ist lediglich die Vergrößerung der Tür zwischen Küche und Wohnzimmer.

Konflikte gibt es auch um den ruhenden Verkehr, der vor allem im idyllischen Akazienhof das Erscheinungsbild empfindlich trübt. Vor einigen Jahren habe es Überlegungen gegeben, hinter dem Akazienhof einen Parkplatz für die Autos der Bewohner anzulegen, berichtet Claudia Templin. „Eine Umfrage zeigte allerdings, dass unsere Bewohner kein Interesse an einem zu mietenden Stellplatz haben.“ Auch heute sei es schwierig, beim ruhenden Verkehr etwas zu ändern – „denn“, so Templin, „in dieser Stadtrandlage ist das Auto ein wichtiges Verkehrsmittel“. Die noch größere Herausforderung ist nach den Worten der Architektin allerdings die energetische Ertüchtigung

des Gebäudebestands, für die es noch kein fertiges Konzept gibt.

Städtisches Gegenmodell: Die Schillerpark-Siedlung

Etwas weiter ist die 1892 in dieser Beziehung bei ihrer zweiten Siedlung, die zum Unesco-Welterbe gehört: bei der Siedlung am Schillerpark im Stadtteil Wedding. Hier hat die Genossenschaft die Genehmigung erhalten, auf den Dächern mehrerer Häuser Photovoltaik-Anlagen zu installieren. Grundlage dafür ist der Leitfaden „Denkmale & Solaranlagen“, den das Landesdenkmalamt Berlin im letzten Jahr herausgegeben hat. „Wir sind jetzt dabei, zu prüfen, wie der bauliche Zustand der Dächer ist und mit wel-

INTERVIEW MIT CLAUDIA TEMPLIN

„Wir sind uns der Verantwortung bewusst“



Fast 30 Jahre lang hat Claudia Templin als Architektin bei der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG die denkmalgeschützten Siedlungen von Bruno Taut betreut. Im Gespräch verrät sie, warum sie die Gartenstadt Falkenberg besonders schätzt und was es bedeutet, ein Welterbe im Portfolio zu haben.

Frau Templin, Sie sagen, dass die Gartenstadt Falkenberg eine Ihrer Lieblings-siedlungen ist. Warum?

Die Gartenstadt Falkenberg steht in der Tradition der Gartenstadtbewegung. Besonders gut gefällt mir ihre Farbigkeit. Weil ich fast 30 Jahre bei der 1892 gearbeitet habe, bin ich außerdem sowohl mit der Siedlung als auch mit den Bewohnern sehr vertraut. Das ist ein gutes Gefühl.

Und was gefällt Ihnen an der Siedlung am Schillerpark?

Die Schillerpark-Siedlung ist das erste innerstädtische Wohnprojekt nach dem Ersten Weltkrieg in Berlin. Mir gefallen die halboffenen grünen Höfe und die roten Klinkerfassaden, die gerade im Herbst mit seinem schönen Licht wunderbar aussehen. An einigen wenigen Stellen sind außerdem noch Einschuss Spuren zu sehen, die

wir als Mahnung und Erinnerung an den Krieg bei den Sanierungen nicht beseitigt haben. Das ist ein Teil unserer Geschichte, die uns in diesen schwierigen Zeiten mahnen sollte.

In der Gartenstadt Falkenberg fällt auf, dass mit den Mietergärten nicht immer denkmalgerecht umgegangen wird. Wie können Sie die Bewohner für die Belange des Denkmalschutzes sensibilisieren?

Dafür haben wir kein Patentrezept. Wir informieren die Mieter bei Einzug darüber, was in den Gärten erlaubt ist. Unter anderem erhalten sie eine Handreichung mit Informationen über die Pflanzen, die von ihnen gepflanzt werden können, und sie können immer gern die Gutachten über die Gartenanlagen einsehen. Auch machen wir die Bewohner darauf aufmerksam, dass sie bei der Verwaltung der 1892 eine Genehmigung einholen müssen, wenn sie bauliche Maßnahmen wie ein Gartenhäuschen oder eine Erweiterung der Terrassenfläche vornehmen möchten. Wenn wir sie dann aber dabei „erwischen“, dass sie einen Teich angelegt haben, dann gucken sie uns manchmal ungläubig an und sagen: „Wirklich? Das war mir gar nicht so klar.“ Manchmal ist es wirklich etwas anstrengend. In

Extremfällen – etwa dann, wenn ein Bewohner im Garten ein Fundament für einen Gartenpavillon gelegt hat – binden wir die Untere Denkmalschutzbehörde ein, die sich dann mit den Bewohnern in Verbindung setzt und die denkmalpflegerischen Belange mittels Rückbauforderung durchsetzt. Die meisten unserer Bewohner beschäftigen sich aber mit ihrem Gartendenkmal, und wir tauschen uns gut mit ihnen aus.

Sind Ihre denkmalgeschützten Siedlungen für die Genossenschaft eine Last oder eine Bereicherung?

Sie sind eine gewisse Last, weil durch die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ein finanzieller Mehraufwand entsteht. Um diesen denkmalpflegerischen Mehraufwand zu finanzieren, haben wir die „Stiftung Weltkulturerbe Gartenstadt Falkenberg und Schillerpark-Siedlung der Berliner Moderne“ gegründet. Aber natürlich sind wir stolz auf unsere Siedlungen und sind uns der Verantwortung bewusst, auf einer Stufe mit der Cheops-Pyramide und dem Kölner Dom zu stehen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Christian Hunziker.



Bruno Taut ließ sich bei der Planung der Schillerpark-Siedlung von holländischer Architektur inspirieren



Fassadendetail in der Siedlung am Schillerpark

chem Betreiber wir zusammenarbeiten werden“, sagt Architektin Claudia Templin. Sie weist auch darauf hin, dass Photovoltaik in der Gartenstadt Falkenberg keine Option ist, da die PV-Anlagen bei den dortigen steilen Satteldächern sichtbar wären. Die Dächer in der Siedlung am Schillerpark sind hingegen nur ganz leicht geneigt. Geplant wurde die 303 Wohnungen umfassende Schillerpark-Siedlung ebenfalls von Bruno Taut. Dennoch unterscheidet sie sich erheblich von der Gartenstadt Falkenberg – und dies nicht nur, weil sie zwischen 1924 und 1930 und damit gut zehn Jahre später errichtet wurde. In Wedding orientierte sich Taut an der niederländischen Architektur, wie die Backsteinfassaden unterstreichen. Außerdem wirkt die Siedlung mit ihren in der Regel drei Geschossen deutlich städtischer. Auf die für Berlin typische geschlossene Blockrandbebauung verzichtete Taut allerdings und schuf stattdessen Durchgänge zu



Farbig sind in der Schillerpark-Siedlung nicht die Fassaden, dafür aber die Treppenhäuser

den großzügigen, grünen Höfen. Diese bilden einen starken Kontrapunkt zu der Enge der gründerzeitlichen Innenhöfe, wie man sie nicht weit entfernt im Stadtteil Wedding vorfindet.

Wie die Gartenstadt Falkenberg überstand die Schillerpark-Siedlung den Zweiten Weltkrieg weitgehend unbeschadet. Nur das Eckhaus an der Bristol-/Dubliner Straße wurde von Bomben getroffen und nach Kriegsende von Max Taut, dem Bruder des 1938 verstorbenen Bruno Taut, um eine Etage aufgestockt. Ab 1954 kam ein gänzlich neuer Bauabschnitt hinzu, den der Architekt Hans Hoffmann verantwortete und der nicht zum Unesco-Welterbe gehört.

Kontinuierlich weiterentwickelt

Ähnlich wie in der Gartenstadt Falkenberg war und ist auch in der Siedlung am Schillerpark der Umgang mit dem Denkmal nicht immer konfliktfrei. Das zeigte sich bei den Verglasungen, die viele Bewohner an den Loggien und Balkonen anbrachten – mit gutem Grund, lag doch die Siedlung bis zur Schließung des Flughafens Tegel im Jahr 2020 genau in der Einflugschneise. Die salomonische Lösung: Verglast sind jetzt nur noch die Loggien und Balkone im Erdgeschoss, und zwar nach einem historischen, von Taut entworfenen Vorbild.

Auch in anderen Punkten wird die Siedlung, stets in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden, kontinuierlich weiterentwickelt. So hat die 1892 zum Beispiel die alten, zu klein gewordenen Müllhäuschen durch neue ersetzt. Und weil die Bedeutung von Fahrrädern und auch E-Bikes zugenommen hat, steht als nächstes Projekt eine fahrradfreundliche Umgestaltung auf der Agenda: Die Genossenschaft plant, zu diesem Zweck mehr Fahrradständer aufzustellen und möglicherweise auch Unterstellplätze zu schaffen.

Fest steht für Architektin Claudia Templin dabei eines: „Die meisten unserer Bewohnerinnen und Bewohner freuen sich sehr darüber, dass sie in unseren Welterbesiedlungen wohnen, und sind doch etwas stolz darauf.“

REIHENHÄUSER IN SERIE

Genossenschaften bauen flexible Duplexhäuser

Anpassbarkeit am Öjendorfer See: In Hamburg-Billstedt bauen die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG und die Hansa Baugenossenschaft eG insgesamt 79 Reihenhäuser des gleichen Typs. Damit ergeben sich Zeitvorteile und erhebliche Einsparungen.

Von Sebastian Mielke



Die „Vista Reihenhäuser“ werden serienmäßig geplant und standardisiert gebaut. Einmal entwickelt, lässt sich das Konzept – wie im Quartier Haferblöcken – mehrfach umsetzen

Das neue Wohngebiet Haferblöcken ist Schwerpunkt des Rahmenprogramms der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) für Billstedt-Horn. Es entsteht in unmittelbarer Nähe zum Öjendorfer See und dem dazugehörigen Park.

Insgesamt umfasst es 253 Reihenhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser. Außer den beiden Genossenschaften ist die städtische Saga Unternehmensgruppe an diesem Quartier beteiligt. Die ersten 112 Reihenhäuser wurden im ersten Förderweg finanziert, 2020 bezogen und waren geflüchteten Personen mit Bleibeperspektive vorbehalten. Die Zielsetzung für die Zukunft ist eine sozial und kulturell gemischte Nachbarschaft. Deshalb wurde zum Beispiel im April 2023 in unmittelbarer Nähe zu den Neubauten das „Haus der Begegnung“ eröffnet. Dieses soll den Treffpunkt des jungen Quartiers bilden.

Aktuell läuft der zweite Bauabschnitt unterteilt in drei Baufelder. Die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille errichtet hier 36 Reihenhäuser mit 69 Wohnungen, die zwischen 47 und 115 m² groß sind. Die Hansa Baugenossenschaft baut 43 Reihenhäuser mit 55 Wohneinheiten mit je 50 bis 110 m². Beide Genossenschaften gehören mit einem Bestand von je knapp 10.000 Wohnungen zu den größten in Hamburg.

Sämtliche Häuser des zweiten Bauabschnitts im Quartier Haferblöcken sind Reihenhäuser der Bauträgermarke „Vista Reihenhäuser“ der Dornieden Gruppe. Das Unternehmen hat bereits mehr als 2.000 Häuser eines ähnlichen standardisierten Typs in ganz Deutschland errichtet – sowohl für die Wohnungswirtschaft als auch für private Käuferinnen und Käufer. Auch die insgesamt 43 Reihenhäuser der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille und der Hansa, die zum ersten Bauabschnitt im Quartier Haferblöcken gehören, hat sie gebaut.

„Im Reihenhausbau bestehen bereits längere Erfahrungen mit der seriellen Bauweise und somit einer hohen Verlässlichkeit von Preisentwicklungen und Bauzeiten. Das war uns bei diesem absehbar über mehrere Jahre laufenden Projekt wichtig. Zudem wollten wir erste eigene Erfahrungen sammeln, bevor es in den nächsten Jahren ganz überwiegend um serielles Bauen für uns geht“, begründet Marko Lohmann,



Sebastian Mielke

Geschäftsführer
Dornieden Baumanagement GmbH
MÖNCHENGLADBACH



Luftaufnahme der Duplex-Reihenhäuser, die im zweiten Bauabschnitt im Quartier Haferblöcken entstehen

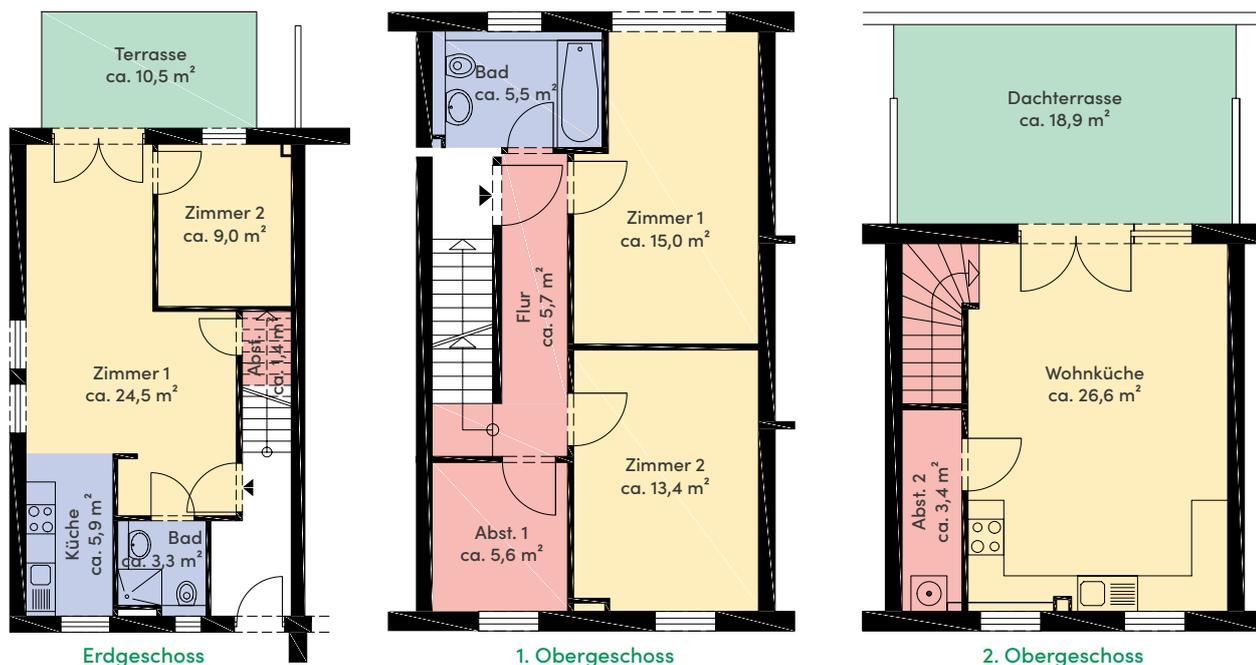
Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille, die Entscheidung für diesen Häusertyp „Reihenhäuser gab es in unserem Portfolio schon immer – jedoch mit geringem Anteil am Gesamtbestand. Insofern sind sie für uns nicht neu.“

Duplex-Häuser: Aus zwei mach eins

Zwei Besonderheiten gab es für die Dornieden Gruppe bei diesem Projekt in Hamburg-Billstedt: Erstens entwickelte sie eigens für die Genossenschaften die Duplex-Variante des „Vista Reihenhauses“. Das bedeutet: Das Gebäude ist so konzipiert, dass die Variante mit zwei Wohnungen sehr einfach zum Einfamilienhaus umgewandelt werden kann – und umgekehrt. Die Wohnungen brauchen also eigene Strom- und Heizkreisläufe. Überall müssen ausreichend große Küchen und Bäder möglich sein. Die räumliche Trennung oder Zusammenlegung muss von vornherein berücksichtigt werden. Dieses Konzept wurde am Haferblöcken bereits beim ersten Bauabschnitt umgesetzt. Zweitens wünschte sich der Bezirk Hamburg-Mitte die Häuser mit Flachdach. Auch hierfür war eine Weiterentwicklung des „Vista Reihenhauses“ notwendig.

Alle Reihenhäuser, die die Genossenschaften im zweiten Bauabschnitt bauen, sind Duplex-Häuser. Sie bestehen aus

- einer Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und Garten sowie
- einer Maisonette-Wohnung in der ersten und zweiten Etage mit drei oder vier Zimmern und Dachterrasse.



Grundriss der Duplex-Häuser am Haferblöcken: Insgesamt entstehen 69 Wohnungen mit Größen zwischen 47 und 115 m² durch die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille

Umgebaut zum Einfamilienhaus würden sie über je fünf Zimmer, Terrasse, Mietergarten und Dachterrasse verfügen.

Alle Wohnungen in den Duplex-Häusern sind vollständig mit Einbauküchen ausgestattet. Die Bäder verfügen entweder über eine Badewanne oder eine Dusche und sind zusätzlich mit Waschmaschinenanschlüssen versehen. Zu jedem Haus gehören Gartenhäuser, die als Abstellräume genutzt werden können. Zusätzlichen Platz für Geräte und Fahrräder bieten die zugehörigen Carports. Die Mieten sind preisgedämpft und liegen anfangs bei 9,50 €/m² im Monat netto-kalt. Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme.

Ob die Duplex-Häuser im Quartier Haferblöcken zukünftig als Einfamilienhäuser genutzt werden, ist schwer vorhersehbar. Die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille sieht in der aktuellen Situation eher den Bedarf an kleineren Wohneinheiten. „Im umgebenden Quartier gibt es bereits viele Reihenhäuser, die klassisch für jeweils eine Familie genutzt werden. Wir werden die Duplex-Bauweise langfristig so belassen, um im Quartier einen Mix anzubieten, der auch etwas kleinere Wohnungen umfasst“, sagt Marko Lohmann.

Die „Vista Reihenhäuser“ werden seriell geplant und standardisiert gebaut. Steht das Konzept

einmal, kann es – wie im Quartier Haferblöcken – wieder und wieder umgesetzt werden. Dadurch reduzieren sich die Planungszeit sowie die Kosten erheblich. Auch die Wahrscheinlichkeit von Baumängeln wird verringert. Da die Dornieden Gruppe die Häuser nicht nur in Hamburg, sondern deutschlandweit in großer Stückzahl errichtet, können viele Bauteile seriell gefertigt und Materialien günstiger eingekauft werden. Dadurch ergeben sich erhebliche Einsparungen gegenüber einer individuellen Planung.

„Die Nachfrage ist groß, denn mit Haferblöcken entsteht ein gemischtes Quartier mit viel Platz für Familien sowie kleinere Haushalte und das alles in direkter Nähe zur Natur.“

Marko Lohmann, Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille

Bauzeit von acht bis neun Monaten

Die Häuser werden in Massivbauweise mit vorgefertigten Wand- und Deckenelementen er-

richtet. Auf der Baustelle arbeitet die Dornieden Gruppe nach dem Lean-Construction-Prinzip: Die Lieferung der Materialien und die Handwerksleistungen werden besonders effizient geplant und koordiniert. Das ist dank der umfangreichen Erfahrung mit Tausenden von Häusern dieses Typs leichter möglich.

Die verschiedenen Gewerke arbeiten nicht ausschließlich nacheinander, sondern – wann immer möglich – parallel. So können beispielsweise die Arbeiten an den Gipsdielen und an den Fenstern gleichzeitig durchgeführt werden, was die Bauzeit im Ver-

gleich zum herkömmlichen Wohnungsbau deutlich verkürzt und die Effizienz steigert. Für ein Reihenhäuser mit Satteldach beträgt sie von den Erdarbeiten bis zur Übergabe acht Monate. Der Bau der Flachdachhäuser dauert etwa einen Monat länger, also neun Monate. Dank dieser zügigen Fertigstellung waren im Dezember 2023 schon zwei von drei Baufeldern des dritten Bauabschnitts am Haferblöcken übergeben worden. Die Fertigstellung des dritten Baufelds, auf dem insgesamt 30 Häuser entstehen, ist für Sommer 2024 geplant.

„Wir freuen uns, dass wir unseren Mitgliedern direkt am Öjendorfer See diese hochwertigen Reihenhäuser zu einem so guten Preis anbieten können“, ergänzt Dirk Hinzpeter, Vorstand der Hansa Baugenossenschaft.

„Die Nachfrage ist groß, denn mit Haferblöcken entsteht ein gemischtes Quartier mit viel Platz für Familien sowie kleinere Haushalte und das alles in direkter Nähe zur Natur. Wir haben alle Wohnungen, die jetzt fertig werden, bereits vergeben“, erklärt Marko Lohmann, Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille.



Das neue Quartier entsteht direkt am Öjendorfer See, einem beliebten Ausflugsziel, das auch gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht wird

Über die Dornieden Gruppe:

In Nordrhein-Westfalen zählt die Dornieden Gruppe zu den größten Projektentwicklern. Allein in den vergangenen drei Jahren übergab sie rund 1.400 Wohneinheiten. Auf ihrem Expansionskurs hat die Dornieden Gruppe eigene Niederlassungen für Bayern und Baden-Württemberg sowie Niedersachsen und Norddeutschland eröffnet. Die Unternehmensgruppe beschäftigt mehr als 120 Mitarbeitende und wird in dritter Generation von den Inhabern Michael und Martin Dornieden sowie Sebastian Mielke und Michael Hochgürtel geführt.

www.dornieden-gruppe.de

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

Kastenfenster für erhöhten Schallschutz



In München-Riem sorgen Kastenfenster für einen verbesserten Schall- und Wärmeschutz

Modulare Fensterkonstruktionen wie Kastenfenster bringen im Wohnungsbau Vorteile beim Schall- und Wärmeschutz mit sich. Selbst in Gebieten mit hoher Lärmbelastung können diese Lösungen strenge Schallschutzstandards einhalten, ohne auf flexible Öffnungsoptionen und natürliche Belüftung zu verzichten. Durch den Einsatz von beweglichen Glaselementen, wie sie die Firma Solarlux GmbH produziert, können sowohl Schall- als auch Wärmeschutzanforderungen effizient realisiert werden. Bei Kastenfenstern werden beispielsweise hochtransparente Schiebe-Systeme oder Schiebe-Dreh-Systeme als äußere Prallscheiben genutzt. Diese Systeme können auch mit klassischen Fenstern oder auch Glas-Faltwänden im Innenbereich kombiniert werden, um den Schallschutz zwischen Räumen zu verbessern und eine angenehme Wohnumgebung zu schaffen.

Weitere Informationen: www.solarlux.com

Innovative Lösung für die Montage von PV-Anlagen

Immer mehr Bauherren entscheiden sich für die Installation einer Photovoltaik-Anlage (PV), um die Energieeffizienz des Gebäudes – unabhängig davon, ob es sich um einen Neubau oder ein Bestandsgebäude handelt – zu verbessern. Als Alternative zur dachintegrierten Solaranlage hat der Hersteller Kalzip GmbH gemeinsam mit Diconal, einer Marke der Contecta GmbH, ein intuitives, flexibles System entwickelt, um eine PV-Anlage auf Stehfalzdächern zu montieren. Die neue Lösung ist eine Kombination aus der bewährten Befestigungsklemme und einem Aluminiumprofil, die im Zusammenspiel eine Verbindung zwischen Dach und PV-Montagesystem sicherstellen. Für die Installation werden erst die Klemmen an die Stehfalze montiert. Je nachdem, ob die PV-Anlage horizontal oder vertikal ausgerichtet werden soll, können auf den Klemmen dann direkt die gerahmten PV-Module oder Montageprofile fixiert werden.



In wenigen Schritten lässt sich das PV-System schnell und einfach an den vorhandenen Stehfalzprofilen befestigen

Weitere Informationen: www.kalzip.com

Mit wenigen Klicks zur Schallprognose für Wärmepumpen

Der Klassiker der nachhaltigen Heizsysteme ist zwischenzeitlich die Luft-Wasser-Wärmepumpe. Bei außen aufgestellten Wärmepumpen gibt es oft Bedenken, dass die Geräusche die Nachbarschaft stören könnten. Gerade bei enger Bebauung muss daher gewissenhaft der passende Aufstellort gewählt werden. Ein neuer Schallrechner von Stiebel Eltron GmbH & Co. KG bietet hierbei mehr Sicherheit, indem er eine detaillierte, richtungsgebundene Schallprognose für den geplanten Standort der Wärmepumpe erstellt. Mit nur wenigen Klicks ermittelt das Online-Tool, unabhängig vom genutzten Gerät, eine fundierte Schallprognose.

Weitere Informationen:
www.stiebel-eltron.de/toolbox

Barrierefreier Komfort auf Balkonen und Dachterrassen

Bodentiefe Fenster auf Balkonen oder Dachterrassen sind zunehmenden Extremwetterereignissen durch Wind und Starkregen ausgesetzt. Aufgrund der geringen Anschlusshöhen im Abdichtungsbereich, die oft wegen des Ziels der Barrierefreiheit reduziert sind, schreiben die DIN 18531 und die Flachdachrichtlinie zum Schutz des Gebäudes eine Fassadenentwässerung vor. Der aufgeständerte Rahmen Frameline und der Rinnenkörper Frameline C von ACO GmbH können hier für eine wirksame Entwässerung sorgen. Durch die Höhenverstellbarkeit des Systems ist gleichzeitig ein sicherer und schwellenloser Übergang von innen nach außen möglich. Auch die Aneinanderreihung mehrerer Rinnen ist laut Hersteller problemlos möglich. Das System eignet sich für Betonfertigteile, Fertigteilbalkone und Plattenbeläge im Splittbett.

Weitere Informationen:
www.aco.de/frameline

Wohnungs- wirtschaft aufgepasst:

Wir suchen die

DIGITALPIONIERE
der Wohnungswirtschaft
2024

Welches digitale Projekt
habt ihr realisiert?

Bewerbt euch als Team
Wohnungsunternehmen
und PropTech und zeigt
der Branche eure
Innovationskraft!

Reicht eure Bewerbung
bis zum 15. Juli 2024
hier ein:

www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de

Powered by:

CREMSOLUTIONS
A NEMETSCHIEK COMPANY

Veranstaltet von:

 **metr**

KIWI
OPENING DOORS

Die
Wohnungswirtschaft
DW

 **blackprint**
pioneering real estate

DIGIWOH



DIGITALPIONIERE
der Wohnungswirtschaft

Geschosshohe Elemente aus Porenbeton optimieren Bauzeit



Xella Deutschland bietet die Systemwandelemente jetzt auch in der Wandstärke 48 cm und mit einem Lambda-Wert von 0,08 an

Porenbeton-Systemwandelemente können durch ihre Größe und zeitsparende Verarbeitung einen schnellen Baufortschritt ermöglichen. Passgenaue geschosshohe Elemente in der Wandstärke 48 cm und mit einem Lambda-Wert von 0,08 hat jetzt der Hersteller Xella Deutschland GmbH neu auf den Markt gebracht. Nach den Vorgaben der Architekten werden per CAD alle System-Komponenten geplant, millimetergenau per Zuschnitt elementiert und just in time auf die Baustelle transportiert. Der Hersteller unterstützt mit vorgefertigten Verlegeplänen inklusive Positionsnummern die Montage der Elemente. Zuschnitte sind nicht erforderlich, zudem entfällt durch die geschosshohen Elemente die Notwendigkeit eines zusätzlichen Gerüsts. Insgesamt umfasst nach Herstellerangaben die Verarbeitung weniger als ein Dutzend Hauptarbeitsschritte, bis die Folgearbeiten – wie etwa das Auftragen der Außen- und Innenputze – erfolgen können, und sorgt so für eine Optimierung der Bauzeit.

Weitere Informationen: www.xella.com

Komplettlösungen für die Elektromobilität

Von der Energieverteilung über Energiespeicher, Energiemanagement und Wallbox – die Hager Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG bietet seit einiger Zeit neue Komplettsysteme an, wenn es um das Thema Elektromobilität geht. Mit offenen Leistungsschaltern und einem bauartgeprüften Schranksystem präsentiert das weltweit agierende Unternehmen eine Gesamtlösung für die Energieverteilungen bis 4.000 A, die für hohe Anlagenverfügbarkeit und Zuverlässigkeit steht. Digitale Tools für die Planung, die Projektierung und den Bau sowie Supports und Services des Herstellers runden die Hochstromlösung ab. Eine weitere Neuheit des Herstellers ist ein Lastenmanager, mit dem es möglich ist, bis zu 40 Ladestationen im Betrieb abzusichern.

Weitere Informationen: www.hager.com

Neues Label „klima. sicher.bauen“ für Fenster und Türen

Klimaanpassung und Klimaschutz berücksichtigt die neue Zertifizierung „klima.sicher.bauen“ für Fenster, Tür- und Fassadenprodukte. Das Label soll Planern, Architekten, Bauherren und dem Handel die Auswahl geeigneter Baustoffe und Bauelemente erleichtern. In die Bewertung der Produkte gehen Design und Eigenschaften ebenso wie Dauerhaftigkeit und Reparierbarkeit ein. Zusätzlich wird untersucht, ob die Produkte gesundheitsschädliche Inhaltsstoffe enthalten, teilt die Gütegemeinschaft Fenster, Fassaden und Haustüren e. V. mit, die das Label gemeinsam mit dem ift Rosenheim entwickelt hat. Das Label soll bis Ende 2024 eingeführt werden.

Weitere Informationen:
www.klima-sicher-bauen.de

Markt und Management

Digitalpioniere: Noch bis 15. Juli bewerben

Um die Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und PropTechs zu fördern, wurde der Award „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“ ins Leben gerufen. Noch bis zum 15. Juli können Bewerbungen eingereicht werden, die die Innovationskraft der Wohnungswirtschaft vorantreiben und sie für die digitale Zukunft rüsten. Die nominierten Teams – bestehend aus einem Wohnungsunternehmen und einem PropTech – werden zur Preisverleihung auf die Real PropTech Conference am 4. und 5. September eingeladen. Weitere Informationen und das Bewerbungsformular finden sich auf www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de.



4,25 %

beträgt der Leitzins im Euroraum im Juni 2024 nach der Senkung durch die Europäische Zentralbank, wodurch die Zinswende eingeläutet wurde. Analysten erwarten künftig weitere Zinssenkungen.

Laura Henke folgt auf Uwe Seibel

Vorstandswechsel bei der Gewog-Parzer Wohnungsbaugenossenschaft eG: Nach 27 Jahren als Geschäftsführender Vorstand wurde Uwe Seibel am 31. Mai in den Ruhestand verabschiedet. Zuvor nutzte er eine zweimonatige Übergangszeit, um seine Nachfolgerin Laura Henke beim Start in ihr neues Aufgabenfeld zu unterstützen. Die Immobilienökonomin kommt vom Spar- und Bauverein Leichlingen eG. Dort war sie fünf Jahre als Geschäftsführender Vorstand tätig.



Ende Mai hat Laura Henke die Position als Geschäftsführender Vorstand bei der Gewog von Uwe Seibel übernommen



Führung in Krisensituationen

Rudolf Lütke Schwienhorst/
Heike Nettelbeck, 240 S.,
39,95€, Schäffer-Poeschel,
ISBN 978-3-7910-5643-2

Das Werk beleuchtet die Rolle des Topmanagements beim Führen durch die Krise. Interviews mit ausgewählten Experten auf Vorstands- und Geschäftsführungsebene geben Einblicke zu persönlichen Erfahrungen mit Führung in der Krise. Dabei wird erforscht, welche Rolle Belastbarkeit, Moral und Teamfähigkeit spielen.

Gesobau erwirbt Wohn- und Geschäftsgebäude

Die Gesobau AG hat ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit 47 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten im Norden des Berliner Bezirks Pankow erworben. Das Gebäude, das 1998 mit staatlicher Förderung errichtet wurde, umfasst eine Gesamtnutzfläche von rund 6.000 m². Mit der Akquisition übernimmt die Gesobau AG das Objekt vollständig vermietet und komplettiert damit ein kleines Ensemble in der Region. Der Kaufvertrag wurde bereits am 15. Februar 2024 beurkundet. Verkäufer ist ein Fonds der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe.

Wohnungsunternehmen starten Austauschprogramm

Mit der Einführung eines Auszubildenden-Austauschprogramms wollen mehrere Wohnungsunternehmen aus Hannover und der Region die gemeinsame Zusammenarbeit intensivieren und den Auszubildenden wertvolle Erfahrungen bieten. „Einzelne Unternehmen tauschen bereits Auszubildende oder haben externe Tauschpartner außerhalb der Wohnungswirtschaft. Allerdings gab es bisher keine zentrale Tauschbörse. Daraus entstand die Idee, auch für die Ausbilder einen Raum zu schaffen. Es gibt viele Arbeitskreise für Personaler oder Vorstände, aber die zumeist jüngeren Ausbilder hatten bisher keinen eigenen Raum“, begründet Lara M. Meier, ab Juli Vorstand bei der Ostland Hannover eG, die Entscheidung. Interessierte Unternehmen und Ausbilder, die mehr über das Austauschprogramm erfahren oder daran teilnehmen möchten, können sich bei der Ostland Wohnungsgenossenschaft eG unter der E-Mail-Adresse info@ostland.de melden.



Ab September wird Grit Jurenz gemeinsam mit Holger Helzel (rechts) die WGS Dresden leiten, während Dr. Olaf Brandenburg in den Ruhestand geht

Vorstandswechsel bei der WGS

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. (WGS) hat Grit Jurenz zum 1. Juni 2024 zur Vorständin berufen. Sie tritt die Nachfolge von Dr. Olaf Brandenburg an, der nach nahezu zwei Jahrzehnten bei der WGS zum September in den Ruhestand geht. Zusammen mit Holger Helzel, der seit 2021 den technischen Bereich leitet, wird die bisherige Abteilungsleiterin im Rechnungswesen die Arbeit von Dr. Brandenburg fortsetzen. Bis Ende August wird der Vorstand in Dreierbesetzung arbeiten, ab September übernehmen Grit Jurenz und Holger Helzel dann die Leitung der Genossenschaft.



Neben dem Verkauf von E-Bikes bietet das Vonovia Start-up „Nearbyk“ einen Mietervice sowie eine professionelle Fahrrad-Werkstatt mit Reparatur- und Wartungsservice

Vonovia gründet Start-up

E-Bikes zu erschwinglichen Preisen: Das will die Vonovia SE mit ihrem Start-up „Nearbyk“ erreichen. Mieterinnen und Mieter des Wohnungsunternehmens, aber auch sonstige Anwohnerinnen und Anwohner können über Nearbyk ein E-Bike mieten und es über längere Zeit im Alltag testen. Wenn sie von dem neuen Gefährt überzeugt sind, haben sie sogar die Möglichkeit, das Rad per Mietkauf zu erwerben. Rund 16 Monate lang testet das Start-up das Angebot an den drei Standorten von Vonovia in Essen, Dresden und Bremen. Damit reagiert Vonovia auf die Wünsche der Mieterinnen und Mieter, die bei einer Umfrage angaben, gerne über Vonovia ein Fahrrad beziehen zu wollen.



Beim Treffen mehrerer Ausbilder aus Wohnungsunternehmen entstand die Idee des Tauschprogramms



Haufe-Lexware Real Estate AG geht an die Aareon Gruppe

Aareon und die Haufe Group haben einen Vertrag zur Übernahme der Haufe-Lexware Real Estate AG (HLRE) durch Aareon unterzeichnet. Die HLRE ist mit ihren Lösungen „Haufe Wowinex“, „Haufe Axera“ und „Haufe Powerhaus“ spezialisiert auf Software für die Immobilienwirtschaft und soll unter dem Dach von Aareon zukunftsfähig weiterentwickelt und auf ein nachhaltiges Fundament gestellt werden. Aareon als etablierter Anbieter von SaaS-Lösungen für die Immobilienwirtschaft unterstützt die Branche mit einem umfassenden Property Management System bei ihren vielfältigen Herausforderungen. Aareon verspricht Stabilität für alle Lösungen der HLRE sowie deren Kundinnen und Kunden. Haufe-Lexware verfügt über ein etabliertes und breites Contentgeschäft für Immobilienfachleute, das nicht Gegenstand des Verkaufs ist. Teil dieses Geschäftsfeldes sind beispielsweise Info-Softwareprodukte wie „Haufe Verwalterpraxis“ oder „Wohnungswirtschafts Office“, die multimedialen Fachmagazine „DW Die Wohnungswirtschaft“ und „Immobilienwirtschaft“ sowie der Podcast „L'Immo“.



Logistiklösungen für die Städte von morgen



Kommunaler Wohnungsbau

Die Dokumentation „Kommunaler Wohnungsbau – Modelle und Rechtsrahmen“ des DSStGB stellt die gängigsten rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten dar, wenn eine Kommune den Wohnungsbau selbst übernehmen möchte – ob Eigenbetrieb, Anstalt des öffentlichen Rechts, GmbH oder 2-Säulen-Modell. Der Fokus liegt auf dem geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten, die Autoren gehen aber auch auf weitere Modelle ein.

Deutscher Städte- und Gemeindebund (DSStGB), 55 S., kostenlos verfügbar unter: www.t1p.de/Kommunaler-Wohnungsbau

372.000

Wohnungen müssten nach einer neuen Berechnung des Instituts der deutschen Wirtschaft jährlich gebaut werden, um den Wohnbedarf zu decken. Hintergrund ist unter anderem die zuletzt stärkere Zuwanderung.





LEG verkauft insgesamt 204 Wohneinheiten

Mit einem Transaktionsvolumen von 63 Mio. € hat die LEG Immobilien SE zwei Wohnobjekte in Düsseldorf und Essen mit insgesamt 204 Wohneinheiten Anfang Juni veräußert. Das Düsseldorfer Wohnobjekt ist Teil einer Quartiersentwicklung im Stadtteil Unterbach und wurde Ende 2022 erbaut. Neben 104 Mietwohnungen umfasst das Objekt Flächen für eine Kindertageseinrichtung sowie Gewerberäume. Bei den Wohneinheiten handelt es sich um eine Kombination aus öffentlich geförderten, frei finanzierten sowie preisgedämpften Mietwohnungen. Das veräußerte Essener Wohnobjekt wurde mit insgesamt 100 Wohneinheiten Ende 2023 fertiggestellt und befindet sich in zentraler Lage in der Weststadt. Käufer beider Objekte ist die aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH mit Sitz in Düsseldorf. „Die Transaktion ist ein weiterer Schritt auf dem Weg des bereits 2022 beschlossenen Run-Offs unseres Neubaugeschäfts“, begründet Axel Felke, Geschäftsführer bei der LEG Bauen GmbH, die Entscheidung des Unternehmens.

Unsere
Logistikpartner



Werden Sie Standortpartner des größten offenen Smart-Locker-Netzwerks im DACH-Raum.

- ◆ Bewohner sparen Wege, freuen sich über mehr Flexibilität und Freizeit.
- ◆ Nutzung von 24/7-Services großer Paketdienstleister, an einem Ort vereint: Abholen, Retournieren, Versenden, sicher und kontaktlos.
- ◆ Leisten Sie einen Beitrag zur Verkehrsentlastung und CO₂-Reduktion.

- ◆ Wir übernehmen sämtliche Kosten und zahlen Ihnen eine jährliche Miete.

Mehr Gründe, warum myflexbox die richtige Wahl für Ihre Liegenschaften ist:
myflexbox.com/wohnbau



Vtw zeichnet junge Talente aus

Zum zweiten Mal wurde der Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) gemeinsam mit der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V. verliehen. Die 26-jährige Laura Schreff-Kolbe, die bei der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG im Marketing tätig ist, überzeugte die Jury, zu der unter anderem auch Verbandsdirektor Frank Emrich gehört, mit ihrem eingereichten Bewerbungsvideo. Der Preis würdigt herausragende junge Talente und soll zeigen, dass die Wohnungswirtschaft eine attraktive Branche mit vielfältigen Karrieremöglichkeiten ist.



Laura Schreff-Kolbe

ANKAUF VON ZWECKBINDUNGEN

Optionen zur Finanzierung und Kompensation hoher Kapitalmarktzinsen

In Zeiten hoher Grundstückspreise, steigender Baukosten und -anforderungen ist die Schaffung bezahlbarer Wohnungen bedeutsam. Fördermittel stellen eine attraktive Finanzierungshilfe dar. Der Ankauf von Zweckbindungen im Bestand bietet eine Möglichkeit, steigende Kosten abzdämpfen und zusätzliche Mittel zu aktivieren.

Von Fabian Weist und Manu Marten

Die Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbh (Wobau-OH) ist ein kommunales Wohnungsunternehmen mit Beteiligung des Kreises Ostholstein, der Sparkasse Holstein sowie 28 Gemeinden aus dem Kreis. Mit knapp

2.000 eigenen Wohnungen zielt das Unternehmen darauf ab, eine sichere und sozialverantwortliche Wohnungsversorgung zu angemessenen Preisen anzubieten.

Ein Schwerpunkt liegt auf der marktorientierten Modernisierung des Wohnungsbestandes, insbesondere durch energetische Maßnahmen wie Dämmungen und die Zusammenlegung von Wohnungen. Künftige Entwicklungen, primär demografische Veränderungen, werden die Konzeptionen und den Immobilienbestand beeinflussen. Daher wird die Wobau-OH ihren Investitionsschwerpunkt weiterhin auf Bestandsmodernisierungen legen und gleichzeitig das Angebot an barrierearmem und Mehrgenerationenwohnen erweitern. Denn als kommunales Wohnungsunternehmen trägt es eine grundlegende Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und den sozialen Ausgleich zu fördern.

Die soziale Wohnraumförderung

In Zeiten steigender Baukosten und veränderter demografischer sowie politischer Bedingungen ist die soziale Wohnraumförderung von entscheidender Bedeutung. Sie ist ein Instrument, das von staatlicher Seite mithilfe der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB-SH) eingesetzt wird. Im Mittelpunkt steht die Bereitstellung von Wohnraum zu erschwinglichen Mieten für Haushalte mit geringem Einkommen, für Familien in schwierigen finanziellen Situationen, für Alleinerziehende, Senioren, Menschen mit Behinderungen und andere benachteiligte Gruppen. Es geht



Fabian Weist

Geschäftsführer
Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbh
EUTIN

darum, diesen Menschen ein sicheres Zuhause zu bieten, ohne dabei übermäßig hohe Wohnkosten tragen zu müssen. Die begünstigten Haushalte respektive die „Wohnberechtigten“ sind gemäß § 8 des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) festgelegt. Als wohnberechtigt gelten unter anderem Personen, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Das Instrument der sozialen Wohnraumförderung betrifft nicht nur die Frage der sozialen Gerechtigkeit, sondern stellt auch einen wesentlichen Baustein für die Stabilität und das Wohlergehen der Gesellschaft dar.¹

Die Zweckbindung ist ein essenzielles Prinzip, das der sozialen Wohnraumförderung zugrunde liegt. Sie stellt sicher, dass die durch staatliche Mittel geförderten Wohnungen tatsächlich den Menschen zugutekommen, die beispielsweise aufgrund geringer Einkommen Schwierigkeiten haben, sich auf dem

freien Markt angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Dies bedeutet, dass die von uns als kommunales Wohnungsunternehmen gebauten oder verwalteten geförderten Wohnungen bestimmten Auflagen und Bedingungen unterliegen, die sicherstellen, dass sie langfristig als bezahlbarer Wohnraum erhalten bleiben.

Die Zweckbindung manifestiert sich in verschiedenen Formen, darunter Mietpreisbindungen, die sicherstellen, dass die Mieten in den geförderten Wohnungen für einen festgelegten Zeitraum begrenzt sind, sowie Belegungsbindungen, die sicherstellen,

dass die Wohnungen an Personen mit niedrigem Einkommen vermietet werden.

Die Zweckbindung ist also nicht nur eine rechtliche Verpflichtung, sondern stellt auch eine soziale Verantwortung dar, die die Wobau-OH gewissenhaft wahrnimmt und die sich unter anderem in der Erhaltung und Schaffung stabiler Wohnquartiere zeigt.



Manu Marten

Prokurist
Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbh
EUTIN



Der Erwerb von Zweckbindungen im modernisierten, ungebundenen Bestand durch das Land, stellte für die Wobau-OH eine gute Möglichkeit dar, Mittel für den Wohnungsneubau in der Seestraße 2 in Eutin-Neudorf zu akquirieren

Förderprogramme der IB-SH

Die IB-SH bietet eine Reihe an differenzierten Förderprogrammen für Wohnungsunternehmen an.

Als gängigste Förderprogramme können, in Abhängigkeit des regionalen Wohnungsmarktes und der Regionalstufen gemäß Klassifizierung der IB-SH, Neubauten sowie der Ersterwerb von Mietwohnungen in Schleswig-Holstein im 1., 2. oder 3. Förderweg gefördert werden. Entsprechend des Förderwegs können so bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten mit zinsgünstigen Darlehen und einem nicht rückzahlbaren Investitionszuschuss (Letzteres nur im 1. und 2. Förderweg) in Anspruch genommen werden. Für die Dauer der Zweckbindung von 35 Jahren dürfen maximal die jeweiligen Bewilligungsmieten angesetzt werden und die Einkommensgrenzen müssen berücksichtigt werden.

Ähnliche Förderprodukte bietet die IB-SH für Bestandsimmobilien an. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Förderwege können neubaugleiche Sanierungen und Erweiterungen, aber auch Modernisierungen, mit Förderdarlehen und, je nach Förderprogramm, Investitionszuschüsse beantragt werden. Neben den bisher genannten Programmen existieren weitere Fördermöglichkeiten für besondere Bedarfsgruppen, auf die hier nicht weiter eingegangen wird.

Erwerb von Zweckbindungen mit Anwartschaften

Der Erwerb von Zweckbindungen stellt eine weitere Fördermöglichkeit dar. Insbesondere für Wohnungsunternehmen, die über einen gewissen modernisier-

ten und ungebundenen Wohnungsbestand verfügen, bietet sich der Ankauf von Zweckbindungen als eine gute Möglichkeit, Fördergelder zu akquirieren und damit die einsetzbaren Mittel für Neubau oder Modernisierungen zu erhöhen. An einem Beispiel soll dies deutlich werden.

Rund 95 % des Wohnungsbestands der Wobau-OH sind energetisch modernisiert – so auch das Wohnquartier Am Hang/Hoher Berg in Eutin, dessen Geschosswohnungsbauten und Wohneinheiten in einem räumlichen Zusammenhang stehen. Die fiktiven Baualter dieser Gebäude sind nach Modernisierungsstand und von den Qualitätsstandards her weitestgehend vergleichbar, sodass unsere Auswahl für den Erwerb der Zweckbindung auf dieses Gebiet fiel. In Summe entschieden wir uns, 25 Wohneinheiten in die Förderung aufzunehmen. Bereits im >



Ihren Investitionsschwerpunkt legt die Wobau-OH weiterhin auf Bestandsmodernisierungen, wie hier in Eutin Am Hang / Hoher Berg

Jahr 2019 nahm die Wobau-OH 25 Wohneinheiten aus ihrem eigenen Bestand in Stockelsdorf in die Förderung auf. Durch den Erwerb erhielt das Unternehmen ein Zweckbindungsdarlehen in Höhe von gut 2 Mio. €. Diese Mittel standen im Jahr 2022 dann einem Neubauvorhaben in Pansdorf – dem Objekt Zum Lilienberg 7-9 – zur freien Verfügung.

Was gilt es zu beachten?

Wie bei der Neubauförderung müssen auch hier die Mietpreis- und die Belegungsbindung berücksichtigt werden. Eine Neuvermietung ist demnach nur unter Berücksichtigung der Bewilligungsmiete und mit einer gültigen Wohnberechtigung möglich.

Ist der (bisherige) Mieter zum Zeitpunkt der Förderaufnahme nicht berechtigt, so läuft zunächst der Mietvertrag unverändert weiter – allerdings entsteht hier eine Anwartschaft für diese Wohnung. Ab der Förderzusage ist gemäß der vereinbarten Mietentwicklung ein monatlicher Geldausgleich zu leisten. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der Differenz zwischen der höchstzulässigen Fördermiete und der tatsächlich gezahlten Miete. Mit dem nächsten Mieterwechsel ist die Wohnung an einen Berechtigten zu vermieten.

Sofern in der Praxis eine Ausgleichszahlung samt Anwartschaft nicht gewünscht ist, empfehlen wir bereits vor der Wohnungsauswahl die Mietverhältnisse auf ihre Berechtigung hin zu prüfen. In gewissen Fällen haben auch die aktuell in den Wohnungen lebenden Mieter die Möglichkeit und Bedürftigkeit, einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten. Hierbei muss zusätzlich die Mietobergrenze berücksichtigt werden und gegebenenfalls zum Förderzeitpunkt angepasst werden.

Neben der Mietpreis- und Belegungsbindung müssen die bestehenden Gebäude zwar keinen Neu-

baustandard vorweisen, dennoch sind gewisse Anforderungen zu erfüllen. Um generell die Zweckbindung erwerben zu können, prüft in Schleswig-Holstein die ARGE e. V. folgende Kriterien:

- Der Endenergiekennwert für Heizung und Warmwasserbereitung muss $\leq 140 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ (AN) oder der ausgewiesene CO_2 -Emissionskennwert muss $\leq 32 \text{ kg/m}^2\text{a}$ (AN) gemäß II.2 der Anlage 5 der Wohnraumförderungsrichtlinie (WoFöRL) sein. Der Nachweis erfolgt mittels eines gültigen Energieausweises.
- Die Wohnungen müssen kontinuierlich instandgehalten worden sein, wobei der Standard aus Anlage 6 der WoFöRL als Orientierungsrahmen betrachtet wird.

Entgegen der Neubauförderung beträgt der Bindungszeitraum mindestens zehn Jahre.

Sind alle Voraussetzungen erfüllt, erhält man für die Dauer der Zweckbindung ein zinsloses Darlehen zur freien Verfügung. Dieses ist mit Beginn der Vollausszahlung mit 1,50 % pro Jahr zu tilgen, zuzüglich 0,50 % Verwaltungskosten. Da dieses Darlehen verwendungsfrei ist, kann es beispielsweise für Neubauten, Modernisierungen beziehungsweise Sanierungen von Wohnraum oder für die Umschuldung von bestehenden Darlehen genutzt werden. Eine „Querfinanzierung“ für den freifinanzierten Teil ist somit ohne Weiteres möglich und verhilft gleichzeitig Quartieren zu einer höheren sozialen Stabilität.

Verwendung des Zweckbindungsdarlehens

Für die Wobau-OH stellt der Förderbaustein eine attraktive Finanzierungshilfe dar. In Zeiten steigender Baukosten, hoher Grundstückspreise sowie wachsender Bauanforderungen ist die Schaffung bezahlbaren, modernen Wohnraums ein entscheidender regionaler Wirtschaftsfaktor.

Grundsatz der Förderung

Grundsatz der Förderung

Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen an bestehenden und ungebundenen Wohnungen

- Eigenständiger Fördergegenstand (§ 7 Nr. 1 SHWoFG)
- Besondere Bestimmungen beim Erwerb von Zweckbindungen an bestehenden und ungebundenen Wohnungen (Abschnitt V Nr. 8 WoFöRL)

Beschaffenheit der Wohnungen

- Angemessenheit gegeben
- Keine aktuellen Belegungsbindungen
- Vermietung an Berechtigte

Umfang der Förderung

- Abhängig von:
- Differenz der geförderten Miete zur Marktmiete
 - Abzinsungsfaktor
 - Laufzeit

Einbindung der Kommune

- Kommunale Stellungnahme
- Einschätzung der Mietentwicklung

Dauer der Zweckbindung

- Mindestens 10 Jahre

Beispiel-Rechnung der Wobau-OH

Förderdarlehen 715.100 €, Wfl. 551,53 m²

Jahr	mtl. Miete SWF	mtl. Miete ff	Mieten-nachteil	Mieten-nachteil diskontiert	Mieten-nachteil diskontiert kum.	Finanz.vorteil diskontiert	Finanz.vorteil diskontiert	Finanzierungsvorteil	Leistung Kapitalmarktdarlehen	Leistung SWF-Darlehen
1	6,65 €	8,50 €	12.244 €	11.830 €	11.830 €	22.455 €	22.455 €	23.241 €	39.331 €	16.090 €
2	6,65 €	8,50 €	12.244 €	11.430 €	23.260 €	44.151 €	21.696 €	23.241 €	39.331 €	16.090 €
3	6,65 €	8,67 €	13.369 €	12.058 €	35.318 €	65.113 €	20.962 €	23.241 €	39.331 €	16.090 €
4	6,65 €	8,67 €	13.369 €	11.650 €	46.968 €	85.366 €	20.253 €	23.241 €	39.331 €	16.090 €
5	7,05 €	8,84 €	11.847 €	9.975 €	56.943 €	104.934 €	19.568 €	23.241 €	39.331 €	16.090 €
6	7,05 €	8,84 €	11.847 €	9.638 €	66.581 €	123.841 €	18.907 €	23.241 €	39.331 €	16.090 €
7	7,05 €	9,02 €	13.038 €	10.248 €	76.829 €	142.108 €	18.267 €	23.241 €	39.331 €	16.090 €
8	7,47 €	9,02 €	13.038 €	9.901 €	86.730 €	159.757 €	17.649 €	23.241 €	39.331 €	16.090 €
9	7,47 €	9,20 €	11.450 €	8.401 €	95.131 €	176.810 €	17.053 €	23.241 €	39.331 €	16.090 €
10	7,47 €	9,20 €	11.450 €	8.117 €	103.248 €	103.248 €	-73.562 €	-103.767 €	39.331 €	16.090 €

SWF: Soziale Wohnraumförderung ff: Freifinanzierte Marktmiete

Konkret dient der aktuelle Erwerb von Zweckbindungen unserem nächsten Bauvorhaben in der Seestraße, im Gründerviertel Eutin-Neudorf. Das Quartier ist geprägt von bescheidenen Siedlungshäusern, die seit 2019 sukzessiv durch moderne, barrierearme Neubauten ersetzt werden. Mit dieser Revitalisierung des Wohngebiets hat sich die Zahl der Wohnungen mehr als verdoppelt. Im Jahr 2023 folgte die bauliche Fortsetzung in der Seestraße 2. Anstelle von acht Wohnungen werden künftig 24 Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Als Besonderheit wird die Wobau-OH zusammen mit einem regionalen, gemeinnützigen Träger Wohnungen für Menschen mit Behinderung schaffen. Unter dem Leitgedanken der Inklusion entsteht unter anderem ein Mehrzweckraum für diese Bewohnerschaft.

Damit das Wohnangebot eine breite Einkommensschicht abdeckt, ist das aktuelle Bauvorhaben mit etwa 40 % öffentlichen Mitteln gefördert. Konkret bedeutet dies jeweils drei Wohnungen im ersten sowie im zweiten Förderweg. Zusätzlich wird die Wohngruppe über das Programm „Plus Wohnen“ gefördert.

Die Investitionskosten für dieses Bauvorhaben betragen insgesamt rund 6,3 Mio. €. Aufgrund der Neubauförderung im ersten sowie im zweiten Förderweg erhielten wir das zinsvergünstigte Förderdarlehen der IB-SH nebst Investitionszuschuss. Für den Ankauf der Zweckbindung erhielten wir eine weitere Darlehenssumme in Höhe von 715.100 €. Wie sich der Zinsvorteil unseres Förderdarlehens entsprechend unserer Regionalstufe und den aktuellen Kapital-

marktbedingungen zusammensetzt, zeigt die Tabelle auf dieser Seite oben.

Fazit: Nachhaltige Strategien für bezahlbaren Wohnraum

Die öffentliche Förderung und insbesondere der Ankauf von Zweckbindungen bieten Wohnungsunternehmen eine gute Möglichkeit, steigende Kosten abzumildern. Durch gezielte Finanzierungsmaßnahmen und Kompensationsmechanismen können die wirtschaftlichen Herausforderungen, unter gewissen Gegebenheiten, bei der Umsetzung von Projekten bewältigt werden.

Es gilt, nachhaltige Strategien zu entwickeln, um den steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken und den sozialen Zusammenhalt in Städten und Gemeinden zu stärken. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass jedes Finanzierungsprojekt individuell zu betrachten ist und somit kein pauschaler Lösungsweg vorgegeben werden kann. In Anbetracht des bundesweiten Neubaumangels ist deutlich herauszustellen, dass jegliche Projekte, und insbesondere in der Wohnungswirtschaft, auf eine starke Förderung angewiesen sind. Heute sowie in der Zukunft. —

¹ Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – Mietwohnungsbau – Arbeitshilfe Wohnraumförderung, Hrsg.: IB-SH und ARGE e. V. vom Dezember 2023.

AZUBIREKRUTIERUNG

Alles eine Frage der Haltung?

Muss die Immobilienwirtschaft beim War for talents stärker auf junge Menschen zugehen? Es scheint so! Wie das geht, lässt sich aus den Ergebnissen einer Befragung von Ausbildungsbetrieben der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Schülerinnen und Schülern des EBZ-Berufskollegs ablesen.

Von Margarethe Danisch

Laut der Deutschen Rentenversicherung ist die Zahl der Beschäftigten über 55 Jahre von 2013 bis 2020 um 50 % gestiegen. Bereits in den nächsten zehn Jahren werden 7 Mio. Beschäftigte aus dem Arbeitsmarkt austreten.

Die Umstellung der gymnasialen Oberstufe vom achtjährigen auf den neunjährigen Bildungsgang (G8 auf G9) spitzt die Lage für Arbeitgeber zusätzlich zu. In einigen Bundesländern fehlt quasi ein ganzer Abiturjahrgang. Das hat Auswirkungen auf die ganze Republik.

Zum Schuljahr 2019/2020 wurden beispielsweise alle öffentlichen Gymnasien in NRW auf G9 umgestellt. Nach dem Start mit den Klassen 5 und 6 erfolgt seither die Umstellung sukzessive. Im Schuljahr 2026/2027 wird der erste G9-Jahrgang das Abitur ablegen. Das bedeutet, dass im erwähnten Jahr allein in NRW rund 70 % weniger Abiturientinnen und Abiturienten auf den Arbeitsmarkt kommen werden. Im Vergleich zu den Vorjahren fehlen fast 45.000 Jugendliche mit Abitur.

Ähnlich sieht die Situation in Bayern aus: Im Freistaat wird es im Jahre 2025 keine flächendeckende Abiturprüfung und damit keine Abiturientinnen und Abiturienten geben. Üblicherweise sind es dort sonst 35.000. Und Schleswig-Holstein verzeichnet gemeinhin rund 11.000 Abiturientinnen und Abiturienten jährlich. Für das Jahr 2026 geht die Landesregierung von lediglich 3.850 aus.



Margarethe Danisch

Teamleitung
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit EBZ
BOCHUM

Deutlich wird: Auch in Zeiten des demografischen Wandels können die Themen Personalrekrutierung und Fachkräftemangel bei Wohnungs- und Immobilienunternehmen noch an zusätzlicher Brisanz gewinnen. Doch wie finden die jungen Menschen in die Branche? Wie kann man die Generation Z auf sich aufmerksam machen? Welche Karrierepläne haben die jungen Menschen? Was begeistert sie und was hält sie in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft?

Was tun?

Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) – gemeinnützige Stiftung in Bochum hat vor diesem Hintergrund eine Umfrage unter 190 Ausbildungsbetrieben sowie von Schülerinnen und Schülern – 478 aus der Unterstufe, 156 aus der Oberstufe – des EBZ-Berufskollegs durchgeführt und die Ergebnisse in einen Azubi-Rekrutierungsleitfaden übersetzt, der den Unternehmen helfen soll, junge Mitarbeitende zu finden und zu binden.

„Es ist letztlich eine Frage der Haltung“, fasst Dr. Christoph Winkler, Schulleiter des EBZ-Berufskollegs, die Quintessenz der Umfrage beziehungsweise des Leitfadens zusammen. „Mussten früher die Karrierestarter den Arbeitgeber von sich überzeugen, ist es heute genau andersherum. In Zeiten des Fachkräftemangels sollten die Unternehmen stärker auf die möglichen Bewerberinnen und Bewerber zugehen. Ansonsten wird es schwierig für die Unternehmen werden“, erläutert er.



Ob bezahlbares Wohnen oder Klimaschutz- und Nachhaltigkeit – die sinnstiftenden Tätigkeiten der Branche können junge Menschen überzeugen. Man muss sie nur finden und richtig ansprechen

Zeigt her, was ihr habt – denn darauf kommt es an

Laut EBZ-Umfrage begeistern 65 % der befragten jungen Menschen die vielfältigen Aufgaben, 54 % die attraktiven Karrierechancen, 44 % der sichere Arbeitsplatz, 32 % die Verdienstmöglichkeiten und 28 % die sozialen Kontakte am Beruf. Das zeigt, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit ihren Werten bei den jungen Menschen punkten kann.

Familie, Freunde und Bekannte sind für fast 80 % der Unterstufenbefragten der Wegweiser in den Beruf. Dagegen haben nur 22 % „Infoseiten im Internet“ und nur 21 % „Praktikum/Berufserfahrung“ genannt.

Bei der Frage, wie der Ausbildungsbetrieb gefunden wurde, ergibt sich ein ähnliches Bild: 49,1 % sind über Familie, Freunde und Bekannte fündig geworden. 27 % kamen über die Homepage ihres Ausbildungsbetriebs und ein knappes Viertel (24,7 %) über Formate wie Ausbildungsbörsen im Internet. Nur 15,1 % der Azubis kommen über die Agentur für Arbeit in die Branche.

Zeitgemäß werben in der digitalen Welt

In einer zunehmend digitalen Gesellschaft nutzen die jungen Menschen verstärkt das Internet, sodass die Wohnungs- und Immobilienunternehmen hier interessante Informationen über den Ausbildungsberuf und sich als Ausbildungsunternehmen aufführen sollten. So nimmt die GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft potenzielle Kandidatinnen und interessierte Bewerber auf ihrer „Ausbildungsseite“ an



Kinowerbungsmotiv der Azubikampagne der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG. Das Motiv findet sich auf den Social-Media-Portalen der Genossenschaft wieder

die Hand. Azubis aller Ausbildungsjahre stellen sich dort vor und geben ausführliche Einblicke in den Arbeitsalltag. Von der Vergütung über Urlaubstage bis hin zur wöchentlichen Arbeitszeit – ein FAQ hält Antworten zu allen relevanten Fragen von jungen Leuten bereit.

Die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG ist mit ihrem eigenen Instagram- und TikTok-Account auf den relevanten Social-Media-Kanälen der jungen Menschen unterwegs. Rund 1.200 Follower hat die 1893 eG mit ihren gut 3.500 Wohneinheiten. Mit zahlreichen kurzen Videos wirbt sie informativ und zielgruppenorientiert für eine Ausbildung bei der Genossenschaft. Ein Blick auf die Clips macht Spaß und sei den DW-Leserinnen und -Lesern empfohlen. >

Bewerbungsanschreiben? Das war gestern

Nicht nur die potenziellen Bewerberinnen und Bewerber wandeln sich – auch der Bewerbungsprozess verändert sich. Ein Viertel der Ausbildungsunternehmen hält Stellenmärkte im Internet für den erfolgreichsten Rekrutierungsweg und ein Viertel der Auszubildenden findet dort auch seinen Ausbildungsbetrieb.

Da sich auch das Leseverhalten der jungen Menschen zunehmend verändert, kommt es bei der Veröffentlichung von Stellenausschreibungen im Internet auf prägnante Texte, eine zielgruppengerechte Sprache und im besten Fall eine schöne grafische Umsetzung an.

In der heutigen Marktsituation können es sich Leistungsträgerinnen und Leistungsträger erlauben, auf das Einreichen eines Bewerbungsanschreibens zu verzichten. Sie bevorzugen schnelle, einfachere Wege der Kommunikation. Stattdessen ist eine Verlinkung zum Bewerbungsportal Erfolg versprechend. Wichtig ist es, einen Draht zu den Bewerbern herzustellen und Kontakt mit ihnen aufzunehmen. Sinnvoll ist sowohl ein Feedback über den Eingang ihrer Bewerbung als auch Informationen über den weiteren Ablauf des Bewerbungsprozesses.

Womöglich ist hier eine Erwartungshaltung aus dem Online-Shopping adaptiert: Man lege den Job „in den Warenkorb“ und warte, bis dieser geliefert

KOMMENTAR

„Es ist dringend geboten, an jedem Baustein im Rekrutierungsprozess kleinteilig zu feilen“

Wir haben rund 700 Berufsschüler befragt: Knapp zwei Drittel (63%) der Auszubildenden halten es grundsätzlich für erforderlich, sich nach der Ausbildung weiterzuqualifizieren. 33% streben ein Studium im Immobilienbereich an.

Der Nachwuchs hat also eigene Pläne und Vorstellungen, wie es nach der Ausbildung weitergehen könnte. Dazu gehört offensichtlich auch eine eher schwach ausgeprägte Bindung an den Ausbildungsbetrieb: 45% der Auszubildenden möchten nach dem Abschluss nicht in ihrem Ausbildungsbetrieb bleiben, 22% haben sich noch nicht entschieden. Diese Zahlen zeigen, dass es zukünftig stärker darum gehen wird, jungen Menschen rechtzeitig eine Perspektive zu bieten; sie zu binden.

Zwei Aspekte sind vor diesem Hintergrund von besonderer Bedeutung: Die Unternehmen müssen aufgrund ihrer Altersstruktur im nächsten Jahrzehnt deutlich mehr Menschen ersetzen als in der Vergangenheit. Gleichzeitig explodieren die Herausforderungen und nehmen an Komplexität deutlich zu. Aus unserer Studie „Zukunftsfähige Belegschaftsstrukturen“ (siehe hierzu DW 12/2023, Seite 40) wissen wir, dass die Unternehmen in Zukunft mehr höherqualifiziertes Personal brauchen. Da kommen der Wunsch und die Bereitschaft der jungen Menschen, nach der Ausbildung noch ein Studium zu absolvieren, doch gerade richtig. Wenn wir diese Möglichkeit rechtzeitig eröffnen, können wir die Kompetenz- wie die demografischen Lücken gleichermaßen schließen. Und wir können die Bindung an das Unternehmen stärken.

Die Ausbildung von Immobilienkaufleuten ist nach wie vor eine Erfolgsgeschichte. Sie ist der Rekrutierungs-

und Qualifizierungsweg Nummer eins der Branche. Mit den Attraktivitätsfaktoren Vielfalt der Aufgaben, Entwicklungspotenzial, angemessener Vergütung und Arbeitsplatzsicherheit ist sie im Ranking gegenüber konkurrierenden Ausbildungsberufen aufgestiegen.

In einem harten Wettbewerb um den Nachwuchs ist es dennoch dringend geboten, an jedem einzelnen Baustein im Rekrutierungsprozess auch kleinteilig zu feilen.

Stimmen die Rekrutierungswege noch? Welche Qualität hat die Karriereseite des Unternehmens? Ist der Auswahlprozess noch zeitgemäß? Wir begleiten diesen Prozess mit Studien, Umfragen, Workshops und haben mit NEOVID eine Austauschplattform für die Unternehmen geschaffen.

Die Bildungseinrichtungen sollten wichtige Bausteine im Rekrutierungsprozess sein. Denn die Ausbildung findet zu zwei Fünfteln oder wie beim EBZ zu einem Viertel dort statt. Auch Weiterqualifizierungsangebote und Studiengänge, die die Kompetenzen ausbilden, die die Wohnungswirtschaft so dringend benötigt, gehören dazu.

Es gilt, dem Nachwuchs begeisternde Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen und die Positionierung der Branche als attraktiver Arbeitgeber zu verbessern. Denn sie braucht Nachwuchs, der nicht nur vielfältige Aufgaben und Sicherheit sucht, sondern für die großen gesellschaftlichen Aufgaben brennt, und der bereit ist, mit Mut und Kreativität Herausforderungen anzunehmen sowie Veränderungen als Chance begreift.

Es gibt diese Gruppe, aber sie hat die Wohnungswirtschaft als attraktiven Arbeitgeber leider (noch) nicht im Visier.

Lassen Sie uns gemeinsam an die Arbeit gehen!



Klaus Leuchtmann
Vorstandsvorsitzender
EBZ – Europäisches
Bildungszentrum
der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft
BOCHUM

wird – wobei man über den Status stetig auf dem Laufenden gehalten wird.

Ein schönes Entgegenkommen ist, auch Online-Vorstellungsgespräche anzubieten – vor allem, wenn die Anreise zeitaufwändig wäre.

Alle möglichen Kontaktpunkte nutzen

Auch eine ganzjährige Rekrutierung von Azubis lohnt sich: Mehr als die Hälfte der Befragten hat sich in einem Zeitraum zwischen fünf und zwölf Monaten vor Ausbildungsbeginn für die Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-kaufmann entschieden; gut ein Viertel trifft die Entscheidung sogar ein bis mehr als zwei Jahre im Voraus. Das andere Viertel entscheidet sich erst vier bis weniger als einen Monat vor Beginn der Ausbildung. Jedoch setzen Unternehmen – und das sind leider nicht wenige – auf ihrer Website sowie im internen Prozess ein fixes Bewerbungsende. Dadurch laufen sie Gefahr, dass ihnen Potenzialträgerinnen und Potenzialträger durch die Lappen gehen, die sich fernab des starren Rekrutierungszeitplans bewerben möchten beziehungsweise würden.

Für Wohnungsunternehmen bedeutet das, ganzjährig möglichst viele Kontaktpunkte zu nutzen. Der Kreativität sollten dabei keine Grenzen gesetzt werden. Das kann von Stellenausschreibungen im Treppenhaus über Kooperationen mit Schulen bis hin zu Empfehlungsprogrammen von Mitarbeitenden für neue Mitarbeitende sein. Warum nicht auch Werbespots bei Spotify, einer der beliebtesten Musik-Streaming-Plattformen in Deutschland?

Zudem können Unternehmen an bereits vorhandene und erprobte Rekrutierungsangebote anknüpfen: So nimmt die Margarethe Krupp-Stiftung am „Azubi-Speeddating“ teil. Bei solchen Veranstaltungen



Azubi-Rekrutierungsleitfaden

Der auf den Resultaten der EBZ-Befragung basierende Handlungsleitfaden hält hilfreiche Lösungsansätze parat, um Unternehmen im härter werdenden Kampf um Nachwuchskräfte zu unterstützen. Je nach Größe, Personalressourcen und Budget können die Unternehmen aus vielen kleinen Tipps schöpfen, die sie für ihren Betrieb adaptieren und individuell umsetzen können.

Er kann kostenfrei heruntergeladen werden: www.e-b-z.de/azubirekrutierung

Dos



Don'ts

- Beantwortung der Frage „Wen suchen wir konkret?“
- Schaltung der Stellenanzeige auf verschiedenen Kanälen
- Automatisierte Eingangsbestätigung der Bewerbung
- Zwischenstand zur Bewerbung geben
- Bei langer Anreise Online-Erstgespräche anbieten
- Fokus auf wesentliche Anforderungen
- Probearbeiten anbieten
- Lockere Atmosphäre beim Vorstellungsgespräch
- Anfordern eines Anschreibens
- Späte Rückmeldungen
- Schlechte Erreichbarkeit
- Lange Entscheidungsprozesse
- Selektion anhand der Schulnoten
- Überkritische Beurteilung der Bewerbungsunterlagen
- Bewerbungsfoto voraussetzen



Die GWG Rhein-Erft hat eine eigene „Ausbildungsseite“, auf der Azubis aller Ausbildungsjahre ausführliche Einblicke in ihren Arbeitsalltag geben

gen hat eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter des Unternehmens einen Tisch zur Verfügung und die Gelegenheit, dort zehn Minuten mit einer Schülerin oder einem Schüler ins Gespräch zu kommen, danach wird gewechselt und eine neue Kandidatin oder ein neuer Kandidat nimmt Platz. Auch Ausbildungsmessen wie die Stuzubi bringen Ausbildungsinteressierte und Unternehmen in Kontakt.

Bewerberpool erweitern

Von den Auszubildenden der Unter- und Oberstufe am EBZ-Berufskolleg haben mehr als zwei Drittel Abitur und rund ein Viertel die Fachhochschulreife. Nur 10 % beziehungsweise 3 % der Azubis besitzen einen Realschulabschluss. Sogar jede/r fünfte Auszubildende hat vor Beginn der Ausbildung studiert.

Doch selbst wenn ein Großteil der Berufsanfänger (noch) höhere Bildungsabschlüsse hat – unausgeschöpfte Potenziale bei der Rekrutierung liegen zum einen in der Gruppe der Studienabbrecherinnen und -abbrecher, zum anderen in einer Vielzahl an motivierten Schülerinnen und Schülern ohne Abitur. Auch hier gilt es, nicht nur kreativ zu werben, sondern kreativ zu werden und schlau zu handeln. —

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Wärmepumpen im Bestand – Wirtschaftlichkeit als Challenge

Die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung stellt die Wohnungswirtschaft vor Herausforderungen. Wärmepumpen sind ein wichtiger Teil der Lösung. Ein Leitfaden von GdW, Fraunhofer ISE, Bundesverband Wärmepumpe und Dena bietet Empfehlungen und Standards für ihren Einsatz in Bestandsgebäuden.

Von Michel Böhm

Zur Erreichung der Klimaschutzziele in der Wohnungswirtschaft spielen Wärmepumpen eine entscheidende Rolle. Während der Zuwachs dieser Technologie bis dato vor allem im Bereich der Ein-

familienhäuser – stellenweise auch im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus – erfolgte, sind in den letzten Jahren die Bestandswohngebäude zunehmend in den Fokus der Aufmerksamkeit gerückt. Mit der jüngsten Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) von 2023 wurde der Rahmen gesetzt, wie die Energieträger zur Wärmeerzeugung nach und nach zu dekarbonisieren sind. Die Wärmepumpe wird dabei häufig als erste Wahl ins Spiel gebracht.

Während es bei Ein- und Zweifamilienhäusern bereits jahrelange Erfahrungen sowie erprobte Einbaukonzepte gibt, sind diese im Fall von Mehrfamilienhäusern rar gesät. Die Herausforderungen sind dabei vielfältig, zum Beispiel beim Ersatz von dezentralen Gasetagenheizungen oder bei der Trinkwarmwasserversorgung. Handlungsempfehlungen, an denen sich die Unternehmen der Wohnungswirtschaft, Wohnungseigentümergeinschaften sowie Besitzerinnen und Besitzer von Mehrfamilienhäusern orientieren können, sind also dringend nötig.



Michel Böhm

Wiss. Mitarbeiter
Referat Energie,
Bauen, Technik
GdW
BERLIN

Möglichkeiten und Herausforderungen der Integration von Wärmepumpensystemen

Das Spektrum an Varianten sowie Kombinationsmöglichkeiten von Wärmepumpen ist vielfältig und praktisch unbegrenzt: Verschiedene Wärmequellen und Wärmeübergabesysteme, zentrale und dezentrale Systemlösungen, Bauarten und Aufstellungsmöglichkeiten sowie die konstante Effizienzsicherung sind nur einige der Parameter, die bei der Umstellung auf Wärmepumpen zu beachten sind. Aus technischer Sicht gibt es dabei für praktisch jede Fallkonstellation ein passendes Wärmepumpensystem. Glücklicherweise muss nicht jedes Wohnhaus umgestellt werden, denn mehr als die Hälfte der Bestände der GdW-Unternehmen werden bereits mit Fern- und Nahwärme versorgt, die mittel- oder langfristig ebenfalls dekarbonisiert wird. Dieser Anteil wird perspektivisch weiter zunehmen.

Gründliche Vorarbeit wichtig

Unabhängig von der gewählten Wärmeversorgung sollte das gesamte Gebäudeportfolio eines Unternehmens einer Bewertung unterzogen werden, die die vor Ort zur Verfügung stehenden Wärmequellen sowie Sanierungs- und Dekarbonisierungsmaßnahmen prospektiv berücksichtigt. Dabei sollten mögliche klimaneutrale Wärmequellen und Versorgungskonzepte anhand von Investitions- und Betriebskosten

verglichen werden. Wenn anschließend eine Umsetzungsstrategie für das Portfolio beziehungsweise die Quartiere feststeht, kann mit der sukzessiven Planung und Umsetzung von Maßnahmen begonnen werden. Ein Ergebnis dieser Analysen kann zum Beispiel sein, dass Gebäude nicht weiter energetisch ertüchtigt werden können oder müssen, weil die energetische Qualität bereits ausreicht für den Einsatz von Wärmepumpen, oder weil ökonomische Faktoren dies bedingen.

Anhand des Gebäudes und unter Berücksichtigung ökonomischer und sozialer Faktoren sollte die angestrebte Integrationstiefe des Wärmepumpensystems geklärt werden, also wie zentral oder dezentral das System werden soll. Eine Systematisierung dieses Lösungsraums wurde von der Internationalen Energieagentur (IEA) erarbeitet (siehe Abbildung).

Je nachdem, welche Wärmepumpentechnologie zum Einsatz kommen soll (Außenluft, Erdreich, Grundwasser, Solarthermie oder Abwasser), gibt es unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich der Aufstellmöglichkeiten und benötigter Flächen im Innen- und Außenbereich. Die Aufstellung im Außenbereich ist eine etablierte und vergleichsweise günstige Lösung, vor allem wenn der Platz im Heizungskeller eingeschränkt ist. Hierbei sind insbesondere die Schallbelastungen und entsprechende Mitigationsmaßnahmen mit einzubeziehen. Im Fall von Wärmepumpen, die Erdreich oder Grundwas-

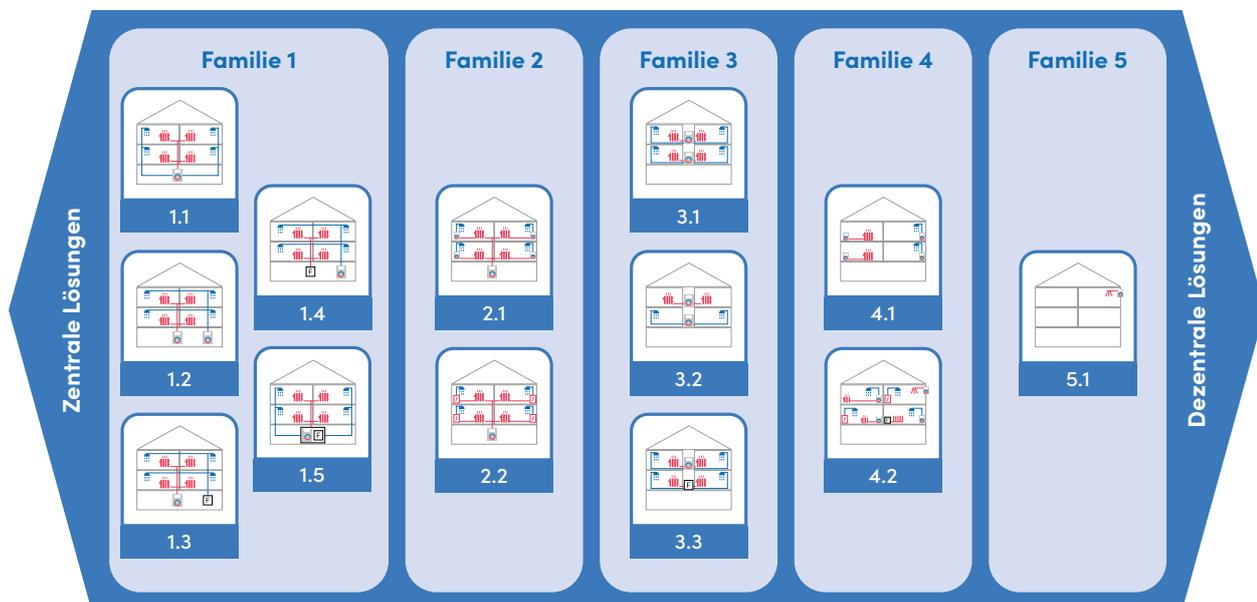
ser als Wärmequelle nutzen, sind entsprechende Flächen für Erdsonden oder Bohrungen mit einzuplanen.

Kontinuierliche Betriebsüberwachung entscheidend

Damit im späteren Betrieb der Wärmepumpen der Stromverbrauch und damit die Kosten der Mieter für die Wärmeversorgung gering sind, kommt es auf Effizienzsicherung und kontinuierliche Betriebsüberwachung an. Der effiziente Betrieb von Wärmepumpen hängt von vielen Randbedingungen ab, dabei dominiert der Einfluss der Temperaturen auf der Quellen- und der Senkenseite: Je geringer der Temperaturunterschied, den die Wärmepumpe zu bewältigen hat, desto effizienter das Gesamtsystem. Insofern kommt der Bewertung der erforderlichen Vorlauftemperatur des Heizsystems und den Maßnahmen für eine Absenkung dieser eine entscheidende Rolle zu. Oft ist die tatsächlich benötigte erforderliche Vorlauftemperatur geringer als erwartet und kann mit Maßnahmen wie einer Heizkurvenabsenkung, einem Heizkörperaustausch oder einem hydraulischen Abgleich verringert werden. Dazu ist eine raumweise Heizlastberechnung notwendig, um eventuell auszutauschende Heizkörper zu identifizieren.

Eng verknüpft mit der Frage der Vorlauftemperatur ist das Thema der Trinkwassererwärmung. >

Systematisierung von Wärmepumpenlösungen in Mehrfamilienhäusern





Praxisleitfaden – Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern

In der Wohnungswirtschaft, der Forschung sowie aufseiten der Wärmepumpenhersteller ist bereits einiges an Wissen zur Integration der Wärmepumpentechnologie in Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die Entwicklung passender Lösungen für den Einsatz im Mehrfamilienhausbestand hinkt dieser Entwicklung noch etwas hinterher. Um jedoch grundlegende Empfehlungen für den Einbau von Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern zu definieren und zu multiplizieren, bedurfte es dem Zusammenschluss relevanter Akteure und der Erstellung eines Praxisleitfadens. Das Fraunhofer ISE hat seine Forschungsexpertise, der Bundesverband Wärmepumpe (BWP), der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und die Deutsche Energie-Agentur haben ihre spezifischen Perspektiven eingebracht. Der Leitfaden fokussiert technische Grundlagen der Versorgungskonzepte und Lösungsansätze, den rechtlichen Rahmen, Erfahrungen, Projektdaten und Erfolgsfaktoren aus umgesetzten Praxisbeispielen sowie Handlungsempfehlungen und eine Checkliste.

Download: www.t1p.de/Leitfaden-WP-in-MFH

Dabei sind, zur Verhinderung der Vermehrung von Legionellen, die gängigen Hygieneanforderungen einzuhalten. Im Temperaturbereich von 20 bis 55 °C können Legionellen sich auf gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen in Warm- und Heißwassersystemen vermehren. Um dem vorzubeugen, wird das Trinkwasser entsprechend hoch erwärmt oder die Verweilzeit des erwärmten Wassers im Trinkwassersystem reduziert. Wie bereits erwähnt, beeinträchtigen hohe Temperaturen aber die Effizienz des Gesamtsystems.

Insgesamt erfordert die Trinkwassererwärmung eine Verbindung von hygienischen Anforderungen und energetischer Effizienz. Anstelle von Erhitzung können moderne Systeme wie Ultrafiltration oder die Verringerung der Leitungslängen durch dezentrale Systeme eine Absenkung der Temperaturen bei gleichzeitiger Einhaltung der Hygieneanforderungen gewährleisten. Welche Lösung zu wählen ist, ist im Rahmen der übergreifenden Gesamtsystembetrachtung zu überprüfen.

Umlagefähigkeit von Maßnahmen im Zusammenhang mit Wärmepumpen

Wenn in vermieteten Wohnungen oder Gebäuden eine Wärmepumpe installiert wird, muss nach § 71 GEG die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegen, damit das Wohnungsunternehmen die volle Modernisierungsumlage geltend machen kann. Wenn der Nachweis nicht erbracht wird, sind nur 50 % der Kosten umlagefähig. Wenn allerdings das Gebäude nach 1996 errichtet worden ist oder mindestens der Wärmeschutzverordnung in der bis zum Ablauf des 31. Januar 2002 geltenden Fassung entspricht, entfällt der Nachweis.

Erschwerend kommt hinzu, dass Wohnungsunternehmen für die Heizungsanlage nur 50 Ct/m² Mieterhöhung nehmen dürfen, was trotz Förderung in vielen Fällen nicht ausreichend ist. Weiterhin

entstehen auch aus der Modernisierung des Heizungssystems Mieterhöhungen, was in Summe die zur Verfügung stehenden 2 €/m² beziehungsweise 3 €/m² für Modernisierungen stark vermindert. Am Ende stehen für weitere Modernisierungsmaßnahmen, einschließlich energetischer Maßnahmen, nur begrenzte Mittel zur Verfügung. Darüber hinaus ist es fraglich, ob die Kosten für das notwendige kontinuierliche Monitoring der Wärmepumpe im Rahmen der Betriebskosten umgelegt werden können. Dieses Thema ist aktuell noch ein rechtlicher Graubereich, in dem die Meinungen auseinandergehen.

Weitere Informationen finden Sie im Praxisleitfaden für Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern (siehe Infotext). Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen zur Wärmepumpenstrategie sowie den damit verbundenen fördermittel- und abrechnungsbezogenen Aspekten. —



Wärmepumpen können im Mehrfamilienhausbestand in vielfältiger Art und Weise integriert werden

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de



Passt.

Alles passt, nur der Software-Anbieter nicht?

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



Softwarevergleich.de

FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



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

Foto: deagreez/stock.adobe.com

BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Baumanagerin/Baumanager (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Berlin

[Job-ID 048162620](#)

Abteilungsleitung Bautechnik (m/w/d)

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-
Gesellschaft mbH
Ulm

[Job-ID 047646145](#)

Architekt/Bauingenieur (m/w/d)

Caritas Krankenhaus Bad Mergentheim
Bad Mergentheim

[Job-ID 046984141](#)

Projektingenieurin/Projektingenieur Tiefbau (w/m/d)

Karlsruher Institut für Technologie (KIT)
Campus Nord

Eggenstein-Leopoldshafen

[Job-ID 047896013](#)

Ingenieur (w/m/d) Elektrotechnik, Versorgungstechnik, Wirtschaftsinge- nieurwesen, Energietechnik oder ver- gleichbar

Niedersächsisches Landesamt für Bau
und Liegenschaften

Hannover

[Job-ID 047897679](#)

Ingenieur (m/w/d) im Fachbereich Bauingenieurwesen

Stadt Reutlingen
Reutlingen (bei Stuttgart)

[Job-ID 047950048](#)

Elektroingenieur*in für Neu- und Umbaumaßnahmen (m/w/d)

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Berlin

[Job-ID 047883019](#)

Technischer Property Manager (m/w/d)

Bayerische Versorgungskammer
Würzburg

[Job-ID 048277867](#)

Technischer Property Manager – Gewährleistungsmanagement (m/w/d)

Bayerische Versorgungskammer
München

[Job-ID 048277862](#)

Baumanagerin/Baumanager (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Dresden, Chemnitz

[Job-ID 048229206](#)

Kfm. Bauprojektmanagement/ Baukaufmann (m/w/d)

Freiburger Stadtbau GmbH
Freiburg

[Job-ID 048164265](#)

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 09. Juli 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

Die Gesellschaft hat am 14.12.2023 den Jahresabschluss 2022 im elektronischen Bundesanzeiger (HRB 5008) veröffentlicht.

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Wetterstr. 7, 58313 Herdecke

HAUFE..de/Immobilien

Die
Wohnungswirtschaft
DW



Jede Woche die aktuellsten
Informationen mit dem
Newsletter Wohnungswirtschaft

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle News aus dem Markt und der Redaktion
- Hintergrundinformationen zu gegenwärtigen Themen
- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Überblick der branchenrelevanten Termine und Personalien
- Aktuelle Rechtsprechung des BGH

HAUFE.

SCHON GEWUSST?

—
MIT DEM STELLENMARKT
VON HAUFE ...



...PROFITIEREN SIE VON
UNSERER REICHWEITE IN IHREM
BRANCHENUMFELD.

Finden statt Suchen –
Jobs für Fach- und Führungskräfte



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.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



HAUFE.

GEG 2024

Heizungsgesetz in der Praxis:
Recht, Technik und Förderung

NEU



Praxisorientiert. Aktuell. Verständlich.

Dieses **Praxishandbuch** erläutert das **neue GEG** und seine Auswirkungen auf die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien und den Austausch alter Heizungen verständlich, praxisgerecht und umsetzungsorientiert. Zahlreiche **Musterschreiben, Beschlussvorlagen, Checklisten** und **Tabellen** für Immobilieneigentümer, Wohnungseigentümergeinschaften und Mietverhältnisse **unterstützen die Umsetzung**.

Jetzt bestellen unter:

[www.haufe.de/
geg-praxishandbuch](http://www.haufe.de/geg-praxishandbuch)

Oder rufen Sie uns einfach an
0800 50 50 445 (kostenlos)

Urteile

MIETRECHT

- 77 Kündigung ohne Angabe einer Kündigungsfrist wirksam?
- 77 Zahlungsverzug und Schonfristzahlung
- 78 Zurückweisung einer Kündigung
- 78 Zutrittsrecht zwecks Vorbereitung einer Mieterhöhung?

WEG-RECHT

- 78 Fassadensanierung; Vergleichsangebote; Bestimmtheitsgrundsatz
- 79 Absenkungsbeschluss bei Sanierungsmaßnahmen
- 79 Rückbauanspruch wegen nicht genehmigter Außentreppe
- 79 Beseitigung einer Terrasse nebst Vordach



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Kündigung ohne Angabe einer Kündigungsfrist wirksam?

Aus dem Urteil

Die Angabe der Kündigungsfrist beziehungsweise des Kündigungstermins in der Kündigungserklärung gehört nicht zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen der ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses. Ergibt die Auslegung der Kündigungserklärung, dass der Vermieter ordentlich und unter Einhaltung einer Frist kündigen will, wird es regelmäßig seinem erkennbaren Willen entsprechen, dass die Kündigung das Mietverhältnis mit Ablauf der Kündigungsfrist zum nächsten zulässigen Termin beendet. Das gilt auch, wenn der Vermieter in der Kündigungserklärung einen zu frühen Kündigungstermin angibt, sofern sein Wille erkennbar ist, das Mietverhältnis auf jeden Fall beenden zu wollen.

Bedeutung für die Praxis

Die Kündigung ist ein einseitiges Gestaltungsrecht des Vermieters, das mit Zugang beim Mieter wirksam wird und – sofern der geltend gemachte Kündigungsgrund vorliegt und auch die formellen und materiellen Anforderungen an eine Kündigungserklärung erfüllt sind – das Mietverhältnis sofort oder nach Ablauf der vorgesehenen Kündigungsfrist beendet. Die Angabe der Kündigungsfrist oder des Kündigungstermins ist keine Voraussetzung für die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung. Sie ist in der Vorschrift über Form und Inhalt der Kündigung (§ 568 BGB) nicht aufgeführt und auch vom Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB nicht umfasst. HO

BGH, Urteil vom 10.4.2024, VIII ZR 286/22
BGB § 573

Zahlungsverzug und Schonfristzahlung

Aus dem Urteil

Die Schonfristzahlung nach fristloser Zahlungsverzugskündigung muss nicht nur die kündigungsrelevanten Mieten umfassen. Sie muss auch alle bei rechtzeitiger Nachzahlung fälligen Mieten/Nutzungsentschädigungen in Höhe der bisherigen Miete enthalten.

Bedeutung für die Praxis

Die kündigungsbesetzende Schonfristzahlung setzt voraus, dass der Vermieter alle bis zum Zeitpunkt der Zahlung aufgelaufenen Mietrückstände erhält. Dazu gehören auch die nach der Kündigung bis zur Schonfristzahlung fällig gewordenen Ansprüche auf Nutzungsentschädigung gemäß § 546 a BGB. Zahlt der Mieter während des Laufs der Schonfrist mehrere Teilbeträge, so kommt es darauf an, ob bis zum Ende der Schonfrist eine vollständige Tilgung stattgefunden hat. Wird der Rückstand durch die Zahlung nicht vollständig getilgt, so bleibt die Kündigung wirksam. Für die Höhe der Nutzungsentschädigung ist die vertraglich vereinbarte Miete maßgeblich. Zwar kann der Vermieter grundsätzlich stattdessen auch die ortsübliche Miete verlangen, die eine Marktmiete ist. Das gilt aber nicht für die Schonfristzahlung. Für deren Wirkung bleibt es bei der Vertragsmiete. HO

AG Düsseldorf, Urteil vom 29.11.2023, 233 C
243/23 | BGB §§ 543, 546 a, 569

Zurückweisung einer Kündigung

Aus dem Urteil

Das Recht zur Zurückweisung einer Kündigung nach § 174 BGB schützt das Interesse des Mieters an sicherer Kenntnis darüber, ob dem Vertreter die in Anspruch genommene Befugnis für das konkrete Rechtsverhältnis tatsächlich eingeräumt worden ist. Eine Zurückweisung kann deshalb auch bei Verwendung des Vordrucks für eine Rechtsanwaltsvollmacht begründet sein, wenn diese ausschließlich den Namen des Vermieters enthält, aber jeder Hinweis auf die Person des Mieters oder auf ein konkret in Bezug genommenes Rechtsverhältnis fehlt.

Bedeutung für die Praxis

Es geht um den Schutz des Rechtsverkehrs, in dem der Vollmachtgeber und der Vertreter agieren. Der Rechtsverkehr wird positiv in der Erwartung geschützt, dass ein von der Unterschrift des Vollmachtgebers gedeckter Text hinsichtlich der Befugnisse des Vertreters tatsächlich zutrifft. In gleicher Weise wird der Rechtsverkehr negativ dahingehend geschützt, dass eine vom Vertreter für sich in Anspruch genommene Befugnis, die sich der beigefügten Urkunde nicht ohne Zweifel und verbleibende Unklarheiten entnehmen lässt, nicht umgesetzt werden kann. Die Konsequenz ist eine – zum Schutz des Vertreters und des Vertretenen sofort zu erklärende – Zurückweisung nach § 174 BGB. HO

Zutrittsrecht zwecks Vorbereitung einer Mieterhöhung?

Aus dem Urteil

Ein sachlicher Grund für das Betreten einer vermieteten Doppelhaushälfte liegt in der Absicht des Vermieters, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen. Zwecks Vorbereitung dieser Mieterhöhung möchte der Vermieter das Mietobjekt (hier: in Begleitung eines Sachverständigen) besichtigen, um anschließend auf rechtssicherem Weg das Mieterhöhungsverlangen aussprechen zu können.

Bedeutung für die Praxis

Der Vermieter muss für die formellen Anforderungen eines Mieterhöhungsverlangens nicht zwingend darauf achten, dass der Sachverständige die Mieträumlichkeiten zuvor besichtigt hat. Dennoch besteht ein Interesse des Vermieters, die Mieterhöhungserklärung unter Beachtung aller Einzelfallumstände auch materiell-rechtlich rechtssicher zu formulieren. Dieses setzt voraus, dass die Beschaffenheit des Mietobjekts aufgrund einer Besichtigung möglichst realitätsnah in die Begutachtung und damit in die durch den Sachverständigen ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete einfließt. HO

Fassadensanierung; Vergleichsangebote; Bestimmtheitsgrundsatz

Aus dem Urteil

„Delegationsversuche“ wie derjenige, dass eine Entscheidung nur „nach Rücksprache mit“, „in Abstimmung mit“ oder „im Benehmen mit“ jemandem zu erfolgen hat, widersprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Eine solche Regelung ist zu unbestimmt.

Die Vergabe eines Auftrags zur Durchführung von größeren Instandsetzungsarbeiten und Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Verwalter nicht mehrere Konkurrenzangebote eingeholt hat. Eigentümer müssen auf die Wirtschaftlichkeit achten und dürfen keine übersteuerten Aufträge erteilen.

Es ist nicht Aufgabe des WEG-Gerichts, zu überprüfen, ob sich die Entscheidung der Wohnungseigentümer – vielleicht zufällig – in einem sachlich angemessenen Spielraum bewegt.

Bedeutung für die Praxis

Wenn die Entscheidung zur Beauftragung eines Dienstleisters auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage basiert, weil keine Alternativangebote eingeholt wurden und solche auch nicht ausnahmsweise entbehrlich waren, ist sie ungültig. Eine „richtige“ Entscheidung im Wege des Beschlusses muss bei frist- und formgerechter Anfechtung ebenfalls für ungültig erklärt werden. Dies gilt, weil bestehendes Ermessen nicht ausgeübt wurde. Der Verwalter muss zumindest versucht haben, weitere Angebote zu erlangen (vgl. LG München I vom 13.7.2022 – 1 S 2338/22 WEG, ZMR 2022, 817). OR

Absenkungsbeschluss bei Sanierungsmaßnahmen

Aus dem Urteil

Die wohl herrschende Meinung (u.a. Bärman/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23; BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2023, WEG § 23, Rn. 124; Staudinger/Häublein (2023), WEG § 23, Rn. 295h) versteht den Absenkungsbeschluss als regulären Beschluss, für den die allgemeinen Voraussetzungen gelten und der in Bestandskraft erwachsen könne (vgl. Skauradzun, ZWE 2022, 106). Ein Absenkungsbeschluss entspricht im Hinblick auf seine Reichweite nicht einer bloßen verfahrensleitenden Regelung, sondern regelt einen konkreten Gegenstand der Verwaltung. Aus der Einordnung als Sachbeschluss folgt, dass der Absenkungsbeschluss bei der Einberufung nach § 23 Abs. 2 WEG anzukündigen ist, dass er in die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG aufzunehmen ist und dass er isoliert angefochten werden kann.

Bedeutung für die Praxis

Der Gegenansicht, dass es sich nur um einen nicht isoliert anfechtbaren – nicht anzukündigenden – Geschäftsordnungsbeschluss handle (so AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2023, 1005; LG Frankfurt a. M., Urteil vom 16.2.2023 – 2-13 S 79/22), wurde eine klare Absage erteilt (vgl. auch Skauradzun/Harnack, ZMR 2023, 441 ff.). **OR**

Rückbauanspruch wegen nicht genehmigter Außentreppe

Aus dem Beschluss

Der Rückbauanspruch gegen den Eigentümer nach § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB verjährt in drei Jahren. Es ist auch in Altfällen (hier: Baumaßnahme von 2018) nicht die Kenntnis aller Eigentümer für den Verjährungsbeginn erforderlich.

Die Ablehnung eines Vorgehens gegen den Verursacher der unzulässigen baulichen Veränderung aus dem Jahr 2018 ersetzt nicht die Vorbefassung der Eigentümerversammlung zur Frage, ob positiv über einen Rückbau der Balkonaußentreppe durch die Gemeinschaft auf deren Kosten beschlossen werden soll, sofern es nicht zur Nachgenehmigung der Maßnahme kommt.

Bedeutung für die Praxis

Es besteht Beschlusszwang für nahezu jede bauliche Veränderung am gemeinschaftlichen Eigentum (Ausnahme: Dübelloch in einer tragenden Wand). Selbst wenn der Rückbauanspruch auf Kosten des eigenmächtig Umbauenden verjährt ist, kann die Gemeinschaft auf Kosten aller Eigentümer den Rückbau oder die Untersagung einer störenden Nutzung beschließen.

Wenn es noch möglich erscheint, dass die Wohnungseigentümer einen Rückbau durch die Gemeinschaft beschließen werden, bedarf es insoweit einer weiteren Vorbefassung zu dieser Thematik auf der Eigentümerversammlung. Ein solcher Rückbau würde angesichts einer (noch) nicht erfolgten (Nach-)Genehmigung der baulichen Maßnahme wohl ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. **OR**

LG Itzehoe, Beschluss vom 3.4.2024, 11 S 26/23

WEG neue Fassung § 14 Abs. 1, 20, 44;

WEG alte Fassung § 15 Abs. 3, 22;

BGB § 166, 195 ff., 1004

Beseitigung einer Terrasse nebst Vordach

Aus dem Urteil

Greift ein Eigentümer als Störer durch eine bauliche Maßnahme ohne Legitimation in das Gemeinschaftseigentum ein, obliegt es der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), die Sanktion um- und durchzusetzen. Bleibt die GdWE untätig, besteht für den einzelnen Eigentümer der Anspruch nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG, dass ein Mehrheitsbeschluss gefasst wird, gegen den Störer vorzugehen, sei es im Wege der Beseitigung oder der Geltendmachung von Schadenersatz.

Fehlt ein Gestattungsbeschluss, darf die bauliche Veränderung durch einen einzelnen Wohnungseigentümer nicht vorgenommen werden und stellt eine rechtswidrige Eigentumsbeeinträchtigung dar, auf deren Unterlassung ein Anspruch gemäß § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB besteht.

Wenn der Sondereigentümer ein solches Einschreiten der GdWE beanspruchen kann, hat die begehrte gerichtliche Beschlussersetzung Erfolg. Eine Entscheidung gegen den Rückbau setzt voraus, dass die Wohnungseigentümer ihr Ermessen auch ausüben, sich also Alternativen zum Rückbau bewusst machen und diese in eine Abwägungsentscheidung miteinbeziehen.

Bedeutung für die Praxis

Nur wenn aufgrund der Mehrheitsverhältnisse und der in der Vergangenheit gescheiterten Legalisierungsversuche (Mietvertrag beziehungsweise Nachgenehmigung) die einzig verbleibende Maßnahme der Rückbau ist, so ist dieser dem Grunde nach zu beschließen. **OR**

AG Paderborn, Urteil vom 17.4.2024, 52 C 11/23

WEG § 18 Abs. 2 Nr. 1, 19 Abs. 2 Nr. 2, 20, 44;

BGB § 242, 1004

72

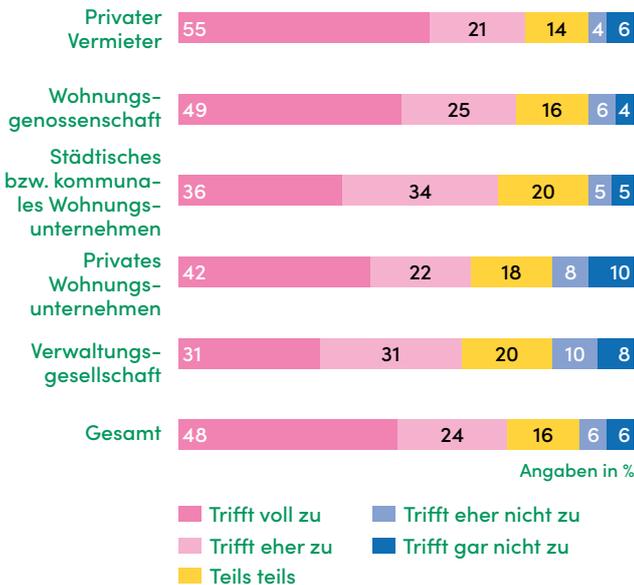
ZAHL DES MONATS

So einfach geht das!

„Mein Vermieter hat es mir bei meiner letzten Kontaktaufnahme leicht gemacht, mein Anliegen zu klären“, das sagen **72%** der Mieterinnen und Mieter in Deutschland. Private Einzelvermieter schneiden dabei mit **76%** Zustimmung am besten ab, gefolgt von Wohnungsgenossenschaften mit **74%**. Mieter von Verwaltungsgesellschaften haben es hingegen am schwersten. Das ergab der „Servicemonitor Wohnen“, eine repräsentative Befragung des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte Immoconsult.

Menschen, die länger als 14 Jahre in derselben Wohnung leben, bewerten die Bearbeitung ihrer Anliegen im Schnitt kritischer als solche, die erst vor Kurzem die Wohnung gewechselt haben. Der häufigste Kontaktanlass ist mit **60%** eine Reparatur in der Wohnung oder am Haus.

Mein Vermieter hat es mir beim letzten Kontaktanlass leicht gemacht, mein Anliegen zu klären



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

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Svenja Lange



Nikola Schellig



Annika Weyde



Liane Schirmer



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

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

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

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

Annika Weyde, Redakteurin, 040-211165-59, annika.weyde@diwohnungswirtschaft.de

Liane Schirmer, Redaktionsassistentin, 040-211165-37, liane.schirmer@haufe-lexware.com

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG
 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group
 Standort Hamburg, 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@diwohnungswirtschaft.de,
 www.diwohnungswirtschaft.de

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

Partner in Österreich: 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, 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. Abbestellkündigungen 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.



„ZUNÄCHST GING IN DEM QUARTIER NICHTS MEHR. DURCH UNSERE AKTIVITÄTEN ÖFFNETEN WIR WIEDER TÜREN.“

Dr. Hans Michel Brey,
Vorstand Stiftung Berliner Leben,

Dr. Anne Schmedding,
Beauftragte des Vorstands,
u.a. für bestimmte Stiftungsprojekte

L'Immo vom 03.06.2024



Foto: Stiftung Berliner Leben

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



Bau_wende

Bauen systematisch neu denken

Was tun, wenn der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum schneller steigt, als konventionelle Bauweisen solchen schaffen können? Unsere Lösung heißt: Serielles Bauen. B&O Bau errichtet zukunftsfähige Systemhäuser mit nachhaltigen Rohstoffen und vorgefertigten Badmodulen. Dieses serielle Format in Holz-Hybrid-Bauweise kombiniert vorgefertigte Wandelemente in Holzbauweise mit Decken und Treppenhaukernen aus Stahlbeton. So verringern wir die Errichtungszeit der Gebäude drastisch. Daher sind sie auch besonders für die innerstädtische Nachverdichtung geeignet.



**Serielles Bauen,
Jaminpark in Erlangen**