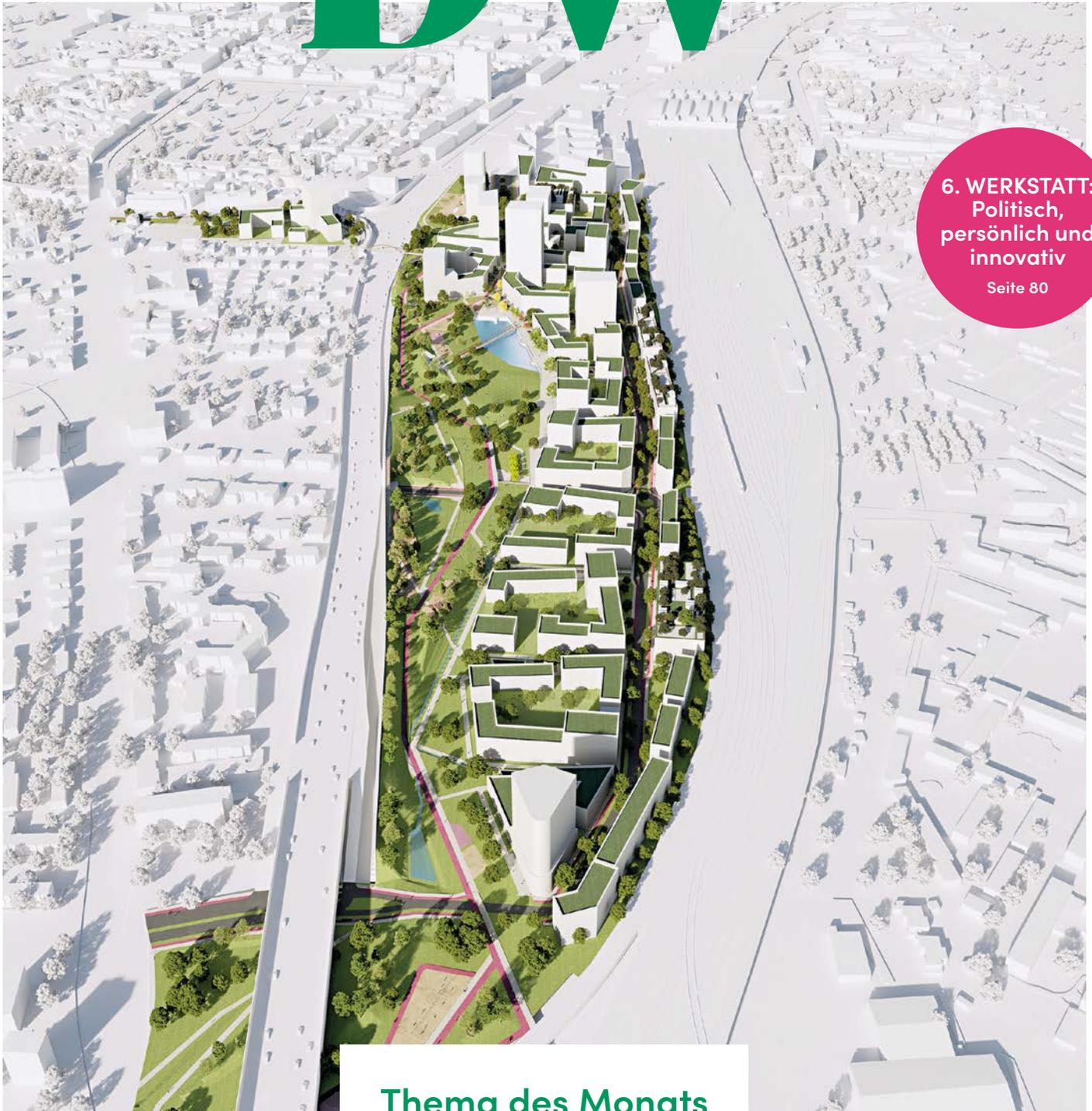


Die Wohnungswirtschaft

DW

74. Jahrgang

11 / 2021



6. WERKSTATT:
Politisch,
persönlich und
innovativ

Seite 80

Thema des Monats

60

Studie: Richtig lüften
im Wohnungsbau

08

Zukunft der
Stadtentwicklung

84

Bewertung von Erbbaurechten
und Erbbaugrundstücken



C 3188



2191-2544

Elektrotechnische zukunftsfähige Gesamtkonzepte

für die Wohnungswirtschaft

Zukunft installieren

Profitieren Sie vom Know How der drei Marken:
Hager, Berker und Elcom.

Mit uns haben Sie Zugriff auf das komplette Spektrum der elektrotechnischen Installation. Von der Energieverteilung über das Energiemanagement bis zur intelligenten Gebäudesteuerung (Hager), von der Türkommunikation (Elcom) bis zum passenden Schalterprogramm (Berker).

Als Ihr Partner stehen bei unseren Lösungen die Zukunftsfähigkeit, ein hoher Qualitätsstandard vor allem die effiziente Bewirtschaftung Ihrer Immobilie im Fokus.

Sprechen Sie uns gerne an, insbesondere wenn es um die zukunftsfähige Planung der elektrotechnischen Gebäudeinfrastruktur geht.

**Besuchen
Sie uns:**

[hager.click/
wohnungswirtschaft](https://www.hager.click/wohnungswirtschaft)



:hager

EDITORIAL

„Going green“ – doch wohin?

Die Bundestagswahl ist vorbei, das Ringen um einen Koalitionsvertrag dauert an. Egal, wer am Ende unser Land regiert, die Aufgaben und Anforderungen sind schon jetzt enorm. „Grün“ ist nicht mehr nur die Farbe der Hoffnung, „Grün“ ist zu einer Bewegung geworden, die sich nicht ausschließlich mit der nach der Farbe benannten Partei identifiziert. Klimaschutz geht uns alle an, wird zum großen Treiber und damit entscheidend für viele Fragen des Bauens und Wohnens. Das war auch auf der Expo Real in München spürbar. Die Suche nach dem Königsweg dauert an, die Findungsphase ist längst nicht vorbei. Die Innovatoren sind nicht ausschließlich die Proptechs der Branche, auch Wohnungsunternehmen haben sich organisiert und liefern mit ihrer Expertise und ihren Anforderungen einen Realitätscheck für politische Planungen und Gedankenspiele. Das ist gut so. Doch wie wird man den vielen Herausforderungen Herr?

Eine Möglichkeit ist, auch abseits von Messen ins intensive Gespräch zu gehen. Das haben zum Beispiel 20 Entscheider aus der Wohnungswirtschaft getan: auf der 6. WERKSTATT Anfang Oktober in Hamburg. Mehr dazu ab Seite 80. Auf seine unternehmerische Innovationskraft und damit beispielhaft auf die der Branche kann man mit einer Bewerbung für den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft aufmerksam machen. Das Bewerbungsformular ist online, dies und mehr Informationen zum Preis gibt es auf www.dw-zukunftspreis.de. Und last, but not least bleibt ja auch noch die Lektüre dieser umfangreichen Ausgabe! Ihre



© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



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

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwbl-ingenieure.de
www.iwbl-ingenieure.de



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

08



67



Ein serielles Wohngebäude namens Cube 11 wurde beim Projekt Manara zu einem Ort, in dem junge Geflüchtete und Studierende zusammen wohnen

STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 08 **Transformationslinien der Post-Corona-Stadt**
Zukunft der Stadtentwicklung
- 10 **Duisburgs Zukunft auf ehemaligen Bahnflächen**
Motor der Stadtentwicklung
- 16 **Stadtakupunktur mit Wirkung**
Die Stadt für die Zukunft weiterentwickeln

- 22 **Stadtteilentwicklung für die Zukunft**
Stadtplanung in Freiburg
- 26 **Integrative Ansätze für Stadt und ländlichen Raum**
Stadt- und Regionalentwicklung
- 30 **Kollaborative Planung**
Stadtentwicklung der Zukunft
- 34 **„Unvollendete Metropole“: Jetzt die Zukunft gestalten!**
Stadtentwicklung neu denken
- 40 **Wie leben wir nach der Pandemie?**
Stadtentwicklung der Zukunft
- 44 **Funktionale Durchmischung wird immer wichtiger**
Mobiles Arbeiten verändert die Quartiere
- 48 **Wenn Tech-Giganten Wohnungen bauen**
Leben bei Amazon?
- 52 **Stadt der Superlative?**
200-Mrd.-€-Projekt

BAUEN UND TECHNIK

- 56 **Meldungen**
- 60 **Lüften ja. Aber wie?**
Lüftung im Wohnungsbau
- 66 **Wo Geflüchtete und Studierende zusammen wohnen**
Seriell, gemeinschaftlich und integrativ gleich innovativ
- 69 **Produkte**



THEMA DES MONATS

TDM Zukunft der Stadtentwicklung

Welche Anforderungen haben Menschen an die künftige Gestaltung von Städten und Quartieren? Wie muss die Stadt der Zukunft aussehen? Und was ist zu tun, wenn es nicht boomt? Mit diesen und weiteren Fragen ist die Wohnungswirtschaft schon heute konfrontiert. Lösungsansätze und Ideen gibt es viele. Wir stellen in unserem Thema des Monats einige vor.

MARKT UND MANAGEMENT

- 70 **Meldungen**
- 76 **Kommunikation mit dem Mieter**
1. Haufe Summit Real Estate
- 80 **Politisch, persönlich, innovativ und bunt**
Die 6. WERKSTATT
- 84 **Bewertung von Erbbaurechten
und Erbbaugrundstücken**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus
den Prüfungsorganisationen des GdW
- 87 **Stellenmarkt**

URTEILE

- 93 **Mietrecht**
- 94 **WEG-Recht**
- 96 **Letzte Seite, Impressum**

80

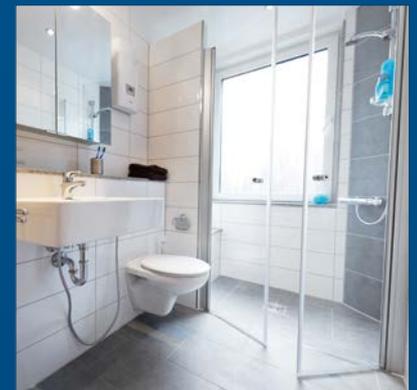


WERKSTATT: Unter dem Motto „Zukunft(s)Quartier. Klimaneutral. Sozial. Digital“ trafen Industriepartner auf Entscheider aus der Wohnungswirtschaft



BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

Blome GmbH & Co.KG – Ihr Partner für
Projekt- und Hochhausmodernisierung,
Einzelbäder und strangweise Badsanierung



Unser Spezialgebiet: Badoptimierung
mit bodengleicher Dusche

Ihre Vorteile:

- » kurze Modernisierungszeiten:
nur 10 - 15 Tage
- » im bewohnten Zustand –
Sie müssen nicht entmieten
- » bewährtes Hygienekonzept
COVID-19
- » Mietermanagement
- » TGA-Planung
- » Brandschutzkonzepte



Weitere Informationen:
www.blome.org

Stadt und Quartier



Bayerns Ministerpräsident Söder (2. v. l.) legte mit Nürnbergs Oberbürgermeister König, Bauministerin Schreyer und den SW-Geschäftsführern (v. l.) den Grundstein

Siedlungswerk Nürnberg gibt Startschuss für das „Regensburger Viertel“

Auf rund 3,8 ha Fläche im Osten Nürnbergs lässt die Siedlungswerk Nürnberg GmbH (SW) 381 Mietwohnungen, mehrere Gewerbeeinheiten, eine Kita mit Familienzentrum und ein Parkhaus entstehen. Der aus einem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangene Entwurf reagiert auf die Lage zwischen einer stark befahrenen Regensburger Straße und einer Bahnlinie mit einer kleinteiligen Baustruktur sowie einzelnen ruhigen Wohnhöfen. Die Quartiersmitte wird als zentraler Platz ausgebildet, an dem sich die Kita mit Familienzentrum befinden wird. Ein elfgeschossiges Hochhaus wird einen städtebaulichen Akzent setzen, der als Quartierseingang und Tor zur Stadt wirken soll. Das Investitionsvolumen beträgt fast 150 Mio. €.



(Um-)Bauordnung für klimaneutrales Bauen

Die Initiative Architects for Future und der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten fordern eine Novellierung der Bauordnung und eine drastische Senkung der CO₂-Emissionen des Bausektors. Ein verpflichtender Freiflächengestaltungsplan solle helfen, Freiräume zu qualifizieren und mit den Ressourcen Fläche und Material wertschätzender umzugehen.



Die Museumswohnung macht das Leben vor 100 Jahren erlebbar

Zeitreise: GGH eröffnet Museums-Duo in der „Blauen Heimat“

Anlässlich ihres 100. Geburtstags eröffnete die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbh Heidelberg (GGH) eine Museumswohnung und eine Dauerausstellung in der „Blauen Heimat“, einer der ersten GGH-Siedlungen, im Heidelberger Stadtteil Handschuhsheim. „Normalerweise richten wir unsere Planungen auf die Zukunft aus. Nun laden wir auf eine Zeitreise ein“, so GGH-Geschäftsführer Peter Bresinski zur liebevoll historisch rekonstruierten Museumswohnung. Die Ausstellung, untergebracht in einem ehemaligen Ladenlokal, präsentiert die Geschichte des Wohnungsbaus in Heidelberg.

Transferwerkstatt Sozialer Zusammenhalt am 26.11.2021 zum Thema „Öffentlicher Raum“.

Anmeldung:
sozialer-zusammenhalt
@empirica-institut.de

NHW-Projektstadt berät Baulandinitiative in Rheinland-Pfalz

Die Stadtentwicklungsmarke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt berät rheinland-pfälzische Pilotkommunen im Rahmen der Förderinitiative „Gut Wohnen in der Region“. Die Unterstützung bei der Baulandentwicklung soll dazu beitragen, die Wohnraumversorgung und eine qualitätsvolle Stadt-, Orts- und Quartiersentwicklung vor Ort zu sichern, Potenzialflächen zu ermitteln sowie bestehende Konzeptionen zu qualifizieren.



Baugenehmigung für erste Schule und Kita in Potsdam-Krampnitz

Die Entwicklungsträger Potsdam GmbH, ein Unternehmen des ProPotsdam-Verbunds, schafft für den Stadtteil Krampnitz auf einer ehemaligen Kasernenanlage einen Schulcampus mit 600 Schul- und 160 Kitaplätzen. Sie werden in zwei denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und einem ergänzenden Neubau nach Plänen der AFF Architekten GmbH und Birgit Hammer Landschaftsarchitektur realisiert. Die Errichtung am künftigen Zentralpark in Krampnitz lege den Grundstein für die bedarfsgerechte Versorgung des Quartiers mit sozialer Infrastruktur, so Bert Nicke, Geschäftsführer des Entwicklungsträgers. Die Entwicklungsmaßnahme solle noch 2021 beginnen.

Was bringt Ihnen die Fusion
von **Flexibilität, Innovation und
Sicherheit** in einem ERP-System?

Jenawohnen bebaut städtebauliche Schlüsselstelle

Im Zentrum der thüringischen Stadt Jena wird mit einem neuen Wohn- und Geschäftshaus ein attraktiver Eingang zur Innenstadt gebildet. Das Projekt mit dem Titel „Neubau Saaltor“ verfolge gleich mehrere Ziele, erläutert Tobias Wolfrum, Geschäftsführer der Jenawohnen GmbH. „Wir interpretieren die historischen Wurzeln der Saalstraße neu und werten sie als östlichen Zugang zur Innenstadt neu auf. Gleichzeitig bieten wir moderne Möglichkeiten für innerstädtisches Wohnen und tragen durch eine gute Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen zur weiteren Belebung des Zentrums bei. Und nicht zuletzt setzen wir einen aus unserer Sicht wirklich gelungenen Entwurf um.“ Neben dem prägnanten Turmgebäude soll im Bereich der Saalstraße ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen, das die historischen Baufluchten aufnimmt. Im begrüntem Innenhof ermöglichen fünf Stadthäuser innerstädtisches Wohnen in ruhiger Atmosphäre. Insgesamt entstehen auf einer Fläche von 3.150 m² 25 Wohnungen, 20 % davon sind mietpreisgebunden geplant; außerdem sechs Büro- und Gewerbeeinheiten sowie Pkw-Stellplätze auf einem Parkdeck und in einer Tiefgarage. Im Gebäude werden gastronomische Angebote Platz finden, die zur Belebung der Fußgängerzone beitragen. Zur Umsetzung kommt ein Entwurf des Berliner Büros Patzschke Schwebel Planungsgesellschaft. Läuft das Genehmigungsverfahren nach Plan, könnte 2022 der Baustart sein und im Jahr 2025 die ersten Mieter einziehen.



Geprägt ist der Neubau von einem markanten Turmgebäude, das Bezug nimmt auf den früheren Standort des historischen Saaltors



BBG plant Postareal neu: Konzept mit vielfältigem Nutzungsmix vorgelegt

Direkt am Böblinger Bahnhof plant die Böblinger Baugesellschaft mbH (BBG) das neue Postareal. 2020 fand eine intensive Bürgerbeteiligung statt. Im Sommer 2021 tagte das Preisgericht des internationalen Wettbewerbs, den die BBG in Kooperation mit der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart ausgeschrieben hatte. Der Siegerentwurf sieht drei unterschiedlich dimensionierte Baukörper vor. Als Tor zur Stadt soll ein 60 m hoher Turm einen Akzent setzen. Nun wurde der vorliegende Entwurf weiterentwickelt und ein Konzept als Bebauungsvorschlag unter Berücksichtigung des Bürgerdialogs erarbeitet. Neben großen Flächen für Wohnen und Gewerbe wurden öffentliche Nutzungen wie Bürgeramt, Mediathek mit Lesegarten, Musikschule, Flächen für Kreativwerkstätten und Räume für Begegnungen vorgeschlagen. Im Dezember will die BBG ihr Bebauungskonzept vorstellen, der Bau soll 2023 starten.
www.postareal.bbg-boeblingen.de



Strategien für resiliente Städte und Immobilien

Tobias Just; Franziska Plöbl (Hg.), 2021: Die Europäische Stadt nach Corona. Springer Gabler Verlag, 300 S., 35 € ISBN 978-3-658-35430-5

Im Auftrag des Urban Land Institute präsentiert die IRE|BS Immobilienakademie die Studie „Europäische Städte nach Corona: Strategien für resiliente Städte und Immobilien“.

Freie Scholle weihet PikoPark im Schollenhof ein



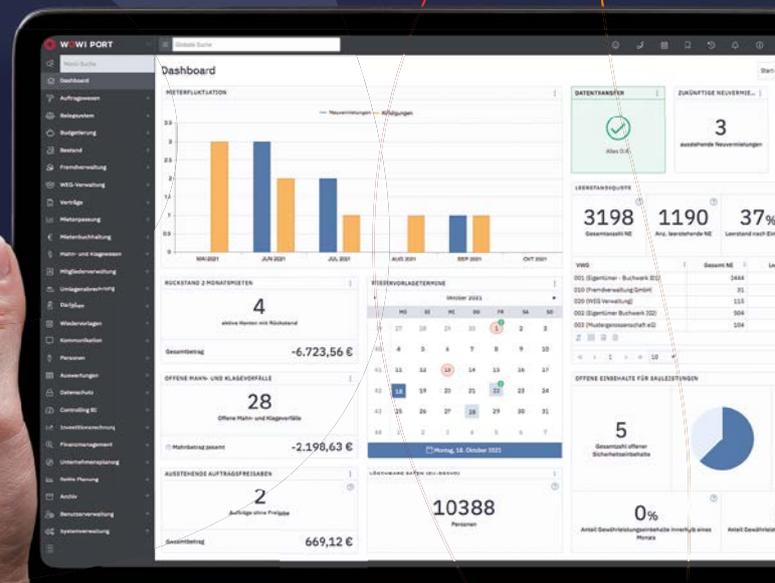
In der Siedlung „Schollenhof“ in Berlin-Reinickendorf haben die Baugenossenschaft Freie Scholle zu Berlin eG und die Stiftung Mensch und Umwelt einen sogenannten PikoPark eröffnet. Dieser kleine (piko) Naturgarten mit heimischen Gewächsen, die vor allem auch von Insekten genutzt werden können, dient der Biodiversität und gilt als neuer Grünflächentyp für den urbanen Bereich. Er wird unter anderem vom Berliner Senat gefördert.



Die fortschrittlichste ERP-Lösung für die Wohnungswirtschaft.

WOWI PORT passt sich Ihren Bedürfnissen an, wächst mit und ist jederzeit modular erweiterbar. Als Teil des MDax-Unternehmens Hypoport SE begleitet Dr. Klein Wowi Sie sowohl bei der Umstellung als auch bei Ihrer täglichen Arbeit. Gestalten Sie mit uns gemeinsam Zukunft!

- ✓ Fortschrittlichste Technologie
- ✓ Offen für Drittsysteme (APIs)
- ✓ Herausragende Beratung & Support
- ✓ Webbasiert, ortsunabhängig nutzbar
- ✓ Zukunftssicher





TDM ZUKUNFT DER STADTENTWICKLUNG

Transformationslinien der Post-Corona-Stadt

Die Corona-Pandemie hat zusammen mit der Digitalisierung einen Prozess in Gang gesetzt, der unseren Alltag und unsere Städte verändert. Noch ist nicht erkennbar, wie weit sich dies in den städtischen Teil- und Funktionsräumen abzeichnen wird. Erste Grundlinien sind erkennbar.

Von Dr. Oliver Gewand

Mit dem ersten Lockdown standen viele Städte still. Verlassene Orte und Plätze brachten den Puls der Städte zum Erliegen und beförderten das Weiterdenken über städtische Funktionen und Räume. Doch Städte sind einer fortlaufenden Transformation ausgesetzt, die mit unterschiedlicher Geschwindigkeit und je nach Größe (Klein-, Mittel- und Großstadt) sowie Lage (wachsende oder schrumpfende Region) abläuft.

Dabei lassen sich drei große Transformationslinien der Städte unterscheiden. Eine Linie verläuft entlang der großen gesellschaftlichen Themen wie Klimaanpassung, Digitalisierung, demografischer Wandel und soziale Gerechtigkeit. Eine zweite Linie rückt die einzelnen städtischen Funktionen wie Wohnen, Einkaufen, Arbeiten, Verkehr, Erholung und Freizeit in den Fokus, die immer wieder nachfrage- und technologiebedingten Anpassungen unterworfen sind. Diese Transformationslinien haben sich in der Vergangenheit entlang der dritten Linie, den für die Immobilienwirtschaft typischen Lage- und Distanzbeziehungen in den Städten, entwickelt.

Der Corona-Schock hat einen enormen Digitalisierungsschub befördert und zugleich die Standortgebundenheit vieler städtischer Funktionen infrage gestellt. Infolgedessen haben viele Branchen, allen voran der Einzelhandel, die Hotellerie und Gastronomie, aber auch Kultureinrichtungen und Büroimmobilien einen enormen Nachfrageschock erlebt.

„Lage“ gilt nicht mehr uneingeschränkt

Die Anpassungen erfolgen in zwei Richtungen. Zum einen sind quantitative Anpassungen von Flächenangeboten einzelner Nutzungen unausweichlich. Zum anderen werden neue Branchekonzepte ausprobiert. Ein Beispiel dafür ist die Neugestaltung und Flexibilisierung von Büroarbeitsplätzen. Die alte immobilienwirtschaftliche Regel „Lage, Lage, Lage“ hat zudem Kratzer bekommen. Die neue Standortgebundenheit der Nachfrage nach städtischen Funktionen wird zu einer Neujustierung der städtischen Räume führen. Das Quartier als Raumeinheit rückt wieder stärker in den Mittelpunkt. Die funktionsräumliche Trennung in den Städten wird ein Stück weit zugunsten der Mischnutzung aufgehoben und damit neue Perspektiven und Chancen geschaffen.

Mischnutzung als Problemlöserin

In den zentralen Bereichen der Städte geht es um künftige Attraktivitätsgewinne. Dabei steht die Umnutzung von Einzelhandelseinrichtungen im Vordergrund. Zu den Umnutzungsperspektiven gehören unter anderem Mixed-use-Konzepte. Wohnen kann dabei im begrenzten Umfang einen Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität leisten. Wegen der vielfältigen baulichen und wirtschaftlichen Anforderungen ste-

hen dabei weniger das bezahlbare Wohnen, sondern vor allem höherpreisige Apartments und Wohnformen wie Servicewohnen und Micro-Living im Fokus.

Auch die äußeren Bereiche der Städte, in denen sich viele Wohnquartiere und Nebenzentren befinden, stehen vor Herausforderungen. Ein Treiber ist das mobile Arbeiten. Dies führt zumindest bei einem Teil der Bewohner zu einer längeren Aufenthaltsdauer im Quartier, zu veränderten Ansprüchen an die Wohnung und die quartiersnahe Versorgung sowie einem anderen Mobilitätsverhalten. Wohnungsunternehmen können im Rahmen der Quartiersentwicklung partiell durch Co-Working-Places und quartiersbezogene Mobilitätskonzepte zur Mischnutzung beitragen.

Stellenwert öffentlicher Räume

Die Pandemie hat nicht nur die Anforderungen an Gebäude und Nutzungen verändert, sondern den Grün- und Freiflächen einen neuen Stellenwert eingeräumt. Die Gestaltung der öffentlichen Räume gehört in der Innenstadt sowie allen Quartieren zu den wesentlichen Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung. Dabei geht es neben der Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten auch darum, die notwendige klimagerechte Gestaltung der Grün- und Freiflächen mitzudenken.

Eine reine Innenstadt- strategie greift zu kurz und wird den Aus- wirkungen der Pandemie für die Gesamtstadt nicht gerecht.

Ausgleich von Stadt und Land

Aktuelle Zahlen zur Binnenwanderung belegen, dass die Nachfrage nach Grün- und Freiräumen sowie hohe Mieten in den verdichteten Agglomerationen zu Attraktivitätsgewinnen der suburbanen Räume führen, die teils bis in die Klein- und Mittelstädte ländlich geprägter Räume reichen. Eine Verstetigung dieser Entwicklung könnte einen wichtigen Beitrag zur Herstellung der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse leisten.

„Innenstadtstrategie“ greift zu kurz

Die Transformation hat alle Bereiche der Städte erfasst – funktional wie räumlich. Daher sollte die Förderung auch aus gesamtstädtischer Perspektive entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der Expertise in der Städtebauförderung und der Weiterentwicklung der Städte überrascht es, wenn Bund und Länder eine „Innenstadtstrategie“ vorlegen, die nicht in die Entwicklung der Gesamtstadt eingebettet ist, sondern nur die zentralen Bereiche der Städte in den Blick nimmt und die übrigen Stadtteile außen vor lässt.

Das Ergebnis der „Innenstadtstrategie“ des Bundes, dass die Kommunen im Wesentlichen über einen ausreichenden planungsrechtlichen Handlungsrahmen zur Weiterentwicklung der Städte verfügen, ist allerdings eine wichtige Botschaft. Auf der Basis angepasster Konzepte kann man daher gemeinsam mit den lokalen Akteuren direkt in die Umsetzungsphase eintreten und die Städte im Sinne der urbanen Resilienz zukunftsfähig gestalten.

Dr. Oliver Gewand

Referatsleiter
Stadtentwicklung,
Wohnungsbau und
Raumordnung, GdW
BERLIN

TDM MOTOR DER STADTENTWICKLUNG

Duisburgs Zukunft auf ehemaligen Bahnflächen

In Duisburg ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Flächenentwickler der Stadt und damit auch Motor der Stadtentwicklung. Auf ehemaligen Bahnflächen entsteht ein für die Stadt zukunftsträchtiges Projekt: zwei ganze Stadtteile.

Von Gerhild Gössing

Duisburg ist die drittgrößte Stadt des Ruhrgebiets, die fünftgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens liegt knapp unter der 500.000-Einwohner-Marke.

120 ha Innovationsräume

Duisburg ist eine Stadt im Aufbruch. Als Ziel von Chinas neuer Seidenstraße erlebt sie aktuell die Transformation der Stahlindustrie und macht sich auf Richtung Wasserstoff-Hauptstadt. Gerade hat Duisburg eine 110 Mio. € schwere Förderung zur Errichtung eines Wasserstoff-Innovationszentrums erkämpft. 2025 will Thyssenkrupp in Duisburg mit Hilfe des Wasserstoffs „grünen Stahl“ produzieren. Und mit dem Masterplan Digitales Duisburg hat man sich außerdem auf den Weg zur Smart City gemacht.

Duisburg hat noch ein großes Pfund, mit dem es wuchern kann: Platz. Mit einer Größe von insgesamt 120 ha gibt es in Duisburg drei große Entwicklungsflächen – alle ehemalige Bahnflächen. Die Entwicklung dieser Innovationsräume treibt die Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH über ihre 2019 eigens dafür gegründete Tochtergesellschaft, die Gebag Flächenentwicklungsgesellschaft, voran.

Urbanität in den „Duisburger Dünen“

Zentralste Fläche ist dabei das rund 30 ha große Gelände des alten Güterbahnhofs direkt neben dem



Gerhild Gössing

Leiterin
Unternehmens-
kommunikation
Gebag
DUISBURG

Duisburger Hauptbahnhof. Die Fläche hat eine sehr wechselvolle Geschichte und steht deshalb besonders im Fokus von Politik und Bürgerschaft in Duisburg. Es gab ab 1997 eine Vielzahl von unterschiedlichen Planungen für das ehemalige Bahngelände: vom MSV-Stadion über ein Multifunktionsgelände, ein Einkaufs- und Erlebniscenter, ein Möbelhaus bis hin zu einem Design-Outlet-Center, das zuletzt 2017 durch einen Bürgerentscheid mit knapper Mehrheit gekippt wurde. 2010 war das Gelände Veranstaltungsort für die Loveparade in Duisburg – und rückte mit den tragischen Folgen der Loveparade-Katastrophe noch einmal ganz anders in den öffentlichen Blickpunkt. Letzten Endes standen die weithin sichtbaren Ruinen des ehemaligen Bahnhofs sinnbildlich für den Stillstand der Entwicklungen auf dem zentralen Gelände.

Ende 2018 gelang es der Gebag nach langwierigen Verhandlungen mit dem Voreigentümer, die Fläche zu erwerben und endlich wieder Bewegung in die Planungen zu bringen. Als optisches Zeichen dafür, dass es nun nach langen Jahren an dieser Stelle vorangeht, hat die kommunale Gebag 2020 zunächst die alten Hallen abgebrochen.

Bei allen Überlegungen für das Gelände war klar, dass hier bei der Entwicklung sehr viel Fingerspitzengefühl gefragt ist. Auch deshalb wird die Stadtgesellschaft besonders eng in die Planung einbezogen. Hierzu wurde ab Ende 2019 mit einer umfassenden Bürgerbeteiligung begonnen. Der Corona-Pandemie geschuldet wurde das Teilnahmeverfahren ab 2020

THEMA DES MONATS

konsequent online abgebildet. Die Gebag hat dazu gemeinsam mit der Stadt Duisburg ein innovatives Beteiligungsverfahren erarbeitet, das Anfang Oktober mit dem „Polis Award“ für Stadtkommunikation ausgezeichnet wurde.

Parallel startete im Sommer 2020 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb, bei dem die Teams die eingereichten Ideen der Bürger berücksichtigen mussten. Die eingereichten Beiträge wurden der Öffentlichkeit jederzeit im Netz transparent gemacht und auch hier konnten die Bürger ihre Favoriten wählen. Im März 2021 hat eine Jury den Siegerentwurf gekürt. Der Entwurf der „Duisburger Dünen“ ging dabei sowohl bei der Jury als auch bei der Bevölkerung mit großem Abstand als Sieger hervor.

Aus dem Siegerentwurf wird nun der städtebauliche Rahmenplan gefasst, aus dem sich der Bebauungsplan ergibt. Die Gebag rechnet aktuell damit, dass der Bebauungsplan für die Fläche in zwei Jahren Rechtskraft erlangen wird. Das Projekt wird voraussichtlich im Jahr 2032 abgeschlossen sein.



In direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof entwickelt die Gebag ein 30 ha großes, „Duisburger Dünen“ genanntes Bahngelände

Aktuell geht man bei den Planungen von 180.000 m² Büro- und Dienstleistungsflächen und über 1.300 Wohnungen aus. Ab 2024 wird sich die Gebag dann auf Investorensuche begeben. Für Ende 2024 ist auch der Baubeginn für die Erschließung geplant. >



So ähnlich soll das Gelände am alten Güterbahnhof 2032 einmal aussehen. Ein Raum zum Leben und Arbeiten mit einem großzügigen Park bis zur Innenstadt

Wohnen am Wasser in Wedau

Zwei weitere, direkt aneinandergrenzende Flächen mit einer Gesamtgröße von 90 ha befinden sich in Duisburg-Wedau – im Süden der Stadt nicht weit entfernt von der Grenze nach Düsseldorf. Auch das sind ehemalige Flächen der Deutschen Bahn. Bis zur Stilllegung im Jahr 2004 arbeiteten hier am Standort bis zu 2.000 Mitarbeiter im Rangierbahnhof (Süd) und im Ausbesserungswerk (Nord). Ursprünglich war die Gebag nur Erschließungsträgerin im Projekt. Die Fläche war weiter im Besitz der Deutschen Bahn und sollte von der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft entwickelt werden. 2020 hat die Gebag die Fläche von der DB gekauft. Seitdem besteht das „Team Wedau“ aus Vertretern der Gebag und der Stadt Duisburg.

Auf dem rund 60 ha großen Südareal sollen rund 3.000 Wohneinheiten entstehen, teilweise in direkter Wasserlage. Unter dem programmatischen Titel „6 Seen Wedau – Wohnen am Wasser“ wird das Projekt als größtes Wohnungsbauprojekt in NRW in den kommenden Jahren realisiert werden.

Gemeinsam mit der Stadt Duisburg hat die Gebag hohe Ambitionen für einen zukunftsfähigen Städtebau: Aspekte wie eine wassersensible Stadtentwicklung, umweltfreundliche Mobilität, Nutzungsmischungen und klimagerechte Architektur spielen dabei eine zentrale Rolle. Außerdem ist die Flächenentwicklung eingebunden in das Gesamtprojekt „Smart City Duisburg“, an dem weitere städtische Töchter und die Universität Duisburg-Essen beteiligt sind. „6-Seen-Wedau“ soll zu einem intelligenten, vernetzten und smarten Quartier entwickelt werden.

Um das zu gewährleisten, geht die Gebag deshalb in der Vermarktung den Weg eines kombinierten Bieter- und Wettbewerbsverfahrens. Es erhält nicht der Höchstbietende den Zuschlag, sondern genauso wichtig ist das eingereichte städtebauliche Konzept. Über die Vergabe entscheidet eine Jury, in der – wie beim alten Güterbahnhof – auch Vertreter des Dezernates für Stadtentwicklung sitzen. So hat man großen Einfluss auf die Qualität der Stadtentwicklung. Der Ertrag aus den Verkäufen steht nicht an oberster Stelle. >



Wohnen mit direkter Wasserlage. Im Quartier „Am Uferpark“ beim Projekt „6-Seen-Wedau“ wird das möglich sein



STADTREINIGUNG.HAMBURG

BAUSTEIN FÜR MEHR EFFIZIENZ

Setzen Sie bei Neu- oder Umbauvorhaben auf unsere modernen Unterflursysteme und profitieren Sie von zahlreichen Vorteilen:

- ✓ Platzsparend
- ✓ Attraktiveres Erscheinungsbild
- ✓ Größeres Volumen
- ✓ Weniger Leerungen
- ✓ Für alle Fraktionen
- ✓ Barrierefrei
- ✓ Geräusch- und Geruchsreduzierung
- ✓ Sichere Schließsysteme

Lassen Sie sich jetzt von unseren Experten unverbindlich beraten:

040/2576-2050

Informieren Sie sich über weitere Vorteile: stadtreinigung.hamburg/ufs



Darüber hinaus übernimmt die Gebag einen Teil der Bebauung selbst, um auch hier Qualität zu gewährleisten. So wird sie den Part des öffentlich geförderten Wohnungsbaus übernehmen und verfolgt auch hier einen besonderen Anspruch. Unter anderem sollen ein generationengerechtes Wohnquartier und Gebäude mit einem hohen Digitalisierungsgrad und innovativer Gebäudetechnik entstehen. Derzeit werden hier die verschiedenen Fördermöglichkeiten sondiert. Ebenfalls von der Gebag errichtet wird die neue Schule im Quartier, die als Pilotprojekt mit integriertem Quartierszentrum hochwertigen Architektur- und Städtebauansprüchen genauso genügen soll wie ökologischen.

Wissenstransfer in Wedau-Nord

Direkt angrenzend an die Fläche „6-Seen-Wedau“ entwickelt sich die 30 ha große Fläche zu einem Universitätscampus und Technologiepark, das signifikante Impulse für die Gesamtentwicklung der Stadt und der Region setzt. Geplante Projektlaufzeit hier: 2019 bis 2030.

Ein großer Teil der Fläche soll als neuer universitärer Standort entwickelt werden: Die Universität Duisburg-Essen plant die mittelfristige Verlegung der Fakultät für Ingenieurwissenschaften und angegliederter Institute mit circa 12.000 Studierenden und 5.000 Mitarbeitenden. Auf den weiteren Flächen wird die Ansiedlung von Forschungs- und Entwicklungsfirmen, Start-ups, Spin-offs und Co-Working-Flächenbetreibern geplant, aber auch die Nutzungen durch Technologiefirmen ohne unmittelbaren Hochschulbezug. So soll eine zielgerichtete räumliche und funktionale Verknüpfung von Wissenschaft, Wirtschaft, Forschung und Lehre entstehen, die Strahlkraft weit über die Stadtgrenzen und die Region hinaus entwickelt. Im September 2021 wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Duisburg erwirkt. Rechtskraft des Bebauungsplans wird Mitte 2024 erwartet.

Schulter an Schulter

Bei allen drei Entwicklungen zeigt sich, wie positiv sich die Flächenentwicklung durch die städtische Tochtergesellschaft auswirken kann. Durch die frühzeitige Einbeziehung der Experten des städtischen Dezernats für Stadtentwicklung, die vom Beginn der Planung Teil der Projektgruppen und auch der Wettbewerbsjurys sind, werden viele Prozesse deutlich beschleunigt und Reibungsverluste minimiert. Das wirkt sich auf eine schnellere Gesamtentwicklung aus. Dazu kann es sich eine kommunale Gesellschaft erlauben, nicht gewinnmaximierend zu handeln, sondern das zukunftsorientierte Gesamtwohl der Stadt und ihrer Bürger im Auge zu behalten. Oder, um es mit den Worten von Gebag-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer zu sagen: „Wir bauen Duisburgs Zukunft. Smart nachhaltig und resilient.“



Ein Universitäts- und Technologiecampus schließt sich nördlich an das Wohnbauprojekt „6-Seen-Wedau“ an

Weitere Informationen:
www.gebag.de,
www.amaltengueterbahnhof.de,
www.6-seen-wedau.de

Miele



KÜCHENLÖSUNGEN

MIELE PROJEKTGESCHÄFT FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Erfolgsfaktoren für die Planung von langfristigen Projekten sind Fachwissen, Kompetenz und Erfahrung. Hinter dem Begriff Miele Projektgeschäft steht ein spezialisiertes Miele Team, welches Sie während des gesamten Planungs- und Realisationsprozesses in Bezug auf Küchen in Ihrem Bauvorhaben begleitet. Dabei sind uns Kundennähe, Professionalität und Zuverlässigkeit sehr wichtig.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Pläne und wie wir Sie unterstützen können: projekte@miele.de

Miele. Immer Besser.

TDM DIE STADT FÜR DIE ZUKUNFT WEITERENTWICKELN

Stadtakupunktur mit Wirkung

Wie Stadtentwicklung in bestehenden Quartieren funktionieren kann, zeigt ein Blick in die Mannheimer Neckarstadt-West. Hier greifen zahlreiche einzelne Maßnahmen gut koordiniert ineinander. Aus sozialer und aus städtebaulicher Perspektive bedeutsam ist das Zusammenwirken der Partner.

Von Heiko Brohm

Die Empörung in Mannheim war groß. Deutschlandweit hat das ZDF in einem Beitrag seiner „37 Grad“-Reihe die Geschichte vom vergessenen Stadtteil erzählt, von der Neckarstadt-West in Mannheim. Ein Quartier, gut gelegen

am Neckar und nahe zur Innenstadt, das aber sich selbst und seinen sozialen Problemen überlassen werde. Zu diesem Zeitpunkt Mitte 2020 engagierten sich dort längst mehrere Akteure, in und um den Stadtteil nahmen bereits ganz andere Diskussionen an Fahrt auf, es geht um Gentrifizierung, steigende Mieten und Verdrängung. Manchmal fällt es schwer zu glauben, dass sich beide Diskussionen um den gleichen Stadtteil drehen.

Stadtteilentwicklung

Die Neckarstadt-West in Mannheim: rund 21.000 Menschen aus rund 160 Nationen leben hier, eher wenige Bewohner bleiben auf Dauer, viele kommen und gehen, auch Armutsmigration spielt eine Rolle. Auf der anderen Seite ziehen viele Studierende in den Stadtteil, was stellenweise zu steigenden Mieten führt. Es ist eine verworrene Lage, die es so oder so ähnlich in vielen deutschen Städten gibt.

Eine Lage, die sich ändern soll, viele arbeiten daran mit. In Mannheim spielt in diesem Prozess die kommunale GBG Unternehmensgruppe mit ihrer Muttergesellschaft, der GBG – Mannheimer Woh-



Heiko Brohm

Abteilungsleiter
Unternehmens-
kommunikation
GBG – Mannheimer
Wohnungsbaugesell-
schaft mbH
MANNHEIM

nungsbaugesellschaft mbH eine zentrale Rolle. Sie und ihre Tochterunternehmen bringen an vielen verschiedenen Stellen in dem Quartier ihre unterschiedlichen Stärken ein und erzielen dabei sichtbare Erfolge. „Als Unternehmen bringen wir in den Prozess eine Dynamik, die sonst schwer zu erreichen wäre“, sagt Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer der GBG.

Stadtakupunktur nennt sich das Vorgehen, weil es nicht dem Trugschluss erliegt, eine Kommune könnte auf einmal einen Stadtteil komplett umkremplen: Es geht viel eher um viele, kleine und größere Maßnahmen, die einen Stadtteil auf Dauer stabilisieren sollen.

Von Lenkungsgruppen, Akteuren und Schlüsselprojekten

Die Aufgaben sind innerhalb der Unternehmensgruppe aufgeteilt. Konzeptionell ist die MWSP am stärksten eingebunden: Die Gesellschaft entwickelt die Mannheimer Konversionsflächen und hat mit der Neckarstadt-West eine weitere, neue Aufgabe übernommen. Zusammen mit dem Büro des Oberbürgermeisters steuert sie die Lokale Stadterneuerung (LOS) – eine Arbeitsgruppe, die sich um die Neckarstadt-West und einen weiteren Stadtteil, den Jungbusch, kümmert.

In der Arbeitsgruppe LOS sitzen viele unterschiedliche Akteure an einem Tisch, es geht darum, konkrete Lösungen für viele Fragen zu entwickeln, ein zentrales Thema sind dabei Angebote für Kinder und Jugendliche. Noch fehlt eine Ganztagschule im



THEMA DES MONATS



Die historische Humboldtschule wird – saniert und durch einen Neubau ergänzt – die künftige Ganztagschule im Stadtteil werden. Bessere Bildungsangebote im Stadtteil haben große Bedeutung und Außenwirkung. Die GBG-Tochter BBS führt die Arbeiten im Auftrag der Stadt aus

Stadtteil, darum ist der Campus Neckarstadt-West entstanden, ein Zusammenschluss vieler Akteure und engagierter Bürger. Die Bildungsinitiative schafft Orte und Möglichkeiten, an denen Kinder und Jugendliche nachmittags ihre Hausaufgaben machen und sich sinnvoll beschäftigen können. „Es ist eine besondere Ausgangssituation, in der wir im Rahmen der Lokalen Stadterneuerung an nachhaltigen Veränderungen arbeiten. Die Maßnahmen, die wir bereits ergreifen konnten, wirken wie ein Schmiermittel, damit das Zusammenleben reibungsloser und besser läuft – und der Stadtteil als Ganzes stabilisiert wird“, sagt Achim Judt, Geschäftsführer der MWSP.

Die GBG als Wohnungsbaugesellschaft hat gleich mehrere Funktionen inne: Zum einen kauft sie seit 2018 gezielt und im Sinne der Lokalen Stadterneuerung Wohnhäuser entlang einer der Hauptachsen

GBG Unternehmensgruppe

Zu der kommunalen Unternehmensgruppe gehören die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, die Stadtentwickler der MWSP Projektentwicklungsgesellschaft mbH, die Schulbauexperten der BBS Bau- und Betriebsservice GmbH und die Servicehaus Service-GmbH als vielseitige Servicegesellschaft. Zu ihr wiederum gehören die beiden gemeinnützigen Tochtergesellschaften Markthaus Mannheim und Chance Bürgerservice. In der Gruppe arbeiten aktuell rund 570 Mitarbeiter.



Mitarbeiter von GBG, MWSP und BBS auf dem Neumarkt in der Neckarstadt-West: viele kleine und größere Maßnahmen sollen den Stadtteil auf Dauer stabilisieren

der Neckarstadt-West, der Mittelstraße. Bislang hat sie hier und in benachbarten Stadtteilen 21 Gebäude angekauft, weitere werden folgen. „Wir wollen mit unseren Aktivitäten und den gezielten Ankäufen von Gebäuden in der Neckarstadt-West eine Stabilisierung der Mietpreisentwicklung erreichen, Wohnraum für Familien bieten und mittelfristig Einfluss auf die Sozialstruktur des Quartiers nehmen“, so Karl- >



Als Ankerinvestor wirkt die GBG in der Mannheimer Neckarstadt. Mehr als 20 Häuser hat sie mittlerweile erworben, um diese zu sanieren und stadtteilverträgliche Nutzungen zu implementieren

Heinz Frings. „Ebenso wichtig sind uns dabei die Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen, die oft als Kneipen mit Spielautomaten oder Wettbüros genutzt werden. Hier ist es unser explizites Ziel, diese Lagen quartiersgerecht zu nutzen“, ergänzt Christian Franke, der für Ankauf und die Strategie zuständige Bereichsleiter. Ein Bäcker, ein städtischer Bürgerdienst, ein GBG-Quartiersbüro, eine Beratungsstelle und ein Second-Hand-Shop der gemeinnützigen Tochtergesellschaft Markthaus Mannheim – viele neue Nutzungen wurden schon umgesetzt.

Die GBG ist in der Neckarstadt zum anderen als Bauherrin aktiv: Ein klares Zeichen ist das Marchivum, ein ehemaliger Bunker, den sie im Auftrag der Stadt zum neuen städtischen Archiv umbaute. Seit 2018 soll dieses kulturelle Highlight dafür sorgen, dass auch Menschen den Stadtteil besuchen, die sonst nicht in die Neckarstadt-West kämen. Aktuell baut die GBG den Kaisergarten, eine denkmalgeschützte, um 1900 erbaute frühere Veranstaltungs- und Gemeindehalle der benachbarten Herz-Jesu-Kirche, als neuen Standort für den Campus Neckarstadt-West um. Mit der BBS gehört zur Unternehmensgruppe auch der zentrale Dienstleister für Schulbau in Mannheim. Derzeit bereitet er im Auftrag der Kommune

den Ausbau der Humboldtschule als Ganztagschule vor, dafür soll zuerst ein Neubau errichtet und dann der bestehende Altbau saniert werden.

Erfolgsfaktoren

Die Stadtakupunktur in der Mannheimer Neckarstadt-West ist in vollem Gange, aus Sicht der Unternehmen GBG und MWSP gibt es fünf zentrale Faktoren, die für den Erfolg dieser Arbeit eine große Rolle spielen:

1. GEMEINSAMES VORGEHEN

Stadtentwicklung ist keine One-Man-Show und keine Veranstaltung eines einzelnen Akteurs. Um die Entwicklung eines ganzen Stadtteils zu verändern, braucht es eine Gruppe von Handelnden. Damit diese gemeinsam vorgehen, ist Koordination wesentlich. In Mannheim ist das vom Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz ausgegangen, er hat die Lokale Stadterneuerung ins Leben gerufen, die von der MWSP federführend gesteuert wird. Somit ist die Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und der GBG Unternehmensgruppe gewährleistet.

2. LEUCHTTÜRME

Stadtakupunktur soll sich im besten Fall selbst antreiben und so immer weiter an Fahrt gewinnen. Damit das

eintritt, ist eine Sichtbarkeit wichtig, die gerade am Anfang bei vielen kleineren Maßnahmen noch nicht gegeben ist. Darum bieten sich bauliche Maßnahmen an, einfach weil sie eine starke Signalwirkung haben. In der Mannheimer Neckarstadt ist das der Glasaufbau auf dem Marchivum, er strahlt wie ein Leuchtturm. Die Botschaft: Dieses Quartier wird nicht alleine gelassen, hier wird investiert. Die MWSP hat mit der künstlerischen Gestaltung des Neumarkts ebenfalls so ein Zeichen gesetzt, jetzt wird der zentrale Platz komplett neu gestaltet.

Neckarstadt-West

Im Mannheimer Stadtteil Neckarstadt-West leben mehr als 21.000 Menschen aus 160 Nationen. Der Stadtteil ist durch große Mobilität geprägt, das heißt, es findet ständiger Zu- und Wegzug statt, auch Armutsmigration besonders aus Südosteuropa spielt eine Rolle. Gleichzeitig ist die Neckarstadt-West auch bei Studenten als Wohnort beliebt.

3. KONZENTRATION AUF ACHSEN

Egal wie groß oder klein ein Stadtteil ist, auf einmal wird er sich auch städtebaulich kaum verändern lassen, was die viel tiefer sitzende soziale Dimension anbetrifft schon gar nicht. In der Neckarstadt-West konzentriert sich die GBG-Gruppe darum auf Achsen, um von dort aus Wirkung ins gesamte Quartier zu entfalten. An der zentralen Mittelstraße agiert sowohl die GBG selbst als auch die Stadt mit eigenen Einrichtungen, hier setzt die GBG zudem mit ihren Ankaufs-



Früher Wettbüro, heute Second-Hand-Laden – 2019 erwarb die GBG das Haus Mittelstraße 32: Eröffnung mit GBG-Geschäftsführer Frings (2. v. l.) und Mannheims Oberbürgermeister Dr. Kurz (4. v. r.)



Der Campus Neckarstadt-West ist ein Stadtteilprojekt für Bildungsgerechtigkeit und ein wichtiger Baustein der lokalen Stadterneuerungsstrategie: Hier können Schüler betreut Hausaufgaben machen

aktivitäten an. Der zentrale Neumarkt ist ein weiteres Handlungsfeld der Lokalen Stadterneuerung, den sich die MWSP vorgenommen hat, genauso wie das Neckarvorland, eine eigentlich privilegierte Fläche zwischen Quartier und Fluss, die bislang noch bei weitem nicht ihr Potenzial ausgespielt hat. Mit einer neuen Calisthenics-Sportanlage unter der Kurpfalz-Brücke und weiteren gestaltenden Eingriffen wird die Fläche bespielt und jetzt zunehmend als positiver Aufenthaltsort wahrgenommen.

4. ZENTRALER AKTEUR

Steuernder Akteur einer Stadtentwicklung muss die Stadt selbst sein, denn nur sie ist demokratisch >



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

Fördern, was NRW bewegt.

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

Die ganze Geschichte unter:
nrwbank.de/gwg

dazu legitimiert. Dennoch ist eine Kommune oftmals wirtschaftlich und strukturell zur schnellen Umsetzung vieler Maßnahmen gar nicht in der Lage. In Mannheim hat die GBG Unternehmensgruppe diese Lücke als zentraler Akteur geschlossen. Die stadteigenen Unternehmen bringen das Know-how und die Möglichkeiten mit, selbst auf dem Markt aktiv zu werden und etwa Wohngebäude anzukaufen oder Leuchtturmprojekte wie das Marchivum zu realisieren. „Aus diesem Grund haben wir jetzt ein Büro im Stadtteil eröffnet“, sagt GBG-Geschäftsführer Frings. „Wir wollen damit auch ein Zeichen setzen und als Akteur in der Neckarstadt-West sichtbar sein.“



Am Rand des Stadtteils befindet sich das Marchivum genannte Stadtarchiv. Der von der GBG umgebaute und aufgestockte ehemalige Bunker soll ein Erneuerungssignal setzen und Publikumsmagnet werden

5. GEDULD

„Stadtentwicklung ist kein stringenter Prozess, bei dem man schon im Voraus weiß, was dabei herauskommt, mit klar definiertem Anfang und Ende“, sagt Natalie Papadopoulos, sie ist bei der MWSP als Referentin für die LOS zuständig. „Die Begleitung des Prozesses selbst aber ist elementar, um dort zügig intervenieren zu können, wo es nötig wird.“ Wer eine Veränderung vornimmt und hofft, dass sich damit alles zum Guten wendet, wird enttäuscht werden. Eher geht es darum, beständig weiterzuarbeiten und unter Umständen auch Rückschläge zu verarbeiten. Auch wenn die Erwartungen oft berechtigterweise hoch sind: „Ohne einen langen Atem geht das nicht“, sagt Achim Judt.

Für Bürger und Gesamtstadt

Mittlerweile sind – bei allen strukturellen Problemen – aber positive Entwicklungen in der Mannheimer Neckarstadt-West sichtbar; und die Entwicklung nimmt an Fahrt auf.

Am Alten Meßplatz, dem Eingang zum Stadtteil, wird ein weiteres Leuchtturmprojekt entstehen: das Forum Deutsche Sprache. Das Grundstück stellt die Stadt Mannheim zur Verfügung, das Projekt wird von der Klaus-Tschira-Stiftung finanziert. Nebenan ist seit Jahren das mittlerweile vom Bundesinnenministerium geförderte Projekt „Alter“ aktiv – eine Initiative, die einen Anlaufpunkt für Jugendliche und junge Menschen bietet. Und Anfang des kommenden Jahres wird der Campus Neckarstadt-West dann auch den Kaisergarten beziehen können. Dies ist ein weiterer Schritt, um gerade den Kindern und den jungen Menschen im Quartier mit diesem Kinder- und Jugendbildungshaus inklusive Verpflegungsmöglichkeit mehr Angebote machen zu können.

Karl-Heinz Frings ist sich sicher: „Als kommunale Unternehmensgruppe können wir einen großen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten, indem wir eine Lücke schließen zwischen der Stadt einerseits und privaten Investoren andererseits.“ Der Auftrag der GBG-Gruppe in der Neckarstadt-West, da ist er sich sicher, wird nicht schnell enden. Akupunktur wirkt, aber sie benötigt Zeit.

Weitere Informationen:
www.mwsp-mannheim.de/lokale-stadterneuerung/neckarstadt-west/
www.gbg-mannheim.de/wir-gestalten-mannheim/die-quartiere-im-blick/

GROHTHERM 500: optimales Duscherlebnis mit Wohlfühltemperatur

Als einer der führenden Hersteller für Thermostat-Technologie kennt GROHE die Herausforderungen, denen Architekten, Planer, Generalunternehmer und Betreiber im Bereich Wohnungswirtschaft bei der Planung von modernen Duschen begegnen.



Mit GROHTHERM 500 bleibt die Temperatur beim Duschen konstant – selbst, wenn der Wasserfluss unterbrochen wird.

Neben einem ansprechenden Design und praktischen Funktionen ist es besonders die konstante Wassertemperatur, die für Nutzer von großer Bedeutung ist. Mit GROHTHERM 500 erweitert GROHE seine Thermostat-Familie nun und bietet ein perfektes Einstiegsprodukt¹. So garantiert die Marke auch bei kleinen Budgets höchstes Komfort.

Durch die Minimierung von Temperaturschwankungen gibt es keine kalten oder heißen Überraschungen unter der Dusche – selbst, wenn noch an anderer Stelle Wasser fließt. Um Verbrühungen zu vermeiden, sorgt die SafeStop-Taste dafür, dass sich die Wassertemperatur auf maximal 38 Grad Celsius erwärmt. Die integrierte Water Saving-Technologie ermöglicht zudem eine Wassereinsparung von bis zu 50 Prozent. Als Teil des GROHE Professional Sortiments ist die Neuheit exklusiv für Fachpartner verfügbar.

GROHTHERM Familie: Funktionalität und Design

Die GROHTHERM Familie setzt sich neben dem neuen Modell GROHTHERM 500 aus den bewährten Thermostaten GROHTHERM 800 und 1000 zusammen. Die gesamte Produktfamilie zeichnet sich durch Markenqualität aus und erfüllt hohe Ansprüche an Design und Funktion.

Die Vorteile im Überblick

- Große Modellauswahl, exklusiv für GROHE Fachpartner verfügbar
- GROHTHERM 500 für den umwelt- und kostenbewussten Kunden
- GROHE Thermostattechnik zum Schutz vor Temperaturschwankungen
- Maximale Sicherheit dank SafeStop-Sicherheitssperre
- Nachhaltiger Wasser- und Energieverbrauch durch Water Saving-Technologie
- Einfache Bedienung auch mit seifigen Händen
- Hochwertige und designstarke Lösungen in GROHE Qualität

Weitere Informationen zur GROHTHERM Familie finden Sie auf unserer Website.

¹ Die Markteinführung der neuen GROHTHERM 500 Thermostate erfolgt im Oktober 2021.



www.grohe.de

TDM STADTPLANUNG IN FREIBURG

Stadtteilentwicklung für die Zukunft

Stadtplanung gleicht einem Blick in die Glaskugel – niemand weiß, welche Anforderungen Menschen an Wohnen, Arbeit und Infrastruktur künftig stellen werden. Damit neue Quartiere auch in einigen Jahrzehnten noch attraktiv sind, machen sich Planer viele Gedanken, zum Beispiel in Freiburg.

Von Jelka Louisa Beule



Eine Stadt in der Stadt: In Freiburg wird ein neuer Stadtteil in der Größe einer Kleinstadt mit Wohnungen, Einzelhandels- und Gewerbeflächen, Sportanlagen, Mobilitätsangeboten und Schulen geplant

Es ist eins der größten Neubauquartiere, die aktuell in Deutschland geplant werden. Die Stadt Freiburg wird um einen Stadtteil in der Größe einer Kleinstadt wachsen: 110 ha Fläche, 6.900 Wohnungen, 16.000 Bewohner – das Quartier Dietenbach soll im Westen der Stadt entstehen. Hinzu kommen Einzelhandel, Gewerbe, Straßenbahn, Sportanlagen, Pflegeeinrichtungen, Schulen und 22 Kindertagesstätten.

Wie sollen die Gebäude der Zukunft aussehen, wie wollen Menschen wohnen und arbeiten? Wie müssen Grün- und Freiflächen gestaltet werden? Wie sieht die Mobilität der Zukunft aus? Wie muss das Leitungsnetz konzipiert sein, um mit Technologien Schritt halten zu können, die womöglich noch gar nicht erfunden sind? Mit all diesen Fragestellungen müssen sich die Stadtplaner schon heute beschäftigen. Denn bis das Neubauquartier fertig bezogen ist, werden zwei Jahrzehnte ins Land gegangen sein: Die letzten Häuser sollen 2042 fertiggestellt werden.

Freiburg-Dietenbach soll klimaneutral werden

„Wir haben keine Vorbilder, sondern wollen eines werden“, sagt Freiburgs Baubürgermeister Martin Haag. Vor allem hinsichtlich der ambitionierten Energieziele will Freiburg Vorreiter sein. Das neue Viertel soll komplett klimaneutral werden – das wäre in dieser Größenordnung ein Novum. Zwar gebe es in Deutschland bereits kleinere Siedlungen, in denen dieses Ziel erreicht worden sei, sagt der Leiter des städtischen Umweltschutzamts Klaus von Zahn. Aber es existierten keine größeren, klimaneutralen Stadtteile mit einer derart dichten Bebauung, wie sie in Dietenbach vorgesehen sei – und wo entsprechend mehr Menschen mit alternativen Energien versorgt werden müssen als in lockerer bebauten Strukturen, trotzdem aber zum Beispiel die Dachflächen zur Solarnutzung nicht größer werden.

Um das Klimaziel zu erreichen, hat die Stadt Freiburg gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro ein ausgeklügeltes Energieversorgungssystem entwickelt. Herausgekommen ist ein komplexes Zusammenspiel aus Photovoltaik (PV), einem Nahwärmesystem und einer Elektrolyseanlage, die aus erneuerbarem Strom Wasserstoff erzeugen wird. Alle Komponenten sollen dazu beitragen, dass am Ende die Klimabilanz von Dietenbach ausgeglichen ist.



Um in der Zukunft flexibel zu bleiben, zurrut der Rahmenplan für Freiburg-Dietenbach nur die Rahmenbedingungen fest

Energieeffiziente Neubauten

Voraussetzung ist, dass die Gebäude an sich bereits energieeffizient gebaut werden und entsprechende Standards erfüllen, bei Wohngebäuden ist KfW 55 vorgesehen. Die Häuser werden über eine zentrale Großwärmepumpe mit 20 MW Leistung mit Wärme versorgt, gewonnen wird die Energie aus Grund- und Abwasser. Die Wärme geht über Nahwärmeleitungen in die Häuser, in denen keine separaten Heizanlagen, Kessel oder Öltanks mehr notwendig sind.

In einer 30 × 30 m großen Energiezentrale und in zwei kleineren „Elektrolyseuren“ wird sogenannter grüner Wasserstoff gewonnen. Die Anlagen wandeln Wasser, Ökostrom und die Überschüsse aus dem in Dietenbach erzeugten PV-Strom mittels Elektrolyse in Wasserstoff um. In den Energiezentralen entstehen dadurch pro Jahr 700 t „grüner“ Wasserstoff, der durch die Produktion vor Ort umweltfreundlicher ist als solcher, der über weite Strecken transportiert wird. Genutzt werden soll der grüne Wasserstoff von örtlichen Betrieben, etwa vom Freiburger Verkehrsunternehmen oder vom Müllentsorger. Auch private Firmen haben laut der Freiburger Stadtverwaltung bereits Interesse bekundet. Durch den Prozess wird Dietenbach selbst zum Produzenten von umweltfreundlicher Energie, was positiv in die Klimabilanz einfließt. Die Abwärme, die bei der Wasserstoffproduktion entsteht, soll wiederum rund 20 % des Wärmebedarfs in Dietenbach decken. >

Trotz dieses innovativen Klimakonzepts dürfen auch die Kosten für den neuen Stadtteil nicht aus dem Ruder laufen – Hauptziel der Freiburger Politik ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. 50 % geförderte Mietwohnungen sind geplant, die Grundstücke sollen in Erbpacht vergeben werden, um Bodenspekulationen zu verhindern. Insgesamt stehen derzeit Entwicklungskosten von 850 Mio. € im Raum.

Mobilität: Autonome Autos und Busse?

Gedanken über die Zukunftsfähigkeit des Stadtteils müssen sich die Planer auch beim Thema Mobilität machen. Niemand weiß, wie diese im Jahr 2042 aussieht, erklärt Ingo Breuker, stellvertretender Leiter der „Projektgruppe Dietenbach“, bei der die Fäden für das Mammutprojekt in der Freiburger Stadtverwaltung zusammenlaufen. Gibt es etwa autonom fahrende Busse, die den Binnenverkehr im Stadtteil bereichern könnten? Die zentrale Ringstraße sei in jedem Fall so breit geplant, dass dies möglich wäre, so Breuker.

Für den Individualverkehr sehen die Planungen vier mehrstöckige Sammel-Quartiersgaragen für Autos vor. Falls das nicht reicht, könnten sie durch die vorgesehene Systembauweise durch weitere Etagen ergänzt werden. Wenn zukünftig jedoch weniger Menschen ein eigenes Auto haben, lassen sich die vorgesehenen Flächen auch anderweitig nutzen, zum Beispiel für den Wohnungsbau. Für den Fall, dass Autos zukünftig eigenständig ein- und ausparken könnten, so Breuker, wäre weniger Platz pro Fahrzeug nötig, weil der Fahrer keinen Raum zum Aussteigen braucht. Daher könnten die geplanten Stellplätze schmaler als heute ausfallen.

Am zukunftsorientiertesten und klimafreundlichsten wäre es jedoch, wenn viele Menschen ganz auf ein eigenes Auto verzichten. Deshalb wird es in Dietenbach viele Carsharing-Stationen geben, der Stadtteil soll von Beginn an eine Straßenbahnverbindung haben und an das Freiburger Rad- und Fußwegenetz angeschlossen werden. Und damit Fahrräder, E-Bikes und Lastenvelos zuhause gut und sicher verstaut werden können, sind überproportional viele Fahrradabstellplätze geplant. Für Autos gilt lediglich ein Stellplatzschlüssel von 0,5 je Wohneinheit.

Für die zukünftig vor allem elektrische Antriebstechnik ist eine entsprechende technische Infrastruktur mit Ladesäulen vorgesehen. Dicke Kabelrohre im Untergrund ermöglichen es, den Stadtteil fit für weitere technische Entwicklungen zu machen, an die heute womöglich noch niemand denkt. Das umfasst nicht nur den Bereich Mobilität, sondern zum Beispiel auch Digitalisierung, Internet, Glasfaser und Co.

Flexibler Rahmenplan zur späteren Anpassung

Damit das neue Viertel auch in zwei Jahrzehnten noch zukunftsfähig ist, würden die Planungen insgesamt so flexibel wie möglich gestaltet, erklärt

Breuker. Ein Rahmenplan zurrut das Gesamtkonzept fest, ist aber bei Bedarf anpassbar. Bei der Art der Bebauung setzten die Planer auf klassische, erprobte Strukturen. Angedacht ist vor allem eine Blockrandbebauung, wie sie auch in beliebten Gründerzeitvierteln in Freiburg vorkommen, sagt der stellvertretende Projektgruppenleiter. Zudem achteten die Planer auf flexible Grundrisse für sich eventuell in der Zukunft verändernde Wohn- und Arbeitsformen.

Schließlich ist nicht gesagt, dass in ein oder zwei Jahrzehnten ein Großteil der Menschen noch täglich ins Büro fährt. Und auch die öffentlichen Gebäude sollen wandelbar sein. „Die Kita von heute kann das Seniorenzentrum von morgen sein“, so Ingo Breuker, stellvertretender Leiter der „Projektgruppe Dietenbach“. Damit könne ein sich verändernder Bedarf im Laufe der Jahrzehnte aufgefangen werden. Denn in der Regel würden neue Stadtteile

zunächst von vielen jungen Familien bezogen, später verändere sich die Bevölkerungsstruktur: All dies müsse sich bereits jetzt in den Überlegungen wiederfinden.

Die Bewohner sollen sich wohlfühlen

Eine wichtige Rolle spielen auch die soziale Infrastruktur. Einrichtungen von Kita und Schule bis hin zu Nachbarschaftstreff, Sportflächen und Kirche müssen mit geplant werden. „Die Menschen müssen sich wohlfühlen“, sagt Breuker. Dazu gehört auch der Freiraum. Der Bach „Dietenbach“, der dem Stadtteil seinen Namen gibt und quer durchs Gebiet fließt, soll sich in eine Erlebnislandschaft verwandeln.

„All diese unterschiedlichen Aspekte zusammen zu denken, ist sicherlich eine der größten Herausforderung bei den Planungen“, so Ingo Breuker. Es gebe viele Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Themen, die berücksichtigt werden müssten. „Es ist mehr als nur ein Wohngebiet, das wir planen. Es entsteht im Grunde eine komplett neue Kleinstadt mit verschiedenen Quartieren.“

Flexibilität bietet die Stadtteilplanung auch deshalb, weil nicht alles auf einen Rutsch entwickelt wird, sondern sechs Bauabschnitte vorgesehen sind. Das schafft die Möglichkeit, im Laufe der Entwicklung des Stadtteils Dinge zu verändern und aktuellen Anforderungen anzupassen. Aber selbstverständlich lasse sich nicht alles im Nachhinein noch ändern, sagt Breuker: Bei vielen Aspekten müssten die Planer das Risiko eingehen und gewisse Entscheidungen treffen, auch auf die Gefahr hin, dass diese sich im Nachhinein als falsch herausstellen.

Als Beispiel nennt er die Brunnen, die für die Grundwassererwärmung im Energiekonzept notwendig sind. Diese sollen von Anfang an so dimensioniert werden, dass sie für den ganzen Stadtteil ausreichen, um eine spätere Nachrüstung zu vermeiden. Sollten

„Wir haben keine Vorbilder, sondern wollen eines werden.“

Martin Haag
Baubürgermeister

sich jedoch nach dem ersten Bauabschnitt Probleme bei dieser Art der Wärmeversorgung herausstellen, hätte man die Brunnen womöglich umsonst angelegt.

Baumabholzungen und Bürgerentscheid

Auseinandersetzen muss sich die Projektgruppe auch mit Kritik aus der Bevölkerung, die es trotz einer umfangreichen Bürgerbeteiligung gibt. Aktueller Hauptkonfliktpunkt ist das Langmattenwäldchen: Ein bestehendes Waldstück, das in Teilen zugunsten von Straßenbahntrasse und Sportflächen des neuen Stadtteils gerodet werden soll. Ein Unding in Zeiten des Klimawandels, meint eine Bürgerinitiative und hat tausende Unterschriften gesammelt. Zudem haben Aktivisten im Juni Bäume besetzt, um für deren Erhalt zu kämpfen.

Umstritten waren die Planungen für einen neuen Stadtteil in Freiburg von Anfang an. Es gab Widerstand gegen die Bebauung einer Fläche, die aktuell größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird. Die Bauern fürchteten um ihre Existenz und argumentierten, dass landwirtschaftliche Flächen für die regionale Versorgung wichtig seien. Zudem wehrten sich

die Kritiker generell gegen die Flächenversiegelung und den Einfluss auf das Stadtklima. Es gab Debatten um die Finanzierbarkeit sowie um die Frage, ob zusätzlicher Wohnraum nicht besser durch Nachverdichtung bestehender Quartiere geschaffen werden solle statt auf der „grünen Wiese“. Am Ende kam es zu einem Bürgerentscheid, der im Februar 2019 mit 60 % pro Dietenbach ausging.

Bis der neue Stadtteil in Freiburg tatsächlich Realität ist, wird es allerdings noch dauern. Der Start der Erschließung des ersten Bauabschnitts ist nach aktuellem Zeitplan für 2023 vorgesehen, zwei Jahre später soll mit dem Bau der ersten Häuser begonnen werden. Entstehen werden im ersten Schritt 1.600 neue Wohnungen. —

Dieser Artikel ist zuerst online erschienen unter www.haufe.de/immobilien



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

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

dzhyp.de

Premium
Fördermitglied
im GdW

TDM STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG FÜR DIE ZUKUNFT

Integrative Ansätze für Stadt und ländlichen Raum

Die Handlungsfelder zukunftsfähiger Stadtentwicklung sind vielfältig und müssen parallel bearbeitet werden: das Spannungsverhältnis von Stadt und Land, die Zielkonflikte zwischen Wirtschaftlichkeit und gesellschaftlichen Anforderungen oder die Herausforderungen beim Umbau der (Innen)Städte.

Von Frank Emrich

Selten war es schwieriger, jenseits der reinen Utopie eines Metropolis über die Zukunft der Stadtentwicklung und ihre Folgen für die Wohnungswirtschaft nachzudenken. Um einen Plan zu entwickeln und die Zusammenhänge herzustellen, muss man zuerst einen Schritt zurücktreten.

Es ist wichtig, das „Big Picture“ zu finden. Das ist schwierig, denn wir befinden uns mitten im Fluss des massivsten kulturellen Umbruchs seit dem Beginn der Industrialisierung – der globalen digitalen Revolution mit weltweiten Folgen eben dieser Industrialisierung und Digitalisierung. Wir erfahren und beginnen aktuell erst zu begreifen, was Digitalisierung in allen Lebensbereichen bedeutet. Gleichzeitig beschleunigt sich der Prozess der Digitalisierung in nahezu exponentieller Dimension (Stichwort KI oder AI) weiter und zwar im globalen Ausmaß mit sehr realen regionalen Folgen.

Aufbrechen bisheriger Konstanten

Klar scheint zu sein: Die aus der Industrialisierung bekannte Arbeitsteilung mit der ihr folgenden räumlichen Trennung von Arbeiten, Wohnen und Leben – Gewerbegebiet, Wohngebiet, City – wird über weite Strecken obsolet. Die Digitalisierung von Prozessen reduziert industrielle und gewerbliche Arbeitsplätze; die Virtualisierung von Prozessen löst die Ortsgebundenheit auf. Infolgedessen wird das Verhältnis von



Frank Emrich
Verbandsdirektor
vtw Verband Thüringer
Wohnungs- und Immo-
bilienwirtschaft e. V.
ERFURT

Stadt und (Um)Land neu diskutiert. Aber vor allem finden sich Arbeiten, Wohnen und Leben zu neuer Einheit zusammen – nichts anderes steckt hinter dem Hype der Begriffe „Quartier“ oder „Mixed Use“.

Was sich auf der Makroebene abzeichnet, findet sich auf individueller Ebene wieder: Klassische Lebensläufe von Familienmodell über Arbeitsplatzbindung bis zu Mobilität verändern sich rigoros. Entsprechend wandeln sich Anforderungen an Stadtentwicklung, Immobilienentwicklung und -betrieb sowie Geschäftsmodelle. Der Veränderungsdruck auf die Wohnungswirtschaft, ihre Verbände und Institutionen steigt. All dies wird zudem durchdrungen von systemischen Anforderungen infolge des Klimawandels und Verbrauchs natürlicher Ressourcen.

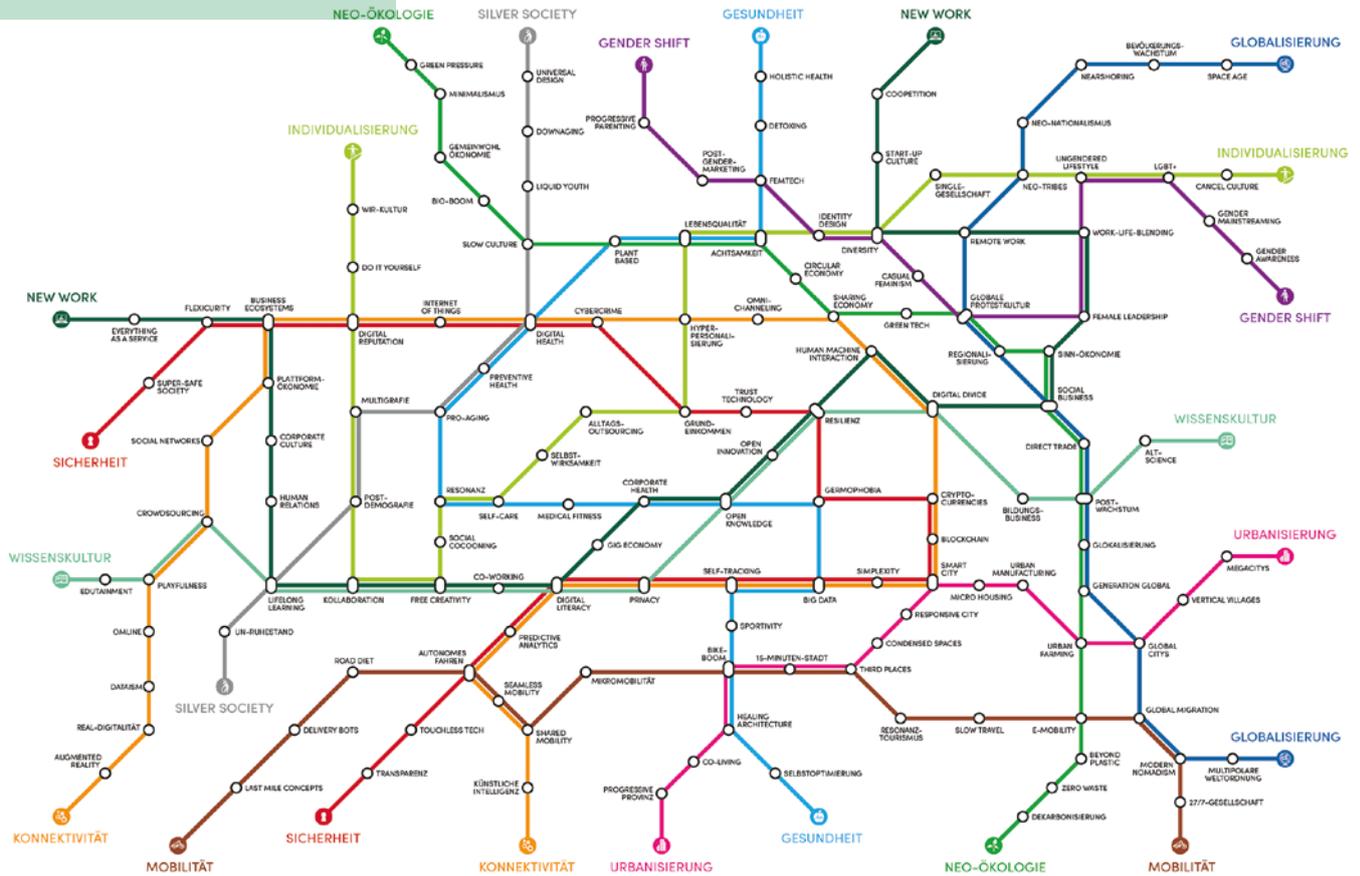
Dieses Spannungsfeld lässt sich auch in Thüringen gut ablesen. Der Freistaat ist geprägt vom ländlichen Raum und drei größeren Städten. Im Rahmen des sogenannten zweiten Sanierungszyklus müssen im gesamten Land große Wohnungsbestände modernisiert werden. Gleichzeitig setzt sich die Abwanderung aus dem ländlichen Raum hier (im Gegensatz zu fast allen anderen Bundesländern übrigens) fort. Im Ergebnis sind in Thüringen niedrige Mieten und hohe Leerstände zu finden, entsprechend sind Modernisierung und Neubau im Status quo schwer möglich.

Integrierte Ansätze einer Entwicklungspolitik

Der vtw hat deshalb in groben Zügen eine Strategie zur Stabilisierung des ländlichen Raumes erarbeitet. In einem intensiven Pilotprojekt mit der Stadt Jena

THEMA DES MONATS

Zukunftsinstitut GmbH, Frankfurt/Main 2021



Die Megatrend-Map des Zukunftsinstituts verdeutlicht: Die Herausforderungen und die sich daraus ableitenden Aufgaben sind vielseitig und interdependent. Einzelmaßnahmen bewirken immer weniger, koordiniertes und übergreifendes Handeln wird elementar

und dem Saale-Holzland-Kreis hat die Wohnungswirtschaft als Impulsgeber einen Lösungsansatz entwickelt. Wie oben beschrieben, kann das Problem nur aus der Betrachtung des großen Rahmens – Big Picture – gelöst werden. Keine Einzelförderung vermag langfristig Trends zu brechen. Es bedarf der koordinierten Stabilisierung des ländlichen Raums (inklusive der Medizin-, Bildungs-, Handels-, Verkehrs- und digitalen Infrastruktur et cetera) bei gleichzeitiger Abstimmung mit Stadtentwicklung und Politik – und eine Art Politikfolgenabschätzung, die zum Beispiel bewertet, ob eine Mietpreisbremse in der Stadt als Abwanderungsbeschleuniger für das Land fungiert.

Ebenso komplexer Ansätze bedarf es für die Stadtentwicklung. Es wird nicht reichen, auf Pop-up-Stores und Stadtfeste zu setzen. Benötigt werden integrative Ansätze aller maßgeblichen Akteure einer Stadt, um kreative Lösungen zu finden. Es braucht bewegliche Verwaltungen und Kommunalparlamente, um städteplanerische Lösungen für die schnelle Reaktion auf diese veränderten Bedingungen zu finden. Schon jetzt zeigt sich: Es gewinnen die Standorte in Deutschland, deren Strukturen flexibel und zügig die Spielräume für alle Akteure schaffen, die nötig sind, um überhaupt kreativ auf neue Anforderungen reagieren zu können.

Diese Anforderungen sind umfangreich. Allein im unmittelbaren Geschäftsfeld der Wohnungsunternehmen, dem Wohnen, müssen wir reagieren. Gefragt sind angepasste Grundrisse und Gebäudekonzeptionen für neue Bedarfe (Stichwort Remote-Work,

Megatrend-Map

Die Megatrend-Map des Zukunftsinstituts (www.zukunftsinstitut.de) zeigt die zwölf zentralen Megatrends unserer Zeit. Sie sind die größten Treiber des Wandels in Wirtschaft und Gesellschaft und prägen unsere Zukunft – nicht nur kurzfristig, sondern auf mittlere bis lange Sicht. Megatrends entfalten ihre Dynamik über Jahrzehnte. Sie sind nie linear oder ein-dimensional, sondern vielschichtig und voller gegenläufiger Strömungen. Megatrends wirken nicht isoliert, sondern beeinflussen einander gegenseitig und verstärken sich so in ihrer Wirkung. Die Map stellt daher auch die Parallelen und Überschneidungen von Megatrends dar. Die einzelnen Stationen einer Megatrend-Linie zeigen die wichtigsten Subtrends, die den Megatrend prägen. Sie verdeutlichen die dynamische Vielfalt, die innerhalb eines Megatrends wirkt.

Gemeinschaftsflächen und Co-Working-Flächen). Die Erarbeitung neuer Service-Geschäftsmodelle für Bestände und Quartiere muss geleistet werden, ehe Fremdanbieter dieses Feld besetzen.

Gesellschaftliche Ziele und Wirkungen

Nur in Umrissen ist vielen Wohnungsunternehmen klar, welche Dimension die gesellschaftlichen Ziele haben, die sich in den ESG-Kriterien verbergen. Hier geht es nicht nur um die zukünftigen Aufgaben, auf die man sich strategisch vorbereiten sollte. Der hocheffiziente Kniff der Regulatoren besteht in der Strategie, ESG top down über die Finanzie- >



Einzig eine integrierte Politik zur Stabilisierung des ländlichen Raums, die mit koordinierten Maßnahmen die sozialen, Gesundheits-, Bildungs-, Handels- und Versorgungs-, Verkehrs- und digitalen Infrastrukturen nachhaltig stärkt, vermag eine Abwanderungsspirale aufzuhalten

rungs- respektive Investorensseite in den Markt zu bringen. Durch Banken angeforderte Nachhaltigkeitsberichte sind nur das erste Wetterleuchten. Die ESG- Offenlegungsverordnung gibt bereits genügend Kriterien an die Hand, um ganze Portfolien, die den Standards nicht genügen, demnächst als „stranded assets“ zu bewerten. Bringen die E-Faktoren („ecological“) schon genügend Handlungsdruck mit sich, wird man in spätestens zwei Jahren umfänglich über die Komponenten „social“ und „good governance“ diskutieren: Die laufenden Diskussionen um die Bezahlbarkeit des Wohnens, um Integration, um Segregation beziehungsweise Gentrifizierung, um Bürgerbeteiligung oder um die „Vergesellschaftung“ geben bereits den Takt vor. Die ESG-Nachhaltigkeitskriterien werden sich faktisch eins zu eins in Stadtentwicklungsplänen, Quartierskonzepten und kommunalen Satzungen wiederfinden (können) – womit wir wieder bei der Stadtentwicklung sind.



Nur die immobilienwirtschaftlichen Aufgaben zu bewältigen, ist zu wenig. Ein zukunftsfähiger Umbau von Städten und ländlichen Orten muss weitere Akteursgruppen in die Pflicht nehmen

Hier nähern wir uns einem essenziellen Thema: Es ist ein Irrglaube, zu meinen, die Dynamik der digitalen Revolution samt aller Erscheinungsformen zentral steuern zu können. Es werden die Unternehmen, die Selbstständigen und Bürger sein – vulgo: der Markt –, die entsprechende Ideen entwickeln und Kapital aufbringen, um mit den neuen Gegebenheiten umzugehen. Das wird nur funktionieren mit einem Abbau von Regulierung und von Verordnungen, mit einer flexiblen (digitalen) Verwaltung. Gelingt dies nicht, sind Stagnation und Wohlstandsverlust vorgezeichnet.

Handeln

So schließt sich der Kreis bezüglich der Aufgaben für die Wohnungswirtschaft. Es wird nicht reichen, die immobilienwirtschaftlichen Aufgaben zu bewältigen. Wohnungsunternehmen müssen sich wesentlich intensiver als je zuvor auch im gesellschaftlichen und politischen Raum bewegen. Um in Thüringen zu bleiben: Der vtw bringt sich zum Beispiel in das Aktionsbündnis „Innenstädte mit Zukunft“ mit der Landesregierung, der IHK, dem Gemeinde- und Städtebund, Handels- und Kultureinrichtungen, der Dehoga und dem Tourismus ein. Es gilt, als Branche und als Verband stärker denn je mit der Politik in den Dialog zu treten, um eine Begleitung mit Anreizen, Förderung und Unterstützung einzufordern und Ressortdenken zu überwinden.

Kurzum: Die Stadtentwicklung der Zukunft kann nur vor dem Hintergrund einer Epochenwende gedacht werden. Sie verlangt allen Beteiligten maximale Präsenz ab.

Weitere Informationen: www.vtw.de

ggw unterstützt Stadtentwicklung in Quartier mit besonderem Erneuerungsbedarf

Nach dem Erwerb und Rückbau von zwei Problemimmobilien setzt die ggw einen städtebaulichen Akzent an der Bochumer Straße in Ückendorf. Zu Gesamtprojektkosten in Höhe von 5,4 Mio. € entstehen hier 24 barrierearme und energieeffiziente Neubauwohnungen



Das ggw-Neubauprojekt "Virchowbogen" wurde durch das Architekturbüros TOR 5 aus Bochum entworfen.

Noch in den 60er Jahren galt die Bochumer Straße in Ückendorf als Prachtstraße Gelsenkirchens. Der durch den Rückgang der Montanindustrie geprägte Strukturwandel in Gelsenkirchen hat an der Bochumer Straße besonders tiefe Spuren hinterlassen. Dieses Neubauprojekt der Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (ggw) ist ein wichtiger Baustein des von der Stadt Gelsenkirchen im Quartier Bochumer Straße in die Wege geleiteten Stadterneuerungsprozesses.

Das Gebäude ist nahezu fertiggestellt. Bereits im Frühjahr 2022 wird die ggw 20 öffentlich geförderte Wohnungen an die Mieterinnen und Mieter übergeben können. Das Staffelgeschoss wird weitere vier frei finanzierte Staffelgeschosswohnungen bieten. Nur mit Unterstützung der durch die NRW.Bank bewilligten öffentlichen Mittel konnte an diesem Standort ein wirtschaftlich tragfähiges Gebäude geplant und errichtet werden. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 48 m² und 62 m² und bilden eine vermietbare Gesamtfläche von 1.500 m². Eine Herausforderung war die Planung eines Gebäudes unmittelbar an der stark frequentierten Bochumer Straße. Das Erdgeschoss wurde daher als Hochparterre ausgeführt, um die Wohnungen im Erdgeschoss vor neugierigen Blicken zu schützen. Die zur Straßenseite gelegenen Balkone werden mit Fensterelemente versehen, die einen zusätzlichen Schallschutz in den Wohnungen bieten werden.

Dass es sich bei der Bochumer Straße um einen Standort mit Geschichte handelt, zeigte eine im Rahmen der Rückbauarbeiten freigelegte Fassadenwerbung. Diese Werbeschrift aus der Zeit um 1900 ist ein seltener Beleg für das Wirken jüdischer Bürger in Gelsenkirchen zu dieser Zeit. Gemeinsam mit der Denkmalbehörde konnte eine Lösung gefunden werden, um dieses Relikt an der Fassade des Nachbarhauses auch in Zukunft erfahrbar zu halten. Im Treppenhaus des ggw-Neubaus wird eine Öffnung den Blick auf die benachbarte Giebelwand freigeben und einen Teil der Werbung zeigen. Zudem wird eine Gedenktafel an der Fassade des Gebäudes auf die historische Werbung hinweisen.



Herr Joachim Bracke
Darler Heide 100, 45891 Gelsenkirchen
Tel: 0209 / 706 – 1062, bracke@g-g-w.de

TDM STADTENTWICKLUNG DER ZUKUNFT

Kollaborative Planung

Der Geist der Bürgerbeteiligung weht durch die Quartiere: Eine angemessene Partizipation der Nachbarn und (künftigen) Bewohner von Stadtentwicklungsgebieten gilt heute als Schlüssel erfolgreicher Projektentwicklungen. Wie kann die bestandshaltende Wohnungswirtschaft damit umgehen? Was ist zu beachten?

Von Prof. Dr. Torsten Bölting

Deutschland ist das Land der Mieter, das ist bekannt. Das Modell Miete hat sich über lange Zeit im Großen und Ganzen sehr gut bewährt. Trotz zuletzt steigender Mieten in vielen Städten, sichert die Trennung von Eigentum (samt Risiko) und Besitz beziehungsweise Nutzung im Wohnimmobilienbereich Millionen Menschen in Deutschland ein auskömmliches und angemessenes Wohnerlebnis.

Allerdings galt hierbei lange der Konsens: Wer riskiert, entscheidet auch. Die Trennung der Investition von der Nutzung und den Nutzenden war Grundlage des Modells. Die Wohnungsbauunternehmen schufen somit Objekte, denen (mutmaßlich) eine lange Nutzung beschert sein würde. Die Nutzer erfreuten sich daran (oder akzeptieren es), weil sie im Vergleich zu einem Kauf mit relativ wenig Einsatz dauerhaft dort leben konnten. Entscheidend war und ist dabei: Letztlich kann der Nutzer über die Dauer seiner Nutzung mehr oder weniger frei bestimmen. Durch das Mietrecht geschützt, geht er ein Vertragsverhältnis ein, das prinzipiell auf Dauer ausgelegt ist, solange der Mieter selbst es nicht beendet.

Wohnwandel

Mittlerweile zeigt sich jedoch ein Paradigmenwechsel. Das hat verschiedene Ursachen. Zum einen spielt



Prof. Dr. Torsten Bölting

Geschäftsführer
InWIS Forschung & Beratung GmbH
BOCHUM

die demografische Entwicklung (mal wieder) eine entscheidende Rolle. Haushaltstypen und Lebensstile verändern sich zusehends und damit auch der Wohnbedarf und die Wohnwünsche. Die „alten“ Wohnungen wollen häufig nicht mehr so recht zu den nachfolgenden Nutzern passen. Zum anderen haben die Haushalte sich ein gutes Stück emanzipiert. Waren viele Menschen nach dem Krieg oder zu Zeiten der Wohnungsnot in West und Ost einfach nur froh, eine angemessene Wohnung bekommen zu haben, versuchen heute Haushalte durch die Veränderung ihres Wohnkonsums (Wohnungstypen, Wohnfläche, -ort) das eigene Wohnerlebnis zu optimieren. Darauf müssen Wohnungsanbieter reagieren und im Quartier variierende oder gar flexible Grundrisse et cetera anbieten.

Doch auch Klimaschutz und -anpassung haben an Bedeutung gewonnen. Ein verändertes Bewusstsein der Menschen wirkt hier zusätzlich ein. Das bedeutet für die Wohnungswirtschaft, dass sie in erheblichem Umfang in die Wohnobjekte investieren und mitunter alte Objekte durch Neubauten ersetzen muss.

Es stellt sich hier die Frage, wie Wohnungsunternehmen damit umgehen sollen, dass einerseits erhebliche Investitionen erforderlich sind, die sich vielleicht erst nach vielen Jahrzehnten tragen werden, und andererseits zunehmend Nutzer, die voraussichtlich nicht über die Amortisationsdauer selbst am Standort wohnen und das Objekt nutzen werden, die erforderlichen Entscheidungen mitgestalten sollen.

Die vielzitierte „Partizipationspyramide“ von Straßburger und Rieger (siehe Abbildung) sieht diesen Fall ebenfalls vor. Viele Wohnungsunternehmen haben in den vergangenen Jahren wahre Sprünge auf der Pyramide in Richtung Spitze unternommen. Während noch vor wenigen Jahren viele Mieter von Glück reden konnten, wenn sie über anstehende Veränderungen informiert wurden, ist das heute der Mindeststandard. So ist es bei erfolgreichen Bauprojekten

Es geht im Grunde um einen Interessenausgleich: zwischen Eigentümer und einzelnen Nutzern oder Nutzergruppen sowie zwischen verschiedenen Anforderungen an den (öffentlichen) Raum.

mittlerweile gute Praxis, dass künftige Bewohner und Nachbarn informiert und beteiligt werden. Geschieht das nicht, führt das zu katastrophalen Kundenzufriedenheitswerten, die Wohnungsunternehmen sich heutzutage kaum mehr auf Dauer leisten können. Aber mitunter erlebt die Wohnungswirtschaft immer wieder partizipative „Schreckmomente“ – nämlich dann, wenn sich der „Beteiligungs-Geist“ zu verselbständigen scheint und etwas völlig anderes als

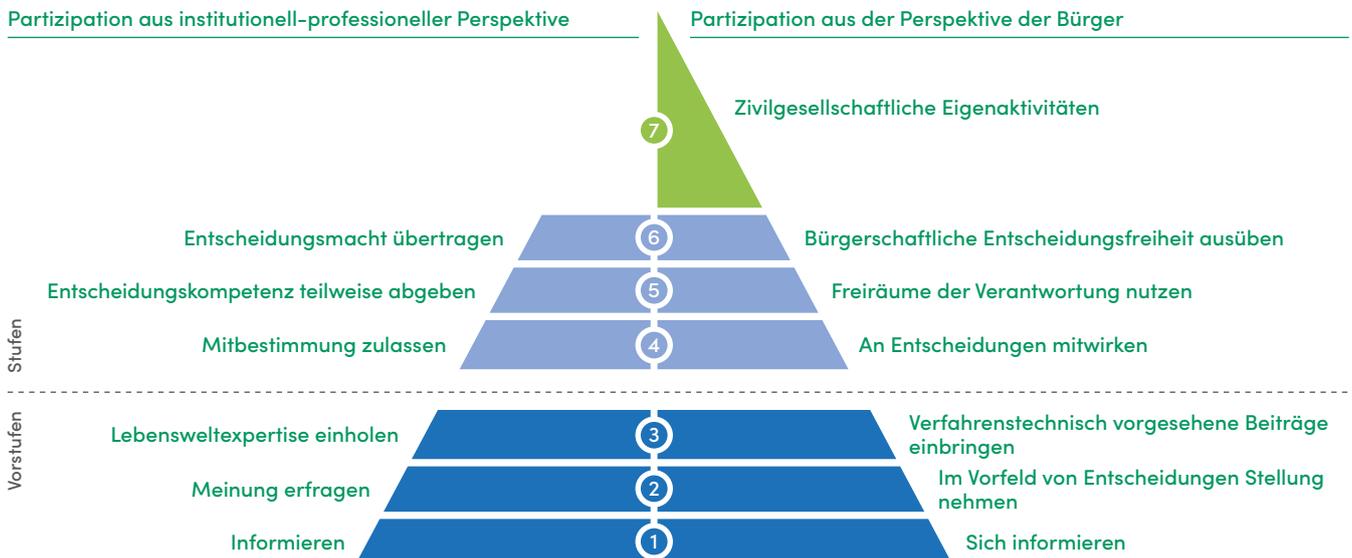
angedacht herauskommt. Dann heißt es oft: „Die Beteiligung war nicht optimal.“ Doch was steckt eigentlich dahinter?

Die Stufen 4 („Mitbestimmung zulassen“) und erst recht 5 und höher („Entscheidungskompetenz teilweise abgeben“) fallen vielen Wohnungsunternehmen schwer. Das liegt sicher nicht unbedingt an einem Misstrauen den (zukünftigen) Nutzern gegenüber, sondern auch daran, dass es den eigenen Gremien mitunter schwer zu vermitteln ist, die Entscheidung über risikobehaftete und vor allem kostenintensive Investitionen abzugeben. Zumal an Menschen, die letztlich selbst entscheiden können, ob, und wenn, wie lange, sie das Mietobjekt nutzen werden. Insbesondere die Stufe 6, „Entscheidungsmacht übertragen“, schließt sich im Prinzip in der Gestaltung von Wohnquartieren und Objekten weitgehend selbst aus – jedenfalls solange privatwirtschaftliches Eigentum berührt ist. Es geht hier nicht um die „Bürgerschaftliche Entscheidungsfreiheit“, denn diese gibt es im privaten Eigentum faktisch nicht. An dieser Stelle verbindet sich die aktuelle Diskussion um eine neue Gemeinwohlorientierung oder gar die (geplante) Vergesellschaftung von Immobilienbesitz mit der Diskussion um Beteiligung und Mitgestaltung.

Ohne die Aufgabe eines Standpunktes ist das Dilemma einer vollständig vergemeinschafteten Planungskultur auch mit Blick auf das Privateigentum vordergründig kaum zu lösen – es sei denn, be- ➤

Die Partizipationspyramide

nach Gaby Straßburger und Judith Rieger*



* Straßburger/Rieger (Hg.) Partizipation kompakt – Für Studium, Lehre und Praxis sozialer Berufe 2014: S. 232 f., Weinheim 2019; eigene Darstellung



Über Werkstätten und Foren können An- und Bewohner über die Entwicklung von Quartieren informiert und an Planungen beteiligt werden. Hier die Zukunftswerkstatt für die niederrheinische Gemeinde Hamminkeln-Mehrhoog (2019)

stimmte Eigentümer verzichten freiwillig (weitgehend) auf ihre Einflussnahme, was allerdings aus den oben genannten Gründen kaum vorstellbar ist. Dennoch ist dieser Konflikt auch in der (öffentlichen) Planung eigentlich nicht neu. Auch bei der Beteiligung an öffentlichen Planungsgegenständen geht es im Grunde darum, einen Interessenausgleich zu finden – hier nicht unbedingt zwischen einem privaten Eigentümer und einzelnen Nutzern oder Nutzergruppen, sondern zwischen verschiedenen Anforderungen an den (öffentlichen) Raum.

Spieltheoretisch geht es hier also um die Auflösung eines Gefangenendilemmas. Einzelne müssen davon überzeugt werden, nicht jeweils auf der eigenen Maximalforderung zu beharren, um das größtmögliche Wohl für alle zu erhalten. Damit dies gelingt, ist aber vor allem eines notwendig: ein gemeinsames Bewusstsein, dass dies das Ziel aller Planungen ist. Leider fehlt es häufig genau daran – auf beiden Seiten. Schnell sind einzelne Akteure „beleidigt“, bezeichnen die eigenen Ideen als „alternativlos“ oder erklären äußere Umstände, wie den Klimawandel, steigende Mieten oder auch die unzweifelhaft bestehenden qualitativen Wohnbedarfe einzelner Gruppen zum dogmatischen Schutzschild gegen jede Abweichung vom eigenen Plan.

Die Wohnungswirtschaft kann dem nur begegnen, indem sie sich einerseits auf die Prozesse einlässt, Veränderungen (in gewissem Umfang) zulässt und vor allem eine Offenheit für Planungsalternativen behält. Aber auch Nutzer und Aktivisten müssen erkennen, wenn ihre Ziele letzten Endes nicht dem Gemeinwohl dienen, sondern es möglicherweise sogar behindern. Das kann zum Beispiel sein, wenn die Bebauung einzelner Flächen aus vermeintlich hehren Motiven verhindert wird und damit gleichzeitig viele

(andere!) Haushalte von kostengünstigem Wohnraum ausschließt. Eine Schlüsselrolle kommt hier der Politik zu. Letztlich können nur Politik und öffentliche Verwaltung die Aufgabe übernehmen, die Folgen entsprechender Entscheidungen deutlich zu machen.

Fazit

Private Wohnungsunternehmen stehen aus nachvollziehbaren Gründen vor großen Schwierigkeiten, eine Partizipation der Nutzer zuzulassen, wenn es um risikobehaftete und unter Umständen kostenintensive Investitionen geht. Schaut man auf die Partizipationspyramide, dürfte es den Bestandhaltern leichter fallen, Nutzerwünsche und -vorlieben zu berücksichtigen. Davor „Mitbestimmung zuzulassen“ oder erst recht „Entscheidungskompetenz teilweise abzugeben“, dürften sie zurückschrecken. Ein wesentlicher Grund liegt schlichtweg darin, dass Wohnungsunternehmen langfristig planen. Die Nutzer dagegen sind als Nicht-Eigentümer jedoch in der bevorzugten Position, die langfristigen Folgen ihrer häufig eher kurzfristigen, sich an individuellen Bedürfnissen oder Haltungen orientierenden Entscheidungen nicht selbst tragen zu müssen.

Wenn kollaborative Stadtplanung funktionieren soll, ist die Politik als Vermittler gefordert. Nur sie kann als dem Gemeinwohl verpflichteter, ehrlicher (und damit auch pragmatischer) Makler zwischen den berechtigten Interessen der Wohnungsunternehmen auf der einen und denen von Mietern und Nutzern auf der anderen Seite vermitteln.

Hierfür bedarf es allerdings der Fähigkeit gerade lokaler politischer Akteure, ebenfalls keine kurzfristigen, sich an individuellen Bedürfnissen (Wahlen et cetera) oder Haltungen orientierenden Entscheidungen zu treffen, sowie einer gewachsenen Portion Verständnis von Wirkungsweisen und Finanzierungsbedarfen von Wohnungsunternehmen. —



Partizipation ist für den Erfolg von Entwicklungsmaßnahmen wichtig: Bürgerworkshop zur Sozialraumanalyse Oelder Süden in der münsterländischen Stadt Oelde (2018)

BEWEGLICHE GLASFASSADEN

FÜR BALKONE MIT MEHRWERT

Effektiver Schall- und Wetterschutz · raumhoch oder auf Brüstung
komplett zu öffnen · individuelle Projektlösungen

TDM STADTENTWICKLUNG NEU DENKEN

„Unvollendete Metropole“: Jetzt die Zukunft gestalten!

Egal ob Metropolregion, Großstadt oder kleine Gemeinde – Städte unterliegen einem stetigen Wandel und Umbau. Was kann aus dem Umgang mit Herausforderungen und Chancen an einem Ort für die Entwicklung anderer Orte abgeleitet werden? Ein Blick nach Berlin-Brandenburg.

Von Prof. Dr. Harald Bodenschatz



Zu den Aufgaben zukunftsgerichteter Stadtplanung gehört auch die Entwicklung der Qualitäten lokaler Stadtteilzentren. Die Marzahner Promenade, als Einkaufsstraße und Bummelmeile angelegt, wurde nach Leerstand und Attraktivitätsrückgang mit koordinierten Maßnahmen und städtebaulichen Fördermitteln revitalisiert

Durch das sogenannte Groß-Berlin-Gesetz wurde im Oktober 1920 die Stadt- und Einheitsgemeinde Groß-Berlin geschaffen – mit rund 3,8 Mio. Einwohnern die damals nach London und New York bevölkerungsreichste Stadt der Welt. Durch Eingemeindungen und administrative Neuordnungen entstand ein Stadtgebiet, das abgesehen von einigen Grenzerweiterungen bis heute besteht.

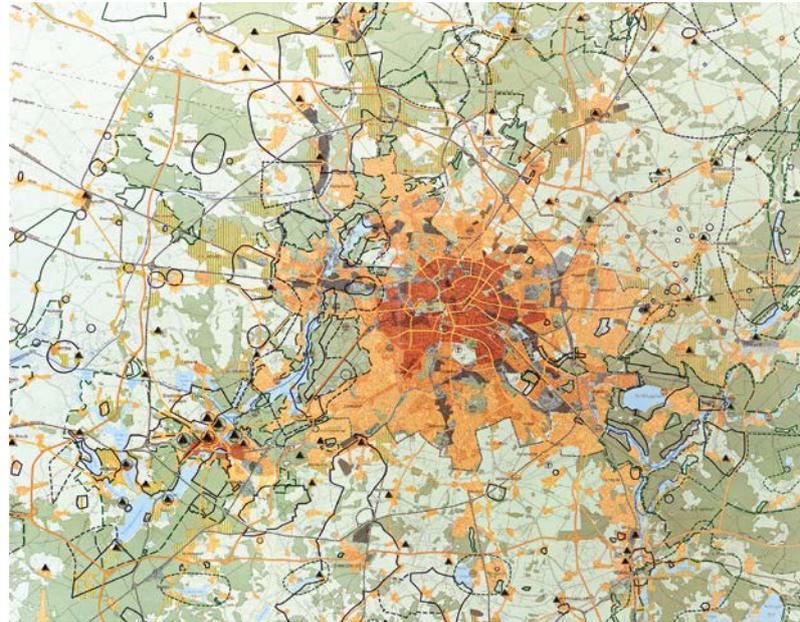
Anlässlich des 100. Jubiläums von „Groß-Berlin“ und des 30. Geburtstags des Bundeslandes Brandenburg initiierten der Architekten- und Ingenieurverein zu Berlin-Brandenburg e. V. (AIV) und zehn weitere Verbände der Bereiche Architektur und Bau, Stadtplanung und Regionalentwicklung die Ausstellung „100 Jahre Groß-Berlin“ und den Internationalen Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Berlin-Brandenburg 2070“, ergänzt durch rund 40 Metropolengespräche und das Magazin BB2070, das die Gespräche begleitete und dokumentierte. Das Ziel des AIV und seiner Partner¹ war und ist es, nach vorne zu blicken und zu überlegen, wie Berlin als Metropole und die Region Berlin-Brandenburg gemeinsam in eine nachhaltige Zukunft geführt werden können.

Der Autor des vorliegenden Artikels – und Kurator der oben genannten Ausstellung –, der AIV sowie Partner und Unterstützer der Veranstaltungen fordern, dass sich Berlin und Brandenburg mit allen ihren Potenzialen, über die sie verfügen, den großen Herausforderungen der Zeit stellen, die mit der Pandemie verbundenen Anforderungen annehmen und die damit verknüpften Chancen nutzen, um jetzt die Zukunft zu gestalten. Der AIV tritt mit seinen Partnern für einen Paradigmenwechsel in Richtung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und eines nachhaltigen Städtebaus ein. Hier sind mehr Schwung und mehr Dynamik erforderlich. Die relevanten Themen lauten Klimaschutz, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft, Digitalisierung, sozialer Zusammenhalt (nicht zuletzt im Wohnungswesen), Verkehrs- und Ernährungswende sowie Zentrenvielfalt, Länderkooperation und politische Verfasstheit – und sollten sich in einem qualitätsvollen, resilienten und „schönen“ Städtebau wiederfinden.



Prof. Dr. Harald Bodenschatz

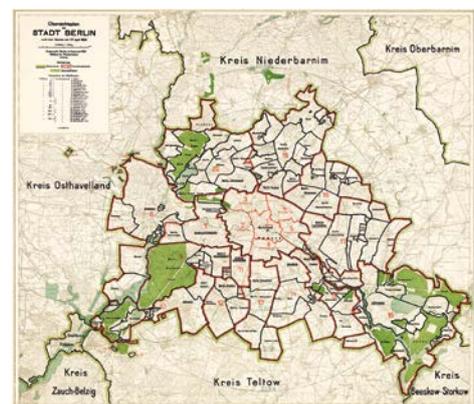
Vorstandsmitglied
Architekten- und
Ingenieurverein
zu Berlin-Brandenburg e. V. (AIV)
BERLIN



Aktueller denn je: Plan des Provisorischen Regionalausschusses vom Mai 1990, der die Zersiedlung des Umlands verhindern, Freiflächen sichern und vorhandene Zentren stärken sollte. Die Entwicklungsdynamik der Hauptstadt rückt nun die Orte des brandenburgischen Städtekranzes, ihre Entwicklungschancen und Entlastungsfunktionen (wieder) in den Fokus

Das Manifest und sein Beitrag

Das in diesem Zusammenhang veröffentlichte Städtebau-Manifest „Unvollendete Metropole“ ist ein Ergebnis des durch den AIV und seine Partner realisierten gleichnamigen Projekts, das die Erfahrungen und Ergebnisse der Ausstellung, des Internationalen Städtebaulichen Ideenwettbewerbs und der Metropolengespräche verarbeitet. Es richtet sich in erster Linie an Vertreter der Politik, die für Weichenstellungen zuständig und verantwortlich sind, aber auch >



Die Großstadt Berlin in ihrer heutigen Ausdehnung und Stadtstruktur wurde 1920 durch das Groß-Berlin-Gesetz geformt

an die Verwaltung, Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Wissenschaft.

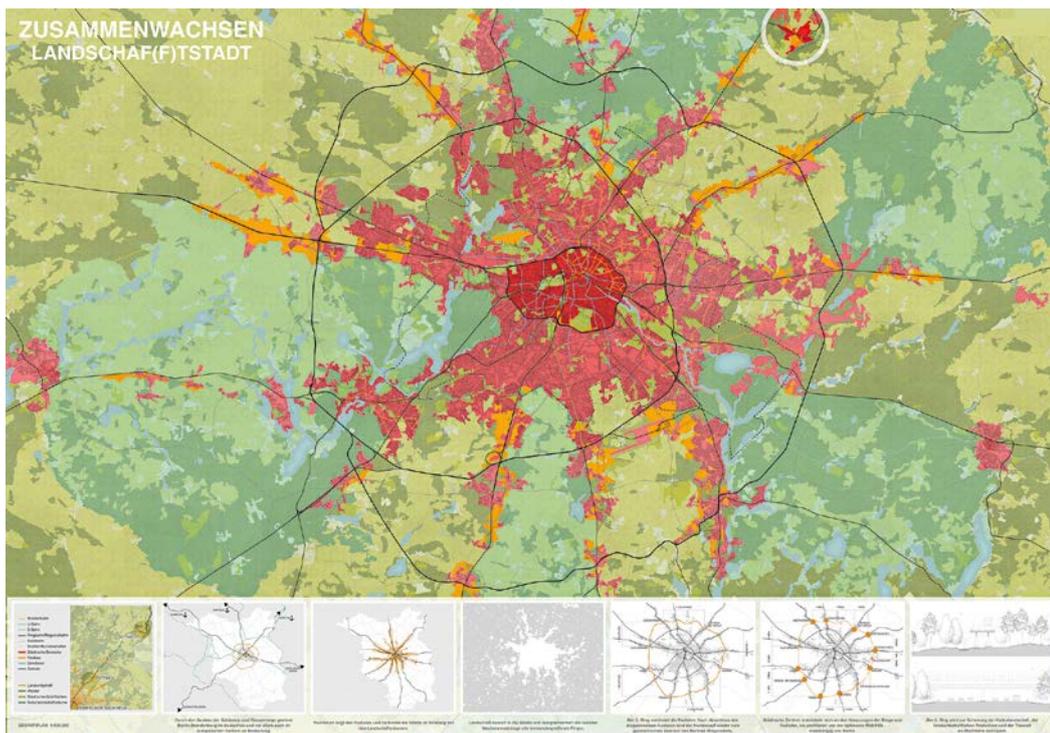
Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg hat wie keine andere der elf deutschen Metropolräume eine nach wie vor konsistente Raumstruktur. Mit einer Konzentration und Konsolidierung baulicher und infrastruktureller Entwicklung auf den Siedlungsstern, einer Neubewertung und Stärkung des polyzentralen Siedlungsnetzes und einer Aufwertung der Lebensräume in den Quartieren spricht sich das Städtebau-Manifest für eine neue, zielgerichtete Dynamik der regionalen Kooperation aus – exemplarisch in Berlin-Brandenburg. Es versteht sich als Beitrag für die notwendige Diskussion um die städtebauliche Zukunft von Berlin und Brandenburg, da diese nicht isoliert für das jeweilige Bundesland geführt und entwickelt werden kann.

Das Städtebau-Manifest enthält folgende Kernthemen und Forderungen:

1. Den Siedlungsstern „zum Strahlen“ bringen!
2. Zentren aller Art stärken und ausbauen!
3. Sozial und funktional vielfältige Wohnviertel erhalten und schaffen!
4. Den öffentlichen Schienenverkehr vermehren!
5. Hauptstraßen und Hauptplätze urban gestalten!
6. Grün- und Freiräume sichern, pflegen und vermehren!
7. Reines Wasser einschenken!
8. Neue Großprojekte sorgfältig mit der vorhandenen Stadt vernetzen!



Die Möglichkeiten, die Stadtregion qualitativ voll weiterzuentwickeln, sind vielfältig – ob in Berlin am ehemaligen Flughafen Tempelhof und den Bahnanlagen am Südkreuz (oben) oder in Bernau bei Berlin (unten)



„Zusammenwachsen – Landschaft(f)tStadt“, so ist der Siegerentwurf des „Städtebaulichen Ideenwettbewerbs BB2070“ betitelt. Entlang der Verkehrs- und Entwicklungsachsen des Siedlungssterns, wie Berlin-Bernau-Schwedt, zeigt er beispielhaft die Zukunftspotenziale für die integrierte Entwicklung der Region auf

9. Den kommunalwirtschaftlichen Städtebau neu konzipieren!
10. Die Hauptstadtrolle ernst nehmen!
11. Den Austausch mit anderen Hauptstädten und Metropolen intensivieren!
12. Das Verhältnis zwischen den Bezirken und dem Senat optimieren!
13. Das Verhältnis zwischen Berlin und Brandenburg robust und dauerhaft weiterentwickeln!
14. Demokratische Zusammenarbeit besser justieren!

Die 14 Punkte umfassen beides: strategische Zielpakete und die Organisation einer Umsetzung dieser Ziele. Und sie sprechen in ihrer Ausformulierung immer zunächst den überkommenen Zustand an. So etwa befasst sich Punkt 3, der die Wohnungsfrage aufruft, zuerst mit der Ausgangslage, die Perspektive formuliert dann Anforderungen:

In den letzten 150 Jahren hat die Metropole in unterschiedlichen Teilräumen unterschiedliche Formen des Wohnungsbaus erfahren, mit unterschiedlichsten Ergebnissen, die im Laufe der Zeit verschieden geschätzt wurden und werden: dicht bebaute Quartiere und aufgelockerte Siedlungen und vieles da-

zwischen. Die Siedlungen der Moderne in Berlin und Brandenburg verbanden städtebauliche Qualität mit kostengünstigem Wohnraum, aber auch der privatwirtschaftliche Städtebau hat bis heute vorbildliche Quartiere hervorgebracht, die Beispiel sein können für neue Entwicklungen. Wohnen ist ein besonderes Gut, es bedarf der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Die größten Herausforderungen bestehen nun darin, den Wohnungsbestand energetisch zu sanieren und behutsam in die Zukunft zu führen, neuen bezahlbaren Wohnraum in hoher baulicher wie städtebaulicher Qualität zu schaffen, an sinnvollen Standorten Vielfalt und Mischung durchzusetzen und eine Zersiedelung zu verhindern. Das heißt auch: Bestehendes stärken, verdichten und neue Entwicklungen kleinräumig auf Brachflächen und großräumig auf den Siedlungsstern konzentrieren. Eine Besonderheit ist weiterhin – vor allem in Brandenburg – die Umwandlung von Militärstandorten zu Wohnquartieren.

Methode und Wirkung

Wichtig ist aber nicht nur der Inhalt des Manifests, sondern auch, wie es zustande gekommen ist. Ab >



GSK
STOCKMANN

Mit Plänen kennen
wir uns aus. Wir setzen
schließlich Maßstäbe.



YOUR PERSPECTIVE.
GSK.DE | GSK-LUX.COM



Ein typischer „Nicht-Platz“: Im Zentrum des Berliner Stadtteils Steglitz dienen große Flächen ausschließlich der Verteilung des Autoverkehrs. Bestimmte Orte „zurückzuerobern“ und lebenswerter zu machen, gehört zu den Stadtentwicklungsaufgaben von morgen

August 2020 wurde ein erster Entwurf in mehreren Stufen diskutiert, verändert und schließlich beschlossen. Eingebunden waren insgesamt elf Verbände, die sich in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg für Planung, Städtebau und Gestaltung engagieren. Sie alle haben das Manifest unterzeichnet – ein einzigartiger Vorgang (siehe Infotext).

Das gesamte Projekt „Unvollendete Metropole“ ist auf der Internetseite www.unvollendete-metropole.de veröffentlicht. Es umfasst neben dem Ideenwettbewerb und dem Manifest eine Reihe begleitender Ausstellungs-, Gesprächs- und Veröffentlichungsformate, die die Ideen und Diskussionen dazu dokumentieren und die Öffentlichkeit einbinden.

Leitlinien und Übertragbarkeit

Wer all diese Dokumente studiert, wird bemerken, dass einige Leitlinien das gesamte Projekt getragen haben:

1. Das Projekt verknüpft Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft. Ziel ist nicht, die Metropole neu zu erfinden – wie so oft im 20. Jahrhundert. Die Metropole hat große Stärken und Chancen, natürlich auch Herausforderungen. Und sie hat besonders reiche Erfahrungen, die wenig genutzt werden. Daher ist es sinnvoll und notwendig, zurückzuschauen, um in Kenntnis des Gewordenen die Zukunft besser gestalten zu können.
2. Das Projekt zielt auf das Handeln ab, nicht nur auf das Reden. Die Zukunft kommt nicht einfach über uns, wir gestalten sie, unsere Entscheidungen heute sind mitverantwortlich für die Zukunft unserer Kinder und Kindeskinde. Sie müssen über den Zeitraum einer Legislaturperiode hinausreichen.
3. Das Projekt setzt auf Kooperation. Wir – das sind nicht nur die Fachwelt, auch nicht nur die Politik. Gefordert sind alle Akteure in Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Zivilgesellschaft und Wissenschaft. Im Rahmen des Projekts „Unvollendete Metropole“ wurde die Kooperation mit all diesen Akteuren

Das Projekt „Unvollendete Metropole“

Unterzeichnet wurde das Städtebau-Manifest „Unvollendete Metropole“ von folgenden Personen und Institutionen:

- Prof. Dr. Harald Bodenschatz, Kurator „Unvollendete Metropole“
- Tobias Nöfer, Vorsitzender des Architekten- und Ingenieurvereins zu Berlin-Brandenburg e. V.
- Dr. Christian Strauß, Leiter der Lenkungsgruppe der Landesarbeitsgemeinschaft Berlin/Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern der Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft
- Julia Dahlhaus und Hans-Joachim Paap, Vorsitzende und stellvertretender Vorsitzender des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten BDA, Landesverband Berlin e. V.
- Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender Bundesstiftung Baukultur
- Aljoscha Hofmann, Generalsekretär des Council for European Urbanism Deutschland e. V.
- Dr. Friedemann Kunst, Vorsitzender der Landesgruppe Berlin-Brandenburg der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung
- Tim Heide, Vorsitzender des Deutschen Werkbunds Berlin
- Dr. Thomas Flierl, Vorsitzender der Hermann-Henselmann-Stiftung
- Matthias von Popowski, Geschäftsstelle des Kommunalen Nachbarschaftsforums Berlin-Brandenburg e. V.
- Stefan Richter, Geschäftsführender Vorstand der Stiftung Zukunft Berlin
- Ingolf Berger, Annemarie Schnerrer, Dr. Christian Strauß, Thomas Thurn, Sprecher der Regionalgruppe Berlin/Brandenburg der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e. V.



Im Internet finden sich Informationen zum gesamten Projekt: Die Ausstellung wird im Überblick vorgeführt, einschließlich der Ergebnisse des Internationalen Städtebaulichen Ideenwettbewerbs Berlin-Brandenburg 2020. Zu sehen sind auch alle Metropolen- und die Berliner Städtebaugespräche sowie die Aufzeichnungen zu Ideen 2020. Die Ausstellung selbst ist in einem zweibändigen Katalog vollständig dokumentiert. Parallel dazu erschien das Magazin „BB 2020 – Magazin für Städtebau und urbanes Leben“.

Die pandemiebedingt pausierende Ausstellung ist am 1. Oktober 2021 in Berlin-Oberschöneweide wieder eröffnet worden.

www.unvollendete-metropole.de

aktiv gesucht, auch und gerade mit der Wohnungswirtschaft.

4. Das Projekt stützt sich auf Öffentlichkeitsarbeit. Ideen, Vorschläge, Strategien, Projekte wirken nicht allein für sich, sie bedürfen einer gezielten Bekanntmachung durch geeignete Medien – Webseiten, Printmedien, Ausstellungen, Filme.

Die Metropole Berlin-Brandenburg ist unvollendet, wie andere Metropolen auch, aber in weit stärkerem Maße als andere – aufgrund ihrer besonderen, bruchreichen Geschichte: Kreativität und politische Zerrissenheit in der Weimarer Republik, zwölf lange Jahre Diktatur, Besatzung und jahrzehntelange Spaltung, erst 30 Jahre wiedervereint. Führen wir gemeinsam unsere Metropole in eine sozial, politisch, wirtschaftlich, kulturell und ökologisch nachhaltige Zukunft!

Übertragbarkeit

Die Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Aufgaben sind überall ähnlich. Eine breite zukunftsgerichtete Auseinandersetzung mit den vergleichbaren Themen in den Städten und Regionen ist ele-

mentar. Gefordert sind alle zivilgesellschaftlichen, ökonomischen und politischen Akteure. —



„Unter dem Pflaster liegt der Strand“, so lautete ein Sponti-Spruch der 1970er Jahre. „Lasst Palmen wachsen im Großstadtgrau“ könnte eine Aufgabe zukunftsgerichteter Stadtentwicklung beschreiben. Themengarten in Marzahn 2017

¹ Partner sind unter anderem die Berliner Wohnungsunternehmen Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land, WBM sowie Deutsche Wohnen und Hilfswerk-Siedlung GmbH

ROCKWOOL Baustellenverschnitt? Da machen wir neue Steinwolle draus!



Rockcycle: Der ROCKWOOL Recycling-Service für WDV-Systeme

ROCKWOOL Dämmstoffe eignen sich ideal für Wärmedämm-Verbundsysteme. Aber wohin mit dem Baustellenverschnitt? Ganz einfach – zurück zu uns. Denn unsere Steinwolle ist 100% recycelbar. Mit Rockcycle bieten wir Ihnen einen Recycling-Service zur umweltgerechten Entsorgung von Baustellenverschnitt an. Ein Problem weniger für Sie. Eine nachhaltige Lösung mehr von uns. Neue Steinwolle-Dämmstoffe für alle.



www.rockwool.de/rockcycle

TDM STADTENTWICKLUNG DER ZUKUNFT

Wie leben wir nach der Pandemie?

Keine Frage, die Pandemie hat unser Wohnen, Leben und Arbeiten auf den Kopf gestellt. Die Wohnungswirtschaft muss hier auf gleich zwei Ebenen agieren: Zum einen gilt es zu klären, wie der eigene Geschäftsbetrieb in dieser Ausnahmesituation weiterlaufen kann. Andererseits müssen neue Quartierskonzepte entwickelt werden, die auf die veränderten Ansprüche von Mietern und Gewerbe reagieren. Sechs Wohnungsunternehmen berichten, wie sie die Pandemie erlebt haben und verraten ihre Ideen für die Stadtentwicklung der Zukunft.

Die Bedeutung des Wohnumfelds ist deutlich gestiegen“

“

Henrik Thomsen, Chief Development Officer (CDO), Deutsche Wohnen SE, Berlin

Die Anforderungen an unser „Zuhause“ und die Stadt insgesamt haben sich mit Beginn der Corona-Pandemie deutlich verändert. Wohnen und Arbeit verschwimmen, finden oft im gleichen Raum statt. Genauso wie Urlaub und Freizeit verstärkt auf den unmittelbaren Wohnort reduziert wurden. Die Bedeutung der eigenen Wohnung und des Umfelds sind deutlich gestiegen.

Der Immobilienwirtschaft kommt damit eine große Verantwortung zu. Gesundes Wohnen, demografische Entwicklungen, Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind wesentliche Themen, die unser Handeln bestimmen. Entscheidend ist, ganzheitlich zu denken: Es geht nicht „nur“ um Wohnen, sondern um alle Facetten, die

zum Leben in der Stadt und in den Quartieren dazugehören.

Dabei ist die Stadt der kurzen Wege unser Ansporn: offene Strukturen mit kurzen Wegen, unter anderem zur Kita, zur Nahversorgung und zum Co-Working-Space. Generationsübergreifendes Wohnen, effiziente Flächennutzung, intelligente Grundrisse, innovative Mobilitätskonzepte, dezentrale Energieversorgung, Smart-Building-Lösungen sowie die Fokussierung auf nachhaltiges und klimaschonendes Bauen sind für uns zentrale Elemente und Handlungsfelder für das lebenswerte Quartier der Zukunft. Und um alles zusammenzubringen, braucht es bereits bei der Planung einen ganzheitlichen Ansatz durch interdisziplinäre Teams. Bei der Deutsche Wohnen sind wir bereits aktiv dabei, uns diesen Herausforderungen zu stellen und dem „New Normal“ Rechnung zu tragen.



„Ein ‚New Normal‘ gibt es nicht“

Snezana Michaelis, Vorstandsmitglied, Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, Berlin

Die Pandemie hat unseren Arbeitsalltag innerhalb kürzester Zeit vollständig verändert. Unsere leistungsfähige IT-Infrastruktur und die bereits digitalisierten Kernprozesse machten es möglich, über 700 Mitarbeiter innerhalb von einer Woche ins mobile Arbeiten zu schicken. Eine steile Lernkurve, auf die wir stolz sind! Digitalisierung und Automatisierung waren bereits vor der Pandemie

ein fester Bestandteil unserer Strategie mit dem Ziel, Effizienzen zu steigern und den Nutzen für unsere Kundschaft zu verbessern. Insoweit wurde hier eine Entwicklung beschleunigt,

die ohne Pandemie sicher noch drei Jahre beansprucht hätte. Seither nehmen wir unsere Learnings in den Fokus und haben hierfür ein Pilotprojekt initiiert: den Arbeitsplatz der Zukunft. Wir gehen dabei bis 2023 der Frage nach, wie Arbeiten bei der Gewobag neu gedacht werden kann. Dazu zählen beispielsweise die Erprobung und Evaluation neuer Arbeitsbedingungen und -umgebungen. Ziel des Projektes ist die Weiterentwicklung und Etablierung einer effizienten und ortsunabhängigen Zusammenarbeit und damit einhergehend eine positive Wirkung auf die Mitarbeiterzufriedenheit.

Für die Stadtentwicklung gilt: Ein „New Normal“ existiert nicht, weil es auch kein „Back to Normal“ gibt. Städte entwickeln sich dynamisch. Wohin die Reise geht, ist aktuell noch nicht absehbar. Sicher ist nur: Es wird nicht mehr so sein wie vor 2020.



„Die Quartiere der Zukunft fördern hybride Lebensformen“

Lars von Lackum, CEO, LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Auch wir bei der LEG haben durch Corona einen Digitalisierungsschub erlebt, hatten jedoch Maßnahmen wie digitalen Kundenservice und flexibles, mobiles Arbeiten bereits zuvor angestoßen, sodass die Krise lediglich ein Verstärker gewesen ist. Das „New Normal“ sollte eine angemessene Mischung aus Altbewährtem und Neuem bieten, wie zum Beispiel die zwischen Büropräsenz und Homeoffice entlang persönlicher Neigung und betrieblichem Nutzen. Für unsere Kunden bedeutet es beispielsweise die Wahlmöglichkeit zwischen einer rein digitalen Wohnungsanmietung, einer klassischen oder auch einer Hybridform. Ich denke, dass der Trend, in die Großstädte zu ziehen, weiterhin ungebrochen sein wird,

da das urbane Lebensgefühl viele Facetten hat und Menschen nicht allein ihrer Jobs wegen nach Berlin, München oder Düsseldorf ziehen. Die Quartiere der Zukunft sollten hybride Lebens- und Arbeitsformen ermöglichen, also gut angebunden sein und das Beste aus urbanem und ländlichem Leben kombinieren. Unsere unternehmerische Kernkompetenz vor, in und nach der Krise aber bleibt das Angebot von gutem Wohnen zu fairen Preisen.



Wir brauchen eine Baukostenbremse gegen die Mietpreisspirale“



Herbert Singer, Geschäftsführer der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH, Kempten

Die eigenen vier Wände waren für viele Menschen während der Pandemie der zentrale Rückzugsort. Vielfach haben sich die Ansprüche an eine Wohnung durch Homeoffice ein Stück weit verändert – Stichwort „zusätzliches Arbeitszimmer“. Erfreulich gewachsen ist die grundsätzliche Wertschätzung für das Gut Wohnen. Doch weiterhin bleibt die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum eine Herausforderung, insbesondere in an-

gespannten Wohnungsmärkten, wo der Platzbedarf für Homeoffice die Knappheit für Familien noch verstärkt. Umso mehr ist endlich eine „Baukostenbremse“ fundamental, damit die Mietpreisspirale im Neubau und im Bestand gestoppt werden kann.

Die Digitalisierung als Mega-Thema ist durch die Pandemie unumkehrbar geworden. Vieles, was während der Pandemie hektisch, aber beachtlich auf eine digitale Plattform umgestellt wurde, hätte längst vor der Krise realisiert werden können. Deshalb ist eine klare Digitalisierungsstrategie für Unternehmen der Wohnungswirtschaft Pflicht und nicht Kür – hier besteht über die Pandemie hinaus Handlungsbedarf.



„Soziale Einrichtungen und Gewerbe sind wichtig für attraktive Quartiere“

Samir M. Sidji, Vorsitzender der Geschäftsführung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

Wir arbeiten bereits seit Jahren an der strategischen Digitalisierung und konsequenten Prozessoptimierung in unserem Haus. Gleichzeitig sind wir als innovatives Unternehmen offen für neue Lösungen und Ideen und sehen kreative Arbeitszeitmodelle sowie die Möglichkeiten des mobilen Arbeitens. In der Pandemie hat dieses Selbstverständnis Wirkung gezeigt: Innerhalb kürzester Zeit konnten wir unsere Abläufe anpassen. Nahezu alle Mitarbeiter haben im Homeoffice gearbeitet. Zugleich haben wir es geschafft, weiterhin zuverlässig und wirkungsvoll für unsere Mieter da zu sein. Hier hat auch die SWSG-Mieter-App eine wichtige Rolle gespielt: Durch den zusätzlichen Kommunikations- und Servicekanal sind wir immer erreichbar und können die Anliegen noch schneller und effizienter lösen.

Die besondere Situation haben wir konstant im Blick, denn uns ist es wichtig, dass Quartiere während und nach der Pandemie attraktiv und lebenswert sind. Daher

unterstützen wir soziale Einrichtungen und fördern vielfältige Strukturen, zu denen beispielsweise auch Ladengeschäfte, Restaurants oder

Friseurbetriebe gehören. Seit Pandemiebeginn war für uns klar, dass wir hier ganz unbürokratische und praktische Hilfe leisten: So haben wir beispielsweise allen direkt vom Lockdown betroffenen Gewerbemieter für die angeordnete Schließzeit 50% der Grundmiete erlassen. Eine Aktion, die Wirkung gezeigt hat, denn Stand heute musste keiner unserer Gewerbemieter den Betrieb aufgeben. Dieses eigenständige Vorgehen zur praktischen Corona-Hilfe weit über die staatliche Unterstützung hinaus wurde in diesem Jahr mit dem Lea-Mittelstandspreis ausgezeichnet.



„Neue Nutzungskonzepte machen Innenstädte auch nach Ladenschluss interessant“

Hans Sartoris, Geschäftsführer, Stadtbau Würzburg GmbH, Würzburg

Die Pandemie hat einen großen Einfluss auf Innenstädte. Sie sind als Ort der Begegnung weiterzuentwickeln, die wir auch gern außerhalb der Öffnungszeiten von Läden aufsuchen möchten. Dies setzt vielfältigere Nutzungen voraus, zum Beispiel im kulturellen Bereich. Durch gezielte Ankäufe von Leerstandsimmobilien könnten Kommunen auch wieder mehr selbst gestalten.

Die Pandemie hat aber auch die Bedeutung von Freiflächen und Grün deutlich gemacht. Diese Flächen müssen ebenfalls einen Beitrag zur Aufwertung von Innenstädten und Stadtteilen und Stadtteilen leisten. Attraktive Grün- und Freiflächen erhöhen die Lebensqualität und tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes in Quartieren bei.

Mobiles Arbeiten ermöglicht das neue Zusammenrücken von Wohnen und Arbeiten, was enorme Vorteile hat, weil es beispielsweise Arbeitswege verkürzt, Verkehrsbelastungen reduziert und damit einen Beitrag für mehr Work-Life-Balance für jeden einzelnen leistet. Da

Wohnraum begrenzt ist, sind Co-Working-Spaces eine denkbare Alternative. Auch hier kann auch die Wohnungswirtschaft kreativ einwirken: Einen ersten Versuch haben in einem derzeit leerstehenden Gemeinschaftsraum gestartet, der nun als Office-Angebot für unsere Mieter entwickelt wurde.

Corona hat in unserem Unternehmen nicht für einen Digitalisierungsboost gesorgt, sondern vielmehr die bereits vorher getroffenen Maßnahmen in Richtung einer digitalen Arbeits- und Kommunikationswelt bestätigt. So konnten wir auch schnell mit Homeoffice und einem kontaktlosen Geschäftsbetrieb auf die Situation reagieren.

Für die Zukunft nehmen wir eine hybride Arbeitskultur mit. Auch für die Arbeit mit unseren Mietern haben wir wichtige Erkenntnisse gewonnen: Neben dem digitalen Kanal werden wir künftig dezentral noch stärker präsent sein. Damit können wir direkt in den Quartieren auch dazu beitragen, die Nachbarschaften zu stärken und die entstanden Hilfestrukturen zu verstetigen, die sich in der Pandemie bewährt haben.

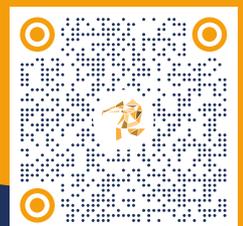


DAS WOHNUNGS-ABC(D)



AiBATROS® LEERSTANDSANIERUNG

- ▶ EFFIZIENTE BEWERTUNG DES IST-ZUSTANDS VON WOHNUNGEN
- ▶ AUTOMATISCHE MAßNAHMEN-VORSCHLÄGE INKLUSIVE KOSTEN
- ▶ SCHNELLER VERGLEICH VERSCH. INSTANDHALTUNGSVARIANTEN



AiBATROS® ONLINE DEMO zum Kennenlernen

Jetzt kostenfrei Termin buchen
WWW.AIBATROS.COM

TDM MOBILES ARBEITEN VERÄNDERT DIE QUARTIERE

Funktionale Durchmischung wird immer wichtiger

Die Digitalisierung der Arbeitswelten hat tiefgreifende Veränderungsprozesse angestoßen, die die Pandemie verstärkt hat. Eine Umfrage der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH liefert Anhaltspunkte, ob sich dadurch die Wohnungsnachfrage verändert und wie darauf zu reagieren ist.

Von Thomas Keller

Flexibilität und Mobilität sind mit Blick auf die digitalisierten Arbeitswelten das Gebot der Stunde. Vor allem wenn es um Bürobeschäftigungsverhältnisse geht. Denn gerade hier eröffnen sich für Arbeitnehmer neue Möglichkeiten, nahezu frei wählen zu können, von wo aus sie ihrer Tätigkeit nachgehen möchten. „Homeoffice“ und „Remote Work“ sind die Schlüsselbegriffe, die für diese neue Arbeitswelt stehen.

Auch die GWW wurde durch die Pandemie in vielen Punkten herausgefordert: Zügig mussten Vorkehrungen getroffen werden, alle Mitarbeiter hinreichend zu schützen. Gleichzeitig galt es, die Erreichbarkeit für die Mieter sicherzustellen und den Geschäftsbetrieb zuverlässig aufrechtzuerhalten. Dass sich die GWW bereits vor der Pandemie auf den Weg gemacht hat, die Zukunft des kommunalen Unternehmens zu formen, war wichtig. Denn die Digitalisierung hilft, Prozesse kundenfreundlicher auszurichten und intern zu verschlanken. Sie gibt den Mitarbeitern gleichzeitig auch mehr Flexibilität, Familie und Beruf miteinander in Einklang zu bringen.

Durch die Pandemie war der Wunsch, mobil arbeiten zu können, auch bei den GWW-Mitarbeitern deutlich gewachsen. So wurden binnen kürzester Zeit 140 Mitarbeiter mit neuen Laptops ausgestattet, um das digitale Arbeiten von zu Hause zu ermöglichen. Trotz anfänglicher technischer Schwierigkeiten sind



Thomas Keller

Geschäftsführer
GWW Wiesbadener
Wohnbaugesellschaft
mbH
WIESBADEN

die Erfahrungen nach mehr als 18 Monaten durchweg positiv. Ähnlich wird es auch anderen Unternehmen ergangen sein. Doch auch wenn man überzeugt ist, dass die Chancen des mobilen Arbeitens überwiegen und dass sich dieser Trend in Deutschland verstetigen wird, bleibt die Frage, ob sich dadurch auch die Wohnungsnachfrage verändern wird.

Anhaltspunkte erhalten

Vor diesem Hintergrund hat sich die GWW als kommunales Wohnungsunternehmen und größter Wohnungsvermieter und Quartiersentwickler Wiesbadens die Frage gestellt, ob und gegebenenfalls wie sich durch das mobile Arbeiten die Anforderungen an die Gestaltung von Wohnungsgrundrissen und -quartieren verändern werden. Um Anhaltspunkte für die Planung zukünftiger Wohnquartiere zu erhalten, wurde Ende Januar 2021 eine breit angelegte, offene Online-Umfrage gestartet. Die Umfrage umfasste insgesamt acht Fragen und konnte anonym ausgefüllt werden. Sie endete am 30. Juni 2021. Teilnahmeberechtigt waren alle Erwerbstätigen, die die Möglichkeit haben, digital von zu Hause zu arbeiten. Um eine größtmögliche Datenbasis zu erhalten, war es keine Voraussetzung, GWW-Mieter zu sein. Medienberichte unter anderem in den lokal und regional relevanten Tageszeitungen sowie in unserem unternehmens-eigenen Kundenmagazin machten auf die Online-Umfrage aufmerksam. Insgesamt 395 Teilnehmer füllten den Fragebogen komplett aus. Der Anteil der GWW-Mieter liegt bei rund 24 %.

Mehr Plus- als Minuspunkte

Auch wenn es bislang noch keinen allgemein gesetzlich verankerten Anspruch gibt, von zu Hause zu arbeiten: Die Entwicklung wird sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht mehr umkehren lassen. So gab die deutliche Mehrzahl (64 %) der Teilnehmer an, gerne weiterhin zwei bis drei Tage in der Woche im Homeoffice arbeiten zu wollen. 16 % möchten an vier Tagen, 11 % sogar an fünf Tagen zu Hause arbeiten. Denn wie aus der Umfrage hervorgeht, wird das Arbeiten im privaten Bereich mit einer Vielzahl an positiven Effekten in Verbindung gebracht, die als Wohlstandsgewinn wahrgenommen werden: Allen voran ist es die Zeit- und Kostenersparnis durch den Wegfall des Pendelns. Auch wird die Arbeitsproduktivität zu Hause häufig höher eingeschätzt. Zudem fällt die Flexibilität bei der Gestaltung des Arbeitstages und die bessere Vereinbarkeit mit dem Familienleben positiv ins Gewicht.

Doch wo Licht ist, gibt es auch Schatten. Denn auf die Frage, was den Bürobeschäftigten im Homeoffice fehlt, stehen die sozialen Aspekte an erster Stelle: der Austausch mit Kollegen, das gemeinsame Mittagessen und die Abwechslung, die durch die persönlichen Kontakte im Büro gegeben ist, werden beim Arbeiten zu Hause vermisst. Auch die fehlende oder unzureichende Ausstattung – insbesondere das Nichtvorhandensein sowie schlechte Funktionen technischer Hilfsmittel – wird bemängelt. Im Ergebnis wurden von den Teilnehmern jedoch deutlich mehr positive als negative Aspekte angeführt. 5 % gaben sogar an, dass es ihnen zu Hause an nichts fehlt.

Wie mit dem Platzangebot arrangieren?

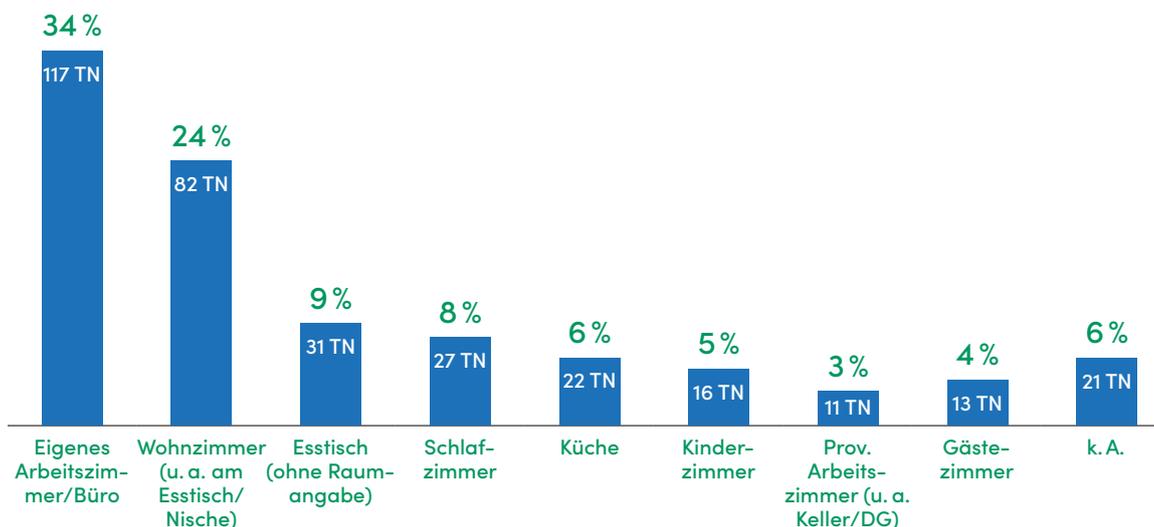
Aus der Umfrage ging ebenfalls hervor, dass immerhin ein Drittel der Beschäftigten zu Hause in einem separaten Arbeitszimmer arbeiten kann. Das spricht für einen hohen Wohnstandard und lässt auf eine gute Einkommenssituation der Erwerbstätigen schließen. Wo arbeiten jedoch diejenigen, die über kein separates Arbeitszimmer verfügen? Bemerkenswert ist, dass sie ihren häuslichen Arbeitsplatz eher im Wohnzimmer oder am Esstisch und in der Küche einrichten. Nur in wenigen Fällen befindet er sich im Schlafzimmer. Selbst diejenigen, denen eine gedankliche Trennung zwischen Arbeiten und Privatleben zu Hause schwerfällt, nutzen die Möglichkeit kaum, nach getaner Arbeit die „Tür hinter sich zuzumachen“. Dass das Schlafzimmer als Arbeitsort wenig populär ist, könnte auch an dem begrenzten Platzangebot liegen. Auf der durchschnittlichen Fläche von 15 m² lassen Bett und Schrank mit Blick auf den erforderlichen Bewegungsradius wenig Gestaltungsmöglichkeiten zu. Ungeachtet dessen wird die mit der IT häufig einhergehende Lichtemission vielfach als störend empfunden. Im Wohn- oder Essbereich ist ein Tisch in der Regel bereits vorhanden, der fürs Arbeiten genutzt werden kann. Blinkt und flackert es nachts dort, wird der Schlaf nicht gestört.

Gesucht: Raum für die Nische

Die Planung „Homeoffice-tauglicher“ Wohnungsgrundrisse ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Berücksichtigt man, dass das zur Verfügung stehende Haushaltsbudget für das Wohnen bei den meisten Menschen begrenzt ist, werden Wohnungsgrundrisse weiterhin kompakt gestaltet sein müssen. Groß- >

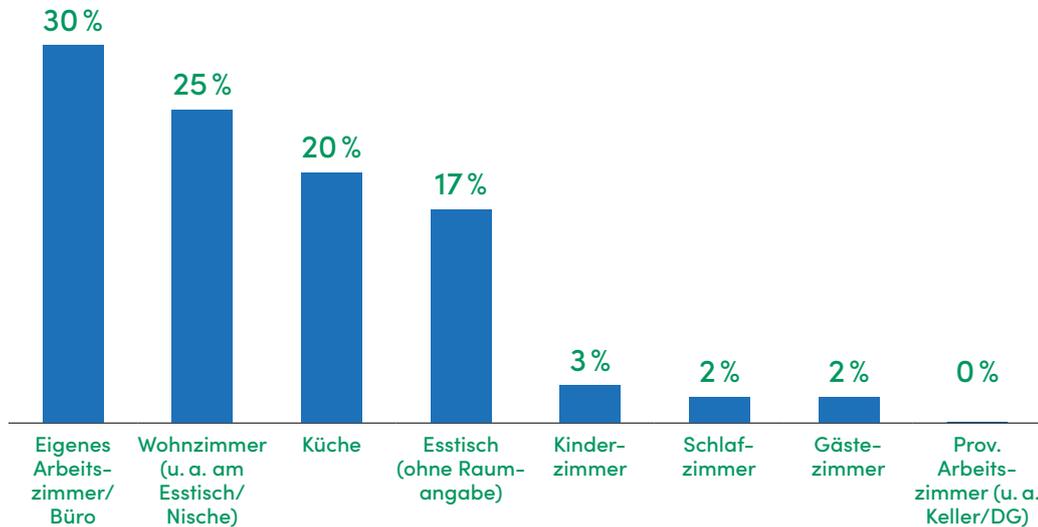
Wo arbeiten Sie zu Hause?

alle Befragten im Homeoffice; 340 TN = 100 %, Zahlen gerundet



Wo arbeiten Sie zu Hause?

GWV-Mieter; 95 TN = 100 %, Zahlen gerundet



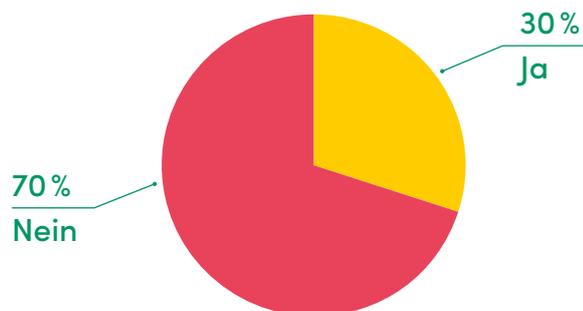
zügiges Wohnen wird jedenfalls in den stark nachfragegeprägten Metropolen auch künftig nur für eine kleine Bevölkerungsgruppe finanziell darstellbar sein. Angesichts der Tatsache, dass neue Wohnungen zumindest bei der GWV aufgrund des demografischen Wandels überwiegend altersgerecht oder barrierefrei konzipiert werden und somit über entsprechend größere Bäder verfügen, ist die Unterbringung einer räumlich abtrennbaren „Arbeitsnische“ im Wohn-/Essbereich eine große Herausforderung. Gleichwohl wird die GWV diese Vorgabe in die Planungswettbewerbe neuer Quartiere einfließen lassen. Vor allem an den Standorten, die auch für die Zielgruppe der „Bürobeschäftigten“ attraktiv sind.

Ist Co-Working eine Alternative?

Die Digitalisierung eröffnet viele Möglichkeiten, Arbeitsplatz und -ort neu zu gestalten. Co-Working-Angebote sind eine davon. Anfangs schossen die Konzepte vor allem in den prosperierenden Großstädten wie Pilze aus dem Boden. Inzwischen gibt es auch Modelle für den ländlichen Raum. Die Idee dahinter ist, Menschen unterschiedlichster Berufsarten abseits des Homeoffice und des regulären Arbeitsplatzes eine professionelle Infrastruktur zu bieten, die sie mit anderen teilen können. Allerdings ist das Interesse, solche Angebote im Quartier zu nutzen, noch nicht sehr stark ausgeprägt. Lediglich ein Drittel aller Teilnehmer zeigte sich dafür offen. Mit einem Anteil von 60 % war das Interesse bei GWV-Mietern besonders stark ausgeprägt. Die deutliche Mehrheit der Teilnehmer gab zudem an, ein Co-Working-Angebot im Quartier für ein bis drei Tage in der Woche nutzen zu wollen. Dabei ist das

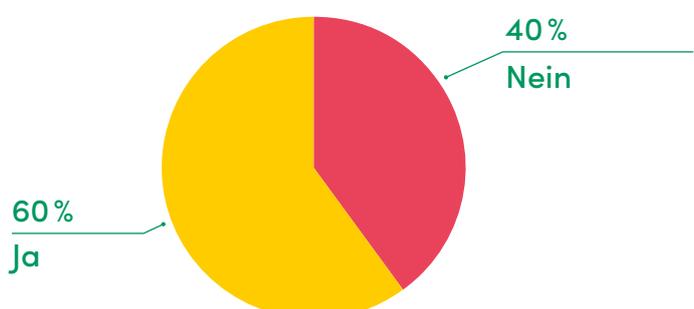
Wie viele, die im Homeoffice arbeiten, würden auch ein Co-Working-Angebot im Quartier nutzen?

340 TN = 100 %



Wie groß ist der Anteil der GWV-Mieter, die ein Co-Working-Angebot im Quartier nutzen würden?

102 TN = 100 %

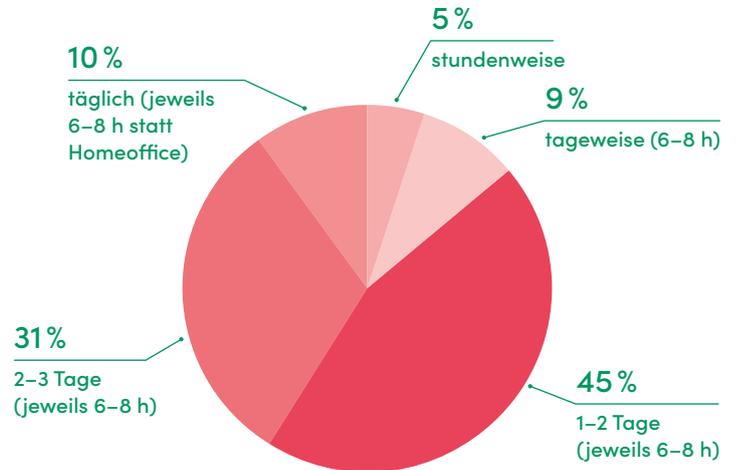


Fehlen eines Arbeitszimmers das Hauptmotiv, auf einen Co-Working-Arbeitsplatz zugreifen zu wollen. Das Vermissen der sozialen Kontakte spielt hingegen nur für 46 % eine Rolle.

Welche Schlüsse lassen sich daraus für die Entwicklung neuer Quartiere ziehen? Fest steht, wir befinden uns am Anfang einer Zeitenwende. Die Digitalisierung in Verbindung mit der anhaltenden Pandemie führt zu einer tiefgreifenden Veränderung der Arbeitswelt. Wollen Unternehmen den Wettbewerb um kluge, motivierte Fachkräfte für sich entscheiden, müssen sie sich mit modernen Arbeitsmodellen darauf einstellen. Vieles spricht dafür, dass sich Co-Working als dritte Säule des Arbeitens etablieren wird, weil Unternehmen ihren Fachkräften künftig mehr Spielraum bei der Wahl ihres Arbeitsortes einräumen werden. Schon heute ist zu beobachten, dass Arbeitgeber ihren Arbeitnehmern Kontingente in Co-Working-Spaces buchen – auch um den interdisziplinären Austausch zu fördern. Für die Planung neuer, urbaner Stadtquartiere wird es deshalb immer wichtiger, nicht nur auf soziale, sondern vor allem auch eine funktionale Mischung zu achten.

Wie häufig würde ein Co-Working-Angebot im Quartier genutzt werden?

102 TN = 100 %



Die vollständige Auswertung der GWW-Homeoffice-Umfrage ist – ab November 2021 – kostenfrei abrufbar unter: www.gww-wiesbaden.de

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!
Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662

ibb.de/vermieter_investoren

 **Investitionsbank
Berlin**

TDM LEBEN BEI AMAZON?

Wenn Tech-Giganten Wohnungen bauen

Amazon und Co. investieren in den USA bereits Milliarden von Dollar in leistbaren Wohnraum. Wie sehen die Modelle aus, mit denen die Tech-Konzerne in die Märkte eingreifen – und warum tun sie das?

Von Christian Hunziker

Das „Crystal House“ in der US-amerikanischen Stadt Arlington (Virginia) ist ein Wohnkomplex der gehobenen Art. Concierge-Dienst, Dachterrasse und Schwimmbekken – alles ist vorhanden in dem Gebäude. Und trotzdem haben auch Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen die Chance, dort eine Wohnung zu bekommen, dank dem Engagement des Internet-Giganten Amazon in der unweit vom US-amerikanischen Regierungssitz gelegenen Stadt.

Der von Jeff Bezos gegründete Weltkonzern gab Anfang dieses Jahres bekannt, einen Fonds mit einem Volumen von 2 Mrd. US-\$ auflegen zu wollen, der den Bau oder den Erhalt von 20.000 leistbaren Wohnungen sicherstellen soll. Investiert werden sollen die Mittel im Umfeld der drei größten Standorte von Amazon, nämlich in Arlington, in Nashville (Tennessee) und in der Puget-Sound-Region im Bundesstaat Washington.

Auch Google, Facebook und Microsoft investieren in Wohnraum

Amazon ist nicht einmal der einzige Internetkonzern, der sich in den USA im Bereich des bezahlbaren Wohnens engagiert. Auch Google, Facebook und Microsoft haben angekündigt, jeweils mindestens mehrere hundert Millionen US-Dollar zur Verfügung stellen zu wollen, um günstigen Wohnraum zu schaffen und

zu erhalten. Doch wie sind diese Absichtserklärungen einzuordnen?

Hintergrund des Engagements ist der extrem angespannte Wohnungsmarkt rund um die Headquarters der Internet-Giganten. Im Raum Seattle (Washington) beispielsweise, wo unter anderem Microsoft seinen Hauptsitz hat, sind die Hauspreise innerhalb von acht Jahren um 96 % gestiegen – die Region ist mittlerweile die sechststeuerste in den Vereinigten Staaten. Noch dramatischer ist die Situation im Silicon Valley (San Francisco Bay Area, Kalifornien): Hier müssen selbst gut verdienende Mitarbeiter der Tech-Firmen weite Anfahrtswege in Kauf nehmen, weil die Wohnungen und Häuser im Umfeld von Google und Facebook für sie schlicht unerschwinglich geworden sind.

Auch nicht neu sind Geschichten von Mitarbeitern, die zumindest übergangsweise ganz ohne ein reguläres Dach über dem Kopf leben (müssen) – beispielsweise im Auto oder „Mobile Home“. Diese Entwicklung dürfte sich durch die Auswirkungen der Coronakrise verstärkt haben.

Die Internet-Giganten setzen vor allem auf Kredite und Zuschüsse

Das finanzielle Engagement bedeutet allerdings nicht, dass die Tech-Konzerne selbst als Bauherren tätig werden. Vielmehr stellen sie Projektentwicklern, Wohnungsunternehmen und anderen Organisationen finanzielle Mittel in Form von günstigen Darlehen und Zuschüssen zur Verfügung. Die Kredite fließen



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN



Blick aus einem der drei „Spheres“, kugelförmige Wintergärten auf dem Gelände des Amazon-Headquarters in Seattle, Washington

darüber hinaus nicht nur in den Neubau, sondern auch in bestehende Wohnkomplexe – alles mit dem Ziel, günstige Mieten in den stark nachgefragten Lagen zu schaffen und zu sichern.

Beim „Crystal House“ in Arlington beispielsweise stellte Amazon nach eigenen Angaben der Non-Profit-Organisation Washington Housing Conservancy (WHC) ein günstiges Darlehen in Höhe von

340 Mio. US-\$ sowie einen Zuschuss von 42 Mio. US-\$ zur Verfügung, damit diese das Objekt kaufen konnte. In den kommenden fünf Jahren sollen nun die Mieten bei Mieterwechseln gesenkt und die Wohnungen für Haushalte zugänglich gemacht werden, die weniger als 80 % des mittleren Einkommens beziehen.

Damit reagiert die Non-Profit-Organisation auf eine Entwicklung, die Sarah Rosen Wartell, Präsidentin des US-Thinktanks Urban Institute, so beschreibt: „In boomenden Städten in den ganzen USA werden viele Wohngebäude, die sich bisher Lehrer, Beschäftigte im Gesundheitswesen und andere Menschen mit bescheidenem Einkommen leisten konnten, in wachsendem Maße in Luxusapartments umgewandelt.“ Investitionen, wie sie von Amazon angekündigt wurden, sichern laut Wartell moderate Mieten auch im Bestand.

Wohnungsneubau: Auch breitere Zielgruppen im Blick

Aber auch Neubau wird mit Unterstützung der Tech-Giganten realisiert. So sichert etwa Facebook nicht nur im Bestandsobjekt „Light Tree Apartments“ im kalifornischen East Palo Alto (außerdem Wohnort des Facebook-Chefs und -Gründers Mark Zuckerberg) 94 vergleichsweise günstige Wohnungen, sondern ermöglicht den Projektpartnern Eden Housing und EPA Can Do auch den Bau von zusätzlichen 91 Einheiten. Die sind unter anderem für Obdachlose und Haushalte mit einem behinderten Familienmitglied vorgesehen. >



Rund 75.000 Mitarbeiter zählte das Amazon-Hauptquartier in Seattle Anfang des Jahres – nicht nur Wohnraum, auch Büroflächen werden knapp

Insgesamt stellt Facebook 1 Mrd. \$ für bezahlbare Wohnungen im Umfeld des Hauptsitzes im kalifornischen Menlo Park bereit. Teil davon ist ein Programm, das insbesondere Lehrern günstigen Wohnraum bieten soll. Den Tech-Giganten geht es also in erster Linie nicht darum, Wohnraum für die eigenen Mitarbeiter zu schaffen, sondern dass sie breitere Zielgruppen im Blick haben.

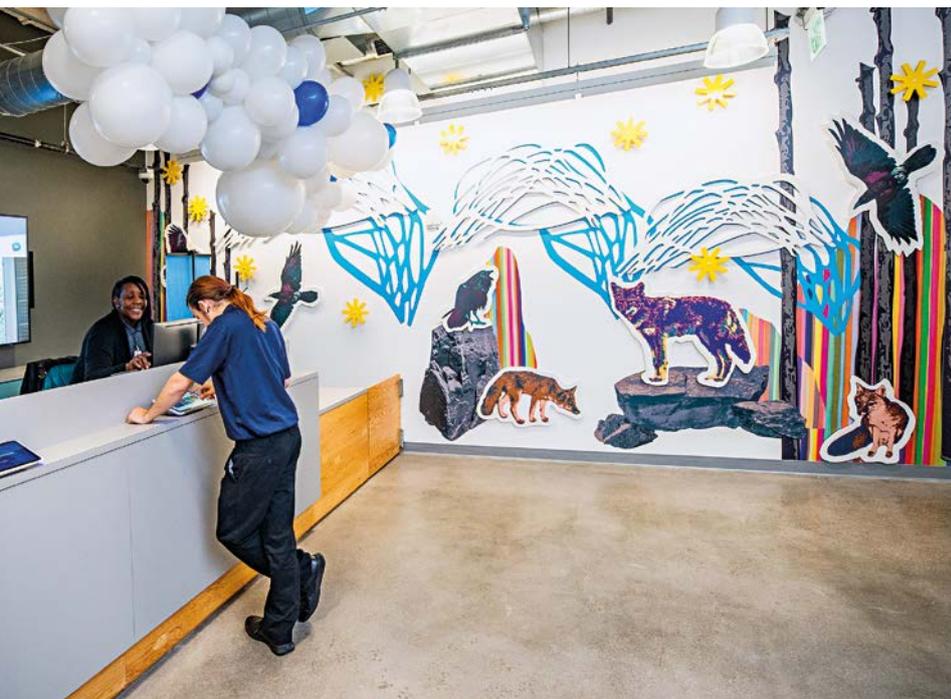
Das zeigt auch das mit 1 Mrd. \$ von Google ausgestattete Programm, das sich auf die Gegend um das nordkalifornische San Francisco konzentriert. Der Konzern stellt Projektentwicklern zu günstigen Konditionen Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung, die ursprünglich mal für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen waren. Darauf sollen nach Unternehmensangaben 15.000 Wohneinheiten entstehen, ebenfalls für Bezieher mittlerer und unterer Einkommen. Außerdem unterstützt ein von Google mit 250 Mio. US-\$ ausgestatteter Fonds den Bau von 5.000 bezahlbaren Wohnungen.

Amazon, Google & Co.: Keine Pläne in Deutschland

Warum aber wenden die milliarden-schweren Internet-Giganten derart viel Geld auf? Google wolle „ein guter Nachbar sein“, sagte CEO Sundar Pichai, als er das Wohnungsbauprogramm bekannt gab. Und Amazon schreibt in einem Positionspapier: „Wir glauben, dass der private und der öffentliche Sektor zusammenarbeiten können, um der Herausforderung der Knappheit bezahlbarer Wohnungen zu begegnen. Wir werden unsere Stellung als großer Arbeitgeber nutzen, um innovative Initiativen für leistbares Wohnen zu unterstützen.“

Dabei dürfte allerdings auch der politische Druck eine Rolle spielen. So hat der kalifornische Gouverneur Gavin Newsom (Demokraten) die Silicon-Valley-Giganten dazu aufgefordert, einen Beitrag gegen den nicht zuletzt auch durch sie geschaffenen Wohnungsmangel zu leisten.

Auch in Deutschland sind Amazon, Google & Co. mit großen Niederlassungen vertreten. Absichten der Tech-Unternehmen, in den Wohnungsbau zu investieren, sind hierzulande allerdings nicht bekannt geworden. „Derzeit verfolgt Facebook in Deutschland keine Pläne in diesem Bereich“, lässt der Konzern mitteilen. Auch Amazon erklärt auf Anfrage, keine entsprechenden Absichten zu verfolgen. Vielleicht ist das aber angesichts eines gänzlich anderen Wohnungsmarktmodells samt sozialem Mietrecht auch nicht unbedingt verwunderlich.



Eher für moderne Büroräume bekannt als für Wohnungen: Blick in die Facebook-Räumlichkeiten in Denver, Colorado



Wer bei Facebook (hier der Sitz in Seattle) arbeitet, hat kaum Chancen, eine günstige Wohnung zu finden

Dieser Artikel ist zuerst online erschienen unter www.haufe.de/immobilien.

TV-Empfang und Glasfaser: So profitieren Mieter und Vermieter von der TKG-Novelle

Mit der TKG-Novelle will die Bundesregierung erreichen, dass der Glasfaseranschluss in Mehrfamilienhäusern künftig zum Standard wird. Das Gesetz bietet Vermietern und Verwaltern interessante Chancen – wenn sie jetzt clever handeln. Auch die Mieter profitieren.



Wasser, Wärme, Strom – und Glasfaser: das sind jetzt die Bausteine der Immobilien-Grundversorgung

Die Novelle des Telekommunikationsgesetzes tritt am 1. Dezember 2021 in Kraft und bringt für Haus- und Wohnungseigentümer sowie Immobilienverwalter, aber auch für den Verbraucher wichtige Neuerungen. Ziel der Gesetzesnovelle ist unter anderem, EU-Verbraucherrechte in deutsches Recht umzusetzen. Zudem soll der Glasfaseranschluss in Mehrfamilienhäusern künftig zum Standard werden. Die Telekom investiert deshalb wie noch nie und beschleunigt ihren Glasfaserausbau – auch durch interessante Angebote für Vermieter: So belohnt die Telekom Hausbesitzer, die in den Glasfaser-Regionen einen zügigen Ausbau unterstützen mit einem kostenlosen Hausanschluss. Die Telekom schützt beim Glasfaserausbau die Interessen des Vermieters – und die des Verbrauchers gleichermaßen: Denn bei der Telekom wird niemand zum Umstieg gezwungen; die vorhandenen Leitungen für Telefon/DSL und Kabelfernsehen werden nicht abgeschaltet.

Glasfaseranschluss sichern – Kabel-Gestattungsvertrag neu ausschreiben

Das neue Gesetz beendet die Umlagefähigkeit des Kabelanschlusses. Für laufende Kabel-Gestattungsverträge haben Vermieter und Verwalter deshalb ein Sonderkündigungsrecht. Es gilt zwar eine Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2024; dennoch lohnt es sich, die Ge-

stattung schon jetzt neu auszuschreiben: Die Telekom bietet der Wohnungswirtschaft an, die Einspeisung von TV-Programmen zu übernehmen und direkt mit den Mietern abzurechnen – und das zu fairen Konditionen. Hausbesitzer und -Verwalter sollten sich in jedem Fall jetzt mit dem Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft der Telekom in Verbindung setzen, um jetzt die optimalen Konditionen für sich und ihre Mieter herauszuholen.



Telekom Deutschland

Geschäftsbereich

Wohnungswirtschaft

und Breitbandausbau

Geschäftskunden

Tel. 0800 / 33 03333

www.telekom.de/wohnungswirtschaft

TDM 200-MRD.-€-PROJEKT

Stadt der Superlative?

Der saudische Kronprinz will noch in diesem Jahr mit dem Bau einer Stadt der Superlative beginnen. Sie soll ohne Straßen und ohne CO₂-Emissionen entstehen, Urbanität auf kurzen Wegen ermöglichen und dem Staat perspektivisch sogar Geld in die Kasse spülen. Schöne neue Welt?

Von Kristina Pezzei



„Hier könnte Ihre Stadt entstehen“: „The Line“ wird wortwörtlich aus dem Boden gestampft

Genau genommen soll es eine Stadt der Nullen werden, die Saudi-Arabien am Roten Meer plant: Null Autos, null Straßen, null Emissionen – aber dafür maximale Lebensqualität für 1 Mio. Menschen, die nicht zu Lasten anderer Menschen und der Umwelt geht. Was wie eine gigantische Utopie klingt, ist zumindest in den Augen von Initiator Kronprinz Mohammed bin Salman ein handfester realistischer Plan. „The Line“ ist Teil seines mehrere hundert Milliarden US-Dollar schweren Zukunftsprojekts „Neom“, einer Vision von Städten, Häfen, Wirtschaft und Forschungseinrichtungen am Roten Meer, die allesamt ohne CO₂-Emissionen und ohne Erdöl entstehen und funktionieren. Das ambitionierte Ziel steckt schon im Namen: „Neom“ setzt sich zusammen aus dem altgriechischen Präfix „neo“ („neu“) und dem Anfangsbuchstaben des arabischen Worts „mostaqbal“, was so viel wie „Zukunft“ bedeutet. Um Zukunftsmusik handelt es sich aktuell auch noch bei „The Line“: Der ursprünglich für das erste Quartal 2021 angekündigte Baustart des Megaprojekts wurde bereits auf Ende des Jahres verschoben.

Konkret plant der Kronprinz mit „The Line“ eine Millionenstadt mit mehreren Zentren entlang einer Linie – daher der Name des Projekts. Diese Zentren verbindet ausschließlich eine unterirdische Verkehrs- und Strominfrastruktur, und zwar auf einer Länge von 170 km. Durch diese Röhren fahren Hochgeschwindigkeits-U-Bahnen und selbstfahrende Autos – so schnell, dass „keine Fahrt länger als 20 Minuten dauern wird“, wie die Projektverantwortlichen ankündigen. Sollte das bedeuten, dass man vom einen Ende der Stadt zum anderen gerade einmal 20 Minuten braucht, müssten Bahnen und autonome Autos mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von mehr als 500 km/h unterwegs sein. Zwischenhalte nicht mit eingerechnet.

Der überirdische Platz soll Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben, mit Parks, Schulen, Einrichtungen für die Gesundheitsversorgung. Straßen soll es in der Retortenstadt nicht geben. Auch hier gilt das Prinzip der kurzen Wege: Dank einer intelligenten Organisation sollen die Bewohner alles Alltägliche innerhalb von fünf Minuten erledigen können. Damit orientiert sich „The Line“ an der stadtplanerischen



Kristina Pezzeri
freie Journalistin
BERLIN



„The Line“ auf einen Blick: Zu dem saudischen Prestigeprojekt gibt es zwar schönes Marketingmaterial, mit weiteren Details hält sich das Königreich bisher allerdings höflich zurück

Idee einer „15-Minuten-Stadt“, wie es sich etwa Paris auf die Fahnen geschrieben hat. Ein ähnliches Vorhaben gibt es auch in Melbourne, nirgends indes so radikal gedacht wie in Saudi-Arabien.

Versorgungsleitungen sollen ebenfalls in das unterirdische System integriert und so in ihrer Organisation möglichst geräuschlos und umweltfreundlich bleiben. Selbstredend, dass der Bezug von Energie ausschließlich aus erneuerbaren Quellen erfolgen soll – Solar-, Wind- und Wasserkraft. Jede der einzelnen Siedlungen entlang „The Line“ funktioniere energieautark, heißt es. Dank der sauberen Energie soll es darüber hinaus möglich sein, Produktionsstätten konfliktfrei neben Wohnbebauung zu ermöglichen.

Künstliche Intelligenz: Basis der Smart City

Schlüssel zu dieser schönen neuen Welt wird der umfassende Einsatz Künstlicher Intelligenz. Etwa 90 % erhobener Daten sollten genutzt werden, um in einem fortwährenden Prozess die Infrastruktur >

zu verbessern und auf das Alltagsleben der Menschen abzustimmen, erklärt das Projektmanagement. Das sei ein Vielfaches von dem, was sonst an erhobenen Daten analysiert und weiterverwendet wird.

Der Kronprinz veranschlagt die Kosten für „The Line“ auf etwa 200 Mrd. US-\$, die für „Neom“ in seiner Gänze auf etwa 500 Mrd. US-\$. Er hat vorgerechnet, dass sich zumindest die Kosten für „The Line“ innerhalb weniger Jahre amortisieren und das Projekt vielmehr zum Wachstum des Landes beitragen würde: 380.000 Arbeitsplätze sollen bis 2030 entstehen und einen Beitrag von umgerechnet 48 Mrd. US-\$ zum Bruttoinlandsprodukt leisten.

Stadtplaner: Enorme soziologische Herausforderungen

Es gibt jedoch auch eine Kehrseite der Medaille, etwas, das in den Hochglanzbroschüren und Videos des Kronprinzens freilich nicht vorkommt: Für die schöne, neue Welt müssen Siedlungen und ihre Bewohner weichen. Menschenrechtler warnen darüber hinaus vor Investitionen in das Projekt und verweisen auf die menschenrechtliche Situation und die allgemeinen politischen Zustände in Saudi-Arabien sowie den seit Jahren andauernden Krieg im Jemen, in dem die saudischen Nachbarn kräftig mitmischten.

Und auch abseits dieser politischen Dimension gibt es durchaus Zweifel und Kritik an dem Megaprojekt: Der Stadtplaner Dirk Wittowsky weist beispielsweise auf stadtsoziologische Fragestellungen

hin, die sich aus der Projektplanung ergeben würden. Technisch und planerisch sei „The Line“ zwar durchaus ein realistisches Projekt, sagt der Professor für Mobilitäts- und Stadtplanung an der Universität Duisburg-Essen und verweist auf die immensen Investitionsgelder, die bereitstünden. Ähnliche Pläne verfolge schließlich auch Toyota mit seiner „verflochtenen Stadt“ in Japan – allerdings in weit kleinerem Maßstab. Datenschutzrechtliche Aspekte würden zudem in Saudi-Arabien mutmaßlich eine weniger gewichtige Rolle spielen als hierzulande.

„Aber man muss sich natürlich auch überlegen: Welche Menschen sollen dort leben – und wie wollen sie leben?“, gibt Wittowsky weiter zu bedenken. „The Line“ wirbt zwar damit, dass mehr als 40 % der Weltbevölkerung die Siedlungen in weniger als vier Flugstunden erreichen könnten, der Stadtplaner sieht allerdings noch ein grundlegendes Problem: Grundsätzlich müssten die Bewohner, wenn sie denn irgendwann da sind, erst einmal dazu befähigt werden, die smarten Technologien nutzen und überblicken zu können, also auch kompetent sein. Er stellt indes vor allem den Top-down-Ansatz des Vorhabens in Frage. „Eine Stadt ist ein hoch komplexes System, von den sie durchziehenden Adern bis hin zu Stresssituationen auf verschiedenen Niveaus.“ Entsprechend schwierig sei es, Urbanität auf dem Reißbrett festzulegen. „Nur wenn die in diesem System lebenden Menschen es mitgestalten können, kann sich eine Stadt zu einem langfristig lebenden Gefüge entwickeln“, sagt Wittowsky. —



Noch ist nichts zu erkennen: „Neom“ nennt sich das Gebiet, das „The Line“ mit seinen 170 km Länge vom Roten Meer bis zur nordwestlichen Hochebene Saudi-Arabiens durchkreuzen soll

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.



Logano plus KB372

Flexibel und kompakt für die Wohnungswirtschaft.

In der Wohnungswirtschaft bedarf es maßgeschneiderter Lösungen, die sowohl die Bedürfnisse der Hauseigentümer als auch die der Mieter erfüllen. Der Gas-Brennwertkessel Logano plus KB372 verspricht mit seinem flexiblen, montage- und betrieboptimierten Konzept sowie dem hohen Modulationsbereich die nötige Rentabilität. Zur Regelung, Überwachung und Kontrolle der Anlage kommt das Regelsystem Logamatic 5000 oder das Logamatic EMS plus mit Logamatic MC110 zum Einsatz. Weitere Informationen finden Sie unter branche.buderus.de/wohnungswirtschaft



Bauen und Technik



Grundsteinlegung mit Zeitkapsel
in Wermelskirchen

Wohnhaus für junge Menschen

Die Gemeinnützige Bauverein Wermelskirchen eG errichtet derzeit 30 barrierearme Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern, von denen zehn für junge Menschen mit Beeinträchtigung vorbehalten sind. Ein Gemeinschaftsraum kann für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner genutzt werden, die geplanten Grünflächen stehen allen Anwohnern zur Verfügung. Die Bauzeit beträgt etwa zwei Jahre.



Sozialer Wohnungsbau an der Rummelsburger Bucht

169 bezahlbare Wohnungen, davon 85 Sozialwohnungen realisiert die landeseigene Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH in Berlin-Lichtenberg zwischen dem Verkehrsknotenpunkt Ostkreuz und der Halbinsel Stralau. In direkter Wasserlage entsteht ein achtgeschossiges Wohngebäude mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie einer Kita. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für September 2023 geplant.

Leitstudie: Aufbruch Klimaneutralität

Bis 2045 soll Deutschland klimaneutral sein – so sehen es die Klimaziele der Bundesregierung vor. Bis 2030 sollen die CO₂-Emissionen im Vergleich zum Referenzjahr 1990 um 65% gesenkt werden. Das erfordert Anstrengungen in allen Bereichen und Sektoren. Die Leitstudie „Aufbruch Klimaneutralität“ der Deutsche Energie-Agentur, an der mehr als 70 Unternehmen und Experten mitgewirkt haben, hat sich damit befasst, wie die Klimaneutralität in Deutschland erreicht werden kann. Handlungsfelder wurden identifiziert und Lösungsansätze sowie konkrete CO₂-Reduktionspfade für die Sektoren Gebäude, Verkehr, Industrie, Energie sowie Landwirtschaft entwickelt. Die Analyse und die 84 identifizierten Aufgaben in zehn Handlungsfeldern sollen einen Leitfaden für die kommende Legislaturperiode darstellen.

Die Studie kann unter www.dena.de kostenlos heruntergeladen werden.

17,9

Mio. € erhält die
**ABG Frankfurt
Holding GmbH
vom Land Hessen
für den Bau von
89 geförderten
Wohnungen an
fünf Standorten
in Frankfurt am
Main.**



V.l.: Max Wasserkampf (Architekt), Alexander Conrad, Jana Kozyk (beide GWG), Frank Heinze und Stefan Brunsch (beide GP Papenburg Hochbau)

GWG Halle-Neustadt startet größtes Neubauvorhaben in der Unternehmensgeschichte

Startschuss für den ersten Bauabschnitt des Neubauvorhabens „Am Mühlwerder“ in Halle (Saale): Auf einem Teilgebiet zwischen Saale und Böllberger Weg errichtet die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien mbH 59 Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern sowie fünf Einfamilienhäuser. In den Mehrfamilienhäusern entsteht ein Wohnungsmix aus 17 Zwei-, 29 Drei-, neun Vier- und vier Fünfstückerwohnungen. Einige Wohnungen im Erdgeschoss werden barrierefrei sein. „Wohnen am Fluss in hochwassergeschützter Lage ist für viele Menschen attraktiv. Mit dem Projekt können wir Wegzüge verhindern und Zuzüge generieren“, sagt GWG-Geschäftsführerin Jana Kozyk. Aktuell werden die Gründungsarbeiten von der GP Papenburg Hochbau GmbH, Niederlassung SF-Bau, durchgeführt. Die Fertigstellung der Wohnungen ist im Frühjahr 2023 vorgesehen. Der Bauabschnitt ist Teil des größten Bauprojektes der kommunalen Wohnungsgesellschaft, das bis 2025 den Bau von 300 Wohnungen sowie Einfamilien- und Doppelhäusern zur Miete in Halle vorsieht.

Plattform „BIMSWARM“ ist online

Mit einer neuen Informations- und Vermarktungsplattform steht den Akteuren der Baubranche ein Online-Verzeichnis mit über 150 Software- und Digitalisierungslösungen für effizientere Prozesse im Bereich Planen, Bauen und Betreiben zur Verfügung. Entwickelt hat die Plattform das Verbundprojekt BIMSWARM unter Beteiligung des GdW.

1893 mit Digital-Offensive in ihrem Bestand

Die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG will ihre Häuser schrittweise digitalisieren. Mit den gesammelten Daten sollen die Wirtschaftlichkeit der Anlagen sowie der Weg zur Klimaneutralität überwacht werden. Gleichzeitig sollen die Daten in den eigenen Händen behalten und vor dem Abschöpfen durch Dritte geschützt werden. „Smarte Häuser sind eine große Chance für uns“, so Vorstand Volker Klich.

SERIELL BAUEN

Mit der ALHO MODULBAUWEISE

MODULARES BAUEN IST INDIVIDUALITÄT IN SERIE!

Modulbau – die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten spricht dafür. Das beweist der Siegerentwurf von ALHO und Koschany + Zimmer Architekten im europaweiten Wettbewerb „Serielles und modulares Bauen“ des GdW.

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.
www.alho.com



PARTNER
Rahmenvertrag
serielles und
modulares
Bauen



Rund 450 neue Wohnungen für Bochum

In Bochum entsteht neuer Wohnraum auf über 36.000 m² Wohnfläche. Die neuen Objekte werden, bezogen auf den CO₂-Ausstoß, rund 217 t CO₂ pro Jahr einsparen. Die

VBW Bauen und Wohnen GmbH baut an insgesamt sechs Standorten: Flüßesiedlung, Vorm Gruthoff, Lennerhof, Brantropstraße, Voedestraße/Friedrich-Ebert-Straße und an der ehemaligen Baulücke Am Beisenkamp.

Im Quartier Flüßesiedlung werden zum Beispiel die Dächer begrünt. Die Fertigstellung in diesem Quartier soll im zweiten Quartal 2022 erfolgen.

Gründächer sind neben einer Tiefgarage und einem Blockheizkraftwerk auch ein besonderes Merkmal des Quartiers Brantropstraße. Hier entstehen 65 Wohneinheiten, begonnen wurde der Bau im März 2021. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2022 vorgesehen. Ebenfalls mit Gründächern versehen werden die Neubauten im Quartier Voedestraße/Friedrich-Ebert-Straße. Voraussichtlich wird das Bauvorhaben im 4.

Quartal 2022 bezugsfertig sein. Neben barrierefreien Hauszugängen und barrierearmen Wohnungen, entstehen im Erdgeschoss ein Ladenlokal mit einer Gesamtfläche von 268 m² sowie ein Quartiersraum.

Aufstockung in ressourcenschonender Holzbauweise

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) hat vier Bestandsgebäude in der Comeniusstraße in Wiesbaden um acht neue Wohnungen mit rund 600 m² Wohnfläche aufgestockt. Darüber hinaus wurden 30 Mietwohnungen umfangreich modernisiert. Baulich galt es bei der Umsetzung diverse Herausforderungen zu meistern: Aufgrund statischer Gegebenheiten und Vorgaben der Bauaufsicht wurde zum Beispiel das niedrige Gebäude um ein Vollgeschoss erweitert, die anderen drei jeweils um ein Staffelgeschoss. Mit einer speziellen Sparrendachkonstruktion mit Zwischensparrendämmung wurde erreicht, dass die Differenz zur alten Firstlinie nur 55 cm beträgt. Im Rahmen der Modernisierung der 30 Bestandswohnungen wurde unter anderem durch die Dämmung von Fassaden und Kellerdecke die Energieeffizienz erhöht und die Heizungsanlage erneuert.



Drewitz: Grün und günstig mit Sonnenstrom

Die Mieterstromanlage mit 588 Modulen und einer Fläche von 1.055 m² wird auf den Dächern der Wohngebäude der ProPotsdam GmbH in der Konrad-Wolf-Allee 15 – 61 als Pilotprojekt installiert. Es wird eine jährliche Stromproduktion von 200.000 kWh erwartet. Die Inbetriebnahme ist für Anfang 2022 geplant.





Im Breisacher Hof im Stadtteil Mooswald hat die Freiburger Stadtbau 59 öffentlich geförderte Mietwohnungen realisiert

Freiburger Stadtbau schafft bezahlbaren neuen Wohnraum

Nach einer zweijährigen Bauzeit sind 59 öffentlich geförderte Wohnungen im Freiburger Stadtteil Mooswald fertiggestellt worden. Der Neubau der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) auf einem ehemaligen Kasernenareal umfasst rund 4.200 m² bezahlbaren Wohnraum.

Der Kopf des L-förmigen Baukörpers hat acht Stockwerke, ein zu einem Innenhof gewandter Gebäudeteil fünf Geschosse. Neben sieben Wohnungen mit einem Zimmer, sind 13 Zwei-, 20 Drei-, 17 Vier- und zwei Fünzimmerwohnungen mit einer Größe zwischen 43 und 106 m² entstanden. Acht Wohnungen sind explizit barrierefrei gehalten. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia und sind ohne Barrieren zugänglich. Im Erdgeschoss des Kopfbaus ist eine 210 m² große Gewerbeeinheit für eine Frauenarztpraxis angesiedelt.

Der Gebäudekomplex wurde im KfW-Effizienzhausstandard 55 errichtet. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaik-Anlage.



Technisches und rechtliches Wissen zum Blitzschutz

Joseph Messerer, Reinhard Schüngel, Frank Kosterhon:
Blitzschutz in der Praxis.
Rudolf Müller Verlag, 2021,
280 S., 59 €
ISBN 978-3-86235-448-1

Das Buch erläutert die komplexen baurechtlichen Anforderungen an Blitzschutzanlagen und unterstützt bei deren Planung und Ausführung.

Glasfaser bis in die Wohnung

Ganz entspannt mit unserem zuverlässigen FTTH-Service.

Gelassen bleiben und mit aller Ruhe von unserer Erfahrung profitieren: Als Experten begleiten wir Sie persönlich vom kostenfreien Vor-Ort-Gespräch über die Koordination der Arbeiten bis zum Service danach. Entscheiden Sie sich für FTTH – Ganz einfach mit M-net.

Kostenfreien
Vor-Ort-Termin
vereinbaren



m-net.de/ftth

m·net

LÜFTUNG IM WOHNUNGSBAU

Lüften ja. Aber wie?

Richtiges Lüften ist ein Dauerthema. Schimmelprobleme einerseits und hohe Wärmeverluste andererseits bestimmen die Diskussion, sind aber nicht die einzigen relevanten Kriterien. Helfen sollen Lüftungsanlagen. Eine mit Beteiligung des GdW entstandene Studie unterstützt jetzt bei der Entscheidung.

Von Volker Lehmkuhl

Weniger als ein Viertel aller neu gebauten oder sanierten Gebäude wird mit einer mechanischen Lüftungsanlage ausgestattet. Für Experten ist das zu wenig, um Energieeffizienz, Innenraumhygiene und Behaglichkeit unter einen Hut zu bringen. „Das Thema Lüftung hat im Wohnungsbau deutlich an Relevanz gewonnen, weil wir die Gebäude immer dichter machen, egal ob beim Neubau oder in der Sanierung. Wir reduzieren damit zwar erfolgreich und sinnvoll den Transmissionswärmebedarf, ändern aber am Lüftungswärmebedarf nichts. Das heißt, im Winter blasen wir die teuer erwärmte Raumluft aus dem Fenster raus. Das macht die Investitionen in Wärmedämmung und effiziente Heizsysteme zum Teil obsolet“, sagt Günther Mertz, Geschäftsführer des Fachverbands Gebäude-Klima e. V. (FGK). Neben dem energetischen Aspekt ist der hygienische mindestens ebenso relevant: Genauer die Abfuhr von Feuchte zur Schimmelvermeidung und von Schadstoffen, insbesondere Kohlendioxid und flüchtige organische Verbindungen. Beide beeinträchtigen die Behaglichkeit und können bei hohen Konzentrationen gesundheitliche Probleme zur Folge haben. Anfangen von Müdigkeit und Aufmerksamkeitsschwäche bis hin zu Kopfschmerzen, Allergien oder gereizten Schleimhäuten.

Dem stehen für Wohnungsunternehmen Investitions- und Wartungskosten für Lüftungsanlagen gegenüber, die die Mieten steigern. Gleichzeitig wächst für die Hausverwaltung und das Facility Management



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBERG

der Kommunikationsaufwand mit den Bewohnern. Diese sollten, je nach Anlagentyp, die Bedienung verstanden haben und wissen, welche Vorteile die mechanische Lüftung hat. Andererseits ist eine reine Fensterlüftung aus energetischen Gründen keine Lösung: Zu ineffizient, um die Anforderungen an die Heizwärmeeinsparung und den Klimaschutz zu erfüllen. Zu viel Zufall, was den Schutz der Bewohner und der Bausubstanz vor Schadstoffen und Feuchteschäden angeht. Dazu kommt eine unübersichtliche Rechtslage, was das Verursacherprinzip in Sachen Schimmel angeht.

Entscheidungshilfe zu Lüftungsanlagen

Die Vielzahl relevanter technischer Normen macht die Gemengelage nicht einfacher. „Die größte He-



Schlanke Komfortlüftungsanlagen mit Wärme- und Feuchterückgewinnung passen in Nebenräumen oder im Flur unter die Decke

rausforderung für Wohnungsbauunternehmen ist, dass die Anforderungen an Sanierungen immer mehr steigen“, sagt Matthias Laidig, Geschäftsführer des auf rationelle Energienutzung, Energiekonzepte, Bauphysik und TGA spezialisierten Tübinger Ingenieurbüros Ebök. Er befürwortet den Einbau einer Lüftungsanlage: „Eine nutzerunabhängige Lüftung sollte auf jeden Fall installiert werden, gleich ob im Neubau oder bei der Sanierung.“ Nicht ob, sondern welche Art von Lüftung eingebaut wird, sei die Frage. Gleichzeitig sei die finanzielle Situation im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) aktuell so attraktiv wie nie.

Für Entscheider in der Wohnungswirtschaft, Planer und auch Sachverständige stellt sich vor dem Hintergrund der geltenden Normen, die Frage nach der passenden Lüftung unter technischer wie rechtlicher Sicht. Um im komplexen Sachverhalt eine stabile Grundlage zu geben, haben die Bundesarchitekten-,

Länderarchitekten- sowie Ingenieurkammern gemeinsam mit einem Bündnis von Verbänden, zu denen auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gehört, eine umfangreiche Studie erarbeiten lassen. Auf 174 Seiten haben der Architekt Stefan Horschler, der Ingenieur Oliver Solcher und die Rechtsanwältin Elke Schmitz unter Einbeziehung eines wissenschaftlichen Begleitkreises planerische und juristische Sachverhalte zusammengetragen. Ein 13-seitiges Merkblatt fasst die wichtigsten Ergebnisse kompakt zusammen.

Eines der Ziele der Studie: dass Architekten und Fachplaner gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen „die Anforderungen, die eine Lüftung erfüllen soll, unter Beachtung gesetzlicher Regelungen“ festlegen können. Wer als Entscheider im Wohnungsunternehmen eine Lüftungsanlage bestellt, soll und kann also wissen, was die infrage kommende >



Die Auslässe von Lüftungsanlagen lassen sich mittels Sonderfarbe auch als Stilmittel einsetzen, wie hier beim „Studines“ in Rostock. Jedes der 76 Apartments für Studierende weist eine individuell steuerbare Lüftung auf

Entscheidungsmatrix zur Auswahl eines Lüftungssystems

Lüftungssystem	1	2	3	4	5	6	7
Kriterien	Fenster	Fenster + Querlüftung über Luftdurchlässe im Außenbauteil	Fenster + Schachtlüftung (nur im unveränderten Anlagenbestand)	Fenster + Entlüftungssystem fensterloser Bäder und WCs	Abluftsysteme ohne Bedarfsregelung + Fenster	dezentrales Zu-/Abluftsystem mit WRG + Fenster	zentrales Zu-/Abluftsystem mit WRG + Fenster
Lüftung zum Feuchteschutz/Bautenschutz							
Hygienische Lüftung/Abfuhr von Schadstoffen							
Nutzerunabhängiger Luftaustausch							
Energetische Bewertung im öffentlich-rechtlichen Nachweis	höhere Wärmeverluste als Referenzgebäude	höhere Wärmeverluste als Referenzgebäude	höhere Wärmeverluste als Referenzgebäude	höhere Wärmeverluste als Referenzgebäude	Referenzgebäude	geringere Wärmeverluste als Referenzgebäude	geringere Wärmeverluste als Referenzgebäude
Nutzereinfluss auf den Energieverbrauch	je nach Nutzeranzahl und Nutzerverhalten						
Schallschutz gegenüber Außenlärm	Ausnahme: Hamburger Fenster	Ausnahme: Hamburger Fenster	Ausnahme: Hamburger Fenster	Ausnahme: Hamburger Fenster			
Nutzbar für Sommerlüftung, Entspeicherung über LtM					anrechenbar bei entsprechender Auslegung	anrechenbar bei entsprechender Auslegung	anrechenbar bei entsprechender Auslegung
Brandschutz				Brandabschnitt übergreifend od. wohnungsweise	Brandabschnitt übergreifend od. wohnungsweise		Brandabschnitt übergreifend od. wohnungsweise
Mehrinvestition gegenüber Fenster		Mehrkosten für ALD	Mehrkosten für ALD	Mehrkosten für ALD			
Wartung		Mehrkosten Wartung ALD	Schacht und ALD	Ventilatoren, Strang und ALD	Ventilatoren, Strang und ALD	Lüftungsgeräte	Lüftungsgerät und Luftleitungen
Instandhaltung und Lebensdauer				Ventilatoren	Ventilatoren	Lüftungsgeräte	Lüftungsgeräte
Schallschutz innen		Raumluftverbund	Raumluftverbund	Raumluftverbund und Ventilator	Raumluftverbund und Ventilator	Lüftungsgerät im Raum	Raumluftverbund
Möglichkeit der Luftfilterung							
Kombinierbar mit Fensterlüftung	entfällt	obligatorisch	obligatorisch	obligatorisch	möglich	möglich	möglich
Thermische Konditionierung der Zuluft im Winter							
Thermischer Komfort im Winter					abhängig von Anordnung der Wärmeübergabe und individuellen Nutzerwahrnehmung	abhängig von der Temperatur der Zuluft	abhängig von der Temperatur der Zuluft
Thermischer Komfort im Sommer über Fensterlüftung							

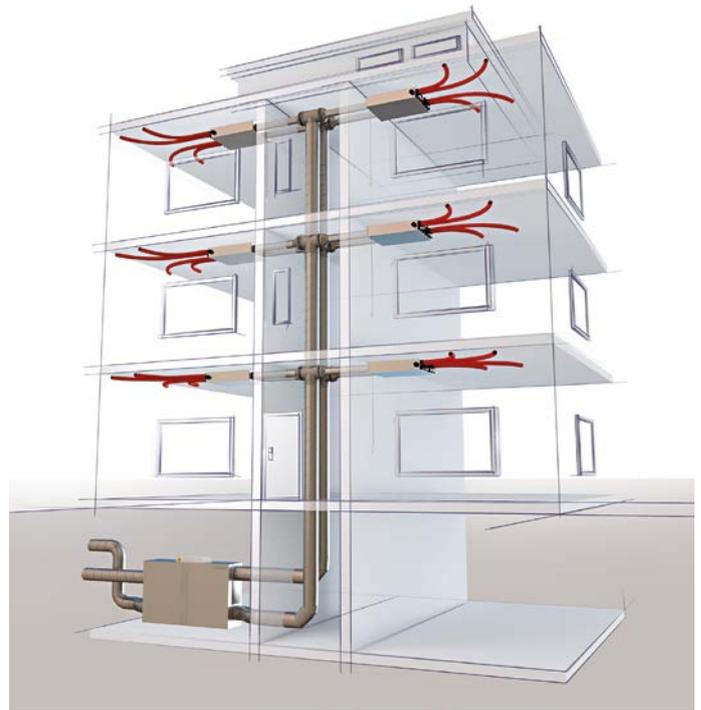
Eine Auswahl für oder gegen ein Lüftungssystem kann anhand verschiedener Parameter getroffen werden. In der Tabelle sind diese angesprochen und ■ vorteilhaft ■ neutral oder ■ nachteilig für die jeweiligen Lüftungssysteme bewertet.

Technik kann und was nicht. Die Autoren vergleichen insgesamt sieben Systeme, von der reinen Fensterlüftung bis hin zum zentralen Zuluft-/Abluftsystem mit Wärmerückgewinnung. Betrachtet werden die Aspekte Hygiene, Feuchteschutz und Wärmeabfuhr im Sommer sowie die Zufuhr von Sauerstoff. Ein zentrales Ergebnis: Ein für alle Anforderungen empfehlenswertes System gibt es nicht. Dafür seien die Anforderungen zu unterschiedlich (siehe Grafik). Und: Mehr oder weniger seien alle untersuchten Systeme nutzerabhängig. Etwa wenn zum Wäschetrocknen in der Wohnung oder bei hohen Temperaturen in Sommernächten die Fenster zusätzlich zu einer Lüftungsanlage geöffnet werden müssen, um Feuchte und Wärmelasten abzuführen.

Die baurechtliche Situation ist ähnlich komplex wie die technische. Es bestehe kein bauordnungs- oder baurechtlicher Zwang zu einer nutzerunabhängigen Lüftung, stellt die Studie fest. Lediglich fensterlose Küchen, Bäder und Toiletten sind mechanisch zu belüften. Auch ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 ist zur Auslegung einer Lüftungsanlage nicht alternativlos. Kritisch sehen die Autoren die Anrechnung von Leckagen in der DIN 1946-6: Leckagen in der Gebäudehülle und die damit verbundenen Volumenströme sind „völlig ungeeignet, einen angemessenen Feuchtetransport sicherzustellen, und können zu fatalen Feuchteschäden führen“. Sprich: Nicht alles, was rechnerisch zulässig ist, ist hygienisch und bauphysikalisch sinnvoll und damit zukunftsweisend.

Der Faktor Mensch

Bei aller Technik: Letztlich sind es Menschen, die über den Erfolg einer Maßnahme bestimmen. Das fängt bei der Einregulierung einer Wohnungslüftung an und hört bei Bedienung und Wartung nicht auf. „Eine einfache, gebildete Einweisung zum Nutzen der Anlage und wie sie gegebenenfalls gesteuert wird, vermeidet wiederkehrende Fehler“, weiß Ebök-Geschäftsführer Matthias Laidig. Bei der Wohnungsübergabe sollte die Funktionsweise erläutert werden, schließlich ist nicht jeder Neumieter mit der Technik vertraut. Das betrifft auch das Zusammenspiel mit der Fensterlüftung. Die ist für die Grundlüftung nicht unbedingt notwendig, für das Ablüften von Feuchtespitzen oder bei einer hohen Zahl von Personen in der Wohnung gleichwohl. „Über eine Anlage und die Fenster gleichzeitig zu lüften, ist kein Problem. Im Sommer sowieso nicht, der entscheidende Zeitraum ist die Heizperiode“, sagt FGK-Geschäftsführer Günther Mertz. Bei Anlagen mit Filtern vermeidet eine jährliche Erinnerung an den Filterwechsel durch die Hausverwaltung Probleme. Je nach Wohnumfeld und Komfortanspruch ist der Schallschutz ein wichtiges Kriterium für die Akzeptanz einer Lüftungsanlage, hebt Matthias Laidig hervor. Sowohl Geräusche von außen, etwa durch Außenluftdurchlässe, als auch die Geräusche, die ein Ventilator bei zentralen oder dezentralen Anlagen mit Wärmerückgewinnung verursacht.



Gebäudezentrale Lüftungsgeräte mit Komponenten zur Luftverteilung sind eine Lösung vorwiegend für den Neubau oder die Kernsanierung

Fazit

In der Praxis wird es bei der Entscheidung für eine Lüftungsanlage oftmals auf ein Abluftsystem mit Außenluftdurchlässen im Fensterrahmen, Rollladenkästen oder anderen fensternahen Bereichen unter Nutzung vorhandener Schachtlüftungen oder stillgelegter Kamine hinauslaufen. Auf einzelne Beschwerden über Zugluft an kalten Tagen sollte man gefasst sein. Eine besonders komfortable, individuell regelbare und noch ressourcenschonendere Alternative sind neu installierte, wohnungswise Komfortlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Raumweise dezentrale Lüftungen sind für einzelne Objekte eine Alternative. Ebenso etagenweise oder gar gebäudezentrale Anlagen, wobei hier Brand- wie Schallschutz eine planerische Herausforderung sind. Die Abwägung zwischen Komfortversprechen, Investitions- und Wartungskosten, Akzeptanz und technischer Machbarkeit gleicht nicht selten der Quadratur des Kreises. Eine individuelle Betrachtung gemeinsam mit herstellerunabhängigen Experten ist unabdingbar. Doch der Aufwand lohnt sich – für die Bewohner, für die Wertigkeit des Gebäudebestands und den Klimaschutz.



Studie zum Lüften im Wohnungsbau – Hintergründe – Regelungen – Beispiele

Die Studie sowie das Merkblatt sind auf den Seiten des GdW zu finden:
<https://www.gdw.de/downloads/studie-zum-lueften-im-wohnungsbau/>

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser!

Wohnungsunternehmen und WEG-Verwaltungen wollen die gesetzliche Rauchwarnmelder-Pflicht möglichst „geräuschlos“ und mit wenig Aufwand erfüllen. Viele übertragen den Einbau und die Inspektion der Rauchwarnmelder auf externe Dienstleister. Damit sind Eigentümer jedoch haftungsrechtlich nicht aus dem Schneider.



Eigentümer gehen Haftungsrisiken ein, wenn Störungen bei Rauchwarnmeldern nicht rechtzeitig behoben werden.

Laut aktuellen Erhebungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder mittlerweile in fast allen Wohnungen vorhanden. Ihr zuverlässiger Betrieb ist allerdings nicht immer selbstverständlich. So musste fast jeder fünfte Nutzer bereits eine oder mehrere Störungen durch einen Servicetechniker beheben lassen.

Mit dem Rauchwarnmelder-Service werden häufig Dienstleister beauftragt, welche ohnehin im Gebäude tätig sind, weil sie den Verbrauch von Wasser oder Wärme an den dort befindlichen Zählern ablesen. Da es sich bei den Dienstleistern rechtlich um „Erfüllungshelfer“ bei der Ausführung der dem Mieter gegenüber obliegenden vertraglichen Verpflichtungen handelt, muss der Eigentümer jedoch gemäß § 278 BGB für deren Fehler voll einstehen. Gleiches trifft auf Schäden zu, die der Gehilfe im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit schuldhaft angerichtet hat (§ 831 BGB), soweit der Vermieter ihn nicht sorgfältig ausgesucht, angeleitet und erforderlichenfalls kontrolliert hat.

Erhöhte Kontrollpflicht

Hat der Vermieter beispielsweise Kenntnis, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder mehrfach ausfallen oder dass es zu lange dauert, bis fehlerhafte Melder ausgetauscht werden, muss er dem Dienstleister „Beine machen“ oder ihm bei wiederholtem Fehlverhalten sogar kündigen. Denn in solchen Fällen gilt für ihn eine erhöhte Kontroll- und Handlungspflicht, wenn er einer Haftung entgehen will. Bloße Rückmeldungen der Dienstleister an die Mieter nach dem Motto: „... wir haben Ihre Nachricht erhalten und kümmern uns ...“ reichen nicht aus. Denn es zählt nicht, was gesagt, sondern nur, was getan wird.

Volle Haftung

Eins ist klar: Störungen der Rauchwarnmelder müssen grundsätzlich innerhalb weniger Tage beseitigt werden. Wer das als verantwortlicher Wohnungseigentümer nicht sicherstellen kann, steht in der vollen Haftung,



Werden externe Dienstleister mit der Inspektion und Instandhaltung beauftragt, muss ihre Arbeit regelmäßig kontrolliert werden.

sollten Bewohner aufgrund nicht funktionierender Rauchwarnmelder zu Schaden kommen. Das gilt im Übrigen auch für die Vorstände von Genossenschaften und für WEG-Hausverwaltungen, wenn diesen solche Unzulänglichkeiten bekannt sind, ohne dass energisch dagegen vorgegangen wird.

Letztlich sind die Verantwortlichen nicht nur vertraglich zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Zustandes der Wohnungen verpflichtet, sondern auch aus dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherungspflicht, wonach von dem Zustand der Wohnung keine Gefahr für Leib und Leben Dritter ausgehen darf.

Dabei ist es übrigens egal, ob die Prüfung einmal pro Jahr oder in kürzeren Intervallen erfolgt: In jedem Fall besteht eine Pflicht zum sofortigen Handeln, sobald eine Fehlfunktion festgestellt wird.

Rauchwarnmelder sind Sicherheitsprodukte

Häufig erfolgt die Entscheidung für Dienstleister aus sachfremden Überlegungen, wie der Integration in ERP-Systeme, Kosteneinsparungen bei Infrastruktur etc. Dabei sollten solche Erwägungen keinesfalls im Vordergrund stehen, sondern vielmehr Kriterien wie fachliche Kompetenz und Qualität der eingesetzten Geräte. Schließlich gilt: Rauchwarnmelder müssen im Gefahrfall Leben retten. Ausfälle oder Störungen sind daher nicht zu tolerieren bzw. müssen schnellstmöglich behoben werden.

Unabhängig davon, ob Rauchwarnmelder vor Ort oder mittels Ferninspektion geprüft werden, sollten Angaben zum Leistungsspektrum und zur Verfügbarkeit des Dienstleisters in einem Service-Level-Agreement festgehalten werden. Die Einhaltung dieser Punkte ist regelmäßig zu kontrollieren.

Handlungsalternativen

Wenn die Einhaltung der Vermieterpflichten trotz klarer Absprachen nicht sichergestellt werden kann, besteht Handlungsbedarf. Entweder sollte der bestehende Dienstleister wegen Nicht-Erfüllung seiner Pflichten gegen einen neuen ausgetauscht werden. Oder man entscheidet sich dafür, das Thema in Eigenregie umzusetzen. Letzteres ist heutzutage deutlich einfacher als noch vor ein paar Jahren, denn ferninspizierbare Rauchwarnmelder lassen sich kontaktlos überprüfen und liefern automatisch alle Informationen für eine rechtssichere Dokumentation. Außerdem verbleibt so die Datenhoheit im eigenen Hause.

Fazit

Die vorgenannten Ausführungen machen deutlich, dass Eigentümer in der Verantwortung stehen. In jedem Fall

gilt: Ein Rauchwarnmelder ist kein Verbrauchszähler, dessen Ausfall lediglich wirtschaftliche Konsequenzen hat. Vielmehr handelt es sich um ein Sicherheitsprodukt, dessen Versagen tödlich enden kann. Die Anforderungen an Qualität und Zuverlässigkeit können daher nicht hoch genug gesetzt werden.

Serie in Kooperation mit



Ausgabe 10/2021:
Störenfriede unerwünscht

Ausgabe 11/2021:
Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser!

Ausgabe 12/2021:
In Eigenregie zum Erfolg



Rechtsanwalt Dr. Ulrich Dieckert,
Dieckert & Partner, Berlin

SERIELL, GEMEINSCHAFTLICH UND INTEGRATIV GLEICH INNOVATIV

Wo Geflüchtete und Studierende zusammen wohnen

Über serielles Bauen wird viel gesprochen. Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH hingegen hat gehandelt und ein serielles Wohngebäude namens Cube 11 entwickelt. Beim Projekt Manara wurde es zu einem Ort, in dem junge Geflüchtete und Studierende zusammen wohnen.

Von Christian Hunziker

Manara heißt auf arabisch Leuchtturm. Und als Leuchtturm verstehen die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) und die Stiftung Karlshöhe ihr Projekt Manara, das im Mai 2019 im Theodor-Lorch-Weg in Ludwigsburg fertiggestellt worden ist. Denn in diesem dreigeschossigen Gebäude mit rund 1.000 m² Wohnfläche wohnen junge Menschen mit ganz unterschiedlichem Hintergrund in Wohngemeinschaften zusammen: einerseits 30 Geflüchtete aus afrikanischen und arabischen Ländern, andererseits 15 Studierende der Evangelischen Hochschule Ludwigsburg.

„Die Stiftung Karlshöhe – eine in Ludwigsburg sehr anerkannte Institution – trat mit der Idee an uns und die Stadt heran, ein Wohnprojekt für Flüchtlinge und Studierende zu schaffen“, berichtet der Geschäftsführer der kommunalen WBL, Andreas Veit. Sein Unternehmen hat das Gebäude auf städtischem Grund errichtet und langfristig an die Stiftung Karlshöhe vermietet. Diese kümmert sich um die Einzelvermietung und die Betreuung derjenigen Bewohner, die als unbegleitete minderjährige Flüchtlinge nach Deutschland gekommen sind.

Cube 11 als Grundlage

Was die bauliche Realisierung des integrativen Projekts betrifft, so beruht sie auf einem seriellen Wohn-

konzept, das die WBL entwickelt hat. Schon vor Jahren, als serielles Bauen in der Wohnungswirtschaft noch kein beherrschendes Thema war, befasste sich das Unternehmen, das circa 2.300 eigene Wohnungen bewirtschaftet, mit den Möglichkeiten, das Bauen zu standardisieren und zu beschleunigen.

Das Ergebnis ist ein Baukörper namens Cube 11, der mittlerweile mehrfach mit Preisen ausgezeichnet wurde: Die WBL erhielt dafür den Immobilien-Award des Verbands Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V. (IWS) und den vom baden-württembergischen Umweltministerium ausgelobten Effizienzpreis Bauen und Modernisieren in Gold. Im Jahr 2020 wurde der Cube 11 zudem für den Deutschen Nachhaltigkeitspreis nominiert. Fertiggestellt worden sind bisher drei Projekte der Serie; vier sind in Bau und drei in Planung.

Der Name Cube 11 rührt daher, dass das Stuttgarter Büro Schlude Ströhle Richter Architekten BDA für das Wohnungsunternehmen der Stadt Ludwigsburg einen hölzernen Kubus mit einer quadratischen Grundfläche von 11 mal 11 m entwickelte. „Als wir mit den Planungen für Cube 11 begannen, gab es noch nicht viele Vorbilder für das serielle Bauen“, blickt Achim Eckstein, Prokurist und Abteilungsleiter Projektmanagement bei der WBL, zurück. Die Vorgaben an die Architekten und die beteiligten Fachplaner waren nach seinen Worten, einen hohen Vorfertigungsgrad zu erreichen, mit Holz zu bauen und einen erheblichen Anteil der Energie aus regenerativen Quellen zu beziehen.



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN



Schnell, kostengünstig und klimafreundlich: Das sind die wichtigsten Vorteile des Cube 11, auf dessen Basis das Projekt Manara realisiert worden ist

Schnell und klimafreundlich

Der aufgrund dieser Vorgaben entwickelte Cube 11 erlaubt verschiedene Grundrissvarianten und lässt sich an unterschiedliche topographische Situationen anpassen. Und vor allem ist er auch umweltfreundlich. „Weil wir mit Holz bauen, sparen wir pro Cube gegenüber der konventionellen Bauweise 123 t CO₂ ein“, sagt Geschäftsführer Veit. Außerdem habe der Cube dank der Holzbauweise „ein tolles Raumklima“. Ökologisch vorteilhaft ist nicht nur die Verwendung des Baustoffs Holz, sondern auch der weitgehende Verzicht auf Verbundmaterialien und Kleber.



Laubengänge sorgen nicht nur für eine kostengünstige Erschließung, sondern bieten auch Begegnungsmöglichkeiten für die jungen Bewohner des Projekts Manara

„Weil wir mit Holz bauen, sparen wir pro Cube-11-Gebäude gegenüber der konventionellen Bauweise rund 123 t CO₂ ein.“

Andreas Veit

Ein weiterer Vorteil ist die hohe Geschwindigkeit beim Bauen. Beim ersten Cube-Projekt mit zwölf Wohnungen, das 2016 in der Brucknerstraße fertiggestellt wurde, betrug die Bauzeit ab Oberkante Keller lediglich drei Monate. Beim aus drei Cubes bestehenden Projekt Manara waren es sechs Monate, was Veit mit der komplexen Grundstückssituation und der

Entscheidung für eine Laubengerschließung begründet. Die Baukosten beim ersten fertiggestellten Projekt beziffert das Unternehmen auf 1.730 €/m² (KG 300+400); beim Projekt Manara waren es wegen der höheren Anforderungen an Erschließung und Grundstückssituation etwas mehr. „Die Kosten“, bilanziert Veit, „sind mit dem konventionellen Bauen vergleichbar.“

Die tragenden Wand- und Deckenelemente beim Cube 11 sind in Holztafelbauweise errichtet, während die Fundamente und das offene Treppenhaus aus Beton bestehen. Dabei geht die Vorfertigung nicht so weit, dass komplette Sanitärzellen im Werk produziert werden. „Bei der Sanitärinstallation haben wir uns für vorgefertigte Sanitärwände entschieden, die wie ein Gerüststrahmen die einzelnen Bauteile tragen“, sagt Projektleiter Eckstein. Die Holzbauweise >



Die Apartments sind knapp 17 bis 33 m² groß und verfügen über Einbauschränk, Küchenzeile und Badezimmer – der Clou ist die Smart-Home-Ausstattung

ist auch im Inneren des Gebäudes gut zu erkennen – die Konstruktionsoberfläche entspricht also der Sichtoberfläche.

Den Endenergiebedarf beim Projekt Manara beziffert die WBL auf jährlich 15 kWh/m². Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage, wobei der Strom nicht an die Mieter verkauft wird. Das sei in diesem Fall nicht möglich, da das Gebäude vollständig an eine Einzelinstitution – eben die Stiftung Karlshöhe – vermietet sei, erklärt Eckstein. Stattdessen wird der Strom zum einen ins Netz eingespeist und zum anderen zum Betreiben der Wärmepumpen genutzt. Durch mehrere hintereinander geschaltete (sogenannte kaskadierende) Wärmepumpen gelingt es, die Vorlauftemperatur auf die für das Trinkwasser erforderlichen 55 °C zu bringen.

Flexible Umwandlung möglich

Ein weiterer Vorteil des Cube 11 ist seine Flexibilität. Diese kommt auch beim Projekt Manara zum Tragen. Dessen Konzept mit 13 Wohngemeinschaften für jeweils zwei, drei oder fünf Personen ist zwar auf Dauer angelegt, wie WBL-Chef Andreas Veit betont. Grundsätzlich sei es aber möglich, zu einem späteren Zeitpunkt die Wohneinheiten der Wohngemeinschaften in normale Mietwohnungen umzuwandeln. „In diesem Fall können Balkone und ein Aufzug nachgerüstet werden“, erläutert Veit. Bei anderen Projekten der Cube-11-Serie lässt sich auch das im Freien stehende Treppenhaus schließen, was beim Projekt Manara wegen der Laubengangerschließung nicht geplant ist. Bis auf Weiteres wird eine Umgestaltung ohnehin nicht nötig sein. Denn das Zusammenleben

der jungen Menschen von unterschiedlichen Kontinenten funktioniere laut der Stiftung Karlshöhe sehr gut, sagt Andreas Veit.

Was die Bauweise des Cube 11 betrifft, so können übrigens auch andere Unternehmen von den Erfahrungen der Ludwigsburger profitieren. „Wir sind bereit, unser Konzept Cube 11 auch außerhalb von Ludwigsburg zu realisieren“, sagt Andreas Veit. „Dabei sind unterschiedliche Modelle – von einer Kooperation bis zu einer Dienstleisterrolle als Baubetreuer – denkbar.“



Offene Treppenhäuser sind typisch für die Bauweise des Cube 11

Weitere Informationen: www.cube11.de

Produkte

Universalanschluss-armatur



Anschlussvarianten für jede Fließrichtung und Fühlerposition gewährleisten hohe Flexibilität bei der Montage

Danfoss, Anbieter von wärmetechnischen Lösungen, erweitert die Produktfamilie seiner druckunabhängigen, dynamischen Regelventile für Zweirohr-Heizsysteme. Mit der VHS-DV wurde eine Universalanschlussarmatur speziell für Bad- und Designheizkörper mit unterem Anschluss sowie Abständen von 50 mm zwischen Vor- und Rücklauf entwickelt. Durch ihren leisen und vibrationsfreien Betrieb eignet sie sich insbesondere für den Einsatz in ruhigen Umgebungen wie Schlafzimmern. Flexibilität bei der Montage gewährleisten Anschlussvarianten für jede Fließrichtung und Fühlerposition: Je nach Ausführung befindet sich der Ventileinsatz auf der Vorlauf- oder der Rücklaufseite und die Fühleranordnung entweder links- oder rechtsseitig. Zur Auswahl stehen zusätzlich die Versionen „Durchgang“ für Rohranschlüsse aus dem Boden und „Eck“ für Wandanschlüsse. Die VHS-DV verfügt über ein voreinstellbares Regelventil und einen integrierten Differenzdruckregler mit Silikonmembrantechnologie. Dieser sorgt für einen konstanten Druck über dem Regelventil und ermöglicht somit einen dynamischen hydraulischen Abgleich im gesamten Heizungssystem. Die Durchflussmenge des Ventils kann gemäß einer eingravierten 1-7+N-Skala auf jeden erforderlichen Wert zwischen 10 und 135 l/h eingestellt werden.

Weitere Informationen: www.danfoss.de

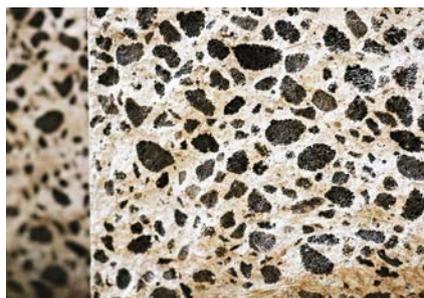
Deton statt Beton?

Das Ziel einer ökologischeren und rentableren Wertschöpfungskette verfolgt der Generalunternehmer Deton mit dem gleichnamigen, von ihm entwickelten Baustoff: Die Betonalternative schaffe es, so der Hersteller, durch ihre ökologische Zusammensetzung bis zu 70 % der Zementmineralien einzusparen. So werden dem Baustoff im Herstellungsprozess – neben klassischem Zement – eine Kombination aus mineralischen und organischen Adhesiven, sowie recycelten Füllstoffen zugeführt. Das spare 100 % der CO₂-Emissionen ein und verschaffe dem Material damit eine neutrale CO₂-Bilanz. Zudem sei der mineralische Baustoff recycelbar.

Dank des Verzichts auf Stahlarmierungen sowie erdölbasierte Dämm- und Abdichtungsstoffe eignet sich Deton darüber hinaus als Baustoff für eine Kreislaufwirtschaft, die sogenannte Circular Economy. Trotz der neuartigen Zusammensetzung Sorge der patentierte Anmischvorgang neben der Wasserundurchlässigkeit zudem für eine optimale Wärmedämmung des Materials, so der Hersteller.

In den kommenden Monaten werden mehrere Projektentwicklungen in verschiedenen Bundesländern realisiert, in denen der Baustoff über Einzelfall-Zulassungen verwendet wird. 2023 soll die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung über das Deutsche Institut für Bautechnik erfolgen. Langfristig strebt das Unternehmen die Entwicklung eines DIN-Standards für Deton an.

Weitere Informationen: www.deton3d.com



Probenquerschnitt durch den Deton Isolierbeton

Recycling auf dem Bau



Damit Rohstoffe weiter genutzt werden können, bietet der Hersteller Sto jetzt die Rücknahme von Steinwolle-Verschnitt an. Dadurch landet dieser nicht mehr auf der Deponie, sondern geht in die Wiederverwertung. Um das Angebot zu nutzen, ermittelt der Fachhandwerker den voraussichtlichen Anteil und bestellt die entsprechende Menge Recyclingsäcke gleich mit der Lieferung mit. Sto übernimmt dann An- und Ablieferung der Säcke von der Baustelle und lässt die Reste dem Recycling zuführen, damit aus den Resten neue Steinwolle-Dämmplatten entstehen.

Weitere Informationen: www.sto.de

Zugangsmanagement

Die „5-Serie“ des Herstellers Iloq ist eine intelligente, flexible und einfach zu bedienende Plattform für die Zugangsverwaltung. Dank einer einheitlichen Plattform und Systemarchitektur bietet sie die Möglichkeit einer schlüsselbasierten, einer mobilen oder einer Hybridlösung, die beides beinhaltet. Der Anwender kann zwischen dem digitalen „Iloq S5“-Schlüssel, dem Smartphone als Schlüssel, einem „Key Fob“ oder einem PIN-Code als Zugangsmethode wählen. Die Zugangsrechte werden mittels Gerät-zu-Gerät-Kommunikation laufend aktualisiert und mit Schließzylindern, Schlüsseln und Lesegeräten geteilt, sodass Daten nicht mehr manuell importiert oder exportiert werden müssen.

Weitere Informationen: www.iloq.de

Markt und Management



Martin Schneider und Anne-Kathrin Beermann

Vorstandswechsel bei der WG Heimkehr

Martin Schneider ist seit dem 1. Oktober Vorstandsvorsitzender bei der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr. In seiner bisherigen Zeit als Vorstandsmitglied verantwortete er unter anderem den Bereich Finanzen & IT, den ab sofort **Anne-Kathrin Beermann** als neues Vorstandsmitglied übernimmt. Zukünftig wird Schneider neben dem Kundenservice den Bereich technische Projektentwicklung verantworten. Vorstand Sven Scriba wurde bereits Ende September nach 20 Jahren Vorstandsarbeit in den Ruhestand verabschiedet.



Dr. Christian Jaeger

Gewoba Bremen mit neuer Führung

In Bremen bahnt sich ein Vorstandswechsel an: **Dr. Christian Jaeger** wird zum 1. Juni 2022 als Vorstand auf Peter Stubbe folgen, der das Unternehmen zum 31. Juli 2022 verlassen wird. Auf Vorstand Manfred Sydow, der Ende Januar 2022 ausscheidet, wird zu Jahresbeginn Anja Passlack folgen.

5 %

weniger Zu- und Fortzüge als im Vorjahr verzeichnet das Statistische Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland im Corona-Jahr 2020.

GWW präsentiert neuen Imagefilm

„Für alle das Passende“ – so heißt der neue Imagefilm der Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH (GWW). Der Zweimünder erzählt von den Höhen und Tiefen des Mieterlebens: Die einen freuen sich auf die Besichtigung einer neuen Wohnung, den anderen verstopft im selben Moment der Abfluss in der Küche. Der gemeinsame Nenner: Für alle hat die GWW die passende Lösung parat.



Gundlach jetzt mit dreiköpfiger Führungsspitze

Die Geschäftsführung der Gundlach-Immobiliengruppe umfasst jetzt drei Köpfe: **Lorenz Hansen** und **Dr. Frank Eretge** führen seit dem 1. September 2021 gemeinsam mit **Nadine Otto** gleichberechtigt das hannoversche Familienunternehmen. Otto ist seit 2000 bei Gundlach: zuerst als Auszubildende zur Kauffrau der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, nach mehreren anderen Aufgaben seit 2020 schließlich als Geschäftsführerin des Gundlach Bauunternehmens. Gemeinsam mit Eretge ist sie nun für die operative Geschäftsführung verantwortlich. Die vier Unternehmensbereiche leiten beide gemeinschaftlich. Hansen ist für die Weiterentwicklung der Unternehmenskultur und die von Gundlach gebaute Architektur zuständig. Eine Besonderheit an dem Führungstrio: Die Dreiergruppe belegt zusammen nur 2,35 Geschäftsführungsstellen – zwei von ihnen arbeiten in Teilzeit.



Von links: Dr. Frank Eretge, Lorenz Hansen und Nadine Otto führen die Gundlach-Immobiliengruppe seit 1. September gemeinsam



Ralph Büchele

Neuer Geschäftsführer für die Bayernheim

Seit Anfang September dieses Jahres leitet **Ralph Büchele** die **Bayernheim GmbH**. Er ist studierter Bau- und Wirtschaftsingenieur und hat Erfahrung als Unternehmensberater mit Schwerpunkt in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Büchele folgt in der Geschäftsführung auf Peter Baumeister, der die staatliche Wohnungsbaugesellschaft von der Gründung im Juli 2018 bis zu seinem Eintritt in den Ruhestand geführt hatte.

Kredit-Ranking für Howoge

Die Ratingagenturen S&P Global Ratings und Fitch Ratings haben die Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH im Rahmen eines Emittenten-Kredit-Ratings jeweils mit den Ratingnoten A und AA-bewertet. Ausschlaggebend für die sehr gute Beurteilung waren die Stabilität des Wohnimmobilienportfolios, die konservative Finanzierungspolitik sowie die politische und strategische Bedeutung der Howoge für das Land Berlin auch im Rahmen der Schulbauoffensive.

Projektentwicklung
Projektmanagement
Kosten- & Qualitätsmanagement



BAUMANAGEMENT

Große Pläne? Wir unterstützen Sie, damit Sie sich auf wesentliche Entscheidungen konzentrieren können.



Onya Mamba
Projektleiter
Baumanagement



Jessica Geh
Bereichsleiterin
Baumanagement

www.bbt-gmbh.net/bauen

BBT GmbH | Bernburger Straße 30/31 | 10963 Berlin

TEL +49 30 26006-149



Jörn-Michael Westphal



Kerstin Kirsch

Neue Führungsorganisation

Jörn-Michael Westphal, Geschäftsführer der Gewoba Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam GmbH und ProPotsdam GmbH, bekommt mehr Aufgaben: Gewoba-Geschäftsführerin Kerstin Kirsch wird die Gewoba Ende des Jahres verlassen und ihren Aufgabenbereich auf Westphal übertragen.



Innovationen in einer vernetzten Welt

Hubertus C. Tuczec (Hg.),
Haufe, 404 Seiten, 49,95 €,
ISBN 978-3-648-15080-1

Viele Innovationen sind für Unternehmen heute essenziell. Anhand von Beispielen wird in diesem Buch gezeigt, wie die neue Dimension des Innovationsbaukastens der Zukunft zu verstehen ist und wie man für sich konkrete Ableitungen daraus trifft.

9.000 Bürger haben vor der Bundestagswahl den „Wohn-O-Mat“ des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ausgefüllt.

HAUFE.

VERNETZEN SIE SICH DOCH
EINFACH IN DIE ZUKUNFT
DER VERMIETUNG



Wobag mit Ausbildungssiegel ausgezeichnet

Die Wobag Schwedt eG hat vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (AGV) das Siegel „Ausbildung in Bestform“ erhalten. Der AGV vergibt das Siegel an Unternehmen, die über die Standards hinaus herausragende Leistungen im Rahmen der Ausbildung erbringen. Die Wobag darf sich damit nun von Oktober 2021 bis September 2025 schmücken.



Hubitation Contest 2021

Das Start-up Vepa (l.) hat mit seinen vertikalen Parklösungen den Hubitation Contest gewonnen. Gekürt wurde der Sieger bei der „Innovation Week“ Ende September von Klaus Straub (Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, M.). Der Publikumssieg ging an Aktivbo (r.)



Und finden Sie schnell Ihre richtigen Interessenten!

Mit Haufe axera und optimalen Speziallösungen unserer Partner schaffen Sie einen durchgehend digitalen Ablauf bei der Suche nach dem passenden Mietinteressenten. Dank automatisierter Abläufe und reibungsloser Datenflüsse entlasten Sie Ihr Team und bieten Ihren Interessenten einen kundenfreundlichen Service.

Das Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft.
Jetzt informieren unter: www.axera.de/einfach-vernetzt

Haufe axera

Golf baut auf – Spendenmarathon mit Gänsehautmomenten

Pandemiebedingt konnte in diesem Jahr leider nur ein Haufe Benefiz-Golfturnier der „Golf baut auf“-Serie zugunsten der DESWOS durchgeführt werden: Der Dr. Klein-Cup fand am ersten Oktober-Wochenende im baden-württembergischen Heitlingen statt. Das Spendenergebnis früherer Jahre, mit bis zu vier Turnieren, konnte erwartungsgemäß nicht erreicht werden. Das Golf-Wochenende wird jedoch allen Teilnehmern und Anwesenden noch lange in positiver Erinnerung bleiben: Eine Spendensumme von etwas mehr als 20.000 € für die DESWOS kam zusammen!

Warum spielt man Golf? Man schlägt mit einem viel zu langen Schläger mit viel zu kleinem Kopf auf einen winzigen Ball und hofft, dass dieser mit wenigen Schlägen im Loch landet. Eine viel stärkere Motivation als dieser Illusion nachzujagen könnte sein, in einem Turnier für einen guten Zweck Geld zu sammeln. So trafen sich 26 Golfer und 16 durch die Weinberge wandernde Nicht-Golfer beim Dr. Klein-Cup, um für die DESWOS zu spenden.

Die Spendensumme geht diesmal nach Pakistan, in den Ort „Chak 412“. Chak heißt übersetzt Dorf; die Nummerierung der Dörfer stammt noch aus der britischen Kolonialzeit. Christliche Familien leben dort in meist nur behelfsmäßigen Wohnverhältnissen. Daher fördert die DESWOS den Bau von 30 aus Backstein gemauerten Häusern. Mit Wohnraum, Küche, Veranda und einem ummauerten Innenhof mit Toilette und Waschgelegenheit haben die Häuser eine Größe von 24 m². 1.100 € ermöglichen den Bau eines Hauses; 267 € den einer Toilette mit Waschmöglichkeit.

Nach dem erfolgreichen Golftag – Ergebnisse siehe rechte Spalte – wurden am Abend nicht nur das Projekt, sondern auch die aktuelle Arbeit und Herausforderungen der DESWOS diskutiert. Daraufhin entwickelte sich ein wahrer Spendenmarathon. Finaler Höhepunkt war die Versteigerung von zwei seltenen Flaschen Rotwein, die der Juniorchef des Hotels spontan zur Verfügung stellte. So kamen am Ende über 20.000 € zusammen – 15 Familien haben eine neue Heimat!

Damit hat das Turnier die erste Hälfte des Projekts finanziert. Wer auch einen Beitrag leisten möchte, findet weitere Information unter www.deswos.de



Ein traumhafter Golftag bei strahlendem Sonnenschein und warmen Temperaturen: Das führte zu tollen Ergebnissen auf der anspruchsvollen Runde – und zu einer hohen Spendenbereitschaft

Ergebnisse

Brutto-Flight

Kerstin Huck, Werner Huck, Ilse Pahl, Wilfried Pahl

Netto-Flight

1. Platz: Berthold Flammer, Gerlinde Saur, Karsten Vaelske

2. Platz: Iris Jachertz, Hans Peter Trampe, Christoph Beck, Thomas Bach

3. Platz: Thomas Meißner, Jörg Busam, Karen Sothmann, Rüdiger Siebert

Longest Drive

Damen: Iris Jachertz
Herren: Wilfried Pahl

Nearest to the Pin

Damen: Ilse Pahl
Herren: Rüdiger Siebert



v.l.: Hans Peter Trampe (Vorsitz DESWOS Förderverein e.V.), Iris Jachertz (DW), Christoph Beck (Degewo), Thomas Bach (GWH)

HAUFE.

DR. KLEIN WOI

**EBZ
BUSINESS SCHOOL
ALUMNI**

Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2022



Informationen zur Bewerbung
unter www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW|2022

1. HAUFE SUMMIT REAL ESTATE

Kommunikation mit dem Mieter: Auf allen Kanälen

Die Möglichkeiten der Digitalisierung verändern die Kommunikation mit Wohnungsmietern und Mietinteressenten grundlegend. Doch noch wird dieses Potenzial unzureichend genutzt, wie im Panel „Zukunft der Mieterkommunikation“ beim 1. Haufe Summit Real Estate deutlich wurde.

Von Christian Hunziker



Dr. Carsten Thies, Oliver Stamm, Nicolas Jacobi und Matthias Thomas Münch (v.l.) diskutierten über die „Zukunft der Mieterkommunikation“. Moderiert wurde die Runde von Jörg Seifert (M.)



„E-Mails sollten nicht mehr das Hauptkommunikationsmittel sein. Die junge Generation kann man über E-Mails fast nicht mehr erreichen.“

Matthias Thomas Münch
Regional Manager Sales bei der Yardi Systems GmbH

Mieter-App und Chatbot, Facebook und Messengerdienste: Die Wege, mit Wohnungsmietern zu kommunizieren, sind vielfältig geworden. Braucht es da die hergebrachten Kanäle wie Geschäftsstelle, Telefon und E-Mail überhaupt noch? Welche Ansprüche haben die jetzigen und zukünftigen Kunden? Und vor allem: Welche Herausforderungen müssen Wohnungsunternehmen bewältigen, die digitale Kommunikationskanäle implementieren wollen? Diese Fragen standen im Mittelpunkt der von Jörg Seifert, Redakteur des Fachmagazins „Immobilienwirtschaft“, moderierten Runde im Rahmen des 1. Haufe Summit Real Estate.

Breite Palette an Kanälen

„Man muss die Mieter da abholen, wo sie sich kommunikationsmäßig bewegen“, betonte Dr. Carsten Thies, Geschäftsführer der Haufe Group. Deshalb müsse man ein Bild seiner Mieter haben. Denn Kommunikation sei ein entscheidender Faktor, um zufriedene Mieter zu haben.



Christian Hunziker
freier
Immobilienjournalist
BERLIN

weil sich die Ansprüche der Mieter in den letzten Jahren dramatisch verändert hätten, müsse eine große Bandbreite an Kommunikationskanälen bespielt werden.

Dass es entscheidend ist, die Bedürfnisse der Zielgruppen zu kennen, hob auch Nicolas Jacobi, Mitgründer und Geschäftsführer der Immomio GmbH, hervor. Dabei gebe es große Unterschiede je nach Zielgruppe, sagte Jacobi, dessen Unternehmen auf die digitale Organisation des Vermietungsprozesses spezialisiert ist: Während man die ganz Jungen per E-Mail und Telefon nicht mehr erreichen könne, fühle sich Oma Erna von digitalen Kanälen wahrscheinlich nicht angesprochen. „Die Bandbreite ist sehr groß“, bekräftigte er. Deshalb gelte es, zunächst die Erwartungshaltung der Kunden herauszufinden, dann die passenden Tools zu entwickeln und diese schließlich in einem Portal zusammenzuführen. >

HAUFE.

OHREN AUF, L'IMMO N!

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

Jede Woche neu.

Mit führenden Experten. Am Puls der Zeit.


L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN

Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien



„Die junge Generation kann man über E-Mails fast nicht mehr erreichen“, erklärte auch Matthias Thomas Münch, Regional Manager Sales für Deutschland, Österreich und die Schweiz beim Softwareunternehmen Yardi Systems GmbH. „E-Mails sollten nicht mehr das Hauptkommunikationsmittel sein.“ Stattdessen brauche es mehrere Kanäle, also das sogenannte Omnichanneling. Dabei gelte es, darauf zu achten, dass die Kommunikation geräteübergreifend – also etwa auf dem Smartphone, aber auch im Telefongespräch – funktioniere und dass die Kommunikationsinhalte an einer zentralen Stelle im Unternehmen gebündelt würden. Sonst bestehe die Gefahr, dass der Mieter sein Anliegen mehrmals vortragen müsse.

Wichtig sei auch die Reaktionsgeschwindigkeit, ergänzte Jacobi von Immomio: Ein User, der innerhalb kürzester Zeit von Amazon beliefert werde, erwarte auch von seinem Vermieter eine schnelle Reaktion. Dabei dürften Wohnungsunternehmen nicht nur auf ihre heutigen Mieter schauen, sondern müssten auch die Mieterstruktur von morgen berücksichtigen – und zukünftige Mieter erwarteten eine umfassende digitale Kommunikation.

Wie läuft die Umsetzung?

Doch wie aufwendig ist es, digitale Kommunikationskanäle aufzubauen? Die Integration von Softwaresystemen sei in der Tat eine Herausforderung, antwortete Haufe-Geschäftsführer Dr. Carsten Thies. Dazu müssten erst einmal Daten und Informationen standardisiert werden. Vor allem aber: Bevor ein Mieterportal entwickelt werde, müssten klare Prozesse vorhanden sein, betonte er. Insbesondere müsse geklärt sein, an welcher Schnittstelle die Mieteranfrage ankomme, wer sie bearbeite und wie Prozesse – etwa eine Kontoänderung oder ein Reparaturauftrag – aufgelöst würden.

Wenn ein Unternehmen digital bereits gut aufgestellt sei, sei es gar nicht so kompliziert, ein Mieterportal aufzubauen, sagte Oliver Stamm, Mitgründer und Geschäftsführer der Casavi GmbH, einer Plattform für die digitale Verwaltung von Immobilien. Er empfahl, sich zunächst auf das Mieterportal zu fokussieren und nicht gleichzeitig noch andere Kanäle zu entwickeln. Allerdings täten sich viele Wohnungsunternehmen schwer mit der erforderlichen Agilität, stellte Stamm weiter fest.



„Die Kommunikation mit den Mietern ist ein Schlüsselfaktor für Wohnungsunternehmen, um zufriedene Mieter zu haben.“

Dr. Carsten Thies, Geschäftsführer der Haufe Group



„Wir empfehlen, lieber auf den Kanal Mieterportal zu fokussieren, statt gleich alle möglichen Kanäle aufzumachen.“

Oliver Stamm, Geschäftsführer der Casavi GmbH

Manche Unternehmen befürchteten zudem, dass sich Mieter auf dem Mieterportal zum Beispiel wegen einer Mieterhöhung austauschen könnten. In Wirklichkeit aber ermögliche es ein solches Portal, frühzeitig zu erkennen, welche Probleme es in der Mieterschaft gebe, und entsprechend einzugreifen.

Kontroverse um ERP-Anbieter

Bestätigt wurde in der Diskussion der Eindruck, dass die Wohnungswirtschaft beim Nutzen der digitalen Möglichkeiten nicht in der ersten Reihe steht. Die Wohnungsunternehmen befänden sich heute in einer komfortablen Situation, da die Vermietung in vielen Regionen ohne besondere Anstrengungen laufe, begründete dies Dr. Thies. Damit sei der Druck gering, Kosten zu senken, was oft ein Treiber der Digitalisierung sei.

Die Wohnungsunternehmen seien das größte Hindernis für digitale Kommunikation und unterschätzten – anders als etwa die Betreiber von Wohnanlagen für Studierende – das digitale Mindset ihrer Kunden, kritisierte Münch vom Softwareanbieter Yardi. Nicht nur junge Menschen nutzten heute ganz selbstverständlich Apps. „Warum sträubt man sich, das zu akzeptieren?“

Dem widersprach Immomio-Gründer Jacobi: Das Hauptproblem liege nicht bei den Wohnungsunternehmen, sondern bei den ERP-Anbietern. Viele

Unternehmen wollten zwar eine Omnichanneling-Kommunikation aufbauen, scheiterten aber an der Integration. Dass es die ERP-Anbieter verpasst hätten, Schnittstellen zu externen Anbietern zu schaffen, sei eine der größten Bremsen der Digitalisierung.

Das ließ Dr. Thies als Vertreter eines Unternehmens, das ERP-Systeme anbietet, so nicht stehen. „Die Fakten sind definitiv anders“, betonte er – die ERP-Anbieter seien nicht die Bremsen. Vielmehr seien die IT-Ausgaben in der Woh-

nungswirtschaft deutlich niedriger als in anderen Branchen. Allerdings habe die Corona-Pandemie einen enormen Schub gegeben, da die Wohnungsunternehmen ihre Mitarbeiter ins Homeoffice geschickt und damit verstärkt auf digitale Kommunikationsmittel gesetzt hätten.

Eine Zwischenposition nahmen die beiden anderen Diskussionsteilnehmer ein. Die Wohnungsunternehmen seien zwar tatsächlich in einer komfortablen

Lage und hätten sich der Digitalisierung lange nicht stellen müssen, sagte Casavi-Gründer Stamm. Aber auch die Integrierbarkeit von Lösungen sei ein zentraler Punkt. Jedes PropTech habe die Erfahrung gemacht, wie kompliziert es sei, diese Integration anzustoßen. Yardi hingegen, erklärte Münch, habe sich schon früh mit der Frage befasst, wie Wohnungsunternehmen auf einer Plattform mit ihren Mietern kommunizieren könnten.

Was eine Mieter-App bieten muss

Welche Features aber muss eine Mieter-App bieten, um von den Kunden akzeptiert zu werden? Wichtige Punkte seien die Verfügbarkeit von Nebenkostenabrechnungen und anderen Informationen sowie ein strukturiertes Vorgangsmanagement etwa bei der Entgegennahme von Anfragen, antwortete Casavi-



„Die Bandbreite, was Wohnungssuchende erwarten, ist groß. Wohnungsunternehmen müssen herausfinden, mit wem sie kommunizieren möchten.“

Nicolas Jacobi, Geschäftsführer der Immomio GmbH

Vertreter Stamm. Hingegen sei der Austausch unter Nachbarn ein Add-on, also eine nicht zwingend erforderliche Erweiterung: Bei Neubauten funktioniere ein solches Tool gut, während sich Mieter in bestehenden Wohnanlagen

auch ohne digitale Hilfsmittel austauschten.

Auch betriebswirtschaftlich profitierten Wohnungsunternehmen von digitalen Lösungen, ergänzte Matthias Thomas Münch von Yardi: Sie könnten Zeit und Kosten sparen, wenn sie Standardanfragen von einem Chatbot statt von einem Mitarbeiter beantworten ließen. Deshalb, so die These von Casavi-Geschäftsführer Stamm, führe die Digitalisierung dazu, dass weniger Mitarbeiter benötigt würden. Da widersprach Haufe-Geschäftsführer Dr. Carsten Thies noch einmal vehement: „Ich sehe das definitiv anders: Digitalisierung schafft Arbeitsplätze!“ —

WIR knüpfen mit
Data Exchange
an Ihr System an.

SIE haben Ihr
Immobilienportfolio
locker im Griff.

techem

DIE 6. WERKSTATT – DIE EFFEKTIVSTE ART ZU NETZWERKEN

Politisch, persönlich, innovativ und bunt

Die 6. WERKSTATT, die am 5. und 6. Oktober in Hamburg stattfand, sorgte für Begeisterung. Unter dem Motto „Zukunft(s)Quartier. Klimaneutral. Sozial. Digital“ trafen bei dem Netzwerk-Format mit Stil und Persönlichkeit namhafte Industriepartner auf 20 Entscheider aus der Wohnungswirtschaft.

Von Iris Jachertz

Schon vorbei?“ – begleitet wurde die Frage mit einem enttäuschten Blick. Gemeint waren die Vier-Augen-Gespräche, für die im straffen Programmablauf bei der 6. WERKSTATT eine Stunde eingeplant war. An jeweils einem Tisch saßen sich ein Vertreter aus der Wohnungswirtschaft und ein Industriepartner gegenüber und wechselten nach circa zehn Minuten zum nächsten Gesprächspartner. Waren die Teilnehmer bei Ankunft im Hamburger Park Hyatt noch etwas verhalten, so waren bereits nach der offiziellen Begrüßung alle stets in intensive Gespräche verwickelt. Ganz so, wie es die WERKSTATT verspricht.

Zum Einstieg: Forderungen an die Politik

„Die WERKSTATT ist ein exklusives Netzwerkformat vom Fachmagazin DW Die Wohnungswirtschaft in Kooperation mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Sie bietet eine Plattform, um voneinander zu lernen, sich auszutauschen, gemeinsame Projekte zu entwickeln und Vertrauen über ein persönliches Kennenlernen zu schaffen.“ So das offizielle Versprechen an die Teilnehmer. Verschiedene Gesprächsformate, ergänzt um mehrere Impulsvorträge, lassen immer neue Gesprächssituationen entstehen. In diesem Jahr drehte sich, getreu dem Motto, alles um das Quartier.

Kurz nach den Bundestagswahlen mit zu Drucklegung dieser Ausgabe beginnenden Koalitionsge-

sprächen, nahm GdW-Präsident Axel Gedaschko in seiner Auftaktrede Bezug auf die politische Situation in Deutschland – und deren (mögliche) Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Nichts weniger als eine starke Koalition sei gefragt, um die nie dagewesenen Herausforderungen beim Wohnen und Bauen durch anspruchsvolle Klimaziele, dem Ausbau einer digitalen Infrastruktur oder dem demografischen Wandel zu begegnen. Gedaschko bestärkte die schon lange bestehende Forderung des GdW nach einem Bundesministerium für gutes Wohnen, in dem die Themen Wohnen, Bauen, Heimat und Infrastruktur gebündelt und abgestimmt bearbeitet werden. Gefragt sei ein Miteinander, kein Gegeneinander. Bezogen auf das Motto „Zukunft(s)Quartier“ der WERKSTATT wies Gedaschko auf eine nötige Gebäudeautomation hin, um die geplante Effizienz sicherzustellen. Die erwarteten Ergebnisse müssen eintreten, vor allem im Bereich der Lüftung sei das wegen des Nutzerverhaltens oft nicht der Fall. Der GdW-Präsident machte sich stark für eine Klima-Plus-Förderung und den Einsatz von Wasserstoff auch im Gebäudesektor. Ferner forderte er eine umfassende Digitalisierung von Bauvorhaben, Planungs- und Genehmigungsverfahren, aber auch Bauprozesse müssen digitalisiert werden. Abschließend versprach Gedaschko: „Die Wahlergebnisse haben das politische Berlin nicht einfacher gemacht. Wir – und darauf können Sie sich verlassen – werden umso intensiver mit den relevanten Akteuren zusammenarbeiten.“



Das DW-Team (v.l.): Olaf Berger, Katharina Schiller, Stefan Krause (Sales), Grit Schaarschmidt, Annika Weyde, Nikola Schellig, Iris Jachertz, Klaus Sturm (Sales)



Je nach Format gab es unterschiedliche Räume zum Netzwerken: Den Vorträgen lauschten die Teilnehmer im großen Saal des Park Hyatt, hier die Einführung von Axel Gedaschko



Axel Gedaschkos Einführungsrede war die beste Basis für weiterführende Gespräche getreu dem Motto „Zukunfts(s)Quartier“. Allen Vorträgen, die viele Impulse aus unterschiedlichen Gebieten lieferten, schlossen sich Fragerunden und Diskussionen an, denen wiederum weitere persönliche Gespräche folgten



Charmant, locker und immer wieder freundlich zur Disziplin mahnend führte Chefredakteurin Iris Jachertz durch das straffe Programm der WERKSTATT, die bereits zum dritten Mal im renommierten und zentral gelegenen Hamburger Park Hyatt stattfand



Themen-Talks zum Lunch

Die drei langjährigen DW-Redakteure Olaf Berger, Annika Weyde und Nikola Schellig sowie GdW-Presesprecher Andreas Schichel moderierten zum Lunch jeweils einen Thementisch. Je neun WERKSTATT-Teilnehmer diskutierten zu den Themen „Stadtentwicklung der Zukunft“, „Mieterkommunikation“, „Energie und CO₂“ und „Bauen und Sanieren“ miteinander. Die Ergebnisse fassten die vier Moderatoren am Ende des ersten Tages wie folgt zusammen:

Die Stadtentwicklung der Zukunft muss stärker durchmischt sein, waren sich die Teilnehmer am gleichnamigen Thementisch einig. Wohnen und Arbeiten, aber auch Mobilitätsangebote und die notwendige (digitale) Infrastruktur gilt es integriert zu denken. Es gibt bereits viele Pilotprojekte und Ideen für die Stadt der Zukunft. Allerdings muss auf den bisher gewonnen Erkenntnissen aufgesetzt werden, um die Stadtentwicklung weiter voranzubringen und zukunftsfähig zu gestalten. Auf Vieles hat die Branche hingegen wenig Einfluss, weshalb Wohnungswirtschaft und Bürger aber auch Dienstleister sowie die Politik auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene an einen Tisch kommen sollten. Dabei steht über allem die Frage des bezahlbaren und gleichzeitig attraktiven Wohnraums, der zur „Überlebensfrage“ für jedes Wohnungsunternehmen wird.

„Kunden binden, Nachbarschaften stärken, Stakeholder informieren“ – unter diesem Motto stand der Thementisch „Mieterkommunikation“, an dem es von Mieterportalen über Quartierstreffen bis hin zu Bürgerbeteiligungsverfahren um ein sich stetig weiter entwickelndes Themengebiet ging. Die Gründe, die die Teilnehmer in diesem Zusammenhang fanden und diskutierten, waren einerseits gesellschaftlicher wie politischer Natur, doch natürlich spielte auch hier die grundlegende digitale Transformation – und damit einhergehend die Bedeutung moderner Hardware und Software sowie deren Interoperabilität – eine Rolle. Trotz differenzierten und divergierenden Ansichten und Argumenten waren sich die Diskutanten in einem Punkt einig: Wer den Anspruch hat, mit Mieterkommunikation zu überzeugen, dem offenbart sich in diesem Instrument auch eine riesige Chance.

Beim „Energietisch“ wurde es (wieder) politisch: Von der zu erwartenden Ampelkoalition erhofft sich die Wohnungswirtschaft neue Impulse für die Erreichung der Klimaziele – auch und gerade weil diese bereits viel in puncto Klimaschutz unternimmt: In ganz Deutschland entstehen energieautarke Häuser und Quartiere, die Wärmeversorgung wird vielerorts dekarbonisiert, es gibt verschiedenste Forschungsprojekte, unter anderem in Kooperation mit Hochschulen. Was die Wohnungsunternehmen beim Klimaschutz von der Politik brauchen, sind eine klare Roadmap und Maßnahmen mit klarer Lenkungswirkung. Es bestehen insgesamt jedoch weiterhin große Hindernisse: Die politische Ehrlichkeit fehlt. Wahlkampfzyklen bestimmen häufig Art und Inhalt poli-

tischer Entscheidungen. Auswüchse dieses Systems sind die Enteignungsdebatte in Berlin. Angesichts politischer Missstände, beispielsweise in der Kommunikation über die Kosten der Energiewende oder des Wohnungsbaus, haben es populistisch agierende Gruppierungen leicht, Debatten für sich zu gewinnen. Weitere Hindernisse bestehen bei den notwendigen Innovationen: So steht dem seriellen oder industriellen Sanieren als Lösung für eine höhere Sanierungsrate die deutsche Vorschriftenflut im Weg.

Das Bauen und Sanieren ist generell von vielen Hemmnissen, aber auch Chancen geprägt – darin waren sich die Teilnehmer des gleichnamigen Thementisches einig. Zentraler Punkt der Diskussion war, dass das Bauen zu kompliziert und teuer geworden ist. Bürokratie und Handwerkerangel sind große Bremsen. Auch im Austausch zwischen herstellender Industrie und der Wohnungswirtschaft liegt Verbesserungspotenzial: Zum einen dringen Produkte und Innovationen nicht gut zu den wohnungswirtschaftlichen Entscheidern durch. Gewünscht werden mehr Unterstützung der Industrie und mehr Komplettlösungen sowie eine Kooperation der Hersteller. Auch wenn vielfach der Fokus auf dem Neubau liege, sei der Bestand der eigentliche Hebel für die Klimabilanz des Wohnungswesens. Hierbei sei das Quartier die Handlungsebene und die Energieversorgung ein Schlüssel. Ferner gelte es auch im Hinblick auf die graue Energie, mehr zu ertüchtigen und zu modernisieren, statt abzureißen und neu zu bauen. Highend-Standards beim Bauen oder der noch zu geringe Anteil an Fertigteile- und seriellen Sanierungslösungen oder All-in-one-Produkten müsse Anlass zum Nachdenken und gemeinsamen Handeln geben. In der Verantwortung seien Industrie, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Politik und Verwaltung zusammen.

Neue Impulse – auch für die Küche

Ob beim Cross-over Vortrag von Dr. Mathias Flume zu Hintergründen zu COVID und daraus abgeleitet was es für erfolgreiches Krisenmanagement braucht, oder Fachvorträgen zu KI von Arne Rajchowski, zur Quartiersentwicklung in Duisburg von Bernd Wortmeyer oder zum Thema Mobilität am Beispiel eines E-Lastenrad-Systems von Christian Knibbe: Die Referenten gaben Impulse, woraus lebhaftes Diskussionen in der Gruppe entstanden. Persönlicher waren die Vier-Augen-Gespräche, denen nach Meinung der Teilnehmer künftig gern noch mehr Raum gegeben werden könnte. Das kommunikative Highlight war der Abend im Kochstudio: Unter Anleitung professioneller Köche schwangen viele selbst die Kochlöffel und bekamen auch hier Neues mit auf den Weg! —

Save the date: Die 7. WERKSTATT findet am 3. und 4. November 2022 in Hamburg statt. Einen Rückblick im Video und mehr Informationen zur Veranstaltung gibt es unter: www.dw-werkstatt.de



Ob beim Business Lunch an moderierten Thementischen, beim Vortragen der Ergebnisse dieser Diskussionsrunden, bei Vier-Augen-Gesprächen oder einfach zwischen den Programmpunkten: Der Austausch unter allen Teilnehmern war sehr interessiert und intensiv und hätte oft noch länger dauern können



Das offene Vlet Kochstudio bot das perfekte Ambiente für das Abendprogramm: Gemeinsam wurde gekocht, probiert, serviert, gelernt und natürlich auch wieder ganz viel genetztwerk und ausgetauscht – verbunden mit jeder Menge Spaß und kulinarischem Genuss



BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

Der Wert einer Liegenschaft wird am besten durch direkten Vergleich mit Kaufpreisen von möglichst identischen Immobilien bestimmt. Auch bei der Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken ist vorrangig das Vergleichsverfahren anzuwenden. Mangels Kauffällen wird in der Praxis jedoch meistens das finanzmathematische Verfahren genutzt.

Von Bernhard Hiebeler

Ein Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu haben. Ein Erbbaugrundstück ist ein mit einem solchen Recht belastetes Grundstück.

Da in der Praxis gerade für Geschosswohnungsbau im Erbbaurecht aufgrund des geringen Marktaufkommens häufig keine oder nur eine sehr geringe Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung stehen, ist eine Bewertung durch direkten Vergleich meist nicht möglich. Eine Bewertung kann in solchen Fällen nur durch einen mittelbaren Vergleich vorgenommen werden. Dabei wird ein finanzmathematischer Wert ermittelt, der zunächst keinen direkten Bezug zum Immobilienmarkt hat und erst mittels eines Faktors an den Markt angepasst werden kann.

Diese Marktanpassungsfaktoren geben im Idealfall das durchschnittliche Verhältnis von geeigneten Verkaufspreisen für Erbbaurechte beziehungsweise Erbbaugrundstücke zu ihren jeweiligen finanzmathematischen Werten an.

Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die am 1. Januar 2022 in Kraft treten wird, verwendet die Begriffe Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktor. Sofern die allgemeinen Wertverhältnisse nach Verwendung von Erbbaurechtsbeziehungsweise Erbbaugrundstücksfaktor noch nicht ausreichend berücksichtigt sind, kann nach neuer ImmoWertV zusätzlich eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.



Bernhard Hiebeler

Sachverständiger für
Immobilienbewertung
VdW Bayern
MÜNCHEN

Finanzmathematischer Wert

Nach den derzeit noch gültigen Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) besteht der Wert eines Erbbaurechts nicht nur aus dem Wert des Gebäudes, das der Erbbauberechtigte errichtet hat, sondern zusätzlich aus einem Bodenwertanteil, obwohl der Erbbauberechtigte nicht Eigentümer des Bodens ist, sondern nur das Recht hat, diesen zu bebauen.

Dem liegt folgende Überlegung zugrunde: Ein Erbbaurecht wird meist gegen Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses vergeben, der in Abhängigkeit vom Wert des unbelasteten Bodens bestimmt wird. Steigt dieser Bodenwert nun schneller als die aufgrund von Vertrag und Gesetz erzielbaren Erbbauzinsen, entsteht für den Erbbauberechtigten ein Vorteil im Vergleich zu einem Neuvertrag. Denn bei Neuabschluss eines Erbbauvertrags würde nun ein höherer Erbbauzins vereinbart. Der Gegenwarts- (=Barwert) dieses Vorteils über die vertragliche Restlaufzeit entspricht dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Um diesen Bodenwertanteil des Erbbaurechts mindert sich der Wert des Bodens aufgrund der Belastung mit dem Erbbaurecht, wie die nachfolgende Abbildung 1 auf Seite 85 zeigt¹. Dieser Darstellung ist zu entnehmen, wie sich die Erträge aus der Bewirtschaftung des Grundstücks auf Erbbaurecht und Erbbaugrundstück im Zeitlauf verteilen. Die Barwerte dieser Ertragsteile entsprechen dem Wert von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück. Zusammen ergeben beide den Wert des Volleigentums, wenn alle Berechnungen mit demselben Zinssatz durchgeführt werden.

Optionen

Dabei wird deutlich, dass es mehrere Berechnungsmöglichkeiten gibt. So wird bei der Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts in den WertR 06 der Barwert des Gebäudereinertrags berechnet. In der neuen ImmoWertV hingegen wird dazu der Wert des Volleigentums um den Wert des unbelasteten Bodens vermindert.

Die neue ImmoWertV bietet zudem nun auch die Möglichkeit, bei der Bestimmung der Barwerte von marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins jeweils unterschiedliche Zinssätze zu verwenden. Dadurch lassen sich unter anderem unterschiedliche relative Steigerungen berücksichtigen.

Bilanzierung

Der in der Abbildung 1 dargestellte Bodenwertanteil ergibt sich durch den Vergleich mit dem Wert eines unbelasteten Grundstücks.

Ein unterhalb der marktüblich vereinbarten Erbbauzinsen vereinbarter Erbbauzinssatz kann bei der Bewertung des Gebäudes auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Höhe des kapitalisierten Vorteils dem Gebäude zugerechnet werden. Diese Vorgehensweise gilt aber nicht nur für Bilanzierungszwecke, sondern kann auch auf die Bewertung von Erbbaurechtsgrundstücken insgesamt übertragen werden.

Entwicklung des Wertes

Anders als Volleigentum ermöglicht ein Erbbaurecht die Nutzung des Grundstücks nicht auf Dauer, sondern für einen begrenzten Zeitraum. Dies führt dazu,

dass der zunächst aufgrund steigender Bodenpreise entstandene Vorteil nach und nach schwindet, wenn der Ablauf des Erbbaurechts näher rückt. Denn mit Ablauf des Erbbaurechts fallen die Nutzungsrechte an dem Grundstück wieder vom Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer zurück.

Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt vereinfacht an einem Beispiel, wie sich der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks während der Vertragslaufzeit verändern kann. Der hier ausgewiesene Wert des Erbbaurechts entspricht dem Bodenwertanteil ohne Gebäude. Im Verhältnis zum Wert des Bodens in unbelastetem Zustand nimmt der Wert des Erbbaugrundstücks hier zunächst ab und steigt dann aber ab einem gewissen Zeitpunkt wieder an, bis er am Ende der Laufzeit wieder den Wert des unbelasteten Bodens erreicht.

Der Wert des Erbbaugrundstücks kann sich gegenüber dem Wert des unbelasteten Grundstücks (Bodenwert) dabei während der Vertragslaufzeit in erheblichem Maße ändern, wie die folgende Abbildung 3 für unterschiedliche Bodenwertsteigerungen und Erbbauzinsanpassungen verdeutlicht.

In Ballungsräumen sind die durchschnittlichen Bodenwertsteigerungen bei Bauland für Geschosswohnungsbauten teilweise noch höher als in der Abbildung dargestellt. So ist das Preisniveau von Wohnbauland in München von 1960 bis 2020 jährlich um durchschnittlich 7 % gestiegen. Vor 1960 wurden meist keine Wertsicherungsklauseln für den Erbbauzins vereinbart. Deshalb ist auch die Entwicklung bei Fehlen einer Wertsicherungsklausel dargestellt.² >

Abb. 1:

Verteilung der Erträge auf Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

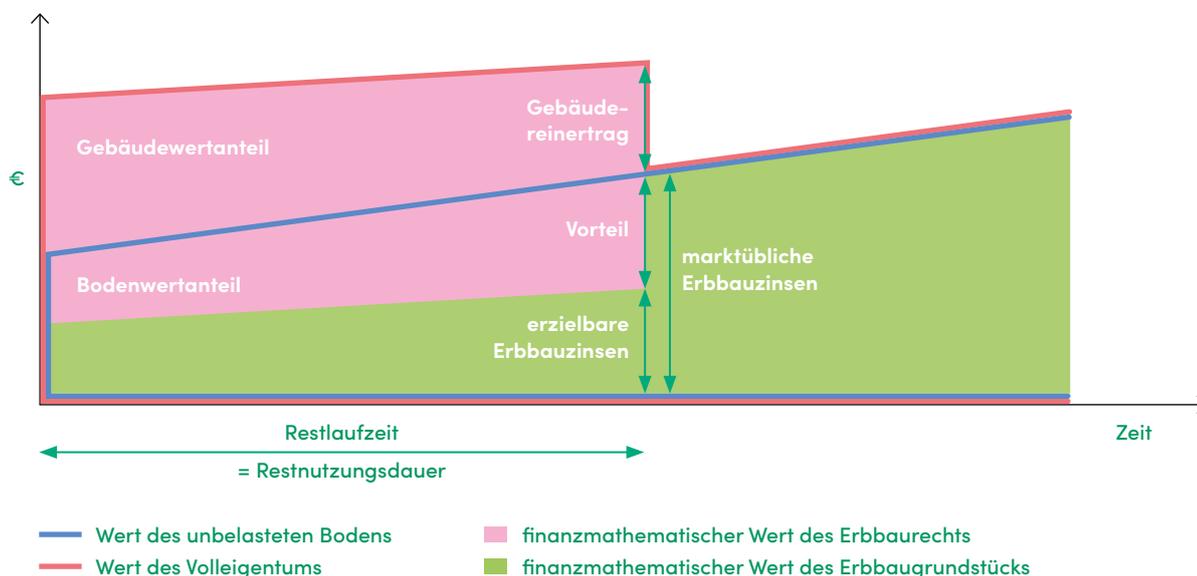


Abb. 2:

Entwicklung des Bodenwerts und des Werts des Erbbaurechts während der Vertragslaufzeit

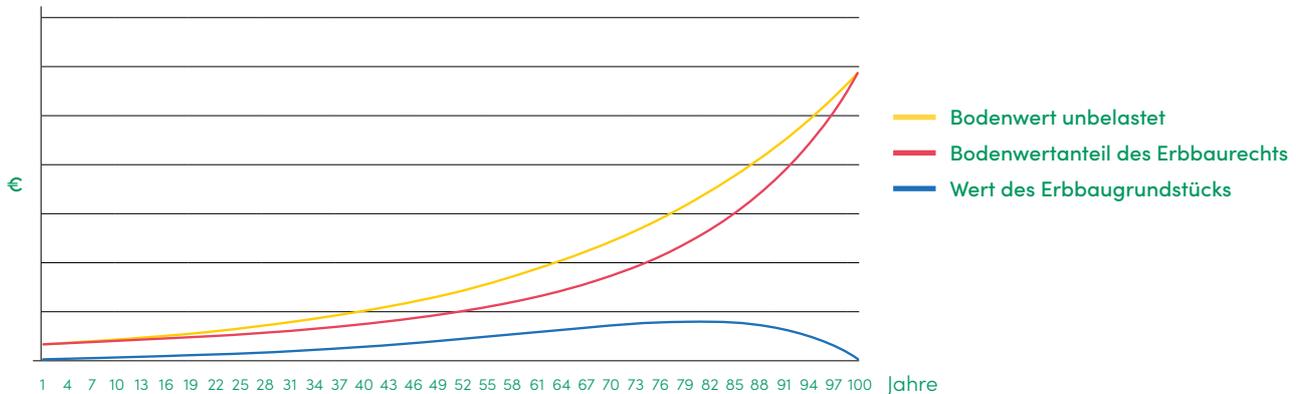
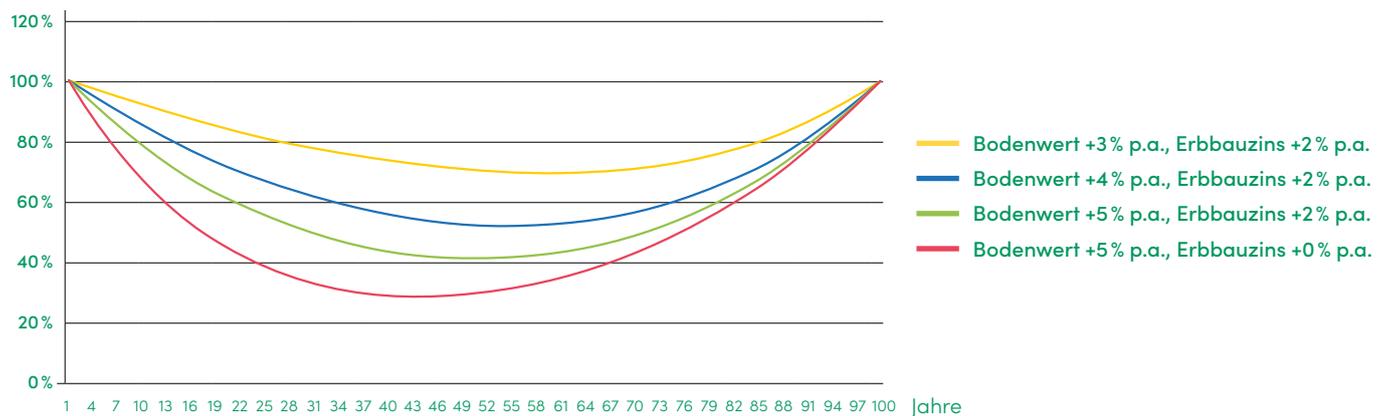


Abb. 3:

Entwicklung des Anteils des Erbbaugrundstücks am Wert des unbelasteten Grundstücks während der Vertragslaufzeit



Der Markt

Wie eingangs geschildert, bedarf der finanzmathematisch ermittelte Wert noch der Anpassung an den Markt. Eine Anpassung ist nur erforderlich, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz von Eingangsgrößen wie dem Kalkulationszinssatz berücksichtigt ist. Gerade für Geschosswohnungsbauten stehen bislang kaum Vergleichspreise für eine Bestimmung von Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung.

Aufgrund der sich verändernden Vergabepolitik bei den Kommunen ist damit zu rechnen, dass in Zukunft häufiger Transaktionen in diesem Marktsegment stattfinden. Eine vermehrte Neuvergabe von Grundstücken im Erbbaurecht kann aber nur allmählich dazu führen, dass die Verkaufszahlen von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken steigen und sich damit die Voraussetzungen für die Bestimmung von Marktanpassungsfaktoren verbessern.

Fazit

Die Novellierung der ImmoWertV betrifft auch die Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken. In der Praxis hat vor allem der Ankauf des Erbbaugrundstücks durch den Erbbaurechtsnehmer erhebliche Relevanz.

¹ Vor allem bei Erbbaurechten mit einer vergleichsweise kurzen Restlaufzeit ist zudem die Entschädigungsregelung bei Ablauf des Erbbaurechts zu berücksichtigen. Darauf wird im Folgenden nicht eingegangen. Es wird hier unterstellt, dass Restlaufzeit und Restnutzungsdauer gleich lang sind.

² Auch bei Fehlen einer Wertsicherungsklausel ist gemäß Rechtsprechung des BGH eine Anpassung des Erbbauzinses möglich, wenn die Lebenshaltungskosten seit Vertragsschluss um mehr als 150 % gestiegen sind. Dies bleibt bei dieser Abbildung unberücksichtigt.

FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **05. November 2021**

BERUFSGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

WEG-Verwalter (m/w/d)

Baugesellschaft Hanau GmbH
Hanau
[Job-ID 024831879](#)

Prüfer/Prüfungsassistent (m/w/d)

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.
Hannover
[Job-ID 024844931](#)

Immobilienkauffrau/-kaufmann (m/w/d)

Baugenossenschaft Odenwaldring eG
Offenbach am Main
[Job-ID 024809755](#)

Alleingeschäftsführung (w/m/d)

GWG Wohnungsgesellschaft mbH
Rhein-Erft über zfm
Hürth
[Job-ID 024505447](#)

Geschäftsführer (m/w/d)

Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
Bitterfeld-Wolfen
[Job-ID 024499946](#)

Garten- und Landschaftsarchitekt_in (m/w/d)

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rheingau-Taunus
Bad Schwalbach
[Job-ID 024505816](#)

Geschäftsführer (m/w/d)

Wohnungsgesellschaft Wilkau-Haßlau mbH (WGWH)
Wilkau-Haßlau
[Job-ID 024513803](#)

Referent Strategie Wohnen (m/w/d)

NRW.BANK
Düsseldorf
[Job-ID 024382881](#)

Immobilienkaufmann/Immobilienfachwirt (m/w/d)

Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe eG
Hamburg
[Job-ID 024522535](#)

Kauffrau/Kaufmann (w/m/d) im Bereich Objektmanagement

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Münster
[Job-ID 024498964](#)

Teamleitung Instandsetzung (w/m/d)

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
München
[Job-ID 024528201](#)

Architekt oder Bauingenieur (m/w/d) für das Bauamt

Landratsamt Dachau
Dachau
[Job-ID 024539476](#)

Job-ID eingeben und bewerben!

Einfach auf www.stellenmarkt.haufe.de die gewünschte Job-ID eintippen und Sie gelangen direkt zu Ihrem gewünschten Stellenangebot.



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Mahr

Tel. 0931 2791-452

stellenmarkt@haufe.de

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



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Labore
Gewerbeflächen
Bibliotheken
Wohnungen
Bunker
Kasernen
Truppenübungsplätze
Schlösser
Museen
Wälder
Leuchttürme
Ministerien
und vieles mehr auf www.bundesimmobilien.de

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) – Anstalt des öffentlichen Rechts – ist das zentrale Immobilienunternehmen des Bundes. Es gehört zum Geschäftsbereich des Bundesfinanzministeriums und handelt nach den modernen Standards der Immobilienwirtschaft. Aufgabenschwerpunkte sind das einheitliche Immobilienmanagement des Bundes, die Immobilienverwaltung und der -verkauf sowie die forst- und naturschutzfachliche Betreuung der Geländeliegenschaften. Bundesweit arbeiten rund 7.000 Beschäftigte für die BImA, verteilt auf die Zentrale in Bonn und neun Direktionen.

Wir suchen für das **Baumanagement** unserer **Bundeswohnungen** in den Regionalbereichen Ost/Nord/Süd/West an den Standorten **Berlin, Hannover, München, Bonn** jeweils eine:

Technische Projektsteuerung (w/m/d) für den Bereich Quartiere und große Bauvorhaben

(Entgeltgruppe 13 TVöD Bund, unbefristet)

Die **Sparte Wohnen** bewirtschaftet einen Bestand von rund 38.000 eigenen Wohneinheiten. Wir verwalten strategisch bedeutsamen Streubesitz ebenso wie große Wohnquartiere in gefestigten städtebaulichen Lagen. Wir kümmern uns – mit der Wohnungsfürsorge – um attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für die Bediensteten des Bundes, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten in wirtschaftsstarken Regionen und Großstädten. Neben dem aktuellen Fokus auf Modernisierung und Instandsetzung steht die Sparte Wohnen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und hat damit auch die Themen des demographischen Umbruchs und des Klimawandels fest im Blick.

Zu den wesentlichen Aufgaben der technischen Projektsteuerung gehört z.B. die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion, Steuerung der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen, Initiierung und Begleitung von Quartierskonzepten nach einschlägigen wohnungswirtschaftlichen Themen (z. B. Demographie, Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Mobilität und Energie), Vorbereitung der technischen Bedarfsplanung und Begleitung der Umsetzung der Investitionsprojekte unter Einbindung externer Projektbeteiligter und die Durchführung regelmäßiger Termin-, Qualitäts- und Kostenkontrollen (Baucontrolling).

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann finden Sie die **vollständigen Stellenausschreibungen für die einzelnen Standorte** auf <https://karriere.bundesimmobilien.de>.

Bewerbungsschluss ist der **17. November 2021**.

www.bundesimmobilien.de



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Labore
Gewerbeflächen
Bibliotheken
Wohnungen
Bunker
Kasernen
Truppenübungsplätze
Schlösser
Museen
Wälder
Leuchttürme
Ministerien
und vieles mehr auf www.bundesimmobilien.de

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts – Direktion Koblenz sucht für die Sparte Wohnen am **Dienstort Koblenz ab sofort** eine:

Kundencenterleitung Wohnen (w/m/d)

(Entgeltgruppe 13 TVöD Bund, Kennziffer Z-51/21)

Ihr Aufgabenschwerpunkt ist u. a. die Wahrnehmung aller mit der Leitung des Kundencenters Wohnen in Koblenz verbundenen sach- und personalbezogenen Führungsfunktionen, einschließlich Dienst- und Fachaufsicht an den Dienstorten Koblenz (als festen Dienstsitz), Frankfurt am Main und Kaiserslautern.

Wir erwarten ein abgeschlossenes wissenschaftliches Hochschulstudium (Diplom/Master) mit betriebswirtschaftlichem oder bautechnischem Hintergrund (Architektur, Bauingenieurwesen, Stadtplanung, Raumplanung) oder vergleichbare Qualifikation mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt.

Die vollständige Stellenausschreibung finden Sie unter der Rubrik Karriere auf unserer Homepage.

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen – vorzugsweise per E-Mail – bis zum **17. November 2021** unter **Angabe der Kennziffer** an die

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Direktion Koblenz
Hauptstelle Organisation und Personal
z. Hd. Frau Zundel
Schloss Hauptgebäude • 56063 Koblenz
bewerbung-koblenz@bundesimmobilien.de

www.bundesimmobilien.de

HAUFE.

FINDEN STATT SUCHEN:
JOBS FÜR FACH- UND
FÜHRUNGSKRÄFTE



IM HAUFE STELLENMARKT

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



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.de

Arbeiten mit Spaß und gutem Gefühl - Kaufmännischer Mitarbeiter (m/w/d) gesucht

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir für unsere Verwaltung ab dem **01.01.2022** eine kaufmännische Mitarbeiterin (m/w/d). Wir sind eine junge Berliner Wohnungsbaugenossenschaft mit ca. 850 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie knapp 900 Mitgliedern in Berlin und Brandenburg. Wir verwalten ausschließlich eigene Bestände und zeichnen uns durch große Nähe zu unseren Mitgliedern und Mietern und hohe Qualitätsziele in der Kundenbetreuung sowie die Pflege der Genossenschaftsidee aus.

Sie haben eine kaufmännische Ausbildung und mehrere Jahre Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft und in der Hausverwaltung. Sie beherrschen die deutsche Sprache gut und verfügen über gute Softwarekenntnisse (Objekt- und Personenverwaltung, Word und Excel).

Sie bearbeiten eigenverantwortlich im Team die Genossenschaftsmitgliederverwaltung, organisieren die Wohnungsvermietung nach den Vergabekriterien unserer Genossenschaft, betreuen das Reparatur- und Instandhaltungsmanagement und übernehmen die Sekretariatsarbeit und Büroorganisation (u. a. Post, Telefon, elektronischer Verkehr, Terminkoordination, Logistik).

Sie führen die Warteliste für Wohn- und Gewerberaum und leiten Mieter- und Firmenanfragen an die zuständigen Kolleginnen und Kollegen weiter, mit denen Sie täglich in engem Kontakt kooperieren. Sie führen die Mitgliederliste, nehmen Mitglieder auf und verwalten die Mitgliederkonten.

Sie arbeiten gerne selbständig und verfügen über ein gutes Organisationsgeschick. Sie sind teamfähig, verfügen über eine hohe Service- und Kundenorientiertheit und behalten auch in Belastungssituationen Ruhe und Überblick.

Wir bieten Ihnen einen unbefristeten angenehmen und attraktiven Arbeitsplatz in Berlin Prenzlauer Berg. Die Arbeitszeit ist verhandelbar, sollte aber mindestens 30 Wochenstunden betragen. Zudem bieten wir Ihnen eine betriebliche Altersvorsorge, eine Jahreskarte der BVG und 30 Urlaubstage. Die erfahrenen Kolleginnen und Kollegen unseres kleinen Teams werden Sie über einen Zeitraum von bis zu 9 Monaten in Ihre detailreiche und interessante Arbeit einführen.

Wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen inkl. Ihrer Gehaltsvorstellung per E-Mail oder Post bis zum 30.11.2021.

Vorstand
Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG
info@bremer-hoehe.de
030-44677611





Die **Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)** ist die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden und gleichzeitig Muttergesellschaft des Unternehmensverbundes, welchem die Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB) und die Regio Bäder GmbH (RBG) und die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI) angehören. Der Unternehmensverbund der Freiburger Stadtbau erreicht ein Umsatzvolumen von rund 100 Mio. Euro p.a. Schwerpunkt der Tätigkeit des Unternehmens ist der Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Im Rahmen der Wohnbauoffensive FSB 2030 sollen in den kommenden ca. 10 Jahren 2.500 neue Wohnungen für Freiburg entstehen. Weiterhin werden Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Förderprogramme durchgeführt. Im Kontext der Entwicklungsmaßnahmen sollen lebendige und vielfältige Quartiere geschaffen werden unter Wahrung der städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualität.

Für diese herausfordernde Aufgabe suchen wir zum **nächstmöglichen Zeitpunkt in Vollzeit** einen

Projektentwickler (m/w/d) Schwerpunkt Wohnungsbau

Ihre Aufgaben:

In dieser verantwortungsvollen Position berichten Sie direkt an die Technische Geschäftsführung sowie die Abteilungsleitung Technik und sind eigenverantwortlich zuständig für den Projektentwicklungsprozess unserer Bauvorhaben von der Grundstücksentwicklung bis zur Baurechtschaffung:

- Erstellung von bebaubaren Grundstücken incl. Standortprüfung insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit
- Ermittlung von bebaubaren Entwicklungspotenzialen unter Berücksichtigung vorgegebener Rahmenbedingungen (Herstellungskosten, Ertragssituation, etc.)
- Erstellung von Auslobungsunterlagen und Durchführung von Wettbewerbsverfahren, VgV-Verfahren, Konzeptvergaben etc. unter Einbindung der erforderlichen Behörden und externen Dienstleister
- Erstellung bzw. Betreuung von Konzeptstudien mit externen Planern
- Ansprechpartner für Behörden, externe Partner etc.
- Koordination und Begleitung der Bebauungsplanverfahren, Schaffung der Voraussetzungen von Baurechten sowie Beurteilung von baurechtlichen Risiken
- Erstellung von Entscheidungsvorlagen für die Geschäftsführung und den Gesellschafter
- Prüfung und Beurteilung von Nachbarbauvorhaben vor Erteilung von Nachbarunterschriften bzw. von Nachbarbaugenehmigungen oder Vorbescheiden zur Vorlage bei der Geschäftsführung sowie den Fachbereichen inkl. Dokumentation
- Übergeordnete Steuerung der Leistungsphasen der Projektentwicklung
- Schnittstellenfunktion u. a. zu den hausinternen Abteilungen der Technik, Recht, Finanzierung und Investitionscontrolling sowie ext. Dienstleistern
- Mitwirkung bei der Erstellung, Betreuung und Koordination von städtebaulichen Verträgen

Ihr Profil:

- Abgeschlossenes Studium (Fachrichtung Hochbau) als Ingenieur_in, Architekt_in oder Wirtschaftswissenschaftler_in; idealerweise mit einer immobilienökonomischen Zusatzqualifikation
- Eine für diese Position angemessene Berufserfahrung in der erfolgreichen Projektentwicklung von Wohnimmobilien mit vergleichbarer Aufgabenstellung ist zwingende Voraussetzung
- Sehr gute Kenntnisse im praktischen Umgang mit den klassischen Prozessabläufen einer Immobilienprojektentwicklung
- Gute Kenntnisse im privaten sowie öffentlichen Baurecht
- Selbstständige, ergebnisorientierte und ökonomische Arbeitsweise
- Unternehmerisches Denken, Verhandlungs- und Problemlösungskompetenz, hohe Dienstleistungsbereitschaft, Kommunikationsstärke, Verhandlungsgeschick sowie eine hohe Sozialkompetenz

Unser Angebot:

Wir bieten Ihnen interessante, verantwortungsvolle und abwechslungsreiche Tätigkeiten in einem qualifizierten Arbeitsumfeld. Die Vergütung erfolgt nach TVöD, je nach Vorliegen der persönlichen Voraussetzungen.

Auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen freuen wir uns. Bitte senden Sie diese bis zum 20.11.2021 unter Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Referenzen – bevorzugt **per E-Mail – an personal@fsb-fr.de**, Freiburger Stadtbau GmbH, Personalabteilung, Am Karlsplatz 2, 79098 Freiburg.

Wir weisen darauf hin, dass Ihre Kontaktdaten gespeichert werden und wir uns über Bewerber_innen bei öffentlich zugänglichen Stellen informieren. Daten aufgrund von Vertragsanbahnungen werden gelöscht, wenn es nicht zu einem Vertragsabschluss kommt und gesetzliche Aufbewahrungs- bzw. Nachweisfristen der Löschung nicht entgegenstehen.

Besuchen Sie uns auch im Internet unter
www.freiburger-stadtbau.de



Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung sucht die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH zum 1. Juli 2022 eine engagierte und verantwortungsvolle Persönlichkeit als alleinigen

Geschäftsführer (m/w/d)

Die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH mit dem Sitz in der Kreisstadt Jever hat sich über die letzten fast 85 Jahre zu einem regional bedeutenden kommunalen Wohnungsunternehmen entwickelt und bewirtschaftet heute einen Bestand von rund 1.350 Mietwohnungen und 200 Garagen. Die Gesellschaft investiert seit einigen Jahren erheblich in den sozialen Wohnungsbau.

Außerdem ist die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH als qualifiziertes Betreuungsunternehmen tätig und hat bei mehr als 600 Häusern die technische und zum Teil auch die wirtschaftliche Betreuung übernommen.

Gesellschafter sind 8 Kommunen sowie 2 öffentlich-rechtliche Kreditinstitute.

Es erwarten Sie insbesondere folgende Aufgaben:

- Strategische und operative Führung der Gesellschaft
- Bewirtschaftung sowie Weiterentwicklung des Bestandes (Sanierung, Modernisierung, Neubau)
- Kontinuierliche Optimierung des Services und der Dienstleistungen in der Gesellschaft
- Repräsentations- und Öffentlichkeitsarbeit
- Führung und Entwicklung der Mitarbeiter

Ihr Anforderungsprofil:

- Abgeschlossenes Hochschulstudium vorzugsweise der Fachrichtung Immobilienbewirtschaftung, alternativ ein abgeschlossenes Hochschulstudium der Fachrichtungen Wirtschaft, Technik oder Rechtswissenschaften mit mehrjährigen Berufs- und Führungserfahrungen in einem Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Kaufmännisches und technisches Gesamtverständnis
- Sehr gute Erfahrungen in der Konzeption, Umsetzung und Steuerung von komplexen Projekten
- Hohe Belastbarkeit, Eigeninitiative sowie ein souveränes Auftreten, Verhandlungsgeschick und Führungskompetenz
- Erfahrungen im Umgang und in der Kommunikation mit Entscheidungsträgern aus Politik und öffentlicher Verwaltung sowie parlamentarischen Gremien sind von Vorteil

Wir bieten:

- Bezahlung nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst je nach Vorliegen der Voraussetzungen bis zur Entgeltgruppe 15 TVöD
- abwechslungsreiche, vielfältige und interessante Aufgaben in einem eingespielten Team mit 16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
- flexible Arbeitszeiten sowie gute Vereinbarkeit von Familie und Beruf
- Sozialleistungen des öffentlichen Dienstes (Jahressonderzahlung, betriebliche Altersvorsorge, vermögenswirksame Leistungen)
- Unterstützung bei der Wohnungssuche

Wir bieten Ihnen eine verantwortungsvolle sowie abwechslungsreiche Tätigkeit mit den zukunftsorientierten Gestaltungsmöglichkeiten eines kommunalen Wohnungsunternehmens.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung. Bitte senden Sie diese, bevorzugt per E-Mail, an den

Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH

Herrn Landrat Sven Ambrosy
s.ambrosy@friesland.de | Lindenallee 1 | 26441 Jever

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist mit rund 3.200 Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen in Aschaffenburg. Seit über 70 Jahren am Markt beweisen wir als Unternehmen, dass wir den wirtschaftlichen Erfolg mit unserer sozialen und ökologischen Verantwortung in Einklang bringen und somit nachhaltig handeln. In den nächsten Jahren planen wir umfangreiche Investitionen in mehrere anspruchsvolle Wohnungsbauprojekte. Besuchen Sie uns: www.stadtbau-ab.de



Im Zuge der Nachfolgeregelung suchen wir Sie als

Leitung Rechnungswesen (m/w/d)

Ihre Chance und unser Angebot

- Ein attraktiver und krisensicherer Arbeitsplatz in einem wirtschaftlich soliden Unternehmen
- Organisatorische und disziplinarische Leitung eines starken, motivierten Teams
- Aktive Mitwirkung bei der Umsetzung und Weiterentwicklung der Unternehmensziele
- Enge Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung
- Ein hohes Maß an Eigenverantwortung und Entscheidungsspielräumen
- Eine faire Gehalt nach dem TVöD mit umfangreichen Sozialleistungen
- Eine professionelle Einarbeitung sowie Förderung Ihrer persönlichen und fachlichen Weiterentwicklung

Ihre Aufgaben

- Erstellen von Jahresabschlüssen nach HGB sowie Mitwirkung bei den Steuererklärungen
- Ansprechpartner für Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Banken und Fördergeldgeber
- Erstellen von Monats- und Quartalsabschlüssen sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Aufstellen von langfristigen Unternehmensplanungen mit Finanz- und Wirtschaftsplänen
- Sicherstellung der Betriebsbereitschaft und Weiterentwicklung der IT

Ihr Profil

- Betriebswirtschaftliches Studium oder vergleichbare Ausbildung, idealerweise Weiterqualifikation zum Bilanzbuchhalter
- Operative Erfahrung im Finanz- und Rechnungswesen
- Expertise im HGB und Steuerrecht
- Hohe IT-Affinität und souveräner Umgang mit MS Office
- Ausgeprägte Führungskompetenz sowie Integrität und Empathie
- Hohe Einsatzbereitschaft, Kommunikations- und Verhandlungsgeschick

Senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen **per Mail** an die von uns beauftragte **Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, Stollbergstraße 7, 80539 München** bewerbungen@vddbayern-treuhand.dvinci-easy.com

Ansprechpartnerin: **Frau Stephanie Baumann, Tel.: 089/290020-163**

Die Informationspflicht gem. Artikel 13 DSGVO finden Sie unter <https://www.vddbayern-treuhand.de/index.php/datenschutzhinweise>

Wir, die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, befinden uns auf unserem Weg zur digitalen Transformation. Bei diesem Wandel sollen unsere Mitarbeitenden durch ein fachkundiges Team begleitet und unterstützt werden. Aus diesem Grund wollen wir unser engagiertes Kompetenzteam im Bereich der ERP-Anwenderbetreuung und Digitalisierung weiter verstärken. Aktuell suchen wir für unsere Hauptverwaltung in Köln einen:

Mitarbeiter (m/w/d) Digitalisierung & Prozesse

Ihre Aufgaben:

- Analyse der aktuellen Prozessabläufe
- Begleitung bei der Ausarbeitung von Optimierungspotenzial
- Enger und regelmäßiger Austausch mit den unterschiedlichen Fachabteilungen
- Beratung und Steuerung von Digitalisierungsprojekten, insbesondere von CRM-Projekten
- Support und Schulung der Anwender im ERP-Umfeld von Wodis Sigma
- Unterstützung beim Aufbau einheitlicher Datenstrukturen und Prozesse
- Vermittler von Wissen und Unterstützer der internen Software-Anwender

Ihr Profil:

- Kauffrau/-mann der Immobilienwirtschaft oder eine vergleichbare Qualifikation
- Sehr gute Kenntnisse über Arbeitsabläufe in Unternehmen der Wohnungswirtschaft
- Umfassendes Verständnis für Software-Produkte und Daten
- Erfahrung in der Betreuung von Software-Anwendern
- Kenntnisse über WODIS Sigma und/oder weiterer Software der Wohnungswirtschaft ist von Vorteil
- Wissen um den Wert von gut strukturierten und gepflegten Daten in einer komplexen IT-Landschaft
- Hohes Engagement für höchste Datenqualität
- Erfahrener Umgang mit MS Windows Betriebssystemen und MS Office-Programmen

Wir bieten:

- Spannendes und vielseitiges Aufgabengebiet
- Attraktive Vergütung
- Urlaubs- und Weihnachtsgeld
- Flexibles Arbeitszeitmodell
- Zentrale Lage und Anbindung

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie bitte Ihre vollständigen und Bewerbungsunterlagen unter **Chiffre 21-10-1** an:

personal@aachener-swg.de

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

Personalreferat
Mevisenstraße 14
50668 Köln



Gestaltung, Führung und Verantwortung in der sächsischen Wohnungswirtschaft

Für die in Personalunion vakant werdende Position des Geschäftsführers der WBZ Wohnbaugesellschaft Zschopau mbH und der GGZ Grundstücks- und Gebäudewirtschafts GmbH Zschopau ist deren zeitnahe Neubesetzung geplant.

Der bewirtschaftete Immobilienbestand umfasst ca. 1.500 eigene Miet- und 200 Eigentumswohnungen, 40 Gewerbeeinheiten sowie eine eigene Schwimmhalle und eine Fernwärmeerzeugung.

Um die Ziele der WBZ Wohnbaugesellschaft Zschopau mbH und der GGZ Grundstücks- und Gebäudewirtschafts GmbH Zschopau als kommunale Unternehmen auch weiterhin zu erreichen, suchen wir eine verantwortungsbewusste, unternehmerisch denkende und erfahrene Persönlichkeit als

Geschäftsführer (m/w/d)

Sie leiten das Unternehmen und werden es unter Berücksichtigung des Gesellschaftszwecks operativ und strategisch weiterentwickeln. Ihnen obliegen dabei sowohl das Bestands- als auch das strategische Portfoliomanagement. Sie sind Ansprechpartner für die Mieter, externe Partner und die Stadt Zschopau als Gesellschafterin. Hinzu kommt die Führung und Motivation von 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Unternehmen. Weitere interessierende Details können in persönlichen Gesprächen und Kontakten mit dem beauftragten Beratungsunternehmen erörtert werden.

Als Voraussetzung für die Besetzung der ausgeschriebenen Position sollten Sie über ein abgeschlossenes Studium vorzugsweise der Immobilien- oder Betriebswirtschaft verfügen; Führungserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnten Sie bereits sammeln. Unternehmerisches Denken, ein ausgeprägtes Kommunikationsvermögen setzen wir ebenso voraus, wie Sozialkompetenz, Team- und Konfliktfähigkeit im Rahmen der Mitarbeiterführung.

Abgerundet wird Ihr Profil durch Verhandlungsgeschick und sicheres Auftreten gegenüber Auftragnehmern und Vertragspartnern sowie Ihre Fähigkeit zur Organisation und Dokumentation.

Aussagefähige Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellungen, Referenzen, Lebenslauf, Qualifikationsnachweisen und ausführlichem beruflichen Werdegang, für die wir eine absolut vertrauliche und diskrete Behandlung zusichern, senden Sie bitte bis spätestens zum Bewerbungsschluss am 15. Dezember 2021 c/o an die von uns beauftragte:

FINANZ- UND WIRTSCHAFTSBERATUNG

DR. WINKLER GMBH

Herrn Dr. Winkler persönlich
Zschopauer Straße 216
09126 Chemnitz
post@dr-winkler.org



Urteile

MIETRECHT

- 93 Störung des Hausfriedens
- 93 Mieterhöhungsverlangen
- 94 Stromsperre
- 94 Wohnfläche

WEG-RECHT

- 94 Eingeschränkte Kompetenzverlagerung auf den Verwalter
- 95 Fehlende Kausalität des Ladungsmangels
- 95 Überlassung der Schlüssel für eine fremde Hauseingangstür?
- 95 Informationsrechte des Wohnungseigentümers



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Störung des Hausfriedens

Aus dem Beschluss

Lärmbelästigungen auch in Form von Kinderlärm können eine fristlose Kündigung rechtfertigen.

Bedeutung für die Praxis

Von Kindern ausgehender Lärm wird nach § 22 Abs. 1 a BImSchG grundsätzlich privilegiert, wobei diese Regelung nach der Rechtsprechung des BGH darauf angelegt ist, über ihren eigentlichen Anwendungsbereich hinaus auch auf das sonstige Zivilrecht – insbesondere das Mietrecht – auszustrahlen. Diese Ausstrahlungswirkungen, die zugleich die Verkehrsanschauung zu Art und Maß der als sozialadäquat hinzunehmenden Geräuschmissionen prägen, haben zur Folge, dass Kinderlärm der in § 22 Abs. 1 a BImSchG beschriebenen Art jedenfalls bei Beachtung des Gebots zumutbarer gegenseitiger Rücksichtnahme in der Regel als den Mietgebrauch nicht oder nur unerheblich beeinträchtigend einzustufen ist. Das in der Norm zum Ausdruck gebrachte Toleranzgebot der Gesellschaft gegenüber Kinderlärm im Allgemeinen findet seine Grenze dort, wo nächtliche Ruhezeiten durch die Einwirkung Erwachsener, die zum Kindeswohl handeln und ihre Kinder schlafen legen, eingehalten werden könnten, dieses aber nicht geschieht.

HO

AG Neukölln, Urteil vom 28.4.2021, 2 C 125/19,
LG Berlin, Beschluss vom 30.7.2021, 65 S 104/21
BGB §§ 546 Abs. 1, 573 Abs. 1

Mieterhöhungsverlangen

Aus dem Urteil

Die Begründung des Erhöhungsverlangens soll dem Mieter die Möglichkeit eröffnen, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen und sich darüber schlüssig zu werden, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht. An die Begründung sind keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Im Fall der Bezugnahme auf einen Mietspiegel muss die Begründung die Angaben zur Wohnung enthalten, die nach diesem Mietspiegel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmend sind.

Bedeutung für die Praxis

Der vom Vermieter in Bezug genommene (hier: Nürnberger) Mietspiegel bildet die ortsübliche Vergleichsmiete ab, indem er eine Basismiete ausweist, sodann konkrete Merkmale betreffend Baujahr, Ausstattung und Lage benennt, die einen der Höhe nach vorgegebenen Ab- beziehungsweise Zuschlag rechtfertigen, und schließlich von einer für alle Wohnungen gleichermaßen geltenden Mietpreisspanne von +/- 20 % in den auf diese Weise ermittelten Tabellenwert (= Mittelwert) ausgeht. Wenn ein Vermieter in seinem Erhöhungsschreiben alle danach maßgeblichen Merkmale der Wohnung benennt, ist es nicht erforderlich, dass dem Erhöhungsverlangen entweder der vom Vermieter herangezogene Mietspiegel beigelegt wird, oder das Schreiben die nach diesem Mietspiegel gegebene Mietpreisspanne aufführt beziehungsweise wenigstens auf das Bestehen einer solchen Spanne hinweist.

HO

BGH, Urteil vom 7.7.2021, VIII ZR 167/20
BGB § 558a

Stromsperre

Aus dem Beschluss

Ob ein Titel Handlungspflichten auferlegt oder eine Duldung fordert, ist im Wege der Auslegung mit Blick auf den Schwerpunkt der jeweils in Rede stehenden Verpflichtung zu beurteilen.

Bedeutung für die Praxis

Nach diesen Maßstäben unterfiel die gegen den Mieter titulierte Verpflichtung (der Mieter war vorliegend zur Duldung der Wegnahme eines Stromzählers verurteilt) dem Anwendungsbereich des § 890 ZPO. Ihr Schwerpunkt liegt auf der Duldung der Wegnahme eines Stromzählers und der dadurch bewirkten Sperrung des Anschlusses des Schuldners. Die Gewährung des Zutritts zu der Stromabnahmestelle, die typischerweise durch die Öffnung von Türen erfolgt, stellt sich lediglich als zur Erfüllung der Duldungspflichten erforderliche Hilfshandlung dar. Der Gläubiger kann einen solchen Titel wahlweise nach § 890 ZPO durch Ordnungsgeld und -haft oder nach § 892 ZPO durch Hinzuziehung des Gerichtsvollziehers vollstrecken. Für eine Vollstreckung der Zutrittsgewährung als ergänzende Handlungspflicht ist allerdings erforderlich, dass der Schuldner zumindest Mitgewahrsam hat. Anderenfalls fehlt es an einer Vollstreckungsvoraussetzung. Vorliegend scheiterte die Zwangsvollstreckung daran, dass der Mieter für den verschlossenen Kellerraum, in dem sich die Zähler für alle Wohnungen des Mehrfamilienhauses befanden, keinen Schlüssel besaß. HO

Wohnfläche

Aus dem Beschluss

Die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag ist nach der ständigen Rechtsprechung des BGH regelmäßig nicht als unverbindliche Beschreibung, sondern als Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen.

Bedeutung für die Praxis

Der Begriff der Wohnfläche ist auslegungsbedürftig, denn er hat keinen feststehenden Inhalt. Nach der Rechtsprechung des BGH können für die Auslegung des Begriffs der Wohnfläche grundsätzlich auch beim frei finanzierten Wohnraum die für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen herangezogen werden, es sei denn, die Parteien haben dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine abweichende Bedeutung beigemessen. Nach der Rechtsprechung des BGH kommt somit einer Vereinbarung der Parteien darüber, welche Flächen in die Berechnung der Wohnflächen einzubeziehen sind, Vorrang zu. Es bleibt den Mietvertragsparteien unbenommen, im Rahmen einer Wohnflächenvereinbarung auch die Anrechnung von Flächen vorzusehen, die etwa nach der II. Berechnungsverordnung oder der Wohnflächenverordnung nicht oder nicht vollständig zu berücksichtigen sind. Die Formulierung der Parteien, die Räume im Erd-, Zwischen- und Untergeschoss würden „zur Benutzung als Wohnraum“ vermietet, kann dahin ausgelegt werden, dass die Räume in die Berechnung der im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche einfließen sollen. HO

Eingeschränkte Kompetenzverlagerung auf den Verwalter

Aus dem Urteil

Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss dem Verwalter über seine gesetzlichen Befugnisse hinausgehende Entscheidungskompetenzen für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung sowie für die Einschaltung von Sonderfachleuten übertragen, wenn die Kompetenzverlagerung für den einzelnen Wohnungseigentümer zu einem nur begrenzten und überschaubaren finanziellen Risiko führt.

Der Verwalter ist ansonsten nicht berechtigt, Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung, die weder dringlich sind (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG a. F.) noch zu den laufenden Maßnahmen zählen (vgl. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG a. F.), ohne Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zu ergreifen

Bedeutung für die Praxis

Das Selbstorganisationsrecht schließt die Kompetenz der Wohnungseigentümer ein, diesen gesetzlichen Aufgabenkreis des Verwalters in engen Grenzen durch Beschluss zu erweitern. Immer muss eine Wertobergrenze für die einzelne Maßnahme und zugleich eine Jahresgesamtobergrenze im Beschluss selbst festgelegt sein. Eine niedrige dreistellige Summe pro Jahr stellt für den einzelnen Wohnungseigentümer einer Einheit ein überschaubares finanzielles Risiko dar.

§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG n. F. sieht dies in ähnlicher Form jetzt schon kraft Gesetzes vor. OR

Fehlende Kausalität des Ladungsmangels

Aus dem Urteil

Wenn sich der Anfechtungskläger nicht wegen der Formulierung der Einladung von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung hat abhalten lassen, sondern aus anderen Gründen abwesend war, so genügt dies, um eine fehlende Kausalität des – eventuellen – Ladungsmangels für die konkrete Beschlussfassung anzunehmen.

Eine Überschreitung des Beurteilungsspielraumes liegt nicht bereits dann vor, wenn es sich bei dem Anstrichmaterial um ein solches mit toxischer Wirkung für Lebewesen handelt, wenn Sinn und Zweck der gewollten Bearbeitung der Fassade unter anderem wegen Algenbefalls die Erzielung eines Zustandes ist, der die Befallspuren beseitigt und gegebenenfalls erneuten Befall verhindert oder wenigstens erschwert.

Bedeutung für die Praxis

Die starke Pandemie-bedingte Beschränkung der Teilnehmerzahl in der Einladung zur Eigentümerversammlung führt nicht zur Nichtigkeit eines Beschlusses (vgl. LG Frankfurt, Urteil vom 17.12.2020, ZMR 2021, 266). Die Erklärung des Anfechtungsklägers, aus anderen Gründen von der Teilnahme an der Versammlung abgesehen zu haben, genügt, um eine fehlende Kausalität des eventuellen Ladungsmangels für die konkrete Beschlussfassung anzunehmen.

Wenn nicht dargelegt wird, dass die Stoffe in der konkreten Anwendung als Fassadenanstrich zwingend zu Schäden an der menschlichen Gesundheit führen (können), ist auch nicht von einer unzumutbaren Belastung der Nutzer auszugehen. OR

Überlassung der Schlüssel für eine fremde Hauseingangstür?

Aus dem Urteil

Auch wenn die jeweiligen Hauseingangstüren in einer WEG-Mehrhausanlage (zum Beispiel WEG-Reihenhaussiedlung) zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, hat naturgemäß doch nicht jeder Wohnungseigentümer Zugang zu allen Schlüsseln, denn sonst wären das Alleinnutzungsrecht des jeweiligen Sondereigentümers an den dahinter befindlichen Flächen, sein nachvollziehbares Sicherheitsbedürfnis und der Schutz seiner Privatsphäre faktisch ausgehebelt.

Bei Mehrhausanlagen hat der jeweils „hausfremde“ Wohnungseigentümer nur ein eingeschränktes Mitgebrauchsrecht an manchen Bereichen des Nachbarhauses. Diese Einschränkung ergibt sich im Wege einer (gegebenenfalls ergänzenden) Auslegung der Gemeinschaftsordnung beziehungsweise aus dem Gemeinschaftsverhältnis mit seinen umfassenden Treue- und Rücksichtnahmepflichten.

Bedeutung für die Praxis

Das WEMoG ändert an diesem Ergebnis nichts. Das neue Recht regelt in § 16 Abs. 1 S. 3 WEG das Gleiche wie § 13 Abs. 2 S. 1 WEG a. F. Aus diesen Normen ergibt sich der geltend gemachte Anspruch auf Übergabe von drei Schlüsseln zur Hauseingangstür der von den Nachbarn bewohnten Teilhausanlage nicht. Erst recht gilt dies für die auch im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Wohnungseingangstüren. OR

Informationsrechte des Wohnungseigentümers

Aus dem Beschluss

§ 18 Abs. 4 WEG gibt dem einzelnen Wohnungseigentümer einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, welcher kein besonderes Interesse an der Einsichtnahme verlangt; ein solches darf auch nicht als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal hineingelesen werden (Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 5 Rn. 22).

Zwar kann neben § 18 Abs. 4 WEG mit Blick auf die Informationsrechte des Wohnungseigentümers in Einzelfällen dem Wohnungseigentümer über das Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen hinaus auch ein Auskunftsanspruch zustehen. Dieser setzt aber voraus, dass der Anspruchsteller die gewünschten Informationen nicht bereits im Wege des Einsichtsrechts erlangen kann.

Bedeutung für die Praxis

Wer die Bekanntgabe von Namen und Anschrift, gegebenenfalls auch Firma des Unternehmens, welches mit der Durchführung einer Dachsanierung beauftragt wurde, und Auskunft darüber, welches Unternehmen mit dem Verschließen der in der Wohnung entstandenen Risse beauftragt worden war, begehrt, der kann diese Erkenntnisse allein durch Beleginsicht (Verträge, Rechnungen) bereits gewinnen. § 18 Abs. 4 WEG deckt dieses Informationsinteresse ab.

Ein Bedürfnis für einen weitergehenden Anspruch aus § 242 BGB besteht hier nicht. OR

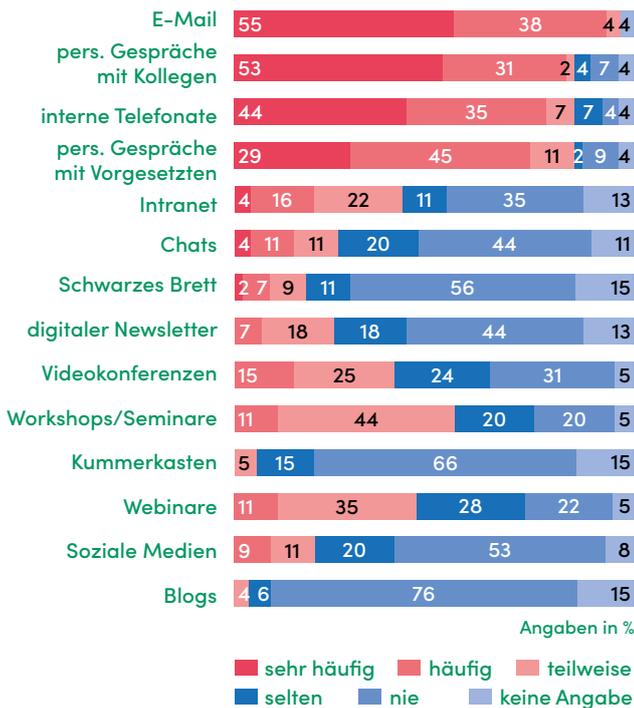
84

ZAHL DES MONATS

Lieber persönlich

Die Kommunikation zwischen Kollegen findet in Genossenschaften überwiegend per E-Mail statt. 93% nutzen diesen Kanal häufig oder sehr häufig. Auf Platz zwei folgt die persönliche Kommunikation mit 84%. Das ist ein Ergebnis der Studie „Digitale Kommunikation in Genossenschaften, die Analyse & Konzepte Immoconsult für den Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“ erstellt hat. Auch interne Telefonate und persönliche Gespräche mit den Vorgesetzten finden in den meisten Genossenschaften sehr häufig oder häufig statt. Videokonferenzen hingegen wurden zum Zeitpunkt der Befragung im Sommer 2020 nur in 15% der Unternehmen häufig für die interne Kommunikation genutzt.

Wie häufig nutzen Sie die folgenden internen Kommunikationskanäle in Ihrem Unternehmen?



Quelle: Wohnen in Genossenschaften e.V./VdW Rheinland-Westfalen; Befragungszeitraum Juni bis Oktober 2020

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Weyde



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

Olaf Berger, Redakteur, 040-211165-35, olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

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

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

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

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

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, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies, Björn Waide

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 Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg, Fax: 040-211165-3332, 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: Robert Koch, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10 · A-1010 Wien

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

Alexander Mahr, 0931-2791-452, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2021.

www.mediacenter.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 141,00 €, einschließlich 7% Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2021).

Erscheinungsweise: monatlich

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





ZukunftsQuartier

Klimaneutral. Sozial. Digital.



Wir sagen Danke!

Das Veranstaltungsformat von



In Kooperation mit



Pure Freude am Wasser

HAUFE.



QIVALO



Partner der
Immobilienwirtschaft

Machen Sie Ihre Immobilie gigaschnell¹

Surfen im Vodafone Highspeed-Internet
mit bis zu 1 GB/s¹ im Download.

Mehr dazu auf [vodafone.de/immobilienwirtschaft](https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft)

Together we can



¹ Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phone-Produkte sind in vielen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit jeweils modernisiertem Hausnetz verfügbar. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. Stand: September 2021

Vodafone Deutschland GmbH · Betastr. 6–8 · 85774 Unterföhring