

Die Wohnungswirtschaft

DW

77. Jahrgang

09 / 2024

„Stand
with Ukraine“:
Wiederaufbau
unterstützen

Seite 56

Thema des Monats

06

Bauherrenpreis 2024: Ein wichtiger Beitrag zur Baukultur

18

Nichtwohngebäude: Wohnungsunternehmen als Immobilienmanager

62

Umsetzung der CSRD in deutsches Recht





„DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT HAT IN DER LETZTEN ZEIT
WENIG BUDGET FÜR INNOVATIONEN ALLOKIIERT. DAFÜR WIRD
MAN NUN AUCH WENIG INNOVATION BEKOMMEN.“



Robert Betz,
EMA Head of Digital
Real Estate bei KPMG

L'Immo vom 15.07.2024

Foto: KPMG

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

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

Jede Woche neu.
Mit führenden Experten.



L'Immo

Der Podcast für die
Immobilienwirtschaft

JETZT REINHÖREN

Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien



EDITORIAL

Einfach mal ganz was anderes bauen

In Freiburg bin ich ziemlich häufig. Die Hälfte meines Redaktionsteams arbeitet dort am Hauptsitz der Haufe Group. Was das mit dieser Ausgabe zu tun hat? Unser Titelbild zeigt die Haltestelle der Trambahn, die direkt vor „meinem“ Hotel in Freiburg liegt, Haltestelle Europaplatz. Dass damit so viel Wohnungswirtschaft verbunden ist, war mir ehrlicherweise bisher gar nicht bewusst. Für den Platz inklusive Haltestelle wurde die Freiburger Stadtbau GmbH als kommunale Projektentwicklerin beauftragt (ab Seite 44). Dass Wohnungsunternehmen auch als Immobilienmanager der Städte tätig werden, ist kein Einzelfall. Unser Thema des Monats „Nichtwohngebäude“ zeigt in dieser Ausgabe zahlreiche Beispiele fernab von klassischem Wohnungsbau. Wer zum Beispiel im Juni beim Aareon Summit in Heidelberg dabei war, konnte sich selbst ein Bild vom neuen Konferenzzentrum machen. Dafür verantwortlich zeichnet die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (ab Seite 20). Wir zeigen außerdem Projekte, die von Schwimmbädern über Schulbauten bis hin zu Bahnhöfen und Sporthallen reichen.

Zurück zum Wohnungsbau: Hier sind vor allem bezahlbare Projekte gefragt. „Anders Bauen für bezahlbares Wohnen“ ist daher unser Motto für den 22. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft. Die Ausschreibung dafür startet am 1. September 2024, siehe www.dw-zukunftspreis.de. Zeigen Sie uns, wie viel Pioniergeist in Ihnen steckt und wie innovativ unsere Branche ist!

Ihre



© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



»Architektur,
Energie und
Wirtschaftlichkeit
im Einklang!
Generalplanung
aus einer Hand.«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin · Braunschweig · Hamburg · Kaiserslautern · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

18



06



Der Deutsche Bauherrenpreis zeichnet seit 2003 Bauherren herausragender Neubau-, Sanierungs- und Umnutzungsprojekte aus – in kleinen wie großen Städten.

STADT UND QUARTIER

- 04 Meldungen
- 06 Hohe Qualität zu tragbaren Kosten
Deutscher Bauherrenpreis 2024

BAUEN UND TECHNIK

- 14 Meldungen

- 18 **Mehrwert für die Stadtgesellschaft**
Nichtwohngebäude
- 20 **Unternehmensfeld Nichtwohngebäude**
Von der Bestandshalterin zur modernen Immobiliendienstleisterin
- 24 **Howoge macht Schule**
Gesellschaftliches Engagement jenseits des Wohnungsbaus
- 28 **„Wer hat schon einen Bahnhof im Portfolio?“**
Spezialimmobilie
- 32 **Daseinsvorsorge als Geschäftsmodell**
Nichtwohnbau als Strukturpolitik
- 36 **Wie die WBG Nürnberg das Stadtbild prägt**
Von der schnellen Aushilfe zum kommunalen Erfolgsmodell
- 40 **Wohnungen und Erlebniswelten**
Buntes Portfolio
- 44 **Eine Haltestelle für lebendigen Austausch**
Pavillon am Europaplatz
- 48 **Mehrwert für Gesellschafter, Unternehmen und Gemeinden**
Portfoliomanagement für Nichtwohngebäude
- 52 **Produkte**

MARKT UND MANAGEMENT

- 54 Meldungen
- 56 **Stand with Ukraine**
Brücken bauen, Wissen transferieren, Wiederaufbau unterstützen



THEMA DES MONATS

TDM Nichtwohngebäude

Wohnungsunternehmen sind entscheidende Problemlöser und Immobilienmanager in Städten, insbesondere durch den Bau und Betrieb von Nichtwohn- und Spezialimmobilien wie Pflegeheime, Schulen oder Kliniken. Im Thema des Monats stehen sowohl die Herausforderungen bei deren Errichtung und Bewirtschaftung als auch die Chancen des Geschäftsfelds im Fokus.

- 60 Eine wertvolle Partnerschaft für die Digitalisierung der Branche
Forschung und Entwicklung
- 62 Umsetzung der CSRD in deutsches Recht und Weiterentwicklung des DNK
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 66 Stellenmarkt

URTEILE

- 69 Mietrecht
- 70 WEG-Recht
- 72 Letzte Seite, Impressum

56



Die Zerstörungen in der Ukraine durch den russischen Angriffskrieg sind immens. Wie kann die Expertise von Wohnungsunternehmen den Wiederaufbau unterstützen und helfen, eine soziale Wohnungswirtschaft zu installieren?



...einfach gute Bäder!

Strang- und Badsanierung

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

**Wir modernisieren komplette
Wohnobjekte!**



*Bonn: Sanierungsprojekt
mit 300 Wohneinheiten*



Ihre Vorteile:

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



BLOME.ORG

Stadt und Quartier



In der Kannebäckersiedlung will die GAG durch die Bereitstellung von Leih- und Lastenrädern den Verzicht auf das eigene Auto fördern

Lebensqualität durch umweltfreundliche Mobilität

Die GAG Immobilien AG hat in der Kannebäckersiedlung im Kölner Stadtteil Humboldt/Gremberg einen Mobilitäts-Hub eröffnet. Damit möchte sie den Mieterinnen und Mietern eine ökologische und preisgünstige Alternative zum Auto für Einkäufe oder auch Ausflüge und kleine Touren ins Umfeld zur Verfügung stellen. In Kooperation mit der Kölner Verkehrs-Betriebe AG und der TankE GmbH stehen Leihfahräder, Lastenräder sowie Ladesäulen mit insgesamt vier Ladepunkten bereit. Dies soll nachhaltige Mobilität fördern und die Weiterentwicklung der traditionsreichen Siedlung unterstützen.



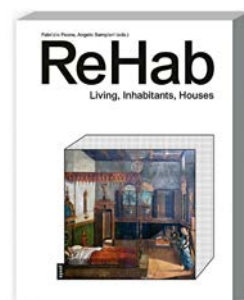
Neue Grünflächen mit Mieter-Beeten

Die Stadtbau Würzburg GmbH hat im Zuge der Integration eines zugekauften Bestands eine neu gestaltete Freifläche im Stadtteil Heuchelhof eröffnet. Ziel des Projekts war es, die etwa 3.000 m² großen Außenanlagen mehrerer Gebäude neu zu gestalten, mit neuen Wegen zu erschließen, Gemeinschaftsgärten und Begegnungsflächen für Jung und Alt zu schaffen.



Neuer Begegnungsort für die Nachbarschaft

Die Berliner Gesobau AG hat im Rahmen ihrer Baumaßnahme „Stadtgut Hellersdorf“ rund 1.500 preiswerte Mietwohnungen auf dem Areal des historischen Stadtguts Hellersdorf errichtet. Im Einklang mit dem Denkmalschutz wurde mit Mitteln des Programms „Nachhaltige Erneuerung“ ein 2.200 m² großer Stadtplatz geschaffen, der den Bewohnern als öffentliche Freifläche und Ort für Begegnungen, Feste und Märkte dienen soll. Ein Wasserspiel, langgestreckte Bänke sowie Grüninseln mit Bäumen sorgen für Aufenthaltsqualität. Folgen soll nun die Sanierung der denkmalgeschützten Gutsgebäude.



Rehab

Fabrizio Paone /
Angelo Sampieri (Hg.);
Living, Inhabitants, Houses;
Englisch, 304 S., Hardcover,
32 €, Jovis-Verlag;
ISBN 978-3-86859-716-5

Von gescheiterten Wohnungsbauprojekten bis zur politischen Geschichte des Wohnens – so sind die zwölf Essays umschrieben, die sich mit verschiedenen Konzepten des Wohnens auseinandersetzen und diese im Kontext von Architektur- und ökonomischen Debatten betrachten.

Saga stellt Stadtentwicklungsfond-Projekte fertig



Zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität sowie zur Verbesserung von Wohnumfeld und mobiler Angebote im Quartier hat die Saga Unternehmensgruppe in den Hamburger Siedlungen Großlohe-Nord und Hohenhorst verschiedene Projekte fertiggestellt. Der „Stadtentwicklungsfonds Lebendige Quartiere“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen förderte die Projekte zu 50 %. Dazu gehören wohnungsnaher Fahrradabstellmöglichkeiten, wettergeschützte Abstellmöglichkeiten für Rollatoren, Rollstühle und Kinderwagen, die barrierearme Umgestaltung von Wegen, neue Sitzgelegenheiten oder insekten- und vogelfreundliche Pflanzungen.

Trapezblock leitet urbane Entwicklung ein

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH gibt mit dem Bau des sogenannten Trapezblocks – ein Neubau mit 99 Wohnungen und 8.900 m² Wohnfläche – den Startschuss für das Projekt „Ostpark – Neues Wohnen“. Auf 43 ha Fläche in Bochum-Laer und -Altenbochum soll es ein Schlüsselprojekt für die Stadtentwicklung Bochums darstellen und aufgrund seiner nachhaltigen Bauweise zur Verbesserung des urbanen Wohnens beitragen. Das Projekt umfasst barrierefreie Zugänge, Quartiersgaragenstellplätze sowie Quartiersräume, die die Gemeinschaft fördern sollen.

Finanzierung von Pflegeeinrichtungen

Für unsere Pflegeeinrichtungen und Kindertagesstätten setzen wir auf die Unterstützung von Dr. Klein Wowi. Die engmaschige Beratung, Prozesssicherheit und der Marktüberblick überzeugen uns bereits seit Jahren. So haben wir bei unseren vergangenen Großprojekten Kontakt zu neuen Bankpartnern knüpfen und uns über eine Bausparlösung langfristig niedrige Zinsen sichern können.

Marco Brunotte

Vorstandsvorsitzender AWO Bezirksverband Hannover e. V.

DR. KLEIN W OWI



DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2024

Hohe Qualität zu tragbaren Kosten

Seit 38 Jahren wird der Deutsche Bauherrenpreis vergeben. Dieses Jahr wurde erneut deutlich, wie wichtig der Wettbewerb ist. Er zeigt die ganze Bandbreite des Wohnungsbaus in Deutschland, von der Kleinstadt bis zur Metropole, vom Neubau über die Bestandssanierung, vom Wohnen für Geflüchtete bis hin zur Umnutzung.

Von Dr. Oliver Gewand

Der Deutsche Bauherrenpreis, 1986 erstmalig ausgelobt, hat sich zum wichtigsten Preis im deutschen Wohnungsbau entwickelt. Er ist hervorgegangen aus der Idee von drei Verbänden, dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA sowie dem Deutschen Städtetag. Diese haben sich zwei Jahre zuvor (1984) zur AG KOOP (Arbeitsgruppe Kooperation) zusammengefunden, um gemeinsam nach guten Lösungen für einen qualitätsvollen Wohnungsbau in Deutschland zu suchen, der bereits zur damaligen Zeit vor der Herausforderung stand, möglichst bezahlbar und für den Bauherren hinsichtlich der aufzuwendenden Kosten auch tragbar zu sein. Traditionell wird den Preisträgern eine Bronzeplakette des Künstlers Stefan Schwerdtfeger überreicht.

Kreativität, Respekt und Baukultur

Die Diskussionen zu den Ergebnissen des Wettbewerbs und die Idee, gute Beispiele einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen, sind wesentliche Anliegen der drei auslobenden Verbände. Der Wettbewerb, der auch vom Bund gefördert wird, leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Baukultur in Deutschland. Die verschiedenen Perspektiven der Mitglieder der AG KOOP (aus der Bauherrensicht, der Sicht der Architektenschaft und aus der Sicht der Kommunen) machen den Unterschied und sind zugleich kreative Quelle für die Suche nach guten Lösungen im Wohnungsbau.

Der respektvolle Austausch zwischen den einzelnen Verbänden hat bereits in den 1980er Jahren eine Kultur hinsichtlich der Auseinandersetzung um



Dr. Oliver Gewand

Referatsleiter Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Raumordnung
GdW
BERLIN

bezahlbares Bauen hervorgebracht, die dem Sinn einer guten Baukultur entspricht und die sich auch in dem Wettbewerb zum Deutschen Bauherrenpreis und der Auswahl der Nominierten und Preisträger widerspiegelt.

Auswahlgremium, Jury und Preisverleihung

Der umfangreiche und komplexe Bewertungsansatz des traditionsreichen Preises im deutschen Wohnungsbau ist einzigartig und macht den besonderen Wert des Deutschen Bauherrenpreises aus (siehe hierzu auch DW 2/2023, Seite 10 und Seite 16).

Die Bewertung erfolgt durch eine unabhängige interdisziplinär zusammengesetzte Jury, die aus Experten der Wohnungswirtschaft, der Architektenschaft und aus Vertretern der Kommunen besteht und in einem mehrstufigen Verfahren über mehrere Sitzungstage aus der Vielzahl der Einreichungen zunächst die Nominierten und dann bis zu acht Preisträger auswählt.

Für den Deutschen Bauherrenpreis 2024 hatten sich 195 Projekte beworben. Davon wurden 30 Projekte für den Preis nominiert. Die Nominierten wurden zur festlichen Preisverleihung eingeladen, die Ende Juni – erstmalig am Vortag des Wohnzukunftstages des GdW – auf dem EUREF-Campus in Berlin in Anwesenheit des Parlamentarischen Staatssekretärs beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Sören Bartol, statt.

Das BMWSB gehört ebenso wie der Bund Deutscher Landschaftsarchitektinnen und -architekten (bdla) zu den langjährigen Förderern des Deutschen Bauherrenpreises.

Finanzierung, Kosten, Qualität

Der diesjährige Wettbewerb stand vor allem unter dem Zeichen der deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen für das Bauen in Deutschland. Die



Die Preisträger des Deutschen Bauherrenpreises 2024 während der festlichen Preisverleihung auf dem EUREF-Campus in Berlin

multiplen Krisen (Corona, Zinswende und der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine) führten in den vergangenen zwei Jahren zu einem deutlichen Einbruch der Investitionstätigkeit im Wohnungsbau. Gleichzeitig erhöhten sich die politischen Anforderungen an das Bauen, die vor allem mit den Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit verbunden sind.

Ungeachtet dessen gab es in diesem Jahr erneut ein großes Interesse an dem Wettbewerb. Der Fertigstellungszeitraum der Projekte lag entsprechend der Auslobung im Zeitraum 2020 bis 2023. Die Planungen und auch die Finanzierung der Projekte waren daher von der Zinswende (ab Januar 2022) kaum beeinflusst. Allerdings gab es wegen der Corona-Pandemie bei einigen Projekten teilweise Verzögerungen im Bauablauf.

Der Wettbewerb steht traditionell unter dem Motto „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“. Mit Blick auf die Kosten und Mieten zeigte sich, dass eine Vielzahl von Projekten hinsichtlich der Kostengruppe 300/400 unter dem Betrag von 3.000 €/m² (Brutto) blieb und dabei Mieten unter 12,50 €/m² möglich machte. Allerdings dürften diese Kosten unter den heutigen Bedingungen kaum zu erreichen sein. Durch den Sprung bei den Bauzinsen von 1 % auf 3,5–4 % (in 2022) sowie die deutlich erhöhten Material- und Personalkosten liegen nicht nur die Baukosten, sondern auch die Kostenmieten heutzutage deutlich höher.

Sozialer Anspruch und regionale Unterschiede

Eine Lösung, um die Kosten zu senken und auch die Mieten für untere und mittlere Einkommensgruppen leistbar zu machen, besteht in der Inanspruchnahme von verschiedenen Fördermitteln des Bundes und der Länder. Bauherren machen mit der Nutzung von Fördermitteln, die im Ergebnis die Miete senken, ihren sozialen Anspruch deutlich und tragen zur sozialen

Mischung in den Quartieren bei. Im Durchschnitt lagen die Förderquoten bei den eingereichten Projekten bei etwa 25 %.

Die Rahmenbedingungen für das Bauen sind in Deutschland sehr unterschiedlich. Das spiegelt sich zum einen in den Baukosten wider. So weist der jährlich erscheinende Baukostenindex BKI, der regelmäßig vom Baukosteninformationszentrum der Architektenkammern herausgegeben wird, sogenannte Regionalfaktoren aus, die die Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen in Deutschland verdeutlichen. Zum anderen gibt es in den verschiedenen Regionen Deutschlands auch deutliche Mietunterschiede. Im Ergebnis zeigen sich hinsichtlich der Investitionsbedingungen für Neubauten und Bestandsentwicklungen deutliche Ost-West-Unterschiede.

Dies spiegelt sich auch in den Einreichungen zum Deutschen Bauherrenpreis wider. So kamen 83 % der Einreichungen aus den alten Bundesländern, allen voran Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Bayern. 8 % der Projekte wurden aus Berlin eingereicht und nur 9 % kamen aus den neuen Bundesländern. Gerade mit Blick auf die Unternehmen aus den neuen Bundesländern ist es daher als Erfolg zu werten, dass trotz der geringen Anzahl der Einreichungen immerhin drei Projekte unter den Nominierten waren, das entspricht einem Anteil von 10 %. Zudem konnte der GWG „Eigene Scholle“ eG aus Halle an der Saale für das Projekt „Alte Schule – Wohnen am Pestalozzipark“ ein Sonderpreis „Denkmalschutz“ überreicht werden. Das Projekt zeigt eindrucksvoll, dass auch in den neuen Bundesländern trotz schwieriger Rahmenbedingungen hohe Qualitäten im >



Ausstellung und Dokumentation zum Deutschen Bauherrenpreis 2024

Die AG KOOP verfolgt das Ziel, die Preisträger sowie alle Nominierten einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. So werden die Nominierten mit ihren Projekten nicht nur während der Preisverleihung mit kurzen Filmen vorgestellt, sondern werden in einer Dokumentation zusammengefasst, auf der Website www.deutscherbauherrenpreis.de ausführlich mit Fotos und Filmen dargestellt sowie in einer Ausstellung zum Wettbewerb präsentiert.

Die Ausstellung des diesjährigen Wettbewerbs mit allen Nominierten und Preisträgern kann von den Regionalverbänden und weiteren Interessierten für eigene Veranstaltungen direkt über den GdW zur Verfügung gestellt werden.

Die Dokumentation zum Deutschen Bauherrenpreis 2024 ist bestellbar unter: www.gdw.de und kann unter www.deutscherbauherrenpreis.de heruntergeladen werden.

INTERVIEW MIT PETER STUBBE

„Wir sehen ‚neue‘ Bauherren; die Vielfalt hat zugenommen“



Peter Stubbe FRICS war – nach Stationen bei der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH sowie der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH – von 2011 bis 2022 Vorsitzender des Vorstands der Bremer Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen und ist seit Herbst 2022 Aufsichtsratsvorsitzender der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH. Als langjähriges Mitglied der AG KOOP, die den Deutschen Bauherrenpreis auslobt, und Juryvorsitzender des diesjährigen Wettbewerbs spricht er über den Wandel der eingereichten und ausgezeichneten Projekte.

Herr Stubbe, Sie gehören zu den langjährigen Begleitern und Jurymitgliedern des Bauherrenpreises. Was macht den Bauherrenpreis so besonders oder gar einzigartig?

Der Name sagt es: Dass der Bauherr im Mittelpunkt steht. An den Beurteilungskriterien des Wettbewerbs ist abzulesen, dass an den Bau verschiedene, durchaus widerstrebende Anforderungen gestellt werden. Das ist häufig auch die Situation von Bauherren in der Wirklichkeit: Er oder sie müssen Lösungen suchen, abwägen, sich entscheiden. Dem Zielbild des Wettbewerbs entspricht, wer diese unterschiedlichen Themen und Anforderungen berücksichtigt: von architektonischer Qualität über Baukultur bis Innovation und Wirtschaftlichkeit, von städtebaulichem Kontext über Klimaschutz bis zu sozialem Anspruch und Kooperationen.

Wenn Sie auf die Nominierungen und Preisträger des aktuellen Wettbewerbs blicken, was macht diese aus? Kann man eine Gemeinsamkeit erkennen?

Ja. Wir sehen „neue“ Bauherren: Traditionell waren es Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Dieses Jahr kamen auch Einreichungen von Kommunen, die mit ihrem Eigenbetrieb selbst gebaut haben, bis hin zu einer studentischen Selbsthilfeeinrichtung.

Und, wahrscheinlich weil die Projekte häufig im städtebaulichen Kontext der Innenentwicklung entstanden sind, hat sich ein breiteres Nutzungsspektrum ergeben: Die Häuser beherbergen neben Wohnungen häufig auch Büros oder öffentliche Einrichtungen, Sonderformen des Wohnens, etwa für Senioren, Azubis oder Geflüchtete. Auch Kooperationen von Bauherren verschiedener Eigentumsformen sowie Um- und Neubau im selben Quartier sind häufiger geworden. Die Vielfalt hat nach meinem Eindruck zugenommen. **Beim aktuellen Wettbewerb wurden acht Preise vergeben, fünf davon an Wohnungsunternehmen aus der GdW-Familie; die drei Sonderpreise gingen allesamt an GdW-Unternehmen. Was sagt das aus?**

Dass sie preiswürdige Projekte realisiert haben: hohe Qualität zu tragbaren Kosten im Wohnungsbau.

Die Einreichungen haben sich im Laufe der Jahre vermutlich gewandelt. Haben sich eher die bestimmenden Themenfelder respektive –stellungen verändert oder der Charakter der Einreichungen?

Beides. Die Bautätigkeit spiegelt die gesellschaftliche Wirklichkeit wider. Die Projekte sind andere, wenn alle meinen, Deutschland sei fertig gebaut, als wenn wir uns einig sind, dass Wohnungen fehlen. Da verändert sich dann das Verhältnis von Neubau zu Modernisierung bei den Einreichungen. Flächenkonversion kennen wir schon länger, denken Sie an die Kasernen. Umnutzungen von einzelnen Bestandsgebäuden zu Wohnungen sind eher jüngeren Datums, wenn Stadtentwicklung als Innentwicklung angelegt ist.

Kann man aus den Einreichungen zum Bauherrenpreis über die letzten 35 Jahre eine Entwicklung der Themenstellungen und Bauaufgaben ablesen, mit denen sich Planer und Bauherren beschäftigt haben?

Das wird so sein. Ich kenne aber nicht alle Einreichungen aus 35 Jahren.

Die AG KOOP hat vor einigen Jahren einmal ausgewertet, was aus ihren Preisträgern geworden ist – und war ganz zufrieden mit deren Nachhaltigkeit. Insgesamt lassen sich die letzten Jahrzehnte gewiss nicht als ein einziger, „linearer“ Trend lesen. Aber als gesichert darf wohl angenommen werden, dass Klimaschutz und Klimaanpassung vor 35 Jahren einen anderen Stellenwert hatten. So zeigt die schiere Anzahl der dieses Mal eingereichten Holzbauten, dass diese Typologie in der Praxis angekommen ist.

Was sind Ihrer Meinung nach die künftigen Herausforderungen für Bauherren und Architekten? Und muss sich der Preis unter Umständen neuen Themenstellungen öffnen?

Das Schöne am Bauherrenpreis ist auch, dass er von drei Verbänden getragen wird: BDA, Deutscher Städtetag und GdW, und genau Ihre Fragen in der AG KOOP unterjährig besprochen werden. Der Anspruch des Bauherrenpreises: „hohe Qualität zu tragbaren Kosten im Wohnungsbau“, wird meines Erachtens bleiben. Aber selbstverständlich haben sich etwa die Beurteilungskriterien für den Bauherrenpreis in den vergangenen Jahrzehnten verändert – und werden sich voraussichtlich weiterentwickeln.

Ein Blick in die Zukunft: Was wäre Ihr Wunsch an Bauherren und Architekten?

Zunächst: Die Städte gehören dazu! Es sind nicht zufällig drei Verbände, die die AG KOOP tragen. Sondern es sind die, deren Mitglieder hauptberuflich bei den Besprechungen im Bauamt zusammensitzen, wenn es darum geht, Projekte Wirklichkeit werden zu lassen. Der Deutsche Bauherrenpreis schärft das Bewusstsein, dass wir die Dinge umsetzen können, die wir für gut und richtig halten, anstatt uns nur auf das zu beschränken, was wir als notwendig erachten.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.

Wohnungsbau geschaffen werden, die beispielgebend sind.

Neubau versus Bestand – vielfältige Umnutzungen

In Deutschland erfolgen etwa 10 % der Wohnungsfertigstellungen im Bestand. Auch wenn es Stimmen gibt, die meinen, dass die Wohnungsnachfrage in Deutschland allein im Bestand befriedigt werden kann, findet der überwiegende Teil des Wohnungsbaus durch Neubau statt. Das spiegelt sich auch in den Einreichungen zum Deutschen Bauherrenpreis 2024 wider: So handelt es sich bei 82 % der Einreichungen um Neubauprojekte. Darüber hinaus haben 13 % der Bewerber Modernisierungsprojekte eingereicht. Bei den übrigen 5 % der eingereichten Projekte handelt es sich um Umnutzungen.

Die Palette der möglichen Umnutzungen von Nicht-Wohngebäuden zu Wohnungen ist sehr breit. Diese reicht von ehemaligen Bürogebäuden über Bäckereien bis hin zu Scheunen und Schulen. Umnutzungen erfordern zumeist kreative Lösungen, da die vorhandene Bausubstanz zunächst an die Anforderungen des Wohnens anzupassen ist. Zumeist sind Zugänge und Grundrisse zu den Wohnungen neu zu strukturieren beziehungsweise anzupassen. Oftmals ergeben sich auch neue Brandschutzanforderungen. Die Gesobau AG in Berlin hat mit der Umnutzung eines ehemaligen Verwaltungssitzes zu Seniorenwohnungen beispielsweise gezeigt, wie durch geschickte Umnutzung neuer Wohnraum geschaffen werden kann (siehe auch DW 5/2024, Seite 56) und dafür den Deutschen Bauherrenpreis erhalten. Ebenso kreativ war die GWG „Eigene Scholle“ eG aus Halle an der Saale, die einen denkmalgeschützten Schulbau aus dem Jahr 1939 in Wohnungen und eine Geschäftsstelle der Genossenschaft umgewandelt hat und dafür mit einem Sonderpreis prämiert wurde.

Kooperationen und Bauen mit Holz

Zu den wesentlichen Zielen des Wettbewerbs zum Deutschen Bauherrenpreis gehört es, zu zeigen, wie unterschiedliche Bauherren kooperativ zusammenarbeiten können. Gerade bei größeren Projektentwicklungen wie zum Beispiel mit dem Beitrag aus Köln „1+1+1+1“, der für den Deutschen Bauherrenpreis nominiert wurde, konnte dargestellt werden, wie unterschiedliche Bauherren (Wohnungsgesellschaften, -genossenschaften und Private) kreativ und gemeinschaftlich zusammenarbeiten und ein Quartier entwickeln können. Die Zusammenarbeit kann zum Beispiel die gemeinsame Erschließung eines Grundstücks und die Beseitigung von Altlasten, aber auch die gezielte Mischung von freifinanzierten und geför-



Die Büros ihres ehemaligen Verwaltungsgebäudes im Wilhelmsruher Damm baute die Gesobau zu Seniorenwohnungen um, im Erdgeschoss richtete sie ein Kundenzentrum ein

dernten Mietwohnungen sowie die Ergänzung durch Eigentumswohnungen umfassen.

Neben dem Einsatz konventioneller Baumaterialien hat der diesjährige Wettbewerb auch eine Reihe von Projekten auf die Bühne gehoben, die Holz als Baumaterial genutzt haben. Die Palette reicht dabei von Holzhybridbauten, bei denen nur Teile des Bauwerkes wie zum Beispiel Fassaden oder Innenwände aus Holz waren, bis hin zum reinen Holzbau, bei dem unter kreativer Ausnutzung der Landesbauordnung auch die Geschossdecken und das Treppenhaus vollständig aus heimischen Hölzern gefertigt wurden. Ein Beispiel hierfür ist das siebengeschossige „Wohnhaus am Weiher“ der Sozialbau Kempten (siehe DW 1/2022, Seite 16), welche für ihr innovatives Projekt einen Sonderpreis „Bauen mit Holz“ erhalten hat.

Vom Gebäude zum Quartier

Die Aufgaben der Bauherren sind je nach Projektgröße unterschiedlich. Für den Deutschen Bauherrenpreis 2024 bewarben sich sowohl Bauherren kleinerer Gebäude mit wenigen Wohnungen als auch solche großer Quartiere mit mehreren Hundert Wohnungen. Ungeachtet der Projektgröße, werden vom Auswahlgremium und der Jury alle Einreichungen ganzheitlich betrachtet und anhand folgender Beurteilungskriterien bewertet (siehe dazu auch DW 03/2023):

- Städtebaulicher Kontext
- Architektur und Baukultur
- Freiraumgestaltung und Klimaanpassung
- Wirtschaftlichkeit und tragbare Kosten
- Energieeffizienz und Klimaschutz
- Sozialer Anspruch
- Bauprozess und -logistik
- Kooperationen und innovative Konzepte der Zusammenarbeit

Die ausgezeichneten Projekte im Einzelnen

Insgesamt wurden 2024 fünf Projekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet. Drei weitere Projekte erhielten einen Sonderpreis für „Freiraumgestaltung“, „Bauen mit Holz“ und „Denkmalschutz“. Fünf Mitgliedsunternehmen der GdW-Regionalverbände zählten zu den Preisträgern.

GESOBAU AG, BERLIN: UMBAU DES VERWALTUNGSSITZES ZU SENIORENWOHNEN

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Gesobau AG wurde 1970 im Zuge der Berliner Stadterweiterung im Märkischen Viertel errichtet. Mit dem Auszug der Gesobau wurde der Kopfbau und das 1. OG komplett frei. Die Neukonzeption der Flächen orientierte sich an dem Auftrag des landeseigenen Unternehmens, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Man entschied sich bewusst gegen einen Abriss und für eine Umnutzung in Seniorenwohnungen, die vor allem von Mietern der Nachbarschaft besonders nachgefragt werden. Zudem sollte ein Kundencenter im Erdgeschoss weiterhin als Anlaufpunkt im Märkischen Viertel dienen. Neben der Schaffung von Seniorenwohnungen mit barrierefreien Loggien lag ein besonderer Fokus auf der Aufwertung der Verkehrsflächen, wie Mieterzugang, Treppenhaus und Etagenflure, die an das Wohnen für ältere Menschen angepasst wurden. So erhielten die langen Flure an wesentlichen Stellen Aufweitungen und unterschiedliche Farbgebungen.

Der Energiestandard des komplexen Gebäudes, dessen Hülle durch Vor- und Rücksprünge geprägt ist und den Mindestwärmeschutz im Bestand nicht einhielt, wurde unter Einsatz von KfW-Fördermitteln auf den Standard eines Energieeffizienzhauses 100 ertüchtigt. Die Wärmeversorgung erfolgt über CO₂-neutrale Fernwärmeversorgung durch ein Biomasse-BHKW.



Kein gewöhnlicher Bau einer Flüchtlingsunterkunft: Durch den Einsatz typisierter Gebäude und deren geschickter Anordnung wurden in Erfurt hohe Maßstäbe für den Bau von Wohnungen für Geflüchtete gesetzt

Die ressourcenschonende Umnutzung ist beispielgebend für die im Bestand liegenden Potenziale zur Schaffung von Wohnraum für eine älter werdende Gesellschaft. Sie verdient daher hohe Anerkennung.

EIGENBETRIEB IMMOBILIENWIRTSCHAFT, STADT ERFTSTADT: TYPENHÄUSER FÜR GEFLÜCHTETE

Die Stadt Erfurt schuf auf einer kleinen Grünfläche zwischen einem Friedhof und einem Nahversorger dringend benötigten Wohnraum für Geflüchtete. In den kompakten Häusern entstanden insgesamt 36 geförderte Wohnungen. Durch die modulare Konzeption der Gebäude mit natürlich belichteten Treppenhäusern konnten vielfältige Wohnungsgrößen realisiert werden. Ein Vorteil besteht darin, dass die einzelnen Wohnungen jeweils nach mindestens zwei Seiten orientiert sind, so dass die polygonalen Gebäude in ihrer Ausrichtung flexibel positioniert und optimale Belichtungsverhältnisse gesichert werden konnten. Die Freisitze (teils Loggien, teils Balkone) unterstützen durch ihren Versatz zueinander Privatheit und optimale Belichtung der Wohnungen, die mit einer energiesparenden Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt werden. Dezentrale elektrische Durchlauferhitzer dienen der Warmwasseraufbereitung.

Durch eine geschickte Verdrehung der Baukörper entstehen kommunikationsfördernde Erschließungsbereiche sowie gut proportionierte, ruhige Gartenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität. Die fließenden Räume unterstützen ein soziales Miteinander.

Sowohl Konzeption als auch Ausführung der Typenhäuser sind ein gelungenes Beispiel dafür, dass mit seriellem Wohnungsbau auch im Segment der Flüchtlingsunterbringung eine hohe architektonische Qualität geschaffen werden kann, die langfristig auch für den normalen Mietmarkt nutzbar ist.

RHEINWOHNUNGSBAU GMBH DÜSSELDORF: WOHNQUARTIER SERMER / VOLKARDEYER WEG

Als Ergebnis eines interdisziplinären Wettbewerbs zur Quartiersentwicklung ist in Düsseldorf ein städtebaulich sehr gelungenes Quartier entstanden. Die Rheinwohnungsbau GmbH hat in nahezu einer Dekade durch partiellen Abriss, Neubau und Weiterentwicklung der Bestandsgebäude ein neues Wohnquartier mit überzeugender Qualität geschaffen. Die bestehende Zeilenbebauung rund um den zentralen grünen Anger wurde zunächst teilweise abgerissen und durch Punkthäuser und L-förmige Neubauten maßvoll und städtebaulich sinnvoll ergänzt. Die Mehrfamilienhäuser als Hochpunkte entlang der Straße wurden beibehalten, Reihenhäuser im Inneren interpretieren die alte Zeilenbebauung.

Die vielfältigen Wohnungsgrößen sprechen verschiedene Nutzergruppen an. Der Mix aus geförderten, frei finanzierten Wohnungen und Wohnungseigentum ermöglicht soziale Vielfalt und eine heterogene Bewohnerschaft. Hervorzuheben sind eine integrative Wohngruppe, eine Kindertagesstätte

und ein Quartierstreff. Die Freiraumqualität profitiert von alten Bäumen und reduzierten versiegelten Flächen zur Regenwasserversickerung. Ein zentraler Grünbereich bietet gute Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Die Jury überzeugte der hochwertigen Städtebau und die aufmerksame Gestaltung der Hochbauten am Quartiersrand unter Beachtung der Bestandsgebäude. Ein Quartier mit unzureichender Wohnvielfalt konnte auf der Grundlage eines ganzheitlichen Planungsgedankens zeitgemäß und mit hohem sozialem Anspruch, Baukultur und vorbildlichem Klimaschutz weiterentwickelt werden.

GEMEINDE FELDKIRCHEN: WOHNANLAGE RAIFFEISENGELÄNDE

Das von der Gemeinde initiierte Wohnquartier überzeugt. Die neue Bebauung auf einem ehemaligen Lagerplatz in Bahnhofsnähe fügt sich städtebaulich sehr gut in die Umgebung ein. Ein nach Norden ausgerichteter Baukörper schützt das gesamte Quartier vor Lärmbelastungen der naheliegenden Bahnlinie. Das nicht-orthogonale Gefüge des Gebäudeensembles erzeugt lebendige Raumbezüge, die durch die bauplastisch spannungsvolle Staffelung der Gebäude unterstützt wird. Der sehr gute architektonische Entwurf besticht durch eine Vielzahl an Nutzungen und Grundrisstypen. Alle 59 Wohnungen sind öffentlich gefördert und barrierefrei, acht davon sind rollstuhlgerecht. Zusätzlich wurden 20 Apartments für Senioren errichtet. Bei der Auswahl der Baustoffe wurde auf den Einsatz von schadstofffreien Werkstoffen geachtet und auf WDVS weitestgehend verzichtet. Die Dächer sind begrünt und mit PV-Anlagen versehen. Versorgt wird das Quartier mit Fernwärme mit hohem Anteil regenerativer Energien.

Der Freiraum ist mit Fahrradstellplätzen, Spielbereichen, wasserdurchlässigen Flächen, Mietergärten und vielfältiger Bepflanzung überzeugend gestaltet und bietet hohe Aufenthaltsqualitäten. Ein Bürgercafé lädt zu nachbarschaftlichen Begegnungen ein. Der Quartiersplatz hat eine Anbindung zum Schulcampus, so dass die Mittagsbetreuung der Grundschulkinder direkt im Quartier stattfinden kann.

Besonders hervorzuheben ist die frühzeitige Integration von Fachplanern und Behörden. Die Jury würdigt diese Arbeit als ein herausragendes kommunales Eigenprojekt.



In Düsseldorf hat die Rheinwohnungsbau GmbH gezeigt, wie vielfältig ihr baulich-architektonischer Werkzeugkasten ist, um ein vorhandenes Bestandsquartier weiterzuentwickeln



Klare und offene Strukturen mit vielfältigen Anbindungen zu den Nachbarschaften kennzeichnen die gelungene Quartiersentwicklung in Feldkirchen

COLLEGIUM ACADEMICUM HEIDELBERG: WOHNHEIM FÜR AUSZUBILDENDE UND STUDIERENDE

Die Collegium Academicum GmbH schuf in Heidelberg einen innovativen Holzbau als Wohnheim für 176 Auszubildende und Studierende in einem initiativen und partizipativen Prozess. Die sozial-ökologisch nachhaltige, ressourcenschonende und flächensparende Bauweise führte zu günstigen Mieten für die begehrten Wohnheimplätze. Ein hoher Grad der Vorfertigung der Wand- und Deckenelemente gewährleistete kurze Montagezeiten. Das baukonstruktiv mögliche innovative Konzept der Raumaufteilung erlaubt flexible Grundrisse und damit eine Anpas- >



Das Collegium Academicum in Heidelberg setzt um, was Studierenden und Auszubildenden beim Wohnen wichtig ist: eigene Rückzugsorte sowie Sozialräume für vielfältige Begegnungen



Ein Siebengeschosser nur aus Holz? Die Sozialbau Kempten zeigt mit ihrem „Wohnen am Weiher“ überzeugend wie es geht: mit viel Holz und einem innovativen Brandschutzkonzept

sung der Räume an die Bedarfe der Bewohnenden. Die hohe energetische Qualität als KfW-40-Plus-Gebäude sorgt für geringe Betriebskosten. Nicht nur im Entwicklungs- und Bauprozess war der partizipative Anspruch gegeben; in Gremien bringen sich die Bewohnenden ein, verwalten sich selbst und gestalten die Gemeinschaft aktiv mit. Als Ergebnis entstanden Wohn- und Gemeinschaftsräume in hoher Quali-

tätsanmutung und mit großem Wohnwert. Ein Gemeinschaftsgarten prägt den Innenhof. Im Außenbereich wurde zudem eine Teich- und Sumpflandschaft zur Regenwasserversickerung angelegt. Der Freiraum wurde teilweise naturbelassen und bietet Lebensraum für Insekten und Amphibien.

Das innovative und partizipative Projekt mit hoher Übertragbarkeit beeindruckt durch die hohe Qualität des Gebäudes und der durchdachten Lösung für die Aufgabe, nachhaltige und bezahlbare Wohnheimplätze im stark nachgefragten Heidelberger Wohnungsmarkt anzubieten.

SOZIALBAU KEMPTEN: WOHNEN AM WEIHER – SONDERPREIS „BAUEN MIT HOLZ“

Der siebengeschossige Neubau mit 21 Wohnungen im Kemptener Stadtteil Thingsers stellt eine zurückhaltende Ergänzung der bestehenden Quartiersbebauung dar. Die Fassade ist durch Brandbleche fein gegliedert. Die Loggien markieren die Ecken des Gebäudes, geben diesem Stabilität und nehmen den Charakter der Nachbarbebauung unaufgeregt auf. Trotz der Bauhöhe wurde das Gebäude vollständig in Massiv-Holzbauweise errichtet, bei dem auch der Aufzugsschacht ohne Beton auskommt. Das Holz aus heimischer Produktion stammt von insgesamt 350 Fichten. Die Holzbauweise ermöglicht eine hohe Vorfertigung und eine kurze Bauzeit. Nach nur acht Wochen war das Holzhaus mit geschlossener Gebäudehülle fertiggestellt. Kosteneinsparungen konnten durch die Planung kompakter gleichartiger Grundrisse, die konsequent übereinander angeordnet wurden, sowie den Verzicht auf kostenintensive Raumlufttechnik erreicht werden. Ferner wurde auf eine Tiefgarage verzichtet, die Stellplätze stattdessen oberirdisch nachgewiesen.

Seinem ökologischen Anspruch wird das Projekt nicht nur durch die Verwendung von Holz als Baustoff,

sondern auch durch die Errichtung einer PV-Anlage sowie die Integration von 20 Nistplätzen für Mauersegler und Fledermäuse in die Fassade gerecht.

Das Projekt ist Ausdruck eines ressourcenschonenden und klimafreundlichen Wohnungsbaus, der mit seinem innovativen Brandschutzkonzept und erlaubten Abweichungen von der bayerischen Landesbauordnung richtungsweisend ist.



Mit der Schließung des Blocks an der Hauptstraße in Berlin-Lichtenberg schaffte die Howoge die Voraussetzung, um im Innenhof deutliche Akzente zur ökologischen Aufwertung des Wohnumfeldes zu setzen



In Schulgebäuden verhindern breite Flure oft eine Wohnnutzung. Ein innovatives Raumkonzept mit Garderoben und Wohnboxen reduzierte in Halle die Verkehrsfläche zugunsten der Wohnfläche deutlich

HOWOGE: WOHNBAUTEN HAUPTSTRASSE BERLIN-RUMMELSBURG – SONDERPREIS „FREIRAUMGESTALTUNG“

In Berlin wurde ein von lärmenden Verkehrsstrassen umringtes 1930er-Jahre-Ensemble mit drei Neubauten komplettiert. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Maßstäblichkeit entstand dabei ein gemeinsamer halböffentlicher Gartenbereich mit klimaangepassten Gehölzen, Hecken, Stauden sowie begrünten Versickerungsmulden und hoher ökologischer Qualität. Große Bestandsbäume blieben aufgrund eines Gebäuderücksprungs erhalten.

Die Neubauten fügen sich behutsam in die Nachbarschaft ein. Bodentiefe Fenster geben den Baukörpern eine klare und zugleich ruhige Gestalt. Das Mansarddach mit einer Stehfalzdeckung aus Zinkblech weist eingeschnittene Dachterrassen auf. Die begrünten Flachdächer wirken auch als Retentionsflächen und verzögern den Abfluss von Regenwasser auf die Grünflächen. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder private Terrassen und Raumhöhen bis 3,40 m. Die Wohnungsgrößen sprechen vielfältige Nutzer an. 50 % der Wohnungen sind gefördert und sichern auf Dauer eine gemischte Bewohnerstruktur.

Hohe gestalterische Qualitäten wurden durch die gewerkeweise Einzelvergabe erreicht. Die städtebaulich anspruchsvolle Stadtreparatur und die qualitätsvolle Ergänzung mit und für die Bewohner beeindruckte die Jury. Sie sieht einen hohen Grad an Übertragbarkeit.

GWG „EIGENE SCHOLLE“ EG HALLE (SAALE): ALTE SCHULE / WOHNEN AM PESTALOZZIPARK – SONDERPREIS „DENKMALSCHUTZ“

Die im Zentrum der Liegenschaften der Wohnungsbaugenossenschaft „Eigene Scholle“ gelegene, 1939 gebaute „Alte Schule“ bildet mit der gegenüberliegenden, 1929 errichteten Bauhausschule eines der bemerkenswertesten Ensembles von Halle (Saale). Es ist

aufgrund der besonderen geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung eingetragenes Baudenkmal. Mit dem Erwerb durch die Genossenschaft konnte die „Alte Schule“ einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Bauliche Eingriffe beschränkten sich auf das Innere. 19 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen (zu Mieten unter 10 €/m²), erstrecken sich im Obergeschoss als Maisonetten bis in den Dachraum; das EG beherbergt eine neue Geschäftsstelle. Bemerkenswert ist die Erweiterung der ehemaligen Klassenzimmer durch „Wohnboxen“, die in die Schulflure hineinragen. Diese beinhalten Küchen sowie Bäder und werden über den Schulflur natürlich belichtet. Die Flure sind trotz der Einbauten sehr großzügig und können als Kommunikationsräume genutzt werden. Ein Aufzug im Haupttreppenhaus erschließt alle Ebenen barrierefrei. Die Bodenbeläge der Treppenhäuser und Schulflure sowie die Rundbogenbekleidungen aus Porphyrt wurden im Originalzustand belassen.

Der Umbau beeindruckt durch Ideenreichtum und einen sensiblen Umgang mit der historischen Substanz: Präzise architektonische Eingriffe kontrastieren die Heimatschutz-Architektur mit einer gewissen Leichtigkeit und Modernität, ohne ihre räumlichen und materiellen Qualitäten zu beeinträchtigen.

Fazit

Der Wettbewerb zum Deutschen Bauherrenpreis 2024 hat durch innovative Beispiele einmal mehr gezeigt, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in hoher Qualität durch Neubau, Modernisierung oder Umbauten möglich ist, solange den Investitionen für Bauherren ein tragbares Projektrisiko gegenübersteht. Der Wettbewerb ist eine Erfolgsgeschichte, die die Auslober weiter fortschreiben werden. Die Vorbereitungen für den nächsten, den Deutschen Bauherrenpreis 2026, laufen bereits. Die Auslobung startet am 3. November 2025 – ein Termin, den man sich unbedingt vormerken sollte.

Bauen und Technik



Denkmalgerechte Sanierung zweier Fachwerkgebäude

Das „Krummelsche Haus“ in der citynahen Breiten Straße 72 in Wernigerode ist stadtbekannt. Als dreigeschossiges barockes Fachwerkhaus im Jahre 1674 errichtet, gehört es mit seinen geschnitzten üppigen Holzfassaden zu den Touristenattraktionen der Stadt. Nun hat es die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH (GWW) saniert und sicherheits- sowie brandschutztechnisch ertüchtigt. Dazu wurden die Holzständer des Fachwerks im Dachgeschoss leicht versetzt und breitere rettungstaugliche Fenster im Dach eingebaut. Daneben wurde die Fassade des historischen Gebäudes modernisiert und zusätzlich zwei neue Zweizimmerwohnungen im vierten Geschoss geschaffen, die sich derzeit im Innenausbau befinden. Baubeginn war im Sommer 2023, mittlerweile ist die Sanierung abgeschlossen.



Neue Schule und Kita unter einem Dach in Gelsenkirchen

An der Kurt-Schumacher-Straße in Gelsenkirchen hat die GGW GmbH eine neue Grundschule mit Mensa und einem Spielgelände auf dem Dach sowie einer Kindertagesstätte errichtet. Der dreigeschossige Neubau trägt mit seiner begrünten Dachfläche und Fassade sowie einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zum Klimaschutz bei. Die Bauzeit betrug 21 Monate, die Baukosten liegen bei 24 Mio. €.

Vierfarbkarree mit Mieterstrom

In der Wohnanlage Vierfarbkarree der Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin eG in Hohen-schönhausen werden künftig mehr als 700 Haushalte mit Mieterstrom versorgt. Vier Solaranlagen mit insgesamt 197 kW hat die Wohnungsgenossenschaft gemeinsam mit der Berliner Stadtwerke GmbH auf den vier elfgeschossigen Gebäuden an der Wustrower und Ahrenshooper Straße installiert. Erwartet wird eine CO₂-Einsparung von fast 70 t jährlich. Bei dem Projekt handelt es sich bereits um das vierte Mieterstromprojekt der beiden Partner.



Parkmöglichkeiten im Wohnumfeld

Ilja Irmscher,
Parkhäuser und Tiefgaragen,
496 S., 148 €,
DOM Publishers,
ISBN 978-3-86922-428-2

Die komplett überarbeitete und erweiterte Neuauflage des Handbuchs befasst sich detailliert mit allen Grundlagen für die fachliche Planung bis hin zu Entwürfen von Parkbauwerken und erläutert diese anhand von ausgewählten Projektbeispielen. Es stützt sich auf deutsche sowie europäische Regelwerke und wird mit neuen Grafiken und Bildern anschaulich ergänzt.



Neue Mobilbauschule im Dillener Quartier nimmt Betrieb auf

In Bremen-Rönnebeck hat die Brebau GmbH eine neu gegründete, dreizügige Grundschule im Dillener Quartier fertiggestellt, die als Übergangslösung während der Bauphase des eigentlichen Schulgebäudes dient. Die Mobilbauschule nimmt zum Schuljahresbeginn 2024/25 ihren Betrieb auf und bietet Platz für neun Klassen mit rund 190 Kindern. Sie verfügt über helle Klassenzimmer, eine Mensa mit eigener Küche sowie mehrere Differenzierungs- und Projekträume. Alle Kinder sollen hier unabhängig von ihren individuellen Fähigkeiten und Bedürfnissen gemeinsam lernen und gefördert werden. In einem ersten Bauabschnitt wurden der Verwaltungstrakt, die Mensa sowie fünf Klassen- und Projekträume für zunächst drei Klassen errichtet. Es folgten acht weitere Unterrichtsräume. Langfristig soll die Grundschule, die zwölf Klassen und 288 Schulkinder beherbergen wird, auf dem benachbarten Grundstück in Massivbauweise entstehen – ebenfalls unter der Regie der Brebau. Ab Oktober 2024 beginnen die Erdarbeiten, im Frühjahr 2025 folgen die Bauarbeiten.

40 t CO₂

spart die Lebensräume Hoyerswerda eG durch die Versorgung von 200 ihrer Wohnungen mit Solaranlagen.

Zweite Strangsanierung nach 30 Jahren

Bereits Anfang April startete die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz das zweite Strangsanierungsprogramm nach der Wende für 30 Wasser- und Abwasserstränge in der Hardenbergstraße 29-47 in Nordhausen sowie in der Schulstraße 4-6 in Harztor/Niedersachswerfen. Die Kunststoffwasserleitungen wurden gegen Leitungen aus Edelstahl ausgetauscht. Die Investitionssumme beläuft sich auf 1,4 Mio. €.

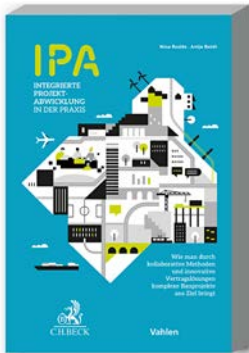
GEHT IMMER.



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

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

Ei Electronics®
fire + gas detection



Kollaboration am Bau

Rodde/Boldt,
IPA – Integrierte Projekt-
abwicklung in der Praxis,
246 S., 49 €, C.H. Beck,
ISBN 978-3-406-80497-6

Mit einer integrierten Projekt-
abwicklung (IPA)
können Bauprojekte mittels
innovativer Vertragslösungen
und Planungsmethodik
kollaborativ realisiert
werden. Dabei gilt es,
frühzeitig verschiedene
Interessen erfolgreich zu
bündeln und die Projekt-
beteiligten zu binden.
Neben dem modelltheore-
tischen Wissen der IPA bie-
tet dieses Buch vielfältige
Einblicke in die Praxis und
umfassendes Wissen zu
Varianten, Lösungen und
konkreten Umsetzungsvor-
schlägen aus mehreren
aktuellen Projekten in
Deutschland.

Frankfurter Bogen bekommt 139 weitere Wohnungen

Die ABG Frankfurt Holding hat im Frankfurter Bogen im Stadtteil Preungesheim zwei Mehrfamilienhäuser mit 139 Mietwohnungen fertiggestellt. Die beiden viergeschossigen Gebäude in der Goldpeppingstraße/Ecke Kantapfelstraße im „Apfel-Quartier“ sind als Blockrandbebauung mit einem begrünten Innenhof ausgeführt, der gemeinschaftliche Freiflächen und Spielbereiche bietet. Rund 35% der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen auf dem 6.900 m² großen Areal sind gefördert, davon 25 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (Förderweg 1) und 23 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen (Förderweg 2). Die Wohnungen im Erdgeschoss haben Terrassen und sind barrierefrei erreichbar. In den oberen Etagen verfügen die Wohnungen über Balkone. Die zweigeschossigen Dachmaisonetten in der obersten Etage sind beidseitig mit Terrassen ausgestattet. Die Dächer sind extensiv begrünt. Der Neubau wurde als Niedrigenergiehaus im KfW-55-Standard realisiert. In einer Tiefgarage stehen rund 70 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.



Neue Balkone und ein Aufzug in Vetschau

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH saniert derzeit 37 Wohnungen in der Heinrich-Heine-Straße 22-25 in Vetschau. Der Zugang und die Nutzbarkeit der vorhandenen Aufzugsanlage wurden verbessert. Die Zwei- und Dreizimmerwohnungen werden teilweise mit größeren Bädern sowie – sofern noch nicht vorhanden – Balkonen ausgestattet. Einige Wohnungen werden barrierefrei sein und zudem wird die gesamte Haustechnik erneuert.

18%

weniger Bau-
beginne und Bau-
fertigstellungen
verzeichneten die
BBU-Mitglieds-
unternehmen
im Jahr 2023 im
Vergleich zum
Vorjahr.



„Großputz“ in der Schwimmhalle

Die Wiro Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH nutzt die Sommerferien zum Großreinemachen: In dem vom Wohnungsunternehmen betriebenen Wiro-Sportpark Gehlsdorf werden Schwimmbecken, Wassertanks, Umkleiden und Saunen hygienisch gereinigt, Ventile und Klappen geprüft, Leitungen gespült sowie Fliesen und Filter ersetzt. Damit kann ab dem 2. September hier wieder schwimmen gelernt oder Aquafitness betrieben werden.

Neues Außenbecken im Westbad Freiburg

Die Regio Bäder GmbH, eine Tochter der Freiburger Stadtbau GmbH, gestaltet das Westbad in Freiburg neu:

Die bestehende Schwimmhalle soll mit einer PV-Anlage auf dem Dach ausgestattet werden, um einen klimaneutralen Badebetrieb zu ermöglichen. Zudem soll ein neues Außenbecken für Kinder, Freizeit und Sport realisiert werden. Geplant ist ein Wasserspielbereich mit Rutsche, Wasserschaukel und Wasserpilz, ein Strömungskanal sowie Fitness- und Aquasportangebote zur Gesundheitsprävention. Grüne und schattige Ruhebereiche sollen das Angebot ebenso ergänzen wie Beachsoccer- und Beachvolleyballplätze. Im Frühjahr 2024 wurde die Baugenehmigung erteilt, seit dem Sommer wird gebaut.

Um die Kosten für den umfangreichen Neubau in Höhe von rund 500.000 € zu stemmen, haben die Regio Bäder sowie die Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau einen Förderverein gegründet. „Unser Westbad. Unser Beitrag. e.V.“ soll das Projekt finanziell unterstützen. Über Spenden konnten bereits mehr als 300.000 € gesammelt werden.

Next Level – für Balkone und Fassaden



Schiebe-Dreh-System Proline T
und Proline T Mega

- Bei höchsten Windlasten und Lärmemissionen
- Minimale Profile für puristische Ganzglas-Konzepte
- Systembaukasten für jegliche Anforderungen
- Alle Glasqualitäten und -stärken bis 18 mm
- Elemente bis 3 m Höhe und 1 m Breite
- Service von der Planung bis zur Abnahme





TDM NICHTWOHNGBAUBE

Mehrwert für die Stadtgesellschaft

Wohnungsunternehmen bauen und unterhalten bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Die kommunalen Gesellschaften sind darüber hinaus Motor des Neubaus öffentlicher Spezialimmobilien und damit Garant für den Zusammenhalt des Gemeinwesens.

Von Tobias Wolfrum

Unter anderem gestiegene Baukosten und die Energiewende haben die Wohnungswirtschaft in den letzten Jahre vor erhebliche Herausforderungen gestellt. Trotz Fördermittelprogrammen von Bund und Ländern führte das nicht selten zu einem Verzicht auf den Wohnungsneubau.

Doch auch ein Stillstand beim Neubau von Sport- und Freizeiteinrichtungen, Schulen und Seniorenzentren hat auf lange Sicht ebenso gravierende Auswirkungen für das soziale Gleichgewicht in den Wohngebieten. Gibt es keine sichtbaren Impulse der Weiterentwicklung, drohen aktive Menschen abzuwandern. Gerade die kommunalen Wohnungsunternehmen sind deshalb gut beraten, die aktuelle Situation zu nutzen und ihr Geschäftsmodell über den Bau und die Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum hinaus zu erweitern.

Schauen wir zunächst auf die älter werdende Bevölkerung. Viele wollen ihr vertrautes Umfeld nicht verlassen, wenn die ersten gesundheitlichen Einschränkungen auftreten. Hier können sich die Wohnungsunternehmen an der Entwicklung neuer Bau- und Wohnformen beteiligen, die das gesamte Umfeld einbeziehen. Es ist darüber hinaus sinnvoll, sich in den Ausbau der sozialen Infrastruktur einzubringen und gemeinsam mit zukünftigen Trägern entsprechende Konzepte zu entwickeln. Die kommunale Jenawohnen GmbH hat sich zum Beispiel in den letzten Jahren mit dem Bau eines Demenzzentrums, eines Hospizes und dem multifunktionalen Bürohochhaus „K1“, das an das Universitätsklinikum Jena und private Arztpraxen vermietet wird, den neuen Herausforderungen gestellt. Innerhalb der Stadtwerke-Gruppe, zu der sie gehört, hat sie sich damit zur Expertin für Hochbau qualifiziert. Eigens dafür eingestellte und ausgebildete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben nicht nur die eigenen Projekte vorangebracht und zu einem erfolgreichen Ende geführt. Mit deren Expertise haben die Muttergesellschaft und ihre Tochterunternehmen wichtige Bauvorhaben umgesetzt – wie die wettkampftaugliche Sportschwimmhalle der Jenaer Bäder, die einen Meilenstein für die gesamte Stadt darstellt.

Über die eigenen Bestände hinaus denken

Als geeignete Flächen für diese Neubauten erwiesen sich Brachen, die in den 1990er Jahren durch den Abriss von Gebäuden in Großwohnsiedlungen entstanden sind. Dort, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Fünf- bis Elfgeschossern, schließen sie Lücken und schaffen Urbanität. Dafür wurden beschränkte Architekturwettbewerbe ausgeschrieben und nach den besten Lösungen gesucht. So setzt das „K1“ beispielsweise ein städtebauliches Ausrufungszeichen und markiert den Eingang ins Wohngebiet Lobeda-West. Neben den bereits erwähnten Funktionen für

Tobias Wolfrum

Geschäftsführer
Jenawohnen GmbH
und Stadtwerke
Jena GmbH
JENA

das Universitätsklinikum sind die oberen Etagen mit Panoramablick dem Wohnen vorbehalten. Hier entstanden Wohnungen mit gehobener Ausstattung und besonderem Standard. Für die Jenawohnen war das Vorhaben ein absolutes Novum, bei dem viele wertvolle Erfahrungen gesammelt wurden. Der damit geschaffene städtische Mehrwert ist enorm.

Ähnlich verhält es sich auch mit den beiden anderen Einrichtungen und den entsprechenden Spezialimmobilien beziehungsweise Nichtwohngebäuden. Sie haben einen vielfachen Impact: Das Demenzzentrum bietet über seine eigentliche Aufgabe hinaus, Menschen mit kognitiven Störungen fachgerecht zu betreuen, Wohnungen für Angehörige und ein Café. Das Hospiz hat überregionale Bedeutung. Angehörige und Freunde Sterbender kommen ins Wohngebiet. Mit Wohlfahrtsverbänden und Vereinen, die die Einrichtungen betreiben, hat die Jenawohnen gute Kontakte aufbauen können, von denen sie auch bei der Betreuung von Mieterinnen und Mietern profitiert, die Unterstützung benötigen. Es lohnt also nicht nur mit Blick auf wirtschaftliche Tragfähigkeit, sich mit neuen Immobilienformen und Investitionsmodellen zu beschäftigen.

Vermögenswerte sinnvoll mehrnen, der Stadtgesellschaft dienen

Für kommunale Wohnungsunternehmen macht sich jede Investition bezahlt, die langfristig angelegt ist und einen Beitrag zur langfristigen wirtschaftlichen Stabilität liefert – sei es durch Neubau, Sanierung oder Ankauf. Sie binden durch günstigen Wohnraum sowie Errichtung und Betrieb von Infrastruktureinrichtungen wie Schulen oder Sporthallen Menschen

„Die soziale, sportliche oder kulturelle Infrastruktur stellt einen Motor für die langfristige Stabilität der Stadt und der Stadtteile dar.“

an die jeweilige Quartiere und sorgen damit für soziale Mischung. So können sich stabile Nachbarschaften ausbilden, die Nähe und Vertrauen schaffen sowie einen Wert für das gemeinsame Zusammenleben darstellen. Kommunale Wohnungsunternehmen sind nicht ohne Grund die bedeutendsten Akteure, die Wohnungen mit Sozialbindung bereitstellen und damit im Rahmen der Daseinsvorsorge auf lange Sicht einen wichtigen Beitrag leisten. Auch beim Stadtumbau, einer kommunalen Aufgabe, sind sie starke Partner vor Ort, die gemeinsam mit Bund und Land zur Aufwertung beitragen.

Die soziale, sportliche oder kulturelle Infrastruktur stellt einen Motor für eine langfristige Stabilität der Wohngebiete dar. Deshalb sind insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen gut beraten, sich in diesem Bereich zu engagieren und neue Wege der Zusammenarbeit mit Städten, Wohlfahrtsverbänden, öffentlichen oder privaten sozialen Trägern zu gehen. So liefern sie einen Mehrwert für die Stadt und für den Zusammenhalt der Gesellschaft. —

TDM VON DER BESTANDSHALTERIN ZUR MODERNEN IMMOBILIENDIENSTLEISTERIN

Unternehmensfeld Nichtwohngebäude

Viele Wohnungsunternehmen sind geschätzte Problemlöser in ihren Kommunen: Sie schaffen preiswerten Wohnraum, realisieren für die Stadtgesellschaft wichtige Projekte, bauen und erneuern, wo andere Akteure nicht tätig werden. Aber sie profitieren auch selbst. Ein Beispiel aus Heidelberg.

Von Angelika Mikus

Lichtdurchflutet, großzügig und präzise durchdacht präsentiert sich das neue Heidelberg Congress Center (HCC) in der Heidelberger Bahnstadt – ein neuer Stadtteil auf dem Gelände des ehemaligen Heidelberger Güterbahnhofs, der die größte Passivhaussiedlung der Welt werden soll. Mit dem Konferenzzentrum bietet die Universitätsstadt seit April einen Kongressstandort auf höchstem Niveau, der in unmittelbarer Nähe zum Heidelberger Hauptbahnhof Platz für bis zu 3.800 Personen zur Verfügung stellt. Die Gesamtkapazität verteilt sich auf drei Ebenen und zwölf Tagungs- und Konferenzräume, die alle mit modernster Kommunikationstechnik auch für hybride Veranstaltungsformate ausgestattet sind. Auch baulich setzt die Spezialimmobilie, ein Entwurf des Schweizer Architekturbüros Degelo, neue Maßstäbe.

Dass das HCC mit einem Investitionsvolumen von rund 110 Mio. € und nach nur vier Jahren Bauzeit realisiert werden konnte, ist der Projektleitung der Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG) zu verdanken. Das Tochterunternehmen der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) Heidelberg wurde 2018 vom Gemeinderat der Stadt mit dem Bau des Konferenzzentrums beauftragt. Die GGH bleibt darüber hinaus im Besitz des Gebäudes, das von der Heidelberger Kultur- und Kongressgesellschaft (HKK) betrieben wird.



Angelika Mikus

Leiterin Unternehmens-
kommunikation
Gesellschaft für Grund-
und Hausbesitz mbH
HEIDELBERG

Bestandshalter wird Investor, Bauträger, Betreiber

Mit dem Bau des HCC setzt die GGH ihren Wandel von der reinen Bestandshalterin zur Investorin, Vermieterin, Bauträgerin und Betreiberin in Heidelberg fort. Die erfolgreiche Entwicklung zu einer modernen Immobiliendienstleisterin begann im Jahr 2007 mit dem Bau der neuen Feuerwache Heidelberg. Die GGH war auch hier Investorin und Bauherrin auf einem städtischen Grundstück. Schon in der Planungsphase optimierte die Projektleitung den Entwurf für eine dauerhaft effiziente Nutzung. Politische Einflüsse konnten dabei gering gehalten werden. Mit einem Generalunternehmer erstellte die GGH das Bauwerk für eine Gesamtinvestitionssumme von 13,7 Mio. € und blieb damit vollständig im gesetzten Kostenrahmen. „Gerade angesichts der oft über Budget abgeschlossenen kommunalen Projekte war dies ein großer Erfolg. Dadurch erlangten wir neben unserer Hauptaufgabe, dem bezahlbaren Wohnungsbau, eine Reputation auch für Nichtwohngebäude. Seitdem werden wir bei der Planung und dem Bau großer städtischer Projekte einbezogen“, erläutert Peter Bresinski, Geschäftsführer der GGH und BSG (siehe auch DW 12/2014, Seite 22).

Neue Partnerschaften

Um diese Aufgaben vom Hauptgeschäftsfeld der Wohnungsvermietung abzugrenzen und transparent zu gestalten, gründete die GGH schon 2009 die BSG. Die 100%ige Tochter des Konzerns erbringt bau- >

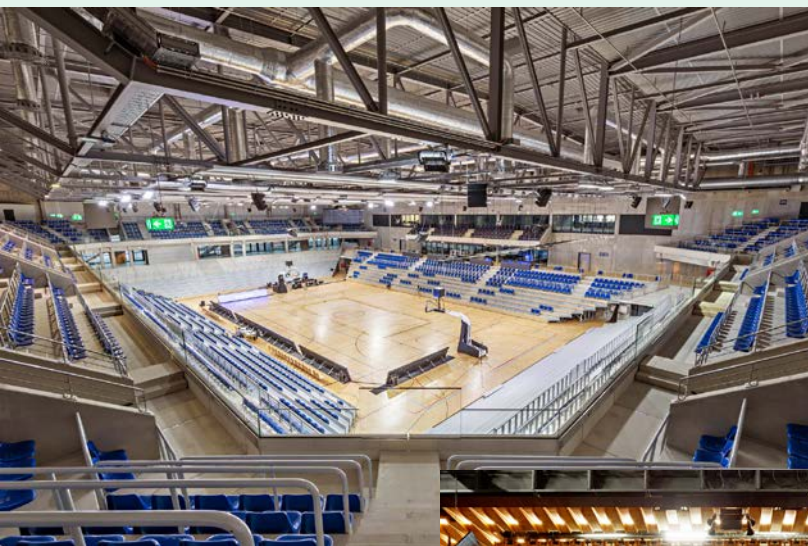
THEMA DES MONATS



Durch seine wellenförmige rötliche Natursteinfassade hebt sich das neue Heidelberg Congress Center (HCC) deutlich von den nüchternen Nachbargebäuden ab. Die Gesamtkapazität von bis zu 3.800 Plätzen ist auf drei Ebenen und zwölf Räume verteilt. Prunkstück ist der 2.600 m² große Saal mit dem bis zu 20 m hohen Hauptfoyer



Das Gebäude der BSG wurde in nachhaltiger Bauweise errichtet und mit modernster Kommunikationstechnik für hybride Veranstaltungsformate ausgestattet



Der SNP-Dome ist eine hoch energieeffiziente Spezialimmobilie mit optimiertem Dämmkonzept. In der Großsporthalle finden bis zu 5.000 Zuschauerinnen und Zuschauer Platz



Zu den Bau- und Sanierungsprojekten der GGH und BSG zählen auch Kultureinrichtungen wie das Heidelberger Theater mit dem großen Marguerre-Saal (links) oder die historische Stadthalle (oben), die nach ihrer Modernisierung 2025 wiedereröffnet werden soll



Die Internationale Gesamtschule Heidelberg (IGH), eine Ganztagschule in Heidelberg-Rohrbach, wurde im laufenden Betrieb von der BSG saniert

und immobilienbezogene Dienstleistungen für die GGH, die Stadt, ihre Gesellschaften und Stiftungen. Diese umfassen vor allem soziale und kulturelle Infrastrukturprojekte, Facility-Management sowie Projektentwicklung und -steuerung. Über die BSG kann die GGH Öffentlich-Private-Partnerschaften (ÖPP)

mit der Stadt abwickeln, ohne dass der Verdacht entsteht, städtische Projekte würden über Einnahmen aus dem Wohnungsbestand finanziert.

Für einige Immobilien übernimmt die BSG das Facility-Management, so für den SNP-Dome, der neuen Großsporthalle im Heidelberger Süden, die 2022 von der BSG fertiggestellt wurde. An 260 Tagen im Jahr steht die Immobilie für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung. Darüber hinaus tragen die Basketballprofis der MLP Academics Heidelberg und die Handballer



„Unser Recruiting profitiert davon, dass wir spannende Tätigkeitsfelder abseits der klassischen Wohnungsverwaltung anbieten können.“

Peter Bresinski, GGH-Geschäftsführer

GGH Heidelberg

Mit ihrem Bestand von 7.370 Wohnungen ist die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) die größte Vermieterin in Heidelberg und bietet rund 15% aller Mietwohnungen in der Stadt an. Die durchschnittliche Wohnungsmiete der GGH beträgt 7,05 €/m². Rund 80% ihrer Wohnungen vermietet sie für weniger als 8 €/m². Die Gesamtinvestitionen und das Projektvolumen des Unternehmens für Projektentwicklung, Neubau und Modernisierung der nächsten vier bis fünf Jahre belaufen sich mittlerweile auf 814 Mio. €. Darüber hinaus betätigt sich die GGH in der Baubetreuung und Projektentwicklung, im Facility-Management sowie als Sanierungsträgerin nach BauGB. Mit 153 Beschäftigten hat der Konzern 2023 bei einer Bilanzsumme von rund 848 Mio. € Umsatzerlöse von rund 78 Mio. € erwirtschaftet.

Weitere Informationen: www.ggh-heidelberg.de

der Rhein-Neckar Löwen hier regelmäßig Spiele vor bis zu 5.000 Zuschauern aus.

Weitere Aufgabenfelder

Zu den Aufgabenfeldern der GGH gehören auch die Projektentwicklung und -steuerung von Liegenschaften. Als Projektleiterin und Bauherrenvertreterin für die Theater- und Orchesterstiftung hat die GGH bereits die Sanierung und Ergänzung des Heidelberger Theaters betreut und auf der Konversionsfläche Campell Baracks eine denkmalgeschützte Kutschenhalle zu einem neuen Kulturzentrum umgebaut. Auch für den Bau der ersten Kindertagesstätte in der Bahnstadt – der junge Stadtteil bietet nach seiner Fertigstellung rund 6.000 Menschen ein Zuhause und beherbergt bis zu 7.000 Arbeitsplätze – hat die GGH die Projektsteuerung erbracht. Die Sanierung der historischen Stadthalle in der Altstadt zählt zu den laufenden Baumaßnahmen der GGH. Unter ihrer Projektleitung wird das Gebäude aus dem Jahr 1903 seit 2022 umfassend saniert. So werden der Brandschutz, die Gebäudetechnik, die Barrierefreiheit sowie die Akustik und die Sicht auf die Bühne verbessert und die Saalnutzungsmöglichkeiten optimiert

Mit den neuen Aufgaben stieg auch die Mitarbeiterzahl des Unternehmens. Mittlerweile arbeiten für den GGH-Konzern 153 Beschäftigte, 19 von ihnen für die BSG. „Besonders für das Projekt- und Facilitymanagement mussten wir unsere Kompetenzen erweitern und Kollegen rekrutieren, die das Know-how besitzen, unsere technisch sehr komplexen Gebäude zu betreiben.“ Mit dem eigenen Personal in der Tochtergesellschaft und ihrem breiten Aufgabenspektrum sei die GGH leistungs- und konkurrenzfähiger geworden, erklärt Bresinski. Man profitiere in der Personalgewinnung zudem sehr davon, spannende Projekte und abteilungsübergreifende Tätigkeitsfelder anbieten zu können.

Struktur- und Stadtentwicklung

Die Zusammenarbeit zwischen der GGH und der Stadt Heidelberg ist auch ein Paradebeispiel für nachhaltiges Wirtschaften, da es beiden um die langfristige Entwicklung der Stadt geht. Erst im August hat die BSG mit der Übergabe des ehemaligen Forschungs- und Entwicklungszentrums (FEZ) der Heidelberger Druckmaschinen AG eines ihrer größten Projekte abgeschlossen, nachdem sie das Objekt erworben, umfangreich saniert und modernisiert hat. Die neu vermietete Immobilie hat eine Mietfläche von rund 35.000 m² und 723 Tiefgaragen-Stellplätze. Hauptmieter sind die Stadtwerke Heidelberg.

In den kommenden Jahren könnte die Sanierung der rund 90 Heidelberger Schulen neue Aufgaben im

Bereich Nichtwohnbau mit sich bringen. Die Stadt stößt bei dieser Mammutaufgabe mit ihren Strukturen und Ressourcen an ihre Grenzen und verspricht sich durch die Unterstützung von GGH und BSG einen deutlich zügigeren Abbau des Schulsanierungs- und Modernisierungsstaus. Für die Maßnahmen sieht der Gemeinderat ein Volumen von rund 140 Mio. € in den kommenden sechs Jahren vor. Erfahrungen mit Schulgebäuden sammelte die GGH bereits bei der Sanierung der Internationalen Gesamtschule Heidelberg (IGH). Diese war im laufenden Betrieb energetisch saniert, brandschutztechnisch nachgerüstet und barrierefrei umgebaut worden. Technische Installationen wurden erneuert, Schulküche und Mensa erweitert und im bislang kaum genutzten Untergeschoss das Stadtarchiv eingebaut. Die von 2009 bis 2011 sanierte Primarstufe hat eine Gesamtnutzfläche von 2.700 m²; die Sekundarstufe mit einem Raumprogramm von 12.000 m² wurde zwischen 2012 und 2015 erneuert. Die Sanierung erfolgte als ÖPP zwischen der Stadt und der BSG. Die BSG übernahm sowohl die Sanierungsplanung und -ausführung als auch für 30 Jahre das Facility-Management.

Fazit

Letztendlich hat sich die Entwicklung von der reinen Bestandshalterin zur breit aufgestellten Immobiliendienstleisterin für die GGH in vielerlei Hinsicht bezahlt gemacht. „Die Diversifizierung verschafft unserem Unternehmen neue Erlösmodelle, eine große Expertise im eigenen Haus und eine gute Reputation“, so Bresinski. „Davon profitieren wir nicht nur im operativen Geschäft und im Recruiting, sondern auch bei unserer Kernaufgabe, bezahlbare, qualitativ hochwertige Wohnungen in Heidelberg bereitzustellen. Wir möchten uns dieser Herausforderung auch in Zukunft aus eigener Kraft stellen. Dies können wir nur erreichen, wenn die GGH ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit behält, hinreichend qualifiziertes Personal beschäftigen kann und unternehmerisch handelt. Hierzu gehört für uns die Nutzung der Möglichkeiten des Immobilienmarkts als Projektentwicklerin sowie die Ausweitung unseres Bauträgerschäfts.“ —



Womit alles begann: Der Bau einer neuen Feuerwache im Jahr 2007 war der Startschuss für den Wandel der GGH zur Immobiliendienstleisterin



Vielseitige Zutrittslösungen

> HOHE SICHERHEIT

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


> OPTIMIERTE PROZESSE

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

> EFFIZIENTER BETRIEB

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

saltosystems.de

 SECURITY ESSEN
17.-20.9.2024
HALLE 6, STAND 6B27

TDM GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT JENSEITS DES WOHNUNGSBAUS

Howoge macht Schule

Im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive baut, saniert und erweitert die landeseigene Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH etliche Schulstandorte in der Hauptstadt. Das erste Neubausprojekt geht aktuell in Betrieb – nach nur knapp zweieinhalb Jahren Bauzeit.

Von Volker Lehmkuhl



Der Neubau an der Allee der Kosmonauten in Berlin-Lichtenberg zeigt schon von außen die innere Organisation als Compartmentsschule mit flexiblen Einheiten

Schon die nackten Zahlen sind beeindruckend: 38 große Schulprojekte bearbeitet das Team der Howoge aktuell und in den nächsten Jahren – 20 Neubauten, elf Großsanierungen und sieben Holzmodulbauten verteilen sich über ganz Berlin. Rund 30.000 neu gebaute und sanierte Schulplätze werden am Ende neuen Standards entsprechen; insgesamt stehen dem Unternehmen dafür 5,6 Mrd. € zur Verfügung.

Die Gründe liegen auf der Hand. Berlin wächst rasant. Allein von 2020 bis 2023 verzeichnete die Hauptstadt einen Zuwachs von 120.000 Einwohnern; aktuell leben rund 3,87 Mio. Menschen in Berlin. Bis 2045 wird ein Anstieg auf 4,36 Mio. Einwohner erwartet. Gleichzeitig ist der schlechte Zustand etlicher Berliner Schulen legendär. Jahrzehntelange Nichtinvestitionen in die oft sehr alte Bausubstanz rächen sich mit teilweise unhaltbaren Zuständen und einer nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung.

Das soll die 2016 beschlossene Berliner Schulbauoffensive (BSO) ändern. Seit Ende 2017 ist die Howoge mit einem Teil des Neu- und Umbauprogramms im Rahmen einer öffentlich-öffentlichen Partnerschaft vom Land Berlin als ihr Gesellschafter beauftragt. Grundlage der Projektplanung ist die Bedarfsanalyse der zwölf Berliner Bezirke. Im Fall der Howoge vor allem für weiterführende Schulen.

Individuelle Projektplanung, standardisierte Prozesse

Jedes der aktuell zehn in der Abstimmung oder im Bau befindlichen Projekte wurde individuell im Rahmen von Architekturwettbewerben geplant und nach europäischen Ausschreibungen beauftragt. Die Howoge erhält an den Standorten ein Erbbaurecht, während das Land Berlin als Mieter auftritt. Nach Ablauf des Erbbaurechts gehen die Schulen ins Eigentum des Landes über. Diese Struktur ermöglicht dem Unternehmen die Aufnahme zinsgünstiger Kommunalkredite bei gesicherter Refinanzierung.

Alle Neubauten werden nach dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen des Bundes (BNB) mit Silber als Mindeststandard zertifiziert. Nur rund 6,5 Jahre dauert es bei Neubauprojekten von den ersten Abstimmungen bis zur Übergabe der Gebäude an die Schulgemeinschaft. Davon sind lediglich zwei bis 2,5 Jahre für den Bau vorgesehen.

„Angesichts der enormen Bedeutung, die eine Schule für das öffentliche Leben hat, nehmen wir uns



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBERG



Die Sanierung der häufig unter Denkmalschutz stehenden Bestandsschulen stellt besondere Anforderungen, wie hier das 1905 und 1914 errichtete Schadow-Gymnasium in Berlin-Zehlendorf

ausreichend Zeit für die Bedarfsermittlung und die Abstimmung der vielschichtigen Interessen in der Schule, im Quartier, im Bezirk und der Senatsverwaltungen“, sagt Jens Wadle, verantwortlicher Bereichsleiter Schule bei der Howoge. „Mittlerweile haben wir sehr viel Erfahrung darin, diese Beteiligung zu kommunizieren und zu organisieren und zeitgerecht zu einem gemeinsamen Ergebnis zu kommen“, betont Wadle, der das Schulbau-Team von Anfang an leitet. Die Howoge war beteiligt bei den vom Land Berlin festgelegten Standards und entwickelte Leitlinien für die Partizipation, welche helfen, die Projekte schnell in die operative Phase zu bekommen. Gestartet mit acht Mitarbeitenden, umfasst der Bereich Schulbau aktuell rund 45 Fachleute. „Wir haben keine Probleme, aus dem Unternehmen selbst und von außen, qualifizierte Fachkräfte zu finden“, sagt Pressesprecherin Sabine Pentrop. „Die Gestaltungsmöglichkeiten sind groß, die Projekte sind allein von ihrer Größe und ihrem Anspruch her sehr spannend und haben einen hohen Identifikationsfaktor.“ „Flache Hierarchien, die Zusammenarbeit in zeitgemäßen Teamstrukturen, Projekte mit und für die Zukunft und kurze Entscheidungswege stärken die intrinsische Motivation jedes Einzelnen und tragen zusätzlich zur Attraktivität bei“, ergänzt Jens Wadle.

Berliner Lern- und Teamhaus als pädagogische Leitlinie

Mit Erscheinen dieser Ausgabe der DW geht die Doppelschule an der Allee der Kosmonauten als erster komplett neu errichteter Schulbau aus dem Programm der Howoge pünktlich in Betrieb. Nach Entwürfen >

der Planungsgemeinschaft PPAG Architects entstand in Berlin-Lichtenberg seit dem Baustart im Jahr 2021 ein 160 m langes und 106 m breites Gebäude. Zuvor mussten acht Bestandsgebäude rückgebaut, der Boden ausgetauscht und Fernwärme- und Wasserleitungen verlegt werden. Auf dem 38.000 m² großen, früher als Hochschulstandort genutzten, Gelände sind in einem gemeinsamen Gebäude mit fünf Geschossen eine Integrierte Sekundarschule (ISS), ein Gymnasium, zwei Sporthallen mit insgesamt sechs Hallenteilen sowie die dazugehörigen Sport- und Freiflächen samt Großspielfeld für insgesamt 1.600 Schülerinnen und Schüler entstanden.

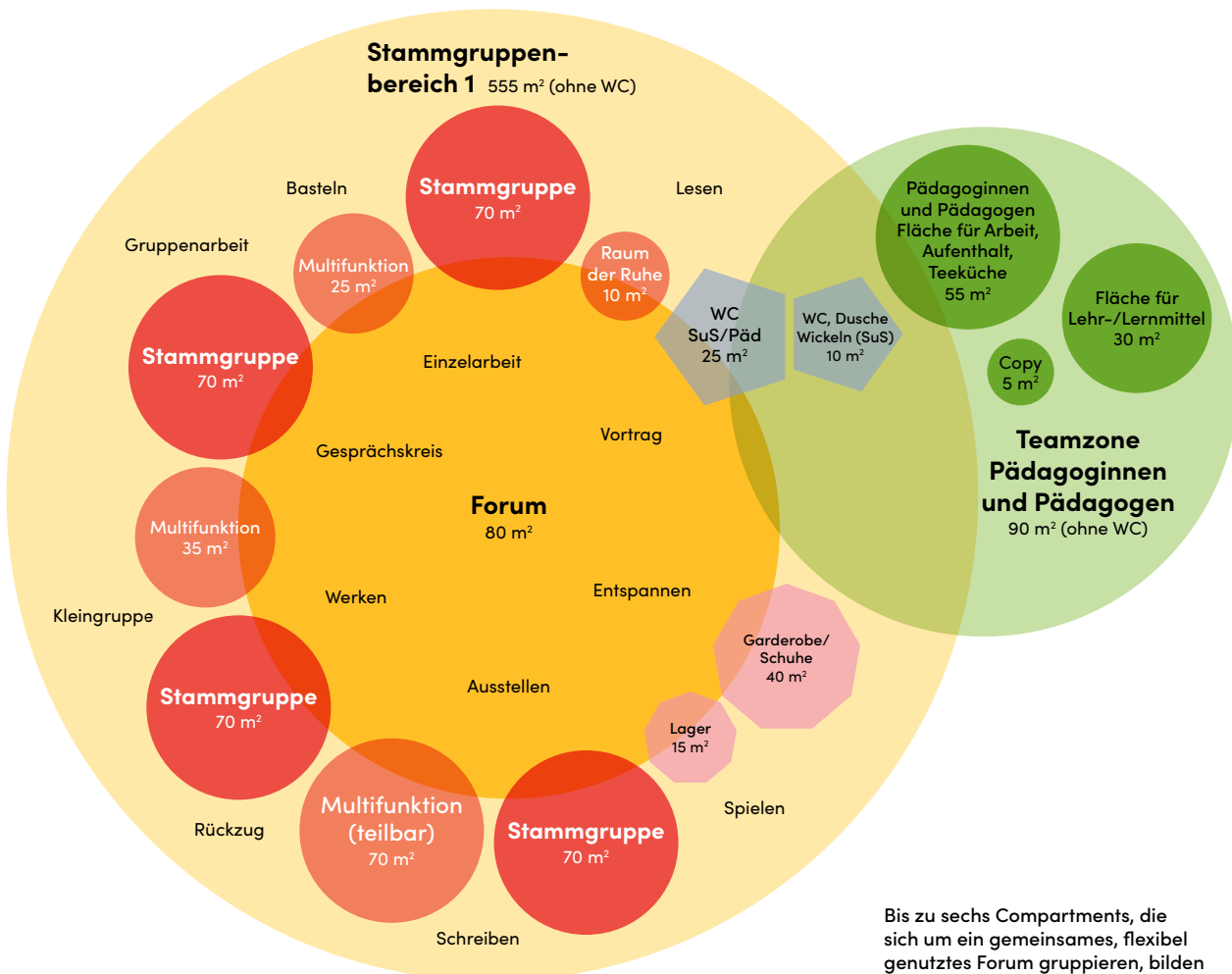
Die stark gegliederte Kubatur der Gebäude spiegelt das pädagogische Konzept wider. Denn die Schulen sind sogenannte Compartmentsschulen. „Gemeinsam lernen“ lautet hier das Motto. Eine Compartmentsschule ist der deutliche Gegenentwurf zur klassischen Flurschule: Anstatt langer Flure mit abgeschotteten Klassenzimmern gruppieren sich in einer

Compartmentsschule um ein gemeinsames, multifunktionales Forum vier bis sechs Gruppenräume, weitere Differenzierungsräume und eine sogenannte Teamzone für die Pädagoginnen und Pädagogen. Viele transparente Flächen ermöglichen intensive Kontakte, erfordern von den Lehrkräften aber auch eine Umstellung vom einstigen Frontalunterricht. „Um einen ganztägig und inklusiv nutzbaren Schulraum zu bekommen, braucht es flexible Raumkonzepte“, erklärt Jens Wadle. „Architektur, Organisation und Pädagogik wirken hier zum Wohl der Kinder.“

In den Schulen an der Allee der Kosmonauten – die endgültigen Namen werden erst noch von der Schulgemeinschaft festgelegt – gibt es insgesamt 15 dieser Compartments. Hinzu kommen Fachräume, Räume für die Schulleitung und die Verwaltung, die Sporthallen und eine Schulbibliothek. Zwei Mensen, ein teilbarer Mehrzweckbereich sowie Podiumstreppen bieten Platz für Theateraufführungen und zusätzliche Unterrichtsideen. Ganz bewusst öffnen

Raumprogramm einer Compartmentsschule

Beispiel für eine Integrierte Sekundarschule oder ein Gymnasium mit den Klassen 7 bis 10



Bis zu sechs Compartments, die sich um ein gemeinsames, flexibel genutztes Forum gruppieren, bilden das innovative Raumkonzept

sich die Schulen der Öffentlichkeit, bieten Raum für außerschulische Veranstaltungen um den gebauten Raum so intensiv wie möglich zu nutzen. Zum Beispiel eignet sich das Spielfeld der beiden Schulen auch für Spiele der Fußball-Regionalliga.

Sanierungen im laufenden Schulbetrieb

Während die Neubauprojekte der Howoge einem stringenten, vergleichsweise gut planbaren Bauablauf folgen, sind Sanierungen von Schulbauten – die die Howoge auch durchführt – in der Vorbereitung deutlich aufwendiger. Schließlich läuft der Betrieb an diesen Schulstandorten weiter. Eine aufwendige Bestandserfassung und Grundlagenermittlung inklusive Aufmaßen, Bauzustandsbeprobungen, Schadensbildern, Altlasten und Brandschutzmängeln geht den Planungen voraus.

„Wir entwickeln einen klaren Fahrplan und nehmen komplette Raumeinheiten aus der Nutzung, sanieren sie und nehmen uns dann den nächsten Bereich vor“, erläutert Jens Wadle die Vorgehensweise. Unterricht auf der Baustelle gibt es nicht. Alle Beteiligten wissen, wann welche Bauabschnitte saniert werden, und können sich darauf einstellen. Die Bedarfsermittlung folgt dem Verhältnis von Zügen und Räumen, also wie viele Klassen pro Stufe welche Räume benötigen. „Meist reicht das vorhandene Angebot für das künftige Schulkonzept nicht aus“, sagt Wadle. Interims- und Ergänzungsbauten sind fester Bestandteil der Planung.

Auch bei den zu sanierenden Schulen sollen nach den Vorgaben des Landes übertragbare Ansätze nach dem Konzept des Lern- und Teamhauses untersucht und idealerweise umgesetzt werden. „Die Sanierungen der häufig denkmalgeschützten Gebäude sind sehr viel individueller als die Neubauten. Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt in kleinteiligeren Bauabschnitten mit gebündelten Losvergaben. Auch die Beteiligungsprozesse vor dem Baustart sind demzufolge umfangreicher“, so Jens Wadle.

Stetige Optimierung eingeplant

Nach den aktuellen Terminplanungen wird der überwiegende Teil des Schulbauprogramms der Howoge Anfang der 2030er Jahre abgeschlossen sein. Nach der Inbetriebnahme der ersten Projekte soll sich eine Welle aufbauen – in den nächsten Jahren will man pro Jahr vier bis fünf Schulen fertigstellen.

Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH

Als eines von sechs kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin verwaltet die Howoge rund 76.400 Mietwohnungen (Stand 31. Dezember 2023), in denen rund 150.000 Menschen leben. Mehr als 1.100 Beschäftigte arbeiten in den fünf Tochtergesellschaften der als Holding organisierten GmbH, die zu 100% dem Land Berlin gehört.

www.howoge.de



Das Forum eines Compartments bietet den Kindern unterschiedliche Lernpositionen an. Wer will, kann auch im Liegen lernen



Die noch ungefüllte Bibliothek des ersten Neubaus verdeutlicht das offene Raumkonzept

„Wir lernen täglich dazu, optimieren Prozesse und Abläufe, versuchen neue Vergabekonzepte zu implementieren und gestalten so die Planung und Abstimmungen effizienter“, sagt Jens Wadle. Deshalb sind Pilotprojekte wie das an der Allee der Kosmonauten so wichtig. Als zentrale interne Maßstäbe nennt er Verlässlichkeit, Kostenbewusstsein und Termintreue. „Eine neue Schule können Sie nicht einfach zwei Monate später eröffnen, da muss zu Schuljahresbeginn alles passen“, sagt der Bereichsleiter Schulbau zu den harten Stichtagen. Und mit den 5,6 Mrd. € muss das Unternehmen auch auskommen. „Schöne und zukunftsorientierte Schulen bauen, das treibt uns im Team an“, betont Jens Wadle. Mit diesem Grundsatz und der hohen Taktfrequenz kann es gut sein, dass die Berliner Schullandschaft in den nächsten Jahren neue, bundesweite Schlagzeilen produziert – dann vornehmlich positive.

TDM SPEZIALIMMOBILIE

„Wer hat schon einen Bahnhof im Portfolio?“

Nach langer Verzögerung hat die Städtische Wohnungsbau GmbH (SWB) Schönebeck die Baugenehmigung für die Revitalisierung des örtlichen Bahnhofsgebäudes erhalten. Wohnungen sollen darin nicht entstehen, sondern eine Mischung gewerblicher Nutzungen.

Von Christian Hunziker

Nein, so richtig angenehm ist es nicht, mit der Bahn in Schönebeck (Elbe) anzukommen. Vom Bahnsteig aus geht es über eine Treppe in eine dunkle, provisorisch wirkende und nicht wirklich gut riechende Unterführung, ehe

man den schmucklosen Bahnhofsvorplatz betritt. Das links angrenzende Bahnhofsgebäude hebt die Stimmung auch nicht wirklich: Es steht – abgesehen von einem privat betriebenen Schalter für den Fahrkartenverkauf – seit vielen Jahren leer.

Diese unbefriedigende Situation könne so nicht bleiben, befand die Stadt Schönebeck (Elbe) und nahm ihre Wohnungsbau-gesellschaft in die Pflicht. Nachdem 2017 die ersten Gespräche stattgefunden hatten, erwarb deshalb im Frühjahr 2021 die Städtische Wohnungsbau GmbH (SWB) das denkmalgeschützte, im Jahr 1893 errichtete Gebäude. Verkäuferin war aber nicht die Deutsche Bahn AG, sondern ein russischer Investor. Denn die Bahn hatte sich schon Jahre zuvor im Rahmen einer Grundstücksauktion vom Objekt getrennt. In der Folge wechselte das Empfangsgebäude mehrfach den Eigentümer, ohne dass Sanierungsarbeiten in Angriff genommen worden wären.

Die SWB hingegen entwickelte ein Konzept, das unterschiedliche gewerbliche Nutzungen miteinander kombiniert. Vorgesehen sind demnach im Erdgeschoss eine 250 m² große Gastronomieeinheit,

ein 170 m² umfassendes Lokal für Fahrradverleih und -werkstatt sowie eine 160 m² große Fläche für Fahrkartenverkauf und Reisebedarf. Hinzu kommen öffentliche Toiletten. Im Obergeschoss sollen auf 510 m² Fläche Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dabei ist die SWB vom ursprünglichen Konzept eines Hostels abgerückt, wie der Kaufmännische Prokurist Marco Lindner erläutert. Geplant sind jetzt 16 Einheiten, die als Hotelzimmer oder Serviced Apartments vermarktet werden sollen.

Projekt mit Herausforderungen

Doch noch ist das Theorie. Zwar gebe es insbesondere für das Übernachtungsangebot ernsthafte Interessensbekundungen potenzieller Betreiber, sagt Marco Lindner; Mietverträge sind aber noch nicht unterzeichnet. Das hat einen nachvollziehbaren Grund: Nicht weniger als 30 Monate lang musste die SWB auf die Baugenehmigung warten. Erst Anfang Juli dieses Jahres traf das langersehnte Dokument des Salzlandkreises ein.

Zwei Gründe nennt Marco Lindner für die lange Verfahrensdauer: Zum einen habe die Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt Zeit gebraucht. Zu dessen Aufgaben gehört es, einen ordnungsgemäßen Bahnbetrieb sicherzustellen. Zum anderen sorgte das Bundes-Immissionsschutzgesetz für Kopferbrechen. Dieses schreibt für Bauvorhaben einen Abstand von 1.500 m zu sogenannten Störfallbetrieben vor – und in Schönebeck existieren gleich vier solcher Betriebe, deren Abstand zum Bahnhof teilweise geringer ist.



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN

Erst ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Gutachten eines Sachverständigen brachte Bewegung in die Sache, da es zum Schluss kam, dass auch ein geringerer Sicherheitsabstand angemessen sei.

Ein Mast steht im Weg

Das ist nicht die einzige Herausforderung, vor der die Verantwortlichen stehen. Marco Lindner weist auf einen unscheinbaren Mast hin, der an das Bahnhofsgebäude angrenzt und dem Betrieb der S-Bahn-Strecke nach Magdeburg dient. Das Problem: Bei Arbeiten am Gebäude ist ein Sicherheitsabstand zu diesem Mast vorgeschrieben – doch dieser Abstand kann nicht eingehalten werden, weil der Mast unmittelbar neben dem Gebäude steht. Wenn also das Dach neu gedeckt wird, geht das nur, wenn der S-Bahn-Betrieb eingestellt wird. Und das wiederum dürfte nur in den Nachtstunden realistisch sein.

Ohnehin gibt es die Besonderheit, dass das der SWB gehörende Grundstück zwar 1.700 m² groß ist, die Grundstücksgrenze aber teilweise der Gebäudekante entspricht. Immerhin hat die Deutsche Bahn zugesichert, dass der zukünftige Gastronomiebetreiber auch eine Außenfläche nutzen darf, die gar nicht der SWB gehört. Außerdem kann das Wohnungsun-



Trotz einzelner Schäden macht die Gebäudesubstanz einen recht soliden Eindruck

ternehmen auf einer rückseitigen Grundstücksfläche des Bahnhofgebäudes, die ebenfalls Eigentum der Deutschen Bahn ist, eine Rampe für den barrierefreien Zugang zu den Apartments errichten.

Anbau muss stehen bleiben

Zu berücksichtigen hat der Eigentümer auch die Belange des Denkmalschutzes. In einem Punkt verhindert dieser die Umsetzung der ursprünglichen Pläne: Die Absicht, den Anbau des Bahnhofs abzubauen und dort Parkplätze anzulegen, stieß auf den Wi- >



Das Bahnhofsgebäude von Schönebeck (Elbe) steht seit vielen Jahren leer. In der Mitte ist der Bahnmast zu sehen, dessen Nähe zum Gebäude die Sanierung behindert



Für das revitalisierte Bahnhofsgebäude hat die SWB eine Mischung gewerblicher Nutzungen vorgesehen

derstand der Denkmalschützer. In anderen Belangen fanden die Parteien eine Einigung. So darf die SWB auf dem Dach Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen errichten. Um zumindest einen Teil der geplanten Apartments barrierefrei erreichbar zu machen, wird es ihr außerdem erlaubt, einen (von außen nicht sichtbaren) Aufzug einzubauen. Die vorhandenen Fenster werden durch neue Holzfenster der höchsten Schallschutzklasse ersetzt. Da die denkmalgeschützte Fassade nicht verändert werden darf, ist eine Innendämmung vorgesehen. Noch offen ist, mit welchen Energieträgern die Wärmeversorgung sichergestellt wird. Die von der SWB präferierte Lösung, einen Anschluss an das Fernwärmenetz herzustellen, lässt sich laut Marco Lindner nicht realisieren, da die Leistung des Fernwärmenetzes dafür nicht ausreicht.

Ansonsten zeigt sich bei einem Rundgang durch das Gebäude, dass die Bausubstanz trotz des langen Leerstands in einem recht guten Zustand ist. Im Obergeschoss finden sich in der ehemaligen Wohnung des Bahnhofsvorstehers sogar noch Tapeten an den Wänden und ein alter Kachelofen. Auch die Holzdielen sind gut erhalten; sie sollen abgeschliffen werden.

Die Frage der Wirtschaftlichkeit

Insgesamt rechnet die SWB mit einem Investitionsvolumen von rund 4,5 Mio. €. Dabei lässt Prokurist Marco Lindner keinen Zweifel daran, dass das Vorhaben ohne Fördermittel nicht zu stemmen wäre. 950.000 € kommen aus Stadtumbaumitteln, weitere 1,9 Mio. € aus dem Programm Revita (Revitalisierung von Empfangsgebäuden) der Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (Nasa). Den Rest bilden Bankdarlehen und Eigenmittel der städtischen Wohnungsgesellschaft, die mit einer Eigenkapitalquote von rund 68 % wirtschaftlich auf stabilen Beinen steht.

„Das Vorhaben ist definitiv eine Herausforderung, aber eine Herausforderung, die auch Spaß machen kann“, betont Lindner. „Wer kann schon sagen, dass er einen Bahnhof im Portfolio hat?“ Dabei sieht sich die SWB als kommunale Gesellschaft in der Verantwortung, einen Beitrag zur Entwicklung der Stadt mit ihren etwa 30.000 Einwohnern zu leisten. Der jetzige Zustand des Bahnhofs sei nicht gut für die Kommune, sagt Lindner. „Als 100%ige Tochter der Stadt betreiben wir auch Stadtentwicklung. Die In-

vestition muss aber am Ende wirtschaftlich darstellbar sein.“ Das unterstreicht auch die Broschüre, mit der das Vorhaben vorgestellt wird: Ziel sei es, „die Attraktivität der Region zu steigern, die Infrastruktur weiter auszubauen und das Sicherheitsgefühl weiter zu erhöhen“, heißt es darin.

Für die SWB ist der Bahnhof übrigens nicht das erste Nichtwohnprojekt, das sie realisiert. Vor knapp 20 Jahren baute sie ein ehemaliges, unter Denkmalschutz stehendes Seniorenheim zu ihrer Geschäftsstelle um. Und 2021 stellte sie in ihrem in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs gelegenen Neubaugebiet Am Schillergarten eine Kita fertig.

Werden sich Mieter finden?

Dass das Engagement eines Wohnungsunternehmens bei der Revitalisierung eines Bahnhofs gelingen kann, zeigt das Beispiel von Lübbenau im brandenburgischen Spreewald. Dort hauchte schon 2006 die kommunale WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH dem Empfangsgebäude neues Leben ein. Dabei setzte sie ein Konzept um, das mit Fahrkarten- und Informationsservice, Fahrradverleih und Pension dem Ansatz in Schönebeck gleicht.

Während jedoch die WIS die Pension über eine Tochtergesellschaft selbst betreibt, sucht die SWB in Schönebeck für alle Gewerbeflächen Mieter. Dabei kalkuliert sie mit Mieten von weniger als 10 €/m², wie Prokurist Lindner sagt. Kundschaft ist nach seinen Worten vorhanden, da werktags täglich rund 3.200 und am Wochenende bis zu 3.800 Personen am Bahnhof ein- oder aussteigen. Schönebeck ist aber nicht nur eine Pendlerstadt, sondern hat durch ihre Lage am Elberadweg und ihr traditionsreiches Soleheilbad im Ortsteil Bad Salzelmen auch ein gewisses, bisher allerdings kaum gehobenes touristisches Potenzial. Impulse könnten zudem von der Ansiedlung des Chip-Giganten Intel kommen, dessen zukünftiges Werksgelände mit dem Auto in 17 Minuten zu erreichen ist. Zunächst startet jetzt aber die Ausschreibung für die Bauarbeiten am Bahnhofsgebäude. Mitte 2026, so hofft Marco Lindner, soll dieses dann den Bahnkunden ein deutlich angenehmeres Ankommen gewährleisten, als es heute der Fall ist.

Weitere Informationen: www.bahnhof-schoenebeck.de

**DIE BLOME GMBH & CO KG MODERNISIERT IN GROßEN WOHNOBJEKTEN
ALLE STRÄNGE UND BÄDER ZUM FESTPREIS IN REKORDZEIT**

35

JAHRE BLOME GMBH & CO. KG



Firmengründer Josef Blome als Kind

Vor 35 Jahren legte Josef Blome mit seinem unermüdlichen Engagement und seiner Vision den Grundstein für die Blome GmbH & Co. KG. Was als kleiner Sanitär-Handwerksbetrieb begann, entwickelte sich unter ihm und Ulrich Blome zu einem führenden Industriebetrieb in der Strang- und Badsanierung. Schon als Kind zeigte Josef Blome Leidenschaft für Technik und Handwerk, was sich später in seinem Unternehmen widerspiegelte.

Heute wird das Unternehmen von der Geschäftsleitung, bestehend aus Thomas Blome, Nils Blome und Volker Bischofs weitergeführt.

Wir bedanken uns bei unseren Kunden und den Verbänden der Wohnungswirtschaft für das Vertrauen und die tolle Zusammenarbeit.

Auf weitere 35 Jahre!

Blome GmbH & Co. KG | Graf-Zeppelin-Straße 12, 33181 Bad Wünnenberg

TDM NICHTWOHNBAU ALS STRUKTURPOLITIK

Daseinsvorsorge als Geschäftsmodell

Die Gewobau Bamberg eG baut seit Jahrzehnten erfolgreich Ärztezentren und Senioreneinrichtungen. Sie folgt damit dem Auftrag ihrer Mitglieder.

Von Volker Lehmkuhl

Zur DNA der 1948 gegründeten Gewobau gehört nicht nur der Wohnungsbau, sondern auch der Bau von Gewerbeimmobilien. Mit nur 58 Mitgliedern, darunter der Landkreis Bamberg und die Stadt Bamberg, zahlreiche Gemeinden im Landkreis sowie private Personen, ist das Unternehmen eine atypische Genossenschaft. Stand in den ersten 25 Jahren der Mietwohnungsbau im Zentrum der Tätigkeit, entwickelte das Unternehmen im Zeitraum 1973 bis 1998 vorrangig Eigentumsobjekte im Ein- und Mehrfamilienhausbereich. Seit den 2000er Jahren widmet man sich neben der Verwaltung der Bestände sowie einzelnen Wohnbauprojekten bei der Gewobau vermehrt dem Bau von Gesundheits- und Pflegeimmobilien, die im eigenen Bestand verbleiben.

Gebaute Strukturpolitik

„Die Gemeinden hier in der Region haben seit der Jahrtausendwende verstärkt Probleme mit der ärztlichen Versorgung“, sagt Vorstand Thomas Neumer. Vor allem Allgemeinärzte fanden zum Ende ihrer Tätigkeit in der ländlich geprägten Region rund um Bamberg keine Nachfolger, Einzelpraxen waren kaum noch zukunftsfähig. Die Lösung sind Gemeinschaftspraxen, in denen sich mehrere Ärzte Personal und Infrastruktur teilen. Das verbessert die Wirtschaftlichkeit und sichert den Bestand der Arztpraxen.



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBERG

„Wir werden vor allem auf Wunsch kleinerer Gemeinden tätig, für die eine funktionierende ärztliche Versorgung und Seniorenwohnen neben Kindergärten und Schulen einen wichtigen Baustein für attraktive Lebensverhältnisse darstellt“, ergänzt Vorstand Dieter Welscher. „Viele Ärzte und Ärztinnen wollen sich mit Kolleginnen und Kollegen zusammenschließen, ihnen fehlt aber das Kapital für einen Neubau, mit dem sich die angestrebten Synergien und optimierten Abläufe auch realisieren lassen. Hier kommt die Gewobau ins Spiel.“

Die Gemeinschaftspraxen und Gesundheitshäuser entstehen auf Grundstücken, die die Gewobau von den Gemeinden zu einem angemessenen Preis erwirbt, teilweise im Erbbaurecht pachtet. Der Nutzungsmix richtet sich nach dem örtlichen Bedarf. Nicht selten zieht eine Apotheke mit ein. Auch Physiotherapeuten mieten sich hier zum Beispiel Behandlungs- und Praxisräume. Teilweise ziehen auch Mieter ein, die nicht dem Gesundheitssektor angehören. So ist im Memmelsdorfer Gesundheitszentrum zusätzlich zur ärztlichen Gemeinschafts- und einer Hebammenpraxis die örtliche Filiale der Volksbank vertreten.

Beschränkte Ausschreibungen richten sich vornehmlich an die regionalen Bauunternehmen, Handwerksbetriebe und Fachplaner, mit denen die Genossenschaft häufig über Jahrzehnte zusammenarbeitet.

Bedarfsorientierung und Wirtschaftlichkeit

Pflegeimmobilien entstehen ebenfalls entlang des jeweiligen Bedarfs. In der Gemeinde Markt Burge-



Das vom Büro Format4pro geplante Gesundheitszentrum in Memmelsdorf beherbergt eine allgemeinmedizinische Gemeinschaftspraxis, eine Hebammenpraxis, eine Apotheke und eine Bankfiliale. Dank eines gesundheitlichen Qualitätsmanagements während der Bauphase erfreuen sich Mitarbeitende und Patienten einer geprüft gesünderen Raumluft

brach (7.000 Einwohner in 27 Gemeindeteilen) baute die Genossenschaft zum Beispiel ein Gebäude mit einer Tagespflegeeinrichtung und acht Seniorenwohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss. „Pflegeeinrichtungen sind noch stärker als Arztpraxen den Unwägbarkeiten der politischen Entscheidungen unterworfen“, weiß Dieter Welscher. „Durch die Vorschriften zu einer Betten-Mindestausstattung und dem vorgeschriebenen Umbau zu Einzelzimmern können kleinere Einrichtungen vor Ort in Zukunft oft kaum noch betrieben werden. Obwohl sie eigentlich durch die wohnortnahe Unterbringung im gewohnten Umfeld für die Bewohner und deren Angehörige Vorteile bieten.“ Hier geht der Trend zu größeren Häusern, die wirtschaftlicher betrieben werden können.

Bewährt hat sich die Projektentwicklung gemeinsam mit spezialisierten Fachplanern, die die



Der Pflegestützpunkt in Markt Burgebrach bietet Raum für eine Tagespflegeeinrichtung und acht Seniorenwohnungen

Gewobau Bamberg eG

Gründungsjahr: 1948

Anzahl Wohneinheiten: 1.407

Gewerbeeinheiten: 61

Bilanzsumme: 81,8 Mio. €

Eigenkapital: 51,3 Mio. €

durchschnittliche Wohnungsmiete: 5,53 €/m²

durchschnittliche Gewerbemiete: 7,79 €/m²

Mitarbeitende: 34

Ärzterschaft zukunftsorientiert beraten (siehe Interview). 5 bis 7 Mio. € investiert die Gewobau in ein Ärztehaus. Die Geräteausstattung, IT-Infrastruktur und Einrichtung zahlen die Mieter selbst. „Für kleine Gemeinden ist eine solche Summe finanziell ebenso nicht zu stemmen, wie für Ärzte, vor allem da auch noch die Praxisausstattung bezahlt werden muss“, sagt Thomas Neumer.

Win-win: Blaupause für andere Regionen

Mit ihrer stark kommunal geprägten Mitgliederstruktur ist die Gewobau Bamberg eG eine Besonderheit. Sie zeigt aber auch: Die von ihr praktizierte klassische Strukturentwicklung im ländlichen Raum ist ein Modell, das Zukunft hat. Der Grund: Gemeinschaftlich genutzte Praxisräume verbessern die >

Wirtschaftlichkeit der stark unter Rationalisierungsdruck stehenden Gesundheitsdienstleister. Lokal verankerte, nicht renditeorientierte Player wie die Gewobau stellen darüber hinaus einen Gegenpol dar zu der zunehmenden Übernahme von Gesundheitszentren, Polikliniken und Großpraxen durch Finanzinvestoren.

Auch die Ärzteschaft und die nicht-ärztlichen Gesundheitsdienstleister haben etwas davon: Nachfolgeregelungen in Gemeinschaftspraxen sind einfacher zu lösen, junge Ärztinnen und Ärzte können im Angestelltenverhältnis Erfahrungen sammeln, ohne mit der teuren Übernahme einer bestehenden Praxis voll ins finanzielle Risiko gehen zu müssen. Auch die Alltags- und Lebensplanung von Ärztinnen und Ärzten sowie ihrer Mitarbeitenden gestaltet sich flexibler. Am Ende gibt es nur Gewinner: Die ländlichen Gemeinden bleiben attraktiv für Alteingesessene und

neu hinzuziehende Familien, bremsen den Bevölkerungsschwund oder kehren ihn sogar um. Ärzte und Dienstleister erhalten mit zukunftsfähigen Praxisräumen und gemeinschaftlichem Personaleinsatz Planungssicherheit und wirtschaftlich auskömmliche Mietpreise. Genossenschaftliche, kirchliche oder kommunale Wohnungsunternehmen sichern sich langfristig verlässliche Mieteinnahmen und eine angemessene Kapitalrendite. Und umliegende größere Städte profitieren letztlich gegebenenfalls von einem geringeren Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt und gleichwertigere Lebensverhältnisse in der Region.

Am Beispiel der Gewobau zeigt sich eine konzertierte Aktion der öffentlichen Hand und nicht-rendite-orientierter Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die für ähnliche, ländlich strukturierte Regionen als Muster dienen kann. —

INTERVIEW MIT THOMAS NEUMER UND DIETER WELSCHER

„Fachplanung und Bedarfsermittlung sind Kernfaktoren“



Die Vorstände der Gewobau, Thomas Neumer und Dieter Welscher, beschreiben die Entwicklung von Spezialimmobilien im Gesundheitsbereich.

Herr Neumer, Herr Welscher, wie finden Sie die richtigen Mieter für Ihre Gesundheitsimmobilien?

WELSCHER: Wir gehen auf Anfrage der jeweiligen Gemeinde sehr früh auf ortsansässige Ärzte als Ankermieter zu. Wenn Interesse besteht, und das tut es fast immer, fragen wir den Raumbedarf ab. Daraus entwickelt sich dann in einem ersten Schritt die notwendige Gebäudefläche und ein Nutzungskonzept.

Passt das immer sofort?

NEUMER: Man muss unterscheiden: Ärzte, die schon mit anderen zusammenarbeiten, kennen ihren Bedarf ziemlich gut. Andere, die bislang in einer Einzelpraxis tätig waren, müssen sich erst orientieren. Generell setzen zahlreiche Ärzte ihren Raumbedarf eher zu gering an, auch um die Miete niedrig zu halten. Notwendige Nebenräume oder künftige Erweiterungsmöglichkeiten stehen nicht im Fokus.

Das korrigiert sich dann im Planungsprozess. Wir sind bei diesen Moderationen in enger Abstimmung mit allen Beteiligten.

Wie entwickeln Sie zukunftsfähige Immobilien?

WELSCHER: Wir arbeiten eng mit ausgewählten Architekten und Fachplanern zusammen. Diese beraten die Ärzte über Synergien, Raumbedarf und technische Entwicklungen. Wer sich perspektivisch ein Röntgengerät oder Ähnliches anschaffen will, braucht entsprechend ausgestattete Räume. Wir achten generell auf flexibel nutzbare Einheiten. Parkflächen mit E-Ladesäulen direkt bei den Häusern oder ein passgenauer Zugang für Notfallambulanzen sind im ländlichen Raum wichtig. Wenn der Bus direkt vor dem Haus hält, schadet das natürlich nicht.

Wo kommen die nicht-ärztlichen Mieter her?

NEUMER: In der Regel müssen wir nicht lange suchen, denn durch die Vorstellung in den Gremien entsteht eine positive Mundpropaganda in den Gemeinden. Für Therapieeinrichtungen

gen und Apotheken ist es attraktiv, den Patienten kurze Wege anzubieten. Die Hebammenpraxis im Gesundheitszentrum Memmelsdorf war eine besondere Herausforderung durch den nötigen Schallschutz, der wegen der Entbindungen erforderlich ist. Und wenn die ortsansässige Bankfiliale neue Räume mit gutem Kundenkontakt sucht, sagen wir nicht nein.

Wie gestalten Sie die Mieten?

WELSCHER: Als Genossenschaft sind wir nicht renditegetrieben, trotzdem erwirtschaften wir einen gewissen Überschuss, um auch zukünftige Investitionen stemmen zu können. Wir vereinbaren Verträge meist über zehn Jahre mit einer Verlängerungsoption von fünf oder zehn Jahren. Das hält das Risiko gering, die Fluktuation ist sehr niedrig. Da wir die Grundstücke in der Regel direkt von den Gemeinden erwerben, steht am Ende eine faire, gut kalkulierbare Miete. Letztlich profitieren alle Beteiligten.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Volker Lehmkühl.

Wir behalten den Durchblick.

Wir lieben Wohnungswirtschaft.



Die Wohnungswirtschaft ist komplex. Es gibt viel zu beachten, viel zu organisieren und viel zu investieren. Umso wichtiger ist es, eine helfende Hand an Ihrer Seite zu haben. Jemand, der sich auskennt und dem Sie vertrauen können.



Scan mich für mehr Infos auf
Website inklusive Booklet.

www.wir-lieben-wohnungswirtschaft.de/
(dynamischer, DSGVO-konformer QR-Code
von qr1.at ohne Erhebung persönlicher Daten)



Wir sind
Treuhänder.

TDM VON DER SCHNELLEN AUSHILFE ZUM KOMMUNALEN ERFOLGSMODELL

Wie die WBG Nürnberg das Stadtbild prägt

Was als schnelle Hilfe für die Stadt Nürnberg begann, entwickelte sich zum Erfolgsrezept: Die WBG Kommunal GmbH hat zahlreiche kommunale Objekte modernisiert, um- oder neu gebaut. Mit Innovationsgeist und Präzision meisterte sie die Herausforderungen der komplexen Bauprojekte.

Von Philip Hauck



Kinderhort Striegauer Straße/Glogauer Straße im Stadtteil Nürnberg-Langwasser

Das Konjunkturpaket 2 war die Geburtsstunde. Mit Investitionen in Milliardenhöhe hatte der Bundestag 2009 unter anderem beschlossen, öffentliche Gebäude energetisch zu sanieren. Auch in Nürnberg war der Bedarf groß, die Kapazitäten des städtischen Hochbauamtes allerdings begrenzt. Der damalige Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly erklärte: „Dieses Volumen hätten wir in der vom Bund vorgegebenen Zeit nicht abarbeiten können. Deshalb haben wir Unterstützung beim kommunalen Wohnungsunternehmen gesucht und damit letztlich die Schlagkraft innerhalb des Konzerns ‚Stadt Nürnberg‘ deutlich gemacht.“

Die WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen gründete 2009 dafür eine Tochtergesellschaft, die WBG Kommunal GmbH (WBG K) als Inhouse-Gesellschaft. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, muss die Gesellschaft im Wesentlichen (rund 95 % des Umsatzes) für die Stadt Nürnberg tätig sein und den Kontrollkriterien (separater Aufsichtsrat und weisungsgebundene Geschäftsführung) durch die Stadt entsprechen.

Nachfolgend wurden 15 Bildungseinrichtungen saniert – im Rahmen des vorgegebenen Budgets und der veranschlagten Zeit. Geschäftsführer Frank Thyroff resümierte schon im Frühsommer 2011: „Wir konnten unserem Gesellschafter zeigen, dass wir auch in dieser Hinsicht ein verlässlicher Partner sind. Die WBG K hat sich Sicht für weitere Dienstleistungen gegenüber der Stadt Nürnberg empfohlen.“ Mit dieser Einschätzung lag er goldrichtig. Bereits 2011 kam der Auftrag, bis 2013 vier große Kindertagesstätten zu errichten. Ein Jahr später lag die Anfrage auf dem Tisch, im Stadtteil St. Leonhard eine Schule für 500 Kinder zu bauen. „Das war Neuland für die WBG K, da dieser Auftrag den Grundstücksankauf, die Projektentwicklung, den Architektenwettbewerb, den Bau, die Finanzierung und die 25-jährige Bewirtschaftung beinhaltet“, erinnert sich Geschäftsführer Ralf Schekira. Doch die Entscheidungsträger zögerten nicht, kauften das 6.800 m² große Grundstück und bauten binnen zwei Jahren die Michael-Ende-Grundschule. Nicht nur der Zeitrahmen wurde eingehalten, sondern auch das Baubudget von 27,8 Mio. € deutlich unterschritten.



Philip Hauck

Stellv. Leiter Unternehmenskommunikation
WBG Nürnberg
GmbH Immobilienunternehmen
NÜRNBERG



Eingangsbereich der Bertolt-Brecht-Schule: Das Schulzentrum umfasst eine Mittelschule, eine Realschule, ein Gymnasium und ein Abendgymnasium mit 1.800 Schülerinnen und Schülern am Tag und 800 am Abend

Alles aus einer Hand: Planung, Bau und Finanzierung

Diese Aufgabenstellung führte auch zu einer Neuorganisation der WBG K. Nachdem man bisher als Bau dienstleister für die Stadt gearbeitet hatte, also auf Namen und Rechnung der Stadt Aufträge ausgelöst wurden, begann mit der Grundschule St. Leonhard die ÖÖP-Tätigkeit (Öffentlich-Öffentliche-Partnerschaft). Bei dieser nimmt die WBG K die Rolle des Bauherrn ein und veranlasst Aufträge im eigenen Namen. Für alle Tätigkeiten erhält die WBG K ein Honorar von der Stadt Nürnberg.

Im Rahmen dieser und weiterer ÖÖP-Projekte übernahm die WBG K die Bauherrenfunktion für die Stadt Nürnberg. „Das Finden einer Finanzierungsstruktur, einer finanzierenden Bank und die Besicherung waren besondere Herausforderungen“, erklärt Christian Trenz, Abteilungsleiter für kaufmännisches Management bei der WBG K. „Wir übernehmen die Finanzierungen mit einer Kommunalbürgschaft der Stadt und einer Patronatserklärung der WBG Nürnberg GmbH. Wir verkaufen die Forderungen aus dem Endfinanzierungsvertrag (Forfaitierung) an die Stadt Nürnberg“, so Trenz. Ein Konzept, das von sich reden macht und deshalb schon von Kämmerern anderer Städte genauer unter die Lupe genommen wurde.

Die Auftragsbücher der WBG K füllten sich rasant: Für den Neubau der Bertolt-Brecht-Schule (BBS) im Stadtteil Langwasser wurde im Jahr 2012 die Grundsatzentscheidung zur Quartiersent-



Plan von Teuber und Korder Architekten für den Um- und Anbau des Feuerwehrgerätehauses Moorenbrunn in Fischbach bei Nürnberg

Visualisierung des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Katzwang in Nürnbergs Süden, der Baubeginn war im August 2024

wicklung Langwasser-Nord getroffen. In einem weiteren Schritt vereinbarten die Stadt Nürnberg und die WBG K, dass 22 weitere Kinder-, Jugend- und Bildungseinrichtungen aus den Geschäftsbereichen Schule und Soziales entweder neu gebaut, abgerissen und wieder aufgebaut, weiterentwickelt oder saniert werden sollen. Im Mai 2019 legte die WBG K den Grundstein für die neue Bertolt-Brecht-Schule samt Turnhallegebäude, die 200 Lehrkräfte sowie 1.850 Schülerinnen und Schüler aufnehmen sollte.

Auch die unvorhersehbar bereitgestellten Mittel zur Errichtung eines Taekwondo-Bundesstützpunktes konnten nur abgerufen werden, weil die WBG K schnell in der Lage war, diesen zu realisieren.

Ein anderes Herkulesprojekt stemmte das Team mit der „Kia-Metropol-Arena“ im Stadtteil Großreuth: Nach einer Bauzeit von 14 Monaten stand die 91 × 55 m große Sport- und Veranstaltungshalle. „Dieses Projekt hat uns aufgrund der sehr großen Erwartungshaltung stark unter Druck gesetzt, aber in einer einzigartigen Teamleistung konnten wir es erfolgreich realisieren“, erläutert Geschäftsführer Schekira.

Buchstäblich als „Feuerwehr“ konnte sie einspringen, nachdem die Turnhallen der damaligen Grundschule an der Zugspitzstraße – ebenfalls im Stadtteil Langwasser gelegen – abgebrannt waren: Die WBG K erhielt den Auftrag, den Standort zu überplanen. Nach zwei Jahren waren Zweifachturnhalle

und dazugehörige Betriebsräume sowie Grundschulräume übergabereif.

Spätestens ab diesem Zeitpunkt gab es keine Zweifel mehr, dass die WBG K ein verlässlicher und kompetenter Spieler auf dem Markt für kommunale Bauprojekte ist. „Wir werden sehr geschätzt als



Blick auf das Feuerwehrgerätehaus in Nürnberg-Buch während der Einweihung

„zweite Bauabteilung“ der Stadt“, sagt Sabine Stahl, Abteilungsleiterin Öffentlich-Öffentliche Partnerschaft der WBG K. Und ergänzt: „Unsere erfolgreich abgeschlossenen Projekte und unser Wachstum bestätigen das.“ Was 2009 mit einem Team von fünf Beschäftigten begann, hat sich heute zu einem gestan-

denen Tochterunternehmen mit 50 Teammitgliedern und einem Investitionsvolumen von rund 1 Mrd. € vergrößert. Dies ist ein weiterer Grund für den Auftraggeber, die Stadt Nürnberg, der WBG K abseits von Schulbauten und Betreuungseinrichtungen große Aufgaben anzuvertrauen: die Sanierung und den Neubau von 18 Standorten der Freiwilligen Feuerwehren in Nürnberg.

Mehr als nur „große Garagen“

„Die Feuerwehrgerätehäuser waren ‚Exoten‘ für uns“, sagt Sabine Stahl. Was bei oberflächlicher Betrachtung nach dem Bau von „großen Garagen“ aussah, entpuppte sich in der Planung als komplexe und hochtechnische Gebäudestruktur. Im ersten Projektteil überplante das WBG-K-Team mehrere Standorte. Drei davon sollten neu gebaut, drei saniert und erweitert werden. „Anders als bei Schulen oder Kitas gab es keine Planungsrichtlinien. Diese sechs Feuerwehren waren unsere Lehrstücke, aus denen wir Richtlinien für die übrigen Gerätehäuser entwickelt haben“, erläutert sie. Das bedeutet: Die neuen Gebäude werden in typisierter Bauweise nach den Vorgaben eines Muster-Feuerwehrgerätehauses erstellt, welches die eigens dafür gegründete „Arbeitsgruppe Feuerwehrgerätehäuser“ entwickelt hatte: „Die Berufsfeuerwehr hat dabei sehr gute Vorarbeit und einen großen Beitrag für das Gelingen geleistet“, betont Sabine Stahl. Als weiteres Arbeitsgruppen-Mitglied habe ein in diesem Bereich erfahrenes Architekturbüro dann letztlich den Standardtyp entwickelt, von dem die WBG K die anderen Neubauten ableitet. Die Gebäude erfüllen die aktuellen Vorgaben aus DIN 14092 sowie die aktuellen Unfallverhütungsvorschriften nach der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung.

Die neuen Feuerwehrgerätehäuser haben in der Fahrzeughalle, je nach Standort, ein bis vier Stellplätze für Einsatzfahrzeuge.

„Pinsel-Sanierung“ war nicht genug

Eine Gebäudeausstattung, die für die Feuerwehren bitter nötig war und ist. Die aber auch erhebliche Kostensteigerungen mit sich brachte. Die ursprünglichen von der Stadt angedachten „Pinsel-Sanierungen“ waren mit 18 Mio. € für alle 18 Standorte angesetzt. Den Planern wurde schnell klar: Das ist weit von der Realität entfernt. Vor allem, weil unklar war, was die technischen, hygienischen und räumlichen Bedürfnisse der Feuerwehrleute sind. Angefangen bei einer Stiefelwaschanlage bis hin zu einem von der Fahrzeughalle getrennten Umkleideraum.

Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses im Stadtteil Nürnberg-Buch schlug letztlich mit 4,5 Mio. € zu Buche. Dafür genügt er den Anforderungen einer modernen und schlagkräftigen Freiwilligen Feuerwehr und ist auch ein Aushängeschild für die Gewinnung von Nachwuchskräften – mit Begegnungsräumen, getrennten Duschen, Umkleideräumen, Stiefelwaschanlagen und der Möglichkeit, am Gebäude anzuleitern



Taekwondo-Bundesstützpunkt im Stadtteil Nürnberg-Langwasser

für Einsatzübungen. Letzteres ist möglich dank einer Fassade aus Vollziegel, die zwar in der Anschaffung teurer ist, dafür aber vielseitig nutzbar, stabil und nachhaltig ist.

Ein wichtiges Standbein im Konzern Stadt Nürnberg

Bis 2032 soll das letzte der 18 Feuerwehrgerätehäuser fertig sein; priorisiert sind die Neubauten und damit verbunden die Grundstückssuche, die eine der größten Hürden darstellt. Die Gerätehäuser waren für die WBG K nicht nur bauliches Neuland, sondern auch in Bezug auf die Zusammenarbeit mit der Stadt Nürnberg: Anders als bei Schulen und Betreuungseinrichtungen (ÖÖP) handelt es sich bei den Feuerwehren um Baubetreuungsmaßnahmen. „Wir agieren im Namen der Stadt und auf deren Rechnung. Wir müssen durch alle städtischen Gremien und uns eng mit dem Baureferat abstimmen. Das war für die Abteilung ÖÖP neu, aber hat sich inzwischen gut eingespielt“, sagt Sabine Stahl.

Nach 15 Jahren WBG K lässt sich ein positives und optimistisches Fazit ziehen. „Am Anfang wurde die WBG K als kleines Team zur Unterstützung des Hochbauamtes wahrgenommen, aber die Stadt hat das Potenzial erkannt. Wir sind schnell gewachsen und die Auftragssummen bewegen sich in einer Größenordnung, dass sie inzwischen eine tragende Säule der Unternehmensgruppe sind“, resümiert Geschäftsführer Schekira.

Dem Status einer Projektgesellschaft, angestoßen durch das Konjunkturpaket 2, ist die WBG K längst entwachsen. Durch die Investitionserfordernisse der Stadt wird es auch in Zukunft Aufgaben für sie geben und sie ihre Rolle in der wbg-Gruppe und im Konzern Stadt Nürnberg festigen. —

TDM BUNTES PORTFOLIO

Wohnungen und Erlebniswelten

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH unterstützt die Stadtentwicklung in Lübbenau/Spreewald seit vielen Jahren mit sehr besonderen Nichtwohnungsbauprojekten. Damit hilft sie, die Attraktivität der Stadt zu erhöhen und die Bevölkerungszahl zumindest stabil zu halten.

Von Candy Hentschel

In Lübbenau/Spreewald begeistert das Spreewelten Bad mit der Aktion „Schwimmen mit Pinguinen“ jährlich mehr als 300.000 Besucher. Seit 2007 betreibt die Spreewelten GmbH, eine 100%ige Tochter der WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH, die städtische

Freizeit- und Saunawelt, seit 2019 auch ein direkt angeschlossenes Hotel. Doch wie kommt es dazu, dass ein Wohnungsunternehmen ein Spaßbad, ein Hotel und einen kleinen Zoo im Repertoire hat?

Die WIS ist ein kommunales Unternehmen. Gesellschafterinnen sind die Städte Lübbenau und Vetschau sowie die Gemeinde Altdöbern. Mit insgesamt 5.276 Wohneinheiten in den drei Kommunen ist das Unternehmen der größte Wohnungsanbieter der Region. An der Stadtentwicklung ist die WIS seit rund 30 Jahren beteiligt: 1999 hatten sich die WIS, die Stadt Lübbenau/Spreewald und das andere ansässige Wohnungsunternehmen, die GWG Lübbenau eG, entschlossen, im Rahmen des Kooperationsprojektes „Lübbenaubrücke“ die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung gemeinsam anzugehen. Projekte und Maßnahmen wurden fortan miteinander abgestimmt – mit dem übergeordneten Interesse, Lübbenau wieder zu einem lebenswerten Wohnort zu machen.

Das war nötig, denn als 1996 ein Kraft- und Braunkohlewerk schloss, der größte Arbeitgeber der Region, schrumpfte die Einwohnerzahl in Lübbenau/



Candy Hentschel

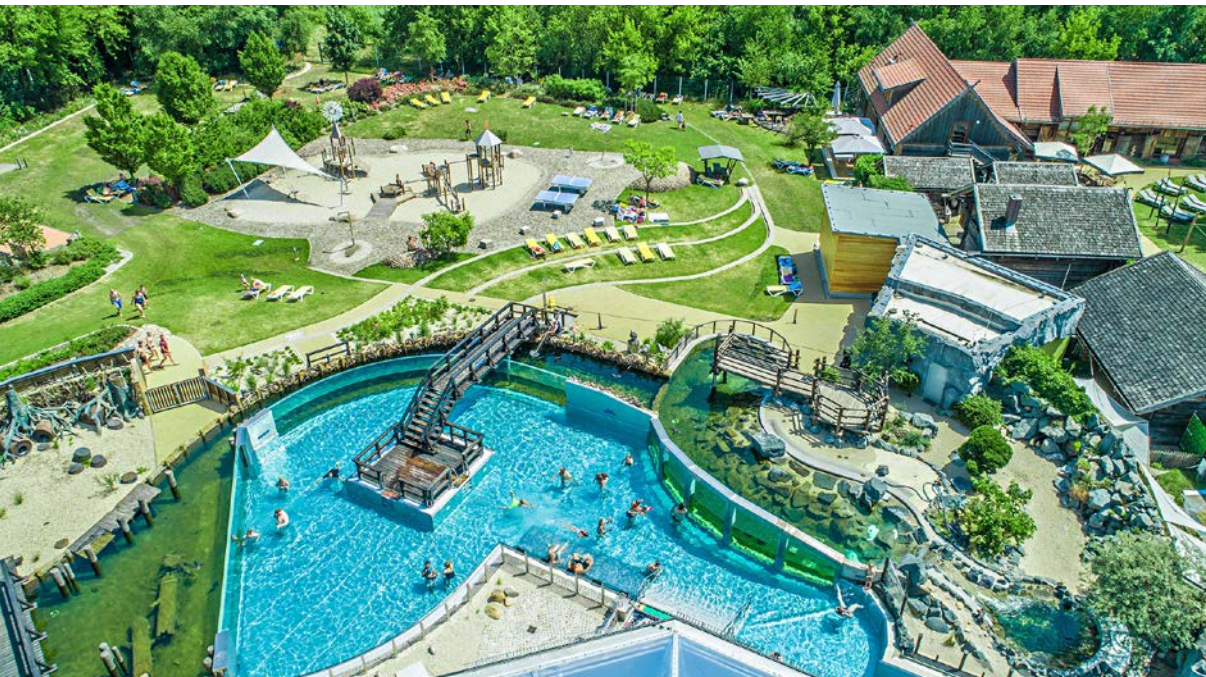
Presse & Öffentlichkeitsarbeit
WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald
LÜBBENAU/
SPREEWALD

Spreewald von 22.700 im Jahr 1992 auf weniger als 18.000 Mitte/Ende der 1990er Jahre. Gerade die Neustadt mit den einst modernen Plattenbauten wirkte nur noch „Grau in Grau“ und Investoren ließen sich zur damaligen Zeit nur schwer finden. Für einen effektiven Stadtumbau konzentrierten sich die drei Projektpartner abschnittsweise auf ein Areal in der Lübbenauner Neustadt. Von 1997 bis 2023 investierte allein die WIS so mehr als 130 Mio. € in Sanierung und Stadtumbau, baute 1.324 Wohnungen zurück und reduzierte ihre Leerstandsquote von 25 % Anfang der 2000er Jahre auf aktuell rund 2 bis 3 %.

Um weitere Missstände im Stadtbild zu beseitigen und der wirtschaftlichen Entwicklung Aufschwung zu geben, bat die Stadt die WIS, sich auch Projekten außerhalb der Wohnungswirtschaft anzunehmen. „Wir ließen uns nicht lange bitten. Als größter städtischer Wohnungsvermieter haben wir ebenfalls ein großes Interesse, dass Lübbenau attraktiv für die Bewohner und Touristen ist. Wir identifizieren uns stark mit der Stadt und der Region und versuchen dies in unseren Projekten widerspiegeln zu lassen – das ist in unserer Unternehmensphilosophie verankert und gewissermaßen einer unserer Erfolgsfaktoren“, erklärt Michael Jakobs, Geschäftsführer der WIS.

Gründung von Tochterfirmen

Nachdem die WIS im Wohnungsumbau erfolgreich war, wurde sie auch in anderen Bereichen aktiv. „Die WIS ist wirtschaftlich sehr gut entwickelt, hat eine hohe Kreditwürdigkeit und erhält dadurch günsti-



Eine vielseitige Badewelt mit verschiedenen Sauna-Landschaften und Thermalbecken zum Relaxen, Bereiche mit Wellenbad und Rutschen sowie Becken für Kinder bieten die Spreewelten in Lübbenau

Wer beobachtet wen? Ein sehr emotionales Erlebnis stellt das Schwimmen mit Pinguinen dar. Eine 15 m lange, gebogene Acrylglasscheibe trennt Besucher- und Pinguinbecken voneinander

Blick auf den Außenbereich des Spreeweltenbads mit Liegeplätzen, Spielflächen sowie den Schwimmbecken für Gäste und Pinguine

ge Konditionen. Seit 2005 haben wir durchweg die Notenbankfähigkeit, seit 2013 sogar für die gesamte Unternehmensgruppe inklusive der Tochterunternehmen“, sagt Jakobs.

Zur Erweiterung ihrer Tätigkeitsfelder gründete die WIS deshalb 2006 die Tochtergesellschaft Spreewelten GmbH, wodurch sie als Wohnungsunternehmen die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuerermittlung trotz außerwohnungswirtschaftlicher Aktivitäten in Anspruch nehmen kann. „Der Name Spreewelten ist eher zufällig bei der Ausschreibung für unsere Künstler-Pension entstanden. Die Zimmer haben alle Bezug zum Spreewald“, erinnert sich Jakobs. Er ist seit 1998 als Geschäftsführer der WIS tätig und führt auch die Geschäfte der Tochterunternehmen Spreewelten GmbH, Bekotec GmbH (ein 2010 gegründeter Messdienstleister) und der SIS Servicegesellschaft im Spreewald mbH (gegründet

2010), welche die Gastronomie im Spreewelten Bad und im Hotel betreibt.

Erste Schritte im Nichtwohnbau

Das erste Nichtwohn-Projekt der WIS war das Empfangsgebäude am Lübbenauer Bahnhof, ein unter Denkmalschutz stehender Klinkerbau. Von der Deutschen Bahn stillgelegt, zerfiel er zunehmend. In einer Tourismusstadt war dieser Zustand den Verantwortlichen ein Dorn im Auge. Mit Zuschüssen in Höhe von 300.000 € sanierte die WIS das Gebäude für 1,2 Mio. €. Seit 2006 betreibt die Spreewelten GmbH dort ein Servicecenter mit Fahrkartenverkauf, Souvenirshop und Fahrradverleih. In elf darüber liegenden Pensionszimmern heißt es für Gäste zudem „Schlafen im Kunstwerk“.

Dem Erfolg entsprechend traute die Stadt der WIS mit ihrer Spreewelten GmbH schnell weitere >



In der Gutshausbar im Spreewelten Hotel lassen Gäste und externe Besucher den Abend gern bei einem Cocktail gemütlich ausklingen

Projekte zu – auch ein Freizeitbad. Das Exemplar, das die WIS im Portfolio hat, eröffnete 1999 in Lübbenau/Spreewald als eines der ersten Freizeitbäder in Brandenburg. Nach anfänglich großem Erfolg kam der ursprüngliche Pächter, der mehrere Bäder in Deutschland betrieb, seinen Zahlungsverpflichtungen jedoch nicht mehr nach, in der Anlage selbst gab es einen erheblichen Investitionsstau. Als Bad-Eigentümerin sah sich die Stadt gezwungen, zu handeln, und suchte einen neuen privaten Betreiber. Weil die wenigen anderen Bewerber nicht überzeugen konnten, wurde das schließlich die WIS: „Wir haben das Bad quasi in einer Nacht- und Nebelaktion übernommen, von einem auf den anderen Tag wurde es am 1. Mai 2007 zum Spreewelten-Bad“, sagt Jakobs. Dank eines bestehenden Fördermittelbescheides, über den die Stadt für die Sanierung bereits verfügte, brauchte es „nur noch“ die richtige Idee, um aus einem beliebigen Spaßbad mit Wellenbecken und Rutschen (und sinkenden Besucherzahlen) einen Anziehungspunkt für Touristen und Gäste werden zu lassen.

Wie die Pinguine in den Spreewald kamen

„Bei einer Brainstorming-Runde überlegten wir, wie wir unsere Gäste, insbesondere Familien, emotional ansprechen können. Schnell kamen wir auf Tiere“, berichtet Jakobs. Ganz oben auf der Tier-Beliebttheitskala standen unter anderem Pinguine. „Natürlich stießen wir anfangs auf viel Skepsis, aber nach und nach haben wir alle mit unserer Euphorie angesteckt. Der Architekt und der Bürgermeister haben den Bauantrag sogar persönlich im Pinguin-Frack eingereicht“, erinnert sich der WIS-Geschäftsführer.

Das Wohl der Tiere hatte von Anfang an oberste Priorität: Eine Kooperation mit dem Tierpark Cottbus, die erforderliche Zulassung zum Halten von Tieren und eine großzügige Anlage mit Salzwasser-Außenbecken, in dem die Pinguine richtig schwimmen und tauchen können, sowie Bruthöhlen wurden geschaf-

fen. Um das Wohl der anfangs sieben Humboldt-Pinguine, die aus dem Cottbuser Tierpark kamen, kümmerte sich ein angestellter ausgebildeter Zoo-Tierpfleger.

In den 2008 erfolgten ersten Umbau des Bades investierte die Stadt Lübbenau/Spreewald 9,8 Mio. €. Dieser umfasste auch die Sanierung und Umgestaltung der separaten Saunawelt in eine urige Spreewälder Wohlfühloase. Der Außenbereich erhielt in den folgenden Jahren das Ambiente eines kleinen Spreewalddorfes inklusive Ruhescheune und Bach mit Holzbrücke. 2018 erfolgte ein noch größerer Umbau des Bades für insgesamt 11,6 Mio. €. Dieser verwandelte die Spreewelten in eine Erlebniswelt mit Weltentor-Strömungskanal, Kleinkindbereich samt Abenteuerfloß, Trockenspielplatz mit nachgebauten Gurkenfässern und Hängebrücke sowie einem Gastronomiebereich im Birken-Wäldchen. Die Pinguinanlage wurde im Zuge des Umbaus auf 650 m² erweitert. Die aktuell 23 in den Spreewelten lebenden Humboldt-Pinguine haben Wasserbecken mit 350 m² Gesamtfläche, was ihnen noch natürlicheres Schwimmen und Tauchen ermöglicht. Durch eine 15,5 m lange gebogene Acrylglascheibe können die Badegäste Seite an Seite mit den neugierigen Vögeln planschen, die heute von drei festangestellten Tierpflegerinnen versorgt werden. Vom Innenbereich aus verfolgen die Besucher die Pinguine durch große Panoramafenster. In der ganzen Badewelt finden sich das Grün des Spreewaldes und lokaltypische Elemente wieder. Zudem erfahren die Besucher die Geschichte zur „Reise der Pinguine in den Spreewald“, die die WIS von einem Geschichtenerzähler schreiben ließ und ihr seither als Storytelling-Element dient.

Bei der kreativen Umsetzung der Ideen für die Erlebnisbadewelt und der Erweiterung der Pinguinanlage bediente man sich des Know-hows des Berliner Büros für Erlebnisarchitektur Dan Pearlman, welches bereits weltweit spektakuläre Freizeitanlagen entworfen hat.

Wer trägt die Kosten?

2019 eröffnete schließlich das Spreewelten Hotel – im Aussehen angelehnt an einen alten Dreiseitenhof mit Gutshaus und Speicher. 10,6 Mio. € hat die Spreewelten GmbH dafür investiert, mit einem Zuschuss von der Investitionsbank des Landes Brandenburg in Höhe von 1,4 Mio. €. „Im Vorfeld haben wir eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen, was auch Voraussetzung für die Finanzierung war. Weil das Eigenkapital der Spreewelten GmbH damals noch als zu gering eingestuft wurde, gestaltete sich die Suche nach einer Bank schwieriger. Eine Bürgschaft der Stadt, wofür wir eine Bürgschaftsprovision zahlen, machte es schließlich möglich“, so Jakobs. So konnte das Resort am Rande der Lübbenauer Neustadt entstehen. „Die Auslastung im Hotel lag 2022 und 2023 bei rund 90 %. Sowohl mit dem Bad als auch mit dem Hotel erwirtschaften wir Überschüsse, sodass wir als

Bad-Betreiber der Stadt jährlich mehr als 500.000 € an fixer und variabler Pacht zahlen können“, erklärt Jakobs. In vielen Kommunen ist das genau andersherum. „Bei allen Profitcentern ist uns wichtig, dass jedes für sich eigenständig wirtschaftlich ist. Es erfolgt keine Querfinanzierung von Seiten der WIS“, betont Jakobs. Dabei sind Energie- und Personalkosten für die Spreewelten GmbH, die auch das städtische Sportschwimmbad Delphin betreibt, herausfordernd. Rund 90 Beschäftigte sind in Bad und Hotel tätig, bei der SIS sind es 40 – jeweils in Voll- und Teilzeitanstellungen. Hinzu kommen rund 25 Pauschalkräfte, die bei Bedarf einspringen. 3,4 Mio. € Personalaufwand hatte die Spreewelten GmbH in 2023, mit dem Gastronomiebereich (über die SIS mbH) sind es mehr als 4,9 Mio. €. Damit zählen die WIS-Töchter zu den größeren Arbeitgebern der Region.

Die generellen Energiekostensteigerungen spiegeln sich auch in den Raumkosten der Spreewelten wider. Für Gas, Fernwärme, Strom, Wasser und Abwasser wurde 2023 1 Mio. € ausgegeben. Im Vergleich dazu betrug die Summe in 2009, dem ersten vollständigen Betriebsjahr nach Übernahme und Umbau des Bades 750.000 €. Für das laufende Geschäftsjahr werden die Kosten sogar auf 1,1 Mio. € prognostiziert. Zur Ausgabensparnis soll vor allem die aufwändige Technik im Spreewelten Bad beitragen. Zwei eigene Blockheizkraftwerke (BHKW) mit je 205 kW dienen als Energielieferanten. „Pro BHKW sparen wir jährlich rund 200.000 € an Strom- und Fernwärmekosten“, sagt Jakobs. Die erforderliche Wasserqualität wird gehalten, indem das Wasser im Bad stündlich durch die Filteranlage mit einer Gesamtfilterleistung von 1.000 m³/h geschickt wird. Je 20 Dosier- und Umwälzpumpen sowie 18 Pumpen für die Attraktionen sind dafür im Einsatz. Um den Wärmeverbrauch zu verringern, wurden die zwei alten Rutschen in gedämmte Entertainment-Rutschen mit Geräusch- und Lichteffekten getauscht. Darüber hinaus sind im Spreewelten Bad effiziente Lüftungsgeräte verbaut

worden. Sie dienen als zentrale Geräte zur Wärmehückgewinnung. „Bei unseren Planungen achten wir bewusst auf Einsparmöglichkeiten, so haben wir beispielsweise viele langfristige Verträge mit den Energieanbietern“, ergänzt der Chef der WIS-Gruppe.

Gemeinsam lässt sich mehr bewegen

Mit dem Gesamtkonzept aus beiden eigenständigen Projekten (Sanierung des Spreewelten Bad und Neubau des Hotels) hat die WIS ihren Beitrag zur Aufwertung des Quartiers Spreeweltenviertel geleistet. Ein neuer, durch die Stadt finanzierter öffentlicher Parkplatz mit rund 200 Stellplätzen trägt ebenfalls dazu bei, genauso wie ehemals leerstehende Ladenflächen, die seit der Eröffnung des Hotels zusätzliches Gewerbe anlocken.

Obwohl das Verwaltungsteam mit acht Mitarbeitenden inklusive Prokuristen eher klein ist: Der Organisations- und vor allem der Marketingaufwand zum erfolgreichen Betrieb des Spreewelten Resorts ist groß. Rund 500.000 € umfasst das Marketingbudget aktuell. Gäste fahren zum Teil mehr als 120 km für einen Tagesausflug zu den Spreewelten; Übernachtungsgäste kommen aus allen Teilen Deutschlands. 55.555 waren es 2023.

An weiteren Ideen zur Attraktivitätssteigerung wird längst gearbeitet: Die Spreewelten planen in ihrem Saunadorf eine Eventsauna mit 120 Sitzplätzen. Im Areal des Lübbenauer Bahnhofs soll in den kommenden Jahren unter anderem das „Green Hub Coworking Space Lübbenau“ entstehen. Ab voraussichtlich Ende 2026 wird die WIS-Tochter Bekotec hier 150 Coworking-Arbeitsplätze vermieten. Im benachbarten, denkmalgeschützten ehemaligen Lokschuppen plant die Spreewelten GmbH zudem eine weitere regional-thematische Freizeitanlage: die Spreewälder Gurkenwelt mit Kombination aus Erlebnis, (Ver-)Kauf, Edutainment, Spielen, Miterleben, Veranstaltungen, Genuss und Wissenschaft. Um das Lübbenauer Bahnhofsgelände entstehen weiterhin eine neue Landesstraße sowie Straßenüber- und -unterführungen für einen schrankenlosen Verkehr in der Spreewaldstadt. Die Ertüchtigung des Sportplatzes zum neuen Sportpark erfolgt ebenfalls in diesem Gebiet.

„Wir haben große Freude, Projekte außerhalb der Wohnungswirtschaft zu initiieren, zu begleiten und zu betreiben. Wir helfen damit, die touristische Attraktivität der Stadt und der Region zu erhöhen. Dies führt zu mehr Gästen, zu mehr Investoren und schließlich auch zu einer langfristig stabilen Einwohnerzahl“, ist Jakobs überzeugt. „Was uns in Lübbenau dabei hilft, ist der stets faire Umgang zwischen Stadt und WIS, nebst Töchtern. So macht es Spaß und führt zum Erfolg.“

Weitere Nichtwohn-Projekte der WIS:

2009: Haus der Harmonie (Sanierung eines alten Dienstleistungstützpunktes in ein modernes Gewerbeobjekt inklusive Vermietung von Räumlichkeiten)

2010: Sanierung eines heruntergekommenen denkmalgeschützten Hotels/Restaurants am Lübbenauer Kirchplatz

2012: Eröffnung eines Kindertreffs im Schweitzer Eck (Kinder werden hier nachmittags kostenfrei betreut)

2013: Neubau Rettungswache Lübbenau

2017: Neuer Geschäftssitz der WIS (Sanierung eines ehemaligen Plattenbaus)

2019: Seniorenprogramm der WIS (organisiert von festangestellter Seniorenbeauftragten)

TDM PAVILLON AM EUROPAPLATZ

Eine Haltestelle für lebendigen Austausch

Städtebaulich verbesserungswürdige Orte haben viele Städte, auch Freiburg. Da das kommunale Wohnungsunternehmen bereits über Expertise im Bereich des Nichtwohnbaus verfügte, wurde es mit der Neubauplanung eines Platzes samt Bau einer Trambahn- und Bushaltestelle beauftragt.

Von Dr. Magdalena Szablewska

Die Freiburger Stadtbau (FSB) kann auf eine mehr als hundertjährige, erfolgreiche Firmengeschichte zurückblicken. Neben der Schaffung, dem Erhalt und der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung wirkt sie auch im Bereich der Daseinsvorsorge. Im Auftrag der Stadt Freiburg hat sie eine Vielzahl öffentlicher Projekte realisiert – wie zum Beispiel den Bau von Parkgaragen, Schwimmbädern, eines Kunstdepots, einer Radstation am Hauptbahnhof sowie des gegenüberliegenden Konzerthauses. Eines der jüngsten und prominentesten Beispiele stellt der Pavillon am Europaplatz dar.

Städtebaulich bedeutende Projektentwicklung

Vor dem Hintergrund ihrer langjährigen Erfahrung im Bereich des gewerblichen Objektbaus wurde die FSB als kommunale Projektentwicklerin im Jahr 2015 von der Stadt Freiburg als Bauherrin mit der Durchführung des Bauprojekts „Pavillon am Ring“ beauftragt. Dies umfasste die Ausschreibung des Architekturwettbewerbs, die Koordination des Planungsprozesses und die Realisierung bis hin zur Erarbeitung und Umsetzung eines tragfähigen Bewirtschaftungskonzepts. Das zu bebauende Grundstück hierfür wurde der FSB dafür im Erbbaurecht übertragen.



Dr. Magdalena Szablewska

Technische
Geschäftsführerin
Freiburger Stadtbau
Verbund
FREIBURG / BREISGAU

Bis zur Kriegszerstörung 1944 war die öffentliche Fläche am historischen, 1876 eingeweihten und an den Deutsch-Französischen Krieg von 1871 erinnernden, Siegesdenkmal im westlichen Bereich durch eine Bebauung als Platzraum gefasst. Diese wurde im Krieg vollständig zerstört und anschließend rückgebaut. Der im Jahr 2012 vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan zur Umgestaltung des Plangebietes bot die Möglichkeit, hier die vorgesehene Haltestelle für eine neue Straßenbahnlinie zu bauen. Das Gebäude sollte die frühere räumliche Wirkung des Platzes am Siegesdenkmal wiederherstellen und gleichzeitig einen städtebaulich anspruchsvollen Abschluss der Fußgängerzone in der Kaiser-Joseph-Straße als Hauptachse schaffen.

Mit der Neuordnung des Rotteck- und Friedrichrings (als Teil des nördlichen Altstadtrings) hat die Stadt Freiburg ein bedeutendes städtebauliches Ziel der Westentwicklung der Innenstadt realisiert. Den städtebaulichen Auftakt bildete 2017 hierbei die Neugestaltung des Platzes der alten Synagoge. Ihren städtebaulichen Abschluss stellte die Neuordnung des Europaplatzes unter Berücksichtigung des vorhandenen Siegesdenkmals vor dem Gebäude der ehemaligen Karlskaserne dar, womit das Gesamtprojekt 2019 abgeschlossen wurde. Die imposante Fassade der Karlskaserne sollte dabei weiter unverbaut, quasi als Stadtmarke, im Straßenzug Friedrichring/Friedrichstraße wirken. Es sollte daher – an dem heute Europaplatz genannten Ort – ein eingeschossiger, gestalterisch eigenständiger und anspruchsvoller Pavil-

lon errichtet werden, um mit der gegenüberliegenden Karlskaserne und dem wieder am historischen Standort platzierten Siegesdenkmal ein harmonisches und zugleich spannungsvolles Ensemble zu bilden.

Ansprechender, multifunktionaler Bau

Als Verkehrsbauwerk erfüllt der Pavillon nicht nur die Funktion einer Haltestelle, sondern beherbergt auch Flächen für die Freiburger Verkehrs AG (VAG) und Gastronomie, die zur Belebung des Platzes beitragen.

Bauprojekt „Pavillon am Ring“

Bauherren: Freiburger Stadtbau GmbH und Freiburger Verkehrs AG

Architekt: J. Mayer H. und Partner, Architekten mbB, Berlin

Bauleitung: Jochen Weissenrieder Architekten BDA, Freiburg

Ort: Europaplatz, Freiburg im Breisgau

Die VAG hat sich an den Investitionskosten für die Realisierung des Pavillons beteiligt und wurde somit zum weiteren Projektpartner.

Ende 2015 wurde das Wettbewerbsverfahren der Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde von dem renommierten Berliner Architekturbüro J. Meyer H. und Partner mbB erstellt.

Als Verbindung von Moderne und Historie, in einem visuellen Zirkelschlag mit Siegesdenkmal und Karlskaserne, bildet der Pavillon am Europlatz heute den Auftakt zur historischen Altstadt und stellt das Foyer der Fußgängerzone Kaiser-Joseph-Straße dar. Die Offenheit und Leichtigkeit der Architektur unter einem sich mit dem Stadtraum verschränkenden Dach entfaltet eine einladende Wirkung. Besucherinnen und Besucher, Gäste und Gastronomie beleben diesen Ort auf eigene Weise. Die außergewöhnliche Architektur des Pavillons mit der ausgreifenden Überdachung in ihrer geschwungenen Form prägt als markanter Mittelpunkt das Gesicht des Platzes. >



Pavillon am Europaplatz mit Gastronomie und VAG-Haltestelle



Die Straßenbahn- und Bushaltestelle am Europaplatz beherbergt neben Sozialräumen für VAG-Beschäftigte auch ein Café



Blick vom Pavillon am Europaplatz auf das Siegesdenkmal und die ehemalige Karlskaserne

Der historische Vorkriegs-Stadtgrundriss mit der zur damaligen Zeit bebauten dreieckigen Grundfläche wurde in reduziertem Maßstab und zeitgemäßem Kontext neu interpretiert.

Das leicht ansteigende und begrünte Dach umspielt die Bäume auf dem Platz, schützt vor Sonne und Regen und verleiht Gebäude und Ort eine neue, charakteristische Identität. Die transparente Fassade und dezente Beleuchtung am unteren Dachrand erzeugen eine Wirkung von Kontinuität im Innen- und Außenraum.

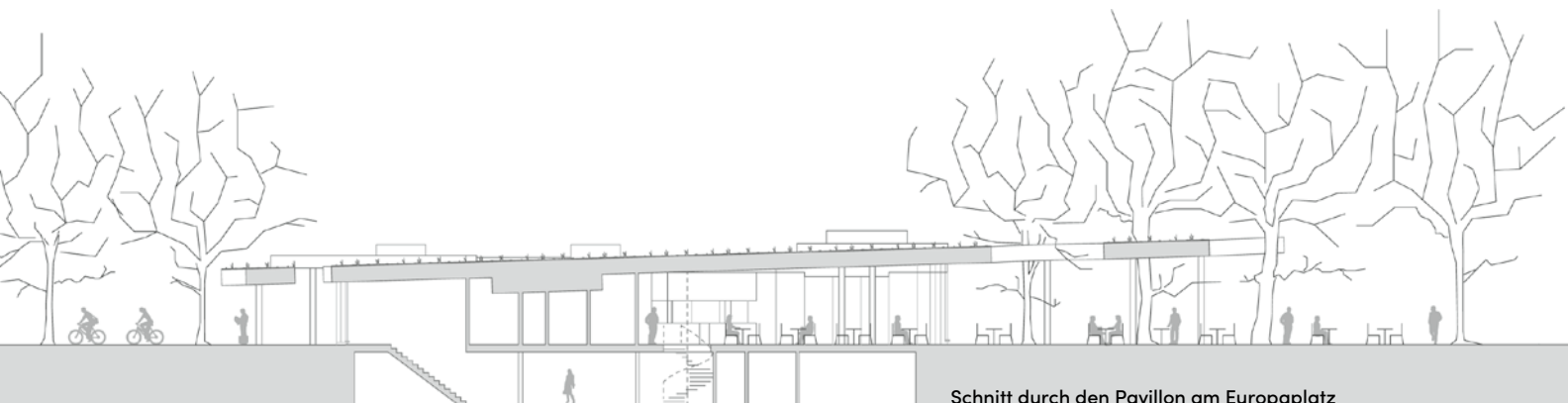
Herausragende Architektur

Der Pavillon ist als leichte und nachhaltige Konstruktion in der Energieeffizienzklasse 55 konzipiert. Ein flach geneigtes Holzdach liegt auf einer Stahlkonstruktion auf. Die Innenwände des Gebäudes sowie die Bodenplatten sind in Stahlbeton errichtet und nehmen die Hauptlasten der Konstruktion auf. Die

freistehenden Überdachungen auf den Bahnsteigen sind ebenso wie das Pavillondach als Stahlträgerroste mit einer darauf lagernden Holzplatte ausgeführt. Eine umlaufende, raumhohe und bodentiefe Vollverglasung stärkt die Blickbeziehungen zwischen Innen- und Außenraum. Die mittlere Scheibe der Isolierverglasung ist mit einem variablen Muster bedruckt, um auf die unterschiedlichen Transparenz-anforderungen der dahinterliegenden Räume zu reagieren, das Tageslicht nach Bedarf in die inneren Bereiche zu lassen und den Eindruck von Leichtigkeit und Durchlässigkeit zu unterstützen.

Das Bauwerk wird durch die geschwungene Formgebung des Flachdachs bestimmt. Diese wird durch die prägnante Blechattika umgesetzt. Die konkav, konvex und kreisrund geformten Bleche aus 4 mm starkem Aluminium wurden dafür in einem aufwendigen Verfahren gestanzt und gelasert, jedes dieser Elemente stellt ein Unikat dar. In diesen

Bilder: David Franck; Münchraht Ideen + Medien; David Franck



Schnitt durch den Pavillon am Europaplatz

dreidimensionalen Blechkonstruktionen befinden sich unter anderem auch die Auflager und die indirekte Beleuchtung für die Deckenuntersichten. Diese Lichtstreifen betonen zusätzlich die freigeformten Grundrisse des Pavillons. Die Befestigungspunkte der gesamten Attikaabdeckung sind nicht sichtbar, wodurch die geschwungenen Konturen optisch noch präsenter wirken.

Die herausragende Architektur- und Formensprache stellte ein Herausforderungen für die Konstruktion und Gründung des Pavillons dar. Vorab mussten zum Baubeginn 2016 im Bereich des Verkehrsknotenpunktes vorhandene unterirdische Sparten und Installationen verlegt werden. Weiterhin mussten Bauwerke der bestehenden Unterführungen entfernt werden. Zur Sicherung der Baugrube bei gleichzeitiger Gewährleistung des umliegenden Verkehrs wurden umfangreiche Verbaumaßnahmen durchgeführt. Aufgrund der Spattendichte der Umgebung musste die Aussteifung des Verbaus teilweise nach innen rückverankert werden. Dadurch wurde der Arbeitsraum innerhalb der unterirdischen Flächen stark eingeschränkt. Insbesondere die Baulogistik mit der Materialanlieferung und -lagerung stellte eine hohe Herausforderung dar. Die Bauteile wurden „just in time“ angeliefert und verbaut. Zur Definition der Detailschlüsse zwischen der Stahltragkonstruktion und der floralen Dächer wurden großformatige Muster angelegt. Insgesamt erforderte die Realisierung des anspruchsvollen Entwurfes hohe Kompetenz und Expertise der Projektbeteiligten.

Ein Gebäude, vielfältige Funktionen

Mit dem Bau des Pavillons wurde am Europaplatz die gesamte Verkehrssituation neu geregelt. Das Bauwerk bildet eine wichtige Mobilitätsdrehscheibe zur Verknüpfung verschiedener Verkehrssparten. Die Bedingungen für Fußgänger, Radfahrende, ÖPNV-Nutzende und letztlich auch für den Auto- und Lieferverkehr haben sich deutlich verbessert.

Im Gebäude sind die Funktionsräume der VAG integriert. Als erste Haltestelle in Freiburg wurde im Dach der Haltestelle eine E-Ladestation für die VAG-Elektrobusse integriert. Neben einer Mietradstation (Frelu-Mietfahrräder) bietet der Platz auch mehrere Fahrradabstellplätze sowie Sitzgelegenheiten für wartende Gäste oder Besucherinnen und Besucher.

Insbesondere mit der Gastronomie wurde eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht. Diese bietet mit 80 Sitzplätzen vielen Gästen Raum im Inneren des Pavillons. Ergänzt wird das Angebot mit 100 weiteren



Europaplatz mit Blick auf die Kaiser-Joseph-Straße und das Freiburger Münster

Sitzplätzen auf dem Platz. Die Glasfronten, die sich weit öffnen lassen, schaffen einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Eine Toilettenanlage für Menschen mit Behinderungen rundet das Projekt ab und liefert darüber hinaus ein wichtiges inklusives Angebot. Mit der Einweihung 2018 konnte der Pavillon in die Nutzung gehen und bildet heute einen bedeutenden Auftakt der Fußgängerzone Freiburgs.

Freiburger Stadtbau Verbund

Die Freiburger Stadtbau (FSB) stellt als ein kommunales Verbundunternehmen aus Immobilien- und Dienstleistungsgesellschaften ein wichtiges Instrument für die Stadt Freiburg zur Schaffung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum sowie der Daseinsvorsorge insbesondere im Bereich des Parkens und Badens dar. Der FSB-Verbund deckt die Bereiche Wohnungs- und Städtebau, Wohnungs- und Grundstücksverwaltung, Gebäudesanierung und Führung von städtischen Bädern und Parkgaragen ab. Mit über 11.000 eigenen und verwalteten Wohnungen ist die FSB die größte kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden.

www.freiburger-stadtbau.de

TDM PORTFOLIOMANAGEMENT FÜR NICHTWOHNBAUTEN

Mehrwert für Gesellschafter, Unternehmen und Gemeinden

Wie werden kirchliche Wohnungsunternehmen ihrer Rolle an der Scharnierposition zwischen Kirche und Wirtschaft gerecht? Wie können zum Beispiel immobilienwirtschaftliche Werkzeuge und Systeme für weitere kirchliche Immobilien nutzbar gemacht werden? Ein Pilotprojekt erkundete Analyseschritte, -methoden und -ziele.

Von Daniel Spiesecke, Dorit Brauns und Jörn von der Lieth

An kirchliche Wohnungsunternehmen werden angesichts der abnehmenden gesellschaftlichen Bindung an die Kirchen absehbar neue Anforderungen gestellt.

Doch wie kann ihr immobilienwirtschaftliches Know-how sinnvoll genutzt werden? Die Hilfswerk-Siedlung GmbH entwarf im Rahmen eines Pilotprojekts für ihre Hauptgesellschafterin ein Portfoliomanagementsystem, das dieses immobilienwirtschaftliche Entscheidungswerkzeug für den kirchlichen Bereich nutzbar machen soll.

Wohnungswirtschaftliches Portfoliomanagement

Das Portfolio-Konzept ist ein in der Finanzwirtschaft entwickeltes strategisches Konzept und soll helfen, die knappen Unternehmensressourcen im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensstrategie zu steuern. Hierzu ist es notwendig, die Immobilien bezüglich verschiedener Kriterien („Portfoliodimensionen“) zu bewerten. Bei zweidimensionalen Modellen werden in der Regel die Immobiliendimension (Qualität der Immobilie hinsichtlich des Gebäudezustands) und die Standortdimension (Lagequalität aus demografischen und sozialökonomischen Faktoren) untersucht. Insbesondere große, disparate Immobilienbestände können so übersichtlich dargestellt werden.



Daniel Spiesecke

Stabsstelle
Portfoliomanagement/
Innenrevision
Hilfswerk-Siedlung
GmbH
BERLIN

Den sich aus den zwei Dimensionen ergebenden vier Feldern werden dann Normstrategien zugeordnet. Beispielsweise handelt es sich bei einem Gebäude in schlechtem Zustand, aber in guter Lage in der Immobilienwirtschaft typischerweise um ein Investitionsobjekt, von dem nach der Investition eine Rendite zu erwarten ist.

Ideen für ein kirchliches Portfoliomanagement

Doch wie ist ein solches Modell auf kirchliche Organisationen zu übertragen? Das wollten in einem Projekt der Bauamtsleiter der Evangelischen Kirche

Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO), Frank Röger, der Generalsuperintendent Kristóf Bálint sowie die Autoren dieses Fachbeitrags wissen. Dazu galt es, die beiden Portfoliodimensionen genau zu betrachten.

Aufgrund der sehr kleinteilig differenzierten Eigentümer- und Verwaltungsstrukturen in der EKBO sind Daten zum Bauzustand (Immobilien dimension) und den Gemeindeformationen (Standortdimension) auf den Ebenen der Kirchengemeinde, des Kirchenkreises, des kirchlichen

Verwaltungsamtes, des Sprengels und der Landeskirche zu finden. Die zeit- und arbeitsaufwendige Beschaffung dieser Daten wurde nicht weiterverfolgt. Stattdessen wurden an zwei zentralen Stellen verein-



Dorit Brauns

Vorständin
Alexandra-Stiftung
BERLIN

fachte, aggregierte Daten erhoben. Dies ist möglich, da strategische Fragestellungen oft abstrakter und weniger konkret sind, und erst in der taktischen und operativen Umsetzung eine höhere Detailtiefe benötigt wird.

KIRCHLICHE IMMOBILIENDIMENSION: DER GEBÄUDEZUSTAND

Der Gebäudezustand wurde durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des kirchlichen Bauamts ermittelt und in einer Schulnotenskala von eins bis sechs bewertet. Dafür wurden die Integrität der Konstruktion, die Funktionsfähigkeit der Gebäudehülle und der Sanierungszustand des Innenraums eingeschätzt.



Jörn von der Lieth

Geschäftsführer
Hilfswerk-Siedlung
GmbH
BERLIN

Die Kriterien, nach denen die Bewertung erfolgte, wurden vom Bauamt in einem Vermerk definiert und können damit problemlos auch in anderen Verwaltungsebenen angewandt werden.

KIRCHLICHE STANDORTDIMENSION: DIE LAGEQUALITÄT

Da auf kirchliche Daten zur Mitglieder- und Kirchensteuerentwicklung – auf Gebäudeebene – nicht zurückgegriffen werden konnte, galt es, eine plausible Alternative zu finden. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Entwicklung der sozialen und ökonomischen Leistungsfähigkeit eines Ortes in gewissen Maßen auch die Entwicklung einer Kirchengemeinde widerspiegelt.

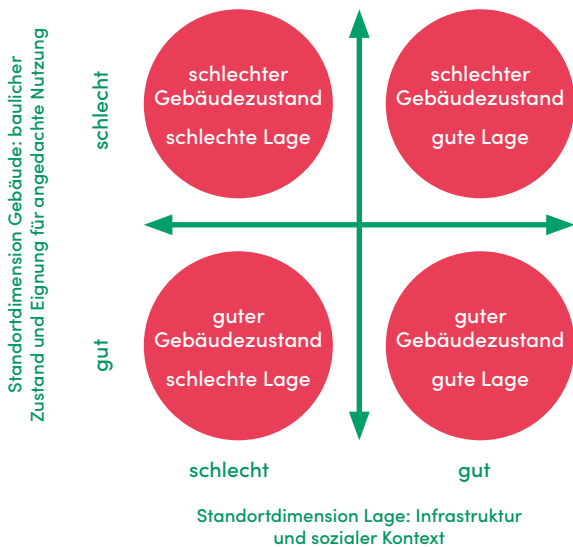
Zur Bewertung der Lagequalität wurde das Quartiersinformationssystem „Quis“ des Hamburger Anbieters Analyse & Konzepte Immoanalytics GmbH verwendet. Das Tool aggregiert laufend Daten unter anderem über Infrastruktur, Mieten und Kaufpreise, Sozial- und Bewohnerstruktur und gibt in mehreren Teilnoten und einer Gesamtnote eine Einschätzung darüber ab, wie zukunftsfähig die konkrete Lage (Quartier), der Ort und der Landkreis sind. Den am Projekt Beteiligten erscheint das Ergebnis dieser Einschätzung dazu geeignet, die Zukunftsfähigkeit – etwa die Wahrscheinlichkeit eines zivilgesellschaftlichen Engagements für den Erhalt des Kirchengebäudes und die perspektivische Auslastung des Gebäudes durch Gottesdienste und andere Veranstaltungen – zu prognostizieren.

TESTFELD:

NAUEN-RATHENOW UND FALKENSEE

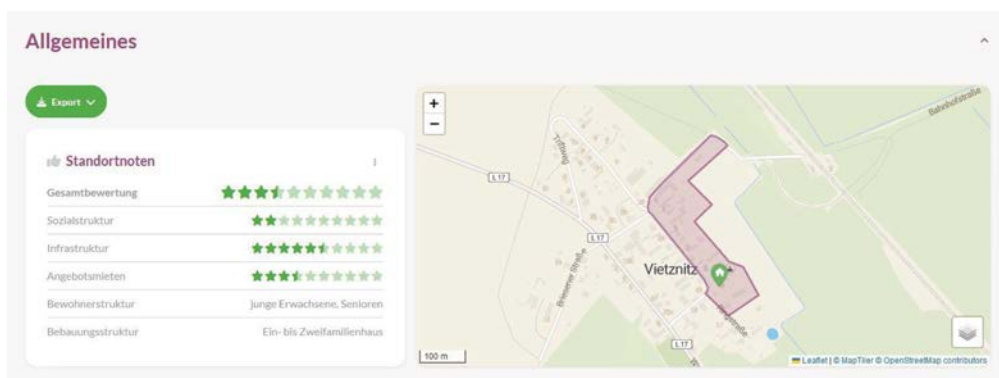
Mit dem Projekt sollte die Übertragbarkeit einer einfachen immobilienwirtschaftlichen Portfoliomatrix auf nicht-kommerzielle Gebäude überprüft werden. Als Gegenstände des Pilotprojekts wurden die Kirchengebäude der beiden zu fusionierenden Kirchenkreise Nauen-Rathenow und Falkensee ausgewählt.

Zweidimensionales Portfoliomodell



angelehnt an: von der Lieth, Jörn: Immobilienmanagement in der Kirche in: Dagmar Reiß-Fechter (Hrsg.), Kirchliches Immobilienmanagement – Der Leitfaden, Berlin (Wichern) 2009

Datenbild im Quartiersinformationssystem „Quis“



Quelle: Quis

Ergebnis: ein kirchliches Portfoliomodell

Durch die Anordnung der kirchlichen Objekte nach Gebäudezustand und Lagequalität in einem zwei-dimensionalen Diagramm lassen sich die jeweiligen Sakralbauten in vier Felder einordnen (siehe hierzu die Abbildung auf dieser Seite unten). Bei welchem Wert die Grenze zwischen den Feldern gezogen wird, muss mit dem Blick auf die zur Verfügung stehenden

Ressourcen und das kommunikative Ziel entschieden werden. Erfreulich ist das Feld rechts unten: viele Objekte an einem zukunftsfähigen Ort sind auch in einem guten Zustand. Im Feld darüber befinden sich Objekte, die an einem zukunftsfähigen Ort voraussichtlich weiterhin gebraucht werden, aber noch nicht saniert sind. Auf der linken Seite sind unten die Kirchengebäude zu sehen, die in weniger

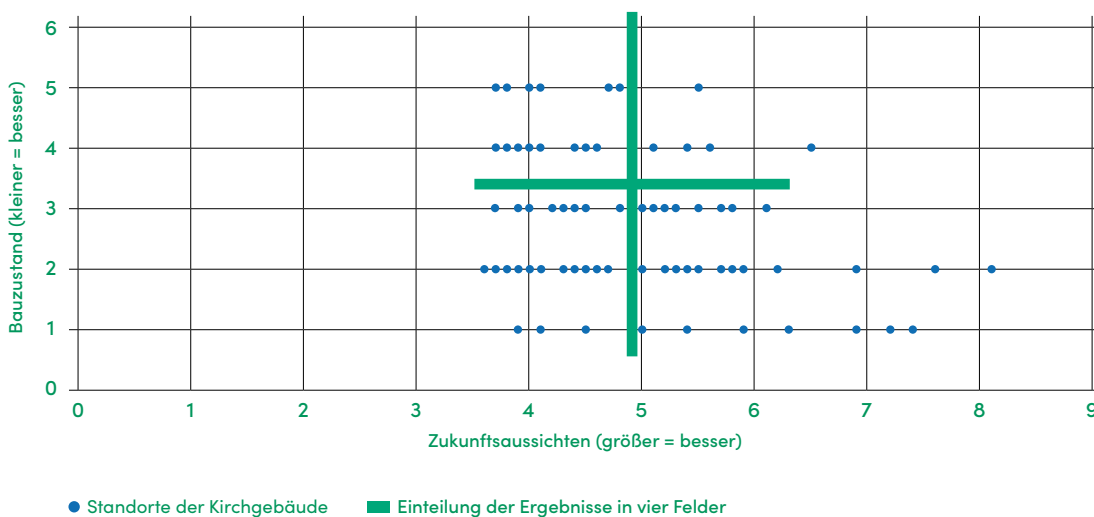
Lage der kirchlichen Immobilien in den Kirchenkreisen Nauen-Rathenow und Falkensee



Quelle: HWS, eigene Darstellung in OpenStreetMap

Portfoliomodell: Raster mit Bewertungskriterien

Rating: Zukunftsaussichten / Bauzustand im Kirchenkreis Nauen-Rathenow und Falkensee



Quelle: eigene Darstellung HWS

zukunfts-fähigen Orten liegen. Unten jene mit gutem und oben jene mit schlechtem Erhaltungszustand. In dem Feld mit schlechtem Bauzustand bei schlechten Zukunftsaussichten befinden sich 14 Gebäude.

Praxis: mögliche Normstrategien

Aus diesem Ergebnis lassen sich folgende Normstrategien ableiten:

1. Unten rechts „Halten“

- Kernsatz: Eine gut erhaltene Kirche in einem zukunftssicheren Ort.
- Empfehlung: Ein solches Gebäude sollte üblicherweise leicht und effizient zu bewirtschaften sein. Gegebenenfalls ist eine gemeinsame Nutzung des Gebäudes mit der Dorfgemeinschaft zu bedenken.

2. Unten links „Konservieren“

- Kernsatz: Eine gut erhaltene Kirche in einem zukunftskritischen Ort.
- Empfehlung: Gebäude mit geringem Instandhaltungsaufwand, aber einer schwindenden Gesellschaft um sie herum sollten durch regelmäßige Kontrolle in ihrem baulichen Zustand erhalten werden. Eine Abgabe an die lokale Zivilgesellschaft wird sich schwierig gestalten.

3. Oben links „Aufgeben?“

- Kernsatz: Eine schlecht erhaltene Kirche in einem zukunftskritischen Ort.
- Empfehlung: Hier muss über die Aufgabe des Objekts nachgedacht werden. Anträge auf Fördergelder zur Sanierung sind zu hinterfragen. Hilfe aus der politischen Gemeinde ist eher nicht zu erwarten.

4. Oben rechts „Weitergeben oder Investieren“

- Kernsatz: Eine schlecht erhaltene Kirche in einem zukunftssicheren Ort.
- Empfehlung: Für die Nutzung der Kirche ein neues Sanierungskonzept erarbeiten oder (mit)verantwortliche Nutzer suchen und in der Zwischenzeit das Augenmerk der Bewirtschaftung auf die Betreiberverantwortung (Verkehrssicherung) legen.

Fazit

Die Kirchengemeinden und ihr Immobilienbestand stehen im ländlichen Bereich durch den Strukturwandel und die demografischen Verhältnisse unter Druck. Deshalb wurde das klassische Portfoliomodell aus der Immobilienwirtschaft für die sakralen Immobilien adaptiert, um die Kirchen als Kulturdenkmäler, öffentliche Infrastruktur und religiöse Orte zu erhalten. Der skizzierte Ansatz zeichnet sich durch seine Effizienz aus, dank derer schnell und kostengünstig eine erste Ordnung in ein großes Portfolio gebracht werden kann.

Die verantwortlichen Gremien können damit einen Überblick erhalten, aus dem eine detailliertere Strategie abgeleitet werden kann. Für die operative Umsetzung und die mitunter schmerzhaften Konsolidierungen sind anschließend kleinteiligere Managementstrategien und theologische Kompetenzen gefragt.

FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



IM HAUFE STELLENMARKT

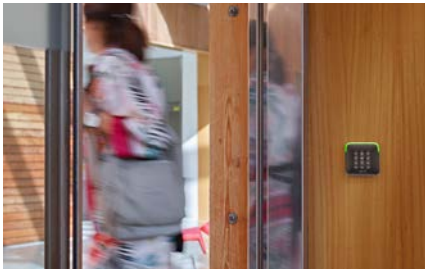
finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.de

Produkte

Zutrittskontrolle: erleichterte Bedienung für Sehbehinderte



Der neue Salto-Keypad-Leser hat ein Tastenfeld, das blinde und sehbehinderte Menschen bei der Bedienung unterstützt

Mehr Komfort in der Anwendung sowie Erleichterungen für blinde und sehbehinderte Menschen ermöglicht ein Wandleser durch ein neues Tastenfeld für die Eingabe von Türzugangscodes, den der Hersteller Salto entwickelt hat. Der Design XS Keypad-Leser lässt sich in Kombination mit Salto-Türsteuerungen auch in kabellose Online-Zutrittskontrollen sowie in das Zutrittsmanagement für Aufzüge, Außenzugänge und motorisierte Tore einbinden.

Weitere Informationen:
www.saltosystems.com

Brandschutzgläser mit Gestaltungsfunktion

Brandschutzglas in und an Gebäuden dient in erster Linie der Sicherheit. Darüber hinaus kann es sowohl im Innenbereich als auch in der Gebäudehülle gestalterische Funktionen übernehmen. Ob großzügige Ganzglaslösung, multifunktionale Kombination, kreative Oberflächenbearbeitung oder individuell entwickelte Spezialkonstruktion: Vetrotech Saint-Gobain verfügt über Glaslösungen, die zahlreiche Anforderungen sowohl sicher als auch ästhetisch hochwertig erfüllen können. Durch die vielfachen Bearbeitungsmöglichkeiten lassen sich Brandschutzverglasungen ideal mit anderen Gläsern kombinieren.

Weitere Informationen: www.vetrotech.com

Neue Systemlösung für Dämmung mit Holzfaser

Ökologisch gedämmte Außenwände, denen in der Fassadengestaltung kaum Grenzen gesetzt sind – dafür steht ein holzfaserbasiertes Fassadendämm-System, das der Hersteller Gutex entwickelt hat. Die nachhaltige und bauphysikalisch sichere Systemlösung Durio lässt sich neben Mauerwerk, Massivholz und Fachwerk jetzt auch auf vorhandenem Alt-WDVS einsetzen. Das Produkt ist für Ein- und Mehrfamilienhäuser bis Gebäudeklasse 3 geeignet und trägt zu einem behaglichen Wohnklima bei. Das System ermöglicht eine einfache, schnelle und sichere, wärmebrückenfreie Fassadendämmung mit Bestandteilen, die in serieller Vorfertigung produziert werden. Ergänzen lässt sich das System mit einem wind- und schlagregensicheren Anschluss an Fenster und Türen.



Sowohl auf EPS- und Mineralwolldämmung als auch auf rissigem Mauerwerk oder Fachwerk lassen sich mit dem neuen System wärmebrückenfreie Fassaden umsetzen

Weitere Informationen: www.gutex.de

Optimierte Schraube ermöglicht sichere Holzkonstruktionen



Die weiterentwickelten Holzbauschrauben eignen sich für dauerhaft sichere Verbindungen beziehungsweise die Verstärkung von Holzkonstruktionen

Ob Haupt-/Nebenträgeranschlüsse, Balkenaufdopplungen, Querzugverstärkungen oder Zugscherverbindungen – bei anspruchsvollen Holzverbindungen oder -verstärkungen sind zuverlässige Schrauben entscheidend. Der Hersteller Fischer hat nun eine neue Generation an Holzbauschrauben entwickelt, die bereits jetzt einige Neuerungen beziehungsweise den Stand der Technik des zukünftigen Eurocodes 5 zur Bemessung und Konstruktion von Holzbauten berücksichtigt. Im Vergleich zum Vorgängermodell wurde die neue Vollgewindeschraube Power-Full II optimiert. So kann – alternativ zur effektiven Einschraubtiefe des Schraubengewindes – die Einschraubtiefe ohne rechnerische Berücksichtigung der Länge der Schraubenspitze, dafür aber mit deutlich erhöhtem Ausziehparameter, angesetzt werden. Somit lässt sich der Ausziehstand beziehungsweise die Zugtragfähigkeit um bis zu 60% erhöhen.

Weitere Informationen: www.fischer.group

WIR PUBLIZIEREN NACHHALTIG!

Informieren Sie sich hier:



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



HAUFE.

Markt und Management



Leiten seit August gemeinsam die Geschicke der Bauverein Neustadt eG: Julia Langkopf und Lutz Nolte

Neuer Vorstand bei der Bauverein Neustadt am Rübenberge eG

Zum 1. August 2024 hat Julia Langkopf eine neue berufliche Herausforderung angenommen und ist in den Vorstand der Bauverein Neustadt am Rübenberge eG gewechselt. Zuvor war sie 14 Jahre bei der Wunstorfer Bauverein eG tätig, in den vergangenen Jahren als Prokuristin. Gemeinsam mit dem langjährigen Vorstandsmitglied Lutz Nolte wird Julia Langkopf künftig die Leitung der Genossenschaft übernehmen, die im kommenden Jahr ihr 100-jähriges Bestehen feiert.



Gamechanger Künstliche Intelligenz

Nicolai Schümann,
236 S., 39,99 €, Haufe,
ISBN 978-3648175613

Das Buch zeigt, wie die Chancen von Künstlicher Intelligenz genutzt werden können, um Kreativität und Innovation zu fördern. Der Autor hilft den Leserinnen und Lesern, alte Denkmuster zu überwinden und ihre Berührungsängste gegenüber neuen Technologien abzubauen. Er zeigt, wie digitale Werkzeuge zu wertvollen Partnern und Assistenten werden können, um die eigene Innovationskraft und Kreativität nachhaltig zu steigern.

Sozialbau Kempten mit zweitem Geschäftsführer

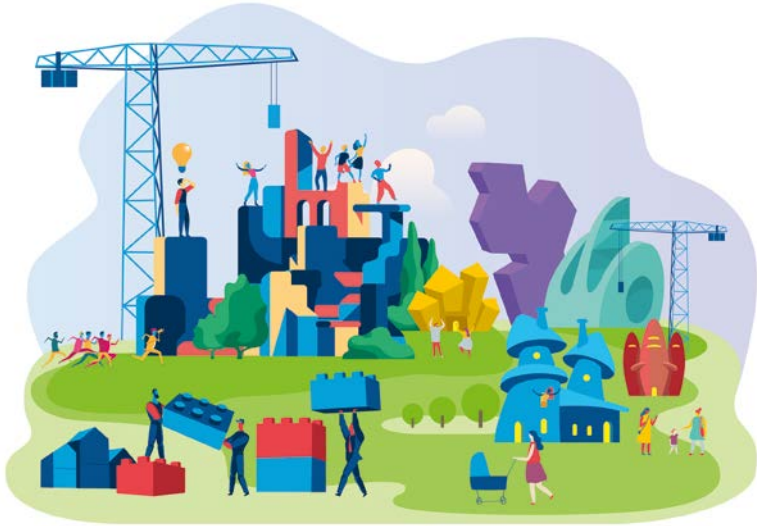


Thomas Heubuch (links) und Martin Langenmaier bilden das Geschäftsführungsduo der Sozialbau Kempten

Martin Langenmaier wird zum 1. Oktober zweiter Geschäftsführer der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH. Der 49-Jährige ist seit 2008 im Unternehmen und seit 2013 stellvertretender Geschäftsführer. Zudem führt er die Sozialbau Immenstadt GmbH sowie die Tochtergesellschaft Zeus GmbH als Geschäftsführer. In seiner neuen Rolle übernimmt er die Verantwortung für Bestandsbewirtschaftung, Personal, Marketing und Digitalisierung/IT. Thomas Heubuch, seit 2023 Geschäftsführer der Sozialbau, verantwortet die Bereiche Neubau sowie Rechnungswesen/Controlling.

77%

der Wohnungsunternehmen sind „sehr besorgt“ über die Entwicklung im ERP-Markt – unabhängig vom genutzten ERP-System oder vom Anbieter. Das ergab eine Umfrage der Connekt Gesellschaft für Unternehmensentwicklung mbH.



Jetzt bewerben: DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft!

Anders bauen für bezahlbares Wohnen: Innovativ, einfach, experimentell – unter diesem Motto steht der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2025. Gesucht werden fertiggestellte oder in Fertigstellung befindliche Neubauprojekte im Bereich Wohnen, die durch Innovation und/oder Einfachheit und/oder ihren experimentellen Charakter dem gesamtgesellschaftlichen Wunsch des bezahlbaren Wohnens entsprechen beziehungsweise entgegenkommen. Steigender Wohnraumbedarf, hohe Baukosten, steigende Zinsen, strengere Bauanforderungen und knappe Fördermittel stellen die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Gesucht werden daher kreative Neubauprojekte, die durch unkonventionelle, praktische und zukunftsweisende Ansätze das Bauen erleichtern, Kosten senken und bezahlbares Wohnen fördern. Zum 22. Mal ehren DW Die Wohnungswirtschaft und ihre Partner Aareon AG, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. und BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. mit dem Preis herausragende Beispiele aus der Praxis der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Bewerbungen für den DW-Zukunftspreis sind ab sofort möglich.

Weitere Informationen: www.dw-zukunftspreis.de

Gesundheitstag bei der WG Lipsia eG

Um das Thema Gesundheit stärker in den Mittelpunkt bei der eigenen Belegschaft zu rücken, richtete die Leipziger Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG erstmals einen Gesundheitstag aus. In dessen Rahmen erhielten die 72 Beschäftigten des Unternehmens Tipps und Anregungen für die Rückengesundheit sowie für eine ausgewogene Ernährung. Sie konnten dazu Angebote wie beispielsweise einen Balance-Board-Koordinationstest, Übungen mit dem Fitnessband und einen virtuellen Ernährungsparcours ausprobieren.



Prof. Dr. Norbert Raschper

Raschper verlässt die iwB-Geschäftsführung

Nach 32 Jahren als Geschäftsführer der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH hat Prof. Dr. Norbert Raschper seine Position zum 30. Juni abgegeben. Die Geschäfte der iwB werden seitdem von Oliver Helms und Gerald Pfretzschner weitergeführt, die seit 2014 beziehungsweise 2022 Geschäftsführer sind. Als Hauptgesellschafter wird Raschper zusammen mit Oliver Helms Teil des Gesellschafterkreises bleiben. Zudem wird er als Vorsitzender eines neuen Beirats der iwB verbunden bleiben und in der strategischen Unternehmensentwicklung unterstützen.



Personalreferentin Hanna Erdmann (2. v. r.) mit den drei ausgezeichneten Ausbildungsbotschaftern

Ausbildungsbotschafter bei der Wohn+Stadtbau Münster

Als Ausbildungsbotschafter unterstützen drei Auszubildende der Wohn+Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH Gleichaltrige bei der Berufswahl indem sie auf verschiedenen Veranstaltungen ihre persönlichen Erfahrungen in der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten teilen und die Möglichkeiten der Berufsausbildung aufzeigen. Für ihr besonderes Engagement wurden die Jugendlichen von der IHK Nord Westfalen gewürdigt.

BRÜCKEN BAUEN, WISSEN TRANSFERIEREN, WIEDERAUFBAU UNTERSTÜTZEN

Stand with Ukraine

Wie können Wohnungsunternehmen und Branchenexperten den Wiederaufbau in der Ukraine unterstützen? Die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V. (IWO) und das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) haben Strategien und Vorschläge erarbeitet.

Von Volker Lehmkuhl

Jeden Tag zerstört der russische Angriffskrieg Gebäude und Infrastruktur in der Ukraine. Raketen, Bomben und Kamikazedrohnen beschädigen und vernichten Wohnhäuser, obwohl diese militärisch keinerlei Bedeutung haben. Die Absicht, so ist zu mutmaßen: Die Bevölkerung zermürben, in die Flucht treiben, Hoffnung auf ein gutes Leben in der Heimat zunichtemachen.

An zahlreichen Orten ist das leider gelungen. Nicht nur in den Großstädten Charkiw und Odessa, auch in kleineren Gemeinden sind etliche Gebäude zerstört oder schwer beschädigt – nicht nur im umkämpften Osten und Süden des Landes, teilweise auch in westlichen Landesteilen. Städte wie Bachmut (früher 74.000, heute 500 Einwohner) oder das okkupierte Mariupol (früher 446.000 Einwohner) sind vollständig oder in großen Teilen unbewohnbar.

In der Folge mussten Millionen Menschen ihre Heimat verlassen, leben im Ausland oder als Binnenflüchtlinge in weniger umkämpften Regionen der Ukraine. Schätzungen der Weltbank geben die Dimension grob wieder: Landesweit sind 1,4 Mio. Wohneinheiten beschädigt oder völlig zerstört.

Allein in Charkiw, der zweitgrößten Stadt der Ukraine, wurden – Stand Mai 2024 – mehr als 4.000 Mehrfamiliengebäude und mehr als 3.000 Einfamilienhäuser beschädigt oder zerstört. Dazu kommen

fast 200.000 Binnenflüchtlinge, laut Angaben der Stadtverwaltung erhalten circa 40.000 von ihnen staatliche Unterstützung für ihre Unterkunft.

In Strukturen investieren

Mit viel Geschick und Improvisation ertüchtigen die Menschen vor Ort beschädigte Wohnungen oder bauen teilzerstörte Gebäude wieder auf. Dabei sind Geld und praktische Unterstützung willkommen, internationale Hilfsprogramme sind eingerichtet, der Kapitalbedarf bemisst sich in vielen Milliarden Euro. Die Initiative von IWO und einem Netzwerk von Verbänden (GdW, Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.), der Berliner Gewobag, des EBZ und anderen Akteuren zielt allerdings auf grundsätzliche Hilfe, genauer dem Aufbau lokaler, öffentlicher Wohnungsunternehmen. Geplant ist ein breiter, dezentraler Wissenstransfer zur Gründung und zum Organisationsaufbau kommunaler Unternehmen sowie zum Aufbau und zur Verwaltung von Mietwohnungsbeständen.

Knut Höller, Geschäftsführer des IWO e. V., sieht als passenden Rahmen vor allem die Partnerschaften zwischen deutschen und ukrainischen Städten: „In fast jeder Kommune gibt es kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, die im Rahmen von Städtepartnerschaften und Projekten beim Aufbau öffentlicher Wohnungsbaustrukturen beraten und unterstützen können.“ Künftig könnten ukrainische Mitarbeitende in deutschen Wohnungsunternehmen als Vermittler bei Sprache und Kultur



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBERG



Tausende Ukrainerinnen und Ukrainer leben aktuell in solchen teilweise zerstörten Gebäuden. Die Schaffung von Wohnraum auf kommunaler Basis ist eine lohnenswerte aber schwierige Herausforderung, nicht zuletzt aufgrund der Besitzverhältnisse

fungieren und Wissen von Deutschland in die Ukraine transferieren, skizziert Höller sein Wunschscenario.

Auch der EBZ-Vorstandsvorsitzende Klaus Leuchtman appelliert an Unternehmen der Wohnungswirtschaft, aktiv auf Ukrainerinnen und Ukrainer zuzugehen, geeignete Personen einzustellen und zu qualifizieren – nicht zuletzt auch in eigenem Interesse: „Viele Geflüchtete planen, in Deutschland

zu bleiben, das Potenzial dieser häufig gut ausgebildeten Menschen sollte die Wohnungswirtschaft für sich nutzen“, so Leuchtman mit Blick auf den Mangel an Fachkräften. Erste Ansprechpartner sind die Jobcenter der Agentur für Arbeit, aber auch direkte Kontakte führen zum Erfolg. „Eine Garantie, dass künftige Mitarbeitende in Deutschland bleiben, gibt es nicht. Doch die Chance, dass alle Seiten profitieren, sollte die Motivation mitbestimmen“, sagt Leuchtman.

EBZ: Einstieg in die Wohnungswirtschaft

Ein zentraler Akteur für neue Beziehungen zu künftigen Partnern in der Ukraine ist das Europäische Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft in Bochum (EBZ). Für Ukrainerinnen und Ukrainer, die in deutschen Wohnungsunternehmen angestellt sind oder in Zukunft angestellt werden, hat die EBZ Business School ein maßgeschneidertes Fortbildungsprogramm entwickelt. Ziel ist, das Verständnis für wohnungswirtschaftliche Prozesse zu stärken und den Wissenstransfer durch diese Personen als Brückenbauer zwischen deutschen und ukrainischen Akteuren zu etablieren. Die Zusatzqualifikation „Ökonom/-in Wohnungswirtschaft“ befähigt die Teilnehmenden, fit zu werden für eine Beschäftigung in der Wohnungswirtschaft, Städte- und Unternehmenspartnerschaften zu begleiten und die Gründung und das Management neuer Unternehmen in der Ukraine durchzuführen beziehungsweise zu koordinieren. Selbstverständlich sind die Kenntnisse auch in deutschen Unternehmen anwendbar.

Die einjährige Ausbildung findet zu 70 % online und zu 30 % in Präsenz in Bochum statt. Sie richtet sich an Personen mit einem Hochschulabschluss und Deutschkenntnissen auf B2-Niveau.

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

Frühere Privatisierung als Hemmnis

Dass die Unterschiede zwischen Deutschland und der Ukraine hinsichtlich der Besitzverhältnisse, Gesetzeslage, Rechtsstaatlichkeit, Erfahrung der Akteure und vielem mehr enorm sind, verschweigt niemand. Nach dem Zusammenbruch der Sowjetunion 1992 wurden die ehemals staatlichen Wohnungsbestände privatisiert und an die Bewohnenden übertragen. Wenig aussagekräftige Studien gehen von einem Anteil von 94 % in Privateigentum befindlichem Wohnungsbestand aus. Experten sind jedoch der Meinung, dass dies die Situation nicht exakt widerspiegelt. So können sich mehrere Eigentumswohnungen in den Händen eines Eigentümers befinden, die dann vermietet werden. In der Konsequenz wäre die Zahl der Menschen, die kein Wohnungseigentum besitzen, deutlich höher. Genaue Angaben fehlen hierzu: Schätzungen gehen von einem Anteil von bis zu 25 % vermieteter Eigentumswohnungen aus.

Die Organisation innerhalb der Wohneigentums-gemeinschaften ist kaum offiziell geregelt und >

sehr unterschiedlich. Auch gehört den Wohnungsbesitzern lediglich die „Luft zwischen den Wänden“, Grund und Boden besitzen vor allem die Kommunen. Private Investitionen in den Wohnungsbestand über Hypothekenkredite zu finanzieren und über Grundschulden abzusichern ist demzufolge kaum möglich. Ist ein Gebäude zerstört, stehen die Wohnungseigentümer auch finanziell vor dem Nichts. Es gibt zwar staatliche Entschädigungsprogramme, aber die reichen kaum aus.



Teilerstörte Gebäude werden nach und nach wieder aufgebaut. Die Mittel dafür sind allerdings begrenzt

Die juristischen Rahmenbedingungen auf staatlicher Ebene sind nicht ideal. Bislang wurde in der ukrainischen Gesetzgebung und Wohnungspolitik der Objektförderung für erschwinglichen Mietwohnraum nur wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Diese Situation beginnt sich zu ändern, da das Ministerium für Infrastruktur an einer umfassenden Überprüfung der Wohnungspolitik arbeitet, die die Einführung neuer Wohnungsmodelle mit sich bringen wird. „Es fehlen auch viele gesetzliche Grundlagen, zum Beispiel, dass Kommunen selbst Wohnungen besitzen, vermieten und gut managen dürfen“, sagt die Stadtplanerin Yuliia Popova, die für den IWO e. V. ein internationales Projekt in Charkiw zum Aufbau einer kommunalen Wohnungswirtschaft betreut und in der Regierungsarbeitsgruppe für ein Sozialwohnungsgesetz mitarbeitet.

Bestandssanierung ist dringend nötig

Ein vielversprechendes Modell zur Behebung der Defizite im Wohnungssektor und zur nachhaltigen Bereitstellung von Wohnraum für die steigende

Nachfrage aufgrund des Krieges ist die Gründung kommunaler Unternehmen. Diese sollen Wohnungsbestände aufbauen und vermieten, vor allem um die Wohnsituation der Binnenflüchtlinge, von Rückkehrenden und weiteren Gruppen mit Wohnungsbedarf zu verbessern. Das deutsche Modell des kommunalen Wohnungsunternehmens kann hier als Referenz dienen und weckt bereits großes Interesse bei den Akteuren des ukrainischen Wohnungssektors.

Baulich und energetisch sind fast alle Bestandsgebäude unsaniert. „Mindestens 90 % der Gebäude in der Ukraine wurden vor 1990 zur Zeit der Sowjetunion gebaut. Entsprechend schlecht ist ihr Zustand, Renovierungen und Sanierungen fanden kaum statt“, erklärt Yuliia Popova, Project Managerin der IWO. „Ein Hauptproblem ist das fehlende Bewusstsein der Eigentümer, dass sie für ihr Eigentum selbst verantwortlich sind“, ergänzt Knut Höller. „Built back better“ lautet denn auch das Motto. Sprich, wenn möglich Wohnkomfort, Bauphysik und Energiebedarf im Zuge des Wiederaufbaus zu verbessern. Von deutschen Effizienzhausstandards ist man dabei noch weit entfernt.

„Ein weiteres Hemmnis sind die Sprachkenntnisse“, berichtet Yuliia Popova. Ukrainisch zählt hierzu ebenso wenig zu den gängigen Sprachen wie Deutsch in der Ukraine. Selbst Englischkenntnisse sind dort wenig verbreitet. Als Ansprechpartner für mögliche Kooperationen empfiehlt Popova, auf die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister zuzugehen und die Chefarchitekten der Kommunen einzubeziehen.

Fazit: Ein langer Atem ist gefragt

Viele kommunale, soziale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen Deutschlands sind unter Umständen entstanden, die mit den heutigen in der Ukraine vergleichbar sind: Nach dem Zweiten Weltkrieg fehlte in Deutschland Wohnraum für Millionen Menschen, kommunale und staatliche Strukturen waren erst im Aufbau. Vielleicht hilft die Erinnerung an die eigenen Wurzeln, die Hilfen zu erkennen, die heute in der Ukraine benötigt werden. Dass der Weg lang, kurvig und anstrengend wird, ist unbestritten.

Ganz praktisch steht die Sprachbarriere zwischen den handelnden Personen. Umso wichtiger sind zweisprachige Personen mit wohnungswirtschaftlichen Kenntnissen. Diese aktiv zu akquirieren und auszubilden, ist im besten Fall ein Gewinn für alle Beteiligten. Selbst der Austausch grundlegender Werkzeuge hilft: Zum Beispiel eine Excel-Tabelle mit Finanzierungs- und Unterhaltskosten als Kalkulationsgrundlage einer langfristig tragfähigen Miete. Alles nicht einfach, aber sehr sinnvoll.

Ansprechpartner in Deutschland sind der IWO e. V. und das EBZ in Bochum.

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2025

Anders Bauen für bezahlbares Wohnen

Innovativ, einfach, experimentell

Start der
Ausschreibung
1. September
2024!



© AdobeStock: Hurco/lyakalin/Oksana



Informationen zur Bewerbung
unter www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW|2025

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Eine wertvolle Partnerschaft für die Digitalisierung der Branche

2018 begründeten die Degewo Netzwerk GmbH und das Start-up Metr Building Management Systems GmbH eine Partnerschaft, die sich der Digitalisierung des technischen Gebäudemanagements in Mietwohnhäusern widmete. Diese Art der Kooperation hat das Potenzial, die Wohnungswirtschaft maßgeblich zu verändern.

Von Dr. Franka Birke und Ulrich Jursch

Die Partnerschaft zählt zu den ersten ihrer Art, in der eine führende Wohnungsgesellschaft und ein PropTech gemeinsam die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft aktiv vorantreiben. Das gemeinsame Ziel bestand darin, digitale Lösungen zu entwickeln, die über den damaligen Marktstandard hinausgingen.

Die Degewo Netzwerk GmbH ist ein 2016 gegründetes Tochterunternehmen der kommunalen Wohnungsgesellschaft Degewo AG, die rund 80.000 Wohnungen in Berlin verwaltet. Degewo Netzwerk erbringt mit mehr als 50 Mitarbeitenden eigene Dienstleistungen für den Degewo-Konzern sowie für Dritte und bündelt Kompetenzen in den Bereichen Messdienstleistungen, Energiemanagement und Energielieferung sowie digitale Infrastruktur.

Metr Building Management Systems GmbH wurde ebenfalls 2016 gegründet und hat das Ziel, die Reduktion der weltweiten CO₂-Emissionen zu beschleunigen, indem Gebäude um 50 % energieeffizienter gemacht werden. Dafür entwickelt das PropTech eine Plattform für energieeffiziente Gebäude für ein zuverlässiges, effizientes und sicheres Gebäudemanagement.

Das gemeinsame Forschungs- und Entwicklungsprojekt (F&E-Projekt) zielte darauf ab, ein multifunktionales, anbieteroffenes Internet-of-Things-Gateway (IoT-Gateway) für die Datenübermittlung aus Wohnimmobilien sowie drei spezifische Anwendungsfälle zu entwickeln. Konkret wurden dabei Lösungen für die Fernauslesung von Zählern sowie Geräten für die Heizkostenabrechnung und die Fernüberwachung von Heizungs- und Warmwasseranlagen erarbeitet. Die entwickelten Lösun-



Dr. Franka Birke
Gründerin und
Chief Executive Officer
Metr
BERLIN

gen und das Gateway, das M-Gate, sind inzwischen bei zahlreichen Unternehmen der Wohnungs- und Energiewirtschaft im Einsatz. Damit setzte das Duo aus Wohnungsunternehmen und Dienstleister neue Maßstäbe in einer Branche, die zunehmend den Wert digitaler Innovationen erkennt.

Chancen und Herausforderungen einer F&E-Partnerschaft

Eine F&E-Partnerschaft wie diese bietet zahlreiche Vorteile. Für Metr bedeutete die Zusammenarbeit, Lösungen eng an den Marktbedürfnissen zu entwickeln, wertvolle Marktkenntnisse zu sammeln und Produkte in einem realen Umfeld zu testen. Für die Degewo bot sich die Chance, auf maßgeschneiderte digitale Lösungen für die eigenen Bestände zuzugreifen.

Natürlich birgt eine solche Partnerschaft auch Herausforderungen. So galt es, unterschiedliche

Unternehmenskulturen, Zielsetzungen, Arbeitsweisen sowie Entscheidungs- und Kommunikationsgeschwindigkeiten in Einklang zu bringen. Als etabliertes Unternehmen brachte Degewo ein tiefes Verständnis für Standardprozesse und die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft ein, während Metr mit schnellen, agilen Prozessen eine marktfähige Produktentwicklung vorantrieb.

Für beide Seiten war es wichtig, Lösungen zu entwickeln, die nicht nur technisch fortschrittlich, sondern auch nahtlos in den Arbeitsalltag und in bestehende Systeme integrierbar sind. Die Flexibilität, sich an

veränderte Marktbedingungen anzupassen, spielte dabei eine ebenso wichtige Rolle. Durch die Zusammenarbeit konnte Metr von den Marktkenntnissen und Prozessen der Degewo lernen. Gleichzeitig bot die Kooperation für das PropTech die Möglichkeit, seine Produkte in einem realen Umfeld zu testen und



Ulrich Jursch
Geschäftsführer
Degewo Netzwerk
GmbH
BERLIN



Eine F&E-Partnerschaft erfordert Kommunikation auf Augenhöhe und eine Kultur der Offenheit

Degewo als Referenzkunde zu nutzen, was das Vertrauen in die Praxisnähe der Metr-Lösungen stärkte.

Für die Degewo ergaben sich durch die Partnerschaft der Zugang zu maßgeschneiderten digitalen Lösungen sowie die Chance, neue Ideen zu entwickeln und eine innovative Vorreiterrolle in der Wohnungswirtschaft einzunehmen. Das Wohnungsunternehmen nutzte außerdem die Gelegenheit, agile Arbeitsmethoden des Start-ups in den eigenen Arbeitsalltag zu übertragen.

Erfolgsfaktoren für eine gelungene Partnerschaft

Eine erfolgreiche F&E-Partnerschaft erfordert von Beginn an eine klare Definition der Forschungsthemen, des zeitlichen Rahmens und der benötigten Ressourcen. Es muss gewährleistet sein, dass die Partnerschaft für beide Unternehmen einen echten Mehrwert schafft. Eine durchdachte vertragliche Grundlage, die Zielsetzungen, Entwicklungsprozesse und Unsicherheiten berücksichtigt, ist ebenfalls unabdingbar. Sinnvoll ist es auch, wenn sich die Partner



Installation der Lösung für Heizungsanlagen von Metr

zunächst auf ein einziges Zielprodukt verständigen, um die Ressourcen sinnvoll zu kanalisieren.

Eine F&E-Partnerschaft ist keine gewöhnliche Auftragnehmer-Auftraggeber-Beziehung. Sie erfordert Kommunikation auf Augenhöhe und eine Kultur der Offenheit. Herausforderungen, verändernde Zielstellungen und nicht erfüllte Erwartungen müssen offen diskutiert werden. Dabei ist das Verständnis wichtig, dass eine F&E-Partnerschaft keine Erfolgsgarantie bietet und auch das Lernen aus Misserfolgen einschließt. Sie muss auch mit der Strategie des Wohnungsunternehmens übereinstimmen. Die Unterstützung durch die Unternehmensleitung und Mitarbeitende ist entscheidend für den Erfolg der Zusammenarbeit.

Auch wenn das Produkt möglicherweise nicht im Wohnungsunternehmen eingesetzt wird, ist die Fachexpertise und Unterstützung der Mitarbeitenden bei Entwicklung und Tests unverzichtbar.

All das benötigt oft mehr Zeit, als ursprünglich erwartet. Die Komplexität des Produktes kann eine mehrjährige Zusammenarbeit erforderlich machen, was bei der Ressourcenplanung berücksichtigt werden muss. Laufendes Marktfeedback und die Bereitschaft, Produkte und Strategien anzupassen, sind ebenso essenziell. So muss ein Gleichgewicht zwischen den spezifischen Anforderungen des Wohnungsunternehmens und den breiteren Marktdürfnissen gefunden werden.

Bedeutung von F&E-Partnerschaften für die Wohnungswirtschaft

Das Fazit dieser Zusammenarbeit unterstreicht die Bedeutung von F&E-Partnerschaften für die Wohnungswirtschaft. Die Kooperation zwischen Degewo und Metr hat nicht nur zu technisch innovativen Lösungen geführt, sondern auch neue Ansätze und Denkweisen wie agile Arbeitsmethoden in die Branche eingebracht. Für zukünftige Partnerschaften wird empfohlen, einen breiteren Blickwinkel einzunehmen und mehrere etablierte Unternehmen einzubeziehen. Dadurch können Lösungen entwickelt werden, die den gesamten Markt abdecken und die Wohnungswirtschaft als Ganzes voranbringen.

In der F&E-Partnerschaft zwischen den beiden Unternehmen spiegelt sich die Zukunft der Wohnungswirtschaft wider: eine Kombination aus Tradition und Innovation, die den Weg für eine digitalisierte, effiziente und kundenorientierte Zukunft ebnet. Sie zeigt, wie durch kollaborative Ansätze, Flexibilität und den Mut, neue Wege zu gehen, Fortschritte erzielt werden können. Mit solchen Partnerschaften wird die Zukunft des Wohnens nicht nur smarter, sondern auch nachhaltiger und effizienter gestaltet.

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Umsetzung der CSRD in deutsches Recht und Weiterentwicklung des DNK

Nachhaltiges Handeln ist integraler Bestandteil von wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodellen. Ein Instrument, das den sozial orientierten Wohnungsunternehmen hilft, die wichtigsten Aspekte und Aktivitäten transparent darzustellen, ist daher von besonderer Wichtigkeit. Ein Blick auf den Stand der gesetzlichen Umsetzung.

Von Christian Gebhardt

Die Corporate Sustainability Reporting Directive (kurz: CSRD) ist im Januar 2023 in Kraft getreten. Sie verpflichtet im Wesentlichen große Kapitalgesellschaften, einen Nachhaltigkeitsbericht in den Lagebericht aufzunehmen. Die CSRD enthält aber auch Regelungen zum Inhalt der künftigen Nachhaltigkeitsberichterstattung, die durch die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) der European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) konkretisiert werden. Darüber hinaus enthält sie Regelungen zur Prüfung und Veröffentlichung der Nachhaltigkeitsberichterstattung (siehe auch DW 03/2024).

Die CSRD wird aktuell ins deutsche Recht umgesetzt. Der entsprechende Gesetzesentwurf wurde vom Bundesministerium der Justiz (BMJ) Ende März 2024 veröffentlicht. Mit dem Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens wird im vierten Quartal 2024 gerechnet.

Vorbereitung auf das Thema und Erarbeitung eines Branchenleitfadens

Aufgrund der Komplexität der Standards ist davon auszugehen, dass die Einrichtung der erforderlichen Prozesse für die erstmalige Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts einen erheblichen Zeitaufwand und hohe finanzielle Ressourcen erfordern werden. Für eine erleichterte Handhabung der Standards hat der



WP Christian Gebhardt

Referatsleiter
Betriebswirtschaft,
Rechnungslegung,
Finanzierung
GdW, Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

GdW in zwei überregionalen Arbeitskreisen des VdW Bayern und VdW Rheinland Westfalen unter Einbindung des AGW und des GdW Arbeitskreises „Nachhaltigkeitsberichterstattung des Fachausschusses Rechnungslegung und Finanzierung“ zu verschiedenen Fragen Antworten für die wohnungswirtschaftliche Auslegung der ESRS erarbeitet. Die Ergebnisse sind in der Arbeitshilfe 95 zusammengefasst.

Im ersten Teil der Arbeitshilfe 95 werden neben dem Anwendungsbereich die notwendigen Schritte zur Festlegung der wesentlichen Berichtspflichten (Wertschöpfungskette, IRO-Assessment und Wesentlichkeitsanalyse) dargestellt. Im zweiten Teil folgt dann die wohnungswirtschaftliche Auslegung der Berichtspflichten nach den Themenstandards (E, S und G), die Berichterstattung nach Art. 8 EU-Taxonomie und die Anforderungen an die elektronische Berichterstattung (ESEF). Die Arbeitshilfe ersetzt nicht die grundlegende Auseinandersetzung mit den ESRS, sondern legt die relevanten Standards aus wohnungswirtschaftlicher Sicht aus.

In der Abbildung 1 sind die einzelnen Schritte zur Festlegung der Berichtspflichten aufgezeigt.

Das Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung entwickelt sich auf europäischer Ebene mit hoher Dynamik weiter. So arbeitet die EFRAG in ihrer Funktion als europäischer Standardsetzer an der Ausarbeitung von Berichtsstandards für kleine und mittelgroße Unternehmen und an sektorspezifischen ESRS, die in den kommenden Jahren das Set 1 der ESRS ergänzen sollen.

Abb. 1:

Roadmap zur Festlegung der Berichtspflichten



* I = Impact R = Risks O = Opportunities

Quelle: VdW Rheinland Westfalen AK CSRD

Sektorspezifische ESRS

In der CSR-Richtlinie sind auch sektorspezifische ESRS vorgesehen. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass Unternehmen in verschiedenen Sektoren unterschiedlichen nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen ausgesetzt sind. Die eigentlich für 2024 vorgesehenen sektorspezifischen Standards wurden auf Vorschlag der Europäischen Kommission um zwei Jahre auf Juni 2026 verschoben.

Nachhaltigkeitsberichterstattung von KMU

Kapitalmarktorientierte kleine und mittlere Unternehmen (KMU) werden ebenfalls von der Nachhaltigkeitsberichterstattung erfasst. Zur Erfüllung der Berichtspflichten wurde bereits ein separater ESRS (ESRS for listed small- and medium-sized enterprises – LSME) erarbeitet, der derzeit im Entwurf vorliegt. Daneben wurde ein weiterer Standard (Voluntary ESRS for non-listed small- and medium-sized >

HAUFE.

JETZT BESTELLEN!

Aktuelles Fachwissen und praktische Arbeitshilfen für Sie zusammengefasst

Rechtssicher. Zeitsparend. Effizient.

- ✓ Aktuelles Praxiswissen für die Wohnungswirtschaft
- ✓ Inklusive der Formulare und Verträge des GdW
- ✓ **Nachhaltigkeit: CO₂-Monitoring, Balkon- und PV-Anlagen sowie grüne Finanzierung**

Testen Sie Haufe Wohnungswirtschaft Pro mit rechtssicherem Know-how, aktuellem Fachwissen und Arbeitshilfen für Ihren Erfolg in der Wohnungswirtschaft.

NEU



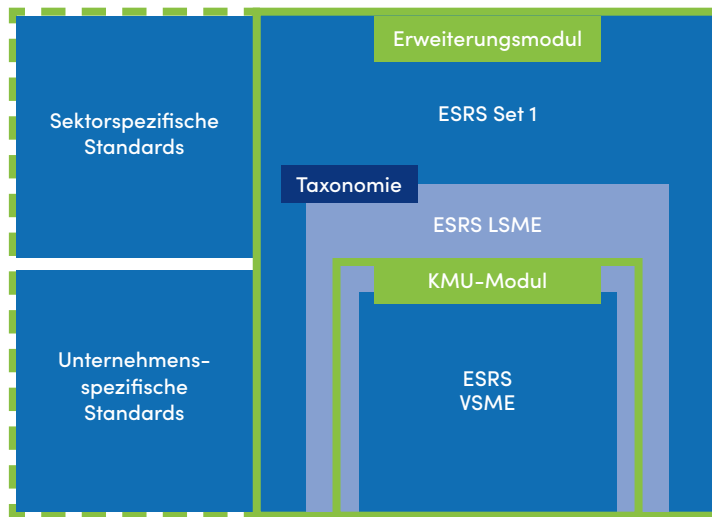
Jetzt 4 Wochen kostenlos testen:

www.haufe.de/wowi-pro

0800 50 50 445
(Anruf kostenlos)

Abb. 2:

Geplante Module im DNK



Quelle: Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK)

enterprises – VSME) erarbeitet, der von nicht-be-richtspflichtigen KMU zum Zwecke der freiwilligen Nachhaltigkeitsberichterstattung herangezogen werden kann. Ziel ist es, die Nachhaltigkeitsberichterstattung von KMUs zu harmonisieren und so vor zusätzlichen Informationsanfragen, beispielsweise im Rahmen von Kreditvergaben, zu schützen. Im Januar 2024 hat die EFRAG die Entwürfe zum LSME und VSME zur Konsultation veröffentlicht.

Weiterentwicklung des DNK

Der im Jahr 2010 entwickelte DNK hat sich als Berichtsstandard in der Praxis etabliert und wird von vielen Wohnungsunternehmen freiwillig angewendet. Auf der Grundlage der branchenspezifischen Standards kann zu den Bereichen Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft anhand von 20 Kriterien berichtet werden.

Im Zuge der CSRD-Berichterstattung wird der DNK derzeit weiterentwickelt. In Abbildung 2 (auf dieser Seite oben) ist der geplante modulare Aufbau dargestellt.

Das Erweiterungsmodul (ESRS Set 1 und ESRS LSME) richtet sich an die verpflichteten ESRS-Anwender. Hier soll eine umfangreiche Helpdesk- und IT-Struktur Unterstützung bei der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts auf der Grundlage der ESRS bieten. Ziel der Fortentwicklung ist es, den Zeit- und Arbeitsaufwand für die Nachhaltigkeitsberichterstattung, insbesondere für die mittelständischen Unternehmen, zu minimieren. Neben dem Aufbau einer Webplattform zur elektronischen Erstellung

und Veröffentlichung der Nachhaltigkeitsberichte soll auch die Unterstützung durch Webinare oder Leitfäden ausgebaut werden.

Das KMU-Modul ist speziell auf die Bedürfnisse von kleinen und mittleren Unternehmen zugeschnitten. Grundlage hierfür soll der europäische Standard VSME sein. Fraglich ist derzeit noch, was mit dem bisherigen DNK passiert. Der GdW setzt sich intensiv dafür ein, den DNK und die branchenspezifische Ergänzung in seiner bisherigen Form zu erhalten. Der europäische Berichtsstandard VSME erfüllt aus Sicht des GdW nicht die Anforderungen eines regional tätigen Wohnungsunternehmens, sondern richtet sich eher an Unternehmen, die in einer internationalen Wertschöpfungskette eingebunden sind.

Fazit

Das Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung entwickelt sich dynamisch weiter und hat immer mehr Einfluss auf die Geschäftstätigkeit von Wohnungsunternehmen. Die CSR-Richtlinie erweitert den Kreis der verpflichteten Unternehmen deutlich. Die europäischen Berichtsstandards für KMU, LSME und VSME werden die DNK-Berichterstattung verändern. Ob der DNK in seiner bisherigen Form erhalten bleibt, ist derzeit offen.

Der Autor – als Sustainability Auditor (IDW) – sowie die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um die Themen Nachhaltigkeitsstrategie und -berichterstattung. —

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de



Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den ESRS

Der GdW hat die Arbeitshilfe 95 in zwei überregionalen Arbeitskreisen erarbeitet. Im Teil 1 der Arbeitshilfe werden neben dem Anwendungsbereich die wesentlichen Schritte zur Festlegung der wesentlichen Berichtspflichten dargestellt. Die Arbeitshilfe ersetzt nicht die grundlegende Auseinandersetzung mit den ESRS, sondern legt die relevanten Standards aus wohnungswirtschaftlicher Sicht aus.

Bestellung über: www.gdw.de

HAUFE.



REINHÖREN & DRANBLEIBEN

Mit dem ausgezeichneten Podcast
für die Immobilienbranche.



L'Immo

Der Podcast für die
Immobilienwirtschaft

JETZT REINHÖREN

Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien



Powered by

**IMMOBILIEN
WIRTSCHAFT**

Die
Wohnungswirtschaft
DW

FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Foto: deagreez/stock.adobe.com

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

BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Objektleitung Technisches Facility Management (m/w/d)

Studierendenwerk Darmstadt Anstalt
des öffentlichen Rechts
Darmstadt
[Job-ID 049418795](#)

Ingenieurin/Ingenieur (w/m/d) der Versorgungstechnik/Technischen Gebäudeausrüstung

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Duisburg
[Job-ID 049778858](#)

Bauprojektmanager (m/w/d) für den Bereich Tageslichtsysteme

LAMILUX Heinrich Strunz GmbH
Rehau (Raum Hof)
[Job-ID 049468316](#)

Referentin/Referent Vergabe Bau/ Bau-Nebenleistungen (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Dresden
[Job-ID 049424025](#)

Ingenieur/Techniker als Projektleiter im Straßenbau/-Unterhalt (m/w/d)

Stadt Nürtingen
Nürtingen
[Job-ID 049470815](#)

Immobilienmanager (m/w/d) zur Verwaltung von Bestandsimmobilien

RT Facility Management GmbH & Co. KG
Kronshagen
[Job-ID 049778727](#)

Diplom-Ingenieur (m/w/d) (FH) bzw. Bachelor/Master der Fachrichtung

Architektur oder Bauingenieurwesen
Staatliches Bauamt München 2
München
[Job-ID 049778580](#)

Prozess- und Organisationsberater Immobilienmanagement (m/w/d)

Bayerische Versorgungskammer
München
[Job-ID 049467844](#)

Leitung (m/w/d) Buchhaltung/ Rechnungswesen

Kreisbau Enz-Neckar eG
Mühlacker
[Job-ID 048368932](#)

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

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe
ist am 06. September 2024

Online-Buchung

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

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



Ihre Ansprechpartnerin:

Eva Hofmann

Tel. 0931 2791-558

stellenmarkt@haufe.de

Leipziger Wohnungs-
und Baugesellschaft mbH



„Zuhause in Leipzig“ – entlang dieses Leitspruchs versorgt die LWB – Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH als 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Leipzig Menschen aus sämtlichen Bevölkerungsschichten mit hochwertigem, nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum. Schon heute ist sie mit über 36.000 Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen Sachsens – Tendenz steigend. Zentraler Erfolgsfaktor der Organisation sind ihre rund 500 engagierten und motivierten Mitarbeitenden. Strategische und vorausschauende Personalarbeit ist damit eine wichtige Säule, um auch den Herausforderungen der Zukunft erfolgreich zu begegnen. Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir eine verbindliche und zukunftsorientierte

Abteilungsleitung Personal

Aufgabenschwerpunkte. Mit direktem Berichtsweg an die Geschäftsführung tragen Sie die Gesamtverantwortung für die operative und strategische Personalarbeit – vom Recruiting über die Betreuung und Entwicklung bis zur Administration inkl. Entgeltabrechnung. Ihre Abteilung positionieren Sie als strategische Partnerin, die proaktiv zum Unternehmenserfolg und der Weiterentwicklung der Führungskultur beiträgt. So beraten Sie das Managementteam kompetent und rechtssicher in allen Personalbelangen und arbeiten vertrauensvoll mit dem Betriebsrat sowie externen Partner:innen zusammen. Gemeinsam stärken Sie u. a. das Employer Branding und die Arbeitgeberattraktivität, entwickeln Konzepte zur strategischen Personalplanung und -entwicklung und treiben das betriebliche Gesundheitsmanagement voran. Die weitere Standardisierung und Digitalisierung in HR haben Sie immer im Blick.

Qualifikationen. Basierend auf einem abgeschlossenen Studium, idealerweise mit Schwerpunkt Personalmanagement, oder einer vergleichbaren Qualifikation haben Sie belastbare Erfahrung in der operativen wie strategischen Personalarbeit und der Steuerung von Change-Projekten gesammelt. Als HR-Generalist:in sind Sie firm in arbeits-, sozialversicherungs- und betriebsverfassungsrechtlichen Themen. Persönlich zeichnen Sie sich durch sehr gute kommunikative Kompetenzen, Souveränität und Begeisterungsfähigkeit ebenso aus wie durch Überzeugungskraft und Verhandlungsgeschick. Durch Ihre empathische, offene Art bauen Sie intern wie extern rasch vertrauensvolle Beziehungen auf. Unternehmerisches Denken, Gestaltungskraft, Leistungsbereitschaft und Verlässlichkeit runden Ihr Profil ab.

Ansprechpartner:in

Annika Decker
+49 (0) 221 / 20 50 65 3
annika.decker@ifp-online.de

Frederic Stein
+49 (0) 221 / 20 50 61 38

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 60.143-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



Die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG (WKR) ist das größte in Krefeld ansässige Wohnungsunternehmen und schaut auf eine über 125-jährige Unternehmenshistorie zurück. Unsere etwa 9.000 Wohneinheiten verwalten wir mit insgesamt mehr als 80 Mitarbeitenden aus dem Herzen der Stadt Krefeld.

Als kommunales Wohnungsunternehmen schaffen wir Wohn- sowie Lebensqualität für die Menschen in unserer Stadt. Unsere Haupttätigkeit liegt in der Bewirtschaftung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes. Darüber hinaus schaffen wir neuen Wohnraum in Krefeld. Bei unserer täglichen Arbeit verbinden wir soziales Handeln mit solider Wirtschaftlichkeit und verstehen uns als nachhaltiges Unternehmen.

Für den Kreis unserer Geschäftsleitung suchen wir eine

Geschäftsbereichsleitung Rechnungswesen und Innere Verwaltung (m/w/d)

Die Geschäftsbereichsleitung trägt die Gesamtverantwortung für alle kaufmännischen Arbeitsabläufe und Fragestellungen rund um das Rechnungswesen, Controlling, Risikomanagement sowie die Finanzierung und Liquiditätssicherung. Neben den klassischen kaufmännischen Verantwortungsbereichen sind dem Bereich die WEG-Verwaltung, die IT sowie das Ausbildungswesen zugeordnet. Die Erteilung einer Gesamtprokura ist perspektivisch vorgesehen.

Im Rahmen einer ruhestandsbedingten Nachfolgeregelung und unter Berücksichtigung einer Einarbeitungszeit suchen wir eine Nachfolge zum 01.01.2025. Andere Einstiegstermine sind denkbar.

Ihre Aufgaben:

- Fachliche und disziplinarische Führung der etwa 22 Mitarbeitenden des Geschäftsbereichs
- Aufstellung der Jahresabschlüsse sowie der Wirtschaftsplanung der WKR und ihrer Tochtergesellschaften in enger Abstimmung mit der kfm. Vorständin
- Abwicklung des gesamten Zahlungsverkehrs sowie Durchführung der Finanzbuchhaltung
- Verantwortung des Bereichs Steuern, Aufstellung der Steuerbilanz
- Verantwortung der Lohn- und Gehaltsabrechnung (Umsetzung mit einem Dienstleistungsunternehmen)
- Verantwortung der Objekt- sowie Unternehmensversicherungen
- Weiterentwicklung des bereichsbezogenen Berichtswesens für den Vorstand
- Zentrale Schnittstelle zu Wirtschaftsprüfern, Steuerberatungen, Kreditinstituten etc.
- Weiterführung der Digitalisierung sowie Einführung eines neuen ERP-Systems

So begeistern Sie uns:

- Abgeschlossenes kaufmännisches Studium oder eine vergleichbare Qualifikation
- Mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in komplexer kaufmännischer Funktion in der Wohnungs- und/oder Immobilienwirtschaft
- Wirtschaftsprüfungskennntnisse von Vorteil
- Motivierende und wertschätzende Führung der Mitarbeitenden
- Vertrauensvolle Zusammenarbeit innerhalb der WKR sowie mit unseren Kundinnen und Partnern
- Ziel- und lösungsorientierte Arbeitsweise, ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Eigenverantwortung, Teamfähigkeit sowie IT-Affinität

Was wir Ihnen bieten:

- einen sicheren und modernen Arbeitsplatz in einem wirtschaftlich gesunden Unternehmen mit wertschätzender Unternehmenskultur
- ein interessantes Vergütungspaket mit zusätzlicher außertariflicher Vergütung, 30 Urlaubstagen, Weihnachts- und Urlaubsgeld, arbeitgeberfinanzierter betrieblicher Altersvorsorge und E-Fahrzeug als Firmenwagen
- ein attraktives und flexibles Gleitzeit- und Brückentagmodell sowie betriebliches Gesundheitsmanagement

Wir freuen uns bis zum 20.09.2024 auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihres gewünschten Eintrittstermins. Diese senden Sie bitte schriftlich oder digital an die Vorstandsassistenz, Claudia Brosen, Petersstr. 121, 47798 Krefeld oder claudia.brosen@wohnstaette-krefeld.de.



Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG · Petersstr. 121 · 47798 Krefeld
Tel. 02151 6327-0 · mail@wohnstaette-krefeld.de · www.wohnstaette-krefeld.de

Urteile

MIETRECHT

- 69 Unzulässige Videoüberwachung von Mietern
- 69 Geldentschädigung wegen unzulässiger Videoüberwachung?
- 70 Aufrechnung und Verjährung
- 70 Eigenbedarf für einen Cousin?

WEG-RECHT

- 70 Abgrenzung zwischen **Erhaltung und baulicher Veränderung**
- 71 **Erweiterung der Befugnisse des Verwalters** durch Beschluss
- 71 **Ladungsfehler und dessen Kausalität**; temporäres Versammlungsverbot
- 71 **Änderung der Hausgeldfälligkeit** durch Beschluss abweichend von der Gemeinschaftsordnung



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Unzulässige Videoüberwachung von Mietern

Aus dem Urteil

Die Vermieterin hatte zum Beweis einer vertragswidrigen Untervermietung eine Detektei beauftragt, die jeweils vom Treppenhaus aus den Eingangsbereich der Wohnungen mit versteckten Videokameras überwachte, die Aufnahmen speicherte und ein Protokoll darüber erstellte, wann welche Personen ein- und ausgegangen waren. Wegen unbefugter Überlassung der Wohnungen an Dritte kündigte die Vermieterin hieraufhin die Mietverhältnisse. Die erkannte Pflichtverletzung des Mieters konnte jedoch nicht für die Entscheidung über die Räumungsklage verwendet werden.

Bedeutung für die Praxis

Das Gericht durfte die rechtswidrig gesammelten Informationen nicht nutzen, weil das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Mieter, einschließlich deren Recht auf Datenschutz und auf Unverletzlichkeit der Wohnung, dem entgegenstand. Der BGH hob hervor, dass der Vermieterin mildere Mittel zur Erreichung des angestrebten rechtlich zulässigen Zwecks zur Verfügung standen, weshalb die Datenerhebung und -verarbeitung nicht erforderlich waren. Nach den Feststellungen des Gerichts wären für den auch über Indizien zu führenden Beweis einer unerlaubten Untervermietung Maßnahmen wie gezielte Scheinmietungen oder die Befragung von Nachbarn und anderen Dritten ohne Weiteres ausreichend und erfolgversprechend gewesen. Die Räumungsklage der Vermieterin hatte hiernach keinen Erfolg. HO

BGH, Urteil vom 12.3.2024, VI ZR 1370/20
BGB § 823 Abs. 1

Geldentschädigung wegen unzulässiger Videoüberwachung?

Aus dem Urteil

Der Mieter verlangte eine finanzielle Entschädigung wegen einer von der Vermieterin veranlassten verdeckten Videoüberwachung der Wohnungseingangsbereiche durch eine Privatdetektivin. Nach der Rechtsprechung des BGH begründet die schuldhaft Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts einen Anspruch auf eine Geldentschädigung, wenn es sich um einen schwerwiegenden Eingriff handelt und die Beeinträchtigung nicht in anderer Weise befriedigend aufgefangen werden kann. Hierbei sind insbesondere die Bedeutung und Tragweite des Eingriffs, ferner Anlass und Beweggrund des Handelnden sowie der Grad seines Verschuldens zu berücksichtigen. Vorliegend lehnte der BGH eine solche Entschädigung ab.

Bedeutung für die Praxis

Das Gericht erkannte zwar an, dass die Privatsphäre des Mieters stark beeinträchtigt wurde. Dennoch berücksichtigte es, dass der unerlaubte Eingriff nicht den Kern der Persönlichkeit des Mieters traf. Auch ging das Verschulden der Vermieterin über Fahrlässigkeit nicht hinaus. Schließlich lag der Beweggrund für das Handeln der Vermieterin darin, in Erfahrung zu bringen und gegebenenfalls beweisbar zu machen, ob und wenn ja, welchen Dritten die Wohnung zur Nutzung überlassen wurde. HO

BGH, Urteil vom 12.3.2024, VI ZR 1370/20
BGB § 823 Abs. 1

Aufrechnung und Verjährung

Aus dem Urteil

Der BGH hat entschieden, dass eine Aufrechnung des Vermieters mit verjährten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigungen der Mietsache gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters im Rahmen der Kautionsabrechnung regelmäßig auch dann noch möglich ist, wenn der Vermieter die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis (Verlangen von Schadensersatz in Geld statt einer Wiederherstellung der beschädigten Sache) nicht in unverjährter Zeit ausgeübt hat.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH ist der Meinung, dass die vorherigen Gerichte nicht richtig berücksichtigt haben, was für beide Seiten eines Mietverhältnisses bei einer Barkaution wichtig ist. Eine vom Mieter gestellte Barkaution diene gerade der Sicherung der Ansprüche des Vermieters und dieser sollte nach Ende des Mietverhältnisses einfach durch Aufrechnung seine Ansprüche erfüllen können. Ersetzung der beschädigten Sache durch Geld innerhalb der Verjährungsfrist sei lediglich ein formaler Schritt im Vorfeld zu der für beide Parteien maßgeblichen Abrechnung des Vermieters über die Barkaution. Laut Rechtsprechung des BGH hat diese Abrechnung nicht in jedem Fall innerhalb der kurzen Verjährungsfrist zu erfolgen. HO

Eigenbedarf für einen Cousin?

Aus dem Urteil

Als Familienangehörige im Sinne des § 577 a Abs. 1a Satz 2 BGB (Ausnahme von der Kündigungsbeschränkung bei einem Wohnungserwerb) – ebenso wie im Falle der Eigenbedarfskündigung – sind ausschließlich diejenigen Personen anzusehen, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht. Cousins zählen nicht hierzu. Sie gehören selbst dann nicht zu dem privilegierten Personenkreis, wenn zwischen ihnen und dem Vermieter eine besonders enge persönliche Bindung besteht.

Bedeutung für die Praxis

Der vom Gesetzgeber bezweckten Privilegierung von Familienangehörigen in den vorgenannten Fällen liegt eine typisierende Betrachtungsweise dahingehend zugrunde, dass zwischen den hiervon umfassten Personen aufgrund einer familiären Beziehung eine besondere persönliche Nähebeziehung anzunehmen ist. Konkretisiert hat der Gesetzgeber diese besondere soziale Bindung nicht. Er hat eine solche Bewertung jedoch im Rahmen der ebenfalls auf der persönlichen Nähebeziehung und Verbundenheit gründenden Gewährung eines Zeugnisverweigerungsrechts aus persönlichen Gründen vorgenommen. Es ist deshalb sachgerecht, diese gesetzgeberischen Wertungen auch für die ebenfalls in der persönlichen Verbundenheit begründeten Privilegierung von Familienangehörigen zum Beispiel beim Eigenbedarf heranzuziehen. HO

Abgrenzung zwischen Erhaltung und baulicher Veränderung

Aus dem Urteil

Ob eine beschlossene Maßnahme als Erhaltungsmaßnahme (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG) oder als Baumaßnahme (§ 20 WEG) gilt, bemisst sich allein nach objektiv-normativen Kriterien und ist nicht davon abhängig, wie die Wohnungseigentümer diese Maßnahme selbst einordnen.

Eine Erhaltungsmaßnahme, die nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, ist nicht als Baumaßnahme (§ 20 WEG) mit den Kostenfolgen des § 21 WEG zu behandeln. Herrscht Streit über die Ordnungsgemäßheit der Maßnahme, kann dies gerichtlich nur im Rahmen der Anfechtung des Beschlusses über die Erhaltungsmaßnahme geklärt werden und nicht bei der isolierten Anfechtung des Beschlusses über die Kostenverteilung.

Bedeutung für die Praxis

Die richtige Einordnung als Baumaßnahme und Erhaltungsmaßnahme ist schon wegen der daran anknüpfenden unterschiedlichen Kostenfolgen (§§ 16, 21 WEG) von Bedeutung. Bei einer modernisierenden Erhaltung, die im Gesetz nicht mehr geregelt ist, müsste gegebenenfalls kostenmäßig ein Teil als Erhaltung, ein anderer als bauliche Maßnahme behandelt werden.

Das Gericht hat die Revision zugelassen, denn die Frage der Kostenbeteiligung der Eigentümer bei fehlerhafter Einordnung der Beschlussfassung als Bau- oder Erhaltungsbeschluss kommt Grundsatzbedeutung zu. OR

Erweiterung der Befugnisse des Verwalters durch Beschluss

Aus dem Urteil

Die Übertragung der Auswahl eines Sachverständigen für einen konkreten Schaden an den Verwalter ist gemäß § 27 Abs. 2 WEG zulässig, auch wenn bereits mehrere Angebote in der Versammlung vorlagen. Die durch § 27 Abs. 2 WEG eingeräumte Beschlusskompetenz umfasst alle Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer beschließen können. Eine Einschränkung ergibt sich aus § 27 WEG insoweit nicht. Eine solche ergibt sich etwa dann, wenn Entscheidungen zwingend durch die Wohnungseigentümer zu treffen sind oder zwingend per Beschluss getroffen werden müssen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Bedeutung für die Praxis

Wenn bereits ein konkreter Schaden vorliegt und eine Begutachtung gewollt ist, kann dem Verwalter unter Erweiterung seiner gesetzlichen Befugnisse aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WEG auf hinreichender Tatsachengrundlage zur Vermeidung zum Beispiel einer weiteren Eigentümerversammlung die Auswahl des Gutachters überlassen werden. Der Verwalter wird durch diese Kompetenzverlagerung nicht freier als die Wohnungseigentümer: Es ist also hypothetisch zu prüfen, ob das Handeln, wäre es von den Wohnungseigentümern beschlossen worden, ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte.

Will er zum Beispiel eine Sanierungsmaßnahme durchführen, ist dieselbe Anzahl von Angeboten einzuholen, wie wenn ein Beschluss vorbereitet würde (vgl. Kieß, ZMR 2024, 357). **OR**

Ladungsfehler und dessen Kausalität; temporäres Versammlungsverbot

Aus dem Urteil

Wenn am Tag der Einladung ein mit Geldbuße bewehrtes Versammlungsverbot galt, wird dieser formelle Fehler der Einladung auch nicht dadurch geheilt, dass das Verbot einen Tag vor der geplanten Versammlung aufgehoben wurde.

Die präsenzte Teilnahme darf Eigentümern nicht vollständig verwehrt werden. Ohne vorherige Beschlussfassung darf die Online-Teilnahme an der Versammlung nicht gestattet werden. Verfahrensrechtlich trägt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) die materielle Feststellungslast für die Tatsachen, durch die die Kausalitätsvermutung eines formellen Fehlers widerlegt werden soll.

Bedeutung für die Praxis

Folgt man dieser Entscheidung, die allein auf die im Zeitpunkt der Versendung der Einladung gültige Rechtslage abstellt, dann muss sich der zur Eigentümerversammlung Geladene nicht mit den Tagesordnungspunkten der Einladung befassen. Eine Einladung, die während eines vorübergehenden Versammlungsverbots verschickt wird, gilt wegen des formellen Fehlers als ungültig und wird wie ein leeres Blatt Papier behandelt.

Der Verwalter darf nicht versuchen, durch das Setzen vieler Termine auf eine baldige Änderung oder Aufhebung des Versammlungsverbots zu hoffen. **OR**

Änderung der Hausgeldfälligkeit durch Beschluss abweichend von der Gemeinschaftsordnung

Aus dem Beschluss

Wenn die Gemeinschaftsordnung vorschreibt, dass Änderungen nur einstimmig von allen Wohnungseigentümern in einer Versammlung beschlossen werden können, es sei denn, zukünftige Gesetze erlauben etwas anderes, dann muss das beachtet werden. Auch wenn die Ordnung festlegt, dass das Wohngeld vierteljährlich am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. an den Verwalter zu zahlen ist, kann diese Regelung nicht einfach durch einen Mehrheitsbeschluss geändert werden. Änderungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (TE/GO) dürfen hier nur einstimmig erfolgen.

Bedeutung für die Praxis

Eine solche Beschlusskompetenz ergibt sich ausnahmsweise nicht aus dem dispositiven § 28 Abs. 3 WEG. Denn der Inhalt der TE/GO, wie auch jede sonstige Vereinbarung, geht der Regelung des § 28 Abs. 3 WEG insoweit vor, dass allenfalls durch eine Änderung der TE/GO selbst von der dort geregelten quartalsweisen Zahlungspflicht abgewichen werden kann (vgl. Becker in: Bärmann, WEG, 15. Auflage, 2023, § 28 Rz. 70), sofern nicht eine sogenannte Öffnungsklausel existiert. Ohne dieses vereinbarte Einstimmigkeitserfordernis ließe sich die Wohngeldfälligkeit durch Beschluss neu regeln. Besteht wenigstens eine Verfallklausel, dann werden Rückstände sofort mit Zahlungsverzug in bestimmter Höhe fällig. **OR**

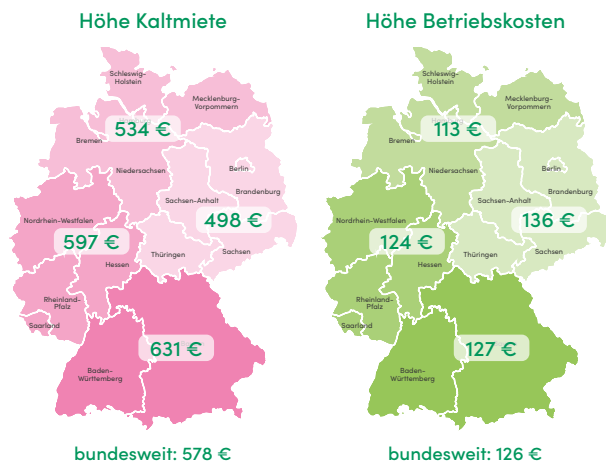
578

ZAHL DES MONATS

Ost-Süd-Gefälle

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Deutschland beträgt 578 €/Monat, wie der „Servicemonitor Wohnen“ der Analyse & Konzepte Immoconsult GmbH zeigt. Regional gibt es große Unterschiede: In den südlichen Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg liegt die Miete bei 631 €. Westdeutschland (Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland) folgt mit 597 €, auf Platz vier liegt Norddeutschland (Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein) mit 534 €. Am günstigsten ist es im Osten (Berlin, Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen) mit 498 €. Anders sieht es bei den Betriebskosten aus. Diese sind mit durchschnittlich 137 €/Monat im Osten am höchsten, während sie im Norden am niedrigsten sind (113 €). „Dies kann an kommunalen Steuern und an der Sanierung vieler Immobilien im Osten liegen“, erklärt André Hahn von Analyse & Konzepte Immoconsult. Dennoch ist der Anteil der Haushalte, die mehr als 40 % ihres Einkommens für Miete und Betriebskosten ausgeben, mit 16,5% in den östlichen Bundesländern am geringsten. In den übrigen Teilen des Landes sind es jeweils knapp über 20 %.

Mittelwerte Nettokaltmiete und Betriebskosten nach Region



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

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Svenja Lange



Nikola Schellig



Annika Weyde



Liane Schirmer



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

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

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

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

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

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

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG
 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

Geschäftsführung: Iris Bode, Jörg Frey, Matthias Schätzle, Christian Steiger

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

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

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

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

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

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

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

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





Am 27. und 28. November in Hamburg

Manage to Green

Konzepte.Kosten.KI.

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



Kontakt
Iris Jachertz
Chefredakteurin DW
redaktion@diewohnungswirtschaft.de

Das Veranstaltungsformat von

Die
Wohnungswirtschaft
DW

In Kooperation mit





Passt.

Alles passt, nur der Software-Anbieter nicht?

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



Softwarevergleich.de