

Mag. Nr. D5604-5/67

# DW

# DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

# 09 2015

68. Jahrgang C 3188

25 JAHRE WIEDERVEREINIGUNG

## Glücksmoment und Wendepunkt ▶ 50



### STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Wolfsburg: Wiedereinstieg  
in den Wohnungsneubau

▶ 10

### NEUBAU + SANIERUNG

Wohnen im Denkmal:  
Wohnpalast am Ostseeplatz

▶ 22

### ENERGIE + TECHNIK

Trittschalldämmung:  
Verbesserung der Wohnqualität

▶ 40

# B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten  
Modernisieren  
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# 25 Jahre Einheit - 25 Jahre Einigkeit?

Es gibt Momente im Leben, da weiß jeder genau, wo er war. Der Mauerfall und die Wiedervereinigung gehören bei mir dazu. Helmut Kohl beschwor damals eine glorreiche Zukunft und malte blühende Landschaften in das wiedervereinigte Deutschland. Was ist seitdem passiert? Von den ersten freien Wahlen der DDR im März 1990 über die Währungsunion bis zur deutschen Einheit am 3. Oktober - vor über 25 Jahren begann der Prozess der Wiedervereinigung - und damit die grundlegenden Veränderungen, die die deutsche Wohnungswirtschaft neu formiert haben.

Vor diesem Vierteljahrhundert trat das Steuerreformgesetz in Kraft, in dem auch die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts geregelt war. Betroffen waren damals ca. 1.800 gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die dadurch der Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuernpflicht unterworfen wurden. Es bildete sich das Neben- und Miteinander von kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und privaten Wohnungsunternehmen, wie wir es heute kennen. Obwohl nicht mehr gemeinnützig, sind sie dennoch gemeinwohlorientiert und erwirtschaften für ihre Regionen, Städte und Quartiere einen hohen Mehrwert (Stichwort: Stadttrendite). Ihr Modell hat in Deutschland zu einer hohen Wohnqualität bei bezahlbaren Mieten geführt, um die wir im Ausland zum Teil beneidet werden.

Und wie haben sich seitdem die Lebensverhältnisse in Ost und West gewandelt? Auch 25 Jahre nach der Wiedervereinigung gibt es große Unterschiede zwischen alten und neuen Bundesländern. Das zumindest ist ein Ergebnis der aktuellen Umfrage des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung, das sich auf die Erforschung des demografischen Wandels spezialisiert hat. Zu den Ergebnissen, die die Wohnungswirtschaft betreffen, gehört z. B. die Zahl der Single-Haushalte, die in der gesamten Bundesrepublik deutlich zugenommen hat.

Eher dramatisch ist das Ergebnis, dass zwischen 1991 und 2013 die fünf neuen Bundesländer mehr als 2 Mio. ihrer einst 14,5 Mio. Einwohner verloren haben. Sachsen-Anhalt hat sogar ein Fünftel seiner Einwohner verloren - mit den entsprechenden Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft!

In dieser Ausgabe der DW widmen wir uns dem Thema „25 Jahre deutsche Wiedervereinigung und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und ihre Verbände“ und blicken auf die Entwicklungen und Erfahrungen der letzten 25 Jahre in Deutschland zurück.

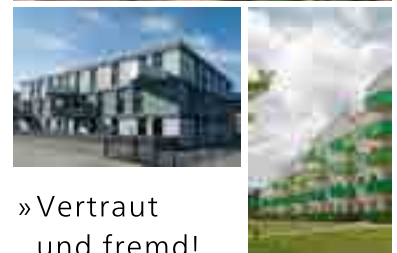
Viel Spaß beim Lesen, Stöbern und Erinnern.

Ihre



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft

iwb auf der  
expo  
real  
Halle C1.410  
und vnw  
ARBEITSTAGUNG 2015  
Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



» Vertraut  
und fremd!  
Miteinander leben –  
voneinander lernen!  
Integration statt  
Separation!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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







▶ 50

Quelle: Jule Berlin / Shutterstock.com

### 25 Jahre Wiedervereinigung

Welche Auswirkungen hatten Wende und Wiedervereinigung auf Verbände und Unternehmen der Wohnungswirtschaft? Eine Rückschau.



▶ 10

Quelle: WMG Wolfsburg

### Neuer Wohnraum für Wolfsburg

Wolfsburg soll wachsen. Die VWI begegnet dem Wohnungsmangel, indem sie konzern-eigene Wohnbaupotenziale aktiviert.



▶ 22

Quelle: IWB Ingenieurgesellschaft

### Ein verborgenes Stück DDR-Geschichte

Der sog. Wohnpalast am Ostseeplatz in Berlin wurde denkmalgerecht modernisiert und erforscht – eine Reise in die Vergangenheit.

#### THEMA DES MONATS: 25 JAHRE DEUTSCHE WIEDERVEREINIGUNG

Die politische Wende in der DDR, Mauerfall und Wiedervereinigung waren ein bedeutsamer Umbruch und Glücksmoment für die Deutschen. Die Transformationsprozesse brachten Herausforderungen, aber auch Chancen mit sich. So galt es, die ostdeutschen Wohnungsunternehmen in westdeutsche Rechtsnormen zu überführen, Arbeitsabläufe neu zu ordnen, Kataster anzupassen, neue Abrechnungsweisen einzuführen etc. Unterstützung und Aufbauhilfe leisteten viele Fachleute aus der westdeutschen Wohnungswirtschaft. Der Austausch und der Know-how-Transfer liefern ein Paradebeispiel gelebter Solidarität. Die Entwicklung der gesamtdeutschen Wohnungswirtschaft in den zurückliegenden 25 Jahren lässt sich als eine Erfolgsgeschichte der Einheit lesen. Wir blicken zurück!

#### STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

##### 4 Meldungen

- 10 **Den Wohnungskollaps ausbremsen: Wiedereinstieg in den Wohnungsbau**  
Wohnbaupotenzialflächen aktivieren

#### NEUBAU UND SANIERUNG

##### 14 Meldungen

- 22 **Im Wohnpalast lebt es sich jetzt noch komfortabler**  
Wohnen im Denkmal



▶ 50

Quelle: Delpixel / Shutterstock.com



## ENERGIE UND TECHNIK

▶ 36



Quelle: Knauff, Foto: Ottinghaus

### Fassadensanierung mit schlankem WDVS

Ein neues Wärmedämmverbundsystem ermöglicht eine Reduzierung der Systemdicke. Ein Beispiel aus Überlingen.

- 26 **Langlebige Lösungen mit Funktion und Design**  
Lebenszyklus

## ENERGIE UND TECHNIK

- 30 **Meldungen**
- 32 **Betriebskosten aktuell**
- 36 **Mehr Putz, weniger Dämmung**  
Neues WDVS am Neubau in Überlingen
- 40 **Schlank und mit geringem Flächengewicht**  
Trittschalldämmung wertet Wohnungen auf
- 42 **Produkte und Dienstleistungen**

## MARKT UND MANAGEMENT

- 44 **Meldungen**
- 50 **Ein Paradebeispiel gelebter deutscher Einheit**  
Thema des Monats:  
Die Wohnungswirtschaft 25 Jahre nach der Wiedervereinigung
- 52 **Die Transformation der ostdeutschen Wohnungsgenossenschaften**  
Thema des Monats:  
Von der AWG zur GWG zur eG
- 56 **25 Jahre Drei-Länder-Verband**  
Thema des Monats:  
Die norddeutsche Wohnungswirtschaft ist wieder vereint
- 60 **25 Jahre Wiedervereinigung – 25 Jahre Zwei-Länder-Verband BBU**  
Thema des Monats:  
Ein neuer Ost-West-Verband entsteht
- 63 **25 Jahre kommunale Wohnungsgesellschaften in Sachsen-Anhalt**  
Thema des Monats:  
Immer unverzichtbar

## MARKT UND MANAGEMENT

▶ 78



Quelle: Aktion/Zivilcourage e.V. Pirna, Foto: Benjamin Jenak

### Flüchtlingsunterbringung

Die angemessene Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden ist ein aktuell wichtiges Thema. Ein Erfahrungsbericht aus Pirna.

- 66 **25 Jahre Engagement mit Augenmaß**  
Thema des Monats:  
Eine niedersächsische Genossenschaft mit Beständen in Sachsen-Anhalt
- 70 **„Wir haben wohl damals gemeinsam vieles richtig gemacht“**  
Thema des Monats:  
Interview mit Dieter Cordes
- 72 **„Die Unsicherheit war riesengroß, alles war neu“**  
Thema des Monats:  
25 Jahre Wiedervereinigung
- 75 **„Diese Zeit hat meinen Horizont sicherlich erweitert“**  
Thema des Monats:  
Erinnerungen von Klaus Graniki
- 76 **Mietrechtliche Fragen bei der Unterbringung von Flüchtlingen**  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 78 **Dezentrale Unterbringung von Asylsuchenden und Kriegsflüchtlingen**  
Zentral versus dezentral?
- 82 **Was Altkleider aus Deutschland für Afrika bedeuten**  
Nutzen von Kleiderspenden
- 85 **Stellenmarkt**

## RECHT

- 93 **Mietrecht, 95 WEG-Recht**

## LETZTE SEITE

- 96 **Impressum**



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



# Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

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



„Als Ingenieurgesellschaft haben wir eine energetische Sanierung geplant und betreut, bei der die Bäder und Stränge von Blome modernisiert wurden. Die Zusammenarbeit hat sehr gut geklappt. Die Planungsphase war kurz und effizient, und die Bauleitung von Blome war für uns bei der Planung und Ausführung eine große Entlastung. Wenn etwas zu regeln war, hat der Bauleiter das immer sofort erledigt und uns auch bei der Mieterbetreuung sehr gut unterstützt. Beim nächsten entsprechenden Projekt werden wir Blome wieder anfragen und ich empfehle die Firma auch gerne weiter!“



Joachim Nautz,  
Nautz Ingenieurgesellschaft mbH,  
Kelkheim / Taunus

## Stadtumbau

## ABG nimmt weitere Häuser vom Markt



Quelle: ABG

Am Standort eines rückgebauten Hauses in der Wilhelmstraße wurden sog. Gabionen (Schüttkörbe) errichtet. Im Hintergrund ist ein weiteres zum Abriss vorgesehenes Gebäude zu sehen

Im westfälischen Altena ist aufgrund schrumpfender Bevölkerungszahlen und des damit einhergehenden Leerstands der Rückbau zahlreicher Wohnungen notwendig. Die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) trägt die Hauptlast des erforderlichen Rückbaus. „In den letzten Jahren hat unser Unternehmen 43 Häuser bzw. Hauseingänge mit knapp 250 Wohnungen – vor allem am Knerling und am Breitenhagen – vom Wohnungsmarkt genommen“, sagte ABG-Vorstand Joachim Effertz. Weitere Objekte sollen folgen, da die Unterhaltungskosten für dauerhaft leerstehenden Wohnraum die ABG belasten.

Das Unternehmen veranlasst allerdings im Rahmen des Stadtumbaus nicht nur Rückbaumaßnahmen; in der Nachnutzung entstehen Spielplätze, Streuobstwiesen, Grünflächen und Parkplätze. Aktuell ist geplant, Gebäude in der Wilhelmstraße und im Finkenweg mit insgesamt 21 Wohnungen sowie im Giershagener Weg mit acht Wohnungen abzureißen.

Weitere Informationen:  
[www.altenaer-baugesellschaft.de](http://www.altenaer-baugesellschaft.de)

BMBF-Forum für Nachhaltigkeit  
Green Economy, Energiewende  
und die Zukunft der Städte

In Bonn findet am **14. und 15. September 2015** das 12. BMBF-Forum für Nachhaltigkeit statt. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) führt das Forum mit Unterstützung der VDI Technologiezentrum GmbH durch. Das neue BMBF-Rahmenprogramm „Forschung für Nachhaltige Entwicklung“ (FONA<sup>3</sup>) richtet den Fokus auf seine drei Leitinitiativen zur Green Economy, Energiewende und Zukunftsstadt. Auf der Veranstaltung wird diskutiert, wie Forscher und Anwender gemeinsam wirksamere Lösungen in den Bereichen der drei Leitinitiativen entwickeln können. Da die Vernetzung unterschiedlicher Akteure gestärkt werden soll, finden im Anschluss an das BMBF-Forum am **15. und 16. September 2015** drei Statuskonferenzen zu Fördermaßnahmen des Rahmenprogramms statt. Die Forschungsgruppen präsentieren Ergebnisse zu folgenden Themen:

- die Zukunftsstadt als Rohstoffquelle - Urban Mining,
- nachhaltiges Wirtschaften,
- umwelt- und gesellschaftsverträgliche Transformation des Energiesystems.



Quelle: Photothek / FONA - Forschung für Nachhaltige Entwicklungen

Das BMBF-Forum thematisiert verschiedene Aspekte von Nachhaltigkeit

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

## INKLUSION

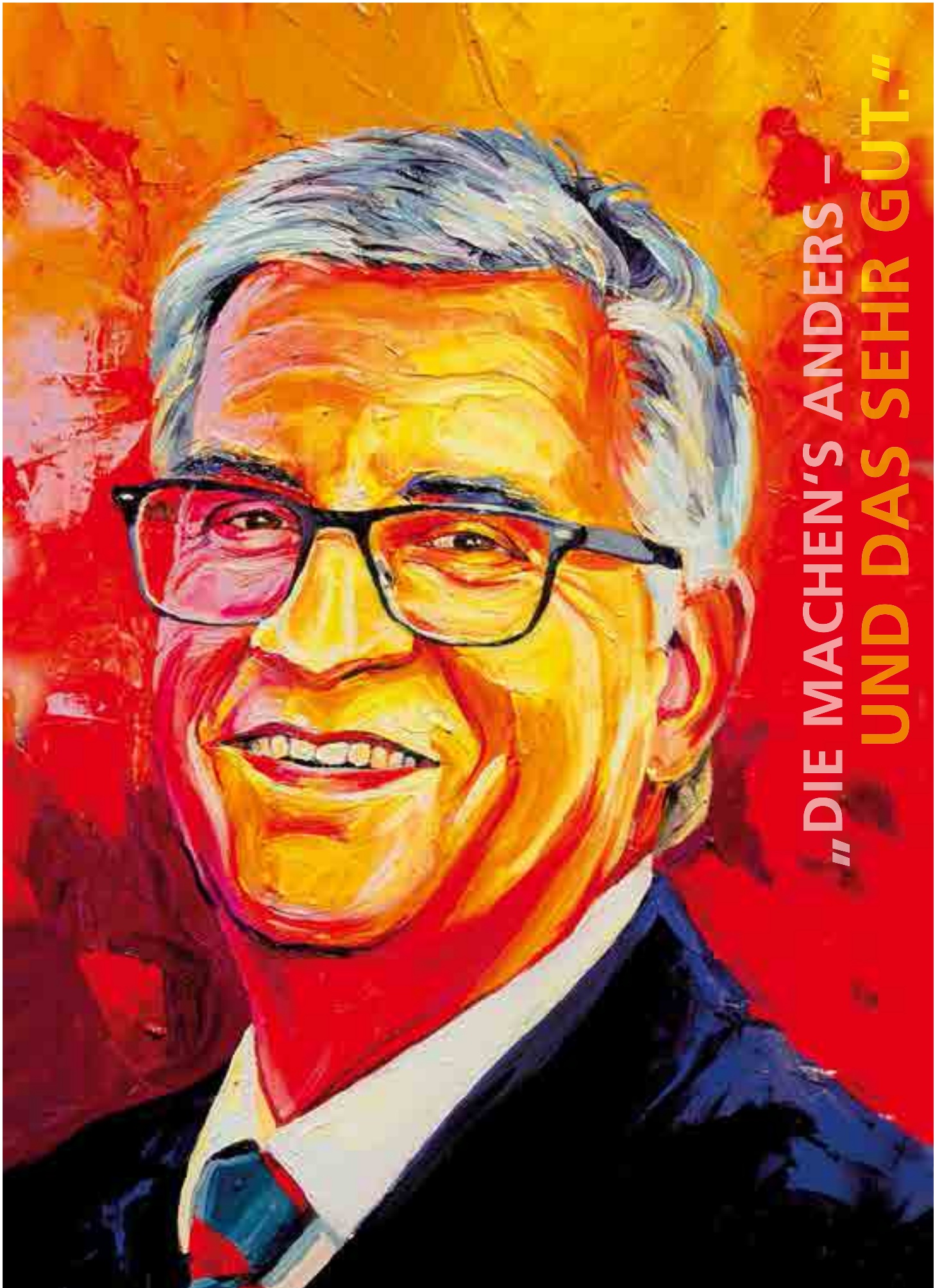
## Gesellschaftliche Teilhabe im neuen Quartier „Mitte Altona“

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) und der Verein Jugend hilft Jugend haben eine Kooperationsvereinbarung zum Neubaurhaben der altoba im neu entstehenden Hamburger Quartier „Mitte Altona“ abgeschlossen. Auf rund 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche im Baublock la.04 wird der soziale Träger verschiedene inklusive Wohnprojekte realisieren, die dazu beitragen sollen, uneingeschränkte gesellschaftliche Teilhabe für alle zu ermöglichen. Im städtebaulichen Vertrag für die „Mitte Altona“ hat die Stadt Hamburg im Jahr 2014 gemeinsam mit den Investoren die Grundlagen für ein „familienfreundliches, inklusi-

ves und autoreduziertes Quartier“ festgehalten. Auf 5 bis 10% der für Wohnnutzung vorgesehenen Geschossfläche sollen Integrationsprojekte ermöglicht werden, beispielsweise für Menschen mit Behinderungen oder psychischen Erkrankungen. Dieses Inklusionsversprechen setzt die Wohnungsgenossenschaft in die Tat um, indem sie unterschiedliche Wohnungstypen dem Verein Jugend hilft Jugend überlässt.

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





„DIE MACHEN'S ANDERS –  
UND DAS SEHR GUT.“

**Oliver Kulpanek**  
*Vorstand Baugenossenschaft Esslingen eG*

## Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik Städtische Energien – Integration leben



Quelle: LTM GmbH, Foto: Michael Baeder

Der 9. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik findet in Leipzig statt

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), die Bauministerkonferenz der Länder, der Deutsche

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

Städtetag und der Deutsche Städte- und Gemeindebund laden vom **16. bis 18. September 2015** zum 9. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik nach Leipzig ein. Der diesjährige Kongress trägt den Titel „Städtische Energien – Integration leben“ und findet in der sanierten Kongresshalle am Zoo statt.

Mit dem Thema greift der Bundeskongress wichtige Bereiche einer integrierten Stadtentwicklung auf. Bei der Weiterentwicklung von Städten, Regionen und Quartieren bedeutet Integration sowohl die Einbeziehung und den Ausgleich verschiedener Interessen in der Stadt als auch die Zusammenführung unterschiedlicher Verfahren oder die Integration neuer Bewohner(-gruppen).

Aktuelle Schwerpunkte, Strategien und Bewertungen aus der Praxis vor Ort sollen an den Kongresstagen thematisiert und erörtert werden. Neben dem Ministerpräsidenten des Freistaates Sachsen, Stanislaw Tillich, und der Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks sprechen Prof. Dr. Klaus Töpfer und der Autor Doug Saunders über nationale und internationale Aspekte integrierter Stadtentwicklung.

Verschiedene Rahmenveranstaltungen und Exkursionen sollen zusätzliche Impulse zur Information und zum fachlichen Austausch bieten.

## Engagement für den Stadtteil Kooperation in Darmstadt

Die Bauverein AG in Darmstadt und die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen sind beide in Kranichstein, dem nördlichsten Stadtteil Darmstadts, als langfristig orientierte Bestandhalter vertreten. Um ihre Aktivitäten für den Stadtteil besser zu koordinieren, hatten die beiden öffentlichen Wohnungsunternehmen zu Jahresbeginn einen gemeinsamen Arbeitskreis eingerichtet, der bereits mehrmals zusammenkam.

Eines der Ergebnisse aus diesem Arbeitskreis ist eine von den beiden Wohnungsunternehmen herausgegebene Kranichstein-Broschüre, die Wissenswertes über den Stadtteil vermittelt. Auf dem jährlich stattfindenden Stadtteilstfest „Bunte Wiese“ in Kranichstein, das beide Unternehmen seit mehreren Jahren unterstützen, traten sie Ende Mai 2015 erstmalig mit einem gemeinsamen Informationsstand auf.

Künftig wollen sie ihr Engagement in Darmstadts nördlichem Quartier weiter ausbauen, in Kranichstein ansässige Initiativen gezielter unterstützen und zu einer weiteren Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

„Als kommunales Unternehmen, das sich am Programm ‚Soziale Stadt Kranichstein‘ beteiligt hat, wissen wir, wie wichtig es ist, mit den Menschen im Stadtteil zu reden, ihre Bedürfnisse zu kennen und gut vernetzt zu sein“, sagte Sybille Wegerich, Vorstand der bauverein AG.

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

## Dialog Ettersburger Gespräch 2015

„Beteiligte – Fairness – Baukultur“: Unter diesem Motto findet das Ettersburger Gespräch mit Entscheidern aus Bau- und Immobilienbranche am **17. und 18. September 2015** auf Schloss Ettersburg bei Weimar statt. Beim Bauen hängt die Qualität wesentlich von einem gelungenen Zusammenspiel der Akteure ab. Mit ihren Beiträgen wollen mehrere Redner zeigen, dass Qualität und Wirtschaftlichkeit kein Widerspruch sind und dass Baukultur ein wichtiger Standortfaktor für Deutschland ist. U. a. werden Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, und Andreas Schulten, Vorstand der Bulwiengesa AG, Vorträge halten. Zu den Projekten, die in Ettersburg diskutiert werden, zählen auch ein Wohnprojekt am Lokdepot in Berlin sowie der Neubau einer Kindertageseinrichtung in Frankfurt am Main. Mit dem Ettersburger Gespräch will die Bundesstiftung Baukultur mit Architekten, Ingenieuren, Unternehmen der Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie politischen Akteuren in Dialog treten. Das Ettersburger Gespräch ist eine Veranstaltung der Bundesstiftung Baukultur und ihres Fördervereins mit dem Bauforumstahl, der Bundesvereinigung Mittelständischer Bauunternehmen, dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, dem Informationszentrum Beton und dem Zentralverband Deutsches Baugewerbe sowie den VHV Versicherungen.

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



## CSR

# Stärkung der Bildung im Quartier

Die GESOBAU AG finanziert in der Schiller-Bibliothek in Berlin-Wedding sog. Lern-Coaches. An drei Tagen in der Woche helfen qualifizierte Fachkräfte Schülern und jungen Erwachsenen mit Defiziten in der deutschen Sprache beim Lernen. Dabei werden z. B. die Benutzung von Nachschlagewerken und der Umgang mit den neuen Medien geübt. Das kommunale Wohnungsunternehmen, zu dessen Beständen 8.000 Wohnungen im gehören, will mit der Unterstützung einen Beitrag zur Bildungs- und Sprachförderung der Jugendlichen im Kiez leisten. Ziel ist außerdem, die Bibliothek als Lernort zu etablieren und Familien den Weg in das Haus zu zeigen.

Im Neubau der Schiller-Bibliothek, die im Juli 2015 eröffnet wurde, steht auf 1.800 m<sup>2</sup> Fläche eine komplette Jugendmedienetage zur Verfügung. Zuvor war die Bibliothek auf einer Fläche von 300 m<sup>2</sup> untergebracht.



Quelle: GESOBAU AG

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

## Nachbarschaft degewo bietet Bewegungsparcours

Die degewo AG hat in Berlin-Kreuzberg einen Bewegungsparcours mit verschiedenen Sportgeräten aufstellen lassen. Die Geräte wurden mit Landesmitteln des Programms „Soziale Stadt“ gefördert. Die degewo übernimmt die Lieferung, Montage und Wartung. Sechs Sportgeräte ermöglichen es Anwohnern, in fußläufiger Entfernung von ihren Wohnungen kostenlos ihre Schulter-, Rücken- und Beinmuskeln zu trainieren. „Der Hof, in dem der Bewegungspark steht, wird belebt, die Nachbarn lernen sich kennen und tauschen sich aus. Zudem fördern sie an den Geräten ihre Gesundheit“, sagte Elke Benkenstein, Leiterin des degewo-Kundenzentrums City. Bei der Eröffnung des Bewegungsparcours im Juli 2015 erhielten die anwesenden Mieter von zwei Trainerinnen eine Einweisung an den Geräten. Zweimal wöchentlich finden künftig Trainingsstunden unter Anleitung statt.

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



## „DIE MACHEN'S ANDERS – UND DAS SEHR GUT.“

*Als Banker sind Finanzen mein Steckenpferd. Umso wichtiger ist es mir, mit kreativen Querdenkern als Sparringspartner auf Augenhöhe zusammenzuarbeiten. Das schafft Vertrauen und einen Mehrwert. Warum also alles selber machen?*

*Zuerst hat Dr. Klein als unser Versicherungsmakler die bestehenden Versicherungen neu strukturiert und optimiert. Seit der Einführung von myWoWi bietet uns das Managementsystem Transparenz und Entscheidungssicherheit im Tagesgeschäft. Bei anstehenden Finanzierungen bekomme ich bei Dr. Klein nicht einfach Vermittlung, sondern Finanzierungskonzepte von der Analyse bis zur Umsetzungsbegleitung. Kreative Vielfalt und Kompetenz – bei Dr. Klein habe ich beides gefunden.“*

**Oliver Kulpanek**  
Vorstand Baugenossenschaft  
Esslingen eG

## Unterstützung im Quartier Pilotprojekt für Senioren in Ludwigsburg

In Ludwigsburg-Neckarweihingen hat die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) ein Pilotprojekt fertig gestellt, in dem sie ihr „Wohnen Plus“-Modell erprobt. In dem Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten sind zehn Einheiten an Senioren vermietet; in den restlichen Wohnungen leben Familien mit Kindern, Paare und Singles. Interessierte Senioren konnten sich von Anfang an mit ihren Ideen in das Projekt einbringen. Sie erarbeiteten Anforderungen an Wohnungen und Gemeinschaftsbereiche. Das „Wohnen Plus“-Modell soll älteren Menschen durch die möglichst seniorengerechte Gestaltung der Wohnanlage ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Zudem sollen die verschiedenen Generationen, die das Haus bewohnen, darin bestärkt werden, zu einer guten Nachbarschaft mit gegenseitiger Unterstützung zusammenzuwachsen.

Im Juli 2015 wurde das Projekt bei einem „Tag der offenen Tür“ der Öffentlichkeit präsentiert. Die WBL überreichte den Bewohnern einen Gutschein für einen gemeinsamen Besuch bei der Gartenschau in den Enzgärten in Mühlacker. Der gemeinsame Ausflug soll die Gemeinschaft weiter fördern. Zudem erhielten die Mieter einen Scheck in Höhe von 2.500 €, um gemeinsam Einrichtungsgegenstände für die im Erdgeschoss des Gebäudes befindliche Gemeinschaftswohnung anzuschaffen. Eine „Wohnen Plus“-Mieterin berichtete über ihre Erfahrungen: „Wir sind dabei, uns in Kommunikation und Organisation zu üben, indem wir die Reinigung der Räume sowie die Vermietung des Gästeapartements organisieren. Vereinzelt wurden auch schon Verbindungen zu unseren jüngeren Mitbewohnern im Haus aufgenommen, die mit der Zeit sicher noch vertieft und erweitert werden.“



Beim „Tag der offenen Tür“ wurde das Projekt vorgestellt

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

## Freizeitbeschäftigung für Kinder Mieterkinder bepflanzten den Innenhof ihrer Wohnanlage

In Kaarst besitzt das Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen eine kinderfreundliche Wohnanlage. Unter den 94 Wohneinheiten sind viele Wohnungen mit familienfreundlichen Grundrissen. Zudem stellt das Wohnungsunternehmen seit März 2014 Räumlichkeiten dem Malteser Hilfsdienst zur Verfügung, der unter dem Namen „Kleine Insel“ regelmäßig ein Freizeitprogramm für Kinder anbietet.

Über 30 Kinder nahmen nun an einer Pflanzaktion im Innenhof der Anlage teil. Insgesamt wurden 50 Sonnenblumen gepflanzt und mit den Namen der Kinder versehen. Ein Wettbewerb, wessen Blume am schnellsten wächst, sollte die Kinder motivieren, „ihre“ Blume regelmäßig zu gießen und so zu einem schöneren Erscheinungsbild des Innenhofs beizutragen.



Quelle: Sahle Wohnen

Nach Angaben des Unternehmens nahmen über 30 Kinder an der Aktion teil


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

## Ort der Begegnung Neue Kiezstube eröffnet

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat im Juli 2015 am Mehringplatz in Berlin-Kreuzberg eine neue Kiezstube eröffnet. Es handelt sich bereits um die zehnte Kiezstube des kommunalen Berliner Wohnungsunternehmens. Die Kiezstuben dienen als Orte der Begegnung im Quartier. Anwohner können die Angebote in ihnen mitgestalten – so sind z. B. Treffen von Gleichgesinnten, Filmvorführungen, Info-Veranstaltungen und die Nutzung als Hobbyraum möglich. Zudem bieten die ehrenamtlichen Mieterbeiräte in den Räumlichkeiten ihre kostenfreien Sprechstunden an. Bei der Eröffnung der neuen Kiezstube am Mehringplatz konnten Besucher Ideen zur Gestaltung der Stube bewerten.

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



A portrait of Dario Höltkemeier, a man with short brown hair and a goatee, wearing a dark suit jacket over a light blue shirt. He is smiling slightly and looking towards the camera. The background is a blurred office interior with windows.

**Dario Höltkemeier, Produktmanagement**

Telekom Zentrum Wohnungswirtschaft

## „UNSER KABELFERNSEHEN BEGEISTERT IHRE MIETER – HEUTE UND IN ZUKUNFT“

Mit dem Kabelfernsehen der Deutschen Telekom entscheiden Sie sich für Planungssicherheit durch zukunftssichere Technik sowie für ausgezeichneten Service und große Sendervielfalt.

- 12 Milliarden Euro Investition bis 2018 in das Netz der Zukunft
- Umfassender Glasfaserausbau bis zum Übergabepunkt
- Schon jetzt bereit für alle zukünftigen Anforderungen Ihrer Mieter

**Ihr Partner, überall vor Ort:**

[wohnungswirtschaft@telekom.de](mailto:wohnungswirtschaft@telekom.de)

[www.telekom.de/wohnungswirtschaft](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft)

**WIR MACHEN  
WECHSELN  
EINFACH!**



**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

## Wohnbaupotenzialflächen aktivieren

# Den Wohnungskollaps ausbremsen: Wiedereinstieg in den Wohnungsneubau

Wolfsburg hat fast so viele Arbeitnehmer wie Einwohner. Allmorgendlich stehen fast 80.000 Einpendler im Stau. Viele würden lieber im Stadtgebiet wohnen; doch das Angebot ist sehr knapp. Die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) aktiviert nun eine ungenutzte konzerneigene Wohnbaupotenzialfläche. Ab 2016 entsteht südwestlich der Innenstadt ein Quartier mit rund 1.250 Wohneinheiten. 25% davon entwickelt VWI selbst, für die übrigen Flächen sucht man Investoren.



**Miriam Beul-Ramacher**  
freie Journalistin  
Duisburg

Wer von Wohnungsmangel in Deutschland spricht, hat meist Städte wie München, Berlin, Hamburg, Frankfurt oder Köln im Blick. In Wirklichkeit plagen Angebotsengpässe und steigende Mieten viel mehr Ballungsräume in Deutschland. Laut aktuellem Zensus gibt es in Deutschland 76

Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern, die sich wirtschaftlich und demografisch ähnlich gut entwickeln wie die berühmten Top 7. Einer dieser kleineren Best-Performer ist Wolfsburg. Die 124.500-Einwohner-Stadt wächst nicht nur rapide, sondern vor allem viel schneller als ge-



Entwurfsbeispiel für die geplanten Mietwohnungen in den Steimker Gärten, Architekten Baumschlagler Eberle

Quelle: VWI



dacht. Allein zwischen 2010 und 2014 begrüßte Deutschlands jüngste Großstadt 3.244 Neubürger. Dies entspricht einem Zuwachs um 2,7%. „Bis vor kurzem sind alle Studien und Prognosen noch von rückläufigen Einwohnerzahlen ausgegangen“, sagt Roland Stöckigt, Vorsitzender der Geschäftsführung von VWI (siehe Interview auf der Folgeseite). Hauptmotor für die Einwohnerzuwächse ist der ungewöhnlich dynamische Arbeitsmarkt. 1996 waren noch 17,9% der Wolfsburger ohne Job. Seitdem ist die Arbeitslosenquote stetig gesunken und liegt heute bei nur noch 4,5%. Eine mehr als erfreuliche Bilanz für die Stadt. Doch der Zustrom bringt inzwischen auch neue Herausforderungen mit sich.

Denn Wohnungsmarkt und Infrastruktur halten nicht mit. So bietet Wolfsburg zwar exzellente Verdienstmöglichkeiten, doch ein adäquates Dach über dem Kopf finden nur die wenigsten. Schon heute pendeln rund zwei Drittel der in Wolfsburg Beschäftigten zum Arbeiten in die Stadt - fast 80.000 Menschen täglich!

#### Fulminantes Comeback

Die Stadt Wolfsburg hat die Chancen erkannt, Oberbürgermeister Klaus Mohrs hat den Wohnungsmangel gar zur Chefsache erklärt. So sieht die zweite Ausgabe des „Masterplans 2020“ den Bau von 6.000 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren vor - verteilt auf 60 Einzelprojekte. Der Wohnstandort Wolfsburg soll auf Basis dieses Plans strategisch weiterentwickelt und Raum für über 12.000 Menschen geschaffen werden. Nicht nur Häuser und Mietwohnungen werden entstehen.

Das Neubauvorhaben „Steimker Gärten“ aus der Vogelperspektive, Städtebaulicher Entwurf der Architekten Brederlau und Holik



Auch die Infrastruktur soll verbessert werden und mitwachsen (siehe DW 8/2015, S. 12). Mit von der Partie sind der Volkswagen Konzern und seine Immobilientochter VWI, die heute rund 9.300 Wohneinheiten managt und damit zu den größeren Wohnungsanbietern Wolfsburgs gehört.

Wolfsburgs größter Arbeitgeber hat unter Leitung von VW-Personalvorstand Dr. Horst Neumann und dem Konzernbetriebsratsvorsitzenden Bernd Osterloh insgesamt 100 Mio. € für ein Wohnungsneubauprogramm bewilligt, mit dem Ziel, bis 2018 rund 500 neue Wohnungen zu realisieren. Das erste Neubauprojekt im Rahmen dieses Programms war die „Drömlingshöhe“ in der Wolfs-

burger Nordstadt. Die 73 Wohneinheiten wurden Ende 2014 fertiggestellt und sind inzwischen komplett vermietet. Mit der Quartiersentwicklung „Steimker Gärten“ setzt die VWI ihr Neubauprogramm fort. Das Projekt wird mit 1.250 geplanten Wohneinheiten das zweitgrößte Einzelprojekt des städtischen Masterplans sein.

#### Neue Qualitäten etablieren

Das 22 ha große Entwicklungsgebiet liegt östlich der Innenstadt und zählt zu den „Wohnbaupotenzialflächen“ des Konzerns in Wolfsburg. 300 Mietwohnungen will VWI hier für den eigenen Bestand realisieren, die übrigen Baufelder Partnern und ▶



## QUALITÄT IM BLICK

Handwerkerleistungen für die Wohnungswirtschaft

**Handwerk ist Vertrauenssache.** Ihre Mieter wollen, dass auftretende Schäden professionell behoben werden. Sie suchen nach effizienten Lösungen, die Ihre Bewirtschaftung entlasten. Wir bieten Ihnen echte Handwerksqualität mit intelligenter Steuerung. [www.rhz.de](http://www.rhz.de)



**RHZ**  
Handwerkszentrum

Ein Unternehmen der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe

Investoren anbieten. Geplant sind in erster Linie 2- bis 4-geschossige Wohngebäude mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, dazu Geschäfte, Arztpraxen und eine Kindertagesstätte. Zentrum des neuen Stadtviertels soll ein Quartiersplatz sein, der für Wochenmärkte und Veranstaltungen genutzt werden kann. Trotz Wohnungsnot soll das Quartier Steimker Gärten locker bebaut und die Gebäude nach dem Vorbild der klassischen Gartenstadt in Grünzüge eingebettet werden. Das neue Quartier zeichnet sich durch ein nachhaltiges Gesamtenergiekonzept aus, bei dem auch Innovationsthemen aus dem Volkswagen Konzern, wie z. B. Elektro- oder vernetzte Mobilität, eine große Rolle spielen sollen. Innovativ ist auch das geplante Regenwasserkonzept, das zum Teil sichtbar auf dem Areal integriert sein wird. Weiterhin ist vorgesehen, die VWI-Neubauten nach einem selbst entwickelten „Blue Building Standard“ energieeffizient und zukunftsorientiert zu realisieren. Als künftige Bewohner hat Quartiersentwickler VWI Familien, Senioren, Berufs- und Wochenendpendler im Fo-

kus. Mit der Erschließung des Baulandes soll Ende 2015 begonnen werden, die ersten Wohnungen 2017/2018 bezugsfertig sein. VWI hat das Projekt auf der Expo Real 2014 erstmals öffentlich präsentiert und zeigt sich mit der Nachfrage sehr zufrieden. „Das Interesse von Bauträgern und institutionellen Wohnungsinvestoren an den Grundstücken ist groß. Es hat sich herumgesprochen, dass sich Investments an wirtschaftlich gesunden B-Standorten lohnen und mitunter sogar höhere Renditen bringen als Engagements in den nachfragegeengten A-Städten“, sagt Roland Stöckigt. Die unerwartete Fachkräfte- und Akademikerschwemme verändert die Wohnungsnachfrage in Wolfsburg zudem nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ. Bisher liegt die lokale Durchschnittsmiete bei weniger als 8 €/m<sup>2</sup> monatlich. Im Neubau werden jedoch mühelos 10 bis 11 €/m<sup>2</sup> realisiert, wenn Lage und Qualität stimmen. In Anbetracht der überdurchschnittlichen Bruttolöhne sehen Immobilienprofis bei den Mieten durchaus noch Luft nach oben. „Auch wenn 11 € heute

gewiss die Schmerzgrenze bei den Wolfsburger Mietern ist“, sagt Stöckigt weiter. Aufholpotenziale sehen Experten auch für den Eigentumswohnungsmarkt. Zwar sind die Angebotspreise zwischen 2009 und 2013 bereits um knapp 50% gestiegen. Trotzdem fallen sie mit Durchschnittspreisen von heute 2.250 € vergleichsweise moderat aus. „Das niedrige Preisniveau ist ein deutlicher Spiegel für die mangelnde Qualität am Markt“, sagt Stöckigt. Auch die Qualitätslücke soll durch die verschiedenen Neubaumaßnahmen im Stadtgebiet geschlossen werden. So könnten die Eigentumswohnungen in den Steimker Gärten aller Voraussicht zwischen 2.500 bis 3.500 €/m<sup>2</sup> kosten. Wer die sieben A-Städte mit Preisen jenseits der 5.000-€-Marke zum Vergleich nimmt, wird das Potenzial hier zu schätzen wissen. Teurer ist es in Wolfsburg aber bisher sonst nirgendwo. ■



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



## Interview mit Roland Stöckigt

### „Plötzlich wieder Wohnungsentwickler“

1953 als gemeinnützige Gesellschaft gegründet, hatte die Immobilientochter des Volkswagenkonzerns zunächst vor allem den Auftrag, die Mitarbeiter des Automobilherstellers mit Wohnraum zu versorgen. Dass sich Wohnungsneubau noch einmal zu einer Kernaufgabe entwickeln würde, hätte sich das Team um den Architekten Roland Stöckigt bis vor kurzem kaum vorstellen können. Doch der Vorsitzende der VWI-Geschäftsführung hat große Pläne.

#### **Was hat Sie bewogen, nach mehr als drei Jahrzehnten wieder ins Wohnungsneubaugeschäft einzusteigen?**

In erster Linie die überraschende Entwicklung am Wolfsburger Wohnungsmarkt. Bis vor kurzem wurden für die VW-Stadt Bevölkerungsrückgänge prognostiziert. Wie alle Wohnungsanbieter der Stadt gingen auch wir davon aus, dass die Nachfrage durch den Bestand gedeckt werden kann. Doch das ist nicht der Fall. Wolfsburg wächst, weil neue Arbeitsplätze entstehen – bei VW, aber auch bei vielen Zulieferbetrieben. Allein bei uns kommen auf 2.000 Wohnungsanfragen derzeit rund 40 freie Wohnungen. Das Verhältnis stimmt nicht mehr. Um die Standortattraktivität und da-

mit die Arbeitsattraktivität hoch zu halten, ist es wichtig, neuen Wohnraum zu schaffen und damit die Entwicklung des Konzerns in Wolfsburg zu unterstützen.

#### **Selbst wenn die Quantität stimmen würde – wie sieht es mit der Qualität aus? Typische Werkwohnungen sind eher klein und treffen vielleicht nicht den Geschmack derjenigen, die als hochdotierte Fachkräfte nach Wolfsburg kommen.**

Das stimmt natürlich. 60 bis 70% unserer Bestandswohnungen verfügen über 65 m<sup>2</sup> Wohnraum verteilt auf drei Zimmer. Nicht unbedingt Traumgrundrisse für Entwickler, Betriebswirte

oder Maschinenbauer, die mit Familie nach Wolfsburg kommen. Mit unseren Neubauaktivitäten geht es uns auch darum, unser Wohnungsportfolio qualitativ zu erweitern. Wir wollen, dass unsere Konzernkollegen, aber auch Nicht-VW-Mitarbeiter, adäquat wohnen können.

#### **In den vergangenen Jahrzehnten konzentrierte sich der Schwerpunkt Ihrer Arbeit auf das Immobilien- und Mietermanagement. Plötzlich sind Sie wieder Wohnungsbauer. Wie haben Sie das Know-how dafür aufgebaut?**

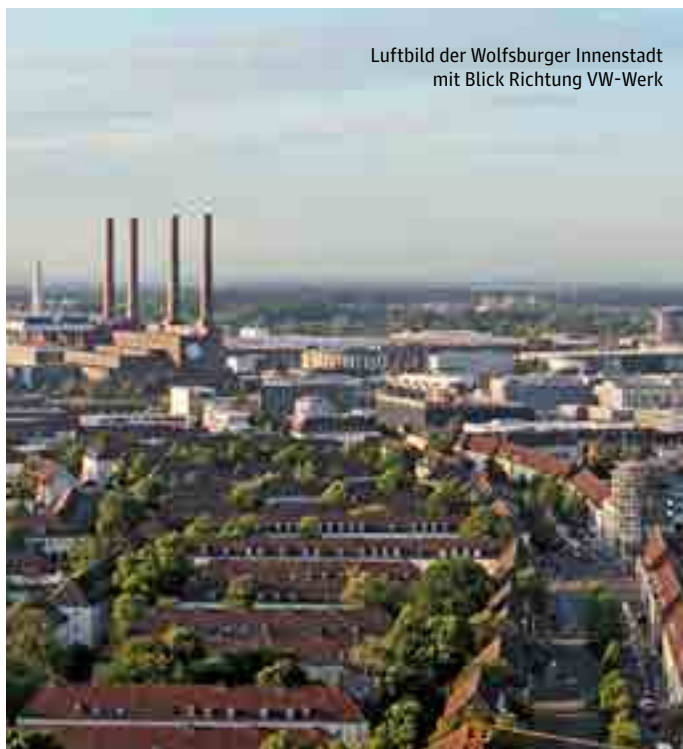
Wir haben erfahrene und kompetente Mitarbeiter an Bord geholt. Unsere gewachsene Erfahrung in

## WIRTSCHAFTSKRAFT WOLFSBURGS

Die Trendumkehr kommt nicht von ungefähr: Der Wirtschaftsmotor der VW-Stadt brummt. Wolfsburg hat das höchste Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner in Niedersachsen. Die Beschäftigungszahlen sind 2014 weiter – auf 116.618 – gestiegen. Die Arbeitslosenquote lag Anfang 2015 mit 4,5% deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 6,2%. Die Anzahl der qualifizierten Beschäftigten hat sich innerhalb von zehn Jahren verdoppelt und lag 2014 bei 24.453 Personen, die Zahl der Beschäftigten ohne Berufsabschluss hat sich im gleichen Zeitraum mehr als halbiert. Entsprechend zeigt auch das Verdienstbarometer in der Stadt seit Jahren nach oben. 2012 lag das durchschnittliche Bruttoeinkommen der Wolfsburger bei immerhin über 45.000 €, so hoch wie nirgendwo sonst in Deutschland. Mit rund 60.000 Mitarbeitern ist die Volkswagen AG aber mit Abstand größter Arbeitgeber und damit Magnet für qualifizierte Fachkräfte wie Maschinenbauer, Ingenieure und Betriebswirte.



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



Luftbild der Wolfsburger Innenstadt mit Blick Richtung VW-Werk

Quelle: WMC Wolfsburg

der Projektentwicklung von gewerblichen Immobilien für den Volkswagen-Konzern hat uns sehr geholfen, auch im Bereich Wohnungsneubau die notwendigen Strukturmaßnahmen zu definieren und zu etablieren.

Im Rahmen des VWI-Neubauprogramms haben wir so bereits 2013 einen Projektleiter mit Erfahrung in der Stadtplanung sowie zwei Architekten neu eingestellt. Für das Großprojekt Steimker Gärten konnten wir Anfang dieses Jahres einen Immobilienexperten für die Vermarktung der Flächen an Drittinvestoren gewinnen. Zudem haben wir drei Projektleiterstellen für die Bereiche Infrastruktur, Neubau und Gesamtsteuerung geschaffen. Bei allen Neuzugängen handelt es sich um erfahrene Architekten, Stadtplaner, Projektleiter und Bauingenieure aus Planungsbüros, von Bauträgern sowie Beratungs- und Projektsteuerungsgesellschaften.

Für Planungs- und Steuerungsleistungen sowie Markteinschätzungen kaufen wir zusätzlich externes Know-how ein. Ein großer Vorteil bei all diesen Fragen ist natürlich auch, dass wir durch unsere gewerblichen Projekterfahrungen, insbesondere bei der Entwicklung und Realisierung von Immobilien, einen großen Erfahrungsschatz und Kompetenzen entwickelt haben.

### **So viel Unterstützung und Manpower für „nur“ ein Projekt?**

Nein, natürlich nicht. Neben den Steimker Gärten realisieren wir ja auch noch eine Reihe von kleineren Bauprojekten. Anfang 2015 begannen wir mit der Entwicklung „Wohnen am Glockenberg“ in Fallersleben, hier entstehen 24 Wohneinheiten. Der Baustart für 48 Wohnungen in der Grauhorststraße ist in Kürze geplant. Zudem befindet sich aktuell ein weiteres Neubauvorhaben in Fallersleben mit etwa 20 Mietwohnungen in der Realisierung. Voraussichtlich 2016 soll in der Wolfsburger Innenstadt der vorhandene Wohnungsbestand durch neue Mehrfamilienhäuser mit rund 120 Wohneinheiten ergänzt werden. Unsere Wohnbauexperten haben demnach alle Hände voll zu tun. Zumal wir auch den Vertrieb der fertigen Wohnungen selbst übernehmen, dafür aber auf ein erfahrenes Kernteam zurückgreifen können. Die Mieterzufriedenheit ist in unserem Bestand extrem hoch. Auch bei den ersten Neubauprojekten, die wir 2014 realisiert haben.

### **Woher wissen Sie das so genau?**

Wir reden mit unseren Wohnungskunden und führen regelmäßig Befragungen durch. Unsere neuen Mieter im Projekt „Drömlingshöhe“ z. B. haben

wir sechs Wochen nach ihrem Einzug telefonisch interviewt. Uns war es wichtig zu erfahren, was gut und was vielleicht weniger gut lief. Und ob die 73 Wohnungen, wie wir sie konzipiert haben, gut angenommen werden. Von den Antworten und Anregungen der Mieter profitieren wir bei allen nachfolgenden Projekten.

### **VW ist eine starke Marke. Ist der Qualitätsdruck für Sie besonders hoch? Vor allem nach so langer Zeit ohne Neubauerfahrung?**

Ja, ich denke schon. Obwohl das natürlich nicht ganz logisch ist. Von einem Frisör erwartet man auch nicht, dass er leckere Brötchen backt. Wir als Konzernunternehmen haben aber gegenüber der Dachmarke eine hohe Markenverpflichtung. Daher verlangt man von uns als Wohnungsentwickler das Erfüllen hoher Qualitätsstandards. Um die sicherzustellen, haben wir uns u. a. verpflichtet, bei all unseren Neubauvorhaben sehr gute Architekten zu engagieren. Wir dürfen es nicht riskieren, dass die Marke Volkswagen durch Übertragungseffekte Schaden nimmt.

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

Das Interview führte Miriam Beul-Ramacher.



## Neubau Mehrgenerationenwohnanlage in Denzlingen eröffnet



Quelle: Bauverein Breisgau eG

Das Projekt trägt den Namen „Sommerhof“

In Denzlingen hat die Bauverein Breisgau eG eine Mehrgenerationenwohnanlage mit 25 Mietwohnungen sowie Räumen für ein Quartierszentrum und soziale Einrichtungen eröffnet. Die Wohneinheiten verfügen über Wohnflächen von 55 bis 132 m<sup>2</sup> und sind über Aufzüge barrierefrei erreichbar, einige Wohnungen sind rollstuhlgeeignet. Durch unterschiedliche Grundrisse sollen Familien mit Kindern, Alleinstehende und Senioren gleichermaßen angesprochen werden. Je nach Lage beträgt der Mietpreis 8,50 € bis 9,50 €/m<sup>2</sup>. Die Gebäude wurden im Energiestandard „KfW-Effizienzhaus 55“ errichtet und werden zentral von einer Holzpellet-Heizanlage mit Wärme versorgt. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 8,2 Mio. €, wovon 5,7 Mio. € aus Eigenmitteln des Bauvereins und der genossenschaftlichen Spareinrichtung stammen.



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

## Erster Bau nach 25 Jahren Neuer Geschäftssitz

Die Wohnungsgenossenschaft „Havelblick“ eG in Werder an der Havel, die über 500 Wohneinheiten verfügt, realisiert nach 25 Jahren erstmalig wieder einen Neubau. Ein eingeschossiger, nicht unterkellertes Anbau an den Giebel eines Gebäudes, das vorher den Geschäftssitz der Wohnungsgenossenschaft beherbergte, soll künftig als Geschäftssitz genutzt werden. Der Neubau erhält ein Gründach, da die Dachfläche für viele in dem Bestandsgebäude wohnhaften Mitglieder sichtbar ist. In dem Neubau entstehen vier Arbeitsräume sowie Empfang, Sanitär- und Küchenbereich. Die entstehende Bürofläche soll etwa 180 m<sup>2</sup> betragen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 550.000 €.



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

## Baulückenschließung GEWOBA baut barrierefreie Wohnungen in Bremer Neustadt

Die Bremer GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen baut im Stadtteil Neustadt im Projekt „Bremer Punkt“ acht barrierefreie Wohnungen. Der Ergänzungsbauschließt eine Baulücke in zentraler Lage. Bei den Wohnungen handelt es sich um 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 34 und 60 m<sup>2</sup>, die öffentlich gefördert werden. Parallel entsteht nur wenige Meter entfernt, in der Friedrich-Wagenfeld-Straße, der zweite, baugleiche „Bremer Punkt“. Weitere Punkthäuser sind in Planung. Das Konzept ist aus dem Ideenwettbewerb „ungewöhnlich wohnen“ hervorgegangen, den das Wohnungsunternehmen 2011 gemeinsam mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Architektenkammer ins Leben gerufen hat. Die Aufgabenstellung des Wettbewerbs war es, kleine Lücken und Freiflächen im Bestand zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Die Neubauten sollten sich harmonisch in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügen und unterschiedliche Lebens- und Einkommensverhältnisse der zukünftigen Bewohner berücksichtigen. 15 Architekturbüros entwickelten unterschiedliche Bautypologien, die an verschiedenen Standorten sowie mit variablen Grundrissen realisiert werden können. Für die Bremer Neustadt empfahl die Jury die Umsetzung des „Bremer Punkts“, eines Beitrags des Architekturbüros LIN Finn Geipel Giulia Andi aus Berlin.

In dem Projekt werden in Bremen erstmals öffentlich geförderte Wohnungen im KfW-55-Standard gebaut. Dies wird unter anderem durch die Wahl der Baustoffe ermöglicht: Im Tragwerk, in den Geschossdecken und sogar in der Aufzugsanlage wird der Holz verwendet. Der Energieverbrauch bewegt sich nahezu auf Passivhausniveau: Eine hauseigene Photovoltaikanlage und eine Luft-Wasser-Wärmepumpe decken einen Großteil des Strom- und Wärmebedarfs im Gebäude ab.



Quelle: GEWOBA

Visualisierung des Projekts „Bremer Punkt“



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

## Servicewohnen

# Baugesellschaft Nettetal weiht Wohnanlage ein

Die Baugesellschaft Nettetal AG hat im Juni 2015 in einer Servicewohnanlage 21 freifinanzierte Wohnungen eingeweiht. Die barrierearmen 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind 47 bis 74 m<sup>2</sup> groß und verfügen jeweils über Balkon oder Terrasse. Zudem sind sie mit bodengleichen Duschen ausgestattet. Insgesamt entstanden auf dem 2.540 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Nettetal-Breyell 1.254 m<sup>2</sup> barrierearme Wohnfläche. Die Baukosten betragen 3,3 Mio. €. Die Kaltmiete liegt bei 7,95 €/m<sup>2</sup>.

Das Grundstück wurde über mehrere Einzelankäufe von verschiedenen Verkäufern zusammengesetzt. Da die Grundstücksnachbarn, Curanum Seniorenresidenz und Katholische Pfarrgemeinde Sankt Lambertus, Interesse am Projekt zeigten, wurde das ursprünglich als Mietwohnhaus geplante Gebäude während der Bauphase in eine Wohnungseigentümergeinschaft umkonzipiert. Sechs der 21 Wohnungen wurden an die Kirchengemeinde veräußert. Das Wohnungsunternehmen bleibt Eigentümer von 15 Wohnungen und verwaltet sämtliche Wohnungen. Die Curanum Seniorenresidenz bietet wohnbegleitende Services für die Bewohner an.



Quelle: Baugesellschaft Nettetal, Foto: Vera Gäbler

Das Servicewohnprojekt „Am Kastell“



Weitere Informationen:

[www.baugesellschaft-nettetal.de](http://www.baugesellschaft-nettetal.de)

## Waschtische nach Maß

# HEWI



**LängenvARIABLE Waschtische** nach Maß ermöglichen Gestaltungsfreiheit und passgenaue, barrierefreie Lösungen.

Waschtische | Accessoires | Barrierefrei | Beschlüge



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

## Pilotprojekt

## Fassadengarten an einem vermieteten Mehrfamilienhaus in Hannover



Das hannoversche Wohnungsunternehmen Gundlach erprobt Vor- und Nachteile einer 70 m<sup>2</sup> großen vertikalen Fassadenbegrünung (s. u.) an einem Mehrfamilienhaus. Als weiteres Element wurde außerdem die Ostseite des Hauses mit Fassadentafeln aus Basaltgestein verkleidet (s. o.). Die Fassadenelemente sind mit einer Kristalleffektschicht versehen, wodurch sie je nach Einfall des Sonnenlichts ihre Farbe ändern.

Zu den Beständen des Wohnungsunternehmens gehören viele Häuser aus den 1950er und 1960er Jahren, die sukzessive modernisiert werden. Für das Begrünungsprojekt wurde ein Mehrfamilienhaus in zentraler Lage in Hannovers Südstadt ausgewählt. Im Sanierungszyklus standen Fenster und Dacheindeckung zur Erneuerung an. Im Erdgeschoss sollte ein Laden zu einer Wohnung umgebaut werden, zudem war ein Teil der Balkone sanierungsbedürftig. Weil drei Seiten des Gebäudes fast direkt an den öffentlichen Straßenraum grenzen, sollte mit dem Fassadengarten für mehr Pflanzengrün in der Umgebung gesorgt werden.

„Als Beitrag zur Nachhaltigkeit stellen wir Ansprüche an die architektonische Gestaltung. Es geht uns nicht nur darum, dem Haus einen Pullover anzuziehen, indem Dach und Wände gedämmt und die Fenster erneuert

werden, sondern wir wollen hier einen positiven Beitrag zum Stadtbild leisten“, sagte der Gundlach-Ökologiebeauftragte Franz-Josef Gerbens. Aus gestalterischen Gründen wurde ein bodenunabhängiges System zur Fassadenbegrünung der Firma Optigrün ausgewählt. Es handelt sich um ein System aus vorgefertigten Fassadenelementen, die mit einem Substrat gefüllt sind. Die Elemente werden in ein Schienensystem eingehängt und verfügen über eine automatische Bewässerungseinrichtung. Nach Installation der Fassadenelemente werden die Pflanztöpfe mit den vorkultivierten Pflanzen in bereits vorgesehene Aussparungen eingesetzt.

In Trockenphasen erfolgt die Bewässerung über ein Schlauchsystem mithilfe einer im Keller befindlichen Anlage. Bei Bedarf wird auch die Pflanzdüngung auf diese Art durchgeführt. Vor Beginn der Frostperiode werden die Schlauchleitungen mit Druckluft freigeblasen.

In dem Projekt zeigte sich, dass die Einregulierung der Anlage mindestens eine Vegetationsperiode benötigt. In der ersten Phase kam unter den Fensterbänken zu wenig Wasser an, so dass die Pflanzen dort verkümmerten. Die Erfahrungen machten deutlich, dass die Anwuchsphase intensiv zu begleiten ist und die Einregulierung der Bewässerung mit viel Gespür über Monate hinweg verfolgt werden muss.

Die begrünte Fassade soll das Kleinklima im versiegelten Umfeld und im Gebäudeinneren durch erhöhte Luftbefeuchtung, zusätzliche Sauerstoffproduktion und als Temperaturpuffer verbessern. Darüber hinaus leistet die Fassade einen Beitrag zur Feinstaubbindung und zur Schallbrechung. Zudem wird erwartet, dass die Fassade zur Energieeinsparung beiträgt. In Quartieren mit wenig Grünflächen kann ein Fassadengarten das Wohnumfeld aufwerten. Mit rund 1.000 €/m<sup>2</sup> Fassade ist die Maßnahme allerdings unter rein ökonomischen Aspekten nicht als Lösung in der Breite umsetzbar.



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



Das Gebäude wurde mit einem vertikalen Fassadengarten und Fassadentafeln aufgewertet



## Fassadenbeleuchtung Gestaltung eines Hochhauses mit Licht

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG) hat ein 11-geschossiges Mehrfamilienhaus in der Fischreierstraße in Senftenberg saniert. Die Maßnahmen begannen bereits im Jahr 2013; u. a. wurden Grundrissänderungen vorgenommen, die Balkonanlage saniert, mehrere alte Personenaufzüge demontiert und neue Aufzüge eingebaut. Außerdem wurden Dachflächen und Fassade saniert. Durch den Bau einer neuen Terrassenanlage mit einer Rampe wurde zudem ein barrierefreier Zugang zu jedem Eingang geschaffen.

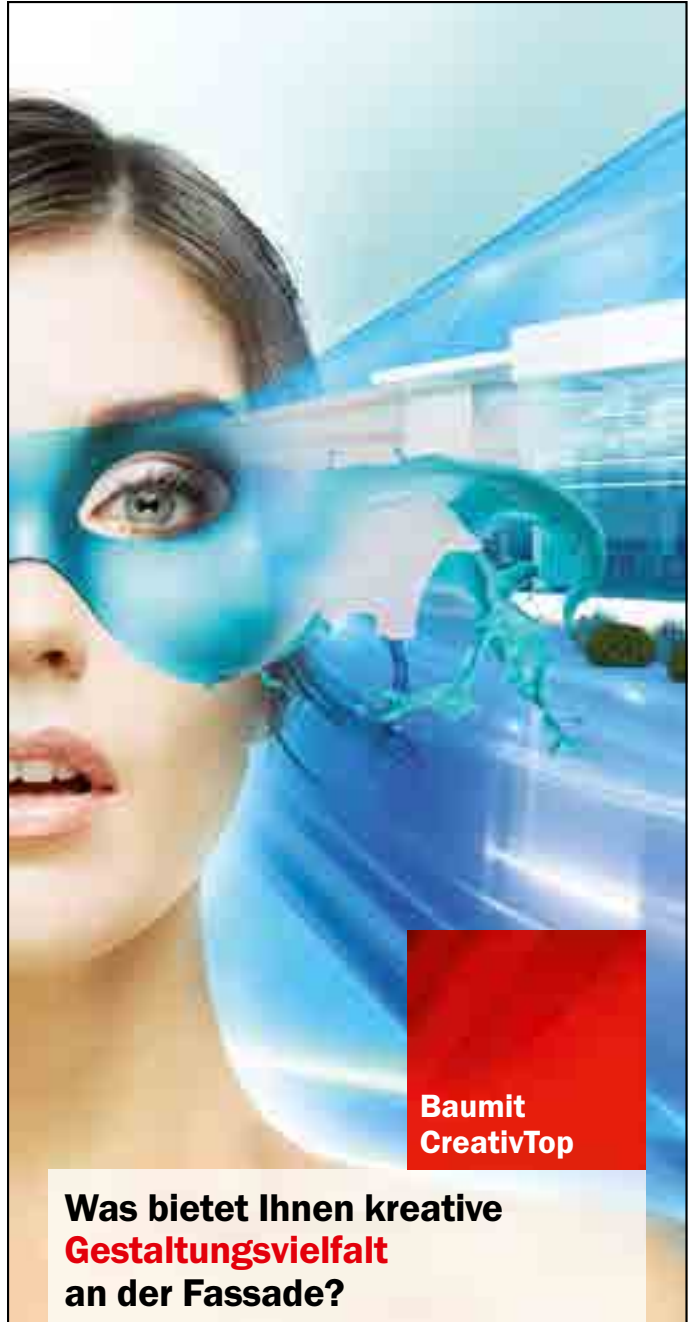
Um das Hochhaus zusätzlich aufzuwerten, wurden an der Fassade des Gebäudes energiesparende LED-Lampen zur Beleuchtung angebracht. Durch die Beleuchtung ist das Hochhaus, das direkt am Senftenberger See liegt, weithin sichtbar. Auf diese Weise will das kommunale Wohnungsunternehmen ein Alleinstellungsmerkmal für das Bestandsgebäude schaffen. Mit der Gestaltung der Außenanlage wird das Vorhaben voraussichtlich im November 2015 beendet. Das Gebäude soll nach Abschluss der Maßnahmen ältere Mieter, Menschen mit Behinderung, Singlehaushalte und Familien mit Kindern gleichermaßen ansprechen.



Quelle: KWG Senftenberg

Mit der Sanierung und der neu gestalteten Fassade erhielt das Hochhaus ein neues Outfit

 Weitere Informationen:  
[www.kwg-senftenberg.de](http://www.kwg-senftenberg.de)



**Baumit  
CreativTop**

### Was bietet Ihnen kreative Gestaltungsvielfalt an der Fassade?

#### Strukturen von glatt bis grob mit einem Putz.

Der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Ob gerillt, verwascht, feinporig, grobkörnig oder spiegelglatt – diese und unzählige Fassadenstrukturen mehr können mit CreativTop Realität werden.



**Ideen mit Zukunft.**

**Bau  
nit**  
baumit.com

## Genossenschaftlicher Neubau Wohnen am Campus in Berlin



Quelle: Tina Merlau

(v. l.) Bausenator Andreas Geisel, Treptow-Köpenicks Bürgermeister Oliver Igel, „Charlotte“-Vorstände Gabriele Bohleber und Rudolf Orlob, kba-Geschäftsführer Thomas Wilding

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG („Charlotte“) baut in ihrem aktuell größten Projekt 121 Wohnungen am Groß-Berliner Damm in Berlin-Adlershof. Zudem entstehen eine Gewerbeeinheit, ein Gemeinschaftsraum und insgesamt über 300 Stellplätze für PKW, Motorräder und Fahrräder. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen in den 2- bis 6-geschossigen Gebäuden verfügen über Balkone oder Terrassen und sind mit Fußbodenheizungen ausgestattet. Vielfach sind Wohnküchen vorgesehen. Das Richtfest fand im Juli 2015 statt, Ende März 2016 soll der erste Bauabschnitt fertig gestellt werden. Die Genossenschaft investiert rund 25 Mio. € in das Gebäude.

„Die ‚Charlotte‘ steht für die wohnungspolitischen Ziele, wie ich sie mir vorstelle. Bezahlbare Wohnungen für solidarisch organisierte Mieterinnen und Mieter in sozial gemischten Quartieren. Der Standort Adlershof ist dabei sicherlich ein ganz spannender Standort, an dem sich die Menschen, die hier leben und arbeiten, wohl fühlen werden“, sagte Bausenator Andreas Geisel anlässlich des Richtfests.

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

## Sanierung Neue hinterlüftete Vorhangfassade

Das Studentenwerk Bielefeld hat ein 1969 errichtetes Studentenwohnheim in Minden sanieren lassen. Unter anderem wurden 113 Einzelapartments in 55 größere 1- und 2-Zimmer-Apartments umgewandelt. Vor der Sanierung mussten Bäder und Küchen in dem Gebäude gemeinschaftlich genutzt werden; nun verfügen alle Wohnungen über eine Pantry sowie ein Bad mit Dusche und WC. Zwei von 20 Erdgeschoss-Apartments sind jetzt rollstuhlgerecht und vier barrierefrei. Zusätzlich wurde ein separates Pflegebad geschaffen.

Nach Wunsch der Planer sollte die Klinkerfassade entweder erneuert oder durch eine keramische Vorhangfassade ersetzt werden. Aufgrund der neuen größeren Fenster schlug das Bielefelder Architekturbüro Crayen und Bergedieck eine Argeton-Fassade aus keramischen Platten vor, die wartungsarm und recyclingfähig sind. Die Fassadenlösung besitzt die Brandschutzklasse A1 und ist somit als nicht brennbar eingestuft.



Quelle: Wienerberger

Das Gebäude erhielt eine hinterlüftete Vorhangfassade

Weitere Informationen:  
[www.studentenwerkbielefeld.de](http://www.studentenwerkbielefeld.de) und  
[www.wienerberger.de](http://www.wienerberger.de)

### AUSZEICHNUNG

## Nominierte für Fassadenpreis stehen fest

Der Fachverband für vorgehängte hinterlüftete Fassaden (FVHF) vergibt seit 16 Jahren den Deutschen Fassadenpreis für vorgehängte hinterlüftete Fassaden für Projekte, bei denen die Fassade Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit mit moderner Technik und ansprechender Gestaltung verbindet. Die fünf nominierten Projekte der aktuellen Auslobung stehen bereits fest: Neben dem „Cinnamon Turm“ im Hamburger Überseequartier, einem Baumarkt und zwei Hochschulgebäuden sind auch Wohngebäude für den Preis nominiert worden. Die Wohnhäuser „BF 30“ auf dem Stuttgarter Killesberg sind als Baugruppenprojekte

entstanden, die Entwürfe stammen von der Bottega + Ehrhardt Architekten GmbH aus Stuttgart und erhielten bereits eine Anerkennung beim Deutschen Architekturpreis 2015. Der Gewinner wird am 1. Oktober 2015 im Deutschen Architekturmuseum (DAM) in Frankfurt ausgezeichnet, die vier übrigen Projekte erhalten Anerkennungen. Insgesamt werden 10.000 € Preisgeld vergeben.

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

## Ersatzneubau

# Moderne Wohnungen statt leerem Seniorenheim



Quelle: HWS

So soll der kostengünstige Ersatzneubau einmal aussehen

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH stellt auf dem Gelände eines 2012 geschlossenen Seniorenwohnheims in Berlin-Zehlendorf im September 2016 einen Ersatzneubau mit 48 Neubauwohnungen fertig. Es handelt sich um 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen mit kompakten Grundrissen. Sie wurden so konzipiert, dass preiswertes Wohnen ohne den Verlust von Komfort möglich sein soll (siehe hierzu auch DW 5/2015, S. 40). Die Planung von Neubauten erfolgt bei der HWS nach Grundlagen des Universal Designs, um auch Mietern mit Bewegungseinschränkungen bequemes Wohnen zu ermöglichen. Unter anderem gehören bodengleiche Duschen, ein Aufzug und entsprechende Bewegungsflächen dazu. Alle Wohnungen werden mit Terrasse oder Balkon ausgestattet. „Wir möchten bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Kundenanforderungen schaffen. Wir bauen attraktive Wohnungen mit den heutigen Anforderungen für jedermann“, erläutert HWS-Geschäftsführer Jörn von der Lieth.



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

## Nichtwohnbau in Nürnberg-St. Leonhard Grundschule und Hort gebaut

Die WBG Kommunal GmbH, ein Tochterunternehmen der wbg Nürnberg GmbH, hat in St. Leonhard eine neue Grundschule und einen Hort gebaut. Der Rohbau konnte nach 9 Monaten Bauzeit vollendet werden, das Richtfest fand im Juli 2015 statt. Die WBG Kommunal GmbH hatte das rund 6.200 m<sup>2</sup> große Grundstück von der Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard gekauft. Im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages wird das Grundstück an die Stadt Nürnberg verpachtet. In der neuen Grundschule sollen künftig 500 Kinder Platz finden, davon 400 auch im angeschlossenen Hort. Mit dem Schulgebäude wird die letzte Baulücke auf der Fläche eines ehemaligen Schlachthofes, dem heutigen Leonhardspark, geschlossen. Die Investitionen betragen rund 27,8 Mio. €.



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

# Unsere Services für die Wohnungswirtschaft.



Mit unseren Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft unterstützen wir Ihr individuelles Immobilienprojekt mit unserer Systemkompetenz und unseren Experten. In Ihrem Auftrag führen wir beispielsweise die jährlich anstehende Wartung oder die turnusmäßige Trinkwasseranalyse gemäß Trinkwasserverordnung durch.

Wärme ist unser Element

**Buderus**

Bosch Thermotechnik GmbH, Buderus Deutschland, Bereich Kundendienst  
Tel. 01806 9278864, aus dem Festnetz 0,20 €/Anruf, max. 0,60 €/Anruf aus nationalen Mobilfunknetzen · Mail: [dienstleistung@buderus.de](mailto:dienstleistung@buderus.de)



## Ersatzneubau

### Nassauische Heimstätte errichtet 80 Wohnungen in Kelsterbach



Quelle: Nassauische Heimstätte

Visualisierung des geplanten Neubauprojekts

In der Waldstraße in Kelsterbach errichtet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt insgesamt 80 Neubauwohnungen. 44 dieser Wohnungen sind öffentlich gefördert, 36 sind frei finanziert. Die neuen Wohngebäude werden durch Aufzüge erschlossen und sind barrierearm. In fünf Wohnblocks entsteht ein Wohnungsmix aus 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Insgesamt wird in dem Neubauprojekt eine Wohnfläche von 5.900 m<sup>2</sup> geschaffen.

Die Investitionssumme beträgt insgesamt rund 15 Mio. €. Das Land beteiligt sich mit einem Zuschuss in Höhe von 4,5 Mio. €, weitere 800.000 € steuerte die Stadt Kelsterbach bei. Sie erhält dafür Belegungsrechte. Der erste Spatenstich fand im Juli 2015 statt. In den vergangenen Monaten waren nicht mehr sanierungsfähige Wohnblöcke aus den 1950er Jahren entkernt, abgetragen und entsorgt worden, um Platz für die Neubauten zu schaffen.

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

## Barrierefreies Wohnen im Bestand

### GGG saniert seniorengerecht

Die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) in Chemnitz hat im Flemminggebiet mit der Sanierung des Wohnhauses Am Karbel 40-44, in dem sich 97 Wohnungen befinden, begonnen. Für rund 1,5 Mio. € sollen bis März 2016 Aufzüge nachgerüstet und die Hauseingangsbereiche barrierefrei umgebaut werden. Außerdem werden Balkone angebaut und die Fassade neu gestaltet. Da Schwellen und Barrieren entfernt werden, soll die Wohnanlage künftig die Bedürfnisse von älteren Mietern und Mietern mit körperlichen Beeinträchtigungen erfüllen.

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

## Neuer Wohnraum für Hamburg

### SAGA GWG feierte Richtfeste in Harburg und Wilhelmsburg

Die SAGA GWG baut 29 öffentlich geförderte Wohnungen gegenüber der Technischen Universität Hamburg-Harburg. Die Wohnungen befinden sich in zwei Gebäuden, die beide per Aufzug erschlossen werden. Die Nettokaltmiete beträgt 6 €/m<sup>2</sup>. Mit dem Angebot will das kommunale Wohnungsunternehmen Studenten, Auszubildende und Seniorengemeinschaften ansprechen. Das Richtfest fand im August 2015 statt.

Bereits im Mai 2015 feierte das Unternehmen das letzte Richtfest im preisgekrönten IBA-Projekt „Weltquartier“: In der Veringstraße in Hamburg-Wilhelmsburg entstehen 36 öffentlich geförderte Wohnungen, von denen 13 durch die „Alsterdorfer Assistenz West“ angemietet werden, um dort eine Hausgemeinschaft für Menschen mit Unterstützungsbedarf aufzubauen. Die Klinkerfassade des Gebäudes soll sich in das Gesamtbild des IBA-Projekts einfügen. Die Energieversorgung wird über den „Energiebunker Wilhelmsburg“ erfolgen. Die anfängliche Nettokaltmiete der Wohnungen liegt auch in diesem Projekt bei 6 €/m<sup>2</sup>.



Quelle: SAGA GWG

Visualisierung des Neubaus im „Weltquartier“

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

Im Stadtteil Altendorf wurden darüber hinaus die Arbeiten an einem 29 Wohnungen umfassenden Wohnhaus inzwischen abgeschlossen. Für rund 1,8 Mio. € wurden u. a. Grundrisse geändert und sieben rollstuhlfreundliche Wohnungen geschaffen. Zwei weitere Gebäude in der direkten Nachbarschaft wurden bereits in den vergangenen Jahren umgebaut. Ein hauseigener Concierge, ein Gemeinschaftsraum sowie ein Pflegebad sollen das Wohnen in der Anlage für Senioren attraktiv machen.



## Wie individuell kann eine Beratung im Bereich Wohnungswirtschaft sein?

Wir finden Lösungen, die zu Ihnen passen. Denn bei der Bewertung von Wohnungsportfolios gehen wir stets von den spezifischen Bedürfnissen unserer Kunden aus. Die Anforderungen und Trends der regionalen Märkte kennen wir gut, dieses Wissen geben wir gerne weiter. Unsere Beratung schließt neben den Bereichen Finanzierung, Geldanlage und Risikomanagement auch Standortanalyse, Konzeptentwicklung und Stadtumbauprozesse ein. Seit über 20 Jahren ist die NORD/LB der kompetente, strategische Partner, um Potenziale in der Wohnungswirtschaft zu erkennen – und für Sie zu nutzen.

Mehr unter [www.nordlb.de/wohnungswirtschaft](http://www.nordlb.de/wohnungswirtschaft)

## Wohnen im Denkmal

# Im Wohnpalast lebt es sich jetzt noch komfortabler

Ein unbekannter Entwurf des DDR-Stararchitekten Henselmann? Das war nicht die einzige Frage, die während der Modernisierung eines Wohnpalastes aus den 1950er Jahren geklärt werden musste. Die landeseigene Gewobag hat den sog. Wohnpalast am Ostseeplatz denkmalgerecht „aufpoliert“ und seine Historie erforschen lassen – ein verborgenes Stück DDR-Geschichte kam dabei zum Vorschein.



**Michael Bienert**  
freier Journalist und  
Kulturhistoriker  
Berlin

Frau Neumann und Frau Meyer wissen genau, wie man die imposante Maschine im Keller ihres Wohnblocks bedient. Bis vor zwei Jahren haben die betagten Mieterinnen die Kaltmangel noch gelegentlich benutzt, um Tischtücher und Bettwäsche zu plätten. Per Knopfdruck setzten sie den

zentnerschweren, mit Steinen befüllten Holzkasten in Bewegung, der auf Walzen lastet, die wie übergroße Nudelhölzer aussehen. Die frisch gewaschene Wäsche wurde auf diese Walzen gewickelt, dann unter den schweren Holzkasten geschoben und unter mächtigem Druck hin- und hergerollt.



Quelle: Gewobag

Die Wohnungen im „Wohnkomplex Ostseestraße“ waren im Sommer 1954 bezugsfertig. Nach offizieller Lesart der DDR sollten sie die „Überlegenheit“ des sozialistischen Gesellschaftssystems gegenüber dem kapitalistischen System Westdeutschlands verdeutlichen. 2013-2015 wurde das Gebäude mit seiner palastartig gegliederten Hauptfassade denkmalgerecht saniert



Nach dieser Prozedur war die Wäsche glatt und glänzend. Zwei Jahre lang stand die Maschine still, denn sämtliche Elektroleitungen im Haus wurden zwischenzeitlich erneuert. Jetzt erklärt der Hauswart, Herr Diemchen, die technischen Feinheiten des Apparats und setzt per Knopfdruck den elektrischen Zahnradantrieb wieder in Gang. Wie alle, die in den letzten beiden Jahren mit der Sanierung des Wohnblocks zu tun hatten, hat er Respekt vor dem Ungetüm im Keller. Es durfte an seinem angestammten Platz bleiben, während sämtliche Mieter und Möbel vorübergehend umquartiert wurden, damit die Bauarbeiter freie Bahn hatten.

### Bewahrung des baulichen Erbes

Museumsreife Technik vor dem Weg auf den Schrottplatz zu bewahren, gehört nicht zu den Pflichtaufgaben eines kommunalen Wohnungsunternehmens, doch bei der Berliner Gewobag nimmt man die Verantwortung für das historische Erbe ernst. Das Unternehmen verfügt mit 60.000 Wohneinheiten über einen besonders breit gefächerten Bestand. Im Portfolio der Gewobag finden sich Mietskasernen aus der Kaiserzeit, ein bewohnter Wasserturm, die ehemalige Reichsforschungssiedlung der Weimarer Republik in Spandau (siehe DW 2/2014, S. 20), Wohnblöcke aus der Nazizeit, der Zeit des Wiederaufbaus bis hin zu DDR-Plattenbauten. Auch aktuelle Neubauten gehören dazu, denn der Gewobag-Bestand wächst.

Etliche Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Die damit verbundenen Auflagen bei Modernisierungsmaßnahmen sieht man bei der Gewobag nicht nur als Last. Das Unternehmen besitzt inzwischen große Erfahrung in der Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden, dadurch entstehen auch neue Ideen: So wurde 2014 in der ehemaligen Reichsforschungssiedlung in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Denkmalpfleger das Interieur einer Kleinstwohnung im Stil der 1930er Jahre rekonstruiert.

„Auch der DDR-Wohnpalast am Ostseeplatz ist ein Architekturdenkmal, das uns viel über die Ideologie der Staatsführung zum Zeitpunkt der Errichtung erzählt“, sagt Unternehmensvorstand Snezana Michaelis. „Man kann so ein Haus instandsetzen, indem man es einfach neu anstreicht und damit die Details im wahrsten Sinne überpinselt. Man kann sich aber auch intensiv mit seiner Geschichte beschäftigen und seinen besonderen Charakter wieder herausarbeiten. Wir wollen für unsere Mieter ein angenehmes Zuhause mit zeitgemäßen Wohnstandards schaffen. Aber Modernisierung heißt für uns eben auch: Wir bewahren architektonisches und städtebauliches Erbe für die Stadt.“



Der Wohnpalast nach der aufwändigen Sanierung: nur beim genauen Hinsehen bemerkt man die unterschiedlichen zeitgenössischen Beige- und Brauntöne sowie Materialien

### Vom alten Arbeiterpalast ...

Auf den ersten Blick erinnert der Wohnblock am Ostseeplatz an die berühmten Arbeiterpaläste, die nach Vorgaben der DDR-Führung ab 1952 an der damaligen Stalinallee entstanden. 116 großzügige Wohnungen waren in dem Gebäude mit seiner palastartig gegliederten Hauptfassade im Sommer 1954 bezugsfertig. Wenig später trat der DDR-Stararchitekt Hermann Henselmann am Ostseeplatz vor Bauarbeitern und der Presse auf, um einen Rechenschaftsbericht über seine Arbeit als Chefarchitekt von Ost-Berlin abzugeben. Als „Henselmannblock“ wurde das Gebäude bis in die jüngste Zeit bezeichnet, doch auf Gerüchte wollte sich die Gewobag nicht verlassen: Sie gab ein umfangreiches Gutachten über die Geschichte des Wohnblocks in Auftrag. Recherchen in Berliner Archiven ergaben, dass nicht Henselmann, sondern ein Planungskollektiv des Berliner Magistrats

die Entwürfe für ein ganzes Wohngebiet an der Ostseestraße lieferte. Als „Projektanten“ nannte eine Bauzeitschrift den Architekten Harry Wenzel, über den jedoch weiter nichts herauszufinden war. Der „Wohnkomplex Ostseestraße“ entsprach den 1950 von der DDR-Regierung vorgegebenen „16 Grundsätzen des Städtebaus“ und gehörte zum „Nationalen Aufbauwerk“ der jungen DDR. Mit großzügigem, qualitativ hochwertigem Wohnungsbau wollte der neu gegründete „Arbeiter- und Bauernstaat“ die Überlegenheit seines Gesellschaftssystems demonstrieren. Daher sind die Grundrisse im Wohnpalast auch heute noch für junge Familien attraktiv. Ursprünglichheizte man mit Kachelöfen, die in den DDR-Jahren weitgehend durch Gasthermen ersetzt wurden. Nun sind alle Wohnungen ans Fernwärmenetz angeschlossen, sämtliche Versorgungsstränge und Bäder wurden erneuert, Gegensprechanlage ►

Telefonservice | Mieterbefragungen | Beratung | Trainings | Mystery Shopping

Foto: Shutterstock | Markt

wir sorgen für ausgezeichnete Mieterkommunikation und mieterorientierte Prozesse.

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

**telesense**  
Kommunikation bewegt



Die großzügigen Treppenhäuser wurden behutsam erneuert und im Stil der 1950er Jahre aufgefrischt - obwohl das Gebäudeinnere nicht unter Denkmalschutz stand

und neue Fenster mit Isolierverglasung eingebaut. Rund 1.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche hat die Gewobag investiert, die Nettokaltmiete pro Quadratmeter aber nur von 4,05 € auf 5,13 € angehoben, 60 Ct weniger als rechtlich möglich gewesen wäre. Zugleich werden die Mieter bei den Betriebskosten um etwa 25 Ct/m<sup>2</sup> entlastet.

#### ... zum modernisierten Denkmal

Im Inneren des Wohnblocks hatte die Gewobag keine Denkmalschutzaufgaben zu erfüllen, ist aber behutsam mit den großzügigen Treppenhäusern umgegangen: Die verglasten Haustüren und die meisten Wohnungstüren aus den 1950er Jahren wurden aufgearbeitet, das historische Erscheinungsbild lediglich farblich ein wenig aufgefrischt. Die größte Herausforderung war die Sanierung der denkmalgeschützten, aber maroden Fassade des etwa 100 m langen Gebäudes. „Uns war am Anfang keineswegs klar, wie das am Ende aussehen würde“, erzählt Marion Bergström, die zuständige Mitarbeiterin der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bezirk Pankow. „Wir haben dann viele Gespräche mit der Gewobag, dem Planungsbüro und den beteiligten Firmen geführt und eine gemeinsame Lösung gefunden, auf die jetzt alle sehr stolz sein können.“

Man muss nah herangehen, um die feinen Abstufungen der braunen Putzfassade bewusst wahrzunehmen. Ihr neoklassizistisches Dekor setzt sich aus Betonelementen, Fliesen und verschiedenartigen Putzflächen zusammen. Einige Partien täuschen vor, dort seien von Hand bearbeitete Steinblöcke verbaut worden. Der einfache Weg wäre es gewesen, die maroden Putzflächen zu erneuern und zu überstreichen. Damit aber wäre die Materialität der Fassade verloren gegangen. Auf der Basis ei-

ner Schadenskartierung und eines farbrestoratorischen Gutachtens wurden stattdessen die einzelnen Flächen in Handarbeit ausgebessert. Um die richtigen Farbtöne zu treffen, wurden Zement, Filterkies, Quarzsand und Farbpigmente mit Fingerspitzengefühl zu Reparaturputzen angerührt. Die besondere Gestaltungsqualität der Fassade blieb so erhalten und für künftige Generationen sichtbar.

Etwa 40% der Mieter kehrten aus Umsetzwohnungen in den modernisierten Wohnpalast zurück, 60% der Wohnungen wurden neu vermietet. Viele junge Paare und Studenten sind eingezogen. Nur noch einige wenige Mieter haben bereits zu DDR-Zeiten einen Vertrag abgeschlossen. Damals vermietete das Ministerium für Staatssicherheit in dem Gebäude Dienstwohnungen an seine Mitarbeiter. Mit

der DDR-Geschichte des Wohnpalastes lässt sich nach der Modernisierung viel gelassener umgehen. „Unsere Gegenwart ist nun Teil der Geschichte des Gebäudes geworden“, sagt Snezana Michaelis. „Es dokumentiert, was erreicht werden kann, wenn man als Wohnungsbaugesellschaft umsichtig mit der Vergangenheit umgeht und nachhaltig für die Zukunft modernisiert.“

Die Wertschätzung der frühen DDR-Architektur geht nun einher mit dem neuen Kapitel im Leben des Wohnpalastes. ■

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



Auch die Türen wurden mit viel Liebe zum Detail und in Abstimmung mit der Denkmalpflege im alten Stil aufgearbeitet



## Hier wächst Innovation

### Was wäre, wenn Fassadendämmung einfach nachwachsen würde?

Nachwachsend, nachhaltig, natürlich. Das ist unsere neue Generation der Wärmedämmung. Das revolutionäre Dämmsystem Capatect System Natur+ basiert auf Hanf, einer der ältesten Nutzpflanzen der Welt. Die Nachhaltigkeit ist umfassend – die Dämmplatte besteht aus natürlichen Rohstoffen, die während ihres Wachstums erhebliche Mengen CO<sub>2</sub> binden und gut recycelbar sind. Produkteigenschaften wie hohe Diffusionsoffenheit oder verbesserter Schall- und Hitzeschutz werden Sie ebenfalls überzeugen.

Erfahren Sie mehr zum Capatect System Natur+ für eine gute Zukunft unter: [www.caparol.de/hanfdaemmung](http://www.caparol.de/hanfdaemmung)

Qualität erleben.



## Lebenszyklus

# Langlebige Lösungen mit Funktion und Design

Urbanes Generationswohnen bietet das neue Wohnquartier „WuhleAnger“ in Berlin-Marzahn. Die Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG hat sich bei allen Maßnahmen und Services eng an den Interessen der Mieter orientiert: vom Bodenbelag bis hin zu Freizeitangeboten im Mietertreff.



**Frank Selbeck**  
Objectflor GmbH  
Köln

Berlin-Marzahn ist vor allem als Plattenbau-Großsiedlung bekannt, die ab 1977 errichtet wurde. Im Rahmen vom Stadtumbau-Ost hat sich viel in dem Stadtteil getan, der durch seine grüne Randlage und Projekte wie die „Gärten der Welt“, die Internationale Gartenschau 2017 und den als größten Industriepark Berlins geplanten „CleanTech Business Park“ weiter gestärkt werden wird.

Die Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG (BBWBG) hat am Mehrower Bogen rd. 1.300 Wohnungen in meist 6- und 11-geschossigen Häusern und investiert in den Neubau des sog. Wohnquartiers „WuhleAnger“, der die Siedlung als

Nachverdichtung ergänzt. Insgesamt umfasst die Wohnanlage 5.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche zuzüglich der Keller und Nebenflächen. Das neue Quartier verteilt sich auf drei Gebäude, die durch unterschiedliche Nutzungen ein urbanes Generationswohnen ermöglichen. Es entstanden 38 Wohnungen, eine Kita sowie von einem Pflegedienst betreute Appartements. Zudem gibt es einen Mietertreff, dessen Räume in einer Rotunde im Zentrum des kleinen Quartiers liegen.

Bei den Sanierungen der Bestandsgebäude legt die Genossenschaft zudem großen Wert auf barrierearme Gestaltung und Angebote für ältere Mieter.

### Attraktive Räume – für jedes Alter

In Kooperation mit sozialen Dienstleistern ging es ferner darum, ein Programm von Services zu entwickeln, das den Wohnstandort zu einer generationsübergreifend interessanten Adresse macht. Um dem Quartier ein eigenes Profil zu geben,

spielte zudem eine gute und zugleich zweckmäßige Gestaltung eine wichtige Rolle.

Die Planer sahen u. a. in der Auswahl der Bodenbeläge die Möglichkeit, die Ansprüche an Wohnlichkeit und Individualität sowie die notwendige Funktionalität zu erfüllen. Nach dem Besuch der Messe BAU 2012 in München entschied sich die Genossenschaft gemeinsam mit der Bauleitung dafür, die ganze Anlage mit Bodenbelägen des Herstellers Objectflor auszustatten. Ausschlaggebend war das Portfolio, das für die unterschiedlichen Anforderungen passende Lösungen bot.

### Die Kindertagesstätte

45 Kinder aus dem neuen Quartier und den benachbarten Häusern besuchen die Kita, die mit Garten sowie Wintergarten Platz zum Toben bietet. Für die lichten Räume fiel die Wahl auf einen hellen Kautschukbelag mit glatter Oberfläche und einer feinen, verschiedenfarbigen Körnung. Die spezielle



Gutes Design gibt es in dem Wohnquartier „WuhleAnger“ auch in Bereichen, die sonst weniger Beachtung finden

Wohnungen und Gemeinschaftsbereiche:  
im Mietertreff wurde eine Schieferoptik verlegt



Die Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG hat sich bei dem Bau des neuen Quartiers „WuhleAnger“ an den Interessen der Mieter orientiert. Zu den Serviceangeboten zählt ein Kindergarten

Oberflächenvergütung sorgt für die notwendige Unempfindlichkeit durch einen Schutz gegen Verschmutzungen und Verkratzen. Zudem garantiert sie eine einfache hygienische Reinigung und Pflege.

#### **Service-Wohnen und betreutes Wohnen**

Für ältere Genossenschaftsmitglieder, die im Quartier bleiben möchten, aber eine gewisse

Unterstützung benötigen, wurden zwei verschiedene Angebote geschaffen: In einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft können bis zu zwölf Senioren leben. Außerdem gibt es für insgesamt 20 Mieter seniorengerechte Wohnformen mit Pflege und Service nach individuellem Wunsch und persönlichem Bedarf. Auch für die Bereitstellung dieses Angebots hat die BBWBG

ein soziales Dienstleistungsunternehmen eingebunden.

Bei der Einrichtung der Zimmer, Wohnungen und Gemeinschaftsbereiche entschieden sich die Planer für einen Boden, der optisch ansprechend, aber zugleich sehr unempfindlich und pflegeleicht ist. In den Gemeinschaftsbereichen des Mietertreffs fiel die Wahl auf eine Schieferoptik. Die ►



Für ältere Mieter gibt es eine betreute Wohngemeinschaft sowie Wohnformen mit Pflege und Service. Diese Bereiche wurden mit wohnlichen Holzoptiken ausgestattet

Farben und Strukturen der Designbeläge wirken durch Oberflächenprägungen und moderne Druckverfahren authentisch. Dieser Effekt wird verstärkt, da die Böden als Fliesen und Planken verlegt werden.

#### **Pflegeleicht und wirtschaftlich**

Sowohl der Produktlebenszyklus als auch die Unterhaltskosten sind bei diesen Bodenbelägen interessant. I. d. R. werden die in der Wohnungswirtschaft geforderten zehn Jahre der Nutzung übertroffen. Die Mieter können sich über einen robusten und pflegeleichten Boden freuen. Selbst bei sehr starker Verschmutzung oder bei leichten Kratzern kann durch eine professionelle Reinigung und einer anschließenden Neu-Einpflge ein optisch und hygienisch einwandfreier Zustand wiederhergestellt werden. Dies ist vor allem im Fall eines Mieterwechsels interessant. Starke Beschädigungen, wie beispielsweise Brandflecke, lassen sich durch den Austausch einzelner Fliesen oder Planken beheben.



Die lichten Räume des Kindergartens wurden mit einem hellen Kautschukbelag ausgestattet

#### **Moderne Treppenhäuser und Flure**

Besondere Akzente setzten die Planer des Wohnquartiers durch eine kontrastreiche Farbgestaltung in den Fluren und Treppenhäusern. Die Farbkombination von Rot und Grau prägt das Design des Bodens und setzt sich in der Wandgestaltung fort.

Insgesamt zeigt das Wohnquartier „WuhleAnger“, wie durch Kooperationen und ein durchdachtes Service- und Ausstattungskonzept modernes Wohnen sowie ein freundliches, das Miteinander fördernde Klima entstehen kann – das positive Impulse für die Entwicklung des Stadtteils setzt. ■



## **Interview mit Jörg-Peter Schulz**

### **„Der Schlüssel zum Erfolg des Quartiers sind die zusätzlichen Angebote“**

Der Geschäftsführende BBWBG-Vorstand erklärt, warum ein breites Angebot für alle Generationen – von der Kita über den Mietertreff, den Pflegedienst bis hin zu den modernen Wohnungen – für das Neubauprojekt wichtig ist, und warum ein durchdachtes Konzept Detailfragen bis hin zu den Produktlebenszyklen berücksichtigen muss.

#### **Welche Rolle spielt eine hochwertige Ausstattung heute bei der Vermietung?**

Natürlich achten Mieter auf die Ausstattung, und vor allem junge Leute haben oft sehr genaue Vorstellungen, was ihnen gefällt. Die Ausstattung beeinflusst, wie gut sich Wohnungen vermieten lassen. Welche Mietpreise erzielt werden können, hängt natürlich auch davon ab.

Doch es ging uns z. B. bei dem Projekt „WuhleAnger“ nicht um Luxuswohnungen, sondern um eine attraktive Ausstattung, die Menschen jeden Alters anspricht. Denn es gibt ja mit dem Kindergarten und dem betreuten Wohnen Serviceangebote für Menschen in unterschiedlichen Lebensabschnitten. Wenn wir uns für hochwertige Ausstattung

entscheiden, geht es uns vorrangig um langlebige Produkte und damit um nachhaltige Investitionen. Deshalb sollten z. B. die Bodenbeläge modern, aber auch zeitlos sein.

#### **Welche Produktlebenszyklen erwarten Sie bei Bodenbelägen?**

Wir haben im gleichen Quartier Wohnungen in den 1980er Jahren mit PVC ausgestattet. Bei diesen Böden wurde ab und an eine Grundreinigung vorgenommen, doch ist die Qualität noch immer überzeugend. Dass es heute bei den heutigen Designbelägen viel schönere Dekore gibt, ist selbstverständlich, doch die Böden sind noch immer gut. Aufgrund dieser Erfahrungen rechnen

wir schon auch in den Neubauten durchaus mit 30 Jahren. Das ist bei diesem Material gut möglich.

#### **Das Konzept, Serviceangebote von externen Dienstleistern zu integrieren, wird ja als zukunftsweisend angesehen. Sind Sie zufrieden damit?**

Auf jeden Fall. Es gibt eine große Nachfrage nach Plätzen für Betreutes Wohnen und Servicewohnen. Auch der Kindergarten ist sehr beliebt und immer voll ausgebucht. Die Wohnungen ließen sich gut vermieten. Doch der Schlüssel zum Erfolg des Quartiers sind die zusätzlichen Angebote.

Die Fragen stellte Frank Selbeck.





# Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

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

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU

 **Aareon**

## Solarstrom Kooperation mit Berliner Stadtwerken



Quelle: Berliner Wasserbetriebe, Foto: Jack Simanzik

Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU, auf der Pressekonferenz

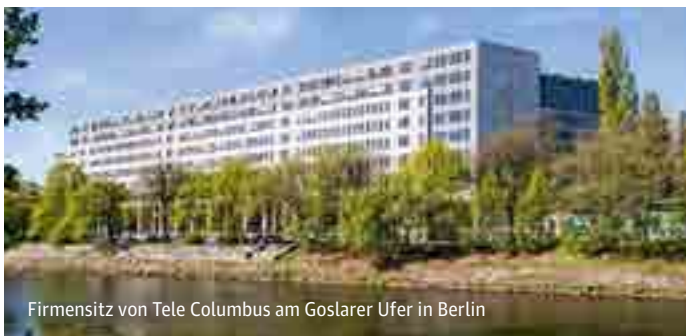
Die GESOBAU AG und die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH haben mit den Berliner Stadtwerken sog. Mieterstrom-Projekte zur Erzeugung und Nutzung von Ökostrom im Quartier vereinbart. Im August 2015 erfolgte der Baustart für die ersten Vorhaben. Bis Oktober 2015 entsteht auf dem Dach eines Gebäudes der GESOBAU AG in Berlin-Pankow eine 800-m<sup>2</sup>-Photovoltaikanlage mit 100 kWp Leistung. Im Herbst wird auf einem Gebäude der Stadt und Land in Berlin-Hellersdorf eine 4.500 m<sup>2</sup> große Photovoltaikanlage installiert. Zudem haben die beiden kommunalen Wohnungsunternehmen jeweils zwei Folgeprojekte geplant. Insgesamt wollen die Berliner Stadtwerke in den kommenden anderthalb Jahren 18.100 m<sup>2</sup> Kollektorfläche mit einer Gesamtleistung von 2.253 kWp errichten. Der geplante Anlagenpark soll pro Jahr einen CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 1.088 t einsparen.

Die Berliner Stadtwerke GmbH wurden 2014 als 100%ige Tochter der Berliner Wasserbetriebe gegründet. Das Unternehmen investiert in den Aufbau von Solar-, Windkraft- und Blockheizkraftwerkanlagen.

Weitere Informationen:  
[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de), [www.stadtundland.de](http://www.stadtundland.de) und [www.berlinerstadtwerke.de](http://www.berlinerstadtwerke.de)

## Medienversorgung Bewegung auf dem Kabelmarkt

Die Tele Columbus AG, der drittgrößte deutsche Kabelnetzbetreiber, hat im Juli 2015 eine Vereinbarung zum Erwerb des viertgrößten deutschen Anbieters, der Primacom Holding GmbH, unterzeichnet. Der Kaufpreis liegt bei 711 Mio. € vor Berücksichtigung von Barbeständen und Verbindlichkeiten. Durch den Zusammenschluss versorgt der Kabelnetzbetreiber künftig 2,8 Mio. Haushalte. Primacom betreibt ein eigenes, leistungsstarkes hybrides Glasfaser-Coax-Netz (HFC), über das rund 1,2 Mio. Haushalte mit Kabelfernsehen und Telekommunikationsdiensten versorgt werden. Im Jahr 2014 erwarb Primacom den Kabelnetzbetreiber Deutsche Telekabel GmbH mit rund 270.000 angeschlossenen Haushalten. Die Verbindung der Unternehmen soll es ermöglichen, die Einführung neuer Produkte und technologischer Innovationen schneller voranzutreiben.



Quelle: Tele Columbus

Firmensitz von Tele Columbus am Goslarer Ufer in Berlin

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

### LITERATURTIPP

## Werkbericht zum Klimaschutzkonzept in Wilhelmsburg



Seit 2010 wird das Klimaschutzkonzept Erneuerbares Wilhelmsburg im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg umgesetzt. Dieses Jahr wurde der erste Werkbericht veröffentlicht, der die Umsetzung und Weiterentwicklung des Konzepts in den Kontext aktueller Diskussionen zur Energiewende stellt. Der Evaluationsbericht wurde von der IBA Hamburg GmbH, dem Umweltbundesamt und der TU Darmstadt herausgegeben.

Das Klimaschutzkonzept verfolgt das Ziel, bis 2050 fast 100% des Gebäudebestands in dem 35 km<sup>2</sup> großen Hamburger Stadtteil mit erneuerbarer, lokal erzeugter Energie zu versorgen. Um Wilhelmsburg in einen klimaneutralen Stadtteil zu verwandeln, wurden vier Handlungsfelder abgegrenzt: energieeffizienter Neubau, energetische Sanierung, Wärmenetze für erneuerbare Energien sowie die Erzeugung von Strom aus regenerativer Energie. Die methodischen Ansätze des Konzepts werden im Bericht hinterfragt; zudem werden Vorschläge für den Umgang mit aktuellen Herausforderungen und die Fortschreibung des Konzepts dargestellt.

**Energieatlas Werkbericht 1: Zukunftskonzept Erneuerbares Wilhelmsburg**, Hrsg: IBA Hamburg GmbH, Umweltbundesamt, TU Darmstadt. Jovis, 224 Seiten, 32 €, ISBN 978-3868593433



## Onlinebefragung von Wohnungsunternehmen IWU-Umfrage zum Thema Mieterstrom

Mieterstrom, also die Belieferung von Mietern mit Strom z. B. aus Blockheizkraftwerken oder Photovoltaik direkt im Quartier, ist ein aktuelles Thema. Über die Umsetzung sowie die Erfahrungen der Wohnungsunternehmen sind bislang jedoch kaum konkrete Informationen vorhanden. Das Darmstädter Institut Wohnen und Umwelt (IWU) führt daher eine Onlineumfrage von Wohnungsunternehmen durch, die Einstellungen der Unternehmen zum Mieterstrom, relevante Aspekte und realisierte Umsetzungen, aber auch Motive, den Mieterstrom nicht anzubieten, erfasst. Es handelt sich um zehn Fragen, deren Beantwortung ca. zehn Minuten in Anspruch nimmt. Die Umfrage steht bis Anfang Oktober 2015 zur Verfügung unter [mieterstrom.iwu.de](http://mieterstrom.iwu.de).

Das IWU bittet alle Wohnungsunternehmen – auch solche, die sich bisher noch nicht mit Mieterstrom beschäftigt haben –, an der Umfrage teilzunehmen. Die Onlinebefragung wird

 Weitere Informationen:  
[mieterstrom.iwu.de](http://mieterstrom.iwu.de)

## Jahrestagung Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft

Am **25. und 26. November 2015** veranstaltet die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin, im Umweltforum Auferstehungskirche in Berlin die 18. Jahrestagung Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft. Die bundesweite Veranstaltung richtet sich an Vorstände und Geschäftsführer sowie Verantwortliche aus den Bereichen Unternehmensentwicklung, Technik und Bestandsbewirtschaftung von Wohnungsunternehmen.

Am ersten Veranstaltungstag werden innovative Energieeffizienzprojekte vorgestellt. Am zweiten Tag berichten Experten aus aktuellen Energieeffizienzprojekten und geben Orientierung für anstehende strategische Unternehmensentscheidungen. Die Themenschwerpunkte sind dabei Energieeffizienz bei Neubau und Sanierung, Praxismodelle zum Energiemanagement und Wertschöpfungspartnerschaften zur Energieeffizienz.

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

im Auftrag der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführt.



Screenshot aus der IWU-Umfrage

## Trinkwasser-Check alle 3 Jahre wiederholen!

Untersuchung auf Legionellen gehört zu den Verkehrssicherungspflichten.

Jetzt online bestellen!



ista Deutschland GmbH  
Grugaplatz 2 45131 Essen  
Tel.: +49 (0) 201 459-02  
info@ista.de  
www.ista.de

**ista**



# Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 3 · September 2015

## Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben

„Betriebskosten aktuell“ stehen unter

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

als Download zur Verfügung.

### Das digitale Brett

## Verwaltung erleichtern – Hauswarte entlasten

Faltig geklebte Plakate, knittrige Zettel oder handschriftliche Notizen am Schwarzen Brett im Treppenhaus - bei der Lehrter Wohnungsbau GmbH soll das künftig der Vergangenheit angehören. 20 ihrer Hausflure hat sie bereits mit dem digitalen Brett ausgestattet. Bis 2017 soll der gesamte Bestand damit ausgerüstet sein. Das digitale Brett ist ein von der Home-Info GmbH, Garbsen, entwickeltes „elektronisches Schwarzes Brett“. Das Display des digitalen Brettes besteht aus einer Vollglasfront mit gehärtetem Einscheibensicherheitsglas in einem Edelstahlgehäuse. Der Einbaurahmen macht nicht nur optisch etwas her, sondern ist auch robust, schlagsicher und schwer entflammbar. Die Navigation auf dem 24 Zoll-Monitor ist kinderleicht und intuitiv. Lediglich vier Buttons mit Touchfunktion auf dem Display genügen, um die hinterlegten Informationen über ein Menü auszuwählen. Mit Pfeiltasten auf dem Bildschirm können einzelne Aushänge oder auch das gesamte Übersichts-menü mit sämtlichen Inhalten angezeigt werden. Keine Information und kein Termin bleibt somit verborgen - Müllabfuhr, Ablesungen der Energieversorger, Servicearbeiten und Wartungen, Notrufnummern, Informationen zu Angeboten oder Aktivitäten der sozialen Dienste oder Veranstaltungen aller Art sind dank des digitalen Brettes ständig für alle einsehbar und verfügbar. Frank Wersbe, Geschäftsführer der Lehrter Wohnungsbau: „Die Ver-

waltung der Häuser wird mit dem digitalen Brett erleichtert, wir können effektiver und kostengünstiger arbeiten. Der Kommunikationsweg zu den Mieterinnen und Mietern wird deutlich verkürzt und last but not least: Unsere Hauswarte müssen sich nicht mehr um Aushänge und Optik der Schwarzen Bretter kümmern und werden so entlastet.“



(v. l.) Frank Wersbe (Lehrter Wohnbau) und Marcus Berbic (Homeinfo) bei der Inbetriebnahme des digitalen Bretts

Quelle: Homeinfo

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

### Heizkostenabrechnung

## BGH zur Anwendung der VDI-Richtlinie 2077

Bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen (freiliegende ungedämmte Leitungen, wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs wird nicht erfasst) eröffnet § 7 Abs. 1 Satz 3, 4 HeizkostenV die Möglichkeit, unbillige Kostenverschiebungen nach anerkannten Regeln der Technik auszugleichen oder jedenfalls zu reduzieren. Die Bestimmung des Wärmeverbrauchs nach anerkannten Regeln der Technik (VDI-Richtlinie 2077) unterliegt nicht der Ankündigungspflicht gemäß § 6 Abs. 4 Satz 3 HeizkostenV, denn sie betrifft nicht die Verteilung der Heizkosten anhand eines bestimmten Abrechnungsmaßstabes, sondern die davon zu unterscheidende Ermittlung des Verbrauchs. Das hat der BGH mit Urteil vom 6. Mai 2015 - VIII ZR 193/14 - entschieden.

Nach Auffassung des BGH stellt die VDI 2077 einen angemessenen Ausgleich zwischen dem gesellschaftspolitischen Interesse des Einsparens

von Energie und der wünschenswerten Verteilungsgerechtigkeit her. Es berührt die formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung nicht, dass in ihr zwar auf die Anwendung der VDI-Richtlinie 2077 hingewiesen, deren technische Anwendungsvoraussetzungen jedoch nicht mitgeteilt wurden. Ebenso wenig wie der Vermieter dem Mieter die Vorschriften der Heizkostenverordnung mitteilen oder erläutern muss, muss er ihm den Text der VDI-Richtlinie 2077 aushändigen oder ihm den Inhalt in anderer Weise zur Kenntnis bringen. Die Anwendung der VDI-Richtlinie 2077 muss auch nicht vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes angekündigt werden. Die Bestimmung des Wärmeverbrauchs nach anerkannten Regeln der Technik unterliegt nicht der Ankündigungspflicht, denn sie betrifft nicht die Verteilung der Heizkosten anhand eines bestimmten Abrechnungsmaßstabes, sondern die davon zu unterscheidende Ermittlung des Verbrauchs.

## Aufzugsanlagen

# Seit Juni höhere Sicherheitsanforderungen

Am 1. Juni 2015 ist die Neufassung der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) in Kraft getreten. Diese enthält auch relevante Änderungen für den Betrieb von Personenaufzügen. Insbesondere Prüfpflichten, Prüffristen und Prüfzuständigkeiten wurden zum Teil neu geregelt. Nach der BetrSichV gelten alle Aufzüge zur Personenbeförderung als überwachungsbedürftige Anlagen.

Auf Wohnungsunternehmen als Betreiber von Personenaufzügen kommen damit erhöhte Anforderungen und Kosten zu. Künftig müssen alle neuen Personenaufzüge vor Inbetriebnahme durch eine zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) überprüft werden. Die Beauftragung eines „einfachen“ Fachbetriebes reicht dafür nicht aus. Auch die alle zwei Jahre vorgeschriebenen Zwischenprüfungen dürfen nur noch von Wartungsfirmen durchgeführt werden, die gleichzeitig ZÜS sind. In den Aufzugskabinen müssen künftig Prüfplaketten angebracht werden, die unter Angabe von Monat und Jahr über den Zeitpunkt der nächsten wiederkehrenden Prüfung informieren. Für jede Aufzugsanlage ist in Zukunft ein Notfallplan beim Notdienst der Anlage zu hinterlegen. Falls noch nicht geschehen, müssen alte Aufzüge bis zum 31. Dezember 2020 an die Sicherheitsanforderungen für neue Aufzüge angepasst werden. Es muss ein Zweiwege-Kommunikationssystem eingebaut werden, über das ein 24-Stunden-Notdienst erreicht werden kann. Die oftmals noch vorhandenen Alarmklingeln reichen dann nicht mehr aus. Da die Haftung im Schadenfall schon heute beim Betreiber der Anlage liegt, sollte mit der Nachrüstung trotz Übergangsfrist nicht zu lange gewartet werden.



Quelle: Lutz-Aufzüge



Weitere Informationen:

[www.tuv.com/de/deutschland/aktuelles/betrsvchv.de](http://www.tuv.com/de/deutschland/aktuelles/betrsvchv.de)

## PETER KAY - AUFGESPIESST

# Energieaudit - großer Erfolg der Energieberaterlobby



Quelle: Christian Martin

„Energieaudit“ - ein Begriff, mit dem wohl die meisten vor zwei Jahren noch nichts anfangen konnten. Spätestens mit dem novellierten Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G) hat sich das jedoch geändert. Dieses verpflichtet alle Unternehmen, die nicht zu den kleinen oder mittelständischen Unternehmen (KMU) gehören, zur Durchführung von regelmäßigen Energieaudits. Nach Auffassung der Europäischen Kommission

sind alle kommunalen Wohnungsunternehmen - unabhängig von ihrer Größe - hiervon betroffen. Das bedeutet, künftig muss ein registrierter Energieauditor alle vier Jahre u. a. damit beauftragt werden, die Gesamtenergieverbräuche der vom Unternehmen selbst genutzten Gebäude zu erfassen, die Gesamtenergieeffizienz zu ermitteln sowie

Verbesserungsmöglichkeiten mit Informationen zur Einsparung zu identifizieren. Die in der DIN EN 16247-1 aufgeführten Regelungen der zum Auditprozess gehörenden Elemente lassen nur erahnen, welcher Aufwand mit einem Energieaudit verbunden ist. Die Nicht-Durchführung eines Energieaudits kann übrigens mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 € geahndet werden. Im Wesentlichen sollen mit dem Energieaudit sämtliche Energieverbräuche des Unternehmens systematisch erfasst und das Potenzial zur Reduzierung des Energieverbrauchs und damit der Energiekosten identifiziert werden.

Auf ein Wohnungsunternehmen bezogen nennt man das wohl „Eulen nach Athen tragen“! Man kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass es die Energieberaterlobby - ähnlich wie beim Energieausweis - wieder einmal geschafft hat, sich ein lukratives Geschäftsfeld gesetzlich absichern zu lassen. Allen die glauben, als kleine oder mittlere Unternehmen hiervon nicht betroffen zu sein, biete ich eine Wette darüber an, dass auch sie mit der nächsten Novelle des Energiedienstleistungsgesetzes spätestens in vier Jahren dazugehören werden.

# Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 3 · September 2015

## Betriebskosten-Benchmarking Arbeitskreis Nord tagte in Hamburg

Anfang Juli tauschten sich in Hamburg Betriebskosten-Fachleute aus den drei nördlichen Bundesländern über das Betriebskosten-Benchmarking in ihren Unternehmen aus.

Zentrales Thema war der mit der Einführung eines Betriebskosten-Benchmarking-Verfahrens im Wohnungsunternehmen verbundene Aufwand.

Dabei wurde u.a. festgestellt, dass das Betriebskosten-Benchmarking für Kostenentlastungen im Unternehmen sorgen und der Benchmarking-Prozess auch eine koordinierende Funktion haben kann.

Das gilt z. B. für:

- Interne und externe Kostenvergleiche,
- Rückfragen bei Einsprüchen,
- Berichtswesen über die Kostenentwicklung,
- Plausibilitätsprüfung,
- Einkaufsverhandlungen.

Hierfür müssen oftmals unter großem Aufwand in jedem Einzelfall Daten gesucht oder aufbereitet werden, was – anders organisiert – viel leichter und effektiver möglich wäre.



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

### Intensive Testläufe von Wohnungsunternehmen

Das Angebot, das Benchmarkingverfahren zunächst kostenlos für einen kleinen Bestand zu testen, um Funktionen und Abläufe kennen zu lernen, findet großen Zuspruch und sorgt so auch für interessante Fragestellungen im Arbeitskreis. Diese reichen von der Datenbereitstellung über Kostenartenvergleiche bis zur Ausgabe für das Berichtswesen. Unternehmen aus dem nördlichsten Schleswig Holstein bis über Kiel, Lübeck sind ebenso dabei wie Teilnehmer aus Stralsund, Rostock, Schwerin und Hamburg.

### Der Arbeitskreis

Teilnehmer im Arbeitskreis sind sowohl Mitglieder des VNW Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen als auch andere Marktteilnehmer aus dem privaten, mittelständischen Sektor oder große Kapitalmarkt-orientierte Wohnungsanbieter. Das gewährleistet sowohl eine regionale als auch anbieterseitige Repräsentativität zum Thema Betriebskosten im Norden. Der Arbeitskreis tagt i. d. R. zweimal jährlich.

## VNW und Vattenfall Kooperationsvertrag verlängert

Am 12. Mai 2015 haben der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und die Vattenfall Wärme Hamburg GmbH ihren bis zum 30. Juni 2015 befristeten Rahmen- und Kooperationsvertrag über die Fernwärmeversorgung für VNW-Mitgliedsunternehmen um weitere zwei Jahre verlängert. Damit wird insbesondere ein auf den Grund- und Arbeitspreis gewährter Sonderrabatt für VNW-Mitgliedsunternehmen weiter gesichert. Dieser kommt den Mietern in Form günstigerer Fernwärmekosten zugute. Einen zweiten Schwerpunkt des Rahmen- und Kooperationsvertrages bilden die Vereinbarungen zur energiewirtschaftlichen Zusammenarbeit mit dem Ziel, die Kohlendioxid-Emissionen in Hamburg weiter zu mindern. So unterstützt der VNW Vattenfall beim Ausbau eines CO<sub>2</sub>-neutralen Fernwärmeprodukts „Fernwärme Natur Mix“ und setzt sich dafür ein, dass dieses Produkt als Ersatz für den gesetzlich vorgeschriebenen regenerativen Anteil bei Neubauten anerkannt wird. Vattenfall wiederum hat noch einmal eine gezielte Verbrauchsauswertung der fernwärmeversorgten Gebäude von VNW-Mitgliedsunternehmen durchgeführt, um Optimierungspotenziale durch Reduzierung der Heizwasserdurchfluss-



V. l.: Dirk Westphal, Dr. Frank May (Vattenfall), Dr. Joachim Wege und Andreas Breitner (VNW) präsentieren den Kooperationsvertrag

menge festzustellen. Reduzierungen der Heizwasserdurchflussmengen führen zu einer entsprechenden Verringerung des Fernwärme-Grundpreises und damit der Fernwärmekosten für die Mieter. Die Realisierung aller identifizierten Reduzierungsmöglichkeiten würde die Fernwärmekosten noch einmal um rund 100.000 € jährlich entlasten.



## Legionellenprüfung

# Mit Kanonen auf Spatzen geschossen?



Quelle: KALO

Die regelmäßige Kontrolle des Trinkwassers muss ernst genommen werden

Jährlich werden dem Robert-Koch-Institut ca. 600 bis 800 Fälle der Legionärskrankheit gemeldet. Größere Ausbrüche, die durch kontaminierte Trinkwasserinstallationen ausgelöst wurden, seien bislang nicht festgestellt worden. Das geht aus einer Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hervor (BT-Drs. 18/4572).

In Hamburg sind von 2008 bis 2013 durchschnittlich 13 Legionellen-Nachweise gemeldet worden, insgesamt vier Menschen sind in diesem Zeitraum

an Legionellose verstorben (Bü-Drs. 20/10954). Bei den wenigen größeren Legionellenausbrüchen der letzten Jahre in Deutschland wurde jeweils eine Verdunstungskühlanlage als Quelle identifiziert. In keinem Fall konnte eindeutig eine Kontamination des häuslichen Trinkwassers als Ursache für eine Erkrankung oder einen Todesfall festgestellt werden.

Auch wenn das Kompetenznetzwerk für ambulant erworbene Pneumonien (Capnetz, [www.capnetz.de](http://www.capnetz.de)) von etwa 15.000 bis 30.000 Erkrankungen im Jahr ausgeht, entsteht angesichts dieser Zahlen der Eindruck, dass mit den Vorschriften der Trinkwasserverordnung zur Legionellenuntersuchung mit Kanonen auf Spatzen geschossen wird. Wie ein Urteil des BGH vom 6. Mai 2015 - VIII ZR 161/14 - zeigt, muss die Pflicht zur regelmäßigen Kontrolle des Trinkwassers gleichwohl ernst genommen werden.

Danach kommt eine pflichtwidrige Verkehrssicherungsverletzung des Vermieters auch für die Zeit vor dem 1. November 2011 in Betracht, dem Tag des Inkrafttretens der Trinkwasserverordnung (§ 14 Abs. 3). Dabei hat der BGH dem Vorinstanzgericht attestiert, dass es bei der Beurteilung, ob die häusliche Trinkwasseranlage für die Erkrankung des Mieters verantwortlich war, rechtsfehlerhaft „einen zu hohen Maßstab an die erforderliche richterliche Gewissenheit“ angelegt habe und den Fall ans Landgericht zurückverwiesen.

Mit anderen Worten: Regresspflicht des Vermieters droht, wenn er seinen gesetzlich normierten Pflichten zur Trinkwasseruntersuchung nicht nachkommt und nicht völlig auszuschließen ist, dass die Legionellenerkrankung auf eine Trinkwasserkontamination zurückzuführen ist.

## HEIZKOSTENABRECHNUNG

### Dienstleister haftet für falsche Abrechnung

Ein Vermieter kann von dem mit der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung beauftragten Energiedienstleister nicht nur die Korrektur unrichtiger Abrechnungen verlangen, sondern auch Schadensersatz in Höhe der von den Mietern überzahlten Vorschüsse. Das hat das Landgericht Berlin mit Urteil vom 20. Januar 2015 - 22 O 187/12 - entschieden. In dem entschiedenen Fall unterließ dem mit der Verbrauchsermittlung und der Erstellung der Heizkostenabrechnung beauftragten Dienstleister ein Fehler, der zu falschen Heizkostenabrechnungen führte. Ein Teil der Mieter wurde dadurch mit zu hohen, der andere Teil mit zu niedrigen Kosten belastet.

Der Vermieter verlangte zunächst Korrektur der Abrechnungen und dann Schadensersatz in Höhe der von den Mietern zu viel geleisteten Heizkosten. Der Dienstleister vertrat dagegen den Standpunkt, dass die Ansprüche der Mieter aufgrund fehlender Beanstandungen und der Ausschlussfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB nicht durchsetzbar seien, weshalb der Vermieter nicht verpflichtet wäre, den Mietern die zuviel gezahlten Heizkosten zurückzuerstatten.

Das Landgericht gab dem Vermieter vollumfänglich recht. Es wies u. a. darauf hin, dass die aufgrund des Fehlers mit zu geringen Heizkosten abgerechneten Mieter wegen Ablaufs der Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BGB nicht nachträglich mit den tatsächli-

chen Kosten belastet werden könnten. Mieter mit zu hoher Belastung könnten die Rückzahlung jedoch verlangen, da sie auch bei Einsicht in die Abrechnungsunterlagen den Fehler nicht erkennen könnten und somit die Versäumung der Ausschlussfrist nicht zu vertreten hätten. Im Übrigen sei der Vermieter berechtigt, die Zuvielzahlungen seiner Mieter aus eigenem Antrieb zurückzuzahlen.

Es liege im Interesse eines vertrauensvollen Vertragsverhältnisses, die Mieter auf die falsche Abrechnung hinzuweisen und Überzahlungen auszugleichen.

### Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Michael Pistorius

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Tel.: 040 52011-229

Fax: 040 52011-201

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

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg, Grafik: Würzburg



Quelle: Knauf, Foto: Ottinghaus

Verdichtet und schlank: KfW-Effizienzhaus 70

## Neues WDVS am Neubau in Überlingen

### Mehr Putz, weniger Dämmung

Wer in teuren Wohnlagen wirtschaftlich bauen muss, kommt an schlanken Konstruktionen nicht vorbei. Bei diesem aktuellen Beispiel vom Bodensee wurde in der Fassade ein neues Wärmedämmverbundsystem (WDVS) eingesetzt, das ein mineralisch-dickschichtiges Putzsystem mit PU-Dämmung vereint. Vorteile sind u. a. Schutz vor Algen und Pilzen, besserer Wärme- und Brandschutz, ein Plus an nutzbarer Fläche und schließlich durch praktiziertes Recycling auch die viel beschworene Nachhaltigkeit.



**Gerard Halama**  
Fachjournalist  
Bremen

In Überlingen am Bodensee geht es eng zu. Es gibt kaum noch freie Grundstücke und die Mieten sind hoch. Die Baugenossenschaft Überlingen (BGÜ) ist mit rund 500 Mietwohnungen der größte Mietwohnungsanbieter der Stadt. In der Hohlen Straße entwickelt die Genossenschaft durch Abriss und

Neubau aus alten Liegenschaften ein attraktives neues Wohnquartier.

Bei den Neubauten ist eine möglichst hohe Verdichtung klare Vorgabe. Darüber hinaus soll der Wohnraum attraktiv und bezahlbar sein. Dies erreichte die BGÜ durch einen gezielten Mix aus

kleinen, mittleren und auch gehobenen Wohnungen. Allen gemeinsam ist der ambitionierte Wärmeschutz, der den Forderungen an ein KfW-Effizienzhaus 70 gerecht wird.

### Schlank und warm

Die Wände der neuen Wohnbauten in Überlingen bestehen aus 17,5 cm dicken Blähtonsteinen und einem WDVS mit 16 cm dicken PU-Dämmstoffplatten (Lambda-Wert 0,026 W/mK). Ein smarter Weg, einen U-Wert von ca. 0,14 W/m<sup>2</sup>K im mehrgeschossigen Wohnungsbau zu erreichen. Das hier eingesetzte WDVS mit Polyurethan-Dämmstoffplatten ist die Neuheit des Jahres 2015 der Firma Knauf. Erst Ende 2014 gab es die allgemeine bauaufsichtliche Dämmstoffzulassung für PU-Dämmstoffe in WDVS.

Je nach Anforderung kann aus drei mineralischen Klebemörteln, 60 bis 300 mm dicken PU-Dämmstoffplatten, einem faserverstärkten mineralischem Unterputz, einem Armierungsgewebe und sechs verschiedenen Oberputzen eine individuelle Fassadenlösung zusammengestellt werden.

Das neue bauaufsichtlich zugelassene WDVS mit PU-Dämmstoffplatten verspricht mit dem mine-



Ansicht der Überlinger Neubauten in Hanglage

Quelle: MG7-Metzger

ralischen Putzsystem die Lösung vieler diskutierter Themen in der Branche. PU wird derzeit als Brandschutzriegel eingesetzt, weshalb PU-WDVS als brandsicher gelten. PU-Platten sind als Duroplast bis 110 °C wärmostabil, weshalb keine Verschattung mehr bei der Verarbeitung erforderlich ist. Sie kleben gut, sind steif und mit einem Lambda-Wert von bis zu 0,026 W/mK so wärmedämmend, dass sich die Systemdicken reduzieren. Dickschichtige mineralische Putzsysteme

lassen einen langen Renovationszyklus erwarten und gelten als robust gegen äußere mechanische Belastungen. Aufgrund ihrer höheren Masse wird nachweislich ein besserer Schallschutz und Widerstand gegen äußere Brandeinwirkungen erreicht.

### Putzdicke über alles

Die alles bestimmende Kernfrage bei WDVS ist der Renovierungszyklus der Fassaden bedingt durch Algen- und Pilzbefall. Dazu gibt es viele Un- ▶



## Interview mit Dieter Ressel

### „Jeder m<sup>2</sup> ist für uns im eng bebauten Überlingen ein Gewinn“

Nachhaltige Entwicklungen - davon ist Dieter Ressel, geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Überlingen (BGÜ), überzeugt - werden nur durch die gleichberechtigte Umsetzung umweltbezogener, wirtschaftlicher und sozialer Ziele erreicht.

#### Die Baugenossenschaft Überlingen ist mit rund 500 Wohnungen der größte Mietwohnungsanbieter in Überlingen. Was ist Ihr Erfolgsrezept?

Am Objekt in der Hohlen Straße haben wir die geforderte Wirtschaftlichkeit durch die hohe Verdichtung erreicht, den Umweltbezug u. a. durch den sehr hohen Wärmeschutz.

Als Ganzes wird dieses breit aufgestellte Quartier, wenn es 2017 fertiggestellt sein wird, für alle sozialen Schichten eine gute Adresse zum Wohnen sein.

#### Sie haben bei diesen Neubauten auf Wärmedämmung aus Polyurethan gesetzt. Welche Erwartungen verknüpfen Sie damit?

Durch die hohe Dämmwirkung ermöglicht dieser Dämmstoff selbst im Verhältnis zu anderen schlanken Wettbewerbssystemen rund 3% mehr vermietbare Wohnfläche. Jeder m<sup>2</sup> ist für uns im eng bebauten Überlingen ein Gewinn.

#### Spielen die Eigenschaften von PU eine Rolle?

Natürlich ist der Brandschutz von PU-WDVS ein großes Thema. Die Mitglieder unserer Genossen-

schaft sind ja Anteilseigner und legen als solche gesteigerten Wert auf Brandschutz.

Wichtig für die BGÜ ist auch die Haltbarkeit der Dämmsysteme. Das hier erstmals eingesetzte recycelbare PU-WDVS mit einem mineralischen dickschichtigen Putzsystem ist auf Nachhaltigkeit konzipiert und verspricht einen längeren Renovationszyklus.

#### Herr Ressel, herzlichen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Gerard Halama.





Quelle: Knauf, Foto: Ottinghaus

Das PU-WDVS wurde auch über Kopf unter dem Dachüberstand verarbeitet



Quelle: Knauf, Foto: Ottinghaus

Ansetzen der Kantenprofile für dickschichtige mineralische Putze

tersuchungen und noch mehr Überzeugungen und Mutmaßungen. Hydrophile (wasseranziehende) oder hydrophobe (wasserabstoßende) Oberflächen sollten jeweils die Lösung sein. Und so mancher Fachmann musste mit der Zeit eingestehen, dass es offenbar noch weitere Einflussfaktoren gibt. „Blendet man hoch belastete Standorte, Konstruktionsschwächen am Objekt und die verschiedenen Schichtenaufbauten aus, bleibt als entscheidende Größe die Putzdicke. Mit zunehmender Putzdicke nehmen auch die Probleme mit Algen- oder Pilzbefall drastisch ab.“, so Thomas Rohr, Produktmanager für Putz- und Fassadensysteme bei Knauf.

#### Weniger Tauwasser

Lange Renovationszyklen werden erzielt, wenn eine Putzfassade möglichst wenig Tauwasser ausgesetzt ist. Bei leistungsfähigen Dämmsystemen ist es die Herausforderung: Je besser Dämmstoffe dämmen und je weniger Wärme durch die Fassade nach außen dringt, umso kälter werden die Fassadenoberflächen und desto öfter schlägt sich an einer Fassadenoberfläche Tauwasser nieder.

Tauwasser-Wetterlagen entstehen vor allem in den Übergangsjahreszeiten im Herbst und Frühjahr, wenn feuchte, warme Tagesluft in der Nacht auskühlt und sich an kalten Oberflächen niederschlägt (kondensiert). Dieses Szenario entsteht im Winter z. B. immer dann, wenn es gilt, Autoscheiben vom Eis freizukratzen. Dann nämlich hat auch die kalte Fassade eine Schicht Raureif abbekommen.

Je häufiger und öfter Feuchtigkeit auf der Fassade liegt, desto besser können Algen und Pilze darauf wachsen. Und während es in Deutschland, je nach Region, etwa 200 Regenstunden und noch weniger solche mit Schlagregen gibt, rechnet die DIN 4108 mit 1.800 Stunden mit Taupunktunterschreitung und Tauwasser an Fassaden. Klammert man Bauten mit mangelhafter Wasserführung an der Fassade aus, bedeutet das, dass Tauwasser die Belastung Nr. 1 ist. Tauwasser lässt sich aber reduzieren, wenn die träge Masse der Fassade (dicke Putzschichten) erhöht wird und damit die Wärmespeicherfähigkeit der Außenhülle steigt. Eine Fassade kühlt dann nicht mehr so häufig bis zur Taupunkttemperatur aus. Im Rahmen ver-

schiedener Untersuchungen von WDVS hat u. a. das Fraunhofer Institut festgestellt, dass bei einer Verringerung der Oberflächenbelastung durch Feuchte um 20% bereits eine „deutliche Reduzierung des Befallrisikos“ durch Algen und Pilze erwartet werden kann. Diese Größenordnung wird in etwa bei dickschichtigen mineralischen Putzsystemen erreicht.

In Überlingen wurde eine schlanke Hochleistungs-dämmung mit einem insgesamt 15 mm dicken mineralischen Putzsystem kombiniert, wodurch die Wärmespeicherfähigkeit der Fassadenoberfläche erhöht und die Abkühlung der Oberflächen entsprechend verzögert wird.

Die exponierte Fassade wurde abschließend gestrichen. Der Anstrich war hier wichtig, um die Feinstporen im Putz zu schließen und den ersten Witterungsschutz bei Beregnung herbeizuführen. „Im Rheingraben empfehlen wir den Bauherren beispielsweise 25 mm dicke mineralische Putze mit farbigen Oberputzen. Damit richtet sich der Renovationszyklus nicht nach der ‚Notwendigkeit‘, sondern nach dem geänderten Schönheitsempfinden der Bauherren“, empfiehlt Rohr. ■

### NEUBAU VON 25 MIETWOHNUNGEN ALS KFW-EFFIZIENZHAUS 70 IN ÜBERLINGEN

<b>Bauherr:</b>	Baugenossenschaft Überlingen BGÜ, Überlingen <a href="http://www.baugenossenschaft-ueberlingen.de">www.baugenossenschaft-ueberlingen.de</a>
<b>Architekten:</b>	Arbeitsgemeinschaft aus M67-Architekten Gerhard Metzger, Überlingen <a href="http://www.m67-architekten.de">www.m67-architekten.de</a> und sa-architektur, Siyami Akyildiz, Rielasingen <a href="http://www.sa-architektur.de">www.sa-architektur.de</a>
<b>Fassade:</b>	Märte GmbH, Stuckateurbetrieb, Sipplingen <a href="http://www.maerte-stuckateur.de">www.maerte-stuckateur.de</a>



Quelle: Knauf, Foto: Ottinghaus

Scheibenputz-Struktur und ebene Übergänge mithilfe dickerer mineralischer Putzsysteme



Wenn es darum geht, 84  
Wohnungen energieeffizient zu  
sanieren, dann brauchen Sie  
..mehr als Farbe.

**Der Brillux Objektservice.**

**Behalten Sie den Überblick in jeder Bauphase.  
Mit dem Brillux Objektservice.**

Die bauphysikalische Bewertung und die Berechnung von U-Werten und Schalldämmwerten des WDV-Systems? Die Leistungsbeschreibungen für Ihre nächste Ausschreibung? Ein professioneller Farbtentwurf für eine ganze Wohnanlage? Eine Präsentation vor der Eigentümer-Versammlung? Oder ein neues Farbleitsystem? Was immer Sie bei der Projektentwicklung, Vermarktung oder Verwaltung benötigen, der Brillux Objektservice hilft – effizient, zuverlässig, direkt. Rufen Sie uns einfach an: 0251/7188-8824

[www.brillux.de/wohnungswirtschaft](http://www.brillux.de/wohnungswirtschaft)

 **Brillux**  
..mehr als Farbe

## Trittschalldämmung wertet Wohnungen auf Schlank und mit geringem Flächengewicht

Im Rahmen einer Quartiersaufwertung führte die Wohnbau Lemgo eG umfassende Maßnahmen zur Trittschallverbesserung durch. In Kombination mit einer umfassenden energetischen Modernisierung und dem Anbau von Balkonen und Loggien profitieren die Mitglieder insgesamt von einer deutlichen Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität.



**Günter Fischer**  
Saint-Gobain Weber GmbH  
Düsseldorf

Die 1948 gegründete Genossenschaft Wohnbau Lemgo eG betreut einen Wohnungsbestand von rund 3.000 Objekten, mit Schwerpunkt auf den Städten Bad Salzuflen und Lemgo. Zusammen mit über 30 weiteren lokalen Bauträgern ist sie in der Arbeitsgemeinschaft „Wohnungswirtschaft OWL“ organisiert. Gemeinschaftlich arbeiten die Mit-

gliedsunternehmen daran, sicheren und modernen Wohnraum zu fairen Preisen anzubieten.

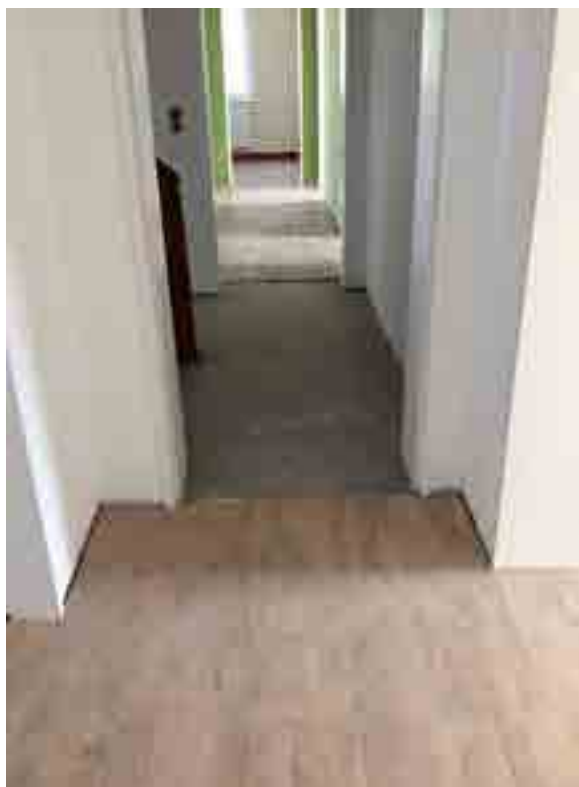
### Strategische Quartiersentwicklung

Jedes Jahr investiert die Genossenschaft mehrere Mio. € in Neubau und Instandhaltung ihres Wohnungsbestands. Seit über 15 Jahren liegt der Schwerpunkt dabei auf dem generationengerechten Umbau der Quartiere. Ältere Mitglieder zu halten und Versorgungssicherheit im Quartier zu gewährleisten, sind neben der Schaffung zeitgemäßer Grundrisse und attraktiver Außenanlagen die größten Herausforderungen. „Die Quartierserneuerung folgt einem langfristigen

Investitions- und Modernisierungsplan“, erläutert Wohnbau-Vorstand Thorsten Kleinebckel. „In der Praxis bedeutet das: Größere Umbauten an Quartieren werden ausschließlich im Rahmen eines umfassenden Modernisierungskonzeptes durchgeführt. Dieses beinhaltet sowohl die Sanierung von Gebäuden als auch Abbruch und Neubau. Außerdem wird stets ein Nachbarschaftszentrum als Quartiersstützpunkt errichtet.“

### Musikerviertel in Lemgo

Ein Beispiel für diese Strategie ist der Quartiersumbau des Musikerviertels in Lemgo. Die Gebäude in zentraler Innenstadtlage stammen noch aus den



Um die Mieterzufriedenheit langfristig zu sichern, ließ die Wohnbau Lemgo eG insgesamt rund 2.000 m<sup>2</sup> Trittschalldämmung verlegen





Das Sechs-Familien-Haus im Lemgoer Musikerviertel während der Modernisierung

frühen 1950er Jahren und sollen bis 2020 in drei Bauabschnitten komplett saniert werden. Parallel werden die Außenanlagen barrierefrei gestaltet. Im ersten Bauabschnitt wurden zunächst sechs 6-Familien-Häuser aus dem Baujahr 1954 leer gezogen und anschließend energetisch saniert. Durch Ausbau der Loggien erhielten die Wohneinheiten im Dachgeschoss außerdem veränderte Grundrisse. Neben einer Dämmung von Fassade, Dachböden und Kellern wurden auch Dach und Fenster komplett erneuert sowie eine Trittschalldämmung verlegt.

Wie im Leitbild der Genossenschaft festgeschrieben, wird das Quartier ergänzend durch Neubauten aufgewertet. Ein im zweiten Bauabschnitt entstandenes Appartementhaus mit 29 Wohnungen soll Mitte des Jahres 2015 bezogen werden (die DW wird im Herbst berichten). Hier entstehen 1- und 2-Zimmer-Appartements mit Wohnflächen von 30 bis 60 m<sup>2</sup>, von denen einige bereits vom Klinikum Lippe für Personal und Gäste angemietet wurden. Vier weitere Wohnungen sollen komplett möbliert und für befristete Zeiträume angeboten werden. Im dritten Bauabschnitt plant die Wohnbau Lemgo eG dann den Abbruch von 84 Wohnungen, die unter Einbeziehung der Bewohner bis 2020 komplett durch Neubauten mit insgesamt 102 Wohneinheiten ersetzt werden sollen.

#### Trittschallschutz erhöht Wohnkomfort

Wie im Nachkriegswohnungsbau typisch, verfügten die Gebäude in Lemgo lediglich über dünne

Betondecken von 14 cm Stärke und boten somit nur einen geringen Trittschallschutz. Dieses Thema war im Rahmen von Mitgliederworkshops der Wohnbau Lemgo eG bereits im Vorfeld des Quartiersumbaus häufig bemängelt worden. „Wir gehen davon aus, dass etwa ein Drittel aller Beschwerden auf Lärm zurückzuführen sind“, berichtet Thorsten Kleinebeker. „Als professioneller Vermieter ist ein besserer Trittschallschutz für uns eine wichtige Investition, denn er trägt nachweislich zur höheren Zufriedenheit der Bewohner bei. Interessanterweise reagieren Menschen zudem umso stärker auf Lärmbelastigungen innerhalb des Hauses, je mehr der Schallschutz durch den Einbau neuer Fenster nach außen verbessert worden ist.“

#### Schlanke und leichte Trittschalldämmung für Bestandsgebäude

Gefragt war eine besonders schlanke Modernisierungslösung mit einem geringen Flächengewicht, die gleichzeitig eine maximale Trittschallverbesserung gewährleiste. Das ausgewählte Trittschalldämmssystem (von Saint-Gobain Weber) besteht aus einem schnell begehbaren Dünnestrichsystem und einer dünnen Trittschall- und Trennlagenbahn. Mit nur 28 mm Gesamtaufbau erzielt das System ein Trittschallverbesserungsmaß von  $\Delta L_w = 17$  dB. „Die geringe Aufbauhöhe war der entscheidende Aspekt bei der Wahl des Systems“, erläutert Thorsten Kleinebeker. „Insgesamt standen uns für die Trittschalldämmung nur 3 bis 4 cm zur Verfügung.“

#### Zeitersparnis durch Dünnestrich und Maschinenteknik

Nach erfolgreichen Tests in einem Probeobjekt beschloss die Wohnbau Lemgo, das System auf der gesamten Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> einzusetzen. Wichtig bei der Entscheidung waren die kurze Bauzeit und die schnelle Begehrbarkeit. Die Oberfläche kann bereits nach zwei bis vier Stunden begangen werden. Der Estrich kann bereits nach einem Tag mit Fliesen, nach drei Tagen mit elastischen und textilen Belägen und nach sieben Tagen mit Parkett oder Laminat belegt werden.

#### Fazit

Die Vorher-/Nachher-Messungen ergaben eine Trittschallminderung von 21 dB. Damit profitieren die zukünftigen Bewohner des Musikerviertels nicht nur von einem attraktiveren Quartier, sondern auch von einem zeitgemäßen Trittschallschutz. Gleichzeitig sparen die Mieter durch die umfangreiche Modernisierung Energie ein. Die Energieausweise weisen laut Angaben der Genossenschaften einen Rückgang von ca. 40% des Energieverbrauches aus.

Die Tatsache, dass die meisten Mitglieder nach der sechsmonatigen Umbauzeit zurückkehrten, zeigt, dass die Strategie aufgeht. „Wir hatten in den sanierten Objekten zwar auch zuvor keinen Leerstand zu verzeichnen, doch durch die umfassende Modernisierung ist die Vermietung nun auch für die Zukunft gesichert“, zeigt sich Thorsten Kleinebeker zufrieden. ■

## Studentenwohnheim in Heidelberg Nachhaltigkeit in Modulbauweise

Das Projekt „Studentisches Wohnen Heidelberg“ stellt die energetische und ökonomische Leistungsfähigkeit einer innovativen Form der Modulbauweise für Gebäude mit Holztragwerk unter Beweis, die die Münchner LiWood AG entwickelte. Die Studentenapartmenthäuser bestehen aus drei 5-geschossigen Gebäuden mit 265 Bettenplätzen in attraktiven 1- bis 3-Zimmerapartments sowie 12 Lese-, Lern- und Serviceräumen. Das Konzept des Studentenwohnheims zeichnet sich neben dem konsequenten Einsatz nachhaltiger Baustoffe durch die ehrgeizige Zielsetzung aus, den Energieeinsatz für Heizung und Warmwasserbereitung auf nahezu null zu reduzieren. Dies ist in der Praxis durch die Kombination aus einer energetisch optimierten Gebäudehülle, Luft-Wasser-Wärmepumpen und einer leistungsfähigen PV-Anlage, deren Solarertrag dem Endenergiebedarf des Gesamtgebäudes auf Jahresbasis entspricht, gelungen.

Einen entscheidenden Beitrag bei der Reduktion der Energieverluste durch die Gebäudehülle leisten die patentierten Energiesparfenster Schüco Alu Inside. Hierbei handelt es sich um eine passivhaustaugliche Profilkonstruktion aus Kunststoff ohne die sonst übliche Stahlarmierung. Diese innovativen Fenstersysteme können industriell wirtschaftlich in patentierter Aluminium-Verbund-Technologie gefertigt werden. Maßgebliche Gewichtseinsparung bei sehr guten statischen Werten qualifizieren diese Produktserie u. a. für Fenster- und Türelemente im Passivhausbau, da diese hochisolierenden Fenstereinheiten durch ihre Dreifach-Isolierglasaufbauten deutlich schwerere Flügelgewichte aufweisen. Die hohe Isolationswirkung der Fenster legte zusätzliche Maßnahmen zur Herstellung eines guten Raumklimas nahe. Für den Luftaustausch auch im geschlossenen Zustand sorgt die zusätzliche Ausstattung der Fenster mit der integrierten Schüco Fensterfalzlüftung. Diese ermöglicht einen

Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern durch zwei kleine Einzel-lüfter zwischen Blend- und Flügelrahmen. Deren Lüftungsklappen sind mit unterschiedlichen Kontergewichten ausgestattet, die abhängig vom Winddruck den Luftaustausch regeln. Durch den Lufteintritt im oberen Fensterbereich und die Volumenstrombegrenzung ist eine absolut ruhige Luftführung im Raum gesichert.



Das Spiel der wechselnden Fensterachsen belebt die Fassadenansicht der 5-geschossigen Baukörper

Quelle: Schüco International KG



Weitere Informationen:  
[www.liwood.com](http://www.liwood.com) und [www.schueco.com](http://www.schueco.com)

Die neuen Aluminium-Holz-Systeme im Art-Design eignen sich für großflächige Verglasungen in Pfosten-Riegel-Bauweise



Quelle: Kneer-Südfenster

## Pfosten-Riegel-Fassade Transparenz auf der ganzen Linie

Für filigrane Glasfassaden hat Kneer-Südfenster eine Gesamtlösung im Aluminium-Holz-Segment entwickelt. In puristischem Design lassen sich mit den neuen Systemen neben Fenstern und Hebe-Schiebe-Türen auch Pfosten-Riegel-Konstruktionen mit großen Glasflächen realisieren. Die Aluminium-Schale, eine Eigenentwicklung des Herstellers, erzielt dank geringer Abschrägung eine moderne, kantige Optik mit flächenversetztem Flügel. Bis zu zwei Geschosse und bis 6 m Höhe lassen sich so als transparente Fassade gestalten.

Neben einer guten Wärmedämmung und einem hohen Schall- und Einbruchschutz sind die Bauelemente darüber hinaus auf Emissionen geprüft und für wohngesunde Bauprojekte die erste Wahl - empfohlen vom Sentinel Haus Institut in Freiburg.



Weitere Informationen:  
[www.kneer-suedfenster.de](http://www.kneer-suedfenster.de)



## Vorgehängte hinterlüftete Fassaden Fassadensysteme

Neben anderen Außenwand-Varianten ist die vorgehängte hinterlüftete Fassade ein gutes Beispiel für neuartige Formen der Außenwandkonstruktion mit zukunftsweisenden Technologien. Von Knauf wurde ein ganzes System, vom Dübel über die Dämmung bis hin zur Aquapanel Zementbauplatte, entwickelt. In der neuen, 68 Seiten starken Systembroschüre sind neben interessanten Objekten vor allem Systembeschreibungen sowie umfangreiche Hilfe für Planung und Montage zu finden.

Quelle: Knauf Aquapanel, Foto: E. Reinsch



Die Platte bildet einen soliden Untergrund, der extremen Witterungsbedingungen standhält, diffusionsoffen und nicht brennbar (Baustoffklasse gem. EN 13501) ist

„Wenn aus Visionen Fassaden werden“ ist erhältlich unter:  
[www.knauf-aquapanel.com](http://www.knauf-aquapanel.com)

## Fassadendämmung Weißbuch veröffentlicht

Das Thema Wärmedämmung fundiert in allen Facetten aufzuarbeiten - das ist die Zielsetzung dieses Weißbuchs Fassadendämmung. Seit Jahren sieht sich die WDVS-Branche mit kritischen Medienbeiträgen zum Thema „Wärmedämmung“ konfrontiert - einer Berichterstattung, die zu einer Polarisierung geführt hat. Wichtig ist die Auseinandersetzung mit den realen Fakten der energetischen Gebäudesanierung. Deshalb hat sich Sto entschlossen, das Thema Wärmedämmung mit all seinen Facetten fachlich und wissenschaftlich aufzuarbeiten. Das Buch richtet sich in erster Linie an Handwerker, Architekten und die Vertreter der Wohnungswirtschaft.



Quelle: Sto

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

DAS NEUE VERANSTALTUNGSFORMAT DER DW

# Energie und Gebäude

## Wissen schafft Vertrauen schafft Verständnis



In Kooperation mit dem GdW gibt die DW mit der Werkstatt 20 Unternehmern aus Industrie und Dienstleistung sowie 20 Vorständen und Geschäftsführern aus der Wohnungswirtschaft einen Rahmen, um zum Thema „Energie und Gebäude“ Lösungen zu diskutieren und Partner zu finden.

*Ulrike Steinhilber*

# WERKSTATT

[www.dw-werkstatt.de](http://www.dw-werkstatt.de)

19./20.10.  
2015  
IN BERLIN

**DW** | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT





## Ankauf und Neubau

## Kommunale Berliner Wohnungsunternehmen erweitern Bestände

Das HOWOGE-Projekt „Gärtnerhof“



Quelle: Architekturbüro Kottmar

Beispiel für ein Gewobag-Neubauprojekt: Wohnhaus in Prenzlauer Berg



Quelle: Gewobag

Die kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen reagieren auf die Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und setzen ihre Wachstumsstrategie fort. Einige Beispiele zeigen, wie die Unternehmen durch Ankauf und Neubau ihre Bestände vergrößern:

Wie die *Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH* mitteilte, will sie langfristig um ca. 15.000 Wohnungen wachsen. Das Unternehmen investiert in den nächsten zehn Jahren 2,5 Mrd. € in die Vergrößerung des Bestands. Mittelfristig ist eine Erhöhung um 4.700 Wohnungen geplant. Im Jahr 2014 erwarb die Stadt und Land 1.800 Mietwohnungen und 55 Gewerbeeinheiten. Mit dem Bau von 1.100 Mietwohnungen wurde 2014 in verschiedenen Projekten begonnen. Im Juni 2015 wurden zudem 966 Wohneinheiten aus einem Ankauf in Marzahn-Hellersdorf in das Portfolio des Unternehmens integriert. Im Bezirk Treptow-Köpenick baut das Wohnungsunternehmen außerdem im Projekt „Am Amtsgraben“ innerhalb der nächsten zwei Jahre rund 90 Wohnungen.

Die *Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin* will durch Ankauf und Neubauprojekte 14.000 neue Mietwohnungen zur Verfügung stellen. Das kommunale Berliner Wohnungsunternehmen investiert dafür 2,5 Mrd. €. 10.000 Wohnungen entstehen in Neubauprojekten, 4.000 kommen durch Ankäufe hinzu. Seit 2012 wurde der Bestand durch Ankäufe bereits um rund 8.000 Wohnungen erhöht. Aktuell gehören etwa 58.000 Wohnungen zum Bestand der Gewobag.

Die *GESOBAU AG* kaufte 164 Wohnungen und 49 Stellplätze des KapHag-Fonds 49 in Berlin-Karow. Die Wohnanlage mit rund 12.434 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde in den 1990er Jahren gebaut. Es handelt sich überwiegend um 3-Zimmer-Wohnungen, die im zweiten Förderweg errichtet wurden. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Fondsimmobilien auf das kommunale Wohnungsunternehmen erfolgt Ende 2016.

Die *degewo AG* erwarb 55 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 28 Pkw-Stellplätze in Berlin-Charlottenburg. Die neu erworbenen Wohnungen befinden sich in der Charlottenburger Helmholtzstraße sowie in der Hallerstraße. Der Ankauf ist eine passende Ergänzung des vorhandenen

Portfolios, denn ein Nachbargrundstück befindet sich bereits im Eigentum der degewo. Die 7-geschossige Wohnanlage wurde 1989 mit Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet.

Die *WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH* feierte im Juli 2015 den Spatenstich für 128 neue Wohnungen in Berlin-Mitte. Auf einer Brache entstehen sechs Häuser mit 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Außerdem kaufte das Unternehmen ein Neubauprojekt im Bezirk Treptow-Köpenick von einem Unternehmen des Bauträgers und Projektentwicklers Agromex GmbH & Co. KG. Das Objekt umfasst sieben Häuser mit insgesamt 159 Wohnungen mit 29 Tiefgaragenstellplätzen.

Ebenfalls in Treptow-Köpenick kaufte die *HOWOGE* ein Neubauprojekt, in dem 85 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, zwei Senioren-WGs und 56 Stellplätze entstehen. Im Juni 2015 feierte das Unternehmen außerdem die Grundsteinlegung für das Projekt „Gärtnerhof“ mit 172 Wohnungen in Berlin-Lichtenberg und gab bekannt, dass die „Treskow-Höfe“ als größtes landeseigenes Bauprojekt mit 414 Wohnungen vorzeitig fertig gestellt wurden.



Quelle: Dahm Architekten

Visualisierung des Neubauprojekts der WBM in Berlin-Mitte



Weitere Informationen:

[www.degewo.de](http://www.degewo.de), [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de), [www.gewobag.de](http://www.gewobag.de), [www.howoge.de](http://www.howoge.de), [www.stadtundland.de](http://www.stadtundland.de) und [www.wbm.de](http://www.wbm.de)

ESWiD

## Nachfolge geregelt



Quelle: ESWiD



Quelle: Dennis Beyer

Die Mitgliederversammlung des Evangelischen Bundesverbands für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V. (ESWiD) hat **Dennis Beyer** als neuen geschäftsführenden Vorstand be-

stellt. Der diplomierte Stadtplaner und derzeitige Büroleiter der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) übernimmt das Amt ab Juli 2016. Er tritt die Nachfolge von **Dagmar Reiß-Fechter** an, die nach langjähriger engagierter Tätigkeit Mitte des Jahres 2016 in den Ruhestand gehen wird. Der Vorstand des ESWiD sorgt rechtzeitig für eine Nachfolgeregelung, um einen reibungslosen Führungswechsel zu ermöglichen.

Im Zuge der Neubesetzung wurde außerdem beschlossen, die Geschäftsstelle des ESWiD von Nürnberg nach Berlin zu verlegen.



Weitere Informationen:  
[www.esw-deutschland.de](http://www.esw-deutschland.de)

## Auslobung

### degewo vergibt erneut Gründerpreis

Die degewo AG hat bereits zum sechsten Mal den degewo-Gründerpreis ausgelobt. Existenzgründer können ein mietfreies Jahr in einem von zwei Berliner Gewerberäumen gewinnen. Mit dem Gründerpreis will das Wohnungsunternehmen Gründern den Start erleichtern und sie im Idealfall langfristig als (zahlende) Mieter von Gewerberäumen gewinnen. Zudem sollen die Wohnquartiere durch die Ansiedlung von attraktiven Geschäften aufgewertet werden.

Bei den Räumlichkeiten, für die es ein mietfreies Jahr zu gewinnen gibt, handelt es sich um eine 77 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche in der Brunnenstraße in Berlin-Mitte und um ein 85 m<sup>2</sup> großes Gewerbeobjekt in der Motzstraße in Berlin-Schöneberg. Beide Standorte sind innerhalb weniger Minuten vom Alexanderplatz bzw. vom Ku'damm aus erreichbar. Zusätzlich zu den Gewerberäumen erhalten die Preisträger für ein Jahr individuelle Beratung von Experten.

Beim letzten degewo-Gründerpreis hatte das kommunale Berliner Wohnungsunternehmen drei Gewerberäume vergeben. Ausgezeichnet wurden beim letzten Mal ein Geschäft für Fechtspport-Equipment, ein Handarbeitsladen und ein Geschäft, das Regalflächen an junge Künstler vermietet.



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

**StoColor Dryonic**  
Die Farbe für trockenste Fassaden.  
Inspiziert durch die Wüste.



Dass Fassaden bei jedem Wetter blitzschnell trocknen, haben wir einem Wüstenkäfer zu verdanken. Mit seinem Rückenpanzer trotz er dem Morgennebel das Wasser zum Leben ab. Von dessen Struktur inspiriert, hat Sto die innovative Dryonic Technology entwickelt. Ob Tau, Nebel oder Regen: Mit StoColor Dryonic hat Feuchtigkeit keine Chance – und das auf allen bauüblichen Untergründen und mit größter Farbtonvielfalt. StoColor Dryonic: Schön trocken, egal was kommt. Erfahren Sie mehr über den Nebeltrinker-Käfer und entdecken Sie die Dryonic Technology unter: [www.stocolordryonic.de](http://www.stocolordryonic.de)



**sto**



## Marketinginitiative Stuttgart

## Kinospot gewinnt Preis bei den Videographers Awards in den USA



Quelle: Haufe New Times

Screenshot aus dem Kinospot „Eigenbedarf“

Bei den Videographers Awards, die jährlich in Dallas/Texas verliehen werden, hat der Kinospot „Eigenbedarf“ den Award of Excellence in der Kategorie Corporate Image gewonnen. Der Videographers Award zeichnet herausragende Leistungen im Bereich Videoproduktion aus. In diesem Jahr wurden insgesamt 1.300 Beiträge aus der ganzen Welt eingereicht und bewertet.

Weitere Informationen:  
[www.stuttgarter-wohnungen.info](http://www.stuttgarter-wohnungen.info) und [www.haufe-newtimes.de](http://www.haufe-newtimes.de)

Der Kinospot „Eigenbedarf“ entstand im Auftrag der Marketinginitiative Stuttgart, in der 15 Wohnungsbaugenossenschaften organisiert sind. Mit dem Spot, der zurzeit in baden-württembergischen Kinos läuft, weisen die Genossenschaften auf Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens - hier das lebenslange Wohnrecht für Mitglieder - hin.

Zuvor hatten die Stuttgarter Genossenschaften bereits den Spot „Miete in bar“ produzieren lassen. In beiden Spots werden auf humorvolle Art Ängste aufgegriffen, die viele Mieter beschäftigen. Bei „Miete in bar“ kommt ein gieriger Vermieter zu den Mietern nach Hause, um ihnen Bargeld und Wertsachen abzunehmen. Der Spot „Eigenbedarf“ zeigt, wie ein Vermieter Eigenbedarf an der Wohnung anmeldet, die seine Mieter gerade erst selbst renoviert haben. Fazit ist in beiden Fällen, dass Genossenschaftsmitglieder solche Vorfälle nicht befürchten müssen. Die stabilen Mietpreise und das lebenslange Wohnrecht sollen gerade der jungen Zielgruppe durch die Kinospots nahegebracht werden.

Der erste Spot war bereits bei mehreren internationalen Wettbewerben erfolgreich, z. B. bei den Cannes Corporate Media Awards, beim World Media Festival und bei den Fox Awards.

Beide Spots wurden von Haufe New Times, einer Agentur für Content Marketing mit Sitz in Hamburg, produziert (siehe hierzu auch DW 3/2015, S. 54).

## Gewobag Neuer Aufsichtsratsvorsitzender



Quelle: Gewobag, Foto: Tina Merkau

Der Aufsichtsrat der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat **Michael Sachs** zu seinem Vorsitzenden gewählt. Sachs war u. a. Geschäftsführer der WVN Wohnungsverwaltung, Vorstand des kommunalen Hamburger Wohnungsunternehmens SAGA GWG, Hamburger Wohnungsbaukoordinator sowie Mitglied des Präsidiums des GdW. Außerdem ist er nach wie vor Mitglied des Verbandsrats des vhw Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung sowie des Beirats der Bundesstiftung Baukultur.

Michael Sachs übernimmt das Amt von Erika Jaeger, die seit zehn Jahren Aufsichtsratsmitglied der Gewobag tätig war, seit 2014 als Aufsichtsratsvorsitzende.

Erika Jaeger scheidet auf eigenen Wunsch aus. Der Aufsichtsrat und die Vorstandsmitglieder dankten ihr für ihr langjähriges, herausragendes Engagement.

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

## GAGFAH COO verlässt das Unternehmen



Quelle: Deutsche Annington

**Nicolai Kuß**, Chief Operating Officer der GAGFAH GROUP, hat das Unternehmen planmäßig zum 30. Juni 2015 verlassen. Er hatte den Prozess des Zusammenschlusses mit der Deutschen Annington in den vergangenen Monaten aktiv begleitet. Wie das Unternehmen mitteilen ließ, wird er in bestem beiderseitigen Einvernehmen ausscheiden, um eine neue berufliche Herausforderung anzunehmen.

Nicolai Kuß war im Jahr 2004 maßgeblich am Erwerb der GAGFAH von der Deutschen Rentenversicherung beteiligt und hat die Expansion und Professionalisierung zunächst als Beteiligungsmanager und später als operativer Geschäftsführer gestaltet. Zu seinen bedeutendsten Projekten gehörten u. a. der Börsengang der GAGFAH, die Integration der WOBA Dresden, die Repositionierung der GAGFAH nach der Finanzkrise 2008 sowie zahlreiche weitere strategische interne und externe Projekte.

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



## Nachwuchsförderung

### 3. Kieler Immobilien Dialog

Auf dem 3. Kieler Immobilien Dialog im Juli 2015 begegneten sich Nachwuchstalente und Experten aus der Immobilienbranche im Olympia-Zentrum Kiel-Schilksee. Der Kieler Immobilien Dialog ist ein neuartiges Aus- und Weiterbildungskonzept vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) und Kabel Deutschland unter der wissenschaftlichen Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach.

Die Veranstaltung kombiniert Theorie und Praxis mit anspruchsvollen Workshops und Segeltörns auf der Kieler Förde. „Für die Nachwuchsführungskräfte ist der Kieler Immobilien Dialog eine tolle Chance, auf Augenhöhe mit Experten zu diskutieren und sich untereinander zu vernetzen. Das Segeln ist eine kreative, wichtige Ergänzung, fördert die Teamfähigkeit und stärkt die Führungskompetenz“, sagte Andreas Breitner, VNW-Verbandsdirektor und Schirmherr der Veranstaltung.



Eine Fortsetzung der Veranstaltung im nächsten Jahr ist bereits geplant: Der 4. Kieler Immobilien Dialog findet vom **8. bis 12. Juli 2016** statt.

Quelle: Ulrich Holtermann

Weitere Informationen:  
[www.kieler-immobilien-dialog.de](http://www.kieler-immobilien-dialog.de)

## Beschluss in Dresden Neues kommunales Wohnungsunternehmen

Die Stadt Dresden hat beschlossen, ein neues Wohnungsunternehmen zu gründen. Im Jahr 2006 hatte die Stadt das kommunale Wohnungsunternehmen, die WOBA Dresden GmbH, verkauft.

Wie ein Stadtsprecher mitteilte, beschloss Anfang August 2015 eine sog. Gestaltungsmehrheit aus SPD, Linke, Grünen und Piraten die Neugründung. Als Reaktion auf steigende Mieten und Wohnungsmangel will Dresden erstmals wieder selbst Wohnungen bauen und verwalten. Zunächst sollen jedoch Prüfaufträge vergeben und eine Kommanditgesellschaft gegründet werden. Wie viele Wohnungen eines Tages bewirtschaftet werden, sei noch offen. Im März 2006 hatte die sächsische Landeshauptstadt die WOBA Dresden GmbH zunächst an den US-amerikanischen Finanzinvestor Fortress verkauft. Durch den erzielten Gewinn wurde Dresden zur ersten schuldenfreien Großstadt Deutschlands.

Die WOBA wurde zu einem Tochterunternehmen der GAGFAH. Nach der Übernahme der GAGFAH durch die Deutsche Annington gehören die rund 38.000 Wohnungen inzwischen zur Deutschen Annington.

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



## Rauchwarnmelder mit dem Rundum-Service von Minol.

Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

Weitere Informationen unter  
[rauchwarnmelder-minol.de/verwalter](http://rauchwarnmelder-minol.de/verwalter)

**Minol**  
Alles, was zählt.

## CSR

## Unterstützung für Kinder und Umweltschutz in Leipzig

Die Plattform „Wohnen bei uns“, in der vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften (UNITAS eG, Wogetra eG, Baugenossenschaft Leipzig eG und VLW eG) organisiert sind, unterstützt seit 2011 das Projekt Kinderpatenschaften Leipzig des Internationalen Bundes (IB) mit jährlich 5.000 €. Im Juli 2015 fand die diesjährige Scheckübergabe statt. Das Projekt vermittelt und betreut seit 2010 Patenschaften zwischen Leipziger Kindern und ehrenamtlichen Bürgern. Die Paten begleiten ihre Patenkinder als zusätzliche Bezugsperson in Freizeit und Alltag; sie helfen z. B. bei den Hausaufgaben und machen sie auf berufliche Perspektiven aufmerksam. Ziel des Projekts ist es, Folgen sozialer Benachteiligung entgegenzuwirken. In den vergangenen Jahren konnten bereits über 50 Kindern von Paten neue Chancen eröffnet werden. Zudem konnten über 1.400 Kinder individuell mit 35 Bildungs- und Freizeitangeboten unterstützt werden.

Die UNITAS eG setzt sich seit April 2015 außerdem für die Umwelt ein: Die Wohnungsgenossenschaft trat dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) bei. Sie identifiziert sich mit den Zielen des BUND und engagiert sich bereits für mehr Umweltbewusstsein. So werden z. B. die Mitarbeiter motiviert, auf firmeneigene Fahrräder zurückzugreifen und das eigene Auto stehen zu lassen. Für längere Fahrten können sie eines der sechs Car-Sharing-Angebote von UNITAS und Teilauto nutzen. Die Vergabe des NahWoh-Siegels für den kurz vor der Eröffnung

stehenden Neubau Apels Bogen sei ein zusätzlicher Ansporn für ein verantwortungsbewusstes, langfristiges Handeln, sagte UNITAS-Vorstand Steffen Foede.



Spendenscheckübergabe: Vertreter der Plattform „Wohnen bei uns“ übergaben im Juni den diesjährigen Spendenscheck über 5.000 €

Quelle: Wohnen bei uns

Weitere Informationen:  
[www.wohnen-bei-uns.eu](http://www.wohnen-bei-uns.eu) und [www.wg-unitas.de](http://www.wg-unitas.de)

### ALEXANDRA-STIFTUNG

## Erweiterung der Geschäftsleitung



(v. l.): Jörn von der Lieth, Dorit Brauns, Marco Nadig

Die 1852 gegründete Alexandra-Stiftung ist das älteste Wohnungsunternehmen Deutschlands und besitzt inzwischen rund 1.000 Wohnungen in Berlin und Brandenburg. Auf Vorschlag des Vorstandes Jörn von der Lieth hat das Kuratorium beschlossen, die Geschäftsleitung zu erweitern.

**Dorit Brauns** wurde im Juni 2015 zum weiteren Vorstand, **Marco Nadig** zum Prokuristen bestellt. Dorit Brauns ist damit in der über 160-jährigen Geschichte der Alexandra-Stiftung der erste weibliche Vorstand. Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) hat seit 2001 die Geschäftsbesorgung der Stiftung übernommen. Dorit Brauns und Marco Nadig sind zugleich Prokuristen der HWS, deren Geschäftsführer Jörn von der Lieth ist. „Die Alexandra-Stiftung beschäftigt sich wieder mit dem Neubau, der Unterbringung von Flüchtlingen und dem Ankauf von Wohnungen. Wir freuen uns, diese Aktivitäten nun noch mehr als bisher unterstützen zu können“, erklärten die neuen Mitglieder der Geschäftsleitung.

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

## Baden-Badener Tage des vbw Baukosten und gebaute Willkommenskultur

Am **24. und 25. September 2015** sind Entscheider aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eingeladen, im Kongresshaus Baden-Baden Erfahrungen auszutauschen und die aktuellen Entwicklungen rund um wohnungspolitische, gesellschaftliche und technische Themen zu erfahren. Der Wohnungsbau steht im Mittelpunkt der beiden Kongresstage in Baden-Baden, die der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ausrichtet. Die Themen reichen von der Beherrschung der wohnungswirtschaftlichen Bau- und Wohnkosten bis zum Bau von Unterkünften für Flüchtlinge. Wissenschaftler referieren über die Frage, wie viel Wohnen wir uns in Zukunft überhaupt noch leisten können. Auch Praktiker und Politiker kommen zu Wort. So diskutieren z. B. die wohnungspolitischen Sprecher der baden-württembergischen Landtagsfraktionen in einer Podiumsdiskussion darüber, wohin sich das Land beim Wohnungsbau bewegt. Außerdem geht es um praxisnahe Themen wie die bezahlbare Pflege der Außenanlagen in Wohnsiedlungen, die Betriebsrente sowie die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Das Bündnis für Wohnen in Hamburg stellt der Ex-SAGA-GWG-Vorstand und ehemalige Hamburger Wohnungsbaukoordinator Michael Sachs (siehe auch S. 46 in dieser DW) vor. Ulrike Silberberg, Chefredakteurin der DW, moderiert an beiden Kongresstagen.

 Weitere Informationen:  
[www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)

## VdW saar Präsident im Amt bestätigt

**Volker Leers** wurde in der Mitgliederversammlung des Verbandes der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW saar) in Saarbrücken einstimmig als Präsident bestätigt. Er hatte das Amt 2013 übernommen. Leers ist Geschäftsführer der SBT Immobilien Gruppe, einer Immobilienbeteiligung der SaarLB und saarländischer Sparkassen. Zentrale Aufgabenstellungen während seiner neuen Amtsperiode sieht er in der Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft. Vor allem die Baukosten seien in den vergangenen Jahren aufgrund staatlicher Vorgaben stark gestiegen. Weitere besondere Herausforderungen seien zudem die Unterbringung von Flüchtlingen und die anschließende Integration auf den Wohnungsmärkten. Die aktuelle Flüchtlingswelle könne noch Jahre anhalten. Eine deutlich stärker aufeinander abgestimmte Förderlandschaft im Saarland müsse daher das Ziel sein.



Quelle: VdW saar

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

# FREIHEIT...

... heißt für mich, meinen Tag mit aktuellsten Daten digital planen zu können.






Digitalisierung  
in der Praxis  
[www.fio.de](http://www.fio.de)

Entdecken Sie die neue Freiheit der unabhängigen ERP-Verwaltungslösung FIO REAL ESTATE für die Immobilienwirtschaft:

- ✓ Mobiles Arbeiten
- ✓ Geprüfte Sicherheit nach IDW PS 880
- ✓ Flexible Prozesse
- ✓ Freie Bankenwahl
- ✓ Intuitive Bedienung

Mehr als 2.500 Unternehmen der Immobilien- und Finanzwirtschaft vertrauen auf FIO-Lösungen.



 [info@fio.de](mailto:info@fio.de) |  +49 (0)341 900430 |  [www.fio.de](http://www.fio.de)





Quelle: GdW, Foto: Urban Rutlis

## Die Wohnungswirtschaft 25 Jahre nach der Wiedervereinigung

# Ein Paradebeispiel gelebter deutscher Einheit

Die deutsche Wiedervereinigung vor 25 Jahren war beides: ein historischer Glücksmoment und ein gravierender Wendepunkt – nicht nur für die Menschen in Ost und West, sondern auch für die deutsche Wohnungswirtschaft. Mit dem Mauerfall stand auch unsere Branche, wie viele weitere Akteure, plötzlich vor enormen Herausforderungen, aber gleichzeitig auch vor vielen Chancen.

---

### Axel Gedaschko

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

---

Seit nunmehr 25 Jahren arbeiten die Wohnungsunternehmen in Ost und West gemeinsam daran, Städte und Wohnungsbestände zukunftsfähig zu machen. Die Wohnungswirtschaft hat seitdem fast 300 Mrd. € in Neubau und Bestand investiert. Im Zuge des Übergangs zur Marktwirtschaft war die Klärung der Eigentumsverhältnisse in der ostdeutschen Wohnungswirtschaft eine der ersten Herausforderungen. Konkurrierende Restitutionsansprüche verzögerten die Stadtentwicklung, in einigen Fällen bis zum heutigen Tag. Eine weitere Mammutaufgabe: die schrittweise Anpassung der Mieten in den neuen Ländern.

### Altschulden, Leerstände, Energieeffizienz

Starker Aufholbedarf bestand vor allem bei der Wohnungsinstandhaltung und -sanierung und dem Städtebau. Hinzu kam das Altschuldenproblem: Von den damals über 3,4 Mio. kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen Ostdeutschlands waren 2,8 Mio. mit Altschulden belastet. Bis 1993 stieg die Gesamtschuldenlast auf 51 Mrd. DM an. Zur Sicherung ihrer Existenz mussten die Wohnungsunternehmen aufgefangen werden. Mit dem Altschuldenhilfe-Gesetz 1993 wurden sie von einem Teil der Schulden entlastet und verbesserten damit ihre Kredit- und Investitionsfähigkeit. Für die spätere zusätzliche Schuldenentlastung bei abzureißenden Wohnungen, vor allem auch im Rahmen des Stadtumbau Ost, gibt es allerdings seit 2014 keine Anschlussregelung.

Beim notwendigen Rückbau von Wohnungen in Ostdeutschland infolge des starken Bevölkerungs-

rückgangs unternahmen die GdW-Unternehmen enorme Anstrengungen. Dadurch sanken die Leerstände in den neuen Bundesländern in den vergangenen Jahren kontinuierlich. Allerdings zeichnet sich hier eine Trendwende ab: Ostdeutschland steht angesichts einer deutlich rückläufigen Zahl von Haushalten ganz aktuell vor einer neuen Leerstandswelle. Die Zahl der Abrisse reichte nicht, um die Ziele des Programms „Stadtumbau Ost“ zu verwirklichen. Die derzeit laufende Evaluierung der Stadtumbauprogramme muss daher zu einem Maßnahmenpaket führen, mit dem die Wohnungswirtschaft den notwendigen Rückbau wirtschaftlich tragbar bewältigen kann.

Eine der Erfolgsgeschichten der Wiedervereinigung: Die ostdeutschen Wohnungsunternehmen sind heute Vorreiter bei der Gebäudesanierung. Seit 1990 haben sie bereits 86,7% der Gebäude energetisch voll- oder teilmodernisiert. Zum Vergleich: In Gesamtdeutschland liegt dieser Wert derzeit bei rund 65%.

### In der Tradition der Gemeinnützigkeit

Insgesamt ist die Wohnungswirtschaft ein Paradebeispiel gelebter Einheit. So hat in den vergangenen 25 Jahren nicht nur eine umfassende Transformation des ostdeutschen Wohnungswesens, sondern mit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit auch ein tiefgreifender Wandel in der westdeutschen Wohnungswirtschaft stattgefunden. Nach dem Fall der Mauer haben die Wohnungsunternehmen und die Verbände in Ost und West sehr schnell zueinander gefunden und sich in der Tradition der Gemeinnützigkeit gegenseitig Hilfe zur Selbsthilfe geboten. Gelebte Einheit in der Wohnungswirtschaft hieß z. B. auch, dass die Branchen-Tarifverträge in den neuen wie in den alten Bundesländern in kürzester Zeit angeglichen wurden.

Gemeinsam mit der Politik hat die gesamtdeutsche Wohnungswirtschaft seit der Wende passende Lösungen für einen stabilen Wohnungsmarkt in der neuen Bundesrepublik realisiert. Angesichts der wachsenden Gefahr überforderter Wohnquartiere wurde z. B. mit dem Programm „Soziale Stadt“ eine optimale Antwort gefunden, die unsere Städte vor Fehlentwicklungen bewahrt.

### Gemeinsame Herausforderungen

Ein Vierteljahrhundert nach der Wende sind die wohnungspolitischen Herausforderungen nun nicht mehr nach Himmelsrichtung einzuordnen. Die Unterschiede zwischen Schrumpfs- und Wachstumsregionen prägen heute das „Gesicht“ der deutschen Wohnungsmärkte – und diese bestehen sowohl in den neuen als auch den alten Bundesländern.

Die Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland haben es längst vielerorts mit den gleichen Herausforderungen zu tun: Die Alterung der Gesellschaft macht neue Wohnformen und Innovationen wie technische Assistenzsysteme notwendig, die Digitalisierung führt zu einer Revolution des Wohnkomforts und die Zuwanderung stellt Staat und Wohnungswirtschaft gemeinsam vor neue Aufgaben der Unterbringung. Es gilt, in schrumpfenden Gebieten Wohnungsmärkte zu stabilisieren und in wachsenden Gebieten Wohnraum zu schaffen. Dafür werden sich die Wohnungsunternehmen, wie in den vergangenen 25 Jahren, auch weiterhin mit großem Engagement gemeinsam einsetzen.

Die Politik muss hier die Weichen in Richtung eines zukunftsfähigen gesamtdeutschen Wohnungsmarktes stellen, damit die Wohnungswirtschaft auch weiterhin ihrer Hauptaufgabe nachkommen kann: bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. ■

THEMA DES MONATS

## Von der AWG und GWG zur eG

# Die Transformation der ostdeutschen Wohnungsgenossenschaften

Die Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern können seit der Wiedervereinigung auf beachtliche Erfolge zurückblicken. Die Transformation der ehemaligen Arbeiterwohnungsgenossenschaften und der anderen Wohnungsgenossenschaften war zwar mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden, ihre Überführung in die soziale Marktwirtschaft ist jedoch gelungen. Der GdW und die Regionalverbände in Ost und West haben den Anpassungsprozess von Anfang an begleitet und unterstützt.



**Monika Kegel**  
Referentin Genossenschaftsrecht, Genossenschaftswesen  
GdW  
Berlin



**Anja Herzberg**  
Bereich Genossenschaftsrecht, Gesellschaftsrecht  
Hochschule für Technik und Wirtschaft  
Berlin

Mit Wende und Wiedervereinigung 1989/1990 haben sich auch für die fast 800 Wohnungsgenossenschaften der ehemaligen DDR die wirt-

schaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen grundlegend geändert. Der Aufbau einer sozialen Marktwirtschaft verlangte eine schnelle

Einstellung auf die neuen Marktbedingungen und die Einleitung tiefgreifender Maßnahmen zur Umstrukturierung. Die Ausgangssituation in der Wohnungswirtschaft Anfang 1990 war denkbar ungünstig. Viele Wohngebäude befanden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Die Mieten betragen nur zwischen 0,35 Mark/m<sup>2</sup> für Altbauten und 1,25 Mark/m<sup>2</sup> für Neubauten mit Zentralheizung und Warmwasser. Die größten Herausforderungen bestanden im Abbau des Sanierungsrückstandes und der Modernisierung der Bestände, aber auch hinsichtlich der Klärung der Altschulden und der Übertragung von Grund und Boden. Strukturell mussten sich die ostdeutschen Wohnungsgenossenschaften an das bundesdeutsche Genossenschaftsgesetz (GenG) mit seiner förderwirtschaftlichen Ausrichtung anpassen.

### Wohnungsgenossenschaften in der DDR

In der DDR existierten zwei Arten von Wohnungs(bau)genossenschaften: Die meist in den Jahren 1925 bis 1935 entstandenen gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften (GWG) und die ab Mitte der 1950er Jahre gegründeten Arbeiterwohnungsgenossenschaften (AWG). Zweck der AWG war die Errichtung, Erhaltung sowie Verwaltung von Genossenschaftswohnungen für die Beschäftigten der jeweiligen Trägerbetriebe. 1990 gab es 796 Wohnungsgenossenschaften mit rund 1,2 Mio. Mitgliedern und rund 1,1 Mio. Wohnungen.

### Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse ab 1990

Die AWG und GWG waren zu DDR-Zeiten Eigentümer der von ihnen errichteten Gebäude und Woh-

### AKTUELLE DATEN UND FAKTEN ZU WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN IN DEN NEUEN LÄNDERN

<b>Anzahl Wohnungsgenossenschaften (bei GdW)</b> Darunter: mit Spareinrichtung	<b>702</b> 11
<b>Mitglieder am 31.12.2014</b>	<b>rund 1,1 Mio.</b>
<b>Geschäftsguthaben der Mitglieder per 12/2013</b>	<b>rund 1,3 Mrd. €.</b>
<b>Beschäftigte (ohne Vorstände)</b> darunter: Arbeiter, Handwerker, Hausmeister/-warte Auszubildende Auszubildende zum/r Immobilienkaufmann/-frau	<b>rund 9.000</b>  rund 2.500 314 271
<b>Vorstände</b> darunter: ehren- bzw. nebenamtlich	<b>1800</b> 912
<b>Eigener Wohnungsbestand und für Dritte verwaltete Wohnungen</b>	<b>rund 1 Mio.</b>
<b>Investitionen 2014 insgesamt</b> darunter: Neubauinvestitionen Bestandsinvestitionen	<b>rund 1,5 Mrd. €</b>  rund 0,3 Mrd. € rund 1,2 Mrd. €
<b>Anlagevermögen zum 31.12.2014</b>	<b>28,3 Mrd. €</b>
<b>Bilanzsumme zum 31.12.2014</b>	<b>31,9 Mrd. €</b>
<b>Umsatzerlöse zum 31.12.2014</b>	<b>4,4 Mrd. €</b>

Quelle: GdW-Jahresstatistik 2014





Quelle: GrtW

Gründungsversammlung des Verbands der Wohnungsgenossenschaften der DDR am 13. März 1990 in Berlin

nungen. Für die Nutzung des volkseigenen Grund und Bodens wurde ihnen ein dingliches Nutzungsrecht verliehen. Dieser Rechtszustand des getrennten Eigentums galt nach der Wiedervereinigung zunächst weiter. Nach dem Einigungsvertrag war der von den Wohnungsgenossenschaften genutzte Grund und Boden auf die Kommunen übergegangen, allerdings mit der Verpflichtung, diesen auf die Wohnungsgenossenschaften zu übertragen. Die Kommunen haben den Auftrag jedoch nicht erfüllt: Anfang 1993 waren erst knapp 27% der Grundflächen übertragen. Dies war ein wesentliches Hemmnis für notwendige Investitionen der Wohnungsgenossenschaften in ihre Bestände. Aufgrund der schwierigen Situation ist schließlich der Gesetzgeber tätig geworden. Mit dem Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz vom Juni 1993 wurden die Wohnungsgenossenschaften kraft Gesetz unmittelbarer Eigentümer des von ihnen für Wohnzwecke genutzten Grund und Bodens. Für die Eigentumsübertragung hatten sie der Belegenheitsgemeinde einen Geldbetrag in Höhe von 1 - 3 DM/m<sup>2</sup> zu leisten. Darüber hinaus mussten die Genossenschaften, soweit der übertragene Grund und Boden vor dem 1. Juli 2003 veräußert wurde, einen Anteil des Veräußerungserlöses an die Gemeinde abführen. Mit dem gesetzlich festgelegten Eigentumsübergang waren die Wohnungsgenossenschaften je-

doch noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Gründe hierfür waren u. a. das komplexe Verwaltungsverfahren der Zuordnung. Insgesamt war auch im wohnungswirtschaftlichen Bereich die Neuordnung des Grund und Bodens mit einer Vielzahl von Problemen behaftet, die nur durch eine umfangreiche Gesetzgebung schrittweise ermöglicht werden konnte.

#### **Weiterer Änderungsbedarf der Satzungen und Register**

Im Juni 1990 wurde das bundesdeutsche Genossenschaftsgesetz in der DDR (wieder) eingeführt. Damit wurden die Rechtsvorschriften der DDR mit den Musterstatuten für AWG und GWG außer Kraft gesetzt. Eine Einführungsverordnung der letzten DDR-Regierung vom August 1990 erklärte die AWG und GWG ausdrücklich „als Genossenschaften im Sinne des bundesdeutschen Genossenschaftsgesetzes“. Diese Rechtsposition wurde schließlich auch im wiedervereinigten Deutschland anerkannt. Das bedeutete, dass sich die Wohnungsgenossenschaften der DDR nicht um- oder neugründen mussten. Erforderlich war lediglich eine Anpassung der Satzung an das Genossenschaftsgesetz. Die Satzungsänderungen hatten die nach den bisherigen Statuten gebildeten Organe, die Mitgliederversammlung oder die Delegiertenversammlung, zu beschließen. Die

geänderte Satzung bildete dann die Grundlage für eine Eintragung im Genossenschaftsregister. Die Beschlussfassung der neuen Satzung durch die - nach dem DDR-Musterstatut mögliche - Delegiertenversammlung wurde jedoch, jedenfalls ab Oktober 1990, kritisch gesehen. Denn die Delegiertenversammlung entsprach nicht der Vertreterversammlung im Sinne des § 43a GenG. Sie wurde bei großen AWG als Vertreter der Mitglieder gebildet, allerdings zum Teil nicht durch Wahlen und nach anderen Kriterien als nach § 43a GenG. Die Beschlussfassung allein durch die General- bzw. Mitgliederversammlung hätte die großen AWG jedoch vor unlösbare Probleme gestellt. Ca. 400 der 796 Wohnungsgenossenschaften hatten mehr als 3.000 Mitglieder; hierunter gab es auch Genossenschaften mit bis zu 20.000 Mitgliedern. Bei dieser großen Anzahl waren Mitgliederversammlungen, in denen die Satzung beschlossen und diskutiert wird, schon organisatorisch nicht möglich. Schließlich wurde durch eine Heilungsklausel (§ 57 Abs. 4 DM-Bilanzgesetz) klargestellt, dass auf die Beschlüsse der Mitgliederversammlung das ab 1. Juli 1990 geltende Statut der Genossenschaften mit den danach beschlossenen Änderungen anzuwenden ist. Damit war klar, dass auch die Delegiertenversammlungen die nach dem Genossenschaftsgesetz erforderlichen Satzungsänderungen beschließen konnten. ►



Quelle: GdW

Ausschnitte zeitgenössischer Dokumente

Die Eintragung der Genossenschaften in das Genossenschaftsregister wurde in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich gehandhabt. Es hat eine ganze Zeit gedauert, bis die Registergerichte anerkannten, dass sie nicht von einer Neugründung der Wohnungsgenossenschaften auszugehen hatten. Im August 1991 konnte der GdW konstatieren, dass 97% der Wohnungsgenossenschaften in den

neuen Bundesländern bereits eine neue Satzung beschlossen oder eine solche in Vorbereitung hatten und immerhin drei Viertel von Ihnen in den Genossenschaftsregistern eingetragen waren oder eine solche Eintragung angemeldet hatten. Rückblickend kann die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften als ein Erfolg gesehen werden: In den 25 Jahren seit 1990 haben die

Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern knapp 42 Mrd. € in die Bestände und in Neubau investiert, dabei wurden seit 1990 knapp 60% der Wohnungen vollständig energetisch modernisiert. Sie sichern bezahlbares und sozialverträgliches Wohnen, sind wichtige Partner bei der Wohnungsverversorgung und Stadtentwicklung in den Städten und Gemeinden.

ZUR GRÜNDUNG DES DDR-VERBANDES



Quelle: GdW

**„Es gab durchaus Überlegungen, die kommunalen und auch genossenschaftlichen Wohnungen in Ostdeutschland durch die Treuhand zu privatisieren. Mir war klar, dass wir insgesamt mehr Einfluss bei der Politik brauchten, um den Übergang in die soziale Marktwirtschaft zu meistern. Deswegen hatte der neugegründete DDR-Verband schon früh den Kontakt zum GdW gesucht. Die Herausforderungen waren ja groß. Es mussten sehr schnell vernünftige Rahmenbedingungen für die Wohnungsunternehmen und die Mieter bzw. Mitglieder auf den Weg gebracht werden. Ohne einen starken Partner wie den GdW, aber auch die vielerorts engen Kontakte zwischen den Verbänden und den Wohnungsunternehmen in Ost und West, wäre das gar nicht zu schaffen gewesen.“**

Dr. Angelika Riemer, ehem. Mitglied der Geschäftsführung des GdW

Zur Prüfung der AWG wurde 1954 in der DDR ein gesonderter Prüfungsverband gebildet. Dieser stand unter der Aufsicht des Finanzministeriums. Eine eigenständige Verbandstätigkeit im Sinne einer Interessenvertretung gab es jedoch nicht; sie war mit der Planwirtschaft nicht kompatibel. Das änderte sich erst mit der politischen Wende. Am 13. März 1990 gründeten die rund 800 ostdeutschen Wohnungsgenossenschaften in der Kongresshalle am Berliner Alexanderplatz den „Verband der Wohnungsgenossenschaften der DDR e. V.“, einen erstmals demokratisch legitimierten Interessen- und Prüfungsverband. Zu dessen Präsidentin wurde Dr. Angelika Riemer gewählt.

Vielorts haben sich dann Wohnungsgenossenschaften und die ehemals volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft zusammengeschlossen und eigene regionale Verbände gegründet. Der DDR-Verband wurde somit - wenn auch nur für kurze Zeit - zum Spitzenverband für die insgesamt fast 1.200 ostdeutschen Wohnungsunternehmen.

Eine Reihe von Gesetzen zur Anpassung der Wohnungsunternehmen an die soziale Marktwirtschaft hat er gemeinsam mit der letzten DDR-Regierung noch auf den Weg gebracht. Der Kontakt zum GdW in Köln (seinerzeit: Gesamtverband der Wohnungswirtschaft) war schon zur Verbandsgründung im März 1990 hergestellt. Im Zuge der weiteren Entwicklung auf dem Weg zur Wiedervereinigung war jedoch klar, dass es zweier „Dachverbände“ nicht bedurfte. Nach dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik am 3. Oktober 1990 erfolgte die Aufnahme der Verbände der ostdeutschen Wohnungswirtschaft im GdW. Der DDR-Verband wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 1990 aufgelöst.



**HAUFE**  
**WOWINEX**  
Prozesse effizient gestalten



## Prozesse effizient gestalten.

**Haufe wowinex** deckt alle Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Fremd- und Eigenbestandes wohnungswirtschaftlicher Unternehmen ab.

Die Softwarelösung bietet eine einzigartige Kombination aus Werkzeug (ERP-System), Fachwissen, Beratung, Schulungen und Weiterbildung.

So steht Ihnen das gesamte Branchenfachwissen der Haufe Gruppe zur Verfügung. Dazu gehören beispielsweise stets aktuelle Vorlagen, Formulare, Gerichtsurteile und weitere Arbeitshilfen.

[www.haufe.de/wowinex](http://www.haufe.de/wowinex)



**HAUFE**  
**WOWINEX**  
Prozesse effizient gestalten

**HAUFE.**



## THEMA DES MONATS

## Die norddeutsche Wohnungswirtschaft ist wieder vereint

### 25 Jahre Drei-Länder-Verband

Die Wiedervereinigung im Jahr 1990 war eine Sternstunde für Deutschland wie auch für den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., VNW. Der Verband gewann 117 Wohnungsunternehmen aus Mecklenburg-Vorpommern dazu. Ein Rückblick auf 25 Jahre Drei-Länder-Verband, auf Herausforderungen und Chancen, Erlebnisse und Freundschaften.

Die Warener Wohnungsgenossenschaft eG feierte 2014 ihr Jubiläum mit einem Weißen Dinner in Waren (Müritz)



Quelle: Warener Wohnungsgenossenschaft eG, Foto: Ole Steindorf-Sabath



**Lena Fritschle**  
Referentin Kommunikation,  
Pressesprecherin  
VNW  
Hamburg

Seit 115 Jahren ist die soziale norddeutsche Wohnungswirtschaft vereint. 1900 in Ellerbek bei Kiel wurde der „Verband Schleswig-Holsteinischer Baugenossenschaften“ gegründet. 1934 erhielt er den Namen „Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.“ und die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften aus Hamburg und Mecklenburg kamen hinzu. Der damalige Dreiländer-Verband existierte nur bis 1945, die Wohnungsunternehmen aus Mecklenburg schieden aufgrund der Teilung Deutschlands danach aus.

## Genossenschaftliches Leben und

### Wohnungsbau

Nach der Wende mussten sich die Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern komplett neu orientieren. Die Umstellung der Strategie und Struktur in einer völlig anderen Wirtschafts- und Rechtsordnung war eine große Aufgabe für die Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland. In der DDR waren sie vollkeigene Betriebe in Form einer kommunalen Wohnungsverwaltung bzw. Gebäudewirtschaft. Daneben gab es die traditionellen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) und die gemeinnützigen Genossenschaften (siehe hierzu auch S. 52 in dieser DW).

Viele wurden in den 1950er Jahren gegründet, einige wenige, wie etwa die Greifswalder Genossenschaft, bereits im 19. Jahrhundert (1895). Die AWG gehörten einem Trägerbetrieb an, dessen Mitarbeiter Mitglieder der AWG waren bzw. wurden. Der genossenschaftliche Gedanke war tief verankert und wurde von den Mitgliedern gelebt. Werner Stoll, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG, sieht hier kaum einen Unterschied zu den heutigen Genossenschaften. „Das genossenschaftliche Leben war nicht schlechter oder ist heute nicht wesentlich besser als früher. Das ist unabhängig von der Gesellschaftsordnung, ob sozialistisch oder kapitalistisch. Die Leute waren damals froh, dass sie eine Wohnung über ihren Betrieb bekommen konnten. Nummer 1 war also der Job, Nummer 2 die Wohnung. Viele haben den Job gewechselt, um in einen Betrieb zu gelangen, der auch Wohnungen in AWG vermitteln konnte.“ Viele AWG-Wohnungen wurden mit eigener Muskelkraft aufgebaut, gemeinsame Aktivitäten wie Hausfeste gehörten zum genossenschaftlichen Leben in der DDR.



In den 1990er Jahren erhielten viele Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen von Modernisierungen Balkone und Wintergärten. Dies verbesserte u. a. die Wohnqualität für die Mieter

In Mecklenburg-Vorpommern wurden von 1970 bis 1990 jährlich rund 10.000 Wohnungen in industrieller Plattenbauweise gebaut. Die Miete bewegte sich zwischen monatlich 0,35 Mark/m<sup>2</sup> für Altbauten und 1,30 Mark/m<sup>2</sup> für moderne Wohnungen – warm wohlgemerkt.

### Neuorientierung, Restrukturierung und Patenschaften

Mit der Wiedervereinigung änderten sich abrupt die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Wohnungsunternehmen mussten ihre Unternehmenspolitik vollkommen neu strukturieren. Wilfried Wollmann, der seit 1978 in der Wohnungswirtschaft tätig war, erst als Techniker der AWG, dann ab 1990 Vorstand dieser Genossenschaft, dessen Vorsitz er von 1995 bis 2013 innehatte, erinnert sich: „Wir haben uns gefragt: Wie funktionieren Genossenschaften im Westen? Aber es war ja zuerst keiner da, der es uns erzählen konnte.“ Ein gutes Beispiel ist die Miete. „Das war keine Zahl, mit der gearbeitet wurde, weil über Stützungen die Wirtschaftlichkeit kein Problem war“, erklärt er. Zur Wende habe man gemerkt, dass man die Gesamtquadratmeterwohnfläche gar nicht kannte. Zudem wurde das, was an Zahlungen für Wärme, Warmwasser etc. zu leisten war, in der gleichen Summe als Einnahme geplant. „Das Geld kam ja nicht aus den Mieten, bei 1,30 Mark/m<sup>2</sup> Warmmiete. Alles war Warmmiete; wir kannten das Thema Kaltmiete gar nicht.“

Wollmann und seine Kollegen entschlossen sich daher, Rat bei einer Wohnungsgenossenschaft aus dem Westen zu holen. Dies war die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG in Hamburg. Daraus entwickelte sich eine freundschaftliche Zusammenarbeit. Viele andere Mitgliedsun-

ternehmen aus Hamburg und Schleswig-Holstein wurden ebenfalls „Paten“ für Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern. Es bestanden über 70 betriebliche Partnerschaften, die vielfach noch heute existieren.

### Verbandsgründung

Am 2. Mai 1990 kam es zur Gründung des Verbandes mecklenburgisch-vorpommerscher Wohnungsunternehmen e. V. Die Idee war damals, eng mit dem VNW zusammenzuarbeiten und einen Kooperationsvertrag zu schließen. Uwe Blöcker, VNW-Verbandsdirektor von 1990 bis 1995, bearbeitete damals den Entwurf des Kooperationsvertrages: „Bei der Lektüre des Vertragsentwurfes ist mir klar geworden, dass das alles dummes Zeug ist. Jede Kooperation würde nur halben Kram bedeuten. Ich habe mir gesagt: Wir sollten gleich Nägel mit Köpfen machen. Daher habe ich aus dem Kooperationsvertrag einen Vertragsentwurf für eine Fusion gemacht und den zur Diskussion gestellt. Am Ende des Tages waren wir uns einig, dass es zur Fusion kommen sollte.“

So kam es dann auch. Am 2. November 1990 ratifizierten beide Verbandsvorstände eine Vereinbarung zur Verschmelzung zum 1. Januar 1991 unter dem Namen „Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein“. Damit gehört Mecklenburg wieder – wie vor 1945 – zum Verbandsgebiet des VNW. Die Arbeitsgemeinschaft mecklenburgisch-vorpommerscher Wohnungsunternehmen e. V. wurde am 13. Dezember 1990 in Schwerin als Rechtsnachfolgerin des eigenen Verbandes und als regionale Teilmutter des VNW gegründet. Der Landesgeschäftsstelle in Schwerin kam große Be- ▶





Aufwertung durch Rückbau und Modernisierung: Teilrückgebauter und abgetreppter Plattenbau der Mietergenossenschaft „An der Peenemündung“ eG in Karlshagen (Usedom)

Quelle: VNW, Foto: Liene Hercher



Der Neubau der Schweriner Wohnungsbau-genossenschaft e G in der Speicherstraße macht deutlich: Die Unternehmen schaffen modernen und attraktive Wohnraum

Quelle: Schweriner Wohnungsbau-genossenschaft eG

deutung zu. Sie stärkte die Arbeitsgemeinschaft in ihrer Eigenständigkeit.

**Aufgaben und neue Herausforderungen**

Die Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland mussten in den Jahren nach der Wende mit vielen Veränderungen umgehen. Vor allem galt es bis zum Wirksamwerden der ersten Mieten- und Betriebskostenerhebung, die Zahlungsfähigkeit der Unternehmen zu sichern. Dies geschah durch Bewirtschaftungshilfen, die als zinsgünstige Darlehen ausgereicht, später dann aber mit Investitionsverpflichtungen versehen, in Zuschüsse umgewandelt wurden.

Weitere Veränderungen waren u. a.:

- die Umsetzung des Altschuldenhilfegesetzes mit einer Größenordnung von rund 33 Mio. DM zur Entlastung der Unternehmen und die damit verbundenen Privatisierungsverpflichtungen,
- die Trennung von Miet- und Betriebskosten und Sicherung der Wirtschaftlichkeit,

- die Übertragung von Grund und Boden,
- die Abarbeitung von Restitutionsansprüchen für rd. 35.000 Wohnungen,
- die Einführung des Wohngeldes,
- die schrittweise Einführung des Vergleichsmietensystems,
- der Aufbau der Städte- und Wohnungsbauförderung,
- die Energieträgerumstellung vom Stadt- auf Erdgas (1993/1994).

*Beispiel: Energieträgerumstellung*

Die Umstellung von Stadt- auf Erdgas betraf in Mecklenburg-Vorpommern rund 300.000 Haushalte, davon rund 210.000 bei Wohnungsunternehmen. Ihre Kosten lagen im Durchschnitt bei 4.000 DM je Wohnung – ein finanzieller Kraftakt, der in diesen Jahren nicht mit Eigenmitteln geleistet werden konnte. Das Land Mecklenburg-Vorpommern leistete dabei – als einziges Land im Beitrittsgebiet – mit einem 300-Millionen-DM-

Förderprogramm den entscheidenden Beitrag zur finanziellen Absicherung. Ohne die damit verbundene Bezuschussung von 50% der Umstellungskosten wären diese Maßnahmen für die Wohnungsunternehmen nicht finanzierbar gewesen.

*Beispiel: Einführung des Vergleichsmietensystems und Mietanpassungen*

Mietanhebungen konnten durch gesetzliche Regelungen (immer in Anpassung an die Einkommensentwicklung) bis 1997 in zwei Schritten erfolgen. Erst danach war das Ende administrativ bestimmter Mieten gekommen. Letztmalig konnten die Mieten ab Januar 1997 nach dem Mietenüberleitungsgesetz in Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern um 5% erhöht werden. Bereits zu diesem Zeitpunkt gab es in Mecklenburg-Vorpommern ein differenziertes Mietengefüge, während 1994 noch fast 80% der Nettokaltmieten unter 5,00 DM/m<sup>2</sup> lagen, waren es 1997 nur noch knapp 9%. Über 21% hatten bereits die 8-DM-Grenze passiert.

**STADTUMBAU**

Zum Erfolg der Wohnungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern trug auch die Marktregulierung des Programms „Stadtumbau Ost“ bei. Im Rahmen des Programms wurden bisher rund 18.800 Wohnungen von den Mitgliedsunternehmen vom Markt genommen, rund 50% zusätzlich gefördert im Rahmen des § 6 a Altschuldenhilfegesetz. Die VNW-Mitgliedsunternehmen sind die Hauptakteure des mecklenburg-vorpommerschen Stadtumbaus. Fast 80% aller Abrisse/Rückbauten gehen auf ihr Konto. Größeren Leerständen und ihren Folgeerscheinungen konnte so vielerorts vorgebeugt werden, denn ohne diese Rückbauten läge die durchschnittliche Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen Mecklenburg-Vorpommerns statt bei aktuell 6,6% bei 13,4%. Dies macht deutlich, wie notwendig die Weiterführung des Stadtumbauprogramms angesichts des prognostizierten weiteren Bevölkerungsrückgangs ist.

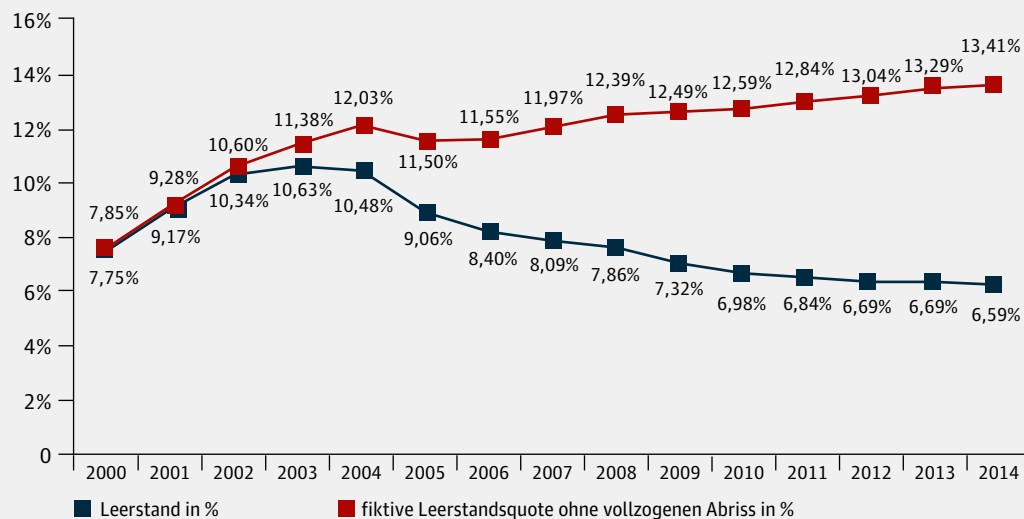
**Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit**

Nicht nur für die Wohnungsunternehmen in der ehemaligen DDR änderte sich im Jahr 1990 Grundlegendes. Mit der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 1. Januar 1990 mussten die westdeutschen Kollegen ebenfalls ihre Unternehmensstrukturen umstellen. Durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hatten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bis dahin verschiedene Verpflichtungen: die Bereitstellung einer gemeinnützigen Kostenmiete, eine Baupflicht, eine Dividendenbegrenzung von 4% und eine Vermögensbindung. Dafür waren sie von Steuerzahlungen befreit. Der Wegfall des Gesetzes bedeutete, dass die Wohnungsunternehmen in





## VERRINGERTE LEERSTANDSQUOTE: ERFOLG DER ABRISS- UND RÜCKBAUMASSNAHMEN



Quelle: VNW

ganz Deutschland aus staatlicher Bevormundung gelöst und in die Marktwirtschaft entlassen wurden. Jürgen Steinert, Senator a. D., von 1986 bis 1990 Vorstandsvorsitzender und Verbandsdirektor des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und von 1990 bis 2001 Präsident des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW), kritisiert die bei der Aufhebung des Gesetzes vorgenommene Streichung der Vermögensbindung: Denn ohne diese Streichung, wären der Verkauf vieler ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in den letzten 20 Jahren und die Verwendung der Verkaufserlöse u. a. für die Haushaltskonsolidierung der Kommunen oder die Eigenkapitalstärkung von Industrieunternehmen unzulässig gewesen, argumentierte er. Infolge der Gesetzesaufhebung standen jedoch die Strukturen des VNW insgesamt zur Diskussion. Denn nun waren nur noch die Genossenschaften verpflichtet, einem Prüfungsverband anzugehören - im Gegensatz zu den kommunalen und

industrieverbundenen (ehemals gemeinnützigen) Unternehmen. Diese blieben jedoch auf freiwilliger Basis im Verband - die professionelle Beratung und Interessenvertretung konnte damit weiterhin allen zugutekommen.

### Konsolidierung trotz vieler Widrigkeiten

Ab 1990 konnten die Mitgliedsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern ihre Bestände sanieren, um die Wohnverhältnisse der Mieter zu verbessern. Anfangs geschah dies schrittweise, es fehlten die Beleihungsgrundlagen; dann aber mit Tempo. Heute sind 95% der Wohnungsbestände der mecklenburg-vorpommerschen Unternehmen voll oder teilmmodernisiert. Seit der Wende haben sie rund 12 Mrd. € in ihre Bestände investiert und mit einer gewaltigen Kraftanstrengung die Wohnverhältnisse sichtbar verbessert, trotz Leerstandsproblematik (siehe Grafik oben).

Für Liane Hercher, die die Entwicklung der Wohnungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern in

die Marktwirtschaft als Referentin des Verbandes seit der Wende begleitete, ist es eine Freude, die heute farbenfrohen Wohnquartiere zu sehen: „Wer sich an die graue Bausubstanz nicht mehr erinnern kann, sollte alte Fotos anschauen“, sagt sie. Der Wandel ist nicht nur äußerlich erkennbar: Veränderte Grundrisse, energetisch modernisierte und vielfach bereits altersgerecht ausgestattete Wohnungen stellen auch künftig eine gute Vermietung sicher. „Die Unternehmen stellen sich den demografischen Herausforderungen, gewährleisten gutes und preiswertes Wohnen, kümmern sich um die Belange ihrer Mieter und Mitglieder, schaffen Gemeinschaft und helfen selbst im Alltag“, betont sie. Eine schon 25 Jahre währende Erfolgsgeschichte! ■



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



In Anbetracht der großen Aufgaben für die ostdeutsche Wohnungswirtschaft existierte eine immense Solidarität und ein hohe Tatkraft von Wohnungsunternehmen und Verbänden - der Zusammenschluss zu einem Drei-Länder-Verband war das logische Resultat

Quelle: Archiv VNW

## Ein neuer Ost-West-Verband entsteht

# 25 Jahre Wiedervereinigung – 25 Jahre Zwei-Länder-Verband BBU

Wende und deutsche Einheit: Für die Wohnungswirtschaft brachte sie enorme Herausforderungen. Innerhalb kürzester Zeit waren Anpassungsprozesse zu bewältigen, für die unter normalen Umständen Jahrzehnte Zeit gewesen wären. Aber die Umstände waren nicht normal – schon gar nicht in Berlin-Brandenburg. Ein Rückblick auf das letzte Vierteljahrhundert Geschichte des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.



**Dr. David Eberhart**  
Pressesprecher  
BBU  
Berlin

Die Entwicklungen in Berlin und dem Bundesland Brandenburg standen in der Wendezeit im Fokus der Öffentlichkeit. Eine (wohnungswirtschaftliche) Antwort auf die außergewöhnlichen Bedingungen an dieser Nahtstelle des Zusammenwachsens war die frühzeitige Neudefinition des BBU als unternehmensformübergreifender Zwei-Länder-Verband. Diese Entscheidung war aus drei Gründen besonders. Erstens: Der BBU vereinte

mit Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Rechtsformen. Zweitens: Verbände aus zwei Bundesländern fanden sich zu einem Ganzen zusammen. Und drittens: Dabei kam es zum Schulterschluss zwischen Verbänden aus Ost und West. Das Ergebnis war die so sinnvolle wie weitblickende Weichenstellung für eine Bündelung der wohnungswirtschaftlichen Interessenvertretung für die Hauptstadtregion. Von ihr profitieren die BBU-Mitgliedsunternehmen heute mehr denn je.

### Nicht selbstverständlich

Der Blick in andere Bundesländer zeigt, dass weder die Bildung eines Zwei-Länder-Verbandes noch eines unternehmensformübergreifenden Verban-

des selbstverständliche Folge der Einheit war. Der BBU musste sich dieses Ergebnis vielmehr in einem mehrstufigen Prozess erarbeiten.

An seinem Ausgangspunkt standen mit der Wende 1989 im damaligen Westteil Berlins der „Verband Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften e. V.“. Im Jahr 1897 gegründet, umfasste sein Verbandsgebiet bereits früher u. a. Berlin-Brandenburg. Im Ostteil der Stadt sowie in dem Teil der DDR, der wenig später Brandenburg werden sollte, begann sich unter dem Eindruck der politischen Veränderungen bereits eine herausfordernde Übergangssituation abzuzeichnen – die auch in der Entstehung mehrerer Verbände hätte münden können.

Dass es anders kam, ist vor allem auf die von Anfang an enge Zusammenarbeit zwischen dem Westberliner Verband einerseits und dem Ostberliner Prüfungsverband der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften sowie etlichen Genossenschaften und kommunalen Wohnungsverwaltungen in Berlin und dem heutigen Land Brandenburg zurückzuführen. Im Zentrum standen dabei die Hilfestellungen, die der Westberliner Verband beim Umgang mit der neuen Rechts- und Wirtschaftsordnung leisten konnte – von Buchführung über die Hilfe bei der Zuordnung von Grund und Boden bis hin zum Erfahrungsaustausch bei Modernisierungen. Allein 1990 fanden dazu über 50 Veranstaltungen statt.

### 1990: Das „Vierverbändejahr“

Wie komplex die Entwicklung der Verbändelandschaft gerade in Berlin-Brandenburg in der Wendezeit war, zeigt sich exemplarisch am Jahr 1990 – dem „Vierverbändejahr“. Mit Unterstützung des Westberliner Verbandes gründeten Wohnungsun-



Quelle: BBU

Viel erreicht: Auf dem Festakt zum 20. Jubiläum der BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam am 27. März 2012 begrüßt BBU-Vorstand Maren Kern Brandenburgs damaligen Infrastrukturminister Jörg Vogelsänger

ternehmen aus Ostberlin und weiten Teilen Brandenburgs im April den „Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften e. V.“ Der ging schon im Juli im gemeinsam mit dem Westberliner Verband neu gegründeten „Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungswirtschaft e. V.“ auf. Auf dem Verbandstag am 5. November 1990 benannte sich dieser Verband dann in „Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.“ um.

Bereits im September 1990 hatten allerdings Wohnungsgenossenschaften aus Ostberlin und Brandenburg noch einen eigenen Verband gegründet:

den „Verband der Wohnungsgenossenschaften des Landes Brandenburg e. V.“. Im Ergebnis der Verständigung, angesichts der Größe der Herausforderungen in Zukunft mit nur einer Stimme für die unternehmerische Wohnungswirtschaft der Region sprechen zu wollen, schlossen die beiden Verbände 1991 einen Kooperationsvertrag. Dieser führte schließlich 1992 in die Vereinigung beider Verbände: Damit fand der BBU zu seiner heutigen Form.

#### **Herausforderungen, gemeinsam bewältigt**

Die ostdeutsche Wohnungswirtschaft stand in der Wendezeit vor Herausforderungen, die in der

jüngeren deutschen Geschichte ihresgleichen suchen. Besonders drängend: die Anpassung an die neue Rechts- und Wirtschaftsordnung (hier vor allem auch in Sachen Mieten und Betriebskosten), Finanzierungsschwierigkeiten (verschärft durch die schleppende Zuordnung von Grund und Boden) sowie die Altschuldenfrage. Daneben galt es, öffentliche Förderprogramme für die darin ganz unerfahrenen Unternehmen handhabbar zu machen, sie bei ihrer langfristigen strategischen Ausrichtung zu beraten sowie den gewaltigen Sanierungs- und Modernisierungsstau in Bestand und Stadtentwicklung zu bewältigen. Hinzu ►



Einen plastischen Eindruck von der Größe der Herausforderungen in der Wendezeit vermitteln Vorher-Nachher-Bilder. Ein Beispiel ist dieses stadtbildprägende Ensemble der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG an der Jägerstraße im zentrumsnah gelegenen Wohngebiet Mitte. Die Bauten aus den 1920er Jahren wurden bis Ende der 1990er Jahre grundlegend modernisiert ...



Quelle: Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG





Ein anderes Beispiel ist dieser Bestand der „eG Wohnen 1902“ aus Cottbus: Die Häuser Räschener Str. 34-37 und Calauer Straße 22-23 wurden von 1926 bis 1928 errichtet und 2010 umfassend saniert. Das Quartier unweit des Hauptbahnhofes ist zentral gelegen. Einzelne Gebäude waren durch den Krieg so stark beschädigt, dass sie abgerissen und Anfang der 1960er Jahre neu aufgebaut wurden



Quelle: eG Wohnen 1902, Cottbus

austausch seiner Mitgliedsunternehmen setzte. Hierzu nutzte er auch schon Anfang der 1990er Jahre einen eigenen Internetauftritt - damals noch eine echte Rarität. Auf dieser Grundlage haben in der Wohnungswirtschaft Berlin-Brandenburgs die meisten Unternehmen die schwierige Zeit des Umbruchs gut gemeistert.

#### Jetzt im Ganzen denken

Stadtentwicklung und demografischer Wandel, Neubau und Generationengerechtigkeit, Energiewende, Integration oder bezahlbares Wohnen: Diese wohnungswirtschaftlich zentralen Themen werden im Zuge der Föderalismusreformen mehr denn je auf Landes- und kommunaler Ebene gestaltet. Und gerade für Berlin-Brandenburg gilt dabei, dass sich die beiden Länder immer stärker als Ganzes denken müssen. Berlin und sein Umland haben längst zu einem gemeinsamen Takt gefunden - Verkehrs- und Sozialinfrastrukturentscheidungen müssen hier über Landesgrenzen hinweg definiert werden. Für den weiteren Metropolraum des Landes Brandenburg wiederum müssen Wege gefunden werden, wie dieser noch besser von der Dynamik Berlin-Potsdams profitieren kann. Es bedarf einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie für Berlin-Brandenburg als Grundlage für eine gerechtere Verteilung des Wachstums.

Vor diesem Hintergrund wird die Arbeit des BBU für seine öffentlichen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Mitgliedsunternehmen mit ihren rund 1,1 Mio. Wohnungen in Berlin-Brandenburg noch wichtiger - gerade auch in seiner Eigenschaft als Zwei-Länder-Verband. ■

kamen noch die im gesamten BBU-Verbandsgebiet rasch dramatische Ausmaße annehmenden wirtschafts- und bevölkerungsstrukturellen Folgen der Einheit - Stichworte Abwanderung und Deindustrialisierung.

Neben den rechtlichen, baulichen und unternehmensorganisatorischen Themen sahen sich die Verbandsunternehmen aber auch noch mit den sich rasch ausdifferenzierenden Wohnungsmärkten konfrontiert - und der damit verbundenen Notwendigkeit, über die bloße Vorhaltung von Wohnraum hinausgehende Serviceangebote zu schaffen. Dabei ging es nicht nur um Kundenorientierung und Erreichbarkeit, sondern auch um Quartiersentwicklung, Sozialdienste, Nachbarschaftsstabilisierung, Stadtmarketing, Jugendprojekte, Tourismus oder den Betrieb städtischer Einrichtungen.

Angesichts der Fülle an existenziellen Herausforderungen erwies es sich als segensreich, dass die Wohnungswirtschaft Berlin-Brandenburgs mit dem BBU frühzeitig einen schlagkräftigen Verband geschaffen hatte, der sich für ihre Interessen stark machen konnte. Die Ergebnisse der Verbandsarbeit finden sich in zentralen Weichenstellungen jener Jahre. Vom Stadtumbau-Ost über die Alt-schuldenhilfe bis hin zur Vermögenszuordnung: Immer waren es vor allem auch überzeugende Argumente des BBU, die hier politische Einsichten beförderten und zu Entscheidungen mit Blick auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft führten. Eine Schlüsselrolle bei der Bewältigung der Anforderungen spielte auch, dass der Verband von Anfang an, z. B. über Verbandskonferenzen oder einen Faxabrufdienst, auf konsequente Information sowie die Vernetzung und den Erfahrungs-

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

## Immer unverzichtbar

# 25 Jahre kommunale Wohnungsgesellschaften in Sachsen-Anhalt

Mit dem Fall der Mauer geschah 1989 das, worauf viele gehofft hatten. Auch für die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt begann eine neue Zeit. Welche Herausforderungen dieser neue Abschnitt für alle Beteiligten, die Eigentümer, die Mieter und die Mitarbeiter der Betriebe, mit sich bringen würde, war am 9. November 1989 nicht absehbar. Nur eins war klar: Nichts würde so bleiben wie bisher. Ein kurzer Überblick über diesen gewaltigen und zugleich spannenden Veränderungsprozess.



Quelle: VdW Sachsen-Anhalt

Leerstehendes Hochhaus eines Zwischenerwerbers in Magdeburg



**Jost Riecke**

Verbandsdirektor  
Verband der Wohnungswirtschaft  
Sachsen-Anhalt e. V.  
Magdeburg

Mit der Wiedervereinigung entstand 1990 wieder das Land Sachsen-Anhalt mit damals ca. 2,9 Mio. Einwohnern. In den meisten Städten existierten kommunale Wohnungsverwaltungen (KWV) oder Betriebe der VEB-Gebäudewirtschaft, die Vorläufer der heutigen kommunalen Wohnungsgesellschaften. Diese wohnungswirtschaftlichen Betriebe schlossen sich am 13. Juni 1990 zusammen und gründeten den Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V. Zum Wohnungsbestand gehörten nach Eintritt aller kommunalen Wohnungsgesellschaften rund 340.000 Wohnungen, dies entsprach einem Anteil von fast einem Drittel aller Wohnungen in Sachsen-Anhalt.

Der Wohnungsbestand befand sich - vorsichtig ausgedrückt - zumeist in einem recht unsanierten Zustand. Ebenso verfügten die Betriebe oftmals über größere Bauhöfe und eine sehr hohe Anzahl von Mitarbeitern. Insgesamt war die Ausgangslage mehr als schwierig - durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse, das geringe Mietniveau, die Insolvenzgefahr und die ungeklärte Altschuldenfrage.

Zu diesem Zeitpunkt sprach man in Sachsen-Anhalt - trotz der bereits erkennbaren Abwanderung von Bevölkerung - von einem immensen Wohnungsmangel. Deshalb könnte diese Zeit auch mit den Worten „Von der Wohnungsnot zum beginnenden Wohnungsleerstand“ beschrieben werden. Der Wandel von einer reinen Wohn- ►





Herausforderungen



Demografischer Wandel

raumvergabe zur Wahrnehmung des Mieters als Kunden kennzeichnet diese Zeit und die mit ihr verbundenen Umbrüche ebenfalls. Der Übergang der Wohnungswirtschaft zu modernen Wohnungsgesellschaften musste rasch vollzogen werden. Auf die Schnelle wurden Förderprogramme (u. a. das 100.000-Dächer-Programm) ebenso wie die Grundmietenverordnungen, die Betriebskostenverordnung und das Vergleichsmietensystem umgesetzt. Die Unternehmen waren dadurch in der Lage, den Wohnungsbestand ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

**Restitutionsansprüche auf rund 70.000 Wohnungen**

Mit Blick auf die Entwicklung insbesondere der Innenstädte muss der im Einigungsvertrag festgelegte Grundsatz „Rückgabe vor Entschädigung“ als großer Fehler gewertet werden. Tausende Restitutionsanträge blockierten eine sinnvolle und vor allem schnelle Sanierung von Wohngebäuden in den Innenstädten. So mussten die kommunalen Wohnungsgesellschaften (im Laufe der letzten 25 Jahre) insgesamt rund 70.000 Wohnungen an Alteigentümer rückübertragen. Über einige Anträge ist sogar bis heute noch nicht abschließend entschieden. Wären diese Objekte in der Bewirtschaftung der kommunalen Wohnungsgesellschaften geblieben, sähe heute manche Innenstadt anders aus und eine große Anzahl an Neubauten auf der „grünen Wiese“ vor den Städten und Gemeinden hätte nicht gebaut werden müssen. Das Fördergebietsgesetz und die Eigenheimzulage verschärften diesen Effekt. Letztlich entstand wegen der Steuervorteile - und trotz des erkennbar beginnenden Wohnungsleerstandes - zu viel Neubau, meist auch mit zu hohen Baukosten. Je nach Lage standen diese Neubauten später vielfach leer.

**Privatisierung im Rahmen der Altschuldenhilfe**

Die Kurzformel „Altschuldenhilfe nur gegen Privatisierung und Modernisierung der Bestände“ war bezüglich der Modernisierungsumlage für die Wohnungswirtschaft kein Problem. Allerdings verlangte das Altschuldenhilfegesetz (AHG) auch die Privatisierung von 15% der Wohnungsbestände - zunächst vorrangig an Mieter. Da dies nicht so recht funktionierte - nur wenige Mieter wollten z. B. ihre Plattenwohnungen kaufen -, wurden weitere Regelungen geschaffen. Sie sahen die Bildung von sog. „Neu-Genossenschaften“ (auch als Herausgründungen aus bestehenden Genossenschaften), Zwischenerwerbermodelle oder den paketweisen Verkauf an Finanzinvestoren vor und wurden als „Privatisierung“ im Sinne des Gesetzes gewertet. Aber auch über Veräußerungen an Zwischenerwerber war das 15%-Ziel nicht erreichbar. Die sog. Nichtvertretensregelung (eine Privatisierung insbesondere an Mieter war trotz intensiven Bemühens des Wohnungsunternehmens nicht erreichbar) ermöglichte dann, Altschuldenentlastung doch zu gewähren.

**VDW SACHSEN-ANHALT**

<b>Wohnungsbestand 2014</b>	185.000 WE
<b>Abriss 2002-2014</b>	ca. 45.000 WE
<b>Leerstand 2014</b>	14,9%
<b>Investitionen 2014</b>	206,7 Mio. €
<b>Anteil voll- bzw. teilmodernisierter WE 2014</b>	90%

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

Insgesamt wurden rund 30.000 Wohnungen durch die kommunalen Wohnungsgesellschaften privatisiert. Allerdings traten damit neue Eigentümer auf den regionalen Märkten auf, die oft nicht im Sinne der bei kommunalen Wohnungsunternehmen üblichen Standards der Bewirtschaftung und Bestandshaltung arbeiteten. Ihre Geschäftsmodelle und ihr nur kurzfristig ausgerichtetes Agieren führten zu erheblichen Problemen in den Quartieren. Manche abgewirtschafteten Bestände sind bis heute sichtbare Beispiele dafür - und es ist zu befürchten, dass sich eines Tages die Allgemeinheit bzw. die Kommunen dieser annehmen müssen.

**Abriss im Rahmen des Stadtumbaus**

Der Verbandstag 1996 der kommunalen Wohnungsgesellschaften Sachsen-Anhalts trug das folgerichtige Motto „Der Mieter als Kunde“. Der infolge der Abwanderungstendenzen und vielerorts stattfindenden Neubauaktivitäten drohende Anstieg der Wohnungsleerstände war jedoch bereits greifbar. Als infolge vieler Konferenzen und der Ergebnisse der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ (Lehmann-Grube-Kommission) im Jahr 2002 das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ wirksam wurde, war der Leerstand in Sachsen-Anhalt bereits auf 61.600 Wohnungen angestiegen. Die demografische Entwicklung machte nicht nur den Abriss von Wohnungen erforderlich, um verödete Wohnquartiere zu verhindern, sondern ermöglichte auch die gezielte und strategische Entwicklung und Aufwertung von Stadtteilen und Städten - eine Aufgabe, die ohne die verlässlich agierenden Unternehmen der bestandshaltenden, professionellen Wohnungswirtschaft als Partner der Kommunen nicht möglich gewesen wäre. Diese Unternehmen trugen eine Hauptlast des Stadt-



umbaus und tragen sie noch heute. Im Rahmen des Stadtbauprogramms Ost sind in Sachsen-Anhalt bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften zwischen 2002 und 2014 insgesamt rund 45.000 Wohnungen abgerissen worden.

Die großen Umbrüche auf den jeweiligen regionalen Wohnungsmärkten hätten ohne die kommunalen Wohnungsunternehmen nicht so erfolgreich gestaltet werden können. Vorteilhaft war hier - im Gegensatz zur Situation in Westdeutschland - der hohe Bestand an Wohnungen, der den kommunalen Gesellschaften und den Wohnungsgenossenschaften als zweitem Hauptakteur gehörte. Ein großflächiger Stadtumbau war nur so möglich, eine wesentlich kleinteiligere Struktur hätte die Entwicklung zu den heutigen lebenswerten Wohnquartieren erheblich erschwert.

### Viel mehr als gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen

Bei einer derzeitigen Miete von 4,72 €/m<sup>2</sup> und einem fast durchsanierten Bestand einschließlich guter energetischer Werte bieten die kommunalen Wohnungsgesellschaften Sachsen-Anhalts heute mit 185.000 Wohnungen rund 350.000 Menschen gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen. Sie wirken mietpreisstabilisierend und erfüllen - über ihre Kernaufgabe der Verwaltung und Bewirt-

schaffung der Wohnungsbestände hinaus - ihre Aufgabe als wichtige kommunale Tochterunternehmen: Sie sind dank ihre Know-hows vielfach Problemlöser für ihre Gesellschafter.

Mit ihnen betreiben die Kommunen Stadtentwicklung. Die kommunalen Wohnungsgesellschaften sanieren stadtbildprägende Bauten, sichern mit ihrem sozialen Engagement den sozialen Frieden in den Wohnquartieren, engagieren sich mit vielfältigen Projekten und Aktivitäten für soziale Integration, unterstützen die Städte und Gemeinden unverzichtbar bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern. Zudem erhalten viele Städte und Gemeinden von ihnen eine Rendite.

### Fazit

Die kommunalen Wohnungsgesellschaften haben den enormen Transformationsprozess seit 1990 - allen wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen, sozialen und sonstigen Belastungen zum Trotz - gut bewältigt. Für die Zukunft wird es darauf ankommen, die sich verschärfenden Auswirkungen des demografischen Wandels im Zusammenspiel zwischen Bund, Land und Kommunen in den Griff zu bekommen. Auch hier sind die kommunalen Wohnungsgesellschaften gefordert als unverzichtbarer Partner für die Kommune und als Hauptakteur auf dem regionalen Wohnungsmarkt. ■

## PROGNOSTIZIERTE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN SACHSEN-ANHALT

Kreisfreie Stadt/Landkreis	Basisjahr 2008	Prognosejahr 2025	Bevölkerungsveränderung	
			Personen	%
Bundesland Sachsen-Anhalt	2.381.872	1.939.342	-442.530	-18,6
Dessau-Roßlau	88.693	70.021	-18.672	-21,1
Halle (Saale)	233.013	209.726	-23.287	-10,0
Magdeburg	230.047	225.694	-4.353	-1,9
Altmarkkreis Salzwedel	91.922	72.363	-19.559	-21,3
Anhalt-Bitterfeld	182.023	143.805	-38.218	-21,0
Börde	182.866	147.359	-35.507	-19,4
Burgenlandkreis	199.186	156.127	-43.059	-21,6
Harz	237.653	190.061	-47.592	-20,0
Jerichower Land	98.122	76.762	-21.360	-21,8
Mansfeld-Südharz	155.255	112.255	-43.000	-27,7
Saalekreis	201.273	165.334	-35.939	-17,9
Salzlandkreis	215.591	164.586	-51.005	-23,7
Stendal	125.429	97.291	-28.138	-22,4
Wittenberg	140.799	107.957	-32.842	-23,3

Bevölkerungsstand nach dem Zensus (erste Fortschreibung der endgültigen Zensusergebnisse; Stand 10.04.2015: Stichtag 31.12.2013 = 2.244.577 Personen)

Quelle: VdW, Daten: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

## Objektzustände mit Maßnahmen und Kosten auf Knopfdruck



### Strategisches Bestandsmanagement mit epiqr®

Wo, wann, wieviel investieren? Treffen Sie zukunftsfähige Entscheidungen mit Weitblick und Objektivität.

epiqr® hilft Ihnen die Gesamtsituation effizient und objektiv zu erfassen.

Danach unterstützt Sie das Verfahren aus individuellen Planungsszenarien, hinterlegt mit automatisierten Maßnahmen und Kosten, die für Sie besten Instandhaltungsstrategien auszuwählen.



## THEMA DES MONATS

## Eine niedersächsische Genossenschaft mit Beständen in Sachsen-Anhalt 25 Jahre Engagement mit Augenmaß

Die Wiedervereinigung und die Transformation politischer, ökonomischer und sozialer Strukturen stellte die Wohnungswirtschaft Ostdeutschlands vor enorme Herausforderungen, die sie u. a. mit der kollegialen Hilfe westdeutscher Wohnungsunternehmen meisterte. Der Artikel stellt ein Unternehmen aus dem Gebiet des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. vor, das nicht nur half, sondern sich auch wirtschaftlich in dem anderen Landesteil engagierte.



**Dshay Herweg**  
Abteilungsleitung Marketing  
Baugenossenschaft  
»Wiederaufbau« eG  
Braunschweig

Der Beginn der 1990er Jahre stellte die Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG in Braunschweig vor große unternehmerische Herausforderungen. Ein Wechsel im Aufsichtsrat sowie im Vorstand und eine neue Steuergesetzgebung waren zu bewältigen. Im Zuge von Grenzöffnung und Wiederverei-

nigung kam es zudem zu einer großen Nachfrage nach Mietwohnungen im Bestandsgebiet, jedoch war nach der Krise auf dem Wohnungsmarkt in den 1970er Jahren auch im Raum Braunschweig und Vorharz der Neubau von Wohnungen wegen des Überangebots zurückgefahren worden.



Quelle: Wiederaufbau

Auch in der Weltkulturerbe-Stadt Quedlinburg engagierte sich die »Wiederaufbau«. 1998 errichteter Neubau mit 40 Wohnungen in der südlich der Altstadt gelegenen Teupelstraße 1-3

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt erinnerte viele Menschen an die Vorteile einer Genossenschaft. Zahlreiche Neumitglieder warteten auf Aufnahme. Und allein in Braunschweig standen 1990 etwa 1.300 Mitglieder auf der Liste der Wohnungssuchenden.

### Weichenstellungen

In dieser komplizierten Lage wurde 1991 eine neue Steuergesetzgebung verabschiedet, die Vorstand und Aufsichtsrat vor eine schwierige Entscheidung stellte. Die Wohnungsgemeinnützigkeit wurde aufgehoben. Die »Wiederaufbau« eG musste sich entscheiden, ob sie voll steuerpflichtig werden oder den Status einer Vermietungsgenossenschaft annehmen wollte. Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung entschieden damals, dass die »Wiederaufbau« als Genossenschaft gemeinnützig bleibt – als eine der wenigen in Niedersachsen. Sie vermietet seitdem Wohnungen und Garagen nur noch an Mitglieder – steuerfrei. Für alle anderen Geschäfte wurde die »Wiederaufbau« Immobilien GmbH gegründet.

Als große Genossenschaft, deren Bestandsgebiet an Sachsen-Anhalt grenzt, fiel schnell die Entscheidung, sich am sog. Aufbau Ost zu beteiligen – allerdings mit Augenmaß, wie der damalige Aufsichtsratsvorsitzende Dietrich Fürst erklärt. Da Magdeburg schon vor der Wiedervereinigung Braunschweigs Partnerstadt war, bestanden zwischen beiden Städten bereits viele Verbindungen.

### Kennenlernen und kollegiale Unterstützung


Schon Ende Januar/Anfang Februar 1990 nahmen Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzender Kontakt mit der damaligen Arbeiter Wohnungsgenossenschaft (AWG) Otto von Guericke eG aus Magdeburg auf. Die »Wiederaufbau« eG engagierte sich in Sachsen-Anhalt zuerst noch nicht wirtschaftlich, sondern leistete personelle Unterstützung. So halfen z.B. Buchhalter der Baugenossenschaft der AWG bei der damals anstehenden DM-Eröffnungsbilanz. Die Braunschweiger Kollegen waren mehrmals drei bis vier Tage in Magdeburg.

Darüber hinaus wurde auch materielle Hilfe geleistet. Viele für westdeutsche Unternehmen selbstverständliche Dinge fehlten: Papier, Ordner, anderes Büromaterial. Und der damalige Vorstandsvorsitzende Werner Wedekin weist darauf hin, dass die »Wiederaufbau« eG mit ihrer damals schon starken technischen Abteilung bereits im ersten Halbjahr 1990 half, Architektur und Technik des neuen Bürogebäudes der AWG in einem leerstehenden Mietshaus der AWG in Magdeburg zu planen.

In dieser Zeit nahmen auch kleinere Genossenschaften aus dem ländlichen Raum Kontakt zu den

Braunschweiger Kollegen auf, die auch Besuche aus Dresden und anderen Städten der ehemaligen DDR bekamen. Parallel dazu informierten sich Vorstand und Aufsichtsrat bei Fahrten nach Aschersleben, Halberstadt und Halle über die

Wohnungs- und Infrastruktursituation in dem neuen Nachbarbundesland. Und aus vielen Kontakten seien darüber hinaus im Laufe der Jahre Freundschaften entstanden, erinnert sich der ehemalige Vorstandsvorsitzende Werner Wedekin. ▶

DIE »WIEDERAUFBAU«-UNTERNEHMENSGRUPPE	
<b>Wohnungsbestände zum 31. Dezember 2014</b>	
Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG	9.678
»Wiederaufbau« Immobilien GmbH (Eigentum der GmbH)	243
und in der WEG-, Mietsonder- und Fremdverwaltung	2.635
Gründungsjahr	1951
Anzahl Mitarbeiter	102
Anzahl Auszubildende	6
Leerstand	3,07%
Bilanzsumme 2014	356,9 Mio. €
Modernisierungs-Investitionen 2014 (inkl. Aktivierung)	17,0 Mio. €
durchschnittliche NK-Miete/m <sup>2</sup> 2015	5,30 €
<b>Standorte (mit Wohnungsbestand)</b>	
Braunschweig	4.883
Bad Harzburg	266
Blankenburg	46
Calbe	98
Cremlingen	75
Gifhorn	87
Goslar	718
Halberstadt	223
Harlingerode	127
Hildesheim	523
Isenbüttel	54
Lutter am Barenberge	6
Obersicke	65
Quedlinburg	151
Salzgitter	791
Schöppenstedt	42
Seesen	646
Vechede	184
Wendeburg	33
Wolfenbüttel	660
per 31. Dezember 2014	9.678
 Weitere Informationen: <a href="http://www.wiederaufbau.de">www.wiederaufbau.de</a>	



### Aktivitäten in den neuen Bundesländern

Selber wirtschaftlich aktiv wurde die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG in den neuen Bundesländern erst in den Jahren 1994 und 1995. Es war für Aufsichtsrat und Vorstand relativ schnell klar, dass die ›Wiederaufbau‹ als eine der größten Wohnungsgenossenschaften in Norddeutschland und in der Region beim Aufbau Ost nicht abseits stehen konnte. Der Bereich der eigenen Investitionen wurde genau festgelegt: ein Halbkreis von Harzburg bis Quedlinburg, von Wolfenbüttel bis Halberstadt und von Braunschweig bis Magdeburg. Die neuen Immobilien in diesem Bereich konnten von den Standorten Helmstedt und Goslar mit betreut werden.

Der damalige Aufsichtsratsvorsitzende Dietrich Fürst sagt: „Es gab nur eine einzige Ausnahme, das war Calbe. Da ein damaliges Vorstandsmitglied aus Calbe stammte, wäre uns der Vorstand fast ‚ausgebüchst‘“, erinnert er sich. Jedoch sei

Hilfe der besonderen Art angemessen gewesen. „Es wurde dann doch alles schnell abgesprochen und genehmigt. Und Calbe hat uns sehr viel Freude gemacht, das war ein gutes Investment.“

Für das Engagement in Sachsen-Anhalt war die Gründung der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH im Nachhinein ein Glücksfall. Sie konnte dort das operative Geschäft betreiben, was sich als sehr erfolgreich erwies. Der Bestand der ›Wiederaufbau‹ in Quedlinburg, Halberstadt, Blankenburg, Calbe und Magdeburg belief sich in den Folgejahren auf bis zu 721 Wohnungen und 28 Garagen. Das Unternehmen investierte 8,7 Mio. € in seinen Wohnungsbestand in Sachsen-Anhalt.

Dabei hat sich die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG immer vor den Entwicklungen schützen können, die durch die Politik der Unterstützung und der Zuschüsse ausgelöst wurde und die zu vielen Fehlinvestitionen führte. Auch wenn es vereinzelt zu Irrtümern kam - etwa bei Einschätzung

der von den Bürgern in den neuen Bundesländern gewünschten Wohnformen: Während bei im Westen damals wie heute große Altbauwohnungen mit hohen Decken dem Mieterwunsch entsprachen, wollten die Mieter in Sachsen-Anhalt Neubauwohnungen. Eine Erkenntnis, auf die man sich strategisch schnell einstellte.

### Erfolge und Herausforderungen

So sieht Joachim Blätz, der heutige Vorstandsvorsitzende der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, die Unternehmensstrategie seiner Vorgänger im Rückblick durchaus positiv. Für ihn sind die Neubauaktivitäten sehr erfolgreich umgesetzt worden und bis heute habe die Baugenossenschaft nahezu keinen Leerstand in ihren Wohnungen in Sachsen-Anhalt. Natürlich seien die Auswirkungen der demografischen Entwicklung zu spüren. Auch fänden manche damals erworbenen und teils anierten Immobilien aus den verschiedensten Gründen



Werner Wedekin



Dietrich Fürst und Joachim Blätz

## Interview mit Joachim Blätz, Dietrich Fürst und Werner Wedekin

### „Obwohl nicht alles immer optimal gelaufen ist, wird uns niemand die Freude an der Wiedervereinigung nehmen können“

Als vor 25 Jahren die Mauer fiel, sahen sich der damalige Aufsichtsratsvorsitzende der Braunschweiger Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG Dietrich Fürst und der Vorstandsvorsitzende Werner Wedekin vor ganz neue unternehmerische Entscheidungen gestellt. Wie kann die ›Wiederaufbau‹ ihrem Namen gerecht werden und sich am Wiederaufbau des Wohnungswesens in der ehemaligen DDR beteiligen? Ein Gespräch mit den beiden Zeitzeugen und dem aktuellen Vorstandsvorsitzenden Joachim Blätz.

#### Meine Herren, wie haben Sie den Mauerfall sowie die Monate davor und danach erlebt?

**Wedekin:** Der überraschende Mauerfall war zuerst einmal politisch aufregend, aber auch eine sehr emotionale Zeit, voller Hoffnung und voller

Freude. Wir sind ja noch die Generation, die Besatzungszeit und Teilung miterlebt haben. Die Wiedervereinigung war dann eine wunderbare Zeit. Wirtschaftlich war ich von Anfang an skeptisch, skeptischer als die Politik, die wahrscheinlich aus

gutem Grund nach außen hin sehr optimistisch auftrat.

**Fürst:** Ich denke, es hat damals niemand von uns daran geglaubt, dass es noch einmal eine Wiedervereinigung geben würde. Wir als Braunschweiger

keine intensive Nachfrage mehr. Blätz: „Die Nähe zu Sachsen-Anhalt, unsere genossenschaftliche Gesinnung und unser Name ›Wiederaufbau‹ waren meines Erachtens verpflichtende Argumente, bei der Integration des Landes Hilfe zu leisten.“

Zurzeit belastet der Wegzug von jungen arbeitsfähigen Menschen die sachsen-anhaltinischen Regionen, in denen die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG investiert hat, stark. Die Überalterung ist deutlich spürbar. Deshalb steht das Unternehmen vor der Entscheidung, ob an den unterschiedlichen Standorten gezielt in barrierearme und energieeffiziente Wohngebäude investiert wird oder ob der normale Lebenszyklus einer Immobilie akzeptiert wird. Natürlich ist der weit verstreute Immobilienbesitz für die Bewirtschaftung der Bestände unverändert eine große Herausforderung.

Aber auch diese Erfahrung teilt die ›Wiederaufbau‹ mit anderen Wohnungsunternehmen mit Streubesitz – in Ost- wie in Westdeutschland. ■



›Wiederaufbau‹ eG Bestand in der Halberstädter Hans-Neupert-Str. 64. Das Gebäude aus dem Jahr 1937 mit 57 Wohnungen kaufte das Unternehmen im Jahr 1995 und sanierte es im Anschluss grundlegend

Quelle: Wiederaufbau

waren natürlich besonders engagiert. Magdeburg war schon vor der Wiedervereinigung Braunschweigs Partnerstadt. In meiner aktiven Zeit als Generalbevollmächtigter der Nord/LB habe ich in Magdeburg die erste Niederlassung der Bank von null an mit aufgebaut. Deshalb haben wir uns auch als ›Wiederaufbau‹ in Sachsen-Anhalt engagiert. Nicht, weil wir dort große Geschäfte machen wollten, sondern vielmehr, um den Menschen zu helfen, die sich so unendlich freuten, dass sie wieder zu uns in die Freiheit konnten.

**Blätz:** Ich war damals Leiter der Firmenkundenbetreuung bei der Dresdner Bank in Ulm und unsere Niederlassung wurde zuständig für Thüringen und Sachsen. Bereits im Frühjahr 1990 war ich als „fliegender Firmenkundenbetreuer“ in ganz Thüringen unterwegs. Fliegend, weil wir unsere Büros in PKWs und in Hotelzimmern einrichteten. Die Feierlichkeiten zur Währungsunion konnte ich in Dresden erleben. Die vielen Gespräche mit Unternehmern und die zum Teil chaotische Situation im Bankensystem waren bleibende Momente. Ich bin glücklich, dass ich diesen historischen Moment miterleben und die positive Entwicklung teilweise mitgestalten durfte.

#### **Was war rückblickend absolut richtig und notwendig? Und was würden Sie heute anders entscheiden?**

**Fürst:** Ich denke, wir würden so gut wie alles noch einmal so entscheiden und realisieren, Aufsichtsrat und Vorstand es ebenso intensiv und kontrolliert umsetzen. Manchmal mussten wir aber die Mitarbeiter bremsen, die teilweise sehr emotional

bei der Sache waren. Uns ist gelungen, immer die wirtschaftliche Realität vor Augen zu haben und nicht einem „Helfersyndrom“ zu folgen.

**Wedekin:** Das kann ich bestätigen: Wir würden das mit vollem Herzen so noch mal machen. Aber wir würden manche Dinge anders machen. Und wir haben Erfahrungen gesammelt – z. B., dass man in der ehemaligen DDR das Wohnen in modernen Bauten mehr schätzte als in Altbauten. Ich ging damals davon aus, dass man bei den Vermietungen eher den Altbau in den Vordergrund stellen sollte – weil das im Westen „in“ war, weil eine schöne große Altbauwohnung hier mehr Bedeutung hatte und hat als eine moderne, vielleicht kleinere Neubauwohnung. Das war im Osten anders, das haben wir teilweise auch schmerzlich gemerkt.

**Fürst:** Leider zu spät... (lacht)

**Wedekin:** ... speziell bei zwei Objekten. Man hätte generell gleich zu Beginn mehr Neubauten realisieren können. Aber das waren Fehler, die man damals nicht erkennen konnte.

**Fürst:** Die Mentalität war anders: Viele wollten jetzt Veränderung, nicht mehr die „alten“ Sachen.

#### **Welche Strategie werden Sie, Herr Blätz, dort in den nächsten fünf Jahren verfolgen? Nutzen Sie dafür auch Partnerschaften vor Ort?**

**Blätz:** Ich bin ein großer Freund von Kooperationen und Partnerschaften. Daher schließe ich nicht aus, dass wir in den nächsten fünf Jahren weitere Kooperationen zur Bewirtschaftung unserer Bestände eingehen werden. Unsere guten Kontakte zu Kollegen in Sachsen-Anhalt nutzten wir, um Bestände in Magdeburg und Biederitz zu

veräußern. Unser Portfoliomanagementsystem „Kompass“ unterstützt uns mit vielen Daten bei den Investitionsentscheidungen für die Zukunft, die wir – wenn immer möglich – auch wirtschaftlich gestalten müssen. Mehrfach haben wir über die Zukunft unserer Bestände in Sachsen-Anhalt nachgedacht und uns abschließend zur Erhaltung in unserer Genossenschaft bzw. unserer ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH entschieden.

#### **Unterm Strich: Hat sich das Engagement der ›Wiederaufbau‹ – sowohl wohnungs- als auch sozialpolitisch – in Sachsen-Anhalt gelohnt?**

**Blätz:** Unterm Strich ist das Engagement der ›Wiederaufbau‹ seinerzeit positiv hervorzuheben. Sicherlich wäre es aus heutiger Sicht wünschenswert gewesen, die Bestände hätten sich auf weniger Städte und in der Nähe zu Braunschweig konzentriert. Wer aber möchte den Mut der damaligen Entscheidungsträger in diesen Zeiten ernsthaft in Frage stellen. Am Ende ist sowohl unser Unternehmen als auch unsere Mieterschaft mit der Entwicklung zufrieden. Wir dürfen ein wenig stolz darauf sein, mit einem erheblichen Investitionsaufwand beim Wiederaufbau der neuen Bundesländer beteiligt gewesen zu sein.

**Fürst:** Obwohl nicht alles immer gut gelaufen ist, wird uns niemand die Freude daran und an der Wiedervereinigung mehr nehmen können.

#### **Herzlichen Dank für das Gespräch!**

Das Interview führte Carsten Ens (vdw Niedersachsen und Bremen).

## Interview mit Dieter Cordes

# „Wir haben wohl damals gemeinsam vieles richtig gemacht“



Quelle: GBH

Die Aufgaben in den neuen Ländern nach der Wende waren groß. So galt es z. B., in den Städten Sanierungsträger aufzubauen, um u. a. die historischen Altstadtbereiche zu sanieren. Ein Rückblick mit Dieter Cordes, langjähriger Vorstandsvorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger (ADS) und Vorsitzender des Fachausschusses Stadterneuerung und -entwicklung beim GdW sowie von 2003 bis 2013 Geschäftsführer der kommunalen GBH Hannover.

**Lieber Herr Cordes, Sie blicken auf eine ereignisreiche wohnungswirtschaftliche Karriere zurück, waren u. a. Vorsitzender des Fachausschusses Stadterneuerung und -entwicklung beim GdW sowie 26 Jahre bei der kommunalen „Bremischen“ tätig, zuletzt als Geschäftsführer, und Mitte der 1990er Jahre Chef der kommunalen WBG Marzahn in Berlin.**

**Sie verbrachten auch eine interessante Zeit als Stadterneuerer in Rostock. Wie kam es dazu, dass Sie von Bremen an die Ostsee wechselten?**

Rostock war schon zu DDR-Zeiten Partnerstadt der Hansestadt Bremen. Nach der Wende wurde der partnerschaftliche Austausch um aktive Beratungshilfe auf staatlicher und betrieblicher Seite ergänzt und ausgeweitet. In Westdeutschland war die kommunale Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau ein förmlich anerkannter Sanierungsträger der ersten Stunde. Nach Einführung der Städtebauförderung Anfang der 1970er Jahre erwarb der Träger umfassende Expertise in der Durchführung komplexer Stadterneuerungsaufgaben. Dieses Wissen sollte jetzt der Partnerstadt Rostock zugänglich gemacht werden.

Zunächst hospitierten Fachleute aus Rostock bei der „Bremischen“ und lernten deren organisatorischen Strukturen und Arbeitsweise kennen. Die beiden Städte vereinbarten den Aufbau einer ei-

genen kommunalen Sanierungsträgergesellschaft für Rostock. Dabei galt es zu berücksichtigen, dass der rasche Wandel auf allen Ebenen und in allen Bereichen weder lange Einarbeitung noch Aufbauzeiten zuließ. Deshalb wurde die neue Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung zunächst als Zweigniederlassung der „Bremischen“ gegründet und war somit direkt arbeitsfähig. Die Bremische übertrug mir im Einvernehmen mit Rostock die Niederlassungsleitung in Rostock, die ich parallel zu meinen Bremer Aufgaben übernahm. Von Montag bis Mittwoch arbeitete ich in Rostock, der Rest der Woche galt den Aufgaben in Bremen. Das funktionierte damals mit nur zwei Telefonleitungen, ohne Handys oder Internetverbindungen und ohne direkten Autobahnanschluss über Lübeck.

**Was waren Ihre Aufgaben? War Ihre „Aufbauarbeit“ damals strukturierend, organisierend oder konkret planend, anpackend – in dem Sinne, dass die historische Altstadt vor dem Verfall gerettet werden musste?**

Die Altstädte der DDR waren zu Wendezeiten landesweit in einem dramatischen Zustand. Der Staat hatte seine ganze Aufbaukraft in die Großwohnsiedlungen gesteckt. Die öffentliche Infrastruktur in den Altstädten war desolat und die privaten und kommunalen Altbauwohnbestände waren zu großen Teilen kaum noch bewohnbar.

In Rostock bot sich uns westdeutschen Fachleuten ein differenzierteres Bild. Rostock als ein Hauptreiseziel der DDR-Urlauber wurde ähnlich wie Ostberlin baulich besser gefördert. Man hatte schon zu DDR-Zeiten große Anstrengungen zum Erhalt bzw. zum Wiederaufbau in der Altstadt unternommen. Im Planungsamt der Hansestadt waren qualifizierte Ingenieure und Altstadtextperten tätig, auf deren planerische Expertise die neue Trägergesellschaft durch deren Übernahme in die privatwirtschaftlichen Strukturen der Zweigniederlassung der „Bremischen“ zurückgreifen konnte.

Die Arbeitsteilung zwischen Bremen und Rostock sah vor: Bremen leitet, stellt die betriebswirtschaftliche Struktur sicher, formuliert die Förderanträge und hilft bei der Einarbeitung in die bundesdeutsche Fördergesetzgebung, die neuen Rostocker Kollegen der „Bremischen“ planen und bauen; jetzt aber mit moderner Technologie und ausreichenden Finanzmitteln.

**Damals waren ja viele Experten und Berater aus dem Westen im Einsatz. Kam man sich da nicht in die Quere?**

Mecklenburg-Vorpommern wurde nach bundesweiter Zuordnung der westdeutschen Partnerländer von Schleswig-Holstein beraten. Das galt auch für die Städtebauförderung. Gleich zwei Kieler Sanierungsträger und andere westdeutsche





Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“

Luftbild der Rostocker Altstadt aus dem August 2013

Träger standen in einem harten Wettbewerb um die Übernahme von Sanierungsträgereaufgaben im neuen Nachbarland. Die Gründung eigener selbstständiger kommunaler Träger in den zu beratenden Städten war nicht ihr Modell. Dass nun mit Rostock die größte Stadt in Mecklenburg mit den Bremern einen ganz anderen Weg ging, fand nicht nur Begeisterung.

**Wie war die Zusammenarbeit mit den Kollegen aus der Stadtverwaltung, den lokalen Stadtplanern und Stadterneuerern? Stießen Sie auf Widerstände, oder zog man an einem Strang?**

Die meisten Kollegen der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung und der zuständigen Stadtverwaltung kannten sich schon aus früherer Zusammenarbeit. Es gab nicht mehr und keine anderen Konflikte als die, die die Sanierungsträger auch schon in westdeutschen Kommunen kennengelernt hatten. Widerstände traten eher auf der Landesebene auf, die sich ja ebenfalls neu aufbaute und von einem Flächenstaat beraten wurde. Die „kulturellen“ Unterschiede entstanden zwischen der stadtstaatenerprobten Bremischen, die kurze Wege und schlanke Entscheidungsstrukturen kannte mit der jetzt bremisch geprägten Rostocker Gesellschaft, und den zentral denkenden und lenkenden „Schwerinern“ aus Kiel.

**Wenn Sie zurückblicken: Würde man heute noch einmal so vorgehen? Was meinen Sie, wie die beteiligten Akteure und Institutionen diese Zeit rückblickend beurteilen würden?**

Die Hansestadt Rostock verfügt mit der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS) seit vielen Jahren über einen eigenständigen erfolgreichen Sanierungsträger, der unter meinem Nachfolger und heutigem Chef Reinhard Wolfgramm wichtige Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsaufga-

ben in Rostock erfolgreich umgesetzt hat. Das war unser Ziel 1990. Wir haben wohl damals gemeinsam vieles richtig gemacht.


**An welche kuriosen Dinge oder Situationen erinnern Sie sich?**

Unter den wohlmeinenden Beratern aus dem Westen waren auch sehr zweifelhafte „Experten“: In unserem Planungsbüro in der Rostocker Altstadt

stellten sich mir auch Spezialisten vor, die mit einer noch zu bauenden gewaltigen Steinmühle flächendeckend die gesamte Altstadt Rostocks zermahlen wollten. So gründlich hätte das nicht einmal die verfehlte Städtebaupolitik der DDR geschafft.

**Herr Cordes, herzlichen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Olaf Berger. ■



**KIRCHHOF PROWOH®**

Treffen Sie uns auf dem Verbandstag des VdW Südwest in Hanau vom 15. bis 16.09.2015.



Wir beraten Sie gerne vor Ort  
 ✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

## THEMA DES MONATS

## 25 Jahre Wiedervereinigung

## „Die Unsicherheit war riesengroß, alles war neu“

Nach der Wiedervereinigung mussten die Wohnungsunternehmen im Osten neu strukturiert werden. Unterstützung kam von vielen westdeutschen Wohnungsunternehmen in Form fachlicher und kollegialer „Aufbauhilfe“. Drei Zeitzeugen aus dem Gebiet des VdW Rheinland Westfalen erinnern sich an eine schöne, anstrengende und aufregende Zeit. Ein sehr persönlich geprägter Rückblick.



**Sabine Richter**  
freie Immobilienjournalistin  
Hamburg

Die Wiedervereinigung änderte die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungsunternehmen im Osten abrupt, eine vollkommene Neustrukturierung stand an. Viele westdeutsche Wohnungsunternehmen leisteten „Aufbauhilfe“. Ein Blick zurück auf die große partnerschaftliche, kollegiale, fachliche Unterstützung lohnt – und z. B. ein Gespräch mit Zeitzeugen über ihren Einsatz bei der Kommunalen Wohnungsverwaltung Weimar, der heutigen Weimarer Wohnstätte GmbH.

Günter Tibutt, Niederlassungsleiter der VEBA Immobilien AG in Bochum und damit für 22.000

Wohnungen verantwortlich, hatte nicht gerade einen langweiligen Job. Dennoch griff er sofort zu, als das Angebot kam, nach Weimar zu gehen, um dort die Kommunale Wohnungsverwaltung in westdeutsche Arbeitsweisen und Rechtsnormen zu überführen. „Etwas Abenteuerlust war dabei, ich hatte Spaß daran, in dieser einmaligen Situation etwas völlig Neues zu machen“, sagt Tibutt rückblickend.

Am 2. Weihnachtstag 1990 ging es mit Sack und Pack von Gladbeck nach Weimar, das Auto bis unter Dach vollgestopft mit Büromaterialien. Für die 420 km brauchte er sehr lange, eine Erfahrung, die Tibutt und seine Kollegen noch häufig machen sollten: „Alle Welt verspürte damals den Drang in den Osten, um Geschäfte zu machen. Häufig standen wir stundenlang festgeklebt im Stau und haben sogar auf der A 4 gewendet – die Mittelstreifen waren noch offen – um uns über die Dörfer nach Weimar durchzuschlagen.“

#### Unsicherheit am Anfang, große Kollegialität später

Der erste Arbeitstag begann mit dem Kennenlernen der Belegschaft. „Alle waren angespannt und unsicher“, erinnert sich Tibutt. Wenig später wurde der Betriebsdirektor abgerufen und Günter Tibutt wurden die Geschäfte übertragen. Dann hat er sich eingearbeitet in das Unternehmen, in das Zahlenwerk, in Arbeitsvorgänge, Mitarbeiterschaft, die Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen. „Ein 12-Stunden-Tag und mehr – das war normal. Die Unsicherheit war riesengroß, fast alles war neu. Und mit der Sondergesetzgebung für die neuen Länder gab es überhaupt keine Erfahrungen.“

Die Personalchefin führte ihn in das Abrechnungssystem gegenüber dem Zentralstaat ein. In einem großen Journal waren die Mieteinnahmen notiert, denen die Kosten gegenübergestellt waren. Wegen der stark subventionierten Mieten entstand



Quelle: privat

Günter Tibutt in einer fast fertig gestellten Ladengalerie eines (nicht-wohnungswirtschaftlichen) Bauvorhabens der VEBA Immobilien AG am Markt in Weimar



Quelle: privat

Der Vorstand von VEBA-Immobilien, Hanns Wilhelm Große-Wilde (l.), und Franz-Heinrich Veuhoff (r.) in den 1990er Jahren



regelmäßig ein Überschuss, der vom Staat ausgeglichen wurde. Die Durchschnittsmiete warm betrug im Juli 1991 1,07 DM/m<sup>2</sup>.

### Großer Handlungsbedarf

Schnell wurde klar, dass nicht einmal die Zahlen des Wohnungsbestands stimmten; das Unternehmen hatte seine ganz eigene Zählweise. Auch die Energieversorgung nebst Betriebskostenabrechnung trieb dem erfahrenen Wohnungswirtschaftler Schweiß auf die Stirn: Nicht nur, dass 60 bis 80% der Energie schon beim Transport durch die Überlandleitungen verloren ging; im Winter wurde die Temperatur über die Fenster reguliert, denn Thermostatventile gab es nicht. „Gekümmert hat es keinen, denn die Wärme war billig, die Betriebskosten wurden eher nach Gutdünken ermittelt“, erinnert er sich.

Eine erste Aufgabe bestand darin, die Mieten stufenweise an den Markt heranzuführen und Betriebskosten verbrauchsabhängig abzurechnen. „Ein riesiges Arbeitsvolumen“, erzählt Tibutt, „denn Unterlagen und Mietverträge enthielten keine brauchbaren Angaben über Wohnflächen. Wir haben dann die Bauzeichnungen beim Bezirk in Erfurt aufgespürt, aber die halfen nicht weiter, denn beim Bau wurde häufig spontan umgeplant.“ In monatelanger Arbeit maß ein halbes Dutzend VEBA-Bauingenieure gemeinsam mit zwei Dutzend Studenten der Hochschule für Architektur und Bauwesen die Wohnungen aus.

„Im Instandhaltungsbereich war der Rückstau geradezu erschreckend“, so Tibutt. „Viele Immobilien hatten seit mehreren Jahrzehnten keinen Handwerker gesehen. Wir haben uns mit örtlichen Handwerksbetrieben, die sich gerade neu gegründet hatten, mehr schlecht als recht durchgewürschelt.“

### Wendezeit, besondere Zeit

Die Geschäftsführung der Weimarer Wohnstätte wurde im Herbst 1991 von einem Kollegen übernommen. Noch bis Mitte 1994 leitete Günter Tibutt in Weimar die Stadtentwicklungsgesellschaft zusammen mit einem einheimischen Kollegen und pendelte zwischen Wohnort und Weimar. Gewohnt wurde zunächst im Russischen Hof in Zwei- und Dreibettzimmern. „Sehr gewöhnungsbedürftig“, erinnert er sich. Zum Ausgleich gab es die „Buschprämie“ von 20% Aufschlag auf das Gehalt. „Meine Frau war nicht immer begeistert, wenn ich Sonntagnachmittag wieder los musste und das Thema Weimar und Ex-DDR die meisten Gespräche dominierte, aber es war eine unvergessliche, aufregende und erlebnisreiche Zeit.“

Auch Franz-Heinrich Veuhoff, Abteilungsleiter bei der VEBA Wohnen-Gruppe in Bochum, zöger-

te nicht lange, als ihm der Vorstand das Angebot machte, kurzfristig „Entwicklungshilfe“ im Osten zu leisten, wie man damals sagte. „Da hatte ich allerdings keinen blassen Schimmer, was da auf mich zukommen sollte und dass ‚kurzfristig‘ fast zehn Jahre bedeuten sollten“, betont er.

### Grundlagenarbeit und große Unterstützung

Im Frühjahr 1990 fuhr der damals 47-jährige Veuhoff mit VEBA-Personalchef Klaus Vitzthum nach Weimar, viele lange Gespräche wurden geführt, denn die Aufgabe war gigantisch: Veuhoff sollte die Kommunalisierung des volkseigenen Grund- und Immobilienvermögens für das Stadtgebiet Weimar erledigen. Die erste Ernüchterung kam schnell. „Zugänglich waren weder Grundbücher noch Katasterkarten, Pläne, Grundakten, also

nichts, was eine normale Recherche der Eigentumsverhältnisse ermöglichte.“ Beispielsweise sei eine Großsiedlung der Weimarer Wohnstätte überhaupt nicht kartiert gewesen. Das Kartenwerk hatte die Qualität einer Wanderkarte und einen Maßstab von 1:4.000 – ohne ein einziges eingezeichnetes Haus.

„Tröstlich war, dass wir von allen Seiten unterstützt wurden“, erinnert sich Veuhoff. Der Oberbürgermeister Dr. Büttner öffnete alle relevanten Dienststellen, darunter Staatsarchiv und Katasteramt, das Land Thüringen erteilte einen „Persilschein“ für alle Archive im Land und für das Grundbucharchiv in Barby. Alle Behörden wie die Oberfinanzdirektion Erfurt waren auf kurzem Weg zu erreichen, genauso wie der damalige „Papst“ für die Ostgesetze Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch. ▶



Das innerstädtische Gebäudeensemble am Zeppelinplatz der Weimarer Wohnstätte wurde Mitte der 1930er Jahre erbaut und um die Jahrtausendwende herum behutsam saniert

Quelle: Weimarer Wohnstätte GmbH





Wolfgang Kaufhardt  
in seinem Büro bei der  
Weimarer Wohnstätte

Quelle: privat

„Mein Arbeitsplatz war zunächst im Hause der Weimarer Wohnstätte, die Kollegen nahmen mich herzlich auf und zogen mit mir und den anderen Kollegen aus dem Westen an einem Strang. Daraus haben sich eine enge vertrauensvolle Zusammenarbeit und viele private Kontakte ergeben“, berichtet Veuhoff. „Wir haben geholfen, wo wir konnten: Wenn etwas fehlte, wurde es aus dem Westen geholt, notfalls wurde ein größeres Auto gemietet. Mein tragbarer DIN-A4-Kopierer machte in vielen Dienststellen die Runde, Kopierer waren damals rar“, erinnert sich Veuhoff. „Das Team, alles gestandene ‚Liegenschaftler‘, hat sich dann durch die uralten Akten gewühlt, zum Teil in Sütterlin und mit geschwärzten Stellen. Spucken sie mal drauf, unsere Farbe war schon immer schlecht, tröstete dann der Archivar. Schlimmer war, dass die Akten zum Teil totes Archivgut waren, weder gepflegt noch aktualisiert“, erzählt Veuhoff. Viel detektivische Kleinarbeit und akribische Recherche sei vonnöten gewesen, um Ansprüche zu klären. Nach Antrag und teilweise mündlicher Verhandlung bei der Oberfinanzdirektion wurde dann aber ruckzuck umgeschrieben. „Dass ich vom Oberbürgermeister Siegelvollmacht bekommen hatte, hat alles vereinfacht und beschleunigt“, berichtet Veuhoff. Durch das zügige Verfahren konnte die Stadt Weimar zeitlich weit vor anderen Kommunen die Kommunalisierung abschließen. „Nach rund zehn Jahren war dann aber endgültig Schluss, ich konnte mein Siegel der Stadt Weimar zurückgeben. Ein Dankschreiben des Oberbürgermeisters gab es im Austausch. Für mich war es in den 40 Jahren meiner Tätigkeit als Liegenschaftler einer der schönsten Abschnitte meines beruflichen Lebens“, ist die zufriedene Bilanz von Franz-Heinrich Veuhoff.

#### Durchaus auch Schwierigkeiten ...

Wolfgang Kaufhardt war erst 33 Jahre alt, als er hörte, dass bei dem Weimarer Wohnungsunternehmen ein Fachmann für Vermietung und Kundenbe-

treuung gesucht wurde. „Mit 13 Jahren Erfahrung in der Bewirtschaftung bei der VEBA in Bochum fühlte ich mich als alter Hase, traute mir den Job als Aufbauhelfer zu und schlug ein“, erinnert er sich. Ganz so einfach ging es dann aber doch nicht. „Bei der Mitarbeiterschaft war schon eine gewisse Zurückhaltung zu spüren“, erinnert er sich. „Schon wieder so ein ‚Besserwessi‘, war die deutlich zu

spürende Einstellung.“ Die Ressentiments lösten sich langsam auf, die Teilnahme am allmorgentlichen gemeinsamen Frühstück war dann der erste Schritt zum vertrauten Miteinander.

„Vertrauen untereinander, in der DDR keine Selbstverständlichkeit, war auch bitter nötig, denn von den Mitarbeitern wurde praktisch eine Wende um 180 Grad verlangt“, erzählt Kaufhardt. Der Kunde sei in der DDR Bittsteller gewesen, hatte nichts zu wünschen gehabt – geschweige denn mit Ansprüchen oder gar Beschwerden zu kommen. Wohnungen wurden nach Gutdünken verteilt. „Den Begriff ‚Kunde‘ in unserem Sinne gab es nicht, entsprechend gab es auch kein kunden- oder dienstleistungsorientiertes Verhalten.“ In unzähligen Gesprächen und kleinen Rollenspielen hat er dann versucht, diesen Kulturwandel einzuleiten, Verständnis für die Wünsche des Kunden geweckt, gezeigt wie man Mietern etwas abschlägt, ohne „von oben herab“ zu agieren.

#### Von der Erfassung der Bestände bis zur Einführung einer Datenverarbeitung

Nicht weniger anspruchsvoll war die Neuorganisation aller Arbeitsabläufe in der Wohnungsbewirtschaftung. „Strukturiertes Arbeiten mit klar definierten Aufgaben gab es nicht“, erklärt Wolfgang Kaufhardt.

Parallel begann die Erfassung der Bestände; erste Besichtigungen bestätigten die Erfahrungen vieler Kollegen – die Bücher stimmten nicht. Das Haus mit vier Wohnungen erwies sich als Sechs-Familien-Haus mit zwei Garagen. Zwei Mietparteien wohnten dort quasi inoffiziell, und ohne jemals Miete gezahlt zu haben. „Mietrückstände wurden nicht wirklich verfolgt und in der Regel ausgebucht“, stellte das Team aus dem Westen erstaunt fest.

Eine wohnungswirtschaftliche IT hatte das kommunale Unternehmen nicht; 1991 wurde ein Datenverarbeitungssystem eingeführt, Mitarbeiter geschult. Was sich nicht besonders schwierig anhöre, erwies sich in der Praxis als Problem: „Mitarbeiter hatten wenig Affinität zur Technik und blockierten aus Angst oder Unsicherheit“, erinnert sich Kaufhardt. Die Mitarbeiter der Abteilung hätten dann sehr individuell an die Hand genommen werden müssen. Und irgendwann sei auch das Thema IT erledigt gewesen ...

Nach rund einem Jahr wurde Kaufhardt wieder in den Westen beordert, um für die VEBA eine Niederlassung im Ruhrgebiet zu übernehmen. Trotz vieler zeit- und nervenkostender Rückschläge und

#### „Den Begriff ‚Kunde‘ in unserem Sinne gab es nicht, entsprechend gab es auch kein kunden- oder dienstleistungsorientiertes Verhalten.“ Wolfgang Kaufhardt

Hemmnisse blickt er mit positiven Gefühlen auf die Zeit in Weimar zurück. „Ich hätte die Mitarbeiter gern länger begleitet, denn die Aufgabe hat auch Spaß gemacht. Ich konnte viel bewegen und habe viele schöne Momente mit den Kollegen erlebt.“

#### Und heute?

Fast alle – auch die nicht zu Wort gekommenen – damaligen „Entwicklungshelfer“ und „Gastarbeiter“ sind sich einig: Die Wende- und Nachwendezeit war spannend und die gemachten Erfahrungen waren persönlich bereichernd. Vor allem konnten sowohl die in der Transformation befindlichen als auch die neu entsendenden Wohnungs- und Immobilienunternehmen profitieren. Neben der konkreten Unterstützung und dem auch langfristiger wirkenden Know-how-Transfer entstanden gegenseitiges Verständnis, Routinen fachlichen und persönlichen Austausches sowie das Wissen darum, wie Zeiten des ökonomischen und demografischen Strukturwandels, wie Umbrüche und unternehmerische Changemanagementprozesse zu gestalten sind. Die GdW-Wohnungswirtschaft ist auch durch die praktizierte Hilfe und die entstandenen Kontakte über die Grenzen von Regionen, Bundesländern und Verbandsgebieten hinweg rasch zu einer großen Familie und einem schlagfähigen Verbund zusammengewachsen. ■

## » Diese Zeit hat meinen Horizont sicherlich erweitert

Nach der Wende entwickelten sich oftmals rasch Patenschaften und Partnerschaften zwischen ost- und westdeutschen Institutionen und Unternehmen, i. d. R. aus den Partnerstädten, -regionen und -ländern. In der Wohnungswirtschaft wurde meist im Rahmen von Personaltransfers in die ostdeutschen Unternehmen Unterstützung und Aufbauarbeit geleistet. Erinnerungen von Klaus Graniki.



Quelle: DOGEWO21

Als Klaus Graniki im Jahr 1975 das erste Mal auf einem Aussichtsturm an der Bernauer Str. im französischen Sektor des geteilten Berlins stand, war der Grund noch eine Schulabschlussfahrt.

20 Jahre später stand der inzwischen zum Immobilienfachmann gewordene junge Mann dann exakt auf der anderen Seite der ehemaligen Berliner Mauer im vormals russischen Sektor. Dieses Mal allerdings hatte es ihn aus anderen Gründen nach Ostdeutschland verschlagen: Als Prokurist der WIP Wohnungsbaugesellschaft im Prenzlauer Berg mbH übernahm er 1995 als Leiter der Hausbewirtschaftung genau die Bestände, die er als Jugendlicher von der anderen Seite der Mauer wahrgenommen hatte. „Aufgrund der Zusammenführung der Bestände der ehemaligen kommunalen Wohnungsverwaltungen in Berlin waren wir für 75.000 Wohneinheiten zuständig. Im Osten der Stadt haben wir fachliche und personelle Aufbauarbeit geleistet und die Umwandlung der KWV in funktionsfähige Wohnungsgesellschaften unterstützt“, erinnert er sich.

Doch diese Aufgabe stand am Ende einer Entwicklung. Begonnen hatte es ganz anders - nämlich am 20. Juli 1991, dem Tag, als Berlin zur Bundeshauptstadt wurde.

Zu dieser Zeit war Graniki als Mitarbeiter von VEBA-Immobilien bei der damaligen Treuhand-Anstalt eingesetzt. Die Trennung von Vermögenswerten wie Wohnungen, Parteien- und Gewerkschaftsvermögen, Kasernen und alte Industrieflächen waren Herausforderungen, die beim schwierigen Übergang vom alten ins neue Wirtschaftssystem zu leisten waren. Graniki, der den Beruf des Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei VEBA-Immobilien erlernt und sich dort empfohlen hatte, wurde kurzerhand zu der 1992 in Gründung befindlichen Weimarer Wohnstätte abgeordnet.

Die Zusammenstellung des Anlagevermögens für die Eröffnungsbilanz und die Einführung der Datenverarbeitung waren die ersten Herausforderungen zur Gründung des Unternehmens, die von Hanns Wilhelm Große-Wilde, dem damaligen Vorstand von VEBA-Immobilien, initiiert und begleitet wurden.

Für Klaus Graniki war es eine anstrengende, aber spannende Zeit:

Er pendelte zwischen Düsseldorf und seiner neuen Arbeitsstelle hin und her, lebte mehr im Zug und seiner Gästewohnung in Berlin als in seinem eigentlichen Zuhause.

„Es fehlte damals vor allem der Überblick. Die Bestände mussten wir erst einmal kennenlernen und uns überlegen, wie der Übergang hin zu einer ordentlichen Tätigkeit als Wohnungsunternehmen nach den

neuen Regeln funktionieren konnte“, erinnert er sich. Welche Zäsur die Wiedervereinigung für Ostdeutschland bedeuten würde, sei ihm erst damals wirklich klar geworden. „Wir haben von den Menschen erwartet, dass sie sich mal schnell auf unsere Denkweise umstellen“, so Graniki. Schnell habe man jedoch erkannt, dass die Dinge im Osten nach einem großem System funktionierten und auf ihre eigene Art organisiert und durchdacht waren. Beide Seiten konnten voneinander lernen.

„Ein schönes Beispiel war der sog. Territoriale Grundschlüssel (TGS)“, erklärt er. Der eigentliche TGS bestand seit 1976 aus 10 Ziffern: Drei Ziffern standen für den Wohnbezirk. Die folgenden zwei Ziffern bezeichneten die Straße bzw. den Straßenabschnitt im Wohnbezirk. Danach folgten drei Ziffern für die Haus-/Grundstücksnummer und eine Ziffer für die alphabetische Unterteilung der Haus-/Grundstücksnummer (so stand z. B. 004 2 für die Hausnummer 4 b). „Wenn man das ‚Aufeinander zugehen‘ verstanden hatte, konnte man mit großer Anerkennung zielorientiert und schnell zu beachtlichen Ergebnissen kommen“, betont er.

Weiter ging es für Graniki kurz darauf in die Lutherstadt-Wittenberg, wo er auf Fritz-Peter Schade, den späteren Verbandsratsvorsitzenden des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt, traf, den er noch zu DDR-Zeiten im Hause VEBA-Immobilien kennengelernt hatte. Nun unterstützte Klaus Graniki für jeweils einige Monate die Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH und die Weimarer Wohnstätte GmbH beim Aufbau einer wohnungswirtschaftlichen IT.

Heute ist Klaus Graniki längst wieder in den Westen zurückgekehrt und Geschäftsführer des kommunalen Dortmunder Wohnungsunternehmens DOGEWO21. An seine Zeit in Ostdeutschland erinnert er sich gerne: „Spannende Jahre mit vielen Herausforderungen, viele neue Bekanntschaften und Kontakte sowie neue Eindrücke. Diese Zeit hat meinen Horizont sicherlich erweitert.“



**Andreas Winkler**  
Pressesprecher  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e. V.  
Düsseldorf

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

# Mietrechtliche Fragen bei der Unterbringung von Flüchtlingen

Die Zahl derjenigen, die in Deutschland Zuflucht und Schutz suchen, ist sprunghaft angestiegen. Notwendig ist daher häufig ein Rückgriff auf bestehende Wohnungen der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen. Daraus ergeben sich einige, vor allem auch mietrechtliche Fragestellungen.



**Carsten Herlitz**  
Justiziar  
GdW  
Berlin

Nach 2008 ist die Zahl der Asylanträge in Deutschland sprunghaft gestiegen. Wurden im Jahr 2008 lediglich 28.018 Asylanträge gestellt, waren es 2014 schon 202.834. Im Jahr 2015 wird die Zahl der Asylanträge erneut stark ansteigen. Geschätzt wird, dass Deutschland in diesem Jahr rund 400.000 Flüchtlinge unterbringen muss. Verteilt werden sie nach dem sog. Königsteiner Schlüssel auf die Bundesländer. Dieser Schlüssel berücksichtigt neben der Einwohnerzahl des Landes das Steueraufkommen. Asylbewerber müssen i. d. R. mindestens drei Monate in der ihnen zugeteilten Erstaufnahme-Unterkunft wohnen. Nach dieser Zeit entscheiden die Behörden, wo sie leben dürfen – meist in Gemeinschafts- oder auch Obdachlosenunterkünften. Vielfach reichen die Kapazitäten in den zentralen Erstaufnahmestellen (ZEA) sowie der Folgeunterbringung nicht aus. Notwendig ist dann ein Rückgriff auf bestehende Wohnungen. Hier können gerade Wohnungsunternehmen eine größere Rolle einnehmen. Dies stellt die Frage nach den rechtlichen, insbesondere mietrechtlichen Rahmenbedingungen für die Unterbringung von Flüchtlingen.

### Die Sonderregelung des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB

Asylbewerber und Flüchtlinge sind auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen. Vermieter wissen nicht, wie lange das Mietverhältnis

andauert und ob die Miete auch rechtzeitig in voller Höhe gezahlt werden kann. Natürlich gilt es auch, sprachliche und kulturelle Barrieren zu überwinden.

Zur Überwindung der mietrechtlichen Hürden hilft die Vorschrift des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Nach dieser Norm gelten die Vorschriften über die Mieterhöhung und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Annahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat. Die rechtliche Konstellation ist die, dass der Vermieter nicht an den Asylbewerber bzw. Flüchtling vermietet, sondern Partei des Mietverhältnisses allein die Person des öffentlichen Rechts oder der Träger der Wohlfahrtspflege als Hauptmieter ist. Der Asylbewerber ist also Untermieter und steht allein mit dem Hauptmieter in einer rechtlichen Beziehung.

*Mietparteien im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB* Hauptmieter können zunächst die Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts sein. Dies sind Gemeinden und Gemeindeverbände, die Landkreise, die Landeswohlfahrtsverbände, die Kirchen und kirchlichen Organisationen sowie die Stiftungen des öffentlichen Rechts. Entscheidend ist, dass diese nicht privatrechtlich organisiert sind. Die anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege sind unabhängig von ihrer Rechtsform einer juristischen Person gleichgestellt. Hierzu zählen in erster Linie die Verbände der freien Wohlfahrtspflege im Sinne von § 10 BSHG. Genannt seien das Diakonische Werk der Evangelischen Kirche in Deutschland e.V., der Deutsche Caritasverband e.V., der Deutsche Paritätische Wohlfahrtsverband e.V., das Deutsche Rote Kreuz e.V., die Arbeiterwohlfahrt – Bundesverband e.V., die Zentralwohlfahrtsstelle der Juden in Deutschland e.V., der Deutsche Blindenverband e.V. und v. a. m. Die Ausnahmevorschrift gilt nur für Wohnräume, die von den genannten Organisationen angemietet sind. Die Vorschrift gilt nicht für eigenen Wohnraum. Hier ist es jedoch möglich, dass eine Gemeinde eine Wohnung

### RECHTLICHE KONSTELLATION

Eigentümer/Vermieter  
(Wohnungsunternehmen)

Hauptmieter/Zwischenvermietung  
(z. B.: Kommune)

Untermieter (Flüchtling)



von einem kommunalen Wohnungsunternehmen anmietet und diese sodann weitervermietet. Umgekehrt können zu den Personen mit dringendem Wohnbedarf alle Personengruppen gehören, die besondere Schwierigkeiten bei der Wohnraumsuche haben. Neben Menschen im höheren Lebensalter, Alleinerziehenden, kinderreichen oder einkommensschwachen Personen, Studenten oder Gastarbeitern zählen hierzu auch Asylbewerber.

#### *Ausgeschlossene Mieterschutzvorschriften*

Verschiedene Vorschriften, die im Recht der Wohnraummiete den Mieter schützen sollen, sind hier ausgeschlossen, so etwa sind die Vorschriften über die Mieterhöhung ausgeschlossen. Auch die sog. „Mietpreisbremse“ gilt hier nicht. Der Vermieter kann mit dem Hauptmieter die Höhe der Miete frei verhandeln - es bleibt bei der Vertragsfreiheit. Weiter sind die Vorschriften über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen. Ausgeschlossen ist die Obliegenheit des Vermieters, den Mieter im Kündigungsschreiben auf die Möglichkeit des Kündigungswiderspruchs hinzuweisen, den Kündigungsschutz nach § 573 BGB (Ordentliche Kündigung des Vermieters) oder weitere in der Ausnahmenvorschrift genannten Kündigungsregelungen. Der Hauptmieter hat dadurch auch nicht die Möglichkeit des Kündigungswiderspruchs. Das Mietverhältnis kann befristet werden, wobei das Mietverhältnis dann mit dem Ablauf der Mietzeit endet.

Das Mietverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Hauptmieter ist im Ergebnis wie ein Geschäftsraum-Mietverhältnis anzusehen. Das Mietverhältnis zwischen dem Hauptmieter und dem Wohnraumnutzer ist ein Wohnraum-Mietverhältnis. Hier aber gelten die genannten Mieterschutzvorschriften aufgrund der Ausschlussvorschrift nicht, wenn der Wohnungsnutzer bei Vertragsabschluss hierauf hingewiesen worden ist. Hierdurch wird gewährleistet, dass es einen „praktischen“ Gleichklang zwischen dem Hauptmietverhältnis und dem Untermietverhältnis gibt. Zu beachten ist allerdings, dass der allgemein übliche Wohnstandard gilt. Einen Mustermietvertrag finden Sie im GdW-Portal unter „Zuwanderung“.

#### **Unterbringung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung**

Gem. § 27 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz wird der Wohnberechtigungsschein auf Antrag des Wohnungssuchenden von der zuständigen Stelle für die Dauer eines Jahres erteilt. Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufhalten und die rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen



Quelle: Fotolia

auf längere Zeit einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehung zu begründen und dabei einen selbständigen Haushalt zu führen. Für Flüchtlinge und Asylsuchende sind dies natürlich hohe Hürden. Aus diesem Grund werden die entsprechenden Verwaltungsbestimmungen von einigen Bundesländern relativ weit gefasst. Das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein hat den rechtlichen Rahmen insoweit ausgeweitet, als ein Mindestaufenthalt von einem Jahr auch dann vorliegen kann, wenn ein Aufenthaltstitel oder eine Duldung weniger als ein Jahr umfasst, aber keine aufenthaltsrechtlichen Bedenken gegen die Verlängerung bestehen. Auch bei gestattetem Aufenthalt nach dem Asylverfahrensgesetz und absehbarer Verfahrensdauer von mindestens einem Jahr kann ein Anspruch auf ein Wohnberechtigungsschein bestehen. Auch vom Grundsatz, dass Verfügungsberechtigte nur direkt an die zukünftigen Mieter gegen Vorlage des Wohnberechtigungsscheines vermieten dürfen, gibt es Ausnahmen. So ist auch die Vermietung an juristische Personen zulässig, wenn die Untervermietung konzeptionell begründet ist.

Soweit bei der Unterbringung von Asylsuchenden im sozialen Wohnungsbau die Kosten der Fördermittel über den angemessenen Kosten der Unterkunft für Sozialleistungsempfänger liegen, bieten einige Kommunen entsprechende Lösungsansätze. So hat die Landeshauptstadt Kiel festgelegt, dass bei einer Wohnung des sozialen Wohnungsbaus/der sozialen Wohnungsförderung die tatsächliche Miete anerkannt wird und insofern ein Gleichklang in der Beurteilung der Kosten hergestellt. Welche Möglichkeiten es gibt, wären beim Land oder der Kommune abzufragen.

#### **Fazit**

Wohnungsunternehmen nehmen ihre soziale Verantwortung bei der Unterbringung von Flüchtlingen wahr. In Abstimmung mit Bund, Ländern und Kommunen sind rechtliche Möglichkeiten auszuschöpfen, die für alle Beteiligten interessengerecht sind. Neben den rechtlichen Erwägungen ist jedoch auch notwendig, dass die Flüchtlinge in ihren Wohnungen nicht alleingelassen werden, sondern ihnen Hilfe angeboten wird. Hier unterstützt der GdW insbesondere die Aktivitäten des Deutschen Städtetages u. a. zu Integration von Flüchtlingen. Denn die Unterbringung von in Not geratenen Menschen bleibt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

Mehr zu den bilanziellen und steuerlichen Implikationen der Flüchtlingsunterbringung lesen Sie in einer der folgenden Ausgaben unserer Serie „Bilanz und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW“.

#### **DOWNLOAD UND INFORMATIONEN**

Mustermietvertrag zur Flüchtlingsunterbringung:

[web.gdw.de/uploads/pdf/Mustermietvertrag.pdf](http://web.gdw.de/uploads/pdf/Mustermietvertrag.pdf)

Aktivitäten des Deutschen Städtetages zur Integration von Flüchtlingen:

[www.deutscherstaedtetag.de/dst/inter/schwerpunkte](http://www.deutscherstaedtetag.de/dst/inter/schwerpunkte)



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

## Zentral versus dezentral?

# Dezentrale Unterbringung von Asylsuchenden und Kriegsflüchtlingen

Zu den bundesweit konträr diskutierten Themen der letzten Monate gehört auch der Aspekt der angemessenen Unterbringung von Asylsuchenden und Kriegsflüchtlingen. Häufig werden dabei dezentrale und zentrale Unterbringung als unvereinbare, gegensätzliche Lösungen dargestellt. Der folgende Erfahrungsbericht beschreibt die dezentrale Unterbringung bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP).



**Jürgen Scheible**  
Geschäftsführer  
Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH

Beide Unterbringungsformen haben ihre Existenzberechtigung und können sogar ergänzend zueinander eingesetzt werden. Zentrale Unterbringungen sind problematisch oder scheitern vor allem dort, wo es zu Überbelegungen kommt, wo keine angemessene Betreuung erfolgt und wo beispielsweise ethnische und religiöse Spezifika missachtet werden. Meistens geht dies mit ungenügender Kommunikation einher. Maßgeblich

für einen Erfolg sind die professionelle Umsetzung und die Sicherstellung menschenwürdiger Bedingungen für Asylsuchende und Kriegsflüchtlinge. Dann können auch verschiedene Modelle der Unterbringung funktionieren.

Dabei bleibt auch zu bedenken, dass dezentrale Unterbringung kein geschützter und eindeutig definierter Begriff ist. Überbelegte Wohnungen, ein hoher Anteil von Wohnungen in einem Objekt, die mit Asylsuchenden und Kriegsflüchtlingen belegt werden, oder einzelne, stark belegte Häuser – z. B. eines pro Stadtteil –, die dann als angeblich dezentrale Unterbringung „verkauft“ werden, haben mit dem Sinn einer dezentralen Unterbringung nichts zu tun. Folgeprobleme wie Auseinandersetzungen zwischen den untergebrachten Personen, Konflik-

te mit der Nachbarschaft, die „Beschädigung“ des Images von Standorten und Objekten etc. sind so vorprogrammiert!

### Arbeitsdefinition

Aus Sicht des Autors liegt eine dezentrale Unterbringung vor,

- wenn es sich bei den genutzten Räumlichkeiten um Wohnungen (z. B. i.S.d. § 181 BewG) handelt,
- wenn die Nutzung der Wohnungen in einer typischen Art und Weise erfolgt (eigenständige Haushaltsführung, Mindestmaß an Privatsphäre),
- wenn die Anzahl der untergebrachten Personen einen Wert nicht übersteigt, der auch bei



Quelle: WGP

Blick auf den Stadtteil Pirna-Sonnenstein und die Bauten, in denen in Pirna Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt werden

### STÄDTISCHE WOHNUNGSGESELLSCHAFT PIRNA MBH

Die WGP ist mit ca. 6.000 Wohnungen (sowie 150 Gewerbeeinheiten) die größte Vermieterin im Landkreis Sächsische Schweiz/ Osterzgebirge. Der Leerstand bei vermietbaren Wohnflächen beträgt gegenwärtig ca. 11%.

Mit 60 Beschäftigten, davon 6 Auszubildende bzw. BA-Studenten, wurden 2014 ca. 25,5 Mio. € Umsatz erzielt. Die Bilanzsumme beläuft sich auf: 182,2 Mio. €.



Weitere Informationen:

[www.wg-pirna.de](http://www.wg-pirna.de),  
[www.facebook.com/wohnen.in.pirna](https://www.facebook.com/wohnen.in.pirna),  
[www.youtube.com/user/wgpirna](https://www.youtube.com/user/wgpirna)



Quelle: Aktion Zivilcourage e.V. Pirna, Foto: Benjamin Jenak

Jeden Mai findet in Pirna der „Markt der Kulturen“ statt, zu dem Migranten und Asylbewerber eingeladen und in dessen Durchführung sie eingebunden sind. Ziel ist es, Verständigung und interkulturellen Austausch im Landkreis zu fördern sowie die Zivilgesellschaft zu stärken

einer allgemein üblichen Vermietung am freien Markt unter seriösen Partnern vereinbart werden könnte, und

- wenn der für die Unterbringung von Asylsuchenden und Kriegsflüchtlingen genutzte Anteil in dem jeweiligen Wohngebäude nicht überproportional hoch ist (Orientierungswert je nach Objekttyp 10 bis 25%).

Es ließen sich weitere Positionen und Kriterien benennen. Für die Zwecke dieses Beitrags dürfte die Arbeitsdefinition hinreichend sein.

#### Wie funktioniert es in Pirna?

Träger der hoheitlichen Aufgabe der Unterbringung von Asylsuchenden und Kriegsflüchtlingen ist der Landkreis; dieser hat die Aufgabe auf ein spezialisiertes Unternehmen als Betreiber übertragen. Dieser Betreiber, der auch zentrale Unterkünfte unterhält, hat bei der WGP ein Kontingent von Wohnungen zur dezentralen Unterbringung angemietet. Die Vermietung erfolgt zu marktüblichen Konditionen und Rahmenbedingungen. Die WGP hat sich vertraglich weitgehende Kontroll-, Informations- sowie Interventionsrechte gesichert. Aufgrund guter Erfahrungen mit dieser Lösung und der erfolgreichen Zusammenarbeit mit dem Betreiber hat die WGP das Kontingent bereits mehrfach aufgestockt. Die WGP ist dabei

ausschließlich Vermieter und erbringt keine Betreiber- und/oder Betreuungsleistungen. Es wird ferner keine Ausstattung mitvermietet.

Zu den wesentlichen Bedingungen der WGP für das Zustandekommen des Vertrages mit dem Betreiber gehörte die Begrenzung der Belegung für jede einzelne der bereitgestellten Wohnungen (siehe Kasten auf S. 81). Die Unterbindung von Überbelegungen ist ein zentraler Aspekt für eine erfolgreiche Umsetzung einer dezentralen Unterbringung. Die Grundlage ist – und nur in diesem Fall ist dies hilfreich – „ausreichender“ Leerstand. Die Asylsuchenden und Kriegsflüchtlinge „nehmen also niemandem etwas weg“ und verursachen keine Verknappung von kostengünstigem Wohnraum. Dieses Thema wird in angespannten Wohnungsmärkten mit Nachfrageüberhang sicher deutlich schwieriger zu lösen sein als in Pirna.

Zurzeit sind bei der WGP ca. 200 Asylsuchende und Kriegsflüchtlinge in 54 Wohnungen mit ca. 3.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche untergebracht. Je nach aktueller Belegung stehen pro Bewohner im Durchschnitt ca. 17 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Eine weitere Wohnung wird als Büro genutzt.

#### Welche Probleme gibt es?

Es gibt eine Reihe von Themen, die einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen:

- die Vielfalt der Nationalitäten, Ethnien und Religionen,
- das Verbrauchsverhalten bei Wasser und Heizung,
- Langeweile und abweichender Tageszyklus,
- (Groß-)Familien versus einem hohen Anteil junger Männer
- und die Frage, ob und inwieweit der günstige Wohnraum in einem sog. sozialen Brennpunkt liegt.

Diese Themen sind, wenn man von dem erstgenannten Punkt absieht, überwiegend die gleichen Probleme, die auch mit einer Reihe anderer Mieter bestehen, unabhängig davon, ob sie nun als Deutsche geboren wurden und in Deutschland aufgewachsen sind oder nicht.

#### Die eigene Belegschaft mitnehmen!

In der WGP gab es bereits Erfahrungen zu Fragen der interkulturellen Zusammenarbeit, da schon seit längerer Zeit Wohnungen an Asylsuchende, Aussiedler etc. vermietet werden. Deutlich gestiegen sind zwischenzeitlich die Anzahl der bereitgestellten Wohnungen und die Vielfalt der Nationalitäten, Ethnien und Religionen bei den untergebrachten Personen. Eine große Anzahl von Mitarbeitern wurde geschult, um sich auf die neuen Anforderungen einstellen zu können. ►



„Markt der Kulturen“ in Pirna - auch die WGP unterstützt die Bemühungen der Stadt um interkulturellen Austausch und für Integration nach Kräften



Quelle: Aktion Zivilcourage e.V. Pirna, Foto: Benjamin Jenak

Ziel war es, den Mitarbeitern weitergehende Kompetenzen im interkulturellen Austausch zu vermitteln. Weitere Schulungen sind geplant.

**Geschäftsprozesse überprüfen und anpassen**

In diesem Kontext kann es notwendig werden, Geschäftsprozesse im Unternehmen an geänderte Anforderungen anzupassen zu müssen - z. B.:

- ein neuer Typ von Geschäftspartnern (z. B. Betreiber),
- ein neuer Typ von Wohnungsnutzern/ Mietern (kultureller Hintergrund, Sprache),
- eine Wohnungsinstandhaltung, die immer in der Überkreuzbeziehung von Vermieter, Betreiber, Nutzer (Asylsuchende und Kriegsflüchtlinge) und Handwerker besteht,
- veränderte bzw. neue Risikostruktur der Geschäftsbeziehungen,
- die Kommunikation mit Mietern in der Nachbarschaft,
- die Kommunikation mit Medien und Multiplikatoren
- sowie erforderliche Dokumente in Fremdsprachen (Verträge, Abnahmeprotokolle, Informationsmaterial).

**Professionell kommunizieren!**

Notwendig ist insbesondere eine offensive und professionelle Unternehmenskommunikation. Entscheidend ist es, zu agieren und nicht zu reagieren. Gegenüber der Presse und Öffentlichkeit sollten klare Aussagen getroffen werden.

Aus Sicht der WGP ist dabei zu empfehlen, keine „Großveranstaltungen“ oder allgemeine Bürgerversammlungen durchzuführen, bei denen sich Extremisten, Selbstdarsteller und vergleichbare Personenkreise öffentlich produzieren können. Das wäre nicht zielführend und ergebnis-

orientiert. Es sollte der direkte Dialog mit den Personen gesucht werden, die es betrifft, also unmittelbare Nachbarn und Hausbewohner. Dabei sind persönliche Kontakte entscheidend; Aushänge und Rundschreiben alleine sind eher kontraproduktiv.

**Netzwerke**

Die WGP kooperiert in allen Fragen, die sich aus der Unterbringung der Asylbewerber und Kriegsflüchtlinge ergeben, erfolgreich mit verschiedenen Partnern (AWO, Caritas etc.) sowie mit der Stadt- und der Landkreisverwaltung. Die Beteiligten haben themenbezogen Ansprechpartner benannt, die sich persönlich kennen und Probleme im direkten Dialog schnell und unkompliziert klären können. Es wurde ein Erfahrungsaustausch in der Branche auf der Plattform des vdW Sachsen - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

e. V. etabliert. Der vdW Sachsen hat mit „Ankunft - Zukunft“ eine eigene Initiative zu Fragen der Unterbringung und Integration gestartet, an der sich die WGP beteiligt.

**Fazit**

Die dezentrale Unterbringung von Asylbewerbern und Kriegsflüchtlingen bei der WGP wird von allen Beteiligten als erfolgreich beurteilt und hat sich seit nunmehr vier Jahren bewährt. Erfolgsfaktoren aus Sicht der WGP sind:

- die Unterbindung von Überbelegungen,
- die Konzentration aller Beteiligten auf Kernkompetenzen,
- die Einschaltung eines kompetenten Betreibers,
- eine professionelle Kommunikation,
- das Eingehen auf z. B. ethnische oder religiöse Spezifika,

**PIRNA**

Die Große Kreisstadt Pirna ist die „Hauptstadt“ der Sächsischen Schweiz und Sitz der Verwaltung des Landkreises Sächsische Schweiz/ Osterzgebirge. Bei ca. 38.500 Einwohnern beträgt der Ausländeranteil ca. 2,8%. In Pirna leben derzeit 219 Asylbewerber und Kriegsflüchtlinge (28 Familien mit 68 Kindern; 92 Männer ohne Familien). Etwa 20% der in der Stadt lebenden Ausländer sind Schüler, Lehrer und Erzieher eines binationalen Gymnasiums (deutsch/tschechisch).

Pirna wurde 2008 für seine Arbeit gegen politischen Extremismus, für Zivilcourage und interkulturellen Dialog als „Ort der Vielfalt“ ausgezeichnet. Jährlicher Höhepunkt diesbezüglich ist der „Markt der Kulturen“, ein interkulturelles Volksfest.

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



2008 wurde die Stadt Pirna als „Ort der Vielfalt“ ausgezeichnet. Pirnas damaliger Oberbürgermeister, heute sächsischer Innenminister, Markus Ulbig (l.) und Dietmar Schneider (r.), Region Sächsische Schweiz, bei der Auszeichnung durch den heutigen Bundespräsidenten Dr. Joachim Gauck für den „Verein Gegen Vergessen – Für Demokratie“

## BELEGUNGSDICHTE

Begrenzung der Belegungsdichte für jede einzelne der bereitgestellten Wohnungen:

- 1-Zi.-Whg. mit ca. 27 bis 35 m<sup>2</sup>: 1 bis 2 Personen
- 2-Zi.-Whg. mit ca. 39 bis 45 m<sup>2</sup>: 2 bis 4 Personen
- 3-Zi.-Whg. mit ca. 59 bis 78 m<sup>2</sup>: 3 bis 5 Personen (Familien)
- 4-Zi.-Whg. mit ca. 73 m<sup>2</sup>: 3 bis 5 Personen (Familien)
- 5-Zi.-Whg. mit ca. 87 m<sup>2</sup>: 5 bis 7 Personen (Familien)

Bei der Belegung der Wohnungen werden ethnische, religiöse und andere Spezifika berücksichtigt. Dieser Punkt ist von zentraler Bedeutung für erfolgreiches Handeln in dem Bereich. Zudem finden turnusmäßig Begehungen statt, an denen Vertreter des Betreibers, der WGP und der Landkreisverwaltung teilnehmen. Die bereitgestellten Wohnungen befinden sich zudem ausnahmslos in sanierten Objekten. Es werden keine notdürftig reanimierten „Schrottimmobilen“ für die Unterbringung von Asylbewerbern und Kriegsflüchtlingen genutzt.

- ein schnelles Aufgreifen von Problemen und zügige Problemlösung,
  - die Qualifizierung der eigenen Belegschaft zur Erlangung weiterer Kompetenzen im interkulturellen Austausch sowie
  - die Anpassung von Geschäftsprozessen.
- Aufgrund der positiven Erfahrungen hat die WGP im März die nächste Vertragserweiterung mit dem Betreiber der Flüchtlingsunterbringung vereinbart und wird weitere zehn Wohnungen für die

dezentrale Unterbringung von Asylsuchenden und Kriegsflüchtlingen bereitstellen. Allerdings darf eines nicht vergessen werden: Nach Erlangung der Aufenthaltsgenehmigung bzw. Duldung beginnen die Herausforderungen erst, da keine Betreiber mehr bereitstehen und keine systematische Betreuung bzw. Alltagsbegleitung der Flüchtlinge stattfindet. Personen, die eine Aufenthaltsgenehmigung/ Duldung erhalten haben, werden in der Regel nicht automatisch bei der Integration unterstützt. Es gibt zwar ehrenamtliche Helfer und Hilfsorganisationen, die gute Arbeit leisten, deren Kapazitäten jedoch nicht ausreichen. Es wird eine systematische Integrationshilfe benötigt, die bei typischen Problemen unterstützt – wie z.B. dem Abschluss eines Mietvertrages ohne Übersetzung, dem fehlenden Verständnis der Mieter für den Inhalt des Vertrags, den oftmals zeitlich kurzen Mietverhältnissen und der relativ schnellen Abwanderung in die alten Bundesländer sowie bei der Einhaltung von Regeln bei Kündigung, Fristen, Wohnungsübergaben oder Instandsetzung. ■

IHR ZUVERLÄSSIGER  
PARTNER

## Kautionsmanagement für Fortgeschrittene

Nutzen Sie die sichere und systemneutrale Kombination aus Electronic Banking und Kautionsverwaltung, speziell auf Ihre Abläufe zugeschnitten. Die Plug & Play-Lösung bietet vom ersten Moment an alle wichtigen Optionen des modernen Kautionsmanagements. Vollelektronisch und ausgereift ergänzt die Profi-Anwendung des Spezialisten für wohnungswirtschaftliche Bankdienstleistungen Ihre Bestandssysteme perfekt.

[www.aareal-account-kautionen.com](http://www.aareal-account-kautionen.com)

**Aareal**  
**Account**  
Kautionen



**Aareal Bank**



## Nutzen von Kleiderspenden

# Was Altkleider aus Deutschland für Afrika bedeuten

DESWOS, die Entwicklungshilfeorganisation der Wohnungswirtschaft, bekämpft Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern. Die Mieter von deutschen Wohnungsunternehmen helfen dabei auf unspektakuläre Weise mit.



**Sabine Richter**  
freie Immobilienjournalistin  
Hamburg

Wenn die 16-jährige Saira Khan aus Faisalabad in Pakistan eine qualifizierte Ausbildung als Näherin bekommen und sich damit eine eigenstän-

dige Existenz aufbauen konnte, ist das auch der DESWOS, der Entwicklungshilfeorganisation der Wohnungswirtschaft, zu verdanken. Ein Teil ihres Etats kommt aus einer eher unspektakulären Quelle: der Sammlung und Verwertung von getragener Kleidung. Schätzungen gehen davon aus, dass pro Einwohner in Deutschland jedes Jahr rd. 12 kg Bekleidung und vier Paar Schuhe verbraucht werden. Das entspricht fast 1 Mio. t Bekleidung jährlich. Der eleganteste und lukrativste Weg, den Stü-

cken ein Weiterleben zu ermöglichen, sind Ebay und Secondhandshops, gefolgt vom Flohmarkt, Straßensammlungen, Abgabestellen karitativer Organisationen und Altkleidercontainer. Damit werden jährlich rund 750.000 t Altkleider erfasst und wiederverwertet.

Dennoch landen rund 375.000 t Alttextilien jährlich im Restmüll der Grauen Tonne. „Die Gründe sind Bequemlichkeit, Gedankenlosigkeit, vielfach auch Unwissenheit darüber, dass es sinnvolle



Die DESWOS arbeitet auch in entlegenen Regionen - hier die Nilgiris-Berge in Südindien



Verwendungen gibt“, sagt Werner Wilkens, Geschäftsführer der DESWOS. Ein Grund, weshalb die Organisation im Jahr 1991 begonnen hat, Wohnungsunternehmen dazu zu bewegen, Textilcontainer auf ihren Grundstücken aufzustellen. Inzwischen beteiligen sich 120 Wohnungsunternehmen mit über 800 Altkleidercontainern. „Das ist erst eine kleine Zahl angesichts von geschätzten 120.000 Containern in Deutschland, aber bei den Wohnungsunternehmen finden sich die optimalen Standorte“, sagt Wilkens.

### 250 bis 350 € Ertrag pro Container

Die DESWOS bekommt für die Textilien eine Vergütung. Ihre Höhe hängt vom Gewicht des Sammlungsergebnisses, den Marktpreisen, der Lage der Container und der erforderlichen Logistik ab. Pro Container können zwischen 250 und 350 € erzielt werden. Die Erträge gehen in Projekte der Entwicklungszusammenarbeit in Afrika, Asien und Lateinamerika. „Wenn immer sinnvoll, fördern wir Projekte des Textilsektors, wie z. B. die Ausbildung von Mädchen als Schneiderinnen, den Aufbau von Werkstätten und Wohnheimen oder die Heimarbeit als einen Schritt in die Selbständigkeit zur Unterstützung der Familien“, erklärt Wilkens. 2014 kamen den Projekten 220.000 € „Altkleidergeld“ zugute.

### Erfahrungen in Gifhorn

Im Jahr 2005 hat die Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG die ersten DESWOS-Altkleidercontainer aufgestellt - und gute Erfahrungen gemacht. Heute sind 30 Container in den Beständen des Unternehmens verteilt. Die GWG betreut in Gifhorn und Umgebung über 2.200 Wohnungen. „Für uns ist das eine Möglichkeit, praktische Entwicklungshilfe zu betreiben“, sagt Andreas Otto, Vorstand der Genossenschaft, die schon vor 30 Jahren Mitglied bei der DESWOS geworden ist. „Für die Mieter sind die Wege kurz, denn die Container stehen direkt an den Müllstandplätzen. Damit haben wir saubere Abfallstandorte und Außenanlagen, denn die Altkleider liegen nicht wie früher in Tüten irgendwo herum, sondern landen gleich im Container. Und nicht zuletzt sinken durch die Reduzierung der Haushaltsmüllmengen die Kosten der Müllbeseitigung, ein Vorteil für uns und für die Mieter“, sagt Otto.

Mit Rundschreiben und in Gesprächen vor Ort wurde den Mietern das Projekt nahegebracht. „Wir haben Ziele und Arbeit der DESWOS erklärt, genauso wie das Sammelsystem und die Wege, die die Altkleiderspende nimmt“, sagt Andreas Otto. „Ganz wichtig war dabei aufzuzeigen, wohin das Geld geht, dass es an der richtigen Stelle ankommt und dass bei dieser Entwicklungshilfeorganisation

auch mit kleineren Summen viel zu bewegen ist.“ Bleibendes Ergebnis war, dass die Mieter der Gifhorer die grünen Container angenommen haben. „Wir haben eine hohe Beteiligung und konstant hohe Sammelmengen“, betont Otto.

### Beispiel in Kaiserslautern

Auch die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG hat langjährige Erfahrungen mit

Textilcontainern der DESWOS. „Wir sind mit dem reibungslosen Service unseres Recyclingpartners sehr zufrieden“, sagt Thomas Bauer, Vorstand der Baugesellschaft. „Saubere gesammelte Textilien können weiter getragen werden, selbst verschlissen können sie recycelt werden und sind Sekundärrohstoff. Das passt für uns als Wohnungsunternehmen alles sehr gut zusammen und findet auch bei unseren Mietern Anklang.“ ▶



Die DESWOS unterstützt auch den Bau von Schulen, in Indien besonders für benachteiligte Bevölkerungsgruppen. Mädchen zu fördern, ist dabei selbstverständlich



Die 16-jährige Saira Khan hat als eines der ersten Mädchen ihre Ausbildung bei der Partnerorganisation CLARA abgeschlossen. Sie hat ihren ersten Job an einer anderen Nähsschule gefunden, weil sie eine Expertin für alle Arten von Nähmaschinen geworden ist

## DESWOS: WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT

Die 1969 gegründete **DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.** mit Sitz in Köln ist die wohnungswirtschaftliche Entwicklungshilfeorganisation in Deutschland. Der gemeinnützige, rechtlich eigenständige Verein wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zusammengeschlossenen Verbänden und ihren Mitgliedsunternehmen getragen. Das Leitmotiv der DESWOS ist Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen. Allgemeines Ziel ist die Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für notleidende Familien und bei der Sicherung ihrer Existenzen.

Die DESWOS hat 850 Mitglieder, Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft wie auch Privatpersonen. Der Vorstand und Verwaltungsrat sind mit Repräsentanten aus der Wohnungswirtschaft besetzt und arbeiten ehrenamtlich. Die Projektförderung schließt Infrastrukturmaßnahmen, Einkommen schaffende Maßnahmen, Bildung und Ausbildung sowie die administrative und organisatorische Begleitung ein. Dafür arbeitet die DESWOS mit nationalen und internationalen Partnerorganisationen zusammen, die die gleichen Ziele haben. 2013 wurden über 1,12 Mio. € direkt in 21 Projekte in zehn Ländern transferiert.



Hausbauprojekt Vetapalem, Indien: Hilfe zur Selbsthilfe ist ein Prinzip in allen DESWOS-Projekten. Die Eigenleistung der Menschen hilft die Baukosten zu senken



Andreas Otto, Vorstand Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG, vor einem Altkleidercontainer

Quelle: GWG

### Um- und Aufarbeitung vor Ort

Dass der Export von Altkleidern in Drittweltländer (in Ostafrika „Mitumba“, nach den gepressten Ballen genannt) umstritten ist, weil angeblich darunter die heimische Produktion in den Ländern leidet, wird inzwischen differenziert gesehen: „In

den Entwicklungsländern deckt die importierte Gebrauchtkleidung einen großen Teil der Versorgung zu erschwinglichen Preisen. Die traditionelle Kleidung der heimischen Textilbranche können sich viele arme Menschen kaum noch leisten. Und der Kleiderhandel, die Um- und Aufarbeitung

der Textilien gibt inzwischen vielen Menschen Beschäftigung“, erklärt Werner Wilkens von der DESWOS.

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

### WAS PASSIERT MIT DEN TEXTILIEN?

Die Container werden i. d. R. wöchentlich entleert, um Überlauf zu vermeiden. Fremdstoffe werden sofort aussortiert und gesondert entsorgt. Die Textilien gehen an zertifizierte Sortierbetriebe und werden dort nach Qualitäten tragbarer Kleidung und nach Gewebarten sortiert. Tragbare und modische Kleidung geht in Second-Hand-Läden in Deutschland. Weitere Kleidung und Textilien, Jeans, Frotteeware, Tisch- und Bettwäsche wird sortiert und in Ballen gepresst. Sie werden von Händlern in Entwicklungsländern gekauft und gehen weitverzweigt auf die örtlichen Märkte und bedienen auch dort Käufer mit wenig Kaufkraft. Sie sind auch die Einkaufsware der Kleingewerbetreibenden, die Kleidung umarbeiten und für lokale Ansprüche anfertigen. Textilien, die so verschlissen sind, dass sie nicht mehr getragen werden können, gehen als Fasern und Sekundärrohstoffe in die Industrie. Sie dienen der Isolierung, dem Schallschutz, der Polsterung und anderen Zwecken. Auch Putzlappen und -wolle werden so vertrieben. Lediglich stofflich nicht verwertbare Reste werden zur Wärmegewinnung verbrannt.

Eine typische Auflösung einer Containersammlung ergibt in etwa folgendes Bild: Etwa 10% der Kleidung gelten als in Deutschland verkaufbare Secondhandware. Bis zu 30% finden Absatzmärkte in Osteuropa, dem Mittleren Osten und Afrika. 25% werden als Fasern für Recyclingprodukte genutzt. 15% sind nur als Putzwolle zu gebrauchen und 5% sind Schuhe, Taschen und andere Produkte. Am Ende bleiben 15% Müll, der von den Sammelunternehmen kostenpflichtig entsorgt werden muss.

### WIE FUNKTIONIERT DIE TEILNAHME?

Wohnungsunternehmen bieten der DESWOS Stellplätze für Textilcontainer an. Gut geeignet sind Wohnanlagen mit starker Frequentierung, Gewerbeimmobilien oder leicht zu erreichende Stellplätze mit Parkmöglichkeit. Möglich ist auch, der DESWOS ein Straßenverzeichnis des Wohnungsbestandes mit den dazugehörigen Freiflächen zur Verfügung zu stellen. Die DESWOS berät mit dem Wohnungsunternehmen und einem zertifizierten Recyclingunternehmen Platzwahl und Modalitäten der Aufstellung. Die Container haben Maße von ca. 1,15x1,15 m und eine Höhe von 2,25 m. Alle nötigen Angaben und Fotos der Stellflächen werden in Datenblätter übertragen. Die DESWOS meldet dann die gemeinnützige Sammlung bei der zuständigen Behörde an. Hier müssen längere Bearbeitungszeiten eingeplant werden. Die Container sind für die DESWOS besonders gestaltet, damit auf den Zweck der Kleidersammlung hingewiesen werden kann. Jeder Container wird durch das Recyclingunternehmen haftpflichtversichert und erhält als Service eine Rufnummer (falls versehentlich Schlüssel oder Wertsachen eingeworfen wurden). Über einen QR-Code und die Webadresse wird Auskunft über die Arbeit der DESWOS gegeben.

Nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Sammelunternehmen der DESWOS vertraglich verpflichtet, am Ende eines Wirtschaftsjahres eine exakte Abrechnung vorzulegen und gegebenenfalls über die Pauschalen hinaus nachzuvergüten. Der Gestattungsvertrag ist jederzeit kündbar.

## ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 10/2015 ist am **4. September 2015**.

Ansprechpartnerin: Michaela Freund, Tel.: 0931 2791-777, [stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

## BEKANNTMACHUNGEN UND STELLENANGEBOTE

### Bekanntmachung

#### Jahresabschluss 2014

Die Genossenschaft hat am 26.06.2015 den Jahresabschluss 2014 im elektronischen Bundesanzeiger unter der Nummer Hagen GenR 205 eingereicht. Die Veröffentlichung erfolgte am 09.07.2015.

EWG Hagen eG  
Wohnungsgenossenschaft  
Der Vorstand

### Bekanntmachung

Gemäß § 52 GmbH-Gesetz und § 9 des Gesellschaftsvertrages unseres Unternehmens teilen wir mit, dass durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 09.07.2015, die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder, Herr Ralf Achilles, Frau Regina Bollmeier, Herr Ernst Gruber, Herr Prof. Dr. Christoph Helm, Herr Falk Hensel und Herr Thomas Pink, wiedergewählt wurden. Somit setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Christiana Steinbrügge (Vorsitzende), Landrätin, Wolfenbüttel  
Thomas Pink (stellvertr. Vorsitzender), Bürgermeister, Wolfenbüttel  
Ralf Achilles, Polizeibeamter, Wolfenbüttel  
Regina Bollmeier, Samtgemeindebürgermeisterin, Samtgemeinde Elm-Asse  
Marcus Bosse, MdL, Schöppenstedt  
Bernhard Düsing, Realschuldirektor a. D., Bad Harzburg  
Ernst Gruber, Bankdirektor, Wolfenbüttel  
Prof. Dr. Christoph Helm, Staatssekretär a. D., Wolfenbüttel  
Falk Hensel, Verbandssekretär, Wolfenbüttel  
Michael Wolff, Geschäftsführer, Wolfenbüttel

Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH, Geschäftsführung

### VdW Bayern Treuhand sucht Consultant (m/w)

Die VdW Bayern Treuhand ist ein Unternehmen im VdW Bayern mit Sitz in München. Um unserer wachsenden Beratungs- und Leistungsvielfalt gerecht zu werden, suchen wir kurzfristig eine überdurchschnittlich engagierte Persönlichkeit, die mit betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Prozessen bestens vertraut ist, als



### Consultant (m/w)

#### Ihre Aufgaben

Sie beraten und unterstützen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen, vor allem in Projekten zur Organisationsentwicklung und darüber hinaus in den Bereichen Unternehmensplanung und Controlling sowie Portfoliomanagement und Investitionsrechnung. Sie führen interne Revisionen und Überwachungsprüfungen für den Aufsichtsrat durch und wirken bei der Entwicklung neuer Beratungsfelder mit.

#### Ihr Profil

Sie haben ein betriebswirtschaftliches Studium absolviert, verfügen über fundierte Kenntnisse der wohnungswirtschaftlichen Kernprozesse, die Sie sich in der Praxis angeeignet haben und können bereits Erfahrungen in der Beratung von Unternehmen nachweisen. Darüber hinaus verfügen Sie über gute bis sehr gute EDV-Kenntnisse, vorzugsweise in wohnungswirtschaftlichen ERP-Systemen. Ihre Flexibilität, Belastbarkeit und ausgeprägte Team- und Kundenorientierung sowie Ihre Bereitschaft zur Reisetätigkeit zeichnen Sie zudem aus.

#### Unser Angebot:

Wir bieten Ihnen eine attraktive und herausfordernde Aufgabe in einem wachsenden Markt mit einer der Verantwortung dieser Aufgabe adäquaten Vergütung sowie diverse Sozialleistungen. Wir fördern Sie bei der beruflichen Fort- und Weiterbildung und bieten ein angenehmes Betriebsklima in einem motivierten Team.

Wenn Sie sich dieser anspruchsvollen Herausforderung stellen und an unserem Erfolg teilhaben möchten, dann richten Sie Ihre Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 30.09.2015 an die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, Stollbergstraße 7, 80539 München bzw. an den Geschäftsbereichsleiter Herrn Gerald Pretzschner ([gerald.pretzschner@vdwbayern.de](mailto:gerald.pretzschner@vdwbayern.de))

Selbstverständlich behandeln wir Ihre Bewerbung vertraulich.

Wir sind eine Wohnungsgesellschaft im Sauerland mit einem bewirtschafteten Bestand von rund 1.500 Wohnungen, 250 Garagen sowie einigen Geschäftslökalen. An unserer Gesellschaft sind zu je zu 50% die öffentliche Hand und die Industrie beteiligt. Der Schwerpunkt unserer innovativen und nachhaltigen Arbeit liegt auf dem klimafreundlichen und demografiefesten Umbau unserer Quartiere. Ein ausführlicheres Bild über uns können Sie sich auf unserer Homepage „[www.woge-werdohl.de](http://www.woge-werdohl.de)“ machen.

Wir suchen zum alsbaldigen Eintritt eine/n

### Leiter/in des Finanz- und Rechnungswesens (Prokurist)

#### Verantwortungsbereich

- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung sowie die Erstellung der Jahresabschlüsse und Vorbereitung der Steuererklärungen
- Erstellung der Wirtschafts- und Finanzplanung
- Verantwortung für Finanzierung, Liquiditätssteuerung und Controlling
- Verwaltung der Grundbuchakten, wichtige Verträge u. a.
- Kommunikation mit Behörden, Finanzamt und Banken

#### Qualifikationen

- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium oder eine kaufmännische Ausbildung mit Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter sowie mehrjährige Berufserfahrung im Finanz- und Rechnungswesen, idealerweise in der Wohnungswirtschaft
- Sorgfältige und selbständige Arbeitsweise, hohes Maß an Eigenmotivation, Führungs- und Teamfähigkeit
- Gute IT-Kenntnisse, sicherer Umgang mit dem MS Office-Paket und Erfahrung mit wohnungswirtschaftlicher Software

Wir bieten Ihnen eine anspruchsvolle, interessante und vielseitige Tätigkeit mit Entwicklungsmöglichkeiten in guter Arbeitsatmosphäre. Nach erfolgreicher Einarbeitung kann Prokura erteilt werden. Wenn Sie diese anspruchsvolle Position anspricht, senden Sie bitte Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen bis zum 30.09.2015 unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihres möglichen Eintrittstermins an den:

Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH,  
Herrn Ingo Wöste, Bahnhofsplatz 3, 58791 Werdohl





Unsere Mandantin, die Charlottenburger Baugenossenschaft eG, ist mit ihren 6.500 Wohnungen eines der großen Wohnungsunternehmen der Hauptstadt. Die „Charlotte“ mit ihrer engagierten und motivierten

Belegschaft blickt auf eine über 100-jährige Tradition. Es erwartet Sie eine verantwortungsvolle Tätigkeit in einer traditionsreichen und zugleich innovativen Genossenschaft bei leistungsgerechter Bezahlung.

# CHARLOTTENBURGER

BAUGENOSSENSCHAFT EG



## Kaufmännischer Vorstand (m/w)

zum 1. August 2016

Im Zuge der Nachfolgeregelungen sind

### ► Ihre bereichsspezifischen Aufgabengebiete:

Sie zeichnen verantwortlich für die Bereiche Rechnungswesen, Finanzierung, Controlling, Personalwesen, IT, Hausbestand, Mitgliederwesen, Betriebsorganisation sowie Marketing und Öffentlichkeitsarbeit.

### ► Unsere Erwartungen:

Wir erwarten einen betriebswirtschaftlichen Hochschulabschluss.

Mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft, idealerweise auch in Genossenschaften, setzen wir voraus. Sie verfügen über fundierte Kenntnisse des Genossenschaftswesens und identifizieren sich mit dem Genossenschaftsgedanken.

Ihre unternehmensleitende Tätigkeit für die „Charlotte“ wird von Führungskompetenz, Verhandlungsgeschick und Entscheidungsstärke gekennzeichnet sein.

## Wir freuen uns, Sie kennenzulernen:

Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff:

„Charlotte“ - Kaufmännischer Vorstand (m/w)“ ODER

„Charlotte“ - Technischer Vorstand (m/w)“

per E-Mail bis zum **29. September 2015** an:

## ► Ihre gemeinsamen Aufgabengebiete:

Zusammen mit Ihrem Vorstandskollegen/Ihrer Vorstandskollegin verantworten Sie die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft und führen sie als modernes und starkes Unternehmen in die Zukunft.

Als Vorstand suchen Sie beide im Rahmen der Mitgliederbetreuung aktiv den Kontakt zu den Mitgliedern. Zusätzlich ist die Gremienarbeit ein wichtiger Bestandteil Ihres Wirkens.

die folgenden zwei Positionen vakant:

## Technischer Vorstand (m/w)

zum 1. Januar 2017

## ► Ihre bereichsspezifischen Aufgabengebiete:

Sie zeichnen verantwortlich für die wirtschaftliche und energetische Instandhaltung und Modernisierung des Hausbestandes, eine Erweiterung des Bestandes durch Neubau sowie dessen Planung um Umsetzung. Ebenso obliegen Ihnen die vertragliche Abwicklung und das technische Fachcontrolling.

## ► Unsere Erwartungen:

Wir erwarten einen bautechnischen Hochschulabschluss, vertiefte Kenntnisse im zivilen und öffentlichen Baurecht sowie umfangreiche betriebswirtschaftliche Kenntnisse. Mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung in der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft oder gleichwertigen Bereichen setzen wir voraus. Sie verfügen über fundierte Kenntnisse des Genossenschaftswesens und identifizieren sich mit dem Genossenschaftsgedanken.

Ihre unternehmensleitende Tätigkeit für die „Charlotte“ wird von Führungskompetenz, Verhandlungsgeschick und Entscheidungsstärke gekennzeichnet sein.

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH  
Ansprechpartnerin: Frau Saskia Scheffler  
E-Mail: [bewerbungen@domusconsult.de](mailto:bewerbungen@domusconsult.de)  
Web: [www.domusconsult.de](http://www.domusconsult.de)





### Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Cronenberg“ e. G.

Am 27. Februar 1899 wurde die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Cronenberg“ e. G. von sozialpolitisch engagierten Bürgern gegründet. Damals wie heute ist es unser Ziel, einer breiten Bevölkerungsschicht bezahlbaren und sicheren Wohnraum in guter Lage zu bieten. Der Großteil unserer Wohnungen befindet sich in Wuppertal-Cronenberg. Seit 1996 vermieten wir auch Wohnungen im Bereich Hackenberg in Remscheid-Lenep.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung einen

## GESCHÄFTSFÜHRER (M/W)

#### Ihre Aufgaben:

- Sie übernehmen die Gesamtverantwortung für die erfolgreiche Weiterentwicklung und zukunftsichere Aufstellung der Genossenschaft
- Ihr Augenmerk legen Sie auf die Planung und Umsetzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Geschäftspartnern und Mietern der Genossenschaft
- Verantwortungsvolle und motivierende Personalführung der Mitarbeiter auf der Geschäftsstelle und des eigenen Regiebetriebes

#### Unsere Anforderungen:

- Ausgeprägte Berufserfahrungen im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Fachkenntnisse in den Bereichen Rechnungswesen, Steuer- und Mietrecht
- überzeugendes Auftreten nach innen und außen
- Verantwortungsbewusstsein

Sollte Sie diese verantwortungsvolle und vielseitige Aufgabe ansprechen, dann freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe des möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates Herrn Marco Hagedorn. Ihre Bewerbung wird selbstverständlich vertraulich behandelt.

Für erste Informationen steht Ihnen gerne Frau Gudrun Volkmann Telefon 0202-475011 zur Verfügung.

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Cronenberg“ e. G., Solinger Straße 42, 42349 Wuppertal

Wir sind das Wohnungsunternehmen der Evangelischen Kirche in Köln und bewirtschaften einen eigenen Bestand von rd. 1.700 Wohnungen und einen Fremdbestand von rd. 900 Wohnungen.

Zur Unterstützung der Geschäftsführung suchen wir zum 01.01.2016 eine/n engagierte/n



## Assistentin / Assistenten der Geschäftsführung

#### Aufgabengebiet:

- Unterstützung der Geschäftsführung
- Erstellung von Entscheidungsvorlagen, Präsentationen und Protokollen
- Recherche und Aufbereitung von Zahlen und Fakten
- Erstellung der jährlichen Wirtschafts- und Finanzpläne
- Vorbereitung von Gremiensitzungen, insbesondere Aufsichtsratssitzungen
- Terminkoordination und Terminüberwachung, Nachverfolgung der Protokolle und Besprechungen
- Mitarbeit an abteilungsübergreifenden Aufgaben
- Korrespondenzabwicklung
- Abwicklung von Sonderaufgaben
  - Finanzierung, auch öffentliche Förderung und Beleihungsmanagement
  - Portfoliomanagement
  - Projekt- und Prozessmanagement
  - Projektcontrolling

#### Anforderungsprofil:

- Ausbildung zur Immobilienkauffrau/zum Immobilienkaufmann
- Zusatzqualifikation als Fachwirtin / Fachwirt; idealerweise Abschluss eines immobilienwirtschaftlichen Studiums
- mehrjährige Berufserfahrung
- analytisches, unternehmerisches und ergebnisorientiertes Denken
- Organisations- und Umsetzungsstärke
- sehr gute EDV- und PC-Kenntnisse
- hohe Einsatzbereitschaft
- Teamfähigkeit

Wir bieten einen anspruchsvollen und vielseitigen Arbeitsplatz in einem mittelgroßen sozialen Wohnungsunternehmen mit einem guten teamorientierten Arbeitsklima.

Ihre Bewerbungsunterlagen senden Sie, gerne auch per Email (stephan@antoniter.de), bitte bis zum 30.09.2015 an die

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH  
im Ev. Kirchenverband Köln und Region  
Geschäftsführung  
Kartäusergasse 11  
50678 Köln  
Tel.: 0221 93 12 11 -23

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.





Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft mit rund 850 Wohnungen in der Stadt Erftstadt, die überwiegend frei finanziert sind. Neben dem Neubau eines Mehrfamilienhauses sowie Dachausbaumaßnahmen lag der Schwerpunkt unserer Tätigkeit in den letzten Jahren in der Instandsetzung und Modernisierung unseres Bestandes.

Wir suchen im Rahmen einer altersbedingten Nachfolge möglichst zum 1. Januar 2016 eine engagierte und in der Wohnungswirtschaft versierte Persönlichkeit als

### **Geschäftsführer(in)**

mit der Perspektive zur Bestellung als hauptamtliches Vorstandsmitglied.

Sie sind für die Führung und Vertretung der Genossenschaft sowie der Fortsetzung der positiven Entwicklung verantwortlich. Dabei werden Sie von einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied unterstützt.

Insbesondere werden Sie verantwortlich sein für:

- die zukunftsorientierte Gestaltung der Genossenschaft
- die kaufmännisch-wirtschaftlichen Bereiche
- Mitarbeiterführung
- Planung der Instandhaltungs-, Modernisierungs-/Neubaumaßnahmen sowie Bauüberwachung
- Außendarstellung und Repräsentation der Genossenschaft

Wir erwarten:

- einen Hochschul- bzw. Fachhochschulabschluss im kaufmännischen Bereich oder ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium
- mehrjährige Berufserfahrung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft
- umfassende Fachkenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen
- gute Kenntnisse der branchenspezifischen Software, vorzugsweise „Wodis Sigma“ und
- Führungserfahrung mit einem hohen Maß an sozialer Kompetenz

Wir bieten eine entsprechende abzustimmende Einarbeitungszeit und eine leistungsgerechte Vergütung.

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien sowie Gehaltsvorstellungen) erwarten wir bis zum 30. September 2015 auf dem Postwege mit dem Kennwort „Bewerbung“ zu Händen des Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Michael Nücken.

**Bauverein Erftstadt eG**  
**Fritz-Erler-Str. 6**  
**50374 Erftstadt**



*Gut und sicher wohnen.*

Die Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH ist die Wohnungsgesellschaft der Stadt Neuwied. Sie bewirtschaftet rund 3.400 eigene Mietwohnungen in der Stadt und dem Kreis Neuwied.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir in Vollzeit eine(n)

### **Jurist/in als Abteilungsleitung der Hausbewirtschaftung.**

In dieser Funktion führen Sie ein Team von qualifizierten Mitarbeitern. Ihr Verantwortungsbereich umfasst die Steuerung und Umsetzung aller Prozesse in diesem Bereich und Sie arbeiten praxisnah und lösungsorientiert.

Daneben unterstützen Sie die Geschäftsführung bei Vertragsverhandlungen und -gestaltungen und vertreten die Gesellschaft vor Gericht.

Wir suchen eine Führungspersönlichkeit mit möglichst mehrjähriger Berufserfahrung bevorzugt in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Für das Aufgabengebiet sind Branchenkenntnisse, Erfahrungen im Rahmen der Bestandsverwaltung und -entwicklung sowie Kenntnisse auf dem Gebiet des Bau-, Vertrags- und Mietrechts erwünscht.

Besonderen Wert legen wir auf kommunikative Qualitäten, Sozialkompetenz, Überzeugungs- und Durchsetzungskraft, hohe Belastbarkeit, Ausdauer sowie Eigeninitiative und Führungsqualitäten.

Voraussetzung ist ein erfolgreich abgeschlossenes juristisches Hochschulstudium.

Wir bieten neben einem anspruchsvollen Aufgabengebiet mit hoher Eigenverantwortung, eine angenehme Arbeitsatmosphäre in einem zukunftsorientierten Unternehmen. Zudem erwartet Sie eine unbefristete Anstellung und eine der Position entsprechende Vergütung mit guten Sozialleistungen.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen per Post bis 15. September 2015.

Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH  
Frau Birgit Gaschler  
Museumstraße 10  
56564 Neuwied  
Tel.: 0 26 31 / 897-32

Wir sind eine kleine Wohnungsvermietungs-Genossenschaft und suchen zum **nächstmöglichen Zeitpunkt** ein

**hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)**

Seit mehr als 100 Jahren vermieten wir rund 500 Wohnungen in der Stadt Kierspe. Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist die sozial verantwortungsvolle Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Damit verbunden sind die für die nachhaltige Bestandssicherung erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Zusammen mit zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern tragen Sie die Gesamtverantwortung für Fortführung und Weiterentwicklung der bisherigen Unternehmensstrategie.

Sie sind eine unternehmerisch geprägte, kompetente Führungskraft (m/w) mit beruflicher Qualifikation als Fach- oder Betriebswirt / Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bzw. Immobilienkaufmann oder qualitativ vergleichbaren, in der Praxis erworbenen Kenntnisse. Sie verfügen über gute Kenntnisse in branchenspezifischer Software und zeichnen sich durch hohe soziale Kompetenz aus.

Aufgrund unserer Betriebsgröße sind Sie voll in das Tagesgeschäft eingebunden.

Ihre Bewerbungsunterlagen übersenden Sie bitte unter Angabe des möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung an den

**Vorsitzenden des Aufsichtsrates**  
**Herrn Götz Land**  
**Bauverein Kierspe eG**  
**Bachstr. 2, 58566 Kierspe**



**Die Stadt Coburg mit ihrer über 950jährigen belebten Geschichte ist wirtschaftliches Oberzentrum im Nordwesten von Oberfranken.** Fortschrittliches Denken und Handeln zeichnet Coburg als bedeutenden und hervorragenden Wirtschaftsstandort aus. Die bewusste und starke Vermarktung des Standortes spielt in diesem Zusammenhang eine wesentliche Rolle.



**Daher suchen wir Sie als**

**Ansiedlungsbeauftragte(n)**

**der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH.**

**Ihre Aufgaben:**

- umfassende Beratung und Betreuung von Unternehmen, Investoren und Dienstleistern bei Anfragen zu Investitions- und Ansiedlungs-vorhaben
- Entwicklung und Umsetzung aller ansiedlungsrelevanten Marketing-Maßnahmen (Flächenmanagement)
- Direktansprache ausgewählter Unternehmen und proaktive Bestandspflege
- Kontaktpflege mit Akteuren der Immobilienwirtschaft
- Kontaktpflege und Interaktion mit Verbänden, Institutionen, Behörden und Ministerien

**Ihr Profil:**

- Wirtschaftswissenschaftliches Studium oder vergleichbare Ausbildung, vorzugsweise in der Immobilienbranche
- Erfahrungen im Bereich Immobilienwirtschaft, Standortentwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen wünschenswert
- Kontakt Netzwerk zu Verbänden und Unternehmen
- Fähigkeit zur Erarbeitung innovativer und umsetzbarer Ansiedlungslösungen
- rhetorische Überzeugungskraft, Durchsetzungsfähigkeit und Verhandlungsgeschick
- hohe Dienstleistungsorientierung

Der Vertrag ist auf 5 Jahre befristet. Wir können uns auch vorstellen, dass Sie diese Aufgabe im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit ausüben.

Wenn Sie Interesse an dieser Herausforderung haben, senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Vergütungsvorstellungen **bis spätestens 25.09.2015** an die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH, Rathaus Markt 1, 96450 Coburg oder per Email an [diana.schmitt@coburg.de](mailto:diana.schmitt@coburg.de). **Für Fragen stehen wir Ihnen gerne telefonisch unter 09561 892301 zur Verfügung.**



Finde deine Mitte.



Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH ist eine der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins. Der Immobilienbestand (ca. 29.000 Wohnungen und 320.000 m² Gewerbeflächen) liegt überwiegend in innerstädtischer Top-Lage. Mit rund 370 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern schafft die WBM attraktive Lebensräume im Herzen Berlins. Die WBM ist Partnerin des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ des Landes Berlin. Sie sichert langfristig innerstädtisches Wohnen für breite Bevölkerungsgruppen. Der Wohnungsbestand soll in den nächsten Jahren signifikant erhöht werden unter Beachtung der sozialen, demografischen und kulturellen Integration in den Quartieren. Zur Umsetzung aller damit verbundenen Aufgaben in den Bereichen Neubau, Projektentwicklung, Ankauf und Bestandsmanagement sucht die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH eine herausragende Führungspersonlichkeit als

**GESCHÄFTSFÜHRER/-IN IMMOBILIEN**

Gemeinsam mit der kaufmännischen Geschäftsführerin führen Sie das landeseigene Wohnungsunternehmen und gewährleisten in Ihrem Ressort:

- Die Umsetzung der strategischen und operationalen Ziele des Gesellschafters Land Berlin mit dem Fokus auf Erweiterung des Wohnungsbestandes
- Die Qualifizierung der WBM als Anbieter von Best-Practice Lösungen im Geschosswohnungsbau hinsichtlich Kosteneffizienz, Innovation, serieller Fertigung, Modernisierung, Gestaltungsqualität und kreativen innerstädtischen Wohnformen
- Die operative Leistungsfähigkeit und Ergebnisbringung in den Geschäftsbereichen Bestandsmanagement/ Mieterservice
- Die überzeugende Außendarstellung der WBM als leistungsstarkes Unternehmen der Berliner Wohnungswirtschaft

Für diese herausragende Führungs- und Managementaufgabe möchte die WBM einen Experten/ eine Expertin des Bauprojektwesens aus der immobilienwirtschaftlichen Praxis gewinnen, der/ die folgende Qualifikationen einbringen kann:

- Mehrjährige nachweisliche Ergebnisverantwortung auf Eigentümer-/ Bauherrenseite bei der Realisierung/ Steuerung von Wohnungsbauvorhaben und Projektentwicklungen
- Beruflicher Ausbildungshintergrund in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Wirtschaftsingenieurwesen, Baumanagement
- Umfassende Erfahrung hinsichtlich Ausschreibungs- und Vergabeverfahren nach VOB
- Ausgeprägte Managementkompetenz in der Führung vergleichbarer Unternehmenseinheiten, insbesondere auch in Change-Management Prozessen
- Erfahrung in der Zusammenarbeit mit Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung, Aufsichts- und Mitbestimmungsgremien, Genehmigungsbehörden sowie in Beteiligungsprozessen.

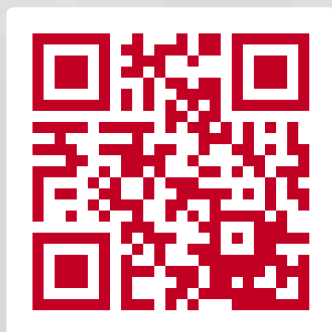
Sie überzeugen als kommunikativ starke und integrierende Persönlichkeit und strahlen als Unternehmensrepräsentant/-in Authentizität und Vorbildcharakter aus. Ausgeprägtes unternehmerisches Denken und Handeln, Kreativität und Innovationsbereitschaft prägen Ihren Managementstil. Als Vordenker/-in und Impulsgeber/-in sind Sie umsetzungsstark und verfügen zugleich über ausgeprägte soziale Kompetenzen sowie ein hohes Maß an Verantwortungsbewusstsein.

Das Land Berlin verfolgt ausdrücklich das Ziel, den Anteil von Frauen in Führungspositionen zu erhöhen. Schwerbehinderte Bewerberinnen und Bewerber werden bei gleicher Eignung bevorzugt berücksichtigt. Senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen (tabellarischer Lebenslauf und Zeugnisse) mit Angabe der **Kennziffer 4617** sowie Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres möglichen Eintrittstermins bis zum **18. September 2015** (Ausschlussfrist) ausschließlich an die von Arnim Personalberatung GmbH & Co. KG - Berlin, unter E-Mail [info@va-p.de](mailto:info@va-p.de).

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für eine erste telefonische Kontaktaufnahme und weiterführende Informationen steht Ihnen Frau Astrid Kade unter +49 (30) 34 62 20 92 gerne zur Verfügung. Wir garantieren Ihnen strikte Diskretion und beachten Ihre Sperrvermerke.



Machen Sie  
sich selbst ein Bild!  
Erfahren Sie, wie  
Dr. Klein aus Ihrem  
Beruf eine Berufung  
machen kann:



finance made by ♥

### Aktuelle Stellenausschreibungen

Kreditanalyst für Firmenkunden  
der Wohnungswirtschaft (w/m)

Produktmanager für Versicherungen  
der Wohnungswirtschaft (w/m)

Consultant der  
Wohnungswirtschaft (w/m)

Projektassistent Consulting  
der Wohnungswirtschaft (w/m)

Leiter Immobilien-Investment  
(w/m)



## BERUFUNG GEFUNDEN.

*Meine Bankerkarriere habe ich  
2001 an den Nagel gehangen  
und bin zu Dr. Klein gegangen.  
Ich wollte mehr Freiräume haben,  
mehr gestalten können, mehr  
Verantwortung übernehmen.*

*Natürlich habe ich auch Zweifel  
gehabt: Weg von dem vermeint-  
lich sicheren Hafen einer Bank  
hin zum Finanzdienstleister.  
Aber meine Erwartungen haben  
sich alle erfüllt.*

*Ich habe meine Entscheidung,  
zu Dr. Klein zu gehen, nicht  
einen Tag bereut.“*

**Hans Peter Trampe**

*Vorstand bei Dr. Klein seit 2004*



Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir spätestens zum 01.07.2016 eine unternehmerisch denkende und engagiert handelnde Persönlichkeit als

## hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

### Das Unternehmen

- Die Familienheim Freiburg eG ist mit rund 2.700 Wohnungen und über 7.000 Mitgliedern die zweitgrößte Genossenschaft in Freiburg
- Sie verfügt über eine Spareinrichtung mit einem Einlagenbestand von ca. 35 Mio. €
- Für unsere 31 Mitarbeiter/-innen stehen die vielseitigen Bedürfnisse der Mitglieder stets im Vordergrund

### Die Aufgabe

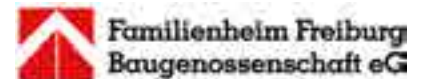
- Unternehmerische Weiterentwicklung der Genossenschaft gemeinsam mit der Vorstandsvorsitzenden
- Zuständig für die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, IT und den Betrieb der Spareinrichtung
- Förderung des Genossenschafts- und Mitgliederwesens
- Ergebnisorientierte und motivierende Führung der unterstellten Mitarbeiter

### Die Anforderungen

- abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches Studium oder eine immobilienpezifische Ausbildung mit entsprechender Weiterqualifikation
- mehrjährige Führungserfahrung, idealerweise in einem Wohnungsunternehmen
- Geschäftsleiterqualifikation nach KWG wünschenswert
- ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche und technische Zusammenhänge
- hohe soziale Kompetenz, pragmatische Arbeitsweise
- Identifizierung mit den Werten einer Genossenschaft

Sollte Sie diese vielseitige Aufgabe in einer soliden und zukunftsfähigen Genossenschaft interessieren, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung. Ihre aussagefähigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte bis zum **16. Oktober 2015** an den

Aufsichtsratsvorsitzenden Horst Kary, Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG  
Gaußstr. 5, 79114 Freiburg, [www.familienheim-freiburg.de](http://www.familienheim-freiburg.de)  
(Rückfragen unter: [kary@familienheim-freiburg.de](mailto:kary@familienheim-freiburg.de))



## Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und  
Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.

Haufe-Lexware Services GmbH & Co. KG, Unternehmensbereich Media Sales  
Im Kreuz 9, D-97076 Würzburg  
Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund  
Tel. 0931 2791 777, [stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

[www.haufe.de/stellenmaerkte](http://www.haufe.de/stellenmaerkte)



**HAUFE.**

## MIETRECHT

## BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2

**Eigenbedarfskündigung,  
freistehende Alternativwohnung**

Der Vermieter kann sich auf eine von ihm ausgesprochene Eigenbedarfskündigung wegen Verstoßes gegen die Grundsätze von Treu und Glauben nicht berufen, wenn er der Pflicht zum Angebot einer freistehenden Alternativwohnung zuwidergehandelt hat.

LG Berlin, Urteil vom 16.4.2015, 67 S 14/15

**Bedeutung für die Praxis**

Der wegen Eigenbedarfs berechtigt kündigende Vermieter hat dem Mieter eine andere, ihm zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung während der Kündigungsfrist zur Anmietung anzubieten, sofern sich die Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet. Andernfalls ist die ausgesprochene Kündigung wegen Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam. Bei der Kündigung einer Mietwohnung wegen Eigenbedarfs ist zwar grundsätzlich die Entscheidung des Vermieters, welche der ihm gehörenden Wohnungen er nutzen will, zu respektieren. Es kann jedoch nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Kündigung von Wohnraum in die Lebensführung eines Mieters besonders stark eingreift. Der Vermieter ist deshalb gehalten, diesen Eingriff abzumildern, soweit ihm dies möglich ist. Eine (berechtigte) Eigenbedarfskündigung ist daher dann rechtsmissbräuchlich, wenn dem Vermieter eine vergleichbare andere Wohnung im selben Anwesen oder in derselben Wohnanlage zur Verfügung steht und er diese dem Mieter nicht anbietet, obwohl er die Wohnung erneut vermieten will.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 249 Abs. 1, 823 Abs. 1, Abs. 2, 826, 1004;  
StGB § 123 Abs. 1 Alt. 2; ZPO §§ 935, 940**Fortführung des Bordells trotz  
Hausverbots; einstweilige Verfügung auf  
Herausgabe**

Ein Mieter, der seinen Besitz erkennbar aufgrund eines neuen Entschlusses nicht mehr aus einem (früheren) Vertragsverhältnis ableitet, sondern auf eine angemäße und nicht schützenswerte vermeintliche Rechtsposition stützt, verdient keinen besonderen Schutz, weil er nie Partei des ursprünglichen Mietvertrags war.

LG Wuppertal, Urteil vom 20.5.2015, 17 O 108/15

**Bedeutung für die Praxis**

Der Verfügungskläger hat glaubhaft gemacht, dass die Verfügungsbeklagten gegen ein Schutzgesetz verstoßen haben, indem sie den Tatbestand ►

## INHALT

## MIETRECHT

- 93 BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2  
**Eigenbedarfskündigung, freistehende Alternativwohnung**
- 93 BGB §§ 249 Abs. 1, 823 Abs. 1, Abs. 2, 826, 1004; StGB § 123 Abs. 1 Alt. 2; ZPO §§ 935, 940  
**Fortführung des Bordells trotz Hausverbots; einstweilige Verfügung auf Herausgabe**
- 94 BGB §§ 536, 536a, 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 555a Abs. 3  
**Auswirkungen der Verhinderung einer unberechtigten Mangelbeseitigung durch den Vermieter**



## WEG-RECHT

- 95 WEG § 14 Nr. 1  
**Bodenbelag in einer Eigentumswohnung: Ersetzen von Teppichboden durch Parkett**
- 95 WEG §§ 10 Abs. 2 und 3, 21 Abs. 3  
**Vereinbarungen über Entscheidungsbefugnisse und Entscheidungsumsetzung**
- 95 WEG §§ 43 Nr. 4; 46  
**Anfechtungsklage gegen die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“**



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

Die Urteile können Sie als Langversion im Internet unter [www.diewohnungswirtschaft.de/urteile](http://www.diewohnungswirtschaft.de/urteile) einsehen.

**Nutzung der QR-Codes:**

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

des § 123 StGB erfüllen. Nach § 123 StGB macht sich derjenige, der in die Geschäftsräume oder in das befriedete Besitztum eines anderen oder in abgeschlossene Räume, welche zum öffentlichen Dienst oder Verkehr bestimmt sind, widerrechtlich eindringt, oder wer, wenn er ohne Befugnis darin verweilt, auf die Aufforderung des Berechtigten sich nicht entfernt, des Hausfriedensbruchs strafbar. Grundsätzlich ist zwar der unmittelbare Besitzer „Berechtigter“ im Sinne des § 123 StGB. Es scheidet aber nur derjenige unmittelbare Besitzer nach Ablauf eines Miet- oder Nutzungsverhältnisses als möglicher Täter im Sinne des § 123 StGB aus, der seinen fortdauernden unmittelbaren Besitz ersichtlich und erkennbar noch auf den abgelaufenen oder aufgehobenen Mietvertrag bzw. die früheren vertraglichen Vereinbarungen stützt und stützen will, etwa weil zwischen den Vertragsparteien Meinungsverschiedenheiten über die Räumung

und die daraus resultierenden gegenseitigen Ansprüche zu klären sind. Derjenige Mieter indessen, der seinen Besitz erkennbar aufgrund eines neuen Entschlusses nicht mehr aus einem (früheren) Vertragsverhältnis ableitet, sondern auf eine angemäße und nicht schützenswerte vermeintliche Rechtsposition stützt, verdient keinen besonderen Schutz. Die Rechtswidrigkeit im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB wird durch die Schutzgesetzverletzung indiziert. Durch den Schutzgesetzverstoß entziehen die Verfügungsbeklagten dem Verfügungskläger die Nutzungsmöglichkeit der Mietsache. Die Nutzungsmöglichkeit haben die Verfügungsbeklagten dem Verfügungskläger im Wege der Naturalrestitution durch Räumung und Herausgabe einzuräumen, § 249 Abs. 1 BGB.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

### BGB §§ 536, 536a, 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 555a Abs. 3

## Auswirkungen der unberechtigten Verhinderung einer Mangelbeseitigung durch den Vermieter

**Verhindert der Mieter unberechtigt die Mangelbeseitigung durch den Vermieter, folgt aus den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB, dass er sich ab dem Zeitpunkt nicht mehr auf die Minderung berufen kann, ab dem die Mangelbeseitigung ohne sein verhinderndes Verhalten nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge voraussichtlich abgeschlossen gewesen wäre.**

**BGH, Urteil vom 13.5.2015, XII ZR 65/14**

### Bedeutung für die Praxis

An dem Mietobjekt traten Mängel auf. Die Klägerin kündigte gegenüber den Mietern die Mangelbeseitigung an und bat um Bestätigung. Diese verweigerten die Mieter jedoch und erklärten, das Mietobjekt für die Sanierungsmaßnahmen nur zur Verfügung zu stellen, wenn vorab die für eine sechswöchige Schließung des Restaurants zu erwartenden „Umsatzausfälle sprich Fixkosten, Gewinnverluste etc. pp. geprüft und finanziert bzw. geregelt“ seien. Eine solche Regelung unterblieb ebenso wie eine Mangelbeseitigung.

Eine unberechtigte Duldungsverweigerung kann gemäß § 242 BGB dazu führen, dass der Mieter sich auf die Minderung der Miete nicht mehr berufen darf. Nach § 536 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB hat der Mieter für die Zeit, während der die Tauglichkeit der Mietsache durch Mängel gemindert ist, nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Verhindert er jedoch unberechtigt die Mangelbeseitigung durch den Vermieter, folgt aus Treu und Glauben gemäß § 242 BGB, dass der Mieter grundsätzlich wieder die ungeminderte Miete zu entrichten hat. Eine treuwidrige Verhinderung der Mangelbeseitigung durch den Mieter ist etwa dann anzunehmen, wenn er entgegen seiner Pflicht, Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung (Erhaltungsmaßnahmen) zu dulden, Einwirkungen auf die Mietsache nicht zulässt oder ihre Duldung von ungerechtfertigten Forderungen abhängig macht. Zwar ist zutreffend, dass der Mieter gemäß § 538 BGB Veränderungen oder Verschlechterungen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, nicht zu vertreten hat. Dies besagt jedoch nur, dass der Mieter von Gesetzes wegen nicht verpflichtet ist, während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses eine durch den vertragsgemäßen Gebrauch notwendigerweise eingetretene Beschädigung der Mietsache zu beseitigen. Eine gesetzliche Anordnung dahingehend,

dass der Vermieter für Einnahmeausfälle des Mieters während der Mangelbeseitigungsmaßnahme aufzukommen hätte, ist damit jedoch nicht verbunden. Diese Frage wird durch § 538 BGB vielmehr nicht geregelt.

Nichts anderes gilt für § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, der dem Vermieter die Pflicht auferlegt, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und zu erhalten. Dem lässt sich nicht entnehmen, dass der Vermieter im Wege einer Garantiehafung immer dann und ohne Hinzutreten weiterer Umstände auf Schadensersatz haftet, wenn er dieser Verpflichtung vorübergehend nicht genügen kann. Vielmehr sieht das Gesetz eine solche Garantiehafung in § 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB für anfängliche Mängel vor, was den Umkehrschluss erlaubt, dass sie ansonsten ausscheidet. Es erscheint auch sachgerecht, durch Erhaltungsmaßnahmen verursachte Einnahmeeinbußen dann, wenn den Vermieter weder am Auftreten des Mietmangels noch an Umfang und Dauer der Mangelbeseitigung ein Verschulden trifft, dem Mieter aufzuerlegen. Seinen Interessen wird durch die Pflicht des Vermieters, die Erhaltungsmaßnahme rechtzeitig anzukündigen, Rechnung getragen, so dass sich der Mieter nach Möglichkeit darauf einstellen kann. Gerade bei der Gewerberaummieta kann die besondere Rücksichtnahmepflicht des Vermieters bei nicht dringlichen Maßnahmen zudem eine zeitliche Abstimmung mit dem Mieter gebieten, die etwa auf saisonale Besonderheiten Bedacht nimmt und dem Mieter ermöglicht, seinen Gewinnausfall möglichst gering zu halten, beispielsweise indem er für die Zeit der Erhaltungsmaßnahme Betriebsurlaub anordnet.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



## WEG § 14 Nr. 1

## Bodenbelag in einer Eigentumswohnung: Ersetzen von Teppichboden durch Parkett; Schallschutz

Wird der in einer Eigentumswohnung vorhandene Bodenbelag (hier: Teppichboden) durch einen anderen (hier: Parkett) ersetzt, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109; ein höheres einzuhaltendes Schallschutzniveau kann sich zwar aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus einem besonderen Gepräge der Wohnanlage.

BGH, Urteil vom 27.2.2015, V ZR 73/14

### Bedeutung für die Praxis

Der BGH stellt hier nahezu allein auf das nach Änderung des Bodenbelags noch gerade DIN-gerechte Schallschutzniveau - bezogen auf den Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes - ab. Sehr begrenzt sind demnach bei älteren Gebäuden die Abwehransprüche bei Austausch des Oberbelags eines Fußbodens durch den hiervon betroffenen Wohnungseigentümer. Baubeschreibungen haben ebenso wenig Bedeutung wie Erklärungen in Erwerbsverträgen. Im Einzelfall kommen Unterlassungsansprüche wegen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot in Betracht, wenn dem das Trittschallniveau verschlechternden Eigentümer die Hellhörigkeit bekannt ist. Beweisschwierigkeiten sind vorprogrammiert.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG §§ 10 Abs. 2 und 3, 21 Abs. 3

## Vereinbarungen über Entscheidungs- befugnisse und Entscheidungsumsetzung

Weicht die Gemeinschaftsordnung (oder eine spätere Vereinbarung der Wohnungseigentümer) von der gesetzlichen Regelung der Verwaltung ab, ist dies für die Entscheidungsbefugnisse möglich; nicht hingegen für die Entscheidungsumsetzung.

AG Halle/Saale, Urteil vom 24.3.2015, 120 C 3378/14

### Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung differenziert zwischen Entscheidungsbefugnissen und Entscheidungsumsetzung, ohne die Verwaltungszuständigkeit zu erörtern.

Zum Streitstand: Wird der Sondereigentümer durch Vereinbarung auch zur Instandsetzung selbst verpflichtet, so müsste er selbst diese organisieren; der Verband könnte allerdings, um ein koordiniertes Vorgehen zu organisieren, die Aufgabe an sich ziehen, wenn die Wohnungseigentümer eine sachgerechte Koordinierung nicht zustande bringen (so Schmidt-Räntsch ZfIR 2014, 507, zweifelhaft).

Nach einer verbreiteten umstrittenen Meinung verliert die Gemeinschaft dann sogar die Beschlusskompetenz, wenn nicht nur die Kostenlast dem Einzelnen überbürdet wurde (vgl. LG München I ZMR 2014, 399; LG Koblenz ZMR 2015, 57; LG Hamburg, ZMR 2014, 661).

Nach Vogel, ZMR 2010, 653, 654, hat im Zweifel die Gemeinschaft ihre Verwaltungszuständigkeit und damit die Beschlusskompetenz.

Nach LG Berlin, Ur. v. 28.5.2013, 55 S 73/12, ZMR 2013, 918 = ZWE 2014, 222 ist es eine Frage der Auslegung, ob eine konkurrierende oder verdrängende Kompetenzverlagerung vorliegt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG §§ 43 Nr. 4; 46

## Anfechtungsklage gegen die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“

Ist die Anfechtungsklage hinsichtlich eines Entlastungsbeschlusses der Wohnungseigentümerversammlung gegen die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ gerichtet, so ist der nicht passivlegitimierte Verband als Beklagter hier Prozesspartei, auch wenn nach Anforderung des Gerichts eine Eigentümerliste kommentarlos vorgelegt wurde. Eine subjektive Parteiänderung in der Berufungsinstanz ist nur mit Zustimmung der neuen Beklagten zulässig; anderenfalls ist die Berufung zu verwerfen.

LG Frankfurt/M., Beschluss vom 14.4.2015, 2-13 S 164/14

### Bedeutung für die Praxis

Endlich mal eine klare Absage an die klägerfreundliche Auslegung unzureichender und falscher Klaganträge. Wer zu Unrecht den in Teilbereichen rechtsfähigen Verband verklagte, sollte nicht auf die „übrigen Eigentümer“ umschwenken dürfen.

Nach Ansicht des BGH dagegen (vgl. Urteil vom 12.12.2014, V ZR 53/14) gehen verbleibende Unklarheiten zu Lasten des Klägers nur dann, wenn sich das Rechtsschutzziel des Klägers auch durch die gebotene Auslegung unter Einbeziehung der gesamten Klageschrift nicht eindeutig ermitteln lässt. Bei der Fristwahrung trotz falscher Beklagtenbezeichnung ist der BGH

(vgl. Urteil vom 21.1.2011, V ZR 140/10, ZMR 2011, 483) noch großzügiger. Die in § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG geregelte Klagfrist soll auch durch eine innerhalb dieser Frist - verfehlt - gegen die Wohnungseigentümergeinschaft erhobene Klage gewahrt sein, sofern der Übergang zu einer Klage gegen die - allein zu verklagenden - übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft vor Schluss der mündlichen Verhandlung erfolgt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## GOLFEN FÜR DEN GUTEN ZWECK



Quelle: Haufe-Debertin

## Versteigerung auf dem Haufe Benefiz-Golfturnier in Sprockhövel

Auf dem Haufe Benefiz-Golfturnier, das am **12. September 2015** in Sprockhövel stattfindet, wird es erneut eine Versteigerung geben: Der Co-Sponsor Viessmann stellt ein T-Shirt zur Verfügung, das die Unterschriften zahlreicher erfolgreicher, mit Welt- und Olympiamedaillen dekoriertes Wintersportler trägt. Zu den 24 Sportlern, die auf dem T-Shirt unterschrieben haben, gehören z. B. die Biathletin Magdalena Neuner, der Rennrodler Felix Loch, der Skilangläufer Tobias Angerer und die Biathletin Franziska Hildebrand.

Der in der Versteigerung erzielte Preis kommt - genau wie alle Spenden der Haufe Benefiz-Golfturniere - einem Projekt der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.) zugute. Das dieses Jahr unterstützte Projekt trägt den Titel „Ausbildung contra Mädchenhandel“ und verfolgt das Ziel, ehemaligen Straßenmädchen in einem Wohnheim in Kibamba in Dar-es-Salaam (Tansania) Schulabschlüsse und eine berufliche Ausbildung zu ermöglichen. Insgesamt werden 50 Ausbildungsplätze geschaffen, die dreimal jährlich belegt werden können (siehe DW 1/2015, S. 18).

Zum Start der 2015er-Turnierserie wurde bereits in Bad Saarow eine Golfkappe mit Autogrammen erfolgreicher Golfer versteigert (siehe DW 5/2015, S. 80). So kamen allein 500 € für das Ausbildungszentrum zusammen.



Weitere Informationen:  
[golf.haufe.de](http://golf.haufe.de) und [www.deswos.de](http://www.deswos.de)

## IMPRESSUM &gt;&gt;&gt; DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**Ulrike Silberberg (US)**  
Chefredakteurin  
[ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de](mailto:ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040 520103-20



**Olaf Berger (OB)**  
Redakteur  
[olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de](mailto:olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040 520103-23



**Helene Debertin (HD)**  
Volontärin  
[helene.debertin@diewohnungswirtschaft.de](mailto:helene.debertin@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040 520103-21



**Heike Tiedemann**  
Verkaufsleitung Hamburg  
[heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de](mailto:heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040 520103-39



**Lilly Pritulov**  
Grafikdesignerin  
[lilly.pritulov@haufe-lexware.com](mailto:lilly.pritulov@haufe-lexware.com)  
Telefon: 0931 2791-619



**Nicole Behrendt**  
Redaktionsassistentin  
[nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de](mailto:nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040 520103-28

### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

#### Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Randolf Jessl, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,  
Telefax: 040 520 103-12, [redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de),  
[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)



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



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

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

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

#### MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-520103-39, [heike.tiedemann@haufe.de](mailto:heike.tiedemann@haufe.de)  
Oliver Cekys, 0931-2791-731, [oliver.cekys@haufe.de](mailto:oliver.cekys@haufe.de)

Michaela Freund, 0931-2791-535, [michaela.freund@haufe.de](mailto:michaela.freund@haufe.de)  
Klaus Sturm, 0931-2791-733, [klaus.sturm@haufe.de](mailto:klaus.sturm@haufe.de)

#### DW-STELLENMARKT

Michaela Freund, 0931-2791-777, [stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

#### BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, [daten@haufe.de](mailto:daten@haufe.de)

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2015.

[www.haufe.de/mediacenter](http://www.haufe.de/mediacenter)

#### ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

**Aboverwaltung:** Telefon (kostenfrei): 0800 7234249,  
Telefax (kostenfrei): 0800 50 50 446, [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 128,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,40 €. Abonnementkündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2015).

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

**Druck:** rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,  
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen/Sieg,  
[druckhaus@rewi.de](mailto:druckhaus@rewi.de), [www.rewi.de](http://www.rewi.de),  
PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X



# Golf baut auf.

AFRIKA

Tansania Dar-es-Salaam

Seien Sie dabei, bei den Haufe Benefiz-Golfturnieren 2015 für das Projekt der DESWOS „Ausbildung contra Mädchenhandel“

## Nutzen Sie die Gelegenheit

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau eines Ausbildungszentrums in Kibamba, Dar-es-Salaam, Tansania. Merken Sie sich bitte diese Termine vor:

Sprockhövel 12.09.2015

Bad Aibling 04.10.2015

Weitere Infos zur Teilnahme, der Anfahrt sowie zum genauen Ablauf erhalten Sie mit der Anmeldebestätigung oder unter:

[www.golf.haufe.de](http://www.golf.haufe.de)

bzw. direkt bei Klaus Böck:

[klaus.boeck@haufe-lexware.com](mailto:klaus.boeck@haufe-lexware.com),

Tel.: 0761 898-3160



**DÖMUS**

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

**VALLOX**  
Energieeffiziente Systeme

**B&O**  
Lösungen für die Wohnwirtschaft

**EBZ BUSINESS SCHOOL**  
ALUMNI

**KNAUF**

**M-TEQ**  
Web: M-TEQ.de  
Energieeffizient Partner

**techem**

**VIEHMANN**

**WL BANK**



Helfen Sie mit!

**HAUFE.**





BALKONVERGLASUNGEN | VORHANGFASSADEN | GLAS-FALTWÄNDE | SCHIEBE-SYSTEME

## DIE INTELLIGENTE FASSADENLÖSUNG

Die faltbare Solarlux-Verglasung SL 60e ermöglicht eine gelungene Kombination aus moderner Fassadengestaltung, Wohnraumerweiterung und optimierter Energiebilanz. Erfahrene Planer entwerfen bedarfsgerechte Lösungen, die aus einer Hand abgewickelt werden - von der Planung bis zur Montage. Mit Solarlux komplett „Made in Germany“.

