

ENERGIEAUTARKE WOHNHÄUSER IN WOLFSBURG

## „Neuland“ betritt Neuland

► 52



### STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Konversion: neues Wohnquartier in  
Stuttgart-Bad Cannstatt

► 12

### NEUBAU + SANIERUNG

Wohnen für ein langes Leben -  
Wohnen im Quartier

► 18

### MARKT + MANAGEMENT

Nach der Bundestagswahl:  
Zwischen Skepsis und Hoffnung

► 62



Vertrauen Sie dem Marktführer



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



Ulrike Silberberg  
Chefredakteurin

## EDITORIAL

# „GroKo“: Zwischen Skepsis und Hoffnung

Sieben Experten aus der Wohnungswirtschaft diskutierten am 14. Januar 2014 beim 17. Brandenburger-Hof-Gespräch über realistische Erwartungen, enttäuschte Hoffnungen und fehlende Ansätze im schwarz-roten Regierungsprogramm. In der spannenden Diskussion ging es um Prioritäten, mit der sich die Politik aus Sicht der Wohnungswirtschaft befassen sollte. Denn ob Mietpreisbremse, Modernisierungumlage, Stärkung des Wohnungsbaus oder die Energieeinsparverordnung – das wirtschaftliche Handeln der Unternehmer wird in den nächsten Jahren entscheidend von diesen Punkten geprägt sein.

Ein Vorschlag aus der Runde an die Politik soll an dieser Stelle noch einmal hervorgehoben werden: Gerade bei der strittigen Ausgestaltung der Modernisierungumlage wäre es großartig, wenn das Umwelt- und Bauministerium sehr schnell einen Arbeitskreis ins Leben rufen würde, der gemeinsam von GdW und Deutschem Mieterbund gefordert wird und der kurzfristig eine sachlich vertretbare Lösung erarbeiten und vorschlagen könnte! Lesen Sie die Statements der Gesprächsteilnehmer und die Diskussion ab Seite 62.

Unser Thema des Monats widmet sich in dieser Ausgabe dem „Wohnen für ein langes Leben“: Ältere Menschen wollen so lange wie möglich, also auch bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit, zuhause wohnen bleiben. Deshalb müssen unsere Lebensräume entsprechend gestaltet werden. Das betrifft die Wohnung, das Gebäude und das Wohnumfeld. Gerade Verbände, Altenheime,

Kliniken und kommunale Stellen sind auf der Suche nach Ideen, Anregungen und vor allem nachhaltigen Lösungen. Wir berichten vom AAL-Kongress (Seite 20), auch hier schauen wir in den Koalitionsvertrag und bewerten den „Gesundheitsstandort Wohnung“ (Seite 24), in einem Interview gehen wir auf Markterfahrungen im „Smart-Home“ ein (Seite 26) und zeigen Beispiele von Wohnanlagen, die gesamtheitliche Konzepte umgesetzt haben (Seiten 28 und 30).

### Termine und Hinweise in eigener Sache

Der Einsendeschluss für den diesjährigen ‚DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2014‘ rückt näher! Unter dem Motto „Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: emotional oder effizient?“ suchen wir Konzepte und Projekte, in denen es Wohnungs- und Immobilienunternehmen gelungen ist, eine erfolgreiche mieterorientierte Strategie zu entwickeln und umzusetzen. Weitere Informationen finden Sie auf Seite 73.

Darüber hinaus werden wir auch in 2014 mit den Haufe Benefiz-Golfturnieren zugunsten der DESWOS Spendengelder erspielen. Dieses Jahr wird davon der Bau einer Schule in Casa Blanca, Nicaragua, gefördert. Lesen Sie ganz hinten neben dem Impressum, wann wir wo spielen werden.

Herzlichst  
Ihre

## Die optimale Kabelnetzstrategie für Wohnungsunternehmen

Erfahrung und Kompetenz: Wir beraten Sie in allen Multimediafragen



- + Netzbestandsanalysen
- + Geschäftsmodelle
- + Vertragsentwicklungen
- + Ausschreibungen



Unabhängige Telekommunikationsberatung







Quelle: BRENNÉ Gesellschaft für Architekten mbH

### Energieautarke Wohnhäuser in Wolfsburg

Das Wohnungsunternehmen Neuland errichtet bis 2016 drei Neubauprojekte mit besonderem Energiekonzept und insgesamt 174 Wohnungen.



Quelle: Nils Jesumann

### Gentrifizierung in Schleswig-Holstein?

Gentrifizierung ist ein Schlagwort für Verdrängungsprozesse. Auch für Sylt sind sie nachweisbar. Ein Gegensteuern ist notwendig.



Quelle: GWG Halle-Neustadt, Foto: Falk Wenzel

### Boardinghouse – Wohnen auf Zeit

In Halle (Saale) entstanden in lange Zeit leerstehenden, denkmalgeschützten Villen mehr als 40 moderne Apartments.

#### 4 Meldungen

#### 8 Gentrifizierung in Schleswig-Holstein? Verdrängungsprozesse und die Folgen

#### 12 Wohnquartier für alle Generationen Konversionsfläche

### WOHNEN FÜR EIN LANGES LEBEN

Die Themen sind vielfältig, die Lösungen nicht immer eindeutig: Der Vorsitzende des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, Dr. Gohde, beschreibt Anforderungen – vom Wohnumfeld bis hin zu bezahlbaren haushaltsnahen Dienstleistungen. Wir gehen auf den Einsatz von Technik ein und fragen, was passieren muss, damit sich das Vernetzte Wohnen, Smart-Home- oder AAL-Technologien für Vermieter und Mieter auszahlen. Und wir blicken auf interessante Wohnprojekte, wie den Beginenhof in Berlin (Foto unten). Nur einige von vielen Themen im „Thema des Monats“ von Seite 18-34.



Quelle: ppa Leipzig

## ENERGIE UND TECHNIK



► 48

Quelle: Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

### Betriebskosten aktuell

In dieser Ausgabe u. a. mit folgenden Themen: Heizkosten und das erhöhte Wärmebedürfnis Einzelner sowie Investitionen in LED-Birnen.

## NEUBAU UND SANIERUNG

### 15 Meldungen

#### 18 Wohnen im Quartier

Thema des Monats:  
Wohnen für ein langes Leben

#### 20 Das lange Warten auf den Durchbruch

Thema des Monats: AAL-Kongress 2014

#### 24 Koalitionsvertrag will den Gesundheitsstandort „Wohnung“ stärken

Thema des Monats:  
Wohnen für ein langes Leben

#### 26 „Der Nachweis, dass AAL den Verbleib in der Wohnung verlängert, fehlt noch“

Thema des Monats:  
Interview mit Dr. Armin Hartmann

#### 28 Wohnanlage mit Esprit

Thema des Monats:  
Leben und Wohnen in Nordhorn

#### 30 Der Beginenhof als Wohnprojekt für Frauen

Thema des Monats:  
Generationenübergreifendes Wohnen

#### 32 Wohnheim für Menschen mit Behinderung und Frühförderstelle in einem Haus

Thema des Monats:  
Integratives Bauprojekt

#### 36 Anstöße für Innovationen im Wohnungsbau

Wettbewerb zu den  
Deutschen Bauherrenpreisen 2013/2014

#### 38 Neues Konzept erweckt bauliches Kleinod zum Leben

Geschäftsfeld „Wohnen auf Zeit“

#### 42 Gartenstadt Gablenzsiedlung in Chemnitz: Wo sich Familien wohl fühlen

Wohnen im Denkmal

## MARKT UND MANAGEMENT



► 62

Quelle: Thorsten George

### 17. Brandenburger-Hof-Gespräch

Sieben Immobilien-Experten setzten sich kritisch mit dem Koalitionsvertrag auseinander. Die Branche spricht deutliche Empfehlungen aus.

## ENERGIE UND TECHNIK

### 46 Meldungen

#### 48 Betriebskosten aktuell

#### 52 Energieautarke Wohnhäuser in Wolfsburg

Neue Wege im Mietwohnungsbau

#### 57 Produkte und Dienstleistungen

## MARKT UND MANAGEMENT

### 58 Meldungen

#### 62 Nach der Bundestagswahl: Zwischen Skepsis und Hoffnung

17. Brandenburger-Hof-Gespräch

#### 74 Neuer Immobilienbewertungsstandard IDW S 10

Bilanz- und Steuerwissen: Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

#### 76 Wohnungswirtschaft entwickelt als erste Branche einen Kodex für nachhaltiges Management

Interview mit Axel Gedaschko und Peter Stubbe

#### 78 Stellenmarkt

## RECHT

### 85 Mietrecht, 87 WEG-Recht

## LETZTE SEITE

### 88 Impressum



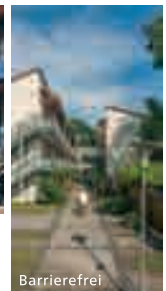
Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:  
[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)



Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



» Heute schon an morgen denken – unsere Projekte passen sich den Veränderungen des Lebens an!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

wowi@iwb-ingenieure.de  
[www.iwb-ingenieure.de](http://www.iwb-ingenieure.de)



Berlin · Braunschweig · Düsseldorf · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg



## Tagung auf der DEUBAUKOM

## Gehen Baukultur und Klimaschutz zusammen?

Zwischen baukulturellen Anforderungen und den sich aus der Klima- und Energiepolitik ergebenden Ansprüchen an den Wohnungsbau ergibt sich ein mitunter immenses Spannungsfeld. Das Symposium „Wohnungsbau zwischen kultureller Identität und Klimawandel“ am 16. Januar auf der Essener DEUBAUKOM diskutierte, wie die energetische Sanierung erhaltenswerter Wohnquartiere wirtschaftlich tragbar gelingen kann, ohne baukulturelle Ansprüche aufzugeben.

Dr. Holger Rescher von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und Tim Rienitz, der die Landesinitiative StadtBauKultur NRW vertritt, schilderten typische Konflikte, die bei den Bauvorhaben vor Ort nicht leicht lösbar sind: Einerseits würden die energetischen Anforderungen immer höher und die Belange des Klimaschutzes immer wichtiger, andererseits dürften berechnete baukulturelle Ansprüche nicht aufgegeben werden, auch für nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Kathrin Möller, Vorstand der Kölner GAG Immobilien AG, machte darauf aufmerksam, dass die wirtschaftliche Tragbarkeit baukulturell anspruchsvoller Vorhaben für Bauherren wie Mieter gewährleistet sein muss. Ordnungs- und Förderpolitik müssten dafür stimulierende Rahmenbedingungen setzen. Hilmar von Lojewski, Beigeordneter beim Deutschen Städtetag, verwies auf die komplexen Anforderungen aus Sicht der Kommunen: Das Stadtbild soll erhalten bleiben, Energie soll gespart werden, Wohnungen sollen bezahlbar bleiben - und das alles bei knappen Haushalten. Möller und von Lojewski stimmten überein: Unterstützung seitens des Bundes und der Länder sei dringlich. Der Quartiersbezug auf Basis gesamtstädtischer Konzepte sei ein Weg, um Einsparpotenziale ergänzend zu gebäudebezogenen Lösungen bei der energetischen Sanierung zu finden.

Dr. Oliver Weigel vom Bundesbauministerium bestätigte diese Forderung mit dem Hinweis auf die nationale Stadtentwicklungspolitik des Bundes. In deren Rahmen würden Projekte gefördert, die Baukultur und Klimaschutz in den Kontext der Stadt als Ganzes stellen. Pauschale Lösungen, so zeige sich dabei, gebe es immer weniger. Vielmehr seien ortskonkrete spezifische Ansätze gefragt. Wie diese beispielhaft aussehen können, verdeutlichen zwei mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnete Pro-



Quelle: Messe Essen

jekte: die denkmalgerechte energetische Sanierung der aus den 1950er Jahren stammenden Berliner Siedlung Schillerpark (Wohnungsgenossenschaft von 1892, Brenne Architekten) sowie die Umnutzung der Dreifaltigkeitskirche in Münster (Wohn+ Stadtbau Münster, P.E.P. Architekten). Mehr zum Thema Deutscher Bauherrenpreis lesen Sie ab S. 36. Die Notwendigkeit differenzierten Vorgehens schilderte Dr. Dieter Kraemer (VBW Bauen und Wohnen) anhand des strategischen Umgangs seines Unternehmens mit verschiedenartigen Bochumer Quartieren. Während die Siedlung „Grummer Karree“ aus den 1920er Jahren denkmalgerecht und mit völlig neuen Wohnqualitäten erneuert wurde, entschied sich die VBW beim Umbau des Gebietes „Im Hole“ für einen Maßnahmenmix aus Modernisierung, Rückbau und Neubau. In der Siedlung „Schlehenweg“, erbaut in den 1970er Jahren, erfolgte eine wertsichernde Sanierung zur Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnquartiers mit überschaubarem Aufwand und bezahlbaren Mieten. Die Kooperation zwischen lokaler Politik, Planern, Denkmalschützern und Bauherren ist für das Finden neuer Lösungen unerlässlich, hob auch Dr. Bernd Hunger vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hervor. Aus diesem Grund sei das Symposium als Gemeinschaftsveranstaltung der in der AG KOOPERATION zusammenschlossenen Verbände (DST, GdW, BDA) mit der Stiftung Denkmalschutz und dem Bundesbauministerium veranstaltet worden.

↑
◀
▶
+

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



*Multifunktionalität  
ohne Kompromisse*



Hako GmbH · 23840 Bad Oldesloe  
Kommunaltechnik@hako.com

## Öffentlicher Dialog zum baulichen Konzept Wohnen und Arbeiten auf ehemaligem Industriegelände



Quelle: Coifo Architects

Blick auf den geplanten Quartiersplatz im ehemaligen „Kolbenschmidt-Gelände“

Ein 3,6 ha großes Gelände der Firma Rheinmetall in Hamburg-Ottensen soll fortan stadtteilverträglich zum Wohnen und Arbeiten genutzt werden. Dafür wurde ein Wettbewerb ausgelobt, den das Hamburger Büro coido architects (Cordsen Ipach + Döll) gewann. Der Wettbewerb war seit August 2013 von einem Dialog auf „www.dialogwerkstatt-friedensallee.de“ begleitet worden, der über die Entwicklung des Geländes informieren und das spezifische lokale Wissen über den Stadtteil einbinden sollte. Auslobungstext und eingereichte Entwürfe wurden hier frühzeitig veröffentlicht. Die prämierte Planung nimmt die Vielfalt des Stadtteils auf, eine Mischung von Altbestand und Neubauten, sowie einen Gewerbeschwerpunkt im Nordwesten mit einem Wohnungsschwerpunkt im Süden, Osten und Westen. Verschiedene Wohn- und Gewerbetypen in unterschiedlichen Preis- und Mietsegmenten wurden realisiert. Der zentrale Platz ist als multifunktionale Fläche geplant, auf dem Märkte oder Events stattfinden können. Um den unterschiedlichen handwerklichen oder kreativwirtschaftlichen Betrieben Raum zu geben, sieht der Entwurf eine Umnutzung der Bestandshallen 7 und 6, ergänzt durch Neubauten, vor. Neben dem Wohnungsneubau werden auch umfangreiche Maßnahmen zur Beseitigung von Altlasten aus der 150-jährigen industriellen Nutzung vorgenommen.

Weitere Informationen:  
[www.dialogwerkstatt-friedensallee.de](http://www.dialogwerkstatt-friedensallee.de)

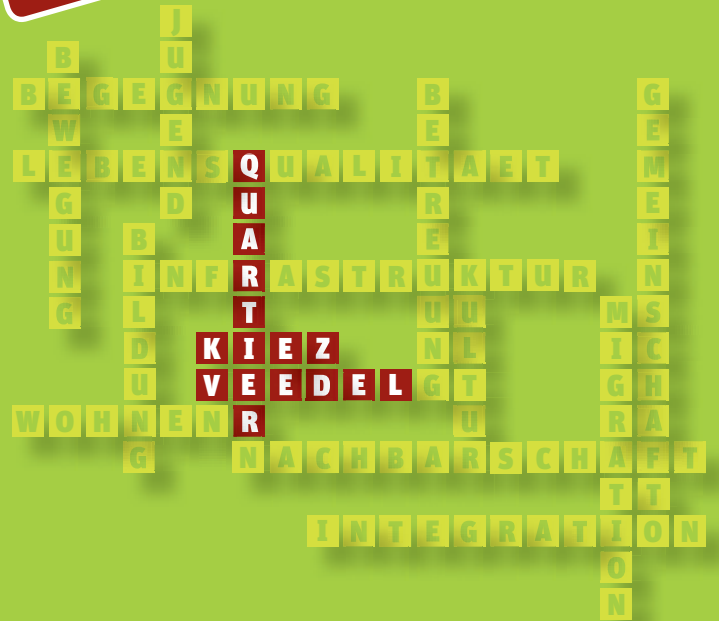
## Kunst im Quartier Filmprojekt soll Austausch fördern

Im Januar 2014 stellte die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft Herrn Adnan Softic als neuen „Quartierskünstler auf der Veddel“ vor. Der Künstler aus Sarajewo ist der vierte Stipendiat des seit 2007 bestehenden Projekts, das Künstlern das Leben und Arbeiten im gleichnamigen Hamburger Stadtteil ermöglicht. Erhoffter Effekt des Projekts ist, dass Quartierskünstler und Bewohner in einen intensiven Dialog treten und die künstlerische Arbeit den Austausch der Bewohner aus verschiedenen Nationen fördert. Das Stipendium wird von der Stiftung Nachbarschaft finanziert, die Wohnung und das Atelier stellt das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA GWG zur Verfügung. Im Rahmen des zweijährigen Stipendiums wird Softic sein Filmprojekt „Hofkinder“ umsetzen - ein Milieufilm, der sich an Kinder und Erwachsene richtet und den Alltag in den Innenhöfen der Veddel thematisiert.

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

9. Bielefelder  
Stadtentwicklungstage  
21./22. Mai 2014  
Stadthalle Bielefeld

## Kongress Kooperative Stadtentwicklung



Unter dem Motto „Kiez | Quartier | Veedel“ ist der Kongress Impulsgeber und Diskussionsplattform für alle, die funktionierende Lösungen im Quartier suchen. Denn das direkte Wohnumfeld von Stadtbewohnern steht im Mittelpunkt der 9. Bielefelder Stadtentwicklungstage am **21. und 22. Mai 2014** in der Stadthalle Bielefeld.

### Es referieren unter anderem:

»Nachhaltige Quartiersentwicklung am Beispiel der Berliner Großsiedlung Märkisches Viertel«  
Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender GESOBAU AG Berlin



Jörg Franzen

»Leben in einem solidarischen Umfeld – Kooperationsrenditen für Mieter«  
Dr. Franz-Georg Rips, Präsident Deutscher Mieterbund



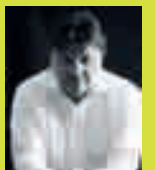
Dr. Franz-Georg Rips

»Segregation im Wohnquartier – ein hoch umstrittenes Phänomen«  
Prof. Dr. Walter Siebel, Professor der Soziologie mit Schwerpunkt Stadt- und Regionalforschung, Carl von Ossietzky Universität, Oldenburg



Prof. Dr. Walter Siebel

»Wohnungsbau im städtischen Lebensraum«  
Stefan Forster, Forster-Architekten, Frankfurt



Stefan Forster

Mehr Informationen und Anmeldung unter:  
[www.kooperative-stadtentwicklung.de](http://www.kooperative-stadtentwicklung.de)  
Telefon 0521 51-6099  
[kongressbuero@bielefeld-marketing.de](mailto:kongressbuero@bielefeld-marketing.de)

## Städtebau in Mittel- &amp; Osteuropa

## Nowa Huta oder wie die Moderne nach Krakau kam



Die „Solidarnosc-Allee“, eine der fünf Achsen mit der charakteristischen Blockrandbebauung im Renaissancestil

Thadeusz Sołbna, Rentner aus Krakau, Polen, sitzt auf dem Zentralplatz in Nowa Huta. Die letzten Strahlen der Oktobersonne wärmen sein Gesicht. Früher hat er im Stahlwerk gearbeitet, er ist stolz darauf, hier zu wohnen.

Nowa Huta (Neue Hütte) ist ein Stadtteil von Krakau – mit rund 220.000 Einwohnern. Nowa Huta wurde 1949, ca. 10 km vom Zentrum Krakaus entfernt, als Wohnstandort für ein nahegelegenes Eisenhüttenkombinat gegründet. Das Areal wird von einem zentralen Platz sternförmig durch fünf Alleen erschlossen. Entlang dieser Achsen entstanden nach und nach die Wohnhäuser. Die ältesten dieser Gebäude, in der Nähe dieses Platzes, sind im Renaissancestil gebaut. Je weiter sich die Bebauung davon entfernt, umso anspruchsloser wird die Architektur. Die Häuser entstanden zumeist in Form von Blockrandbebauung, im Erdgeschoss befinden sich Ladenzeilen mit Geschäften, in den Innenhöfen Kioske (ähnlich der Trinkhallen im Ruhrgebiet), Garagen und Spielplätze.

Neben dem wohnungswirtschaftlichen Zweck, für die Arbeiter des Kombinats Wohnraum bereitzustellen, erfüllte die Planstadt eine politische Zielsetzung: Nowa Huta sollte eine Musterstadt der Moderne werden. Die Regierung wollte damit die Industrialisierung Polens vorantreiben, dem christlich-konservativen Krakau einen (kommunistischen) Gegenpol setzen. Eine Viertelmillion Arbeiter in einem „gottlosen“ Stadtteil. Bis 1977 gab es dort – politisch motiviert – keine Kirche! Nowa Huta war das Vorzeigeprojekt des kommunistischen Wohnungsbaus in Polen. Für die Menschen, die aus den Dörfern dorthin zogen, war die Nachbarschaft mit ihrem modernen Lebensstil ein riesiger sozialer Fortschritt.

Obwohl die Entfernung zwischen Nowa Huta und Krakau nur knapp 30 Straßenbahnminuten beträgt, liegen auch heute noch Welten dazwischen. Nach wie vor besteht ein Konflikt zwischen dem intellektuellen, „bourgeois“ Krakau und den Arbeitern in Nowa Huta. Böse Zungen behaupten, ein Einwohner von Nowa Huta besucht durchschnittlich nur zwei Mal im Jahr Krakau. Grund sei, dass Nowa Huta als eigene Stadt geplant war – auch heute besitzt es noch alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs – und der Stolz der Einwohner eine Reise verbiete.



Ein typischer Kiosk im Innenhof, hier für Gemüse und Nahrungsmittel



Wohnhäuser am zentralen Platz

Wirtschaftlich ging es in den vergangenen 20 Jahren bergab. Nach der Entstehung der Solidarnosc in den 1980er Jahren und der Umstrukturierung der industriellen Arbeit in den 1990er Jahren unterliegt das Viertel gravierenden ökonomischen und sozialen Veränderungen. Das Stahlwerk ist noch in Betrieb, allerdings mit viel weniger Arbeitern als früher.

Nach Angaben des Internationalen Genossenschaftsverbandes ICA (International Cooperative Alliance) bewirtschaften in Polen 3.500 Genossenschaften ca. 2,5 Mio. Wohneinheiten und ca. 20% des Gesamtbestandes des Landes. Nach Zählungen von CECODAS bewirtschaften 119 öffentliche Unternehmen knapp 71.000 Wohnungen (2008).

Quellen:

[www.ichousing.coop/co-ops/poland](http://www.ichousing.coop/co-ops/poland) (aufgerufen am 21. Januar 2014)

[www.housingeurope.eu/about/membership/pl](http://www.housingeurope.eu/about/membership/pl) (aufgerufen am 14. Januar 2014)

[http://de.wikipedia.org/wiki/Nowa\\_Huta](http://de.wikipedia.org/wiki/Nowa_Huta) (aufgerufen am 1. Oktober 2013)



Dr. Peter Hitpaß  
Hamburg



## Wettbewerb Fahrradfreundliche Wohnungsunternehmen

Fahrradfahren liegt im Trend. Daher schätzen Wohnungssuchende z.B. Angebote zum Abstellen ihrer Fahrräder oder zum Laden von Elektro-rädern. Zudem kann eine stärkere Förderung des Fahrradverkehrs die Autonutzung reduzieren und in der Folge eine Einsparung an Stellflächen und Kosten erzielen.

Aus diesem Grund hat der Bundesdeutsche Arbeitskreis für Umweltbewusstes Management e. V. (B.A.U.M.) in Kooperation mit dem Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie den Wettbewerb „Fahrradfreundliche Wohnungswirtschaft“ ausgelobt. Die Auszeichnung wird vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) gefördert. Das Wettbewerbsverfahren ist zweistufig angelegt. Die Teilnahme am Wettbewerb erfolgt online und ist bis zum **31. Mai 2014** möglich. Die Bewerber stellen per Fragebogen ihre Fahrradfreundlichkeit unter Beweis. Zu den Bewertungskriterien gehören z. B. Aktionen und Anreize zur Fahrradnutzung, gute Abstellmöglichkeiten für die Räder der Mieter sowie möglicherweise der Verleih von Fahrrädern.

 Weitere Informationen:  
[www.fahrrad-fit.de](http://www.fahrrad-fit.de)

## Seminar Nachhaltige Stadtentwicklung

Am **20./21. März 2014** findet in Kooperation mit dem ICLEI-Europasekretariat das Difu-Seminar „Nachhaltige Stadtentwicklung. Integriert. Vernetzt. Partizipativ. Überzeugend.“ in Berlin statt. Die Veranstaltung hinterfragt, wie man für eine nachhaltige Stadtentwicklung begeistern kann, welche Partizipationsansätze existieren, welchen Sinn Beteiligungen an Nachhaltigkeitsnetzwerken haben, wie aus vielen guten fachlichen

## LITERATURTIPP

### Kriterien für Freiraumqualität

Die Broschüre „Mehr Stadt in der Stadt: gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“ der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt widmet sich den Fragen, wie Freiraum und Dichte vereinbar werden können. Sie behandelt, wie man von der Quantität zur Qualität gelangt, welche Herausforderungen für die Freiraumentwicklung bestehen, wie aus Sicht der Akteure Produktion, Pflege und Unterhaltung öffentlicher und privater Freiräume gestaltet, Quartiersbezüge gefördert, Freiräume integriert entwickelt und variable Nutzbarkeiten ermöglicht werden können. Thematisiert wird auch die Erschließung neuer Freiraumpotenziale und die Aktivierung zivilgesellschaftlichen Engagements sowie lokaler Kooperationen. Die Vorstellung von Pilotprojekte für kooperative Freiraumentwicklung kombiniert die Broschüre mit Leitfäden zu diesem Thema (Projekte der Quartiers- und Freiflächengestaltung zeigt auch DW 9/2013 ab S. 6).



Quelle: gSU, Hamburg

Ein Link für den Download der Broschüre ist zu finden auf:

 <http://www.hamburg.de/stadtplanung/4126904/fachkonferenz.html>

Ideen für eine nachhaltige Stadtentwicklung ein konsistentes Ganzes entsteht und welche Bedeutung integrierte Steuerungsansätze auch bei knappen Kassen haben? Auf der Basis von Anwendungsbeispielen sollen gemeinsam Erkenntnisse für eigene Strategien entwickelt werden.

 Weitere Informationen und Anmeldung:  
[www.difu.de](http://www.difu.de)

## Wipfelstürmer

**Sicher ist Natur uns am liebsten.** Ob Bäume, Wege oder Spielplätze: Eigentümer einer Wohn- oder Gewerbeimmobilie unterliegen der Verkehrssicherungspflicht. Wir unterstützen Sie bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen von Bäumen, Spielplätzen, Grün- und Freiflächen. **Die Grünflächenmanager.**

 **HVG**  
Grünflächenmanagement  
[www.die-gruenflaechenmanager.de](http://www.die-gruenflaechenmanager.de)



Deutschlands beliebtestes Eiland, Sylt, ist nicht nur die Insel der Schönen und Reichen, sondern auch Tourismusmagnet für breite Schichten der Bevölkerung. Das hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, wo sich eben diese Schichten nicht mehr angemessen versorgen können

## Verdrängungsprozesse und die Folgen

# Gentrifizierung in Schleswig-Holstein?

Gentrifizierung steht als Schlagwort für Wanderungsprozesse, die die durch den Wohnungsmarkt erzwungen werden. Für prosperierende Großstädte ist dies vielfach nachweisbar. Und in den urbanen Räume Schleswig-Holsteins? Teil 1 dieses Beitrags beschrieb in DW 2/2014, dass Gentrifizierungstendenzen im Hamburger Umland und der Landeshauptstadt Kiel nicht erkennbar sind. Teil 2\* der Untersuchung weist sie für Sylt jedoch nach und macht die Notwendigkeit des Gegensteuerns deutlich.



**Christoph Kostka**  
VNW Landesverband Schleswig-  
Holstein e. V.  
Kiel

Veränderungen in Städten und Quartiere, so notwendig sie auch sein mögen, lösen bei den Bewohnern oft Ängste aus, betreffen sie doch das persönliche Lebensumfeld. Das Schlagwort

Gentrifizierung steht deshalb insbesondere auch für eine „gefühlte“ Bedrohung. Im Hamburger Umland und in der Stadt Kiel sind Gentrifizierungstendenzen nicht erkennbar. Im Fall von Sylt ist die Situation jedoch eine andere.

Um es vorweg zu nehmen: Sylt ist nicht nur des Deutschen liebste Eiland. Sylt ist (sehr) teuer und ein Beispiel für Supergentrifizierung. Unter diesem Schlagwort listet Wikipedia sonst Gebiete wie London Notting Hill oder New York Brooklyn Heights auf.

### Die Insel in Zahlen

In der Saison 2012 zählte Sylt 842.000 Gäste und 6,55 Mio. Übernachtungen. Tatsächlich wohnen dort aber 28.500 Menschen. Laut IfS-Wohnungsmarktkonzept nutzen davon 8.800 die Insel lediglich als Nebenwohnsitz (31%). In den bevorzugten Lagen ist der Anteil der Nebenwohnsitzbevölkerung weit höher (50-70%). Die Zahl der verbleibenden Hauptwohnsitznehmer ist aber in Frage zu stellen, da saisonal Beschäftigte gehalten sind, sich mit Hauptwohnsitz Sylt anzumelden.





Fotos: Nils Jesemann

Luxuriöses Anwesen in Kampen: der Klenderhof. Normalverdiener finden auf Sylt jedoch kaum noch Wohnraum – die Folge: Abwanderung

Zudem ist die Zahl der auf der Insel Gemeldeten relativ stark gesunken. Zwischen 2005 und 2011 war es ein Minus von knapp 2.000 Personen (-6,5%). Ursächlich ist vor allem eine negative natürliche Einwohnerentwicklung. Die Zahl der verstorbenen Sylter konnte durch Geburten nicht ansatzweise ausgeglichen werden. Angesichts des hohen Anteils älterer Menschen überrascht das nicht. Zu fragen ist, warum sich so wenig junge Familien finden, um auf der schönen Insel für den notwendigen Nachwuchs zu sorgen. Das Arbeitsplatzangebot ist gut und hat sich zuletzt noch deutlich positiv entwickelt (+13% zwischen 2005 und 2010). Auch das Einkommensniveau ist überdurchschnittlich. Tatsächlich liefert die jüngere Altersgruppe (20-29 Jahre) den stärksten positiven Beitrag zur Zuwanderung. In der Regel handelt es sich hier aber um ausschließlich jobbedingte Zuzüge – mit maximal mittelfristiger Aufenthaltsdauer. Dagegen verzeichnet die für die Familiengründung relevante Altersgruppe (30-39 Jahre) deutliche Wanderungsverluste, was mit dem gleichfalls rückläufigen Anteil der Altersgruppe bis 0-9 Jahre korrespondiert.

#### *Die Ursache: Gentrifizierung*

Auslöser ist im Wesentlichen eine eklatante Unterversorgung Sylts mit bezahlbarem Wohnraum. Die genannten Übernachtungszahlen machen deutlich, wo der Schwerpunkt des Wohnungsangebots liegt. Laut Statistik verfügt Sylt über 17.500 Wohnungen. Rechnerisch kommen 1,6 Einwohner auf eine „Bleibe“ – Werte wie in einer Metropole. Das Wohnungsangebot teilt sich in etwa zur Hälfte in Mehrfamilien- und Ein-/Zweifamilienhäuser. Kaum überraschend ist, dass Ein-/Zweifamilienhäuser in der Regel vom Eigentümer genutzt werden. Aber auch die zahlreichen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stehen für eine Dauerwohnnutzung oft nicht zur Verfügung. Sie

werden an Urlauber vermietet bzw. als Zweitwohnung genutzt. Die tage-/wochenweise Vermietung an wechselnde Gäste ist der Nachfrage geschuldet deutlich lukrativer.

Das erklärt, warum sich die Wohnungsmarktlage trotz vorhandener Neubautätigkeit nicht entspannt hat. Zwar sind allein in der letzten Dekade netto knapp 2.000 Wohnungen hinzugekommen. Allerdings wird die große Masse aus den genannten Gründen nicht als Dauerwohnraum angeboten. Verschärfend wirkt, dass sich der Bestand von rund 650 mietpreisgebundenen Sozialwohnungen bis 2025 halbieren wird.

#### *Nachfrage bestimmt den Preis*

Sylt steht hoch im Kurs und entsprechend fällt der Abstand der Bestandsmieten zum Landesdurchschnitt aus. Laut Mietgutachten liegt Sylt bis zu 32% darüber. Zwar kennt auch Sylt unterschiedliche Teilmärkte. Die Spanne der Bestandsmieten liegt zwischen 3,50 und 8,20 €. Nur stehen diese Wohnungen dem Markt nicht zur Verfügung. Sie werden von den Nutzern um jeden Preis gehalten. Auf der Angebotsseite werden im Schnitt 18 €/m<sup>2</sup> verlangt – in gefragten Lagen aber auch 20 €/m<sup>2</sup> und mehr. Auch bei den Verkaufspreisen ist Sylt erste Liga: Einer Studie des Maklers Engel & Völkers zufolge sind die vier teuersten Wohnstraßen Deutschlands weiterhin auf Sylt zu finden.

#### *Eigentumsbildung ist keine Alternative*

Auf Sylt wird fast immer gezahlt, was die Verkäuferseite verlangt. Das gilt für Grundstücke ebenso wie für Immobilien. Laut Gutachterausschuss haben sich die Bodenrichtwerte allein zwischen 2006 und 2010 mehr als verdoppelt – in der Spitze bis knapp 5.000 €/m<sup>2</sup>. Eigentumswohnungen kosten je nach Lage und Qualität im Schnitt 4.000 bis 10.000 € je m<sup>2</sup>. Häuser sind in der Regel Millionenobjekte.

#### *Einheimische verkaufen*

Der allein mit Eigentumswohnungen erzielte Umsatz hat sich seit 2000 um knapp 340% gesteigert. Ungeachtet des jetzt schon hohen Preisniveaus ist ein Ende dieser Entwicklung nicht in Sicht. Davon wollen auch immer mehr der verbliebenen Einheimischen profitieren. Sie verkaufen zu Höchstpreisen und kehren der Insel dann oft den Rücken.

#### *Fehlende bezahlbare Wohnungen vertreiben Dauerwohner*

Normalverdiener können hier nicht mithalten. Notgedrungen haben viele ihren Wohnsitz auf das benachbarte Festland verlegt, was u. a. dem inselnahen Niebüll ein deutliches Wachstum beschert hat. Folgerichtig ist die Zahl der Berufspendler stark gestiegen (+27% allein im Zeitraum 2005-2010). Heute pendeln 3.300 auf der Insel arbeitende Menschen täglich vom Festland herüber (38% aller Beschäftigten).

#### *Wenn Erfolg zum Problem wird*

Sylt ist ein gefragter Standort für Urlauber, Wirtschaft, Arbeitssuchende – und nicht zuletzt Kapitalanleger. Die vorstehenden Zahlen sollen den Blick aber auch auf das Problematische an der bisherigen Entwicklung lenken. Denn u. a. der Wohnungsbestand bestimmt über Zuschnitt und Dimension von Infrastrukturen. Das fängt bei der Wasserver-/Entsorgung an und setzt sich über die Verwaltung, den Nahverkehr, die Nahversorgung, Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Pflege-/Betreuungseinrichtungen fort.

Infrastrukturen lassen sich mit oft nur wochenweise im Jahr genutzten Wohnungen und Häusern nicht sinnvoll auslasten bzw. finanzieren. Die Folgen sind bereits sichtbar: Schulen mussten schließen, soziale Angebote zurückgefahren werden. Die Betreuung/Pflege alter Menschen wird zum Problem, da Fachkräfte auf Sylt Wohnraum nicht bezahlen ►





Auf Sylt wird durchaus gebaut – wie hier in Keitum, allerdings im Segment hochpreisiger Appartement- und Hotelanlagen. Laut Wohnungsmarktkonzept fehlen bis 2025 fast 3.000 Wohnungen, davon ca. 800 Sozialwohnungen

können und Pendeln sich aus zeitlich-organisatorischen Gründen mit den Berufsanforderungen nicht verträglich. Ein Umstand, der angesichts absehbarer demografischer Veränderungen den Trend zur Abwanderung auch der Älteren befeuert. Man muss dahin gehen, wo Unterstützung und Betreuung sinnvoll geleistet werden können.

#### *Gentrifizierung wird zum Problem – auch für die bisherigen Profiteure*

Viele Arbeitgeber auf Sylt klagen über einen wachsenden Arbeitskräftemangel. Im Juni 2012 meldete die Sylter Rundschau (sh:z), dass es mit 373 freien Stellen deutlich mehr Arbeitsplätze als Arbeitssuchende gab. Das Hamburger Abendblatt titelte im August 2013: „Auf Sylt fehlen 400 Kellner und Zimmermädchen.“ Auch in anderen Bereichen fehlt Personal – insbesondere zur Besetzung von Stellen, die einen dauernden Wohnsitz auf der Insel erfordern. Betroffen sind u. a. die Verwaltung,

die öffentliche Sicherheit, die Feuerwehr und das Gesundheitswesen. Auf das Funktionieren dieser Strukturen sind letztlich aber auch Feriengäste und Zweitwohnungsnutzer angewiesen.

#### *Gutes und bezahlbares Wohnen: ein echter Standortfaktor*

Sylt lässt daran keinen Zweifel. Das Wohnungsmarktkonzept kommt zu dem Ergebnis, dass bis 2025 2.850 neue Wohnungen entstehen müssten – vor allem in Form bezahlbarer Dauerwohnungen, darunter 800 Sozialwohnungen. Das Land hat dazu exklusiv 20 Mio. € zur Verfügung gestellt. Letztlich entscheidet aber auch hier die Verfügbarkeit bezahlbarer, baureifer Grundstücke und eine sachorientierte Bauleitplanung darüber, ob aus dem Ziel absehbar Realität wird. Es gibt Bundes-/Landesflächen, die mit gutem Willen für den Bau preiswerter Mietwohnungen verfügbar gemacht werden könnten. Und grundsätzlich sind nachhaltig wirtschaft-



Auf der Insel der Schönen und Reichen ist Gentrifizierung ein Problem. Bezahlbare Wohnungen für Dauerwohner fehlen, bestimmte Arbeitsstellen sind kaum noch zu besetzen. Das hat Auswirkungen für das Gemeinwesen



Der Leuchtturm von Kampen – eine Landmarke und ein Symbol für in den Himmel wachsende Immobilienpreise

tende Wohnungsbaugenossenschaften und -unternehmen immer bereit, in bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungen zu investieren. Auf Sylt gibt es professionell aufgestellte Anbieter, die seit vielen Jahren im Rahmen ihrer Möglichkeiten preiswerten Wohnraum vorhalten. Bei entsprechenden Rahmenseetzungen wären sie in der Lage, die dringend benötigten Dauerwohnungen in überschaubaren Zeiträumen zu bauen und damit für eine spürbare Entlastung des Sylter Wohnungsmarktes zu sorgen.

#### **Fazit**

Es gibt kein Menschenrecht auf eine für jedermann bezahlbare Wohnung in bevorzugter Lage. Gleichwohl gibt es mit Sylt ein konkretes Beispiel für Gentrifizierung, das zum Gegensteuern herausfordert. Das nicht zuletzt, weil die Folgen von Verdrängung ein funktionierendes Gemeinwesen und die wirtschaftlichen Grundlagen in Frage stellen. Den positiven Willen aller Beteiligten vorausgesetzt, kann das gelingen.

Abgesehen davon ist Gentrifizierung in Schleswig-Holstein aber kein Thema: Städte und Quartiere müssen sich verändern dürfen, sonst können sie Zukunftschancen nicht wahrnehmen. Gleichwohl ist anzuerkennen, dass Veränderungen im persönlichen Lebensumfeld Ängste auslösen können. Insofern kommt es darauf an, wie (notwendige) Veränderungen in Städten und Quartieren eingeleitet und begleitet werden. Grundsätzlich werden alle Akteure immer gut beraten sein, wenn sie sich ungeachtet aller Einzelinteressen bei der Stadt- und Quartiersentwicklung an das Postulat vom „empfehlenswerten Durcheinanderwohnen“ aller Schichten des preußischen Stadtplaners James Hobrecht halten. Wie (fast) immer im Leben, macht auch hier die Mischung den langfristigen Erfolg. ■

\* Der Beitrag entstand unter Mitwirkung von Helmut Knüpp, Vorstandsvorsitzender der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, und Nils Jesumann, Journalist aus Dagebüll.



# Ein gutes Gefühl, wenn alles wie am Schnürchen läuft.

**Willkommen bei Europas führendem Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft.**

Auf unsere langjährige Branchenkenntnis und unser wegweisendes Angebotsportfolio können Sie sich voll und ganz verlassen. Gemeinsam mit Ihnen entwickeln wir zukunftsichere Lösungen, die zu Ihnen passen. Nähere Informationen erhalten Sie telefonisch (0800 0227366), unter [www.aareon.com](http://www.aareon.com) oder in einer unserer Niederlassungen.



## Konversionsfläche

# Wohnquartier für alle Generationen

Das Neubauprojekt „Seelberg Wohnen“ in der Kreuznacher Straße im Zentrum von Stuttgart-Bad Cannstatt ist ein Beispiel, wie sich durch die Umnutzung einer Bestandsfläche mit viel städtebaulichem Geschick und Know-how ein attraktives neues Stadtquartier entwickeln lässt.



**Bernd Niebuhr**  
Fachjournalist  
Hannover

„Das Grundstück der ehemaligen, im Jahr 1862 gegründeten Strickmaschinenfabrik ‚Terrot‘ war eine Industriebrache mitten in bester, innerstä-

tischer Lage im ältesten Stadtbezirk von Stuttgart - in Bad Cannstatt“, erläutert Jochen Wassner, Prokurist, Geschäftsbereichsleiter Verkauf Siedlungswerk Stuttgart.

Was lag näher, als an diesem attraktiven ca. 12.000 m<sup>2</sup> großen Standort ein Wohnquartier für alle Generationen zu planen und zu bauen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Leben und Wohnen in Innenstädten immer beliebter wird. Das trifft auf die mittleren bis älteren Jahrgänge zu,

die die Vorzüge einer Stadtwohnung erkannt haben, ihr Einfamilienhaus im Grünen verkaufen und in die City ziehen wollen. Auch bei jungen Familien stößt Urbanität - die zentrale Lage mit Schulen, kulturellen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten gleich um die Ecke - auf großes Interesse. „So haben wir - wie bei allen anderen Baumaßnahmen - eine Marktuntersuchung durchgeführt. Sie hat bestätigt: Es ist eine ideale Lage, um ein Quartier für alle Generationen zu schaffen, in dem





Quelle: Heidelberger Kalksandstein/Steffen Pätzis

In Stuttgart-Bad Cannstatt entstand an auf einer zentral gelegenen Industriebrache ein Mehrgenerationen-Ensemble

sich Menschen in den unterschiedlichsten Lebenssituationen wohlfühlen.“ erklärt er.

„Danach begann die intensive Arbeit bei uns im Haus“, so Harald Luger, Abteilungsleiter Projektrealisierung beim Siedlungswerk Stuttgart. „Die gesamten Leistungen eines Bauvorhabens werden von uns direkt wahrgenommen. Dazu

gehören Grundstückskauf, Projektentwicklung, Vertrieb, Verwaltung etc. Die Architektenleistungen vergeben wir überwiegend an externe Büros. In diesem Fall wurde 2007 eine Mehrfachbeauftragung ausgeschrieben, aus der das Stuttgarter Architekturbüro Ackermann und Raff als Sieger hervorging.“

#### Freundeskreis Seelberg Leben

Von Anfang an legten das Siedlungswerk und die Architekten wie auch die Kommune besonderen Wert auf eine lebendige Nachbarschaft. Im Ergebnis entstand auch der Freundeskreis Seelberg Leben, der das Miteinander im Quartier fördert und begleitet. ▶

## Haufe Kongress für die Wohnungswirtschaft 2014

GOP Varieté-Theater in Bremen vom 21. bis 23.05.2014



Jetzt informieren  
und anmelden

[www.haufe.de/kongress-wohnungswirtschaft](http://www.haufe.de/kongress-wohnungswirtschaft)

**HAUFE.**



Der Quartiersplatz prägt das Bild im Zentrum der Anlage mit Spielplatz und Gelegenheiten für Begegnungen

Es ist den Architekten gelungen, die gemeinsamen Lebens- und Begegnungsräume für Jung und Alt in ein lebendiges, städtebauliches Gesamtkonzept zu integrieren. Eine variantenreiche, architektonische Vielfalt wird deutlich, die die Weiträumigkeit des Geländes berücksichtigt und sie zu nutzen weiß. Die Bebauung ist auf Kommunikation ausgerichtet. Entsprechend sorgfältig ist die Außenraumgestaltung geplant und ausgeführt. In der Mitte prägt der Quartiersplatz das Bild. Der Raum ist so gestaltet, dass von hier aus die einzelnen Gebäude erschlossen werden. Es gibt Spielplätze sowie verschiedene Bereiche für unverbindliche wie auch familiäre, private Begegnungen.

#### Programm der Stadt Stuttgart

Mit einer Investitionssumme von 45 Mio. € hat das Siedlungswerk auf dem ehemaligen Industrieareal 106 Eigentumswohnungen, 27 Seniorenwohnungen, ein Mehrgenerationenzentrum mit einer Kindertagesstätte, eine Senioren-Wohngemeinschaft, eine Wohngemeinschaft für Körperbehinderte sowie 6 Mietwohnungen realisiert. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 17.500 m<sup>2</sup>.

31 Wohnungen sind in das Programm „Preiswertes Wohneigentum für Paare und Alleinstehende mit Kindern“ der Stadt Stuttgart aufgenommen. Die Stadt gewährt hierbei unter bestimmten Voraussetzungen eine Grundstücksverbilligung, sodass auch einkommensschwächere Familien

in der Lage sind, Wohneigentum zu erwerben. Neben den familiengerechten Wohnungen sind 14 barrierefreie Wohnungen nach DIN18025 (alt) entstanden. Ein schwellenloser Zugang von der Tiefgarage ins Treppenhaus und zu den Balkonen/Terrassen gehört dazu ebenso wie bodengleiche Duschen.

#### Mischnutzung

Zusammen mit der St. Anna-Stiftung Ellwangen realisierte das Siedlungswerk einen Wohn- und Pflegeverbund auf dem Gelände. Besonders kurze Wege erleichtern das Zusammenwohnen und -leben. Mit 50 Pflegeplätzen und 27 betreuten Eigentumswohnungen konnten gesellschaftliche und demografische Veränderungen in ein generationsübergreifendes Konzept eingebunden werden (siehe S. 18 in dieser DW). Darüber hinaus entstand in einem Bestandsgebäude der früheren Strickwarenfabrik ein Mehrgenerationenhaus: das „Blaue Haus“ – benannt nach seiner bisherigen Fassadenfarbe. Hier befinden sich die Kindertagesstätte, die betreute Seniorenwohngruppe und eine Wohngruppe für Körperbehinderte sowie frei finanzierte Mietwohnungen.

#### Energiekonzept

Das Siedlungswerk hat sich schon über 20 Jahre mit der Entwicklung regenerativer Wärmekonzepte einen Namen gemacht. Hierfür war es im

#### WÄRME- UND BRANDSCHUTZKONZEPT

Ziel ist die Reduzierung des Primärenergiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Harald Luger: „Um den baulichen Wärmeschutz zu realisieren, verwenden wir bei all unseren Bauvorhaben Kalksandstein mit dem Bausystem KS-Quadro. So auch in Bad Cannstatt. Die Außenwände aller Gebäude bestehen aus 17,5 bzw. 24 cm Kalksandstein mit 16 cm starkem Wärmedämmverbundsystem. Die Außenwandkonstruktion trägt damit zum Erfolg unserer Energiekonzepte bei. Ausschlaggebend waren auch tragwerk- und schallschutztechnische Anforderungen, die mit Kalksandstein gut erfüllt wurden, sowie hohe Brandschutzsicherheit. Kalksandstein ist nach DIN 4102-4 in die Baustoffklasse A1 eingestuft: nicht brennbar.“ Lieferwerk der Kalksandsteine ist das Werk Durmersheim der Heidelberger Kalksandstein GmbH.



Weitere Informationen:

[www.heidelberger-kalksandstein.de](http://www.heidelberger-kalksandstein.de)

Jahr 2012 für den Deutschen Umweltpreis nominiert. Auch in „Seelberg Wohnen“ ist wieder ein ökologisches Energiekonzept mit Pilotcharakter zur Versorgung des Wohngebiets mit Heizung und Warmwasser umgesetzt worden: Wärmegewinnung mit einem Abwasserwärmetauscher.

Harald Luger: „Dem Hauptwassersammler in der nahe gelegenen Daimlerstraße wird durch einen 76 m langen Wärmetauscher Energie entzogen, welche in einen Pufferspeicher gelangt. Den Strom zum Betrieb der Wärmepumpe liefert ein Blockheizkraftwerk, dessen Abwärme ebenfalls den Pufferspeicher speist. Die Wärmeenergie reicht aus, um den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser des gesamten Quartiers in der Grundlast zu decken. Die erforderliche Restwärme wird durch einen Gas-Spitzenlastkessel gedeckt.“

Die Vorteile: Durch die Wärmenutzung des Abwassersammlers ist über das ganze Jahr ein Energiepotenzial vorhanden, welches Tag und Nacht sowie wetterunabhängig zur Verfügung steht. Energie, die sonst ungenutzt die Stadt verlässt, wird auf diese Weise in den Energiekreislauf zurückgeführt. In Verbindung mit dem ökologischen Gesamtkonzept ist eine CO<sub>2</sub>-Reduktion von über 40% erzielt worden.“ ■



Weitere Informationen:

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



## Deutscher Fassadenpreis 2013 KWG erhält zweiten Preis



Quelle: Brillux, Christoph Petras

Der zweite Preis des deutschen Fassadenpreises in der Kategorie „Wohn- und Geschäftshäuser“ ging ins Bundesland Brandenburg. Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG) und die Baureparaturen-Modernisierungs- und Ausbau GmbH Senftenberg (BMA) erhielten die Auszeichnung für die Fassadengestaltung des Gebäudes in der Wehrstraße

Die neue Fassade wurde mit dem zweiten Preis prämiert

12-26. Das Urteil der Jury lautete: „Durch den Einsatz von Farbelementen wird die Uniformität und Tristheit des Plattenbaus aufgehoben.“ Die KWG sanierte die fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser in der Wehrstraße sowie das Gebäude in der Rosenstraße und setzt damit Impulse für die weitere Entwicklung des Zentrums von Senftenberg.

Mit der umfassenden Modernisierung verbessert sich der Wohnkomfort für die Mieter der insgesamt 90 Wohnungen: Um die Bedürfnisse älterer Menschen angemessen zu berücksichtigen, wurden dabei u. a. Aufzüge installiert und die Treppenhäuser renoviert. Die Außenanlagen wurden, einschließlich der Feuerwehrezufahrt, neu und ansprechend gestaltet.

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

## Neubauvorhaben GWG München baut bis 2018 über 1.900 Wohnungen



Quelle: GWG München

Quartiersaufwertung im Ackermannbogen

Neubauten und umfassende Modernisierungen im Jahr 2014 insgesamt 371 geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen fertig. Bis Ende des Jahres 2018 sollen sogar 1.901 Mietwohnungen und 20 Gewerbeeinheiten mit 7.149 m<sup>2</sup> für Nahversorgung und soziale Einrichtungen realisiert werden. Die Schwerpunkte der Bautätigkeit liegen zunächst in den Sanierungsgebieten am Harthof und in Sendling-Westpark sowie am Ackermannbogen in Schwabing. Ab Mitte 2015 errichtet die GWG München dann auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Stückgutgeländes in Pasing insgesamt 374 Mietwohnungen sowie Räume für kulturelle und soziale Einrichtungen. In Ramersdorf wird ab 2017 mit der Sanierung der Siedlung an der Haldenseestraße begonnen. Im ersten Bauabschnitt entstehen südlich der Bad-Schachener-Straße zusammengerechnet 87 geförderte Mietwohnungen.

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

Gemeinsam mit ihrer Tochtergesellschaft MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH stellt die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH durch

## Nichtbrennbar, extrem belastbar, vielfältig zu gestalten

Fassadendämmung mit  
StoTherm Classic® S1

# S1

## StoTherm Classic® S1 Mehr als die Summe der Eigenschaften

Das innovative Hybridsystem **StoTherm Classic® S1** vereint das Beste der mineralischen mit den Vorteilen der organischen Wärmedämm-Verbundsysteme.

**Nichtbrennbar:** System auf Steinwolle-Basis, das durch den Einsatz des extrem hitzebeständigen Rohstoffs Basalt die hohen Brandschutzanforderungen an nichtbrennbare Systeme erfüllt.

**Extrem belastbar:** Nie da gewesene Schlagfestigkeit von bis zu 90 Joule durch Hightech-Fasern aus Basalt und zementfreien Systemaufbau.

**Vielfältig zu gestalten:** Individuelle Wünsche – von intensiven Farben bis hin zu sehr dunklen Fassaden – können erfüllt werden.

Mehr Informationen unter [www.sto.de/s1](http://www.sto.de/s1)



StoTherm Classic® S1 wurde als bestes Produkt des Jahres 2013 mit dem Innovationspreis Plus X Award® ausgezeichnet.



## Informationen zu geplanten Bauprojekten

### Erstes Wolfsburger Lieferantenforum



Jörg Dahmer, Marcus-Michael Böttcher, Geschäftsführer Manfred Lork und Jens Meyer von der Wolfsburger Wohnungsgesellschaft Neuland, Prof. Dr. Norbert Raschper (IWB)

Die Wolfsburger Neuland Wohnungsgesellschaft mbH plant in den kommenden Jahren ein 310 Mio. € schweres Neubau- und Modernisierungsprogramm (siehe S. 52). Damit hat sie viele Aufträge an Handwerker und externe Dienstleister der Baubranche zu vergeben. Um Lieferanten über die Investitionen der Neuland zu informieren und um eine Plattform für Gespräche rund um die Immobilie zu bieten, lud die Neuland Ende Januar zum ersten Wolfsburger Lieferantenforum ein. Rund 180 Gäste, vom Elektriker über den Maler bis hin zum Sanitärfachmann und Zimmermann, sowie interessierte Wohnungsunternehmen aus dem gesamten Bundesgebiet waren dabei.

Neben einer Vergabevorschau sowie Informationen über die Neuland als Auftraggeber fand auch ein Marktplatz statt, auf dem neben der Neuland Unternehmen wie zum Beispiel die Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH über Projekte, Möglichkeiten der Zusammenarbeit oder auch Fördermittel für das Handwerk informierten, einen gegenseitigen Austausch boten. Abschließend zog die Neuland ein positives Fazit, so dass eine Neuauflage des Lieferantenforums im nächsten Jahr fest geplant ist.

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

## Kommunale Wohnungsunternehmen in Berlin

### Engagement für bezahlbaren Wohnraum

Die kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins engagieren sich für bezahlbaren Wohnraum in der Hauptstadt und treiben u. a. den Wohnungsneubau aktiv voran.

Im Dezember 2013 hat die GESOBAU AG ihr Immobilienportfolio um Bauflächen in den Stadtteilen Pankow und Weißensee erweitert. In Weißensee übernahm das städtische Wohnungsunternehmen vom Liegenschaftsfonds Grundstücke in der Hedwigstraße 6, der Langhansstraße 28/29 und der Schlossallee 4 - insgesamt eine Baufläche von 4.741 m<sup>2</sup>. Hier werden 92 günstige Mietwohnungen entstehen. Ein weiteres Liegenschaftsfonds-Grundstück mit einer Größe von 3.545 m<sup>2</sup> erwarb das Wohnungsunternehmen in Pankow. Mit dieser neuen Fläche können nun die bereits seit 2010 geplanten ca. 250 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> entstehen. Baubeginn ist 2015. Die Neubauten auf den Grundstücken aus dem Liegenschaftsfonds sind Teil der GESOBAU-Planung, die derzeit gut 1.000 Wohnungen bis 2018 umfasst.

Ebenfalls im Berliner Stadtteil Pankow wird die GESOBAU das Neubauprojekt Thulestraße 31-33 schlüsselfertig von der CESA Investment GmbH & Co. KG übernehmen. Auf dem rund 2.400 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen 107 Mietwohnungen auf einer Wohnfläche von insgesamt rund 7.400 m<sup>2</sup> sowie 26 Tiefgaragenplätze. Im Objekt wird ein Mieten- und Ausstattungsmix mit Einstiegsmietten unter 8 €/m<sup>2</sup> angestrebt. Die Baufertigstellung ist für Anfang 2016 geplant. Der hohe energetische Standard dieses Neubaus wird u. a. über KfW-Mittel finanziert.

Die GEWOBAW Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hingegen plant den Neubau von 98 barrierearmen Wohnungen in zwei Häusern im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick. Die Wohnungsgrößen reichen von 42 m<sup>2</sup> 1,5 Zimmern bis rund 100 m<sup>2</sup> mit 4 Zimmern. Die Häuser werden nach Niedrigenergiestandard realisiert, um die Betriebsnebenkosten möglichst gering zu halten. Ein Drittel der Wohnungen wird für 7,50 €/m<sup>2</sup> bis unter 10 €/m<sup>2</sup> vermietet. Die Fertigstellung ist für Herbst 2015 geplant.

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

## WOHNUNGSNEUBAU IN RHEINLAND-PFALZ

### 1,5 Mio. € Förderung für preis- und belegungsgebundenen Wohnraum

Die WBI Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim hat ein Neubauprojekt mit drei Mehrfamilienhäusern und 22 Wohnungen gestartet. „Insgesamt entstehen 1.650 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten“, erklärte Stefan Bungert, stellvertretender Geschäftsführer der WBI. „Mit den Bauarbeiten haben wir vor Kurzem begonnen.“ Alle Wohnungen seien schwellenfrei zugänglich, darüber hinaus seien 14 Wohnungen barrierefrei ausgestattet.

Das Land Rheinland-Pfalz fördert den Neubau über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) mit einem Darlehen in Höhe von fast 1,5 Mio. €. Als Gegenleistung verpflichtete sich die WBI, die Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die festgeschriebene Einkommensgrenzen nicht überschreiten, und eine Mietobergrenze einzuhalten. Langfristige Planungssicherheit bietet die bis zu 20-jährige Zinsfestschreibung mit Zinsen in Höhe von anfänglich 0% bis 1% während der Bindungsdauer.

Weitere Informationen:  
[www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de) und [www.wbi-wohn.de](http://www.wbi-wohn.de)

## Altenpflege 2014

# Fachmesse mit Programm für Wohnungsunternehmen

Vom **25. bis zum 27. März 2014** findet in Hannover die Leitmesse der Pflegewirtschaft „Altenpflege 2014“ statt, die mit vielen Sonderschauen aufwartet. In Halle 27 wird am **25. März** der „**Tag der Wohnungswirtschaft - Fachtag Vernetztes Wohnen**“ veranstaltet, der einen Blick in die Zukunft wirft und aufzeigt, wie Älteren ein langes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden kann. Experten debattieren Lösungsansätze und präsentieren Services für betreuungsbedürftige Menschen, spezielle technische Wohnungsausstattungen sowie Ideen, wie z. B. Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz in die Angebote der Wohnungswirtschaft eingebunden werden können. Der Tag der Wohnungswirtschaft soll Akteuren der Wohnungs- und Pflegeunternehmen, Architekten und Technikentwicklern die Gelegenheit geben, sich zu vernetzen.

In Halle 25 wird zudem mit der „**Themenwelt Freiraum**“ ein Rahmenprogramm für Fachbesucher angeboten, das sich mit der Frage beschäftigt, wie Wohnungsunternehmen sowie Städte und Gemeinden - bezogen auf den Außenraum - auf den demografischen Wandel reagieren können. So werden Möglichkeiten zur Gesundheitsprävention im öffentlichen Raum gezeigt und anhand von Praxisbeispielen Informationen zu barrierefreier



Besucher der Fachmesse Altenpflege testen einen Fitness-Parcour

Planung, Mobilitätskonzepten und Mehrgenerationenräumen gegeben. Die Themenwelt Freiraum richtet sich an Wohnungsunternehmen, kommunale Stellen, Senioren- und Pflegeeinrichtungen sowie Verbände. Für Gruppen ab acht Personen aus diesen Bereichen ist die Teilnahme kostenfrei, eine Anmeldung unter [www.stadtundraum.de](http://www.stadtundraum.de) hierfür jedoch erforderlich.

Weitere Informationen: [www.altenpflege-messe.de](http://www.altenpflege-messe.de)  
[www.altenpflege-messe.de/themenwelten/tag\\_der\\_wohnungswirtschaft](http://www.altenpflege-messe.de/themenwelten/tag_der_wohnungswirtschaft) und [www.stadtundraum.de](http://www.stadtundraum.de)

An advertisement for Techem Wärmeservice. It features two men in a hallway. One man in a light blue shirt is talking to another man in a brown jacket. To the left, a door has a sign that says 'Heizungsraum' with a red checkmark. Below the door, large 3D letters spell out 'WÄRME SERVICE'. Underneath that, it says 'VON TECHEM' and 'WIR INVESTIEREN - SIE PROFITIEREN'.

**Wir übernehmen den Betrieb Ihrer Heizungsanlagen. Sie sparen Aufwand und Energie.**

Veraltete Heizungsanlagen benötigen viel Energie, verursachen unnötige Kosten und Ärger. Die Anlagen zu überholen oder auszutauschen ist teuer und aufwändig. Setzen Sie deshalb auf den Techem Wärmeservice: Wir optimieren oder erneuern die Heizungsanlagen Ihrer Immobilien und übernehmen deren Finanzierung und Betrieb. Das Gute daran: Der Energieverbrauch sinkt, Sie haben nur geringe Investitionen und Ihre Mieter bezahlen für Heizung und Warmwasser nicht mehr als bisher.

Telefon: 0800/2 77 99 44 (kostenfrei)  
[www.techem.de/waermeservice](http://www.techem.de/waermeservice)



**techem**  
Näher sein. Weiter denken.



Quelle: KDA



## Wohnen für ein langes Leben

### Wohnen im Quartier

Aktuelle repräsentative Umfragen haben ergeben, dass der Wunsch nach Selbstständigkeit und einem Verbleib in den eigenen vier Wänden in der Bevölkerung sehr stark ausgeprägt ist. Ältere Menschen wollen so lange wie möglich, also auch bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit, zu Hause wohnen bleiben, deshalb müssen wir die Lebensräume entsprechend gestalten. Beim Thema Wohnen heißt das, dass die Wohnungen bzw. Häuser älterer Menschen barrierefrei oder zumindest barrierearm gestaltet werden müssen.

---

#### Dr. h. c. Jürgen Gohde

Vorsitzender des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA), Wilhelmine-Lübke-Stiftung e. V., Köln

---

Als wichtige Maßnahmen zur altersgerechten Gestaltung der eigenen Wohnsituation werden – das haben Untersuchungen des KDA gezeigt – vor allem barrierefreie Badezimmer, die Vermeidung von Treppen sowie die Möglichkeit, über ein Hausnotrufsystem oder einen Alarmknopf schnell Hilfe rufen zu können, betrachtet.

Wenn ein Verbleib in der bisherigen Wohnung nicht mehr möglich ist, müssen bedarfsgerechte Wohnangebote geschaffen werden. Hier ist die Wohnungswirtschaft gut beraten, zielgenaue, flexible Angebote zu schaffen. Schon jetzt besteht eine erkennbare Nachfrage nach Servicewohnen für zahlungskräftige ältere Bürgerinnen und Bürger. Das darf aber nicht dazu führen, Familien mit Kindern, sozial Benachteiligte, Arme oder Hilfebedürftige aus dem Auge zu verlieren. Es liegt in öffentlicher und privater Verantwortung, entsprechenden Wohnraum für alle zu schaffen. Die Wohnungswirtschaft und die Kommunen werden in der Gestaltung der Infrastruktur eine zentrale Rolle einnehmen müssen, besonders dann, wenn sich mehr Menschen in neuen Lebens- und Wohngemeinschaften zusammenschließen.

Die Zukunft gehört integrierten, spezialisierten und kleinräumigen Angeboten. Wir brauchen wohnortnahe und vernetzte Angebote und Dienstleistungen, die im Sozialraum kooperieren. Das sind zum Beispiel Beratungsangebote, aber auch soziale, haushaltsnahe, ambulante, (teil)stationäre, ehrenamtliche und professionelle Unterstützung.

Dabei ist die Entwicklung altersgerechter, inklusiver, also nicht ausgrenzender, Quartiere eine zentrale Aufgabe für Zukunftsinvestitionen: sozial, ökonomisch, stadtplanerisch, für die Bürgerinnen und Bürger selber, die Kommunen, die Wohnungswirtschaft und private Investoren. Der Quartiersgedanke steht für den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft, für die Inklusion und Teilhabe von behinderten und kranken bzw. pflegebedürftigen Menschen und eben auch von Menschen mit Demenz. Diese Gruppe in den Fokus zu nehmen, sie wertzuschätzen, ihr die beste mögliche Pflege und Betreuung zukommen zu lassen ist ohne Zweifel richtig und wichtig. Nur: Die Anforderung stellt sich überall, in jeder Stadt, in jedem Dorf wollen Menschen teilhaben. Immer mehr Kommunen oder Quartiere machen sich deshalb auf den Weg und setzen bereits Quartiersprojekte um.

Beispielhaft ist der Landkreis Unterallgäu. Im Jahr 2009 wurde das von der Bayerischen Landesregierung initiierte „Seniorenpolitische Gesamtkonzept“ verabschiedet. Zahlreiche Projekte wurden seitdem angestoßen. Eines davon ist die „Quartiersentwicklung in den Gemeinden“, die in drei ausgewählten Ortschaften umgesetzt wird. Ziele sind der Erhalt des selbstständigen Wohnens im vertrauten Wohnumfeld und die Stärkung von

Eigeninitiativen und gegenseitiger Hilfe. Vor Ort fehlen jedoch oft lokale Altenberichte und Informationen, wie eine systematische Gesamtstrategie aussehen könnte, die Altenhilfeplanung auf eine altersgerechte Quartiersentwicklung ausrichtet. Und um der Verantwortung gerecht zu werden, müssen den Kommunen auch ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung stehen. Unklar ist auch, welche rechtlichen Spielräume die Kommunen bei der Quartiersentwicklung haben. Sie müssen eine stärkere, die Infrastruktur steuernde Rolle übernehmen. Dafür brauchen sie mehr Geld, dafür braucht die Gesellschaft aber auch ein Umdenken: Neue Wohnformen müssen gefördert werden, etwa mit Hilfe eines Investitionsprogramms „Pflege und Wohnen“.

Außerdem muss der Grundsatz „ambulant vor stationär“ konsequent umgesetzt werden. Pflege sollte in das Umfeld der Pflegebedürftigen integriert werden – damit es in Zukunft selbstverständlich ist, dass Nachbarn und Freunde Betroffenen helfen und ein Mix an Hilfsangeboten entsteht. Damit Menschen mit Pflegebedarf lange zu Hause leben können, fehlen derzeit außerdem noch bezahlbare haushaltsnahe Dienstleistungen. Diese sollten ausgebaut werden. All dies trägt dazu bei, eine Pflegebedürftigkeit zu verzögern. ■

#### LITERATUR TIPP

Peter Michell-Auli; Ursula Kremer-Preiß (2013): Quartiersentwicklung - KDA-Ansatz und kommunale Praxis. Köln: Kuratorium Deutsche Altershilfe. ISBN 978-3-940054-37-1, 19,80 €, 126 Seiten.



Mehr über die Arbeit des Kuratoriums Deutsche Altershilfe finden Sie auf der KDA-Homepage: [www.kda.de](http://www.kda.de)



Quelle: Kreiswohnbau Hildesheim; Foto: Milano Werner

Nicht nur technische Lösungen, sondern auch die barrierearme Erschließung über Laubengänge soll dazu beitragen, dass sich ältere Menschen in der Seniorenwohnanlage Argentum wohl fühlen

## THEMA DES MONATS

## AAL-Kongress 2014

## Das lange Warten auf den Durchbruch

Seit Jahren vertreten die Entwickler von AAL-Lösungen die These, der Durchbruch der technikgestützten Assistenzsysteme (Ambient Assisted Living) stehe kurz bevor. Doch der 7. Deutsche AAL-Kongress, den der Verband der Elektrotechnik, Elektronik, Informationstechnik e. V. (VDE) in Berlin durchführte, hat einmal mehr gezeigt: Zwischen dem technisch Machbaren und dem von den Endkunden Gewünschten klafft eine große Lücke.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Für Hans-Lothar Schäfer, den Vorsitzenden der Geschäftsführung des Energiedienstleisters Techem, besteht kein Zweifel: AAL-Lösungen stehen kurz

vor dem Durchbruch. „In der Vergangenheit war die Zeit dafür nicht reif“, sagte Schäfer auf dem 7. Deutschen AAL-Kongress in Berlin. „Aber jetzt ist sie reif, und es wird zu einer raschen Marktentwicklung kommen.“ Seinen Optimismus begründete Schäfer mit der technischen Weiterentwicklung der Systeme. Zudem habe die Übernahme des auf intelligente Rauchmelder spezialisierten US-Unternehmens Nest Labs durch den Internetgiganten Google gezeigt, welches wirtschaftliche

Potenzial in vernetzten Haushaltslösungen stecke. Doch nicht alle Redner auf der Branchenveranstaltung teilten den Enthusiasmus des Techem-Chefs. Zwar würden Wohnungsautomatisierung und Assistenzsysteme in der Tat marktreif, sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Er wies aber auch darauf hin, welche Anforderungen die Systeme erfüllen müssen, um von den Nutzern angenommen zu werden: Nötig seien

die Integration von Stand-alone-Lösungen, eine einheitliche Bedienoberfläche und vor allem die Entwicklung intelligenter Geschäftsmodelle. Und Dr.-Ing. Hans Heinz Zimmer, Vorstandsvorsitzender des VDE, betonte: „Alle Lösungen müssen vom Anwender her gedacht werden. Nur dann finden sie Akzeptanz.“

#### Ergebnisse eines Feldtests

Dass die Akzeptanz bei den Endkunden die entscheidende Herausforderung bleibt, verdeutlichen Berichte aus der Praxis. Bei einem Feldtest in Frankfurt am Main zum Beispiel, bei dem die Potenziale eines erweiterten Hausnotrufsystems geprüft werden sollen (siehe DW 12/2012, S. 41), gestaltete sich bereits die Gewinnung der Teilnehmer schwierig. Ursprünglich strebte die mit der Durchführung des Tests beauftragte Fachhochschule (FH) Frankfurt am Main an, 56 Mieter der ABG Frankfurt Holding im Stadtteil Gallus in das Projekt einzubeziehen. Obwohl die Forscher 2.000 ABG-Mieter im Alter von über 60 Jahren persönlich anschrieben und mehrere Informationsveranstaltungen durchführten, erklärten sich nur zwölf

Bewohner des Gallus zur Teilnahme bereit. Die angestrebte Zahl ließ sich erst erreichen, nachdem auch Mieter im (besser situierten) Stadtteil Bornheim angesprochen worden waren.

Ernüchternd wirken auch die ersten Ergebnisse des Feldtests, die Sebastian Reutzel von der FH Frankfurt am Main auf dem AAL-Kongress vorstellte. Demnach ist die Bereitschaft der Probanden verhalten, für Sensoren zu bezahlen, die über die Kernfunktion des Hausnotrufs hinausgehen. Am ehesten seien die Teilnehmer noch bereit, für einen Fallsensor und eine Funkfliese (also eine spezielle Badfliese mit integriertem Notruf-Sender) Geld in die Hand zu nehmen. Als wichtigstes Argument gegen Sensoren wurde die finanzielle Situation genannt - und zwar gleichermaßen im ärmeren wie im wohlhabenderen Stadtteil.

#### PAUL: Gut für Sudoku

Bereits deutlich länger, nämlich seit 2007, ist der Persönliche Assistent für unterstütztes Leben (PAUL) in Wohnungen in Kaiserslautern und Speyer im Einsatz. Doch auch hier stimmen die Erfahrungen, die Lynn Schelisch von der Tech- ▶



Quelle: Kreiswohnbau Hildesheim; Foto: Axel Born

Die Seniorenwohnanlage Argentum in Sarstedt ist mit AAL-Technik ausgestattet



## Neue Klassik

KLUDI OBJEKTA erfrischt mit neuem Design in bewährter Qualität. Architektonische Klarheit wird kombiniert mit weichen Konturen und leichten Wölbungen. So bleibt der Klassiker auch in Zukunft ein Allround-Talent im Objekt wie im privaten Bereich.

SHK Essen, Halle 11 / Stand 109



● KLUDI ●



nischen Universität Kaiserslautern vorstellte, skeptisch – soweit die geringe Zahl von rund 30 Teilnehmerinnen und Teilnehmer, deren Antworten ausgewertet wurden, überhaupt aussagekräftig ist. Deutlich wird dabei, dass manche Teilnehmer das auf einem Tablet-PC basierende System nur nutzen, um Musik zu hören oder Sudokus zu

lösen. Und eine 77-jährige Dame antwortete auf die Frage nach ihrem Umgang mit PAUL: „Es kann sein, dass er angeht, wenn ich ihn abstaube, aber sonst?“

Thematisch eng verwandt mit PAUL ist das erweiterte Hausnotrufsystem, das in der Sarstedter Seniorenwohnanlage Argentum installiert

worden ist (siehe Interview rechte Seite mit Matthias Kaufmann). Dieses System ist aus dem vom Bundesforschungsministerium geförderten Projekt SmartSenior hervorgegangen und basiert ebenfalls auf einem Tablet-PC mit einem Serviceportal. Noch laufe die Evaluierung, sagte Dr. Marlene Gerneth vom Projektpartner Deutsche Telekom AG. Doch auch sie zitierte skeptische Stimmen der Teilnehmer – beispielsweise die Frage, warum es überhaupt nötig sei, in einer Eineinhalb-Zimmer-Wohnung den Lichtschalter über das Tablet und nicht ganz konventionell von Hand zu bedienen.

Ebenfalls an einer Weiterentwicklung des Hausnotrufsystems arbeitet das Institut für Informatik Oldenburg (Offis). Die Idee: Wenn ein elektrisches Gerät innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens nicht bedient wird, soll automatisch ein Notruf abgesetzt werden. Eine Auswertung von 50 Testhaushalten hat laut Dr. Thomas Frenken von Offis ergeben, dass für den Einsatz dieses Stromsensors neben Leuchten auch Toaster, Wasserkocher und Fernsehgeräte geeignet sind, da sie in den meisten Haushalten täglich in Gebrauch sind. Bei einer Weiterentwicklung des Systems dürfte es allerdings eine interessante Frage sein, zu wie vielen Fehlalarmen es kommt, weil die Teilnehmer friedlich bei Nachbarn den Frühstückskaffee trinken und deswegen den eigenen Wasserkocher nicht eingeschaltet haben.

#### Nächstes Jahr in Frankfurt

„Wir brauchen neue kooperative Geschäftsmodelle“ – diese von Dr. Marlene Gerneth von der Deutsche Telekom AG formulierte Forderung schien Konsens zu sein auf dem Kongress. Nicht zu Wort kamen allerdings diejenigen Menschen, für die die technischen Systeme eigentlich bestimmt sind – nämlich die älteren Menschen, die Mieterinnen und Mieter. Auffällig war darüber hinaus, dass das Kongressprogramm den Aspekt der Datensicherheit und des Schutzes der Privatsphäre nicht thematisierte, obwohl doch in den vergangenen Monaten die NSA-Debatte die Sensibilität für diese Problematik erheblich erhöht hat.

Nur etwa 400 Experten waren beim Kongress dabei, weit weniger als in früheren Jahren (2013 hatten sich noch gut 600 Fachleute angemeldet, 2012 sogar über 800). Dass die Veranstaltung neue Impulse braucht, scheint auch der VDE erkannt zu haben: 2015, teilte ein Sprecher der Veranstalter mit, werde der Kongress nicht mehr im Januar in Berlin, sondern voraussichtlich im April in Frankfurt am Main stattfinden – verbunden mit dem Versuch, „näher an die Endkunden zu kommen“. ■

## ROLLENDE AUSSTELLUNG MIT AAL-TECHNIK

Technik für selbständiges Wohnen im Alter steht seit langen im Fokus von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen. Sie schufen in den letzten Jahren eine Reihe innovativer Anwendung der Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT) und eine Vielzahl von Systemen, die eingebettet ins Wohnumfeld Menschen bei der Lebensführung unterstützen. Das FZI Forschungszentrum Informatik Karlsruhe hat mit einigen dieser als „Ambient Assisted Living“ (AAL) bezeichneten technischen Systemen im April 2013 einen Wohncontainer bestückt. Diese mobile Modell-„Wohnung“ zeigt Assistenztechnik und Organisationslösungen für Pflege und Betreuung, die Menschen im Alter und bei chronischen Erkrankungen ihre Selbständigkeit erhalten, pflegende Angehörige entlasten und die Struktur der ambulanten Pflege und ärztlichen Betreuung unterstützen sollen.

Präsentiert und demonstriert werden auf engem Raum, jedoch realitätsnah, verschiedene Lösungen, die heute bereits zu kaufen sind. Da das Wissen der potenziellen künftigen Nutzer über die Assistenzlösungen und der damit mögliche Lebenskomfort für die Akzeptanz und die Durchsetzung solcher Angebote am Markt Bedeutung hat, ist der mobile 8x3 m große Modell-Wohncontainer auch für Wohnungsunternehmen eine Möglichkeit, unterhalb der Schwelle einer Modellwohnung, über neue technische Assistenzsysteme zu informieren.



Quelle: FZI



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



Quelle: Kreiswohnbau Hildesheim

## Interview mit Matthias Kaufmann „Die Mensch-zu-Mensch-Betreuung ist besonders wichtig“

Die Wohnungswirtschaft erprobt in unterschiedlichen Projekten, inwieweit das vernetzte Wohnen und der Einsatz assistierender Technik in der Wohnumgebung z. B. älteren Menschen den Verbleib in den eigenen vier Wänden erleichtern kann. So auch die Kreiswohnbau Hildesheim GmbH im Projekt Argentum. Kreiswohnbau-Geschäftsführer Matthias Kaufmann gibt Auskunft.

**Herr Kaufmann, Sie haben im vergangenen Herbst in der niedersächsischen Kleinstadt Sarstedt die Wohnanlage Argentum Am Ried fertig gestellt. Entstanden sind 25 Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 55 und 94 m<sup>2</sup>, die mit AAL-Technik ausgestattet sind. Was hat Sie veranlasst, dieses Projekt in Angriff zu nehmen?**

Wir reagieren mit dem Argentum auf den sich abzeichnenden demografischen Wandel. Dabei verfolgen wir eine Doppelstrategie: Einerseits ertüchtigen wir unseren Bestand, andererseits realisieren wir in zentralen Lagen mit guter Infrastruktur Neubauten, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind. So möchten wir bewirken, dass die Menschen so lange wie möglich und so selbstbestimmt wie möglich in ihren vertrauten vier Wänden leben können. Drei Punkte sind uns dabei besonders wichtig: ein barrierefreies und energieeffizientes Gebäude, Angebote für das Gemeinschaftsleben der Bewohner und AAL-Lösungen. Um dies zu erreichen, arbeiten wir beim Argentum mit der Johanniter-Unfall-Hilfe und der Deutsche Telekom AG zusammen.

**Welche Möglichkeiten bietet die Technik den Bewohnern?**

Ausgangspunkt ist ein Hausnotrufsystem, das an die Zentrale der Johanniter angeschlossen ist. Darüber hinaus können die Bewohner die wesentlichen Komponenten der Haustechnik über

einen Tablet-PC mit bedienungsfreundlicher Oberfläche steuern. Zum Beispiel lässt sich das Badezimmer vom Frühstückstisch aus aufheizen und die Jalousien können vom Sofa aus geöffnet und geschlossen werden. Außerdem lassen sich kritische Elektrogeräte wie Herd oder Bügeleisen an der Eingangstür zentral ausschalten. Darüber hinaus bietet der Tablet-PC die Möglichkeit, eine Art hausinternes Facebook zu installieren sowie lokale Partner einzubeziehen. Das kann die Bestellung von Brötchen sein, aber auch die Kommunikation mit Ärzten. Verzichtet haben wir hingegen auf die Installation von Bewegungsmeldern.

**Trägt sich das Projekt finanziell selbst oder nur mit Förderung?**

Perspektivisch soll sich das Argentum selbst tragen. Dabei beträgt die Miete zwischen 7 und 9 €/m<sup>2</sup>, was wir wirtschaftlich knapp darstellen können. Darüber hinaus bezahlen die Mieter 59,50 € pro Monat als obligatorische Servicepauschale. Gefördert wurde hingegen die AAL-Technik, und zwar mit 140.000 € aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (Efr). Davon stehen uns noch 100.000 € zur Verfügung, die für die Pflege der Software und die Schulung der Bewohner vorgesehen sind.

**Wie kommt die Technik bei den Bewohnern an?**

Genauere Aussagen darüber kann ich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht machen. Auf jeden Fall sind

mir keine Klagen zu Ohren gekommen, dass die Technik nicht funktionieren würde. Künftig werden wir untersuchen, welche Angebote besonders gut ankommen und was wir noch verfeinern können.

**Was sind das für Menschen, die ins Argentum gezogen sind?**

In der Regel sind sie zwischen 60 und 80 Jahre alt und kommen aus Sarstedt oder dem ländlichen Umland. Ihre technischen Kenntnisse sind sehr unterschiedlich: Es gibt Bewohner, die im Arbeitsleben Erfahrungen mit dem Computer gesammelt haben, aber auch solche, die noch nie einen Tablet-PC in der Hand hatten. Deshalb ist die Mensch-zu-Mensch-Betreuung besonders wichtig: Jeden Werktag steht für einige Stunden eine Mitarbeiterin der Johanniter den Mietern bei Fragen persönlich zur Verfügung.

**Planen Sie weitere vergleichbare Projekte?**

Ja. In Bad Salzdetfurth realisieren wir in einem alten Hotel eine weitere Wohnanlage mit AAL-Technik, die zusätzlich durch eine Tagespflege ergänzt wird. Und in Sarstedt haben wir mit dem Bau von Eigentumswohnungen begonnen, die ebenfalls mit AAL-Technik ausgestattet sind.

**Herr Kaufmann, vielen Dank für das Gespräch.**

Das Gespräch führte Christian Hunziker.

## Wohnen für ein langes Leben

# Koalitionsvertrag will den Gesundheitsstandort „Wohnung“ stärken

Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD schafft für die Wohnungswirtschaft in wichtigen Bereichen sehr schwierige Rahmenbedingungen. Mietendeckel im Bestand und bei der Wiedervermietung sowie die Absenkung zeitlicher Befristung des Mieterhöhungsanspruchs bei Modernisierung sind dafür nur zwei Beispiele. Allerdings enthält der Vertrag im Bereich Alter, Gesundheit und Pflege auch gute Ansätze.



**Dr. Claus Wedemeier**  
Referent Multimedia und IT,  
Wohnen für ein langes Leben  
GdW, Berlin

Positiv ist z. B. die Absicht der Koalitionäre zu bewerten, dass wieder Mittel für den altersgerechten Umbau zur Verfügung gestellt werden sollen. Angesichts der steigenden Zahl älterer Menschen sind dringend mehr altersgerechte Wohnungen nötig, und eine entsprechende Entscheidung war bereits überfällig. Der GdW hatte schon seit Langem gefordert, dass die Bundesregierung im Rahmen der Demografiestrategie wieder neue Mittel für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ bereitstellen muss. Der GdW hofft, dass Mieter und alle Wohnungs- bzw. Gebäudeeigentümer künftig von der geplanten Zuschusskomponente profitieren können.

### Vergütung telemedizinischer Leistungen

Als richtungsweisend könnte sich die Festlegung erweisen, dass telemedizinische Leistungen gefördert und angemessen vergütet werden sollen. Konkret wird vorgeschlagen, entsprechende Anwendungen in den Leistungskatalog der Krankenkassen aufzunehmen. Dies hatte auch der GdW ausdrücklich gefordert und hofft nun, dass diese Förderung als wichtiger Beitrag zur Stärkung des Gesundheitsstandortes „Wohnung“ beiträgt und damit der Grundsatz „ambulant vor stationär“ endlich stärker gelebt wird.

Positiv sind auch einige Festlegungen zum Thema Pflege. Auch hier begrüßt der GdW, dass - wie von ihm gefordert - der neue Pflegebedürftig-

keitsbegriff auf der Grundlage der Empfehlungen des Expertenbeirates in dieser Legislaturperiode so schnell wie möglich eingeführt werden soll. Ebenfalls erfüllt wurde die Forderung des GdW, die Zuschüsse für das Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen auszubauen.

### Technische Unterstützungssysteme

Positiv ist zudem, dass die Entwicklung von Angeboten altersgerechter Begleitung und technischer Unterstützungssysteme gefördert und in den Leistungskatalog der Pflegeversicherung aufgenommen werden soll. Von der weiteren

## KONGRESSMESSE „ZUKUNFT LEBENSÄUERE“

Wie bewerten Wohnungs- und Gesundheitswirtschaft den neuen Koalitionsvertrag? Wie können Wohnen und Pflege besser koordiniert werden? Welche Rolle sollen und wollen Kommunen dabei übernehmen?



Informationen zu diesen und weiteren Themen gibt die Kongressmesse „Zukunft Lebensräume“ am **2. und 3. April 2014** in Frankfurt am Main. Veranstalterin ist die Messe Frankfurt. Die Kongressmesse bietet erstmals der Wohnungs- und Pflegewirtschaft sowie dem Bausektor einen branchenübergreifenden Dialog an. Zielgruppen sind Wohnungsunternehmen, Bauträger, Bauzulieferindustrie und Projektentwickler, Investoren und Architekten, Vertreter des Handwerks sowie das ganze Spektrum der Gesundheits- und Pflegewirtschaft. Das Themenspektrum der Diskussionsrunden und Plenarvorträge ist dementsprechend breit: Wie werden „Stadtquartiere von morgen“ aussehen? Ist das „Bauen fürs Alter“ nicht ein „Bauen für alle“? Werden zukünftig „intelligente Systeme“ ein selbstbestimmtes Leben im Alter erleichtern? Wie müssen demografiefeste Produkte und Dienstleistungen aussehen?

Bei einer Registrierung bis 4. März erhalten Besucher einen Rabatt. Der GdW ist Kooperationspartner der Kongressmesse. Daher erhalten Mitgliedsunternehmen der GdW-Verbände **Sonderkonditionen**. Für sie gilt der Frühbuchertarif ohne Zeitbeschränkung als Regeltarif. Das bedeutet: GdW-Mitglieder zahlen für die Zweitageskarte nur 180 € (statt 368 €) und für die Tageskarte nur 90 € (statt 210 €). Alle Teilnehmer der Kongressmesse „Zukunft Lebensräume“ haben zudem zur parallel stattfindenden Messe „Light + Building“ freien Eintritt. Am Ende des zweiten Kongresstages können interessierte Kongressteilnehmer zudem kostenlos an einem auf Wohnungsunternehmen ausgerichteten geführten Messerundgang teilnehmen.

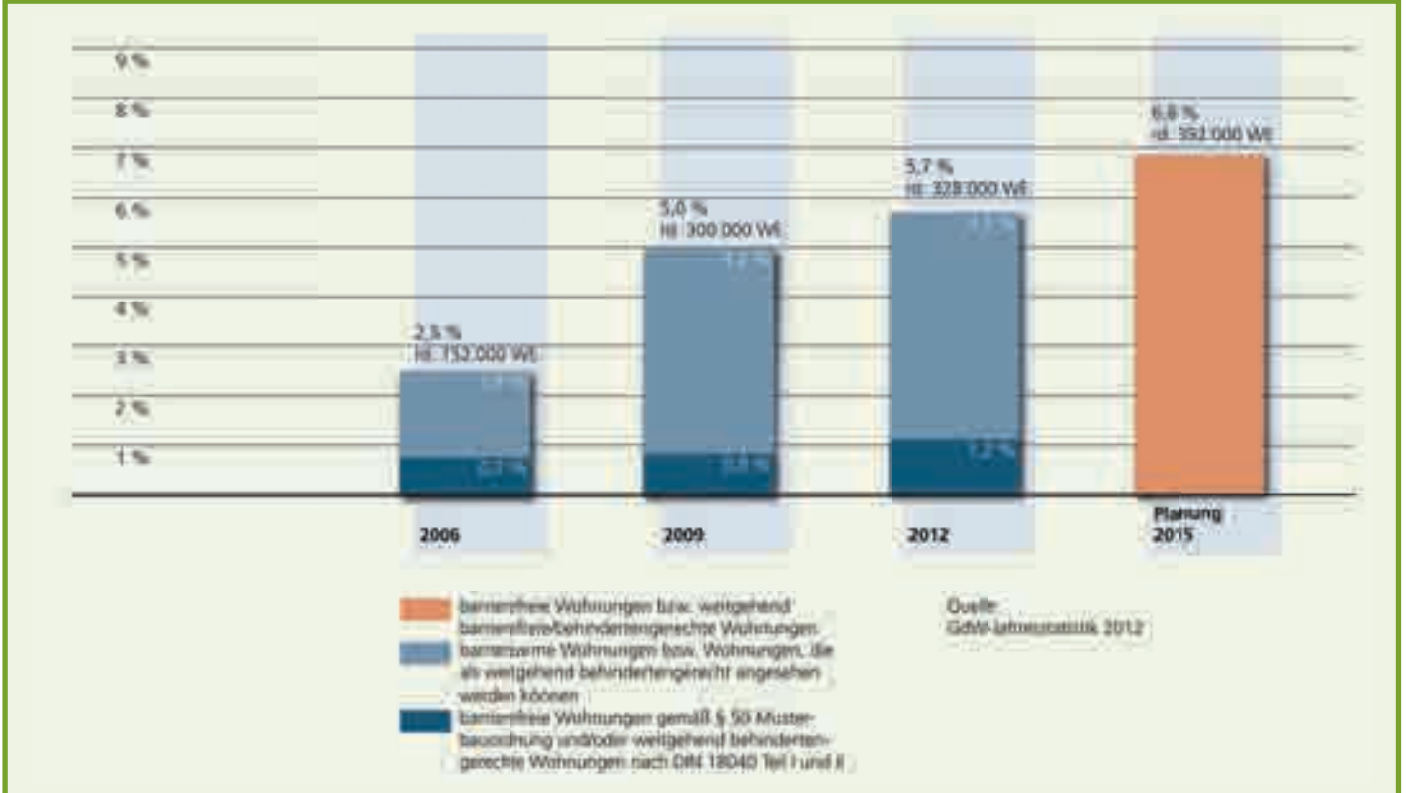
GdW-Mitglieder nutzen für ihre Anmeldung zu Sonderkonditionen bitte ausschließlich das in der GdW-Besucherbroschüre enthaltene spezielle Faxanmeldeformular. Die Broschüre wurde jedem Unternehmen zugeschickt und ist online abrufbar ([web.gdw.de/service/veranstaltungen/kongressmesse-zukunft-lebensraeume](http://web.gdw.de/service/veranstaltungen/kongressmesse-zukunft-lebensraeume)).



Weitere Informationen:  
[www.zukunft-lebensraeume.de](http://www.zukunft-lebensraeume.de)



## BARRIEREFREIE UND BARRIEREARME WOHNUNGEN BEI DEN UNTERNEHMEN DES GDW



Förderung von Angeboten altersgerechter Begleitung und technischer Unterstützungssysteme und deren Aufnahme in den Leistungskatalog der Pflegeversicherung erwartet der GdW besondere Anreizwirkungen für eine wohnahe Versorgung.

Der im Januar 2014 veröffentlichte Abschlussbericht der vom Bundesministerium für Gesundheit beauftragten Studie „Unterstützung Pflegebedürftiger durch technische Assistenzsysteme“ stützt die GdW-Positionen. Die Empfehlung der Studie, das Hilfsmittelverzeichnis der Kassen breiter um technische Assistenzsysteme – auch im Vorfeld einer eingetretenen Pflegebedürftigkeit – zu öffnen, geht in die richtige Richtung. Auch wird auf die Notwendigkeit zur Entwicklung geeigneter Geschäftsmodelle für Assistenzsysteme verwiesen.

### Mehr Licht als Schatten?

Zusammenfassend begrüßt der GdW, dass wesentliche Forderungen im Bereich Alter, Gesundheit und Pflege Eingang in den Koalitionsvertrag gefunden haben. Dies gilt auch für die Förderung von Assistenzsystemen in sogenannten Smart-Home-Umgebungen, um Menschen den Alltag zu erleichtern. Der GdW mahnt jedoch, bei der konkreten Ausgestaltung die Kriterien Kundennutzen und Wirtschaftlichkeit in den Vordergrund zu stellen. Er vermisst Regelungen für eine verbesserte Koordination der Aktivitäten der jeweiligen Ressorts bei den Themen Wohnen für ein langes Leben und Ambient Assisted Living (AAL). Entscheidend bleibt aber, auch die persönlichen Dienstleistungen zu stärken – z. B. über verbesserte Bedingungen für ehrenamtliches Engagement. Der GdW begrüßt diese Ankündigung der Koalition und hofft, dass hierbei auch nachbarschaftliche Betreuung gestärkt und Strukturen in Wohnsiedlungen praxisnah ausgestaltet werden.

Die Koalitionsprosa weckt hier positive Erwartungen, die nun durch eine rasche Umsetzung erfüllt werden müssen. ■



## Das KIRCHHOF PROWOH(R) Informationsforum



### 27. und 28.2.2014 Düsseldorf

G. Kirchhof GmbH  
 EDV-Beratung  
 Graf-Adolf-Str. 25  
 40212 Düsseldorf

E-Mail [info@kirchhof.de](mailto:info@kirchhof.de)  
 Telefon 0211 38467 - 888  
 Telefax 0211 38467 - 884

## THEMA DES MONATS

## Interview mit Dr. Armin Hartmann

# „Der Nachweis, dass AAL den Verbleib in der eigenen Wohnung verlängert, fehlt“



Quelle: Hartmann Real Estate

Durch den Einsatz von Technik im Wohnumfeld versuchen Wohnungsunternehmen seit Jahren, Mehrwerte zu generieren. Über Pilot- oder Forschungsprojekte hinaus, in eine echte Verbreitung, hat es bisher kaum eine Technologie geschafft. Warum ist das so? Was muss passieren, damit sich dies ändert und das Vernetzte Wohnen, Smart-Home- oder AAL-Technologien einen Mehrwert für Vermieter und Mieter darstellen? Ein Interview mit Dr. Armin Hartmann, Inhaber von Hartmann Real Estate, über 10 Jahre Smart-Home-Erfahrung.

**Herr Hartmann, Sie kommen aus der Wohnungswirtschaft und beschäftigen sich seit 2003 mit der Entwicklung von AAL- und Smart-Home-Lösungen – zuerst im Projekt „Smarter Wohnen NRW“ der hwg Hattingen, dann als Berater und zuletzt als Geschäftsführer der Smart Living GmbH.**

**Woran liegt es, dass sich die verschiedenen Systeme in der Wohnungswirtschaft nicht richtig erfolgreich durchsetzen konnten?**

Von mittlerweile vielen Technikanbietern, Entwicklungseinrichtungen, Dienstleistern und Wohnungsunternehmen wurden und werden technische Ansätze ausprobiert. Bei allen besteht das gleiche Problem: Mit Anfangseuphorie werden Projekte begonnen, in deren Verlauf dann festgestellt wird, was alles nicht angenommen wird. Über ein paar Pilotwohnungen hinaus passiert dann meistens wenig Weiteres. Man muss jedoch bedenken: Die Herausforderungen sind groß. Es geht ja um mehr als nur ein wenig Haustechnik. Hier ist schon lange vieles verfügbar und im hochwertigen Eigenheimbereich teils schon im Einsatz. Gerade AAL geht aber einen Schritt weiter und will durch intelligenten Einsatz solcher Technik konkrete Hilfestellungen im Alltag erreichen. Genau der Schritt zu sinnvollen und akzeptierten Services für den „normalen“ oder „durchschnittlichen“ Mieter ist schwierig.

**Was ist aber der Grund?**

Die Gründe sind vielfältig. Zum einen wurde die Entwicklung bisher sehr stark aus dem technischen Bereich getrieben. Dadurch entstehen Produkte

von Technikern für technikaffine Menschen. Damit denkt man aber an den Nutzern vorbei. Die Entwicklung einfacher Funktionen, die jeder Nutzer versteht, ist der vielversprechendere Ansatz. Ich habe manchmal das Gefühl, dass in den Projekten unbedingt neue Technik entstehen muss. Ich glaube das ist falsch, auch wenn es angesichts der Fördermittelgeber verständlich ist.

Ein schwerwiegendes Hemmnis ist zudem die Gebrauchstauglichkeit und Bedienbarkeit. Zwar denken alle Projekte darüber nach, was am Ende aber rauskommt, passt dann vielfach nicht dazu. Man muss sich schon mit den Systemen beschäftigen, selbsterklärend – wie es oft suggeriert wird – funktioniert da nicht viel. Und gerade für ältere Menschen ist die Schwelle des nötigen technischen Verständnisses dann schwer zu nehmen.

Dazu kommt der vielleicht kritischste Punkt, die Bezahlbarkeit und Refinanzierung. Es ist mir bis heute nicht verständlich, wieso ein Lichtschalter mit Bus-Technologie teurer sein soll als ein DVD-Player. Aber das ist nur das halbe Problem. Schwieriger finde ich die fehlende Zahlungsbereitschaft beim Nutzer bzw. Mieter selbst. Solange in geförderten Projekten die Technik kostenlos ist, findet man immer ein paar interessierte Testnutzer. Sobald der Durchschnittsmieter dafür aber monatlich bezahlen soll, fällt das Interesse rapide in Richtung null ab. Und: Es fehlen nach wie vor Geschäftsmodelle.

**Was kann man tun? Was fehlt genau?**

Weder die Wohnungswirtschaft noch die Mieter und auch nicht die Anbieter von Diensten sind

bereit, die Kosten alleine zu tragen. Es kann nur funktionieren, wenn sich alle drei Gruppen an den Kosten beteiligen. Solche Modelle zu finden, ist aber genau die Herausforderung. Auch die Kranken- und Pflegekassen werden die Kosten nicht einfach übernehmen. Dazu fehlt nach wie vor der Beweis, dass durch den Technikeinsatz tatsächlich ein längerer Verbleib in der eigenen Wohnung ermöglicht wird. Das wird zwar vermutet, aber welche Technik eine um wie viel Monate spätere Unterbringung in einer stationären Einrichtung ermöglicht, ist nicht erwiesen. Wie soll da jemand einen flächendeckenden Einsatz kalkulieren?

Ebenso fehlt der Beweis für die oft aufgestellte These, dass durch Technik Leerstände reduziert oder die Fluktuation verringert werden könne. Wird dieser Nachweis erbracht, könnte die Wohnungswirtschaft rechnen und investieren. Aber, wie gesagt: Der Beweis dafür fehlt! In verschiedenen Smart-Living-Projekten wurden Leerstand und Fluktuation zwar beobachtet, aber dass durch die Technik auch nur ein Nutzer einen Tag länger in der eigenen Wohnung bleiben konnte, die Technik als Alleinstellungsmerkmal einen Umzug verhindert hat oder ein expliziter Grund für einen Zuzug war, war leider nicht nachweisbar.

Jetzt kann man stärkere Anstrengungen fordern, dies nachzuweisen. Allerdings bin ich skeptisch, ob dies gelingt. Weiche Faktoren sind schwer messbar, außerdem gibt es eine Vielzahl regionaler, markt- und auf den Bestand bezogener Faktoren. Leider fehlt auch eine ganzheitliche Begleitforschung zu diesen Fragestellungen.

**Die Idee, durch Technik das Wohnen zu vereinfachen und der Demografie etwas entgegenzusetzen, ist doch grundsätzlich gut.**

**Wieso ist das so schwer zu vermitteln?**

Ja, Sie haben Recht. Vielleicht sollte man endlich versuchen, dies stärker zu vermitteln, die Möglichkeiten und individuellen Chancen zu erklären sowie Bedürfnisse bei den potenziellen Nutzern zu wecken. Vielleicht wäre ein AAL-Förderprogramm im Bereich des Marketings und der Kommunikation mittlerweile ebenso sinnvoll wie weitere mikrosystemtechnische Forschungsprogramme.

Hinzu kommt: Den „Durchschnittsmieter“ gibt es bekanntlich so schon lange nicht mehr – und Durchschnittsbedarfe, abgesehen von der barrierearmen baulichen Beschaffenheit von Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld, schon gar nicht. Denn einerseits ist die persönliche Betroffenheit sehr individuell und der Verlauf von Hilfebedürftigkeit und Unterstützungsbedarf sehr unterschiedlich. Andererseits ist – insbesondere im Bereich der Komfortfunktionen, aber auch bei gesundheitlichen Assistenzprodukten – das Bedürfnis nach Stilisierung und Selbstdarstellung über die Art und Qualität der Produkte auch im Alter verschieden. Differenziertere Zielgruppenansätze und individuellere Produkthanforderungen sind bestimmt hilfreich – man baut ja auch nicht für alle gehbehinderten Menschen nur zwei Rollstuhlmodelle.

**Sie haben nach fünf Jahren die Smart Living GmbH verlassen und die Firma wird aufgelöst. Wie ist es dazu gekommen?**

Ja, das ist leider richtig. Wir sind Ende 2008 mit dem Ziel angetreten, nach drei Jahren das Produkt so weiterentwickelt und platziert zu haben, dass ein breiter Zugang zur Wohnungswirtschaft gegeben ist. Nach Ablauf stellten wir fest, dass wir zwar mehrere Projekte auf den Weg bringen konnten und eine Weiterentwicklung durch Beteiligung an Forschungsprojekten gegeben war, der erhoffte breite Zugang aber noch nicht erreicht war. Nach zwei

weiteren Jahren mussten wir uns eingestehen, dass das Ursprungsziel immer noch nicht erreicht ist. Das Unternehmen konnte sich zwar durch die Projekte und durchaus elementar durch Forschungs- und Entwicklungsbeteiligungen finanzieren, aber das war nicht unser Ziel. Ein massenmarktaugliches Produkt, das vom Mieter als Mehrwert angenommen und von der Wohnungswirtschaft regelmäßig eingesetzt wird, bestand bis zum Ende offensichtlich nicht. Es blieb bei Pilotprojekten. Ich war auch nicht in der Lage, glaubhaft aufzuzeigen, wie sich das in weiteren zwei oder drei Jahren ändern sollte. Daher ist es nur konsequent, den Geschäftsbetrieb einzustellen. Die Entscheidung wurde von mir mitgetragen. Mir ist es wichtig zu betonen, dass es keine Insolvenz ist, sondern eine geordnete Abwicklung wegen fehlender Perspektiven.

**Das klingt ernüchternd. Wo lagen die Schwierigkeiten?**

Das Kernproblem war die Akzeptanz beim Nutzer. Wir haben uns viel Mühe gegeben, vermeintlich sinnvolle und größtenteils kostenlose lokale Infos, Dienste und Services aufzubauen und anzubieten. Ebenfalls mit viel Aufwand wurde dann die Technik in den Wohnungen installiert. Es gab sogar Schulungen der potenziellen Nutzer und einen „Kümmere“ vor Ort, alles um Traffic auf das System zu bekommen. Aber wenn trotz aller Bemühungen kaum Dienste gebucht werden und nach anfänglichem Interesse das System immer seltener genutzt wird, hat es offensichtlich wenig Sinn.

Vielleicht war ein Grundfehler, dass wir davon ausgegangen sind, dass jeder Interesse an wohnbegleitenden Services haben müsste. Das war möglicherweise an der Realität und dem „durchschnittlichen“ Mieter vorbeigedacht. Und: Wenn es aufwändig gelang, ein Wohnungsunternehmen als neuen Kunden zu gewinnen, wurden meist wieder nur einige Testwohnungen beauftragt.

Mit der geringen Nutzung des System wurde ein Grundpfeiler des Geschäftsmodells beschädigt:

die Idee, langfristig mit vielen aktiven Nutzern attraktiv für Anbieter von Diensten zu werden und durch Umsatzbeteiligungen und Eintrittsgelder mitzuverdienen. Das hat während der gesamten Zeit leider gar nicht funktioniert. Dafür benötigen Sie mindestens höhere vierstellige Nutzerzahlen, die dann auch noch regelmäßig Dienste in Anspruch nehmen. „Mieter Durchschnitt“ bucht aber nur selten oder nie die Treppenhausreinigung, den Urlaubsdienst, den Wäscheservice oder die telemedizinische Anwendung, sicher auch, weil solche Dienste einfach Geld kosten.

**Wie geht's weiter?**

Smart Living war, aus heutiger Sicht zum Glück, immer nur ein Standbein, bei dem es mehr um die Perspektive als um das Brot- und Buttergeschäft ging. Trotz allen Bedauerns, dass Smart Living nicht funktioniert hat, begleite ich die Themen Vernetztes Wohnen und AAL weiterhin. Ich habe mich 2007 mit Hartmann Real Estate selbständig gemacht und biete immobilienwirtschaftliche Beratungsleistungen, Bauprojektmanagement und Immobilienbewertung an. So berate ich einen Bauträger, der überlegt, Technik in seine Wohnungen einzubauen, und ich stelle meine Erfahrungen Dritten weiterhin zur Verfügung. Auch den AAL-Kongress begleite ich weiter.

Ich glaube definitiv weiter an das Thema, vielleicht waren wir der Zeit etwas voraus. Wir müssen erkennen lernen, was „die Mieter“ wirklich brauchen und akzeptieren, wie niedrig dabei ihre Technikaffinität ist. In weiteren vielleicht fünf Jahren wird es hoffentlich Produkte geben, die das Experimentier- und Pilotstadium verlassen haben und zum Wohnen wie selbstverständlich dazugehören. Bis dahin ist noch viel zu tun. Was sich dazu aus meiner Sicht ändern muss, habe ich beschrieben.

**Vielen Dank für das ehrliche, offene Gespräch!**

Das Interview führte Olaf Berger.

IHR ZUVERLÄSSIGER  
PARTNER

## Kautionsmanagement für Fortgeschrittene

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

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

Aareal  
AAccount®  
Kauttionen



Aareal Bank





Der Lageplan verdeutlicht die klaren, kompakten Strukturen

#### THEMA DES MONATS

## Leben und wohnen in Nordhorn

### Wohnanlage mit Esprit

Wohnen im Alter ist eines der zentralen Zukunftsthemen der Architektur, Stadtplanung und Wohnungswirtschaft. Der gesellschaftliche und demografische Wandel zeigt, wie sehr sich die Lebensräume für das Alter bereits verändert haben. Ältere Menschen sind Studien zufolge eine sehr heterogene Gruppe. Sie werden durch eine Vielzahl von Faktoren charakterisiert, dabei ist das Alter nur ein Faktor von vielen.



Panoramaaufnahme in die Wohnanlage



Beispiele der unterschiedlichen Fassadengestaltungen: hier eine Klinkerfasse, im Hintergrund Putz ...



... hier Lärchenholz und Glas

Quelle: A. Reimik, www.zucker-fuers-auge.de



**Susanne Ruhrländer**  
freie Journalistin und  
PR Beraterin, Dorsten

Es gibt Menschen, die bis ins hohe Alter selbständig und autonom bleiben, und andere, die bereits in der Lebensphase des frühen Rentenalters auf Unterstützung oder Betreuung angewiesen sind. Somit ist es unmöglich, einheitliche Bedürfnisse älterer Menschen auszumachen und man benötigt ein Wohnungsangebot, das für alle attraktive Wohnungen enthält.

Im Ortsteil Bookholt in Nordhorn/Nds., nahe der niederländischen Grenze, ist diesem Wunsch entsprochen worden. Was den Menschen für das Leben in ihrer Stadt wichtig ist, findet man hier: eine gute Infrastruktur mit vielen kleinen Shops, die Nähe zur City Nordhorns, mit Einkaufszentrum, Wochenmarkt, Fußgängerzonen, dem historischen Ortskern, gepflegten Grün- und Parkanlagen. Es gibt ein grenzüberschreitendes Radwegenetz, Freizeitangebote für Jung und Alt, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ein lebendiges und vielfältiges kulturelles Angebot. Hier möchte man gern leben und wohnen.

### Kompakt gegliedertes Gebäudeensemble mit klaren Konturen

Bookholt ist genau der richtige Standort für das Wohnen mit allen Sinnen – besonders im Alter. Hier errichtete das Bauunternehmen G. Büter aus Ringe als Planer und Generalübernehmer gemeinsam mit dem Deutschen Roten Kreuz (DRK) Kreisverband Grafschaft Bentheim e. V. ein Wohnquartier mit besonderem Esprit. Lichtdurchflutete Räume, komfortable Grundrisszuschnitte, hoher Ausstattungskomfort in harmonischen Ambiente sind vorrangige Projektziele, die im Fokus bei der Planung und dem Bau für Wohnraum der älteren Generationen stehen.

Die Architektur ist geprägt durch eine klare Formensprache, die durch horizontale und vertikale

Vor- und Rücksprünge ihre Tiefe erhält. Unterstützt wird diese „Plastizität“ der Gesamtanlage durch die Verwendung der Fassadenmaterialien von Klinker, Lärchenholz, Putz und Glas. Der Entwurf ist auch ein Statement für selbstbestimmte Lebensqualität und Würde im Alter. Nicht die Verwahrung der Senioren, sondern die Idee vitaler Aktivität im Rahmen ihrer Möglichkeiten und Interessen stand Pate bei der Projektidee für den Gebäudekomplex. Der Wohnpark grenzt im Westen an die Pestalozzistraße, im Norden und Osten an die Veldhauser Straße und im Süden an die Bo-

Beispielhaft an dieser Wohnanlage ist eine hohe bauphysikalische Qualität bei gleichzeitiger Nutzungsoptimierter Innengestaltung. Klare kubische Gebäudeformen gewährleisten ein günstiges Verhältnis von wärmetransportierender Hüllfläche. Klinker, Putz und Lärchenhölzer sind harmonisch aufeinander abgestimmt. Moderne Wärmeschutz-Isolierverglasungen machen großzügige Glasflächen möglich.

Die Gartenanlagen sind nach einem landschaftsplanerischen Gesamtkonzept gestaltet und bieten einen positiven Gesamteindruck. Ausgewiesene

### „Die barrierefreie Gestaltung der gebauten Umgebung gewinnt aufgrund des demografischen Wandels mit steigender Lebenserwartung immer mehr an Bedeutung. Hinzu kommen die Aspekte Sicherheit und Komfort als zentrale Qualitätsanforderungen an das Wohnen im Alter“.

Gerrit Büter

delschwingstraße. Der Planungsauftrag bestand in der Konzeption eines kompakt gegliederten, modernen Gebäude-Ensembles.

### Hochwertige, nachhaltige und energieeffiziente Bauweise

Die beauftragten Architekten vom Büro Schröder-Wenning in Schüttorf, konzipierten eine 2- und 3-geschossige Wohnanlage nach den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens, d. h. barrierefrei und mit einer günstigen CO<sub>2</sub>-Bilanz des Gesamtobjektes. Das Bebauungskonzept umfasst insgesamt 29 seniorengerechte, komfortabel ausgestattete Wohnungen, aufgeteilt in sechs verschiedene Grundrisstypen (2- und 3-Raum-Wohnungen), dazu sieben Penthousewohnungen mit großzügigen Grundrissen sowie sechs Doppelhäuser für das soziale Kompetenzzentrum des Deutschen Roten Kreuzes und ein Bäckerei Café mit Außenterrasse.

### Bauliche Qualitäten

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über Wege und Laubengänge. Jede Etage ist stufenlos über eine behindertengerechte, für Rollstuhl- und Liegendtransport ausgerichtete, hydraulisch betriebene Aufzugsanlage erreichbar.

Parkflächen befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Objekt.

### Betreuungskonzept der DRK

„Traditionelle institutionalisierte Wohnformen wie Alten- oder Pflegeheime, zumal in Randlagen, sind immer weniger gefragt“, weiß Bauunternehmer Gerrit Büter aus seiner Baupraxis zu berichten. Neben der komfortablen Ausstattung der Anlage gefällt auch das besondere umfassende Betreuungskonzept vom DRK Kreisverband Grafschaft Bentheim e. V. Die Organisation versteht sich als Zentrum für Lebensgestaltung im Alter. Damit stehen den Senioren tages- und tagaus engagierte Fachleute zur Seite, die bei Bedarf individuelle Pflegedienstleistungen, wahlweise stationär wie auch teilstationär übernehmen und darüber hinaus pflegerische und soziale Dienstleistungen anbieten können. Das ambulante Versorgungsangebot deckt zusätzlich den individuellen Hilfe- und Versorgungsbedarf im häuslichen Umfeld ab.

Ein umfangreicher Service für die Wohnanlage. Kein Wunder, dass dieses Wohn- und Betreuungskonzept Schule macht. Es präsentiert sich in einer ästhetisch ansprechenden Wohnanlage mit komfortabler Wohnqualität. ■





Auch optisch ein Hingucker: der erste Berliner Beginenhof im Kreuzberger Erkelenzdamm. Das Konzept des Frauenwohnens findet auch anderenorts Anklang

Quelle: ppl Leipzig

## THEMA DES MONATS

### Generationenübergreifendes Wohnen

## Der Beginenhof als Wohnprojekt für Frauen

Frauen haben andere Bedürfnisse, stellen andere Anforderungen an das Wohnen. Aus diesem Grund entstehen an vielen Orten die unterschiedlichsten Frauenwohnprojekte. Mit den Beginenhöfen erhält eine jahrhundertealte Idee in Berlin neuen Glanz und lädt zum Nachmachen ein. Das erste derartige Projekt zeigt jedoch auch organisatorische Grenzen der Idee auf.



**Karin Krentz**  
freie Immobilienjournalistin  
Berlin

Genau dort in Berlin-Kreuzberg, wo der Bezirk am typischsten ist und wirklich auch jedes erwartete Klischee erfüllt, steht das Haus des Beginenhofs, des ersten Frauenwohnprojekts in Berlin, in fast idyllischer Lage am Erkelenzdamm 51-57. Das

Umfeld ist geprägt durch mehrgeschossige Häuser aus der Gründerzeit Ende des 19. Jahrhunderts und stellt eine begehrte Wohnlagen dar, die wegen hoher Mietpreise für immer weniger Menschen bezahlbar ist. Das im Jahr 2007 errichtete Gebäude unweit des unwirtlichen Platzes Kottbusser Tor fällt ob seiner Eleganz und Leichtigkeit buchstäblich aus diesem Rahmen.

Die Idee des Projekts ist so außergewöhnlich wie die Architektur des Gebäudes von Barbara Brakenhoff (Büro ppl Leipzig). Beginenhöfe sind aus nicht nur aus den mittelalterlichen Niederlanden und Flan-

dern bekannt. Auch in Norddeutschland führten alleinstehende Frauen in derartigen Wohngemeinschaften ihr selbstbestimmtes Leben in besonderen Häusern. „Individuell wohnen, zusammen leben“ ist auch das Motto des Kreuzberger Beginenhofs. Der Anstoß dazu kam von Jutta Kämper, Mitbegründerin des Vereins Beginenwerk. Sie hatte als ausgebildete Sozialpädagogin mit Architektin und Sozialplanerin Brakenhoff bei der Internationalen Bauausstellung Berlin (IBA) 1987 unter Leitung von Prof. Hardt-Walther Hämer gearbeitet und dort entsprechende Erfahrungen gesammelt. Allein in Berlin leben mehr



als 600.000 allein wohnende Frauen – eine Herausforderung für zeitgemäße, zukunftsorientierte Wohnkonzepte, findet die 75-jährige Jutta Kämper, eine aparte Frau mit grauen kurzen Haaren und vier erwachsenen Kindern. Einen idealen Rahmen bietet dafür ein Gemeinschaftswohnprojekt.

### Wie die Idee in die Tat umsetzen?

Eine Idee zu haben und diese zügig in die Tat umzusetzen, sind zwei verschiedene Dinge. Jutta Kämper hat es erfahren. Ihre Hartnäckigkeit zahlte sich schließlich aus. Das Grundstück (vier kriegsbedingte Baulücken) war durch den Bezirk Kreuzberg schnell gefunden. Es fehlte eigentlich „nur noch“ die Finanzierung. Die Zusage für das über 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstück war zwar gegeben, aber vage. Das Land Berlin hatte just im Jahr 2001 den Liegenschaftsfonds Berlin gegründet, um aus einer Hand von den Bezirken und dem Land nicht benötigte Liegenschaften zu Höchstpreisen zu verkaufen. Für Sozialpädagogin Kämper und Architektin Brakenhoff begann (immer die Pläne unter dem Arm) mit der Suche nach Finanzierer und Bauträger eine Odyssee, die vier Jahre dauern sollte.

Drei Finanzierungsmodelle kamen für das Projekt infrage: Genossenschaft, Stiftung oder Investorenmodell – nur nicht ein Modell à la Mietshäuser-Syndikat (siehe Kasten). So manch angefragtem Finanzierer oder Bauträger war das Frauenwohnprojekt derart suspekt, so dass sie gleich abwinkten wie die Aachner Baugesellschaft. Andere, so die Baugenossenschaft Berlin 1892, konnten die hohe Vorfinanzierung nicht leisten. Bis dann die Allgemeine Hypothekenbank Rhein Boden AG den Kontakt zum niederländischen Bauträger Kondor Wessels herstellte, der das Grundstück erwarb und die Wohnungen an die Frauen verkaufte.

Ab dann ging alles schnell. 2005 war endlich Baustart, 2007 zogen die ersten Bewohnerinnen ein. Heute ist – nach dem Projekt in der Müggelstraße im Stadtteil Friedrichshain – mit den Florahöfen im Bezirk Pankow bereits der dritte Beginenhof von Kondor Wessels im Bau. Eine Erfolgsgeschichte scheint auch dieser wieder zu werden. Bereits vor Baustart im Herbst 2013 waren 80% der 20 Eigentumswohnungen verkauft. Dabei sind die Wohnungen der Beginenhöfe mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von ca. 2.500 €/m<sup>2</sup> auch für Berliner Verhältnisse nicht gerade günstig. Das Konzept für die erste Frauen-Hausgemeinschaft, der Beginenhof am Erkelenzdam, hat sich jedoch als überaus erfolgreich erwiesen. Diese positiven Erfahrungen bildeten die Grundlage für die Schwesterprojekte.

### Ein buntes Haus mit „bunten“ Wohnungen

Architektin Barbara Brakenhoff vom Büro ppl Leipzig hat den Beginenhof als Gebäudepaar in einem

## MIETSHÄUSERSYNDIKAT

Das „Mietshäuser Syndikat e. V.“ entstand aus der Freiburger Hausbesetzerszene der 1980/90er Jahre heraus und wirkt als Dachgenossenschaft, jedoch auf anderer Rechtsgrundlage und mit anderen Zielen. Das Syndikat versteht sich als kooperative, nicht-kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft zum Erwerb von Häusern. Diese sollen damit der Spekulation am Immobilienmarkt entzogen und selbst organisiert in Gemeineigentum überführt werden, um bezahlbare Wohnungen und Raum für Initiativen zu schaffen. Das basisdemokratisch arbeitende Netzwerk beteiligte sich bis 2012 deutschlandweit an 65 Wohnprojekten und unterstützte 21 Initiativen. Es setzt an folgendem Punkt an: Meist ist die Eigenkapitaldecke junger, heterogener Gruppen dünn, jedoch können permanent und verlässlich Schulden über Mieten abbezahlt werden. Hauptinstrument ist ein gemeinschaftlich verwalteter „Solidarfonds“ mit Beiträgen ab 0,10 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Häuser werden nicht Eigentum des Mietshäusersyndikats, sondern einer GmbH, in der der jeweilige Hausverein und das Syndikat mit einem Mindestanteil von 25.000 € vertreten sind. Der Eigentumstitel liegt bei der GmbH. Die Stimmrechte sind im GmbH-Vertrag festgelegt und nicht an die Höhe der Anteile gekoppelt: Hausverein und Mietshäuser Syndikat haben Stimmenparität, so dass Verkauf oder Umwandlung nur einvernehmlich möglich sind. Über den Verein verwalten die Nutzer ihr Objekt eigenverantwortlich. Die unverzinsliche, aber kündbare Einlage in den Verein beträgt 250 €, Mitgliedbeiträge gibt es nicht. Eigenkapitallücken werden mit Direktkrediten von Unterstützern aufgefüllt. Entscheidungen wie Wohnungsvergabe, Finanzierung und Miethöhe obliegen dem Hausverein. Die Mietshäuser Syndikat GmbH ist wiederum im Besitz der Gesamtheit der Hausvereine. Höchstes Organ ist eine viermal jährlich stattfindende Mitgliederversammlung.

geschwungenen Baukörper mit zwei Aufgängen konzipiert. Es sei eines ihrer schönsten Projekte, sagt sie, hier wollte sie zeigen, wie mit Kunst und Qualität Zeichen gesetzt werden können. Gute Architektur ist wie „gefrorene Musik“, so Brakenhoff. Eine prägnante Fassadengestaltung aus roten, grünen, gelben und blauen Gläsern (hier wurde eine gefärbte Schutzfolie zwischen die Gläser gegeben) vereint größere und kleinere Wohnungen mit differenzierten und flexiblen Grundrissen. Keine Wohnung gleicht einer anderen, sie sind so unterschiedlich wie die Bewohnerinnen selbst – eine Herausforderung für den Bauträger.

Die 53 Wohnungen (mit zwei Gästewohnungen) sind zwischen 60 und 75 m<sup>2</sup> groß, die zwei Penthouse-Wohnungen auf dem Dach ca. 120 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen sind barrierefrei und verfügen über einen Balkon, wandhohe Fenster mit Holzrahmen, Parkett, Fußbodenheizung. Gemeinschaftlich genutzt werden Dachterrasse, der Garten sowie ein Raum für Anlässe unterschiedlichster Art dazu – von Qi-gong-Gymnastik über gesellige oder private Zusammenkünfte bis hin zum allmonatlichen Jour fixe. Der muss sein, zur Verständigung untereinander. Nur eine Tiefgarage für Autos gibt es nicht, dafür einen komfortablen Fahrradunterstand.

### Eine Idee braucht Unterstützung

So aufrecht die Frauen ihr Banner auch tragen – sie sehen dunkle Wolken aufziehen. In der Präambel der Kaufverträge ist festgeschrieben, dass die

Wohnungen nur Frauen zum Kauf angeboten und von ihnen erworben werden; eine jede entscheidet selbst, mit wem sie zusammenwohnen möchte. Doch was geschieht in einem Todesfall? Wer erbt die Wohnung?

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht diesen besonderen Fall der Weitergabe nur an Frauen nicht vor, und genau das ist Anlass zur Sorge. Ganz wider den Strich geht ihnen ebenfalls zurzeit, dass eine „ihrer“ Wohnungen von einer neuen Eigentümerin an ein junges Ehepaar vermietet worden ist, die einzige Mietwohnung im Haus. Beklemmung bereitet, dass die Idee des gemeinschaftlichen, selbstverwalteten und -bestimmten Frauenwohnens von den „eigenen“ Mitstreiterinnen verwässert und untergraben werden könnte.

Eine Wohnung im Beginenhof als Kapitalanlage? Was ist zu tun? Darüber macht sich z. B. die 68-jährige Soziologin und Feministin Astrid Osterland, die bereits an der Universität Göttingen zu derartigen Projekten forschte, sich als „Hüterin der Projektidee“ versteht und von Anbeginn hier lebt, ihre Gedanken: Die Initiatorinnen befürchten hier eine Verkehrung ihrer Auffassung dieses Projektgedankens und wünschen sich für das Wohnen besonders von Frauen jenseits der 50 Jahre mehr Unterstützung inhaltlicher und auch praktischer Art durch die Politik. Allein 2.000 Frauen hatten sich für die 53 Wohnungen in Kreuzberg damals beworben. Frauen wollen anders wohnen, und wie – das beweisen die Beginenhöfe. Sie sind aller Unterstützung wert. ■



Nordwest Ansicht: An zentraler Stelle im Stadtteil Lindau-Reutin entstand eine integrative Wohn-, Arbeits- und Pflegeeinrichtung für Menschen mit Behinderungen

#### THEMA DES MONATS

## Integratives Bauprojekt

# Wohnheim für Menschen mit Behinderung und Frühförderstelle in einem Haus

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels schaffen viele Wohnungsunternehmen altengerechte Wohnangebote im Bestand und durch Neubau, um ihren Mietern Partner für das sichere, preiswerte und langfristige Wohnen sein zu können. Die GWG Lindau geht einen Schritt weiter und realisiert am Bodensee gemeinsam mit dem Verein Lebenshilfe ein integratives Projekt, das Behindertenwerkstatt und eine stationäre Einrichtung mit Wohnungen für das stundenweise betreute Wohnen verbindet.



**Gabriele Zobel**  
GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH  
Lindau

Die GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH (GWG Lindau) hat gemeinsam mit der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e. V., Kreis-

vereinigung Lindau, ein nicht alltägliches Projekt umgesetzt. In Zentrum des auf dem „Festland“ gelegenen Lindauer Stadtteils Reutin entstand ein integratives Modellprojekt, das u. a. ein Wohnheim für Behinderte und eine Frühförderstelle unter einem Dach umfasst.

#### Kooperation

Die Lebenshilfe im Landkreis Lindau betreibt außer der Lindenberger Werkstatt (Lindenberger Werk-

stätten gGmbH im rund 20 km nordöstlich gelegenen Lindenberg im Allgäu) auch eine Werkstatt für Menschen mit Behinderung in Lindau. Es war ihr schon lange ein Anliegen, für die Mitarbeiter der Lindauer Werkstatt ein Wohnheim in der Nähe zu schaffen. Es sollte außer dem stationären Wohnen auch eine Wohngelegenheit für das ambulant betreute Wohnen bieten, damit die dort nach dem Motto „so viel Selbständigkeit wie möglich und so viel Hilfe wie nötig“ wohnenden Menschen mit



Quelle: GWG Lindau, Foto: Marc Pajot, Pejet-Photodesign

Ansicht der Einrichtung von Nordost: Parkplätze für Bewohner und Besucher vor dem Gebäude oder in der Tiefgarage

einer nur stundenweisen Betreuung selbständig einen Haushalt führen können. Die GWG Lindau besaß - nach Abriss eines alten, nicht mehr sanierungsfähigen Gebäudes - ein Grundstück im Zentrum des Stadtteils Reutin, das neu bebaut werden sollte. Durch Vermittlung der damaligen Oberbürgermeisterin trafen die Vertreter der Lebenshilfe mit dem Geschäftsführer der GWG zusammen und machten sich unter Einbeziehung eines Architekturbüros gemeinsam an die Planung.

In eineinhalb Jahren wurde ein modernes Gebäude in der Bazienstraße erstellt, in dem zwei Wohngruppen für 24 Menschen und sechs behindertengerechte Apartments entstanden. In dessen Erdgeschoss hat zudem die Frühförderstelle für Kinder mit besonderem Förderbedarf - ebenfalls eine Einrichtung der Lebenshilfe - ein neues Zuhause gefunden.

#### Barrierearmut und Farbgestaltung

Aufgrund der engen Zusammenarbeit aller Beteiligten während der Planungsphase konnte den Bedürfnissen der neuen Bewohner entsprochen werden: Hierzu zählten vor allem die Barrierefreiheit, aber auch modern gestaltete, „schicke“ Wohnbereiche und großzügige, helle Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen.

So wurden alle Wohnungen und das Erdgeschoss barrierefrei gebaut. Die beiden oberen Etagen sind für Rollstuhlfahrer mit einem Lift zu er-

reichen. Helle Räume, breite Türen und Gänge und großzügige Gemeinschaftsräume gewähren größtmögliche Bewegungsfreiheit und vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre. Behindertengerechte Fluchtwege sorgen zudem für größtmögliche Sicherheit.

Die besondere farbliche Gestaltung der Flure und Verkehrsflächen erleichtert den Bewohnern die Orientierung im Haus: Schon im Treppenhaus kündigt die vorherrschende Farbe ein Stockwerk an. Die Frühförderung wurde vorwiegend mit Grün gestaltet, die Wohngruppe im 1. Stock überwiegend in Rottönen und die Wohngruppe im 2. Stock vorwiegend mit Blau. Dieses Farbkonzept zieht sich dann bis in die Gruppen hinein, so dass die Bewohner anhand der Farbe sofort erkennen würden, wenn sie z. B. mit dem Lift versehentlich in einem falschen Stockwerk und der falschen Gruppe gelandet sind, schließlich können sich die Gebäudenutzer „ihre“ Farbe und „ihr“ Gruppensymbol (Löwe oder Leuchtturm) leichter merken als eine Zahl.

Für die Lebenshilfe ging ein langersehnter Wunsch mit in Erfüllung: „Mit diesem Neubau haben wir mehrere Fliegen mit einer Klappe geschlagen“, freut sich Frank Reisinger, Geschäftsführer der Lebenshilfe. So hat nun die Frühförderung endlich ausreichend Platz: im Erdgeschoss stehen ihr auf 240 m<sup>2</sup> Fläche große Räume zur Verfügung, die allen Therapie- und Diagnostikmöglichkeiten gerecht

werden. „Wir haben Bewegungsräume, Räume für Logopädie, Ergotherapie und Physiotherapie, es gibt Diagnostikzimmer mit der Möglichkeit von Videoanalysen“, schwärmt er.

Die beiden Wohngruppen haben jeweils ein Geschoss für sich alleine. Die jeweils sechs Einzel- und drei Doppelzimmer haben alle eigene Nasszellen. Pro Geschoss gibt es zudem einen großzügigen Küchenbereich und einen allgemeinen Wohnbereich. Alles sei barrierefrei und zusätzlich gebe es pro Wohngruppe noch ein großes, behindertengerechtes Bad, um auch Menschen mit höherem Pflegeaufwand versorgen zu können, erklärt der Lebenshilfe-Geschäftsführer. ▶

#### GWG LINDAU

**Name:** GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH

**Gegründet:** 1930

**Eigene Wohneinheiten:** 1.639

**Fremdverwaltete Einheiten:** ca. 100

**Mitarbeiter:** 16

**Auszubildende:** 2

**Mod.-/Inst.-Investitionen 2012:**

ca. 3,5 Mio. €

**Bilanzsumme 2012:** ca. 81,4 Mio. €



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





Entsprechend dem Farbkonzept ist der Eingangsbereich im Erdgeschoss grün gehalten. Hier geht es auch in die Frühfördereinrichtung

### Einbindung in die Nachbarschaft

Neben dem Wohnkonzept ist die zentrale Lage des Gebäudes im Stadtteil Reutin für das Anliegen wichtig, Menschen mit Behinderung in der Stadt „sichtbar“ zu machen und in ihren Alltag einzubeziehen. Die Werkstatt, der Arbeitsplatz der Bewohner, liegt ganz in der Nähe des neuen Gebäudes. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind eine Bäckerei, eine Bank, verschiedene Ärzte und ein Supermarkt gut zu erreichen. Im alten Reutiner Rathaus um die Ecke können die Bewohner die örtlichen kulturellen und gesellschaftlichen

Angebote nutzen, im Sport- oder Trachtenverein sowie im Tanzhaus mitmachen. Diese Vernetzung in die anderen Quartiere der Stadt ist von Verein und Wohnungsunternehmen gewollt.

Die nahegelegene Haltestelle des Stadtbusses ermöglicht den Bewohnern der Einrichtung Mobilität und sichert den Besuchern der Frühförderstelle eine gute Erreichbarkeit. Besucher und Gäste des Hauses können aber auch direkt vor dem Haus oder in einer Tiefgarage mit 24 Plätzen parken. Drei Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Hauses liefern Energie, die Wärmeversorgung erfolgt über

die Heizanlage (Pellets) im Keller des nahegelegenen GWG-Verwaltungsgebäudes, das unterirdisch mit dem neuen Gebäude verbunden ist.

### Zusammenarbeit: gemeinsamer Gewinn

„Für die Wohnbaugesellschaft war die Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe ein Glücksfall in jeder Hinsicht“, erklärt GWG-Geschäftsführer Alexander Mayer. „Wir konnten bei der Planung und durch die professionelle Zusammenarbeit auf ihre praktischen Erfahrungen zurückgreifen. Im Hinblick auf die bürokratischen Besonderheiten und den herrschenden ‚Verordnungsdschungel‘ für die Einrichtung eines Heimes für behinderte Menschen war das eine enorme Erleichterung.“ Auch wenn die GWG das Objekt längerfristig an die Lebenshilfe vermietet hat, wurde bereits zum Planungsbeginn die Wohnanlage so konzipiert, dass die Wohnungen mit geringen Veränderungen zu Seniorenwohnungen umgestaltet werden könnten, falls ein Mieterwechsel erfolgen sollte. Dies mindert natürlich das Risiko für die Wohnungsgesellschaft und stellt sich im Hinblick auf die Refinanzierung positiv dar.

GWG und Lebenshilfe haben ein Projekt realisiert, das nicht nur behinderten Menschen bessere Wohn-, Therapie- und Arbeitsmöglichkeiten schafft, sondern sie im wahrsten Sinne in die Mitte der Stadt holt und zu einem Know-how-Transfer zwischen Wohnungs- und Sozialwirtschaft beiträgt. ■



Im 1. Stock wird das Farb- und Leitsystem von der Farbe rot dominiert. Den Bewohnern soll so die Orientierung erleichtert werden



## NACHHALTIGE WERTSTEIGERUNG

Steigern Sie die Attraktivität Ihrer Immobilie und sichern Sie sich langfristig zufriedene Bewohner. Wir bieten Ihnen individuelle Balkonverglasungen und Fassadenlösungen für Neubau und Sanierungsobjekte. Unsere Systeme erfüllen höchste technische Standards - vom zertifizierten Wind-, Wetter- und Schallschutz bis zu wärmegeämmter Wohnraumerweiterung nach neuester EnEV. Für mehr Freiraum lassen sich alle Verglasungen maximal öffnen. Wir unterstützen Sie mit unserem erfahrenen Objekt-Team aus Architekten und Ingenieuren - von der ersten Planung bis zum kompletten Baustellen-Management.





Die WBG Augsburg erhielt ihren Preis für die energieeffiziente Modernisierung eines Objekts in der Grünenstraße, das mit einer neuen Hülle aus vorgefertigten Holztafelbauelementen versehen wurde

## Wettbewerb zu den Deutschen Bauherrenpreisen 2013/2014

### Anstöße für Innovationen im Wohnungsbau

Der Deutsche Bauherrenpreis zeichnet seit 1986 Wohnungsbauvorhaben aus, die eine hohe Qualität zu tragbaren Kosten realisieren. Der Doppelwettbewerb in den Kategorien „Modernisierung“ und „Neubau“ steht daher auch genau unter diesem Motto. Er soll Breitenwirkung erzeugen und aufzeigen, welche Rolle Nachhaltigkeit, Nutzungskonzepte, Quartiersbezüge und Baukultur haben. Die DW präsentiert ab dem nächsten Heft laufend die prämierten Projekte - jeweils ein Preisträger Neubau und Modernisierung.



**Dr. Bernd Hunger**  
Referent Wohnungs- und Städtebau, Forschung und Entwicklung GdW, Berlin



**Dr. Thomas Welter**  
Bundesgeschäftsführer des Bundes Deutscher Architekten BDA, Berlin

Der Doppelwettbewerb zum Deutschen Bauherrenpreis in den Kategorien „Modernisierung“ und „Neubau“ war hinsichtlich der Qualität der eingereichten 176 Vorhaben mit insgesamt 10.500 Wohnungen ein voller Erfolg. Am 18. September 2013 wurden im Berliner Radialsystem die Preise in der Kategorie Modernisierung verliehen. Die Preisverleihung in der Kategorie Neubau fand am

19. Februar 2014 im Berliner Palais am Funkturm statt.

Für Bauherren im Wohnungsbau ist das Spannungsfeld zwischen Anspruch und Rentierlichkeit von größter Bedeutung, wenn anstelle einzelner Leuchttürme Breitenwirkung erzielt werden soll. Der als Gemeinschaftsinitiative der in der AG KOOPERATION zusammengeschlossenen Verbän-

de Bund Deutscher Architekten, Deutscher Städtetag und GdW vergebene Preis steht mit seinem Leitbild „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ wie kein anderer vergleichbarer Wettbewerb dafür, dass nachhaltiges Bauen auch kostengünstig sein muss, und zwar betrachtet über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes bzw. einer ganzen Wohnsiedlung.

#### Wohnungsbau in Partnerschaft

Der Ansatz des Wettbewerbs zum Deutschen Bauherrenpreis, nämlich Bauherren, Planer und Kommunalpolitiker zusammenzubringen, steht für eine Erfahrung: Baukultur im Wohnungsbau geht nur in verlässlicher Partnerschaft.



Überall dort,

- wo Wohnungseigentümer und Kommunen bereits in frühen Phasen ihre Konzepte miteinander abstimmen,
- wo Architekten und Ingenieure von Anfang an und zu fairen Bedingungen ihre Ideen einbringen können,
- wo die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig einbezogen werden,

sind die Chancen groß, dass Vorhaben gelingen, auf die alle Beteiligten stolz sein können. Erforderlich ist allerdings die Unterstützung der Politik überall dort, wo im Wohnungsbau ein gesellschaftlicher Mehrwert entsteht, der aus Sicht der Bauherren die Grenzen der Rentierlichkeit überschreitet.

### Erfahrungen aus dem jüngsten Wettbewerb

Mit intelligentem Wohnungsbau kann ein Mehrwert an Baukultur erreicht werden. Kennzeichnend für die ausgezeichneten Vorhaben sind u. a. folgende Merkmale.

#### Vom Einzelbau zum Quartiersbezug:

Bauherren und Planer lösen sich von der Betrachtung des Einzelgebäudes und stellen das Quartier als Ganzes in den Mittelpunkt. Und zwar als städtebauliches Ensemble, das im Dialog zum Bestand in seiner Umgebung zu gestalten ist. Die gewählten städtebaulichen Formen sind dabei vielfältig – von der Blockrandbebauung bis zur Zeile – je nach städtebaulichem Kontext.

#### Hoher Stellenwert des Wohnumfeldes:

Ergänzend zur städtebaulichen Einordnung wird das Quartier als sozialer und grüner Raum gestaltet, der differenzierte Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Ansprüche ebenso wie für die Nachbarschaft als Ganzes bieten soll.

#### Kleinteilige und gemischte Nutzung:

Kaum eines der eingereichten Vorhaben zielt auf reinen Wohnungsbau. Verbreitet sind Konzepte für die kleinräumige soziale und funktionale Mischung durch differenzierte Förderinstrumente und Wohnformen. Sie werden durch Betreuungs- und Treffmöglichkeiten ergänzt, um Alt und Jung zusammenzubringen. Wo es zweckmäßig und möglich ist, werden Geschäfte für wohnungsnah Dienstleistungen eingeordnet und Büronutzungen ermöglicht.

#### Berücksichtigung der Nutzerinteressen:

Die Projekte richten sich an den Bewohnerbedürfnissen aus, entweder durch die direkte Beteiligung der Bewohnerschaft bei Maßnahmen im Bestand oder durch die sorgfältige Antizipation der zu erwartenden Nachfrage beim Neubau.



Stehempfang im Berliner Radialsystem, September 2013

#### Beitrag zur Innenentwicklung:

Wohnungsbau wird zur Stadtreparatur an komplizierten innerstädtischen Standorten. Bauen auf grüner Wiese ist out. Mitunter trägt ergänzender Neubau zur Lärminderung im vorhandenen Bestand bei – eine Anforderung, die angesichts der zunehmenden Sensibilität der Bevölkerung für Lärm immer wichtiger wird.



#### Hohe energetische Standards:

Die Wettbewerbsergebnisse belegen, dass der Wohnungsneubau in Deutschland international beispielhaft ist. Bauherren und Planer leisten einen zentralen Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende.

## BAUHERRENPREISE

Die DW wird ab Heft 4/2014 jeweils zwei der einzelnen Preise in einer kleinen Serie genauer vorstellen. Einen kurzen Überblick über die Preisträger des **Deutschen Bauherrenpreises Modernisierung 2013** und des **Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2014** liefert jetzt bereits unsere Website [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de).



Unter nebenstehenden QR-Code können die ausgezeichneten Projekte betrachtet werden.

#### Tragbare Kosten?

Qualitativ hochwertiger Wohnungsbau an komplizierten innerstädtischen Standorten, verbunden mit hohen energetischen Anforderungen und Ansprüchen an kleinteilige Nutzungsmischung, ist nicht ohne Weiteres mit tragbaren Kosten vereinbar. Die Jurys haben die Baukosten als zentrales Bewertungskriterium sorgfältig beachtet. Angesichts von überproportionalen Kostensteigerungen der letzten Jahre in Positionen, die durch die Bauherren kaum beeinflussbar sind (Material- und Lohnkosten, Planerhonorare), ist einzuschätzen: Viele anspruchsvolle Vorhaben wären ohne Förderung für die Bauherren nicht rentierbar und für die Mieter nicht bezahlbar gewesen – es sein denn im Hochpreissegment. Teures Bauen für Betuchte ist jedoch explizit nicht Gegenstand des Wettbewerbs, der auf Breitenwirkung beim bezahlbaren Wohnungsbau zielt.

Für die öffentliche Hand geht vom aktuellen Wettbewerb das Signal aus: Hohe gesellschaftliche Anforderungen an den Wohnungsbau sind nicht zum Nulltarif zu haben. Ihre Erfüllung setzt eine Förderung voraus, die rentierliches Bauen nicht nur ermöglicht, sondern stimuliert.

#### Die Bauherrenpreise im Überblick

Zum Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2013 wurden 81 Vorhaben mit 6.200 Wohnungen eingereicht. Die Jury, unter dem Vorsitz von Prof. Christiane Thalgot, zeichnete zehn Projekte mit einem Preis aus. Zehn weitere Projekte erhielten eine besondere Anerkennung; darüber hinaus wurde der Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ vergeben. Beim Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2014 wurden 95 Vorhaben mit 4.300 Wohnungen eingereicht. Hier vergab die Jury unter Vorsitz des Architekten Jochen König ebenfalls jeweils zehn Preise und Anerkennungen sowie einen Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“. ■



Weitere Informationen auch unter: [www.deutscherbauherrenpreis.de](http://www.deutscherbauherrenpreis.de)



Auf dem Gelände einer ehemaligen Heilanstalt errichtete die GWG Halle-Neustadt ein moderne Anlage für das Kurzzeitwohnen. Sanierte Altbauten und neu errichtete Ergänzungs- und Verbindungsbauten bilden nun eine spannende Einheit

## Geschäftsfeld „Wohnen auf Zeit“

### Neues Konzept erweckt bauliches Kleinod zum Leben

Die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH hat ihr Angebotsspektrum erweitert. Im Technologie- und Gründerzentrum der Stadt Halle (Saale), das auf einem ehemaligen Kasernengelände errichtet wurde, fehlte eine Möglichkeit zum Kurzzeitwohnen. Auf Wunsch ihrer Eigentümerin wurde die GWG aktiv: In drei denkmalgeschützten, lange Zeit leer stehenden Villen entstanden mehr als 40 moderne Apartments für das „Wohnen auf Zeit“.



**Alexander Conrad**  
Leiter Unternehmensentwicklung  
GWG Halle-Neustadt mbH  
Halle/Saale

Für Jana Kozyk war es „Liebe auf den zweiten Blick“. Der Geschäftsführerin der städtischen GWG - mit einem Eigenbestand von 10.000

Wohn- und Geschäftseinheiten einer der großen Vermieter der Region - war klar, dass der seit längerem geplante Neubau eines Boardinghauses eine echte Herausforderung werden würde. Das Gebäude mit Gäste- und Kurzzeitwohnungen sollte nach dem Willen der Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) statt in einem modernen Neubau in einem denkmalgeschützten Ensemble dreier spätklassizistischer Villen inmitten des seit 1997 entwickelten Techno-

logie- und Gründerzentrums (TGZ) entstehen. Die Gebäude waren aufgrund jahrzehntelangen Leerstands allerdings in einem äußerst desolaten Zustand.

Das TGZ - einer der Top 10 der Technologisparks in Deutschland und größter seiner Art in Mitteldeutschland - ist der zentraler Innovations- und Technologiestandort der Stadt Halle und eingebunden in den sog. Weinberg Campus mit einer Vielzahl universitärer Einrichtungen,





Quelle: aller Foto, s. GWG Halle-Neustadt, Fotos: Falk Wenzel



Liebevoll wurden selbst abgängige und verwitterte Details erneuert

Das lange Zeit leerstehende Ensemble denkmalgeschützter Villen erstrahlt jetzt in neuem Glanz

### Neue Wege

Die GWG Halle-Neustadt mbH betreibt bisher fast ausschließlich Wohngebäude, die in industrieller Bauweise errichtet wurden. Eine Denkmalsanierung gehörte bislang nicht zum Spektrum der seit 1992 währenden Modernisierungsarbeiten in Halle-Neustadt. Dennoch stellte sich das Unternehmen der Herausforderung und erwarb im Oktober 2011 die seit 20 Jahren leer stehenden, fast ruinösen Denkmalbauten aus der Zeit der Heilanstalt Halle-Nietleben im späten 19. Jahrhundert. Die Villengruppe diente zu dieser Zeit den Patienten zur Unterbringung und wurde nach Auflösung der Heilanstalt ab den 1930er Jahren militärisch - nach dem 2. Weltkrieg durch die sowjetischen Besatzungsmächte - genutzt.

Nachdem die sowjetischen Truppen das ehemalige Kasernengelände im heutigen Stadtteil „Heide-Süd“ im Jahr 1991 verlassen hatten, war in Regie der Sachsen-Anhaltinischen Landesentwicklungsgesellschaft (SALEG) eine mehrjährige Sanierung des z. T. stark schadstoffkontaminierten Konversionsgeländes erfolgt. Die SALEG übernahm auch in den Jahren 2010 und 2011 die notwendigsten Sicherungsmaßnahmen an den drei betreffenden Gebäuden. Die durch eine seit Jahren nicht mehr intakte Dachhaut einsturzgefährdeten Geschossdecken aus Holz wurden komplett entfernt und

durch Stahlbetondecken ersetzt. Die SALEG ersetzte Dachstuhl und Dachhaut, welches für die spätere Sanierung durch die GWG die Grundlage bildete. Für die Steuerung des Sanierungsprojektes wurde eine unternehmensinterne Projektgruppe gebildet.

### Architektonisches Konzept

Schon frühzeitig war klar geworden, dass die drei Villen nicht als Solitäre belassen werden können. Für das Konzept eines Gäste- bzw. Boardinghauses wurde ein zentraler Zugang als notwendig erachtet. Die Erschließung der Nebengebäude wurde über Verbindungsgänge in einer modernen Stahl-Glas-Konstruktion realisiert. Die Kubatur der Bestandsgebäude ergab eine Anzahl möglicher Apartments von nicht mehr als 35, sodass sich der beauftragte Architekt Thomas Irmscher zusammen mit der GWG entschied, eingeschossige Neubauten an den Verbindungsgang mit je vier Apartments anzuschließen. In konstruktiver und zielgerichteter Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz der Stadt Halle (Saale) wurde die Gestaltung der im Stile von Pavillons geplanten Neubauten sehr zurückhaltend gegenüber dem imposanten und im Schweizerhausstil gestalteten Altbauten vorgenommen. Im Ergebnis entstanden 42 Apartments mit Grundrissen von 25 bis 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche. ▶

forschender Institutionen und Unternehmen. In den letzten 20 Jahren wurde mehr als 1 Mrd. € in den Aus- und Umbau des Weinberg Campus investiert, so dass hier mittlerweile über 5.000 Mitarbeiter in Forschungsunternehmen und -einrichtungen beschäftigt sind. Rund die Hälfte der mehr als 20.000 Studierenden absolviert hier zudem ihre Ausbildung. TGZ und Weinberg Campus grenzen direkt an Halle-Neustadt, wo die GWG den größten Teil ihrer Bestände hat.





Die Apartments des Boardinghauses werden vornehmlich von Gästen und Wissenschaftlern des benachbarten Forschungs- und Technologiezentrums genutzt



Blick ins eins der Bäder: Beispiel für die moderne und helle Ausstattung der Apartments

### Herausforderung Pilz und Nässe

Die Sanierung der Denkmalbauten gestaltete sich bereits während der Planung als sehr zeitaufwändig und detailreich. Durch den jahrzehntelangen Verfall konnten keine tragenden Konstruktionen erhalten werden. In Teilen der Bestandsgebäude wurden Vorkommen von *Serpula lacrymans* festgestellt, die durch Tauchverfahren abgetötet wurden. Das konsequente Entfernen aller holzhaltigen Einbauten, wie Treppen, Stürze und Fensterrahmen, sowie das Imprägnieren der Leibungen bewahren die Gebäude vor dem erneuten Aufleben des zerstörerischen Pilzes. Die Altbauten sind auf verwittertem Fels gegründet, der eine hohe Tragfähigkeit aufweist und durch die Höhenlage oberflächiges Wasser gut ableitet. Insofern konnte auf weitergehende Wasserhaltungsmaßnahmen im Untergrund verzichtet werden.

### Denkmalschutzmaßnahmen

Diese Grundsicherung der Gebäude bewirkte den Entfall des inneren Denkmalschutzes. Für die Architekten ergaben sich weitgehende Freiheitsgrade in der Gestaltung der Grundrisse und der Infrastruktur der Gebäude. Demgegenüber wurden die Auflagen an den äußeren Denkmalschutz erhöht. So wurde die Nachbildung der Fenster- und Türkonstruktionen sowie der gusseisernen Balkonbrüstungen und Verkleidungen gefordert. An der äußeren Fassade sind Fehlstellen durch dem Original so weit wie möglich nachempfundene,

neue Klinker ersetzt worden. Der charakteristische Innenhof ist wieder so gestaltet, wie er zur Zeit der Heilanstalt angelegt war. Dabei wurden die zur damaligen Zeit in Halle (Saale) oft verwendeten Bord- und Begrenzungssteine aus Porphyr wieder eingesetzt bzw. neu hergestellt. Bei der Gestaltung der Außenanlagen sowie der Positionierung der Neubauten und der zusätzlichen Wegebeziehungen musste auf den unkontrollierten Bewuchs mit geschützten Bäumen erhöht Rücksicht genommen werden. Des Weiteren wurden die drei Gebäude in Schiefer neu eingedeckt.

Die Beschaffung dieser teilweise preisintensiven Materialien zur heutigen Zeit war für die GWG und die bauausführenden Firmen nicht immer einfach. Für die energetische Sanierung der Altbauten kam ein klassisches Wärmedämmverbundsystem nicht in Frage. Um die z. T. durchfeuchteten Außenwän-

de auch nach der Sanierung trocken halten zu können, lag der Schwerpunkt bei der Innendämmung auf einer hohen Diffusionsoffenheit. Deshalb sind Mineralfüllplatten verwendet und in der Folge für die Schlussbeschichtung Silikatfarbe anstelle von Dispersionsfarbe verwendet worden. Die nichttragenden Innenwände wurden in herkömmlicher Trockenbauweise hergestellt sowie Fenster und Türen in Holz originalgetreu nachgebaut. Eine besondere Herausforderung für den Hersteller stellte die Anforderung des Denkmalschutzes zur Erhaltung der Leibungstiefe dar, welche mit heutigen energetischen Standards kaum noch vereinbar ist. Die angrenzenden Neubauten sind in konventioneller Bauweise mit WDVS errichtet worden. Für die Beheizung des Gebäudeensembles kommt Fernwärme zum Einsatz, die aus der Kraft-Wärme-Kopplung im Heizkraftwerk des stadt eigenen Energieversorgers gewonnen wird.

### BOARDINGHAUS WEINBERG CAMPUS

**Adresse:** Daniel-Vorländer-Straße 1, Halle (Saale)

**Bauherr:** GWG Halle-Neustadt mbH

**Planung und Bauleitung:**

Thomas Irmischer VfA, Halle (Saale)

**Bauausführender Generalunternehmer:**

GP Papenburg Hochbau GmbH, Halle (Saale)

**Sanierungsbeginn:** September 2012

**Eröffnung:** November 2013

### Innen modernes Ambiente

Zur Beherbergung der Zielgruppe Wissenschaftler und Forscher aus aller Welt wurde ein Möblierungskonzept entwickelt, welches insbesondere die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten auf dem Weinberg Campus in den Vordergrund stellt. Den Gästen stehen in ihren Apartments bequeme Sitzmöbel, geräumige Schrankkapazitäten und Arbeitsplätze zur Verfügung. Aufgrund der hohen Beanspruchung des Bodenbelags ist ein hochbelastbarer Vinylbelag verwendet worden,



Das Raum- und Möbelkonzept soll die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Selbstverständlich ist auch Servicepersonal sowie eine moderne Technikausstattung

der sowohl im Flur- und Apartmentbereich verlegt wurde. Für die Herstellung der Einbaumöbel sowie für die übrige Ausstattung der Apartments wurde ein regional ansässiges Tischlereiunternehmen gebunden. Die Bäder erhielten eine komfortable Ausstattung u. a. mit lichtdurchfluteten Glasduschen, die Küchen sind mit vollwertigen Kücheneinheiten ausgestattet.

Die Raumheizung funktioniert über ein modernes Steuerungskonzept, welches neben der gradgenauen Einzeltemperaturregelung jedes Raumes auch den Öffnungszustand der Fenster erkennt und so Wärmeverluste durch Kipplüftung effizient vermeidet. Um mobilitätseingeschränkten Gästen den barrierefreien Zugang zu ermöglichen, wurden selbsttätig öffnende Türen, ein Treppenlift und neben acht barrierearmen auch ein komplett barrierefreies Apartment eingerichtet. Das Zugangs- und Zutrittssystem zum Boardinghaus erfolgt für die Gäste ausschließlich schlüssellos mit einer Chipkarte. Drahtloser und kabelgebundener Internetzugang, Telefon und vielsprachiges TV-Angebot sind selbstverständlich und ermöglichen es den Gästen,

auch für einen längeren Zeitraum im TGZ zu leben und zu arbeiten. Die Gäste werden an mehreren Tagen in der Woche durch GWG-eigenes Servicepersonal betreut. Für die hauswirtschaftlichen Dienstleistungen wurde ein Spezialunternehmen beauftragt, welches täglich vor Ort ist.

#### Erweiterung der Geschäftssparte

Das als neues Nutzungskonzept entwickelte Angebot versteht sich als Dienstleistung für die im Technologiepark ansässigen Einrichtungen und Unternehmen sowie der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, die Bedarf an campusnahen Gästewohnungen haben. Das neue Dienstleistungsangebot ergänzt damit als wichtiger Faktor die Attraktivität des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Halle (Saale).

GWG-Geschäftsführerin Jana Kozyk ist inzwischen vom Erfolg dieses Projektes überzeugt. Mit der Eröffnung des „Boardinghaus Weinberg Campus“ ist einerseits die seit langem von den Einrichtungen auf dem Weinberg Campus erhoffte Beherbergungsstätte Realität geworden. Zugleich konnte die GWG Halle-Neustadt mbH ihre Geschäftssparte „Wohnen auf Zeit“ weiter ausbauen und ihr Geschäftsfeld auch räumlich erweitern. Die Anerkennung für das gelungene Projekt zeigt auch, dass es dem Unternehmen gelungen ist, eine denkmalgerechte Sanierung in Abstimmung mit vielen Entscheidungsträgern gemeinsam und mit hoher Zufriedenheit aller Beteiligten abzuschließen. ■

#### GWG HALLE-NEUSTADT MBH

**Gründung:** 2. Mai 1990

**Wohn- und Geschäftseinheiten:** 10.670

**Mitarbeiter:** 95

**Leerstandsquote (31.12.2013):** 5,8%

**Bilanzsumme 2012:** 331,6 Mio. €

## Mineralisch Nicht brennbar Ohne Biozide



### weber.therm A 100 Premium-WDV-System mit AquaBalance-Putzen

Für eine nachhaltig-ökologische Bauweise sind unsere mineralischen Wärmedämm-Verbundsysteme die beste Wahl. In Kombination mit den umweltschonenden AquaBalance-Putzen schützen sie Fassaden effektiv und dauerhaft vor Algen- und Pilzbewuchs – ohne Biozide.

[sg-weber.de/](http://sg-weber.de/)  
gesund-daemmen



\* gilt für AquaBalance-Fassadenputze in den WDV-Systemen A 100 und A 200 ab einer Dämmstärke von 140 mm

**weber**  
SAINT-GOBAIN





Die Gartenstadt Gablensiedlung wird durch die Lage im Grünen ihrem Namen gerecht



---

## Wohnen im Denkmal

# Gartenstadt Gablenzsiedlung in Chemnitz: Wo sich Familien wohl fühlen

1915 und damit mitten im Ersten Weltkrieg legten Chemnitzer Genossenschaftsmitglieder den Grundstein für die Gartenstadt Gablenzsiedlung. Heute ist die denkmalgeschützte Wohnanlage mit ihren 650 Wohnungen besonders bei Familien begehrt. Entsprechend groß ist die Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen – doch Vollvermietung herrscht trotzdem nicht.

---



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Daniel Pfaff muss Anja Fischer einmal mehr enttäuschen: Nein, leider ist noch immer keine fami-

liengerechte Wohnung in der Gartenstadt Gablenzsiedlung frei, erklärt der Leiter Marketing/ Öffentlichkeitsarbeit der Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG (CAWG). Dabei würde die junge Frau nur zu gerne mit ihrer Familie in die Gartenstadt ziehen – dorthin, wo sie seit einigen Monaten bereits arbeitet: Im März 2013 eröffnete sie im einstigen Waschhaus im Postweg

die Tagesmuttereinrichtung „Glückskäfer“, wo sie seither fünf Kleinkinder betreut.

Deshalb kennt Anja Fischer auch die Qualitäten der Gartenstadt Gablenzsiedlung gut: die großzügigen, grünen Innenhöfe, die Nähe zur Innenstadt und nicht zuletzt die hohe Wohnqualität in den denkmalgeschützten Häusern. Diese Vorzüge dokumentiert auch der Deutsche Bauherren- ▶



**NICHT DEN STUDIENSTART VERPASSEN!**  
**STUDIENSTART: 07.04.2014**



**BESTE AUSSICHTEN!**  
**MITTEN IM JOB – MITTEN IM FERNSTUDIUM**

**CAMPUS MIT PERSPEKTIVEN**  
**B.A. Real Estate**

Diana Quack  
Tel.: 0234 94 47 260  
Mail: fernstudium@ebz-bs.de  
www.ebz-business-school.de

 **ebz**  
**BUSINESS SCHOOL**  
University of Applied Sciences



Die Geibelstraße ist die Hauptstraße der Gablensziedlung. Bei den straßenseitigen Fassaden machten die Denkmalschützer besonders strenge Vorgaben

preis Modernisierung, den die CAWG 2003, nach Abschluss der vierjährigen Sanierungsarbeiten, in Empfang nehmen durfte. Eine „realitätsbezogene engagierte Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und der Wohnungsbauförderung“ sowie einen „Umbau der Wohnungsgrundrisse im Einklang mit der äußeren Erhaltung der Architektur der traditionellen Moderne“ attestierte die Jury der CAWG.

#### Stadt mit hohem Leerstand

Dass Anja Fischer mit ihrem Wohnungswunsch bislang keinen Erfolg hatte, ist eigentlich erstaunlich. Denn die CAWG, mit rund 6.700 Wohnungen der zweitgrößte Anbieter auf dem Wohnungsmarkt der sächsischen 242.000-Einwohner-Stadt, agiert in einem ausgesprochen schwierigen Markt. Laut dem jüngsten Leerstandsindex der Beratungsunternehmen Empirica und CBRE beträgt der marktaktive (also kurzfristig verfügbare) Leerstand in Chemnitz nicht weniger als 9,6%. Auch bei der CAWG stehen laut Pressesprecher Daniel Pfaff rund 9% aller Wohnungen leer. Und selbst in der Gablensziedlung ist es nicht so, dass alle 650 Wohnungen vermietet wären: Auch hier wartet jede elfte Einheit auf einen Mieter.

Die Erklärung für das scheinbare Paradox: Angebot und Nachfrage passen nicht zusammen. „Es stehen fast ausschließlich 1- und 2-Zimmer-Wohnungen leer“, erläutert Pfaff. „Die Nachfrage kommt hingegen zum größten Teil von Familien, die eine 3- bis 5-Zimmer-Wohnung suchen.“ Die Gartenstadt, begründet dies der Pressesprecher, sei eine ausgesprochene Familiensiedlung, während sich Singles

bei der Wohnungssuche eher Richtung Innenstadt orientierten.

#### Grundrissänderung bei der Sanierung

Wurde also bei der gut zehn Jahre zurückliegenden Modernisierung an den Kundenwünschen vorbeigeplant? Dieser Vorwurf würde den Verantwortlichen nicht gerecht. Denn schon damals wurden Wohnungen zusammengelegt, so dass die durchschnittliche Wohnungsgröße sich von 53 auf 61 m<sup>2</sup> erhöhte. „Es entstanden die unterschiedlichsten Grundrissvarianten, die eine Mischung von 1-Raum-, 2-Raum-, 3-Raum- und 4-Raum- bis hin zu Maisonette-Wohnungen präsentieren“, schreibt der frühere CAWG-Vorstandsvorsitzende Curt Bertram in dem von der CAWG herausgegebenen (mittlerweile vergriffenen) Buch „Gartenstadt Gablensziedlung Chemnitz“.

Allerdings seien damals einzelne bewohnte Wohnungen von der Sanierung ausgenommen worden, erläutert der heutige Marketingchef Daniel Pfaff. Wenn jetzt zwei nebeneinanderliegende, unsanierte Wohnungen frei seien, würden sie deshalb zusammengelegt. „Wir hätten überhaupt keinen Leerstand, wenn wir nur große Wohnungen hätten“, ist Pfaff überzeugt. Die kleinen Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 40 und 55 m<sup>2</sup> weisen hingegen die höchste Leerstandsquote auf.

#### Eine Siedlung für kleine Leute

Genau diese kleinen Wohnungen aber waren ursprünglich charakteristisch für die Gartenstadt Gablensziedlung, die in drei Bauabschnitten zwischen 1915 und 1930 entstand. Eine Siedlung

nicht für den Mittelstand, sondern für Arbeiterfamilien mit kleinem Einkommen wollte die 1911 gegründete Allgemeine Baugenossenschaft für Chemnitz und Umgebung e.G. (ABG) realisieren. Und nach solchen günstigen Wohnungen gab es einen riesigen Bedarf: Die Industriestadt Chemnitz verzeichnete in den Jahrzehnten vor dem Ersten Weltkrieg eine massiv steigende Einwohnerzahl und litt, ganz im Gegensatz zur heutigen Situation, unter einer gravierenden Wohnungsnot. Als Standort für die Gartenstadt sicherte sich die ABG ein Areal östlich der Innenstadt, nicht weit vom Arbeiterviertel Sonnenberg entfernt. Rund um die Geibelstraße sollte eine Mustersiedlung entstehen, die ihren Bewohnern bei niedrigen Kosten eine hohe Wohnqualität bot. Gut durchlüftete Wohnungen und großzügige Grünflächen gehörten dazu, aber auch eine sorgfältige Gestaltung der Außenanlagen. Davon zeugt beispielsweise der Jugendstilbrunnen, der 1930 von seinem ursprünglichen Standort in der Innenstadt in die Geibelstraße verlegt wurde.

#### Herausforderungen des Denkmalschutzes

Dass die Gartenstadt unter Denkmalschutz steht, stellt die CAWG als heutige Eigentümerin der Siedlung vor besondere Herausforderungen. „Entlang der Geibelstraße gilt ein verschärfter Schutz, so dass keine Änderungen an der Fassade und damit auch keine Außendämmung erlaubt sind“, erläutert Daniel Pfaff beim Spaziergang durch die Siedlung mit ihren zahlreichen reizvollen Architekturdetails. In den Bereichen abseits der Hauptstraße war hingegen eine Außendämmung möglich - zu-



Quelle: CAWG



Aus der Entstehungszeit: Den Grundstein für die Gabelnsiedlung legten die Genossenschaftsmitglieder 1915 und damit mitten im Ersten Weltkrieg

mindest bei denjenigen Häusern, deren Fassade nicht mit dem für Chemnitz typischen rötlichen Porphyrtuff geschmückt ist.

Balkone fehlen weitgehend, da die ursprünglichen Architekten nur ganz wenige Austritte vorsahen und auch im Zuge der Sanierung keine Balkone angebaut wurden. Kompensiert wird dieses Manko durch Mietergärten, die dem Augenschein nach gut angenommen werden. Wie die Gärten zu gestalten sind, regelt eine Hausgartenfibel. Ein weiteres Plus: Die Wohnungen verfügen über großzügige Bodenkammern, welche die Bewohner unentgeltlich nutzen dürfen.

Insgesamt überwiegen nach Einschätzung von Daniel Pfaff die mit dem Denkmalschutz verbundenen Vorteile: „Er macht die Vermietung einfacher und ist für das Image der Genossenschaft cool.“ Dank ihrer denkmalgeschützten Siedlungen (dazu gehört auch der Wissmannhof mit gut 300 Wohneinheiten) könne die CAWG die Interessenten auf sich aufmerksam machen, die sich vom Plattenbau nicht angesprochen fühlten.

#### Relativ hohes Nutzungsentgelt

Allerdings hat der Denkmalschutzstatus seinen Preis: 740 €/m<sup>2</sup> investierte die CAWG seinerzeit in die Modernisierung der Gartenstadt. Das durchschnittliche Nutzungsentgelt beträgt knapp 6 €/m<sup>2</sup> - wenig für deutsche Metropolen, aber viel für Chemnitz, wo die Angebotsmiete nach Angaben des Portals Immobilienscout24 im Durchschnitt bei lediglich 4,93 €/m<sup>2</sup> liegt. Weil die Bewohner

der Gartenstadt Gabelnsiedlung relativ viel für ihre Wohnung bezahlen, haben sie auch hohe Ansprüche, wie Daniel Pfaff berichtet. Doch sie kümmern sich auch selbst um die Siedlung: „Das Umfeld ist ihnen nicht egal. Dass einer einfach etwas wegwirft - das gibt es nicht.“

Zurück zum ehemaligen Waschhaus, in dem sich Anja Fischer um die Knirpse kümmert, die mit großen Augen den unerwarteten Besuch bestaunen. In dem Gebäude gibt es nämlich neben einer zweiten Tagesmuttereinrichtung auch noch viel Platz für eine großzügige Wohneinheit über zwei Ebenen. Doch obwohl familiengerechte Wohnungen begehrt sind, hat Daniel Pfaff die Vermarktungsbemühungen für diese (unsanierte) Einheit jetzt eingestellt: Der Umbau wäre so teuer geworden, dass die CAWG ein Nutzungsentgelt von 10 €/m<sup>2</sup> hätte verlangen müssen - und solch eine Miete ist in Chemnitz selbst in einem schmucken Denkmal nicht durchsetzbar. ■

# AEG

WARMWASSER VON

# A-Z

## W WIE – WUNDERBARE WOHNUNGS WERTSTEIGERUNG

Schon im Jahr 1909 haben wir den Grundstein für unser Warmwasser-Sortiment gelegt. Heute bietet die AEG Haustechnik effiziente Warmwasser-Lösungen von A-Z. Profitieren auch Sie bei Ihren Wohnungsbau-Projekten von unserer Erfahrung und lernen Sie den hohen Komfort unserer Haustechnik-Lösungen noch besser kennen. Zum Beispiel bei einem Messebesuch oder im Internet.



#### Wir stellen aus:

SHK Essen, 12. – 15.03.2014, Halle 3.0, Stand 428  
IFH Nürnberg, 08. – 11.04.2014, Halle 4, Stand 228



## » Wärmelieferverordnung macht Contracting komplizierter

Wohnungsunternehmen und für die Wohnungswirtschaft tätige Dienstleister hatten Hoffnung in die neue Wärmelieferverordnung gesetzt, die Mitte 2013 verabschiedet wurde. In der Vergangenheit gab es zahlreiche Prozesse um die korrekte Trennung und Abrechnung von Kosten bei der Wärmeerzeugung durch Dritte. Eine wirklich praxisnahe Verordnung entstand aber trotz langer Vorarbeit nicht.

Für Ingrid Vogler, die beim GdW für Energiefragen und Technik verantwortlich ist, sind die Änderungen des § 556c BGB, in denen die Wärmelieferverordnung abgehandelt wird, „wesentlich komplizierter, bürokratischer und streitanfälliger als nach der bisherigen Rechtslage, so dass ein flächendeckender Rückgang von Wärmecontracting zu erwarten ist“. Bezeichnend sei, dass der Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung selbst darlege, dass im Rahmen des gesetzlichen Erfüllungsaufwandes die jährlichen Fallzahlen sowie das Ausmaß der Ent- und Belastung für Wirtschaft und Bürger derzeit nicht abschätzbar seien. Laut Gesetzesbegründung entstehen Wärmelieferanten und Vermietern zudem zusätzliche Bürokratiekosten. Verursacht werden diese im Rahmen des Kostenvergleichs zur Ermittlung der Kostenneutralität, bei der Bestimmung der erforderlichen Effizienzgewinne und bei der entsprechenden Berücksichtigung im Wärmelieferungsvertrag und den Informationspflichten gegenüber den Mietern. „Auch hier wird in der Begründung dargelegt, dass Aufwand und Fallzahlen derzeit nicht abschätzbar sind“, sagt sie.

Die entscheidenden Größen sind der Jahresnutzungsgrad und die Energieeffizienz der bestehenden Heizung. Hier verpflichtet der Gesetzgeber beim Umstieg auf Contracting zur Kostenneutralität. Das muss der Vermieter belegen, sonst können Mieter gegen die Abrechnung klagen. Sofern der Jahresnutzungsgrad nicht anhand der im letzten Abrechnungszeitraum fortlaufend gemessenen Wärmemenge bestimmbar ist, ist er durch Kurzzeitmessung oder, sofern eine Kurzzeitmessung nicht durchgeführt wird, anhand anerkannter Pauschalwerte zu ermitteln. „Der Verweis auf anerkannte Pauschalwerte in § 10 Abs. 2 WärmeLV-E greift zu kurz“, findet Vogler. Die in der Begründung genannte Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und -verwendung im Wohngebäudebestand wurde speziell für die Erstellung von Energiebedarfsausweisen geschaffen. „So sind z. B. die Nutzungsgrade für Niedertemperaturtechnik mit ca. 85% deutlich höher als regelmäßig in der Praxis angetroffen“, erklärt sie (z. B. im OPTIMUS-Projekt: mittlerer Nutzungsgrad von NT-Kesseln 73%, siehe auch DW 2/2014, S. 44). „Es sollte deshalb möglich sein, den Nutzungsgrad anhand von Regeln der Technik zu bestimmen.“

Bei der Handhabung der WärmeLV gibt es allerdings das Problem, dass keine Erkenntnisse über Jahresnutzungsgrade von existierenden Wärmeerzeugungsanlagen auf hinreichend breiter empirischer Grundlage als „anerkannte Pauschalwerte“ vorliegen. Dieses Problem werde nicht dadurch gelöst, dass der Urheber der Verordnung auf die Tabellen der „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des (ehemaligen) Bundesbauministeriums (BMVBS) hinweise, sagt Vogler. Ihre Kritik: „Die Werte in diesen Tabellen haben eher theoretischen Charakter – in der Praxis findet man sie kaum.“ Auch die Versorger kritisieren, dass Bestandsanlagen nicht korrekt abgebildet würden; deren Effizienz werde deutlich zu hoch angesetzt. Zudem würden die Kosten nicht korrekt wiedergegeben. Der Gesetzgeber

vergleiche Äpfel mit Birnen, argumentiert etwa Anwalt Dirk Legler im Magazin „EnEV im Bestand“. Bei eigenbetriebenen Heizungen seien in der Kaltmiete die Investitionskosten für eine Heizung eingerechnet. Bei Wärmelieferung durch Dritte würden beim Kostenvergleich aber nur die Betriebskosten gegenübergestellt. Ein Contractor müsse also ein Wärmelieferergeld verlangen, das geringer sei als die bisherigen Brennstoffkosten. Das sei kaum machbar und mache Contracting schwierig.

Für Norbert Krug, Präsident des Verbandes für Wärmelieferung, überwiegen aber die Vorteile der Rechtssicherheit durch die neue Verordnung. 2013 hatte es einen Wachstumseinbruch gegeben, das soll sich ändern, so Krug: „Ich gehe davon aus, dass wir ab 2014 wieder zweistellige Wachstumsraten erreichen.“ Er begrüßt das Prinzip, dass Kosten nicht auf Mieter abgewälzt werden können, hätte aber gerne Ausnahmen: „Die Einbindung von Solarenergie oder Kraft-Wärme-Kopplung in die Versorgung von Bestandsgebäuden ist nicht zum Nulltarif zu haben. Wir wünschen uns deshalb Öffnungsklauseln, die bei innovativen Projekten mit großen CO<sub>2</sub>-Einsparungen auch Teuerungen für Mieter oder Hausbesitzer erlauben.“

Neben der Heizkostenabrechnung ist bei der Nutzung von KWK-Anlagen die Abrechnung des Stroms eine Baustelle, die viele Wohnungsunternehmen beschäftigt. Einige haben dazu eigene Tochterunternehmen gegründet, die Strom vermarkten. Noch gibt es aber erst wenige Beispiele, bei denen Mieter Strom aus der Produktion eigener Anlagen nutzen können. Das könnte sich 2014 ändern. Ein Projekt hat der Versorger Urbana mit einem Berliner Wohnungsunternehmen aufgelegt, es soll in den nächsten Wochen starten. Die Liegenschaft hat mehr als 2.000 Wohnungen. Die Vermarktung des Stroms soll dem Wohnungsunternehmen neue Erlösmöglichkeiten bieten. Urbana kümmert sich dabei um den Aufbau der Versorgung mit Strom und Wärme aus dem Blockheizkraftwerk (BHKW) bis hin zur Zählerinfrastruktur in den Wohnungen. In die Produktion von Eigenstrom für Mieter steigt auch LichtBlick ein. Dazu hat das Unternehmen ein Projekt mit der Berliner STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft und dem PV-Anlagenbetreiber PV-B aufgelegt. Angeboten wird auf den Dächern des Gelben Viertels in Berlin-Hellersdorf gewonnener Strom. Die Belieferung beginnt im März 2014. LichtBlick bietet zusammen mit PV-B den Tarif für eine monatliche Grundgebühr von 8,95 € und einen Arbeitspreis von 24,75 Ct/kWh an.

Die für August angekündigten Änderungen des EEG könnten manchen Plänen der Eigenstromvermarktung für die Wohnungswirtschaft aber einen Strich durch die Rechnung machen: Für Anlagen über 10 kWh peak Leistung muss künftig die EEG-Umlage auch bei Eigenverbrauch bezahlt werden. Das trifft die Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die in den vergangenen Jahren Geschäftsmodelle entwickelt haben, mit denen sie ihren Mietern PV-Strom anbieten können – zumindest dann, wenn sie neue Projekte anfangen. Für bereits installierte Anlagen gilt Bestandschutz insofern, als nur 1 ct EEG-Umlage erhoben wird.



**Pia Grund-Ludwig**  
freie Journalistin  
Tübingen

## VNW-Fachtagung Multimediaversorgung in der Wohnungswirtschaft

Am 4. März 2014 veranstaltet der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. in Lübeck die Fachtagung „Multimediaversorgung in der Wohnungswirtschaft – Vom Kupfer über Glasfaser zum Smart Home. Wo liegt die Zukunft?“. Im Rahmen des Programms werden aktuelle Entwicklungen im Bereich Multimedia vorgestellt, wird betrachtet, was Glasfaserleitungen bringen und welche Streitpunkte es im Hinblick auf neue Medien im Vermieter-/Mieterverhältnis geben kann. Ferner widmet sich die Veranstaltung folgenden Thematiken wie betriebskostenrechtlichen Aspekten der Multimediaversorgung bei der Abrechnung gegenüber Mietern, strategischen und praktischen Konsequenzen für Wohnungsunternehmen sowie der Zukunft der Breitbandversorgung und deren technischen Anforderungen.

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

## Netzinfrastrukturen TV- und Videoangebote für Netze der Zukunft

Die erfolgreiche Ausgestaltung von Diensten in künftigen Netzinfrastrukturen erfordert das Zusammenwirken von Netzbetreibern und Inhaltelieferanten. Daher diskutierten Experten von Netzbetreibern und Medienlieferanten und der Firma Eutelsat bei einer Veranstaltung der deutschen Medienakademie Ende Januar 2014 bei der Landesanstalt für Medien in Düsseldorf die Frage, wie TV- und Videoangebote für die Netze der Zukunft beschaffen sein müssen. Die Konferenz verfolgte einen branchenübergreifenden Ansatz, um technische und inhaltliche Anforderungen zu erörtern.

 Weitere Informationen:  
[www.medienakademie-koeln.de](http://www.medienakademie-koeln.de) und [www.eutelsat.de](http://www.eutelsat.de)

## Fachkongress 1. Hamburger Energietage

Vom 28.-29. März 2014 finden die 1. Hamburger Energietage 2014 statt. Zentrale Fragen des Programms sind u. a.: „Wie grün sind Hamburgs Immobilien?“, „EnEV und wie geht es weiter?“ sowie „HafenCity, IBA, Green Capital – und jetzt?“. Ebenso sind Podiumsdiskussionen über das Für und Wider energetischer Baumaßnahmen und energetische Quartiersentwicklung geplant. Vorgestellt wird im Rahmen des Programms außerdem ein Projekt aus dem Hamburger Stadtteil Dulsberg.

In einer Sonderausstellung präsentieren der GdW, der BDA und der Deutsche Städtetag zudem als Auslober des Deutschen Bauherrenpreises als wichtigsten nationalen Wohnungsbauwettbewerbes insgesamt 20 Projekte, die sich durch ihre hohe Qualität zu tragbaren Kosten auszeichnen.

 Weitere Information und Anmeldung:  
[www.hamburger-energietage.com](http://www.hamburger-energietage.com)

## Elektrotechnik und Gebäudeautomation Hilfen für barrierefreies Wohnen

Die neu erschienene Richtlinie VDI/VDE 6008 Blatt 3 „Barrierefreie Lebensräume; Möglichkeiten der Elektrotechnik und Gebäudeautomation“ gibt einen Überblick zu den hauptsächlich vorliegenden Bedürfnissen der Menschen und deren Anforderungen an die Elektrotechnik und Gebäudeautomation. Dabei behandelt diese Richtlinie Anforderungen und Lösungswege in Liegenschaften hinsichtlich der Elektrotechnik und ihrer jeweils sinnvollen Kombinationen mit anderen Gewerken der technischen Gebäudeausrüstung. Herausgeber der Richtlinie ist die VDI/VDE-Gesellschaft Mess- und Automatisierungstechnik (VDI-GMA). Die Richtlinie kann in deutsch/englischer Sprache zum Preis von 135,60 € beim Beuth Verlag bestellt werden.

 Weitere Informationen:  
[www.vdi.de/richtlinien](http://www.vdi.de/richtlinien) und [www.beuth.de](http://www.beuth.de)



### Eigenstrom.

Unabhängigkeit, die sich rechnet.  
[urbana.de/eigenstromvermarktung](http://urbana.de/eigenstromvermarktung)



## Hallo Urbana, wie schafft man es, Wärme und Strom in den eigenen Gebäuden optimal zu nutzen?

Mit zukunftsfähigen KWK-Lösungen für Wohnungswirtschaft, Gewerbe und Kommunen: URBANA bietet von anlagenoptimierender Technik bis zur Eigenstromvermarktung innovative Konzepte, die durch Einsatz erneuerbarer Energien, CO<sub>2</sub>-Reduktion und preisgünstigen Eigenstrom effizient, umweltschonend und versorgungssicher sind.

Jetzt den Kontakt aufnehmen: 040/237 75-100

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

**URBANA.**  
Zukunft einschalten

# Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 1 · März 2014

## Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben

„Betriebskosten aktuell“ stehen unter

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

als Download zur Verfügung.

## Kreisbaugesellschaft Tübingen investiert über 50.000 € in LED-Birnen Kreisbau-Mieter sparen 26.000 € Nebenkosten

Über 100.000 kWh Strom im Jahr sparen die Mieter der Kreisbaugesellschaft Tübingen künftig ein. Und das, ohne dass sie etwas dafür tun müssen, denn das erledigt ihr Vermieter für sie. Die Kreisbaugesellschaft tauscht in allen 355 Wohngebäuden Glühbirnen gegen moderne LEDs aus. Bei einem Strompreis von 26 Cent/kWh sinken die Nebenkosten dadurch um rund 26.000 € im Jahr.

3.700 LED-Birnen hat die Kreisbau schon vorrätig, in den ersten Häusern wurden die alten energiefressenden Glühbirnen in den Treppenhäusern, Untergeschossfluren, Technikräumen, Wasch-, Trocken- und Fahrradabstellräumen sowie bei der Außenbeleuchtung der Gebäude bereits ausgetauscht. Reichen werden die jedoch wohl nicht, meint Kreisbau-Geschäftsführer Berthold Hartmann. „Ich denke, dass wir noch einmal 1.000 bis 1.500 Stück brauchen werden.“ Insgesamt werde der Austausch die Wohnungsbaugesellschaft, deren 2.100 Wohnungen im ganzen Kreis verteilt sind, über 50.000 € kosten. Zu den Kosten der LED-Birnen kommen noch die Personalkosten für den Austausch.

Den Kosten gegenüber stehen die enormen Energieeinsparungen der neuen Technik. Dem Hersteller zufolge verursacht eine 5-Watt-LED-Lampe bei 1.000 Stunden Brenndauer im Jahr und einem Strompreis von 26 Cent/kWh Stromkosten von 1,30 €/p. a. Eine 60-Watt-Glühlampe dagegen 15,60 €. „Natürlich brennt nicht jede Lampe 1.000 Stunden im Jahr, aber diese Zahlen machen den enormen Einspareffekt deutlich“, sagt Hartmann. Bei der Kreisbau werden überwiegend 60-Watt-Glühlampen gegen 5-Watt-LEDs ausgetauscht. Dadurch werden nicht nur rund 100.000 kWh Strom im Jahr gespart, sondern auch rund 40 Tonnen CO<sub>2</sub> weniger ausgestoßen.

Die dadurch anfallenden Stromkosteneinsparungen kommen nicht der Kreisbaugesellschaft zugute, sondern ihren Mietern. Diese profitieren durch geringere Nebenkosten in Höhe von über 26.000 €/p. a. Dass sich die Kreisbau trotz der hohen Kosten dennoch für den Umstieg entschieden hat, begründet Hartmann mit dem ökologischen Aspekt, den künftig geringeren Austauschkosten auf Grund der deutlich höheren Haltbarkeit der LED-Lampen und dem Glühbirnenverbot der Europäischen Union. Mit der „Ökodesign-Richtlinie 2005/32/EG“ hat Brüssel bereits 2008 einen stufenweisen Ausstieg verfügt.

Der Grund: Glühlampen setzen nicht einmal 10% des Stroms, den sie verbrauchen, in sichtbares Licht um, der große Rest geht als Wärme verloren.

### HINTERGRUND ZUR BERECHNUNG DER STROMEINSPARUNG

Bei insgesamt etwa 5.000 eingesetzten LED-Birnen und einer durchschnittlichen Brenndauer von einer Stunde täglich beträgt die Energieeinsparung  $5.000 \times 55 \text{ Watt} = 270.000 \text{ Watt}$  bzw. 275 kWh pro Tag. Im Jahr werden also mehr als 100.000 kWh gespart.



Quelle: Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Seit September 2012 dürfen Hersteller keine Glühbirnen mehr an den Handel geben. Dass es dennoch Glühbirnen zu kaufen gibt, liegt daran, dass der Handel die Birnen in großen Mengen auf Lager genommen hat. Über kurz oder lang ist das Ende der Glühbirne jedoch abzusehen. Energiesparlampen, die die Europäische Union vor Jahren als Ersatz propagierte, waren für die Kreisbau Tübingen keine sinnvolle Alternative. „Für uns kamen sie in sicherheitsrelevanten Bereichen – und dazu gehört das Treppenhaus – nicht in Frage, weil es zu lange dauert bis die erforderliche Helligkeit erreicht ist“, nennt Hartmann einen Grund. Ein weiterer sei die Schadstoffbelastung der Energiesparlampen. Sie enthalten Quecksilber, das beim Bruch austreten kann.

Auch LEDs waren zunächst keine Alternative für die Glühbirnen in den Kreisbau-Gebäuden. „Die ersten LEDs waren für unsere Zwecke nicht einsatzfähig. Also sind wir bei den Glühbirnen geblieben und haben abgewartet.“ Inzwischen jedoch gibt es eine Alternative, die LED Bulbs. Diese haben optisch viel mit der alten Glühbirne gemein und passen, anders als die ersten LEDs, auch in die ganz normalen Lampenfassungen, sind also ganz einfach austauschbar. „Zudem sind wir jetzt an einem Punkt, wo der Einsatz der LED Bulbs preislich vertretbar ist, wenn man sie in großen Mengen bezieht“, ergänzt Hartmann.

Also legt die Kreisbau los. Bis zum Spätherbst, wenn wieder mehr elektrisches Licht benötigt wird, soll der Austausch abgeschlossen sein. Hartmann „Unterdessen suchen wir noch nach einer vertretbaren Lösung für LED-Röhren. Dann werden wir auch unsere Tiefgaragenbeleuchtungen auf LEDs umrüsten.“

Tauschen die Mieter auch die Leuchtmittel in ihren Wohnungen gegen die modernen LEDs können sie auf lange Sicht noch mehr sparen. Den Anstoß dazu will die Kreisbau mit einem kleinen Gewinnspiel geben, bei dem 10 ihrer Mieter jeweils eine LED-Ausstattung für Ihre Wohnung gewinnen können.



## Neues Programm der BAFA Umrüstung auf LED-Technik wird gefördert

Das „Programm Querschnittstechnologien“ der BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) wurde neu gefasst: Seit Januar 2014 gilt eine neu gefasste Förderrichtlinie für hocheffiziente Querschnittstechnologien. Befristet auf ein Jahr werden Investitionen in die Umrüstung von Beleuchtungssystemen auf Strom sparende LED-Technik als Einzelmaßnahmen zusätzlich gefördert. Darüber hinaus wurde die Investitionsschwelle für die Förderung von Einzelmaßnahmen auf 2.000 € verringert.

Das BAFA bietet interessante Fördermöglichkeiten/Zuschüsse für Einzelmaßnahmen für kleine und mittelständische Unternehmen, die Investitionen in hocheffiziente Technologien vornehmen und damit nachhaltig für sparsame und rationelle Energieverwendung in ihrem Betrieb sorgen.

Die Höhe der Zuwendungen für Maßnahmen der Richtlinie beträgt 30% der zuwendungsfähigen Kosten für kleine und mittlere Unternehmen.



Quelle: Osram

Weitere Informationen:  
[www.bafa.de/bafa/de/energie/querschnittstechnologien/merkblaetter/einzelmassnahmen.pdf](http://www.bafa.de/bafa/de/energie/querschnittstechnologien/merkblaetter/einzelmassnahmen.pdf)

## Anzeigepflicht für Messgeräte Neues Mess- und Eichgesetz – mehr Bürokratie?

Am 31. Juli 2013 wurde das neue Mess- und Eichgesetz (MessEG) im Bundesgesetzblatt veröffentlicht (BGBl. I, S.2722). Es tritt zum 1. Januar 2015 in Kraft und enthält Regelungen über das Inverkehrbringen von Messgeräten, die auch für Vermieter von Bedeutung sind. Das gilt insbesondere für die in § 32 Mess

EG geregelte Anzeigepflicht. Danach muss ab 1. Januar 2015 der zuständigen Behörde Mitteilung gemacht werden, wenn neue oder erneuerte Messgeräte in Betrieb genommen werden. In der Wohnungswirtschaft sind das vor allem eichpflichtige Kaltwasser-, Warmwasser und Wärmehähler. Wer dieser Pflicht nicht nachkommt, kann mit einem Bußgeld bis zu 20.000 € belegt werden. Zuständige Stelle für die Mitteilung wird in der Regel das Eichamt sein. Es soll zwar sichergestellt werden, dass eine zentrale, benutzerfreundliche Möglichkeit zur Erfüllung der Anzeigepflicht auf elektronischem Weg oder per Telefax zur Verfügung stehen – mehr bürokratischen Aufwand für die Vermieter bedeutet es allemal. Es erscheint deshalb sinnvoll, mit seinem Messdienst zu vereinbaren, dass dieser die Anzeigepflicht im Rahmen seines Dienstleistungsvertrages übernimmt und seinen Auftraggeber hierüber informiert.



Quelle: KALO

### PETER KAY – AUFGESPIESST

## „Nebenkosten-Bremse“ statt „Mietpreisbremse“



„Gutes und bezahlbares Wohnen“ will die neue Bundesregierung sicherstellen und tritt im Koalitionsvertrag schon mal auf die „Mietpreisbremse“. Die „Folterinstrumente“ hierfür sollen Begrenzungen der Bestandsmietenanpassung und der Wiedervermietungsmieten sowie ein zeitlich befristeter Ansatz einer auf 10% reduzierten Modernisierungumlage sein. Gut gemeint ist noch nicht gut gemacht! Unzweifelhaft stellen die Wohnkosten für zunehmend viele Haushalte – insbeson-

dere Rentnerhaushalte und einkommensschwächere Familien – eine wachsende Belastung dar. Die Netto-Kaltmieten sind aber nur ein Teil dieser Belastung. Maßgeblich zur Verteuerung des Wohnens haben in den letzten Jahren die oft verniedlichend als „Nebenkosten“ bezeichneten warmen und kalten Betriebskosten beigetragen. Während sich

die Netto-Kaltmieten von 2000 bis 2012 um durchschnittlich 16% erhöht haben, stiegen die Preise für Wasser, Müll und weitere Dienstleistungen im gleichen Zeitraum um 19%, Strom wurde um rund 80% teurer, Gas und Heizöl sogar um 117% (Quelle: GdW). Steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern sind weder von Mietern noch Vermietern beeinflussbar. Sie sparen Wasser, vermeiden und trennen Müll, regeln die Heizung herunter – und am Ende steigen die Betriebskosten trotzdem weiter. Erfolge bei der energetischen Modernisierung und gut verhandelte Preise mit den Versorgern werden durch zu einem Großteil staatlich beeinflusste Kostensteigerungen wieder zunichte gemacht. Ein Durchschnittshaushalt mit einem Stromverbrauch von 3.500 kWh zahlt heute mehr für den Strom als für seine Heizung. Drei Viertel der Kommunen wollen in 2013/2014 ihre Steuern und Gebühren erhöhen, größter Posten dabei ist die Grundsteuer. Die Entwicklung der Betriebskosten geht also weiter in Richtung „Zweite Miete“. Wäre da nicht eine „Nebenkosten-Bremse“ angebrachter als eine investitionsfeindliche „Mietpreisbremse“?

# Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 1 · März 2014

## Innovatives Pilotprojekt Ein Klick, ein Blick: Energieverbrauch im Onlineportal

Wer Energiekosten einsparen will, muss seine Gewohnheiten und Zahlen genau kennen. Die OSTLAND Wohnungsbaugenossenschaft eG, Hannover, testet jetzt mit Bewohnern einer Wohnanlage in Hannover Linden-Nord ein neues Verfahren: Über ein Internetportal können die Mieter genau verfolgen, was sie verbrauchen. Das soll zum Energiesparen anspornen. Die mehr als 100 Wohnungen in Linden-Nord werden alle von einer Heizungsanlage versorgt. Ein großer Gaskessel bringt die Wärme durch die Leitungen in die Heizkörper der Zimmer und erwärmt zum Teil auch das Wasser. „Ein solch großer und zentraler Betrieb eignet sich hervorragend für unseren Langzeitversuch“, erklärt Christian Watermann, Leiter der Technikabteilung von OSTLAND. „Wir hoffen, dass viele Bewohner unserer Wohnanlage neugierig auf ihre Verbrauchswerte sind und im Internet nachschauen, was sie an Wasser und Heizung benötigen. Sie können darauf reagieren und ihre Verbrauchskosten zeitnah verbessern.“

### Monatlich aktuelle Werte

Die Daten der Heizkostenverteiler und Wasserzähler werden per Funk abgelesen und von der Firma LAS GmbH in das Kundenportal geladen. Jeder Nutzer kann sich über eine spezielle Internetseite mit Hilfe seiner Gerätnummern registrieren. Energie- und Wasserwerte werden für einzelne Geräte und die gesamte Wohnung monatlich eingespeist. Liegt man über seinem Durchschnittswert, sollte man sich Gedanken machen,



Quelle: OSTLAND Werbeteiler 1/2014, Dirk Hasse

woran das liegen könnte und seine Gewohnheiten ändern, wenn man sparen möchte.

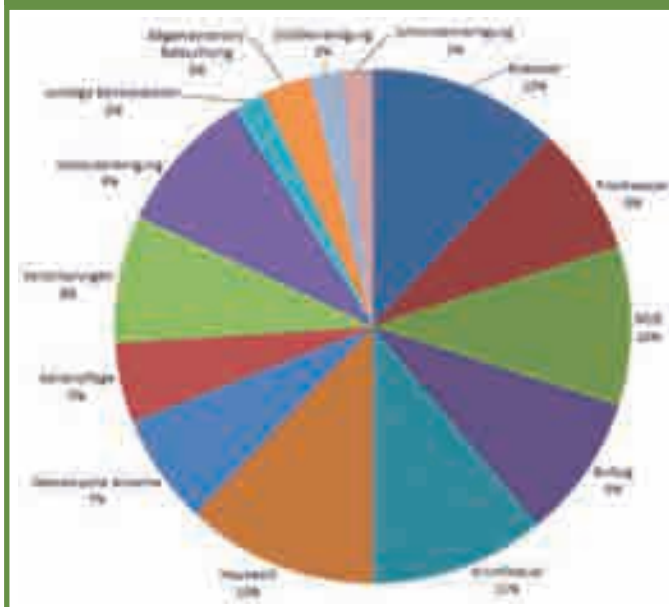
### Verbessertes Anlagenmanagement

Parallel zu diesem Verfahren testet die OSTLAND ein detailliertes Anlagenmanagement der Firma LAS. Es analysiert ständig den Betrieb der großen Heizungsanlage, sowie den tatsächlichen Bedarf der Mieter und zeigt Verbesserungsmöglichkeiten auf - etwa die Pumpe anders zu regulieren oder die Temperatur in der Übergangszeit anders zu steuern -, die von der Wartungsfirma umgesetzt werden.

### Erstes Fazit nach Heizperiode möglich

„Anfang November 2013 haben wir das Testverfahren für unsere Mieter gestartet“, erzählt Christian Watermann. „Nach einer Heizperiode können wir ein erstes Fazit ziehen. Wir sind gespannt, ob und in welchem Umfang Energie eingespart wird!“ Der Test soll über mehrere Jahre laufen.

## GEWICHTUNG DER EINZELNEN BETRIEBSKOSTEN (OHNE HEIZUNG/WARMWASSER) 2011



## Wer verursacht/beeinflusst Betriebskosten?

Es gibt

- mieterabhängige Betriebskosten
- vermietetabhängige Betriebskosten
- kommunal beeinflusste Betriebskosten
- gemischt beeinflusste Betriebskostenarten
- ca. 41% der kalten Betriebskosten sind vom Vermieter direkt beeinflussbar (zum großen Teil auch abhängig von Mieterverhalten und -struktur)
- ca. 47% sind nur im Zusammenwirken mit anderen beeinflussbar
- ca. 12% sind kaum beeinflussbar

**Fazit:** Betriebskosten-Optimierung primär bei den direkt beeinflussbaren Kosten ansetzen.

## Haushaltsnahe Handwerkerleistungen Kosten der Legionellenprüfung und § 35a EStG – doch keine Steuerermäßigung

Zuletzt in Betriebskosten aktuell 1/2013 hatten wir über die Frage der Anerkennung der Legionellenprüfung als haushaltsnahe Handwerkerleistung gemäß § 35a Absatz 3 EStG informiert. Zwischenzeitlich hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) in einem Schreiben IV C 4-S 2296-b/07/0007 vom 15. November 2013 an die ARGE Heiz- und Wasserkostenverteilung e. V. festgestellt, dass es sich bei der verpflichtenden Trinkwasseruntersuchung auf Legionellen um Gutachterleistungen handelt, die weder zu den haushaltsnahen Dienstleistungen noch zu den Handwerkerleistungen zählen. Das BMF hat diese Auffassung zum Zwecke einer bundeseinheitlichen Anwendung mit den obersten Finanzbehörden der Länder abgestimmt. Die Kosten der Legionellenprüfung fallen damit grundsätzlich nicht unter die Steuerermäßigungsregelung des § 35a EStG.



Quelle: KALO

### ALLE ZAHLEN FÜR EINEN

## Steigende Heizkosten durch erhöhtes Wärmebedürfnis Einzelner

Selbst bei optimal eingestellter Heizanlage beklagen sich spätestens mit den ersten kalten Herbsttagen einzelne Bewohner darüber, dass die eigene Wohnung nicht warm genug wird und die Heizung etwas höher gedreht werden soll. Schließlich zahle man ja im Rahmen der Heizkostenabrechnung auch die Mehrkosten dafür. Gegen ein Verstellen der Heizkurve für höhere Raumtemperaturen des Einzelnen wäre grundsätzlich nichts einzuwenden. Die Folgen für die Hausgemeinschaft werden oft jedoch nicht bedacht und meistens unterschätzt.



Quelle: E.ON

Ob und welche Mehrkosten dies verursacht, hat das Institut für Energietechnik an der Technischen Universität Dresden im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Warmwasserkostenverteilung untersucht. Anhand von Fallbeispielen zeigt die Studie, dass sich das stärkere Wärmebedürfnis einzelner Bewohner auf die Wärmebilanz des gesamten Hauses auswirkt. Solche Forderungen sind technisch nur mit der Erhöhung der zentralen Vorlauftemperatur zu erfüllen. Die Wärmebedarfswerte der Gebäude und damit auch die Energieträgerzufuhr (Endenergiebedarf Raumheizung) erhöhen sich dann zwischen 4 % bei älteren Häusern und bis zu 11 % bei Neubauten. Deshalb sollten Vorlauftemperatureinstellungen nicht leichtfertig erhöht werden. Die meist unnötigen Kosten dafür müssen alle Bewohner des Gebäudes bezahlen.

### Untersuchungen an Mehrfamilienhäusern

Die Untersuchungen zum Mehrverbrauch wurden an zwei repräsentativen Mehrfamilienhäusern mit zwölf Wohneinheiten durchgeführt. Die Wohnungen haben eine Grundfläche von durchschnittlich 95 m<sup>2</sup>. Um Ergebnisse für unterschiedliche Baualterklassen zu erhalten, wurde der veränderte Heizwärmeverbrauch für zwei Gebäude berechnet, eines nach der Wärmeschutzverordnung ab 1982 und eines nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) ab 2009. In ersterem ergibt sich ein durchschnittlicher Jahresheizwärmebedarf pro Quadratmeter von 92,3 kWh, beim EnEV-2009-Gebäude von 22,5 kWh. Ausgehend von

einer normalen Beheizung mit 20 °C für Wohnräume und 24 °C für Bäder wurden verschiedene extreme Beheizungssituationen, sowohl einzeln, als auch in Kombination betrachtet. Dazu gehören das Erhöhen der Solltemperatur in einem Raum, das Erhöhen der Solltemperatur in allen Räumen, die Verringerung des Luftwechsels und das Anheben der Soll-Vorlauftemperatur für das gesamte Gebäude.

### Erhöhte Vorlauftemperaturen bezahlen alle

In einem Szenario wurde untersucht, wie das Wohnzimmer in einer Wohnung auf 28 °C zu erwärmen ist. Diese Raumtemperatur lässt sich nur dann erreichen, wenn die gesamte Wohnung und nicht nur ein einzelner Raum auf höhere Solltemperaturen eingestellt wird. Noch wichtiger aber: Es genügt nicht, die Heizkörperventile voll aufzudrehen, die Vorlauftemperatur für das gesamte Gebäude muss erhöht werden. Die erhöhte Raumtemperaturanforderung einer Wohnung verursacht auf diese Weise einen Endenergie-Mehrbedarf für die Solidargemeinschaft aller Bewohner von 4 bis 11%. Dabei ist der relative Mehrbedarf umso größer, je besser die energetische Qualität des Gebäudes ist. Selbst wenn die mittlere Wohnungstemperatur in einem EnEV-2009-Gebäude nur von 21 auf 24 °C angehoben wird, verursacht das immer noch einen relativen Energie-Mehrbedarf von 5%, den alle zu bezahlen haben, auch wenn der Mehrheit der Bewohner die ursprünglich bereitgestellte Wärme völlig ausreicht. Die komplette Studie kann unter [info@arge-heiwako.de](mailto:info@arge-heiwako.de) bestellt werden.

## Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Michael Pistorius

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 040 52011-229

Fax: 040 52011-201

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

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg





Städtebauliche Marke: Der Kopfbau der Neuen Burg

## Neue Wege im Mietwohnungsbau

# Energieautarke Wohnhäuser in Wolfsburg

Das Wolfsburger Wohnungsunternehmen Neuland Wohnungsgesellschaft mbH betritt mit einem eigens entwickelten Energiekonzept im wahrsten Sinne des Wortes „Neuland“. Sie errichtet in drei aktuellen Neubauprojekten bis 2016 insgesamt 174 neue Wohneinheiten. In den Bauvorhaben Goethepark, Neue Burg und Suhlgartenkarree entstehen erstmals nahezu energieautarke Häuser im KfW-40-Standard, im Goethepark sogar Plusenergiehäuser. Rund 48 Mio. € investiert sie in die Bauten und die dezentrale Energieversorgung durch Geothermie und Photovoltaik.



**Stefanie Geisler**  
Leiterin Unternehmens-  
kommunikation  
Neuland Wohnungsgesellschaft  
mbH, Wolfsburg



**Jörg Dahmer**  
Bereichsleiter  
Technisches Management  
Neuland Wohnungsgesellschaft  
mbH, Wolfsburg

wicklung und wird allein in den nächsten fünf Jahren bis zu 800 neue Wohnungen bauen – Investitionssumme 181 Mio. €. Die ersten hoch energieeffizienten Neubauten entstehen ab Mitte des Jahres 2014.

### Dank moderner Technik – ein Plus an Energie und Wohnkomfort

„Wir agieren hier ganz klar als Vorreiter für Innovationen im Mietwohnungsneubau, setzen neue

Die 123.000-Einwohner-Stadt Wolfsburg steht vor großen Aufgaben: Der Oberbürgermeister hat die Zielmarke „Wolfsburg wächst auf 130.000

Einwohner“ gesetzt. Dafür sollen 6.000 neue Wohneinheiten entstehen. Die kommunale Neuland agiert u. a. hierbei als Motor der Stadtent-





Gebäudeensemble Neue Burg Detmerode

Maßstäbe und tragen sowohl mit unserem Neubauprogramm insgesamt als auch durch unser zukunftsweisendes Energiekonzept nachhaltig zur Zukunftssicherung und Stadtentwicklung Wolfsburgs bei. Insbesondere die Realisierung der Plusenergiehäuser sehen wir als Leuchtturmprojekte in Wolfsburg und der Region. Mit der Energieversorgung durch Geothermie gepaart mit solarer Stromerzeugung sorgen wir zum einem für stabile Nebenkosten und letztendlich dank hoher Lebensdauer der Anlagen für eine nachhaltige Wertentwicklung unserer Immobilien“, so Neuland-Geschäftsführer Manfred Lork.

An allen drei Standorten werden die Wärmetauscher aus dem Temperaturdelta der bis zu 200 m tiefen Bohrungen versorgt, so dass die Fußbodenheizungen der Wohnungen die notwendige Wärme erhalten. Ergänzt werden die Systeme durch Photovoltaik zur Stromversorgung der Pumpen und um Spitzenlasten abdecken zu können. Alle Wohnungen werden überdies mit kontrollierter Wohnraumlüftung ausgestattet. Im Goethepark führt das aufgrund der großen verfügbaren Dachflächen, die mit Solarzellen versehen werden, sogar dazu, dass die Gebäude mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen.

Eine weitere Besonderheit der Projekte (Neue Burg und Suhlgartenkarree) ist die Bauweise: So setzt die Neuland erstmals Neubauten in der sog. Hybrid-Bauweise um. Die tragenden Holzkon-

struktionen bestehen hierbei aus vorgefertigten Außenwandelementen, welche durch Betondecken sowie je einen massiven Treppenhauskern ergänzt werden. Dies hat unter anderem den Vorteil, dass die Bauvorhaben nach einer intensiven Planungsphase wesentlich zügiger umgesetzt werden können als in reiner Massivbauweise. Der hohe maschinelle Vorfertigungsgrad und die damit verbundenen Qualitäten führen darüber hinaus zu einer Risikominimierung in der Bauleitung und einer größeren Flexibilität gegenüber den Witterungsverhältnissen.

#### Goethepark

Alle 68 im hochwertigen Segment angesiedelten Wohnungen im Projekt Goethepark – welches mit dem Slogan „grünes Wohnen in Wolfsburgs Mitte“ wirbt – sind nach ihrer Fertigstellung barrierefrei. Von der 2- bis zur großzügigen 4-Zimmer-Wohnung verfügen alle Wohneinheiten über eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse. Weitere Pluspunkte stellen die Tiefgarage (88 Stellplätze) mit Zugang zu den jeweiligen Treppenhäusern, 3-fachverglaste bodentiefe Fenster und die Fußbodenheizung dar. Für ein angenehmes Raumklima sorgen kontrollierte Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung. Nach derzeitigem Planungsstand werden die Wohnungen voraussichtlich zu Beginn des Jahres 2016 bezugsfertig sein.

#### Neue Burg Detmerode

Ein Plus an Lebensqualität direkt am Stadtwald bieten die 92 Wohnungen im Neubauprojekt Neue Burg im Stadtteil Detmerode, die eine in den 1970er Jahren gebaute Großsiedlung ergänzen. Die Wohnungen werden barrierearm gebaut und mit modernen Ausstattungsdetails wie Fußbodenheizungen, bodentiefen Fenstern mit 3-fach-Verglasung, kontrollierten Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung und bodengleichen Duschen ausgestattet. Großzügige Balkone, Terrassen, Loggien und Dachterrassen komplettieren das Angebot. Darüber hinaus ergänzen im Kopfbau des aus sieben Einzelgebäuden bestehenden Ensembles ein Backshop mit Café sowie gemeinschaftliche Kommunikationsräume die bisher schon gute Nahversorgung vor Ort. Als städtebauliche Marke soll der Bau Treffpunkt im Quartier und zentraler Ort für Begegnungen und Veranstaltungen werden. Auch dieses Projekt soll zum Jahresbeginn 2016 fertig sein.

#### Suhlgartenkarree

Das kleinste Neubauvorhaben setzt die Neuland im innerstädtischen Suhlgartenkarree um. Hier entstehen in bester Lage und in Naturnähe zwei Gebäude mit je sieben großzügigen Wohnungen zwischen 87 und 152 m<sup>2</sup> Größe. Angeboten werden u. a. Ausstattungselemente wie Fußbodenheizungen und ansprechende Terrassen, ►



Neubauprojekt Suhlgarten, Nordansicht

Quelle: Stadtplanung Dortmund



Goethepark – grünes Wohnen in Wolfsburgs Mitte

Quelle: BRENE Gesellschaft für Architekten mbH



Südlicher Blick in den Suhlgarten



Goethepark – Blick aus dem Innenhof

Dachterrasse oder Balkone sowie kontrollierte Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung für ein gesundes Raumklima und modernen Wohnkomfort. Bei einem planmäßigen Verlauf sollen die Gebäude Mitte 2015 bezogen werden können.

„Mit dem Masterplan 2020, der den Bau von 6.000 Wohneinheiten vorsieht, und dem im letzten Jahr gegründeten lokalen Bündnis für Wohnen haben wir in Wolfsburg die Weichen für ein planvolles

Wachstum und unser gesamtstädtisches Oberthema ‚neue Wohnungen für Wolfsburger‘ gestellt“, erklärt Geschäftsführer Lork. Das im eigenen Haus interdisziplinär entwickelte „Strategiepapier Neubau“ sei eine gute Planungsgrundlage gewesen, um nach einer langen Zeit, in der die Neuland nicht im Neubausegment tätig war, wieder in den Prozess einsteigen zu können. Neue Ansätze und Denkweisen unterschiedlicher Fachrichtungen waren dabei berücksichtigt worden.

Erfahrungswerte im Umgang mit dem Bestand, Zukunftstrends und Kundenbedürfnisse fanden im Planungsprozess ebenfalls Berücksichtigung. Die aktuellen Bauvorhaben und die weiteren in der Planung befindlichen Projekte seien, so Lork, ein erster bedeutender Schritt für ein maßvolles und vor allem nachhaltiges Wachstum der Stadt. ■



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

## ZUKUNFTSWEISENDE ENERGIEVERSORGUNG - DAS BEISPIEL GOETHEPARK

Im Projekt Goethepark werden 68 Wohnungen mit ca. 7.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche in vier Gebäuden (je zwei nahezu baugleich) CO<sub>2</sub>-neutral mit Energie und Wärme versorgt. Das Grundgerüst bilden der KfW-Effizienzhaus-40-Standard sowie die 3-fach-verglaste Fenster mit mechanischer Lüftung und Wärmerückgewinnung (WRG) über schalltechnisch entkoppelte zentrale Lüftungsgeräte in den Spitzböden (Volumenstrom je WE mit lichter Raumhöhe von 2,70 m: n = 0,5h-1, entspricht ca. 150 m<sup>3</sup>/h). Über zehn geothermische Bohrungen bis in 200 m Tiefe werden die Wärmepumpen mit dem notwendigen Temperaturdelta versorgt. 58 % des monatlichen Wärmebedarfs werden über diese Pumpen gedeckt, 30 % über Luft/Wasser-Wärmepumpen (zur Regeneration der Wärmeentnahmen aus dem Boden) und 12 % über elektronische Durchlauferhitzer zur Nacherwärmung (TWW) von 28°C auf 45°C. Die Energie zur Nacherwärmung liefern 672 m<sup>2</sup> Photovoltaikflächen auf

den Steildächern, die nach derzeitigem Planungsstand ca. 150 kWp liefern werden. Die NT-Wärme wird über ein 4-Leiter-Netz für Heizung und Trinkwassererwärmung (TWE) verteilt. Eine Übergabestation je Wohnung ermöglicht dabei eine individuelle Bedarfsanpassung sowie Verbrauchserfassung und sichert die Einhaltung der 3-Liter-Regel der Trinkwasserverordnung. Für den Heizkreis und die dezentrale TWE im Durchflussbetrieb mittels Plattenwärmeüberträger steht ein ungemischter Heizkreis mit zwei Vorläufen und unterschiedlichem Temperaturniveau zur Verfügung. Hier findet die Vorerwärmung des TW von 10°C auf 28°C statt. Das Vorlauftemperaturniveau der Heizung liegt bei max. 40°C. Die Fußbodenheizung ist auf 35/28°C ausgelegt. So wird auch der sommerliche Wärmeschutz bei rund 70 % der beheizten Fläche sichergestellt. Die Fußbodenheizungen werden dazu bei entsprechenden Außentemperaturen mit kühlem Vorlaufwasser beschickt.



Systeme von Vaillant sichern die Zukunft.

Und Ihren Erfolg.

Zukunftssichere Technologie lohnt sich gleich dreifach:  
für unsere Umwelt, Ihre Kunden und Sie.

**Besuchen Sie uns!**



12.-15. März auf der SHK Essen:  
Halle 3.0, Stand 139





8.-11. April auf der IFH/Intherm Nürnberg:  
Halle 3A, Stand 315

**Das gute Gefühl, das Richtige zu tun.**

■ Wärme ■ Kühlung ■ Neue Energien

Weil  **Vaillant** weiterdenkt.

**Jetzt gleich anfordern!**

-  **Per Fax:** 0800/5050446 (kostenlos)
-  **Per Post:** Haufe Service Center GmbH  
Postfach, 79091 Freiburg

**Sie haben nie rechtzeitig die aktuelle Ausgabe der „DW Die Wohnungswirtschaft“ auf Ihrem Tisch?**

**Dann bestellen Sie jetzt ein weiteres Abo plus Prämie für Ihre Abteilung.**



**12 Ausgaben nur € 124,-**



**Ihre Prämie**

**Ja**, ich abonniere „DW Die Wohnungswirtschaft“ für mind. 1 Jahr zum Preis von € 124,- inkl. MwSt. und Versand. Das Abonnement verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn ich den Bezug nicht spätestens 4 Wochen vor Ende eines Bezugsjahres schriftlich kündige.

Name, Vorname

Ich zahle  per Rechnung  bequem per Bankeinzug

Straße, Nr

Kontonummer  BLZ

PLZ  Ort

Name der Bank

Telefon

Datum  Unterschrift

E-Mail

Das Prämienangebot gilt nicht bei Geschenk-, Gutschein-, Studenten- oder Ausbildungsabonnements. Ihre Prämie erhalten Sie innerhalb von 4 Wochen nach Bezahlung des Abonnements.

Bestellnummer: A06504VJ  
Werbenummer: 02687665  
Prämienbestellnummer: 6073212

**HAUFE.**



## Barrierefreies Wohnen Nachrüstung mit Aufzügen



In älteren Mehrfamilienhäusern sind häufig keine Aufzüge vorhanden. Aufgrund des demografischen Wandels steigt jedoch die Zahl mobilitätseingeschränkter Mieter. Der Aufzugshersteller Schindler bietet Lösungen an, um Wohngebäude nachträglich mit einem Aufzug auszurüsten und so für einen barrierefreien Zugang zu den oberen Etagen zu sorgen. Die Produkte sind auf verschiedene Häusertypen zugeschnitten. Wenn ein ausreichend breites Treppenauge zur Verfügung steht, kann innenseitig ein komplettes Schachtgerüst installiert werden. Ist dies nicht möglich, wird das Schachtgerüst außenseitig über die Hof- oder Frontfassade nachgerüstet.

In Mecklenburg-Vorpommern wird die Nachrüstung von Aufzügen gefördert: Das Land wird in den nächsten zwei Jahren jeweils 5 Mio. € zur Verfügung stellen.

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

## Nachrüstlösung Montageoptimierte Probenahme-Ventile

Das Probenahme-Ventil „Probfix“ der Firma Schell lässt sich als Nachrüstlösung in die bauseits vorhandene Absperrereinrichtung integrieren. Die zentrale Warmwasserversorgung muss dafür nicht unterbrochen werden. Mit dem 3/8 Anschluss wird das Produkt direkt auf übliche Eckventile auf der Warmwasserseite montiert. Die praxisgerechte Konstruktion ermöglicht die Verbindung mit flexiblen Schlauchleitungen sowie den Anschluss zu einem DN 10 Kupferrohr. Mit der dazugehörigen Schell Messing-Konus-Quetschverschraubung ist das Entnahmeventil auch unter beengten Verhältnissen einsetzbar.

Weitere Informationen:  
[www.schell.eu](http://www.schell.eu)

## Flachheizkörper Voreingestellte Ventiltechnik

Seit Jahresanfang ist der Kompakt-Flachheizkörper Logatrend mit planer oder profilierter Oberfläche in drei Varianten lieferbar. Alle Varianten sind auch für den Einbau in hygienisch sensiblen Bereichen erhältlich. Die neuen Flachheizkörper haben im Vergleich zu den bisherigen Produkten eine verbesserte Wärmeleistung von bis zu 11,6%. Durch eine voreingestellte Ventiltechnik bieten die Buderus 1K-Ventile ein gutes Regelverhalten mit einer Abweichung von weniger als 1 Kelvin über den gesamten Auslegungsbereich. Damit sind bis zu 11 % Energieeinsparung möglich.

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

## Innovationspreis Wohnungswirtschaft Glas-Faltwand

Wie können Vermietbarkeit und Nutzerkomfort von Mietwohnungen erhöht werden? Welche neuen Produkte verkürzen die Bauzeit und verbessern gleichzeitig die energetische Leistung und Wirtschaftlichkeit? Auf der diesjährigen Deubaukom prämierte der „Innovationspreis Wohnungswirtschaft“ Lösungen, die diese speziellen Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft in erfüllen.



Solarlux hat den zweiten Preis für die wärmedämmte Glas-Faltwand SL 60e als Balkonverglasung auf Bestandsbrüstungen gewonnen. Der Hersteller hatte ein Mehrfamilienhaus-Projekt aus Hattingen eingereicht: Seine Fassade wurde mit dieser Glas-Faltwand flexibel geschlossen, so dass die früheren Balkonflächen dem Innenraum zugeschlagen werden konnten, ohne dabei ihren Balkoncharakter zu verlieren.

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

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

# EINFACH!

## Trennwände aus Gips-Wandbauplatten

- ✓ Massiv & leicht
- ✓ Trocken & ohne Putz
- ✓ Schallentkoppelt
- ✓ AgBB-geprüft
- ✓ Recyclbar



www.multigips.de/  
trennwaende.pdf

MultiGips



## KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

## Bankenlandschaft in Bewegung

Bereits zu Beginn des neuen Jahres gab es zwei Meldungen zu Veränderungen in der Bankenlandschaft, welche aufhorchen lassen.

Die erste Meldung war sogar ein regelrechter Paukenschlag: Die Aareal Bank übernimmt die Corealcredit für einen Kaufpreis von 342 Mio. € von Lonestar. Bei einer Bilanzsumme der Corealcredit von ca. 7,6 Mrd. € scheint das fast ein Schnäppchen zu sein. Allerdings schlummern im Kreditportfolio der Corealcredit wahrscheinlich noch immer einigen Risiken - und ob die dafür bereits gebildeten Rückstellungen ausreichen, wird man erst in ein paar Jahren wissen. Obwohl Lonestar die Ende 2005 übernommene und 2006 in Corealcredit umfirmierte Bank verschlankt und grundlegend umstrukturiert hat, dürfte man auch in Texas froh sein, dieses Risiko aus den Büchern zu bekommen und vor allem endlich Kasse machen zu können. Die Aareal Bank will die Corealcredit zwar als rechtlich selbstständige Tochter fortführen, aber wir gehen davon aus, dass es hier intensive Abstimmungen geben wird und zumindest mittel- bis langfristig wieder ein bisher eigenständiger Finanzierungspartner vom Markt verschwindet.

Fast unbemerkt hat sich dagegen der Wandel der Landesbank Berlin zu einer reinen Sparkasse vollzogen. Ab Januar firmiert die ehemalige Landesbank Berlin nun unter dem Namen Berliner Sparkasse. Das Immobilienfinanzierungsgeschäft der ehemaligen LBB übernimmt nun vollständig die BerlinHyp. Zusätzlich soll die BerlinHyp als Verbundpartner aller Sparkassen für gewerbliche Immobilienfinanzierungen dienen. Ob sich die BerlinHyp in dieser Konstellation am Markt durchsetzen kann und was das für die Immobilienunternehmen als Kunden bedeutet, wird die Zukunft zeigen. Wenn dadurch auch die kleineren Sparkassen mit dem Know-how und der Stärke der BerlinHyp in die Lage versetzt würden, auch größere Immobilienfinanzierungen zu stemmen, kann das aus unserer Sicht nur begrüßt werden.

Natürlich beobachten wir die weiter fortschreitende Konzentration im Bankensektor mit großer Sorge. Laut Veröffentlichung des BAFin ist die Zahl der Banken in Deutschland alleine von 2000 bis 2012 um fast ein Drittel geschrumpft. Die derzeitige Niedrigzinspolitik der EZB und die immer schärferen bankenaufsichtsrechtlichen Vorgaben werden wahrscheinlich diesen Prozess weiter anheizen. Für die Endverbraucher bedeutet das natürlich weniger Auswahl und weniger Wettbewerb - mit vorhersehbaren Folgen.



Sven Rudolph (li.) und Kay Schorsch  
BBT GmbH, Berlin

Aktuelle Zinskonditionen und weitere Informationen unter [www.bbt-gmbh.net/financial-news.html](http://www.bbt-gmbh.net/financial-news.html)

## Vielfalt in Quartieren GEWOBA erhält Diversity-Preis



Freude über den Diversity-Preis (v.l.): Vorstand Manfred Sydow, die Sozialmanagement-Leiterin Christine Dose, Diversity-Beauftragter Hans-Hermann Wessels (von der GEWOBA) und Melanie Wawra vom Diversity-Referat der Wirtschaftskammer Wien

Die Bremer GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen ist Ende 2013 mit dem Bremer Diversity Preis „Der Bunte Schlüssel: Vielfalt gestalten!“ ausgezeichnet worden. Die Jury würdigte damit die beispielhafte Sensibilisierung von Führungskräften und Mitarbeitern in Fragen der Vielfalt sowie die Maßnahmen in den Nachbarschaften und Quartieren. Seit März 2013 steht ein speziell geschulter Diversity-Beauftragter allen Unternehmensbereichen bei der Umsetzung zur Verfügung. Er organisiert interkulturelle Schulungen für seine Kollegen, unterstützt sie im Alltag und entwickelt mit ihnen Lösungsideen für wiederkehrende Themenfelder und Problemsituationen. Darüber hinaus knüpft er Verbindungen zu den aktiven Netzwerken und Vereinen, insbesondere in den GEWOBA-Quartieren. Auf das Preisgeld von 5.000 € verzichtete die GEWOBA zugunsten zweier weiterer Preisträger, dem Jugendhilfeverein VAJA und der Gesamtschule Bremen-Ost. Die Initiatoren des Bremer Diversity-Preises sind die Hochschule Bremen und das Mercedes-Benz-Werk Bremen.



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

## Terminhinweis 15. EBS Immobilienkongress

Der nächste EBS Immobilienkongress wird am **28. Februar 2014** auf Schloss Reichartshausen, dem historischen Campus der EBS in Oestrich-Winkel, stattfinden. Der Branchentreff beschäftigt sich in seinem 15. Jahr mit dem Thema „Wohnungswirtschaft - Das unterschätzte Schwerkgewicht“. Ein fester Bestandteil des Kongresses ist die Verleihung des „Aareal Award of Excellence in Real Estate Research“ durch das Real Estate Management Institute und die Aareal Bank AG. Wissenschaftlich herausragende Arbeiten in der Immobilienwirtschaftslehre werden ausgezeichnet.



Weitere Informationen und Anmeldung:  
[www.ebs-immobilienkongress.de](http://www.ebs-immobilienkongress.de)

## Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG Erstmals zwei Frauen im Vorstand



Seit Dezember 2013 wird die Teltower Wohnungsbaugenossenschaft von zwei Frauen geführt. Die Position des kaufmännischen

Vorstands hat **Angelika Eckhardt** (l.) übernommen, **Martina Krüger** (r.) die des technischen Vorstands. Seit Jahren wird die Erhöhung des Anteils von Frauen in Führungspositionen postuliert. In der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst ist ihr Anteil jedoch unverändert niedrig. Die TWG eG liefert nun ein gutes Beispiel.

 Weitere Informationen:  
[www.twg-eg.de](http://www.twg-eg.de)

## Deutsche Wohnen/GSW Immobilien AG Änderungen im Vorstand



Ende Januar 2014 hat der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG **Andreas Segal** als CFO zum weiteren Mitglied des Vorstands berufen. Auch in der Ende 2013 von der Deutsche Wohnen übernommenen GSW Immobilien AG wurden Ende Januar 2014 Änderungen im Vorstand vorgenommen. Jörg Schwagenscheidt, bisheriges Mitglied des Vorstands,

hat sich entschieden, das Unternehmen zu verlassen. Neue Mitglieder des Vorstands sind **Michael Zahn** (l.) und **Lars Wittan** (r.).



 Weitere Informationen:  
[www.gsw.de](http://www.gsw.de) und [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)

## Zukauf 201 Wohnungen in Mannheim

Ein Tochterunternehmen der Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH hat in Mannheim-Vogelsang ein Portfolio mit 201 Wohneinheiten aus dem Bestand des Investors Blackstone erworben. Es hat eine Wohnfläche von mehr als 15.000 m<sup>2</sup> und ein jährliches Mietvolumen von ca. 1 Mio. €.

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

# WS 170

## Komfort-Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung



### LEISE STARK ENERGIEEFFIZIENT

### MADE IN GERMANY BY MAICO



[www.maico-ventilatoren.com](http://www.maico-ventilatoren.com)

## AK Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften Genossenschafts-Award für ehrenamtlich tätige Mitglieder



Quelle: AK Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften

Den Genossenschafts-Award erhielten engagierte Mitglieder. Der Vorstand des Arbeitskreises (außen) und Senator Detlef Scheele (Mitte) freuen sich mit

Ende Januar 2014 zeichnete der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. drei seiner ehrenamtlich tätigen Mitglieder mit dem Genossenschafts-Award aus. Mit diesem Preis rückte der Verein nicht nur soziale Leuchtturm-Projekte, sondern auch die „stillen Alltagshelfer“ innerhalb seiner mehr als 200.000 Mitglieder in den Mittelpunkt. Die drei Nominierten erhielten je 1.000 € zur Förderung eigener Projekte oder für andere Initiativen der Wohnungsbaugenossenschaften des Arbeitskreises, die sie unterstützen möchten. „Die Einsendungen spiegeln das genossenschaftliche Prinzip Miteinander leben, füreinander da sein und sich gegenseitig helfen wider“, sagte Petra Böhme, Vorsitzende des Arbeitskreises. „Die Preisträger stehen stellvertretend für all diejenigen, die sich in ihren Vierteln für eine lebenswerte Nachbarschaft stark machen.“

Die drei Preisträger sind:

**Brigitte Kusch**, Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG:

Als Reiseleiterin von „Die Reisenden Hanseaten“ organisierte sie in zehn Jahren bereits über 100 Ausflüge für die Teilnehmer sowie regelmäßige monatliche Treffen. Damit bietet sie vielfältige und vor allem kostengünstige Aktivitäten an, die für den Einzelnen allein nicht durchführbar wären und leistet daher einen großen Beitrag gegen Einsamkeit im Alter.

**Hildegard Krall**, Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG:

Seit einigen Jahren unterstützt Frau Krall die Dementen-WG am Sievekingdamm; begleitet die Bewohner in ihrem Alltag, unternimmt zum Beispiel gemeinsame Spaziergänge. Damit ist sie nicht nur eine Unterstützung für die Bewohner, sondern auch für deren Angehörige.

**Frank Luckwaldt & Svea Stengel**, dhu eG:

Familie Luckwaldt-Stengel kümmert sich vorbildlich um ihre Nachbarin: Bekocht sie täglich, übernimmt kleinere Besorgungen und steht mit Rat und Tat zur Seite. Ihr Engagement leistet einen wichtigen Beitrag dazu, dass ihre Nachbarin möglichst lange selbstständig in den eigenen vier Wänden wohnen kann.

Schirmherr Detlef Scheele, Senator der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration der Freien und Hansestadt Hamburg, überreichte den Genossenschafts-Award: „Der Arbeitskreis stärkt durch diese Auszeichnung das bürgerschaftliche Engagement und setzt ein wichtiges Zeichen für alle Ehrenamtlichen.“

 Weitere Informationen:  
[www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de)

## Rahmen- und Kooperationsvertrag Gefördertes Carsharing für Verbandsunternehmen




Quelle: VNW/Jann Wilken

Cambio-Prokurist Carsten Redlich und VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege unterzeichneten einen Rahmen- und Kooperationsvertrag

Anfang Februar 2014 hat der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., VNW, einen Rahmen- und Kooperationsvertrag mit der Cambio Hamburg Carsharing GmbH über die Förderung des Carsharing für Verbandsunternehmen geschlossen. Kernstück der Vereinbarung ist die Errichtung und der Betrieb von Carsharing-Stationen in Wohnquartieren bzw. Wohnanlagen interessierter Verbandsunternehmen. Cambio erbringt dabei umweltfreundliche Carsharing-Dienstleistungen für die Bewohner der jeweiligen Wohnanlagen sowie der umliegenden Quartiere. Die Anzahl und Art der bereitgestellten Autos wird von Carsharing-Anbieter gemeinsam mit dem jeweiligen Wohnungsunternehmen abgestimmt. Auch Elektrofahrzeuge mit entsprechender Ladeinfrastruktur werden bei Bedarf bereitgestellt.

Bereits seit 2013 gibt es Kooperationen zwischen Cambio und VNW-Mitgliedsunternehmen, so mit dem Bauverein der Elbgemeinden eG, der Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG, der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG und der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG.

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

## Internationaler Qualitätsstandard BBA erhält DQS-Zertifikat

Die Deutsche Gesellschaft zur Zertifizierung von Managementsystemen (DQS) hat die BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. erneut mit dem DQS-Zertifikat nach DIN ISO 29990 ausgezeichnet. Es ist ein vorrangig für die Weiterbildung und betriebliche Ausbildung entwickeltes System zur Qualitätssicherung. Als erstes seiner Art gewährleistet es einen international gültigen Standard über die branchenübliche Standardnorm ISO 9001 hinaus. Durch den Erhalt der DIN ISO 29990 verpflichtet sich die BBA zu einer jährlichen Prüfung ihres Qualitätsstandards durch externe Prüfer und der innerbetrieblichen Nutzung eines Qualitätsmanagementsystems. Ziel dieser Maßnahmen ist es, langfristig einen hohen Qualitätsstandard des Aus- und Weiterbildungsangebotes sowie der Studiengänge zu gewährleisten.

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



## Kooperation

# GESOBAU und Paris Habitat schließen Partnerschaft kommunaler Wohnungsunternehmen

Die Pariser Wohnungsgesellschaft Paris Habitat OPH und die Berliner GESOBAU AG haben ein Partnerschaftsprojekt gestartet, um sich in Fragen des Wohnungsbaus und der Stadtplanung auszutauschen, insbesondere in Hinblick auf die gegenwärtigen und zukünftigen Herausforderungen in den Sektoren Gesellschaft, Politik und Energie.

Langfristiges Ziel der Partnerschaft ist es, gegenseitig von den Erfahrungen des Partnerunternehmens in den Bereichen Neubau, Sanierung und energetische Modernisierung sowie nachhaltiger Quartiersentwicklung, Fragen des Stadtlebens und der sozialen Mieterbetreuung zu profitieren. Die Vereinbarung ist zunächst auf vier Jahre angelegt.



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

## Ausschreibung Immobilien-Marketing-Award 2014



Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) hat den Immobilien-Marketing-Award 2014 ausgeschrieben. Immobilienunternehmen aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft, aber auch Agenturen und spezialisierte Dienstleister, können sich mit Vermarktungskonzepten in den Kategorien Wohn- und Gewerbeimmobilien beim Immobilien-Marketing-Award bewerben. Eine eigene Preiskategorie bilden „Low Budget“-Kam-

pagnen, die nicht mehr als 20.000 € kosten. Einen Sonderpreis gibt es für „Öko-Marketing in der Immobilienwirtschaft“. In dieser Kategorie werden Strategien für „GreenBuilding Konzepte“, Nachhaltigkeits-Marketing und die Vermarktung von Energieeffizienz gewürdigt. Für die Ausschreibung 2014 wurde zudem erstmals ein eigener Online Marketing-Award geschaffen. Die Teilnahme ist kostenlos, die Einsendefrist endet am 16. Juni 2014. Der Immobilien-Marketing-Award wird auf der Messe Expo Real im Oktober vergeben.



Weitere Informationen:  
[www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award](http://www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award)



**Gewohnter Service auf neuen Medien.  
Virtuelle Mietkautionsverwaltung  
mit S-ACCOUNT Ihrer Sparkasse.**



1822



Die webbasierte IT-Lösung S-ACCOUNT verwaltet revisionssicher und hocheffizient Kauttionen und Einlagen über virtuelle Konten. Sparen Sie bis zu 90 % Verwaltungsaufwand bei Mietkautionskonten. Weitere Informationen und Videos finden Sie auf [www.s-account.de](http://www.s-account.de). **S-ACCOUNT. Gut für die Wohnungswirtschaft.**

BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCHE  
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BERLIN

DIE  
**ZUKUNFTSTHEMEN**  
IN DER DW

**DW** | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



**Aareal Bank**



Jürgen Steinert

Manfred Sydow

Margitta Faßl

Robert an der Brügge

Axel Gedaschko



---

## 17. Brandenburger-Hof-Gespräch

### Nach der Bundestagswahl: Zwischen Skepsis und Hoffnung

Mietpreisbremse, Beschränkung der Modernisierungsumlage, Stärkung des Wohnungsbaus: Der Koalitionsvertrag der großen Koalition enthält mehrere Punkte, die das wirtschaftliche Handeln von Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren entscheidend prägen werden. Bei der 17. Auflage des Brandenburger-Hof-Gespräches zum Thema „Die Wohnungswirtschaft nach der Bundestagswahl“ diskutierten sieben Vertreter der Wohnungswirtschaft über realistische Erwartungen, enttäuschte Hoffnungen und fehlende Ansätze im schwarz-roten Regierungsprogramm.

---



Ulrike Silberberg

Guido Schwarzendahl

Dr. Franz-Georg Rips

Dr. Peter Schaffner

Alle Fotos: Brandenburger-Hof-Gespräch: Torsten George



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

## „Wir sind in der Realität angekommen“



Ich verrate kein Geheimnis, dass die Koalition, die sich zusammengefunden hat, für mich eine Wunschkoalition ist. Ob das, was sich im Koalitionsvertrag widerspiegelt, jetzt auch ein Wunschergebnis ist, das ist eine andere Frage.

Wir können jedenfalls feststellen, dass das Thema Wohnen wie wohl kaum jemals zuvor den Wahlkampf bestimmt hat. In den Koalitionsverhandlungen allerdings spielte dieses Thema zwar noch eine bedeutende, aber schon eine kleinere Rolle. Und in der letzten Nacht der Koalitionsverhandlungen ist das, was zuvor an politischer Bereitschaft finanziell ausgedrückt worden war, drastisch geschrumpft. Und wir sind in der Realität angekommen.

Deshalb stellen sich zwei spannende Fragen: Was steht an finanziellen Möglichkeiten hinter den verbalen Platzhaltern der Koalitionsvereinbarung? Und welche der angekündigten Maßnahmen im Bereich des Mietrechts, die wir bisweilen als Grausamkeit empfinden, wird dann tatsächlich das Licht der Welt erblicken?

Feststellen kann man auf jeden Fall, dass die Neuorganisation der Ministerien die Arbeit nicht leichter machen wird. Denn eine solche Reorganisation der Ressorts ist immer mit einem gewissen Attentismus verbunden, da sie schlicht und ergreifend Arbeitskraft kostet, die dann der Sache fehlt. Dabei fällt auf, dass die Raumordnung dem Bauministerium abhandengekommen ist und dass der Bereich der energetischen Sanierung dem Wirt-

schaftsministerium zugeschlagen worden ist. Relevant für unsere Themen ist zudem das Justizministerium, das wie immer eine Querschnittsfunktion hat. Man wird genau verfolgen müssen, ob die hinter dieser Reorganisation stehende Absicht sich wirklich spannungsfrei umsetzen lassen wird. Denn wir wollen ja daran glauben, dass hinter all diesen Dingen eine gute Absicht steht.

Mit neuen Partnern haben wir es auch im parlamentarischen Bereich zu tun. Bärbel Höhn als Ausschussvorsitzende im Bereich Umwelt und Bau ist den Themen, mit denen wir uns befassen, bisher nicht direkt verbunden gewesen. Und auch Renate Künast als Ausschussvorsitzende im Bereich Justiz wird eine interessante Partnerin für uns werden.

Generell kann man feststellen, dass die Koalition die staatlichen Aufgaben mit zusätzlichen Mitteln ausstatten und stärken will. Diesen Willen nehme ich der Koalition durchaus ab. Dabei überlagert aus Sicht der Wohnungsunternehmen ein Thema alle anderen. Das ist die Mietpreisbremse mit ihren verschiedenen Modulen, die unterschiedlich wirken und die man deshalb nicht alle über einen Kamm scheren darf. Am desaströsesten sind die Pläne im Bereich der Modernisierung. Die geplante Beschränkung der Modernisierungumlage passt nicht zusammen mit dem großen Thema der Energiewende, zu der ja auch die energetische Sanierung gehört. Hier bauen wir darauf, im Rahmen des anstehenden Gesetzgebungsprozesses hoffentlich noch in unserem Sinne Einfluss nehmen zu können. Ich weiß, dass auch Herr Dr. Rips diesen Punkt für problematisch erachtet. Vielleicht gelingt es uns, gemeinsam zu erreichen, dass über die Regelung der Modernisierungumlage noch einmal grundsätzlich nachgedacht wird und nicht so oberflächlich, wie es bisher der Fall war.

Margitta Faßl, Geschäftsführerin, Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda, Hoyerswerda

## „Wir brauchen innovative Strukturen“



Ich möchte einen Punkt aus dem Koalitionsvertrag herausgreifen, nämlich das Bekenntnis zur Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in den Städten und auf dem Land. Hier stellen sich zwei Fragen: Zum einen bezweifle ich, ob die Filetierung der Themen auf unterschiedliche Ressorts eine gute Voraussetzung für das Erreichen dieses Ziels ist. Zum anderen befürchte ich, dass mit der Formulierung, eine gleichwertige Entwicklung auf dem Land wie in der Stadt zu ermöglichen, den Menschen etwas Irreales versprochen wird.

Der ehemalige Bundesumweltminister Klaus Töpfer hat jüngst in einem Interview angemahnt, ehrlich mit diesem Thema umzugehen und den Menschen offen zu sagen, dass eine gleichwertige Entwicklung wohl kaum möglich sein dürfte, weil die finanziellen Ressourcen nicht überall in gleichem Maße zur Verfügung stehen. Naturgemäß ist Wohnen auf

dem Land etwas anderes als Wohnen in der Stadt. Derjenige, der das Land bevorzugt, verbindet damit andere Wohnqualitäten als derjenige, der in eine Stadt zieht. Ich komme ja aus der Lausitz, also aus einer Region, die von der demografischen Entwicklung stark betroffen ist. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der unterschiedlichen wirtschaftlichen Entwicklung in den einzelnen Regionen denke ich, dass man den im Koalitionsvertrag formulierten Anspruch nicht wird erfüllen können.

Auf das Wohnen bezogen, wird es zuerst die älteren Menschen betreffen. Sie werden in ländlichen Räumen erhebliche Nachteile erleiden. Um diese Nachteile zu kompensieren, braucht es innovative Strukturen. Man muss komplett neue Überlegungen anstellen, wenn man die Menschen auf dem Land an die Qualitäten andocken möchte, die die Menschen in der Stadt haben. Denn mit den bisherigen Mitteln funktioniert es offensichtlich nicht mehr. Der Nahverkehr wird eingestellt. Die ärztliche Versorgung ist rückläufig, weil die Ärzte nicht bereit sind, sich auf dem Land niederzulassen. Das kulturelle Angebot ist seit jeher auf dem Land ein anderes als in

der Stadt. Aber auch das Bildungsangebot ist infolge des zurückgehenden öffentlichen Nahverkehrs für die Kinder der Landbewohner nicht mehr so leicht zu realisieren wie für die Städter.

Im Rahmen dieser innovativen Strukturen sollte man auch darüber nachdenken, ob man nicht auch bei Wirtschaftsförderung und Wirtschaftsentwicklung steuernd eingreifen sollte. Ich will natürlich nicht die

Planwirtschaft herbeireden. Aber in den schrumpfenden Regionen, in Regionen, die wirtschaftlich benachteiligt sind, stehen zahlreiche Flächen zur Verfügung, und es werden nach wie vor Wohngebäude abgerissen. Von daher stellt sich doch die Frage, ob man nicht diese volkswirtschaftlichen Ressourcen nutzen könnte, statt diese ganz großen Anstrengungen in den Ballungszentren zu unternehmen oder sogar vor den Herausforderungen in den Ballungszentren teilweise zu kapitulieren.

---

Manfred Sydow, Mitglied des Vorstands, GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

## „Den Mietspiegel zur Preisdämpfung zu missbrauchen, zerstört den wohnungswirtschaftlichen Preismechanismus“



Wir müssen aufpassen, dass die Politik unsere Branche nicht durch die Setzung kontraproduktiver Rahmenbedingungen überfordert. Wenn wir die letzten zehn Jahre Revue passieren lassen, stellen wir fest, dass es unserer Branche gut geht, sofern wir als Indikator die steigenden Jahresüberschüsse heranziehen. In der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) betreue ich den Betriebs-

vergleich der fünfzig größten Unternehmen. Deren Jahresüberschüsse haben sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt. Die Verbesserung hat aber zum überwiegenden Teil nicht auf der Ertragsseite stattgefunden, sondern auf der Aufwandsseite. Mit anderen Worten: Der größte Teil des Erfolges ist der Entlastung durch die niedrigen Zinsen zu verdanken. Daneben hat sich unsere Wettbewerbsposition erfreulicherweise durch kontinuierliche Modernisierungsinvestitionen verbessert, was zu einem hohen Vermietungsstand führt.

Was hingegen die Mieten betrifft, so hat sich nicht viel geändert. Die jährliche Mietsteigerung in der Branche beträgt gerade mal 1 % p. a. in den letzten 13 Jahren - und darin sind schon die modernisierungsbedingten Umlagen und Mietanpassungen durch das Auslaufen von Bindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau enthalten. Die Mietentwicklung hinkt seit Jahren dem inflationären Anstieg der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten hinterher.

Insofern sollten wir uns jetzt vor Euphorie angesichts der wirtschaftlichen Ergebnisse hüten. Ich komme von der Küste, und hier sagt die Nordsee zu denen, die am Strand stehen: Spätestens bei Ebbe werdet ihr sehen, wer keine Badehose trägt.

Über die Mietpreisbremse und die Begrenzung der Neuvertragsmieten wird jeder Ertragssteigerung der Garaus gemacht. Die beabsichtigte neue Erhebungsmethode des Mietspiegels wirkt sich zusätzlich dämpfend aus, da sie nicht mehr die Neuvertragsmieten der letzten 4 Jahre, sondern der letzten 10 Jahre berücksichtigt.

Damit wird die Vergleichsmiete zur politischen Größe degradiert. Somit werden Vermieter durch die nicht betriebswirtschaftlich zu rechtfertigende Begrenzung ihrer Erträge enteignet.

Ganz besonders kontraproduktiv sind die Aussagen des Koalitionsvertrags zur Modernisierungsumlage. Man kann nicht energetische Modernisierung verlangen und gleichzeitig das Investor-Nutzer-Dilemma weiter verschärfen. Problematisch ist dabei nicht nur die Senkung der Umlage von 11 auf 10 %. Diese kostet beispielsweise die GEWOBA bei 30 Mio. € Modernisierungsinvestitionen p.a. 100.000 € jährlich und wird sich in den nächsten Jahren nicht unwesentlich kumulieren. Das wesentlichere Problem besteht aber in ihrer zeitlichen Begrenzung. Wir dürfen die Umlage nur so lange verlangen, bis sich die Maßnahmen amortisiert haben. Gewiss, das könnte man vertreten, wenn wir erstens in einer zinslosen Volkswirtschaft lebten, es zweitens keine Kostensteigerungen für Verwaltung und Instandhaltung gäbe und drittens die gesamten Kosten einer Modernisierung umlagefähig wären, was sie aber nur zu 50 bis 60 % sind. Aber so ist es nun mal nicht. Es kommt ja auch niemand auf die Idee, dass der Mieter nach 15 Jahren zum Vermieter geht und um Übereignung der Wohnung bittet, weil er ja jetzt mit der Miete die Baukosten abbezahlt - also amortisiert - habe.

Ich möchte noch auf einen Punkt hinweisen, den die Politik aus den Augen verloren hat. Wir sind eine verlässliche Branche und garantieren ein kontinuierliches Investitionsvolumen für das mittelständische Handwerk. Wenn wir die Höhe der Fördermittel in unserem Bereich mit den 5 Mrd. € für die Abwrackprämie vergleichen, so stellen wir fest, dass die Fördermittel in Relation zu unserer Leistung zu gering sind. Trotz allem sehe ich dieser Legislaturperiode zuversichtlich entgegen, da die Koalition wieder mehr Mittel für die Wohnungspolitik zur Verfügung stellen wird und die Bedeutung unserer Branche als Kristallisationspunkt aller gesellschaftlichen Belange zunehmend mehr gesehen wird.



Dr. Peter Schaffner, Leiter Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft, Aareal Bank AG, Wiesbaden

## „Das kann sich zur echten Investitionsbremse entwickeln“



Auf politischer Ebene müsste wesentlich mehr in Richtung Neubau geschehen als in Richtung Mietpreisregulierung. Denn je schneller man neu baut und damit die Metropolregionen entlastet, desto weniger Regulierung braucht man und desto höher ist die Investitionstätigkeit. Die Mietpreisregulierung blockiert diesen Kreislauf, statt ihn in Gang zu setzen.

Dabei ist es ja nicht so, dass wir keine Investoren hätten, die in Wohnungsneubau investieren. Im Gegenteil: Seit einigen Jahren sind in diesem Bereich wieder Versicherungen und Pensionskassen unterwegs, die früher nicht in Wohnimmobilien investiert haben. Ich sehe das große Risiko, dass die Politik mit überzogenen Klimaschutzanforderungen einerseits und übertriebener Regulierung andererseits diese Investitionsbereitschaft wieder abwürgt. Dabei ist eine Versicherung oder eine Pensionskasse heute mit 4 % Rendite zufrieden. Das kann man nicht als übertrieben renditeorientiert oder gar als gierig bezeichnen. Weniger geht eigentlich nicht, denn sie investieren ja das ihnen anvertraute Geld. Wenn die Politik durch regulatorische Maßnahmen das Verhältnis zwischen Miete und entstehenden Kosten immer weiter auseinandertreibt und die Rendite immer kleiner wird, dann fallen diese Investoren irgendwann aus und entscheiden sich dafür, doch lieber wieder wie früher ein Einkaufszentrum oder ein Bürohaus zu kaufen.

Absolut kontraproduktiv ist die zeitliche Befristung der Umlage der Modernisierungskosten. Nach zehn Jahren ist die Wohnung immer noch modernisiert und hat eine andere Qualität als eine unmodernisierte Wohnung. Warum, frage ich mich, soll sie dann das Gleiche wie eine unsanierte Wohnung kosten? Das ist nicht nachvollziehbar. Hinzu kommt, dass die Freude an der Investition ja eigentlich erst ungefähr nach zehn Jahren einsetzt, da erst dann die Rendite erzielt wird, die der Investor legitimerweise anstrebt. Wenn diese Möglichkeit abgeschnitten wird, macht es wirtschaftlich eigentlich keinen Sinn mehr, zu investieren.

Zusammen mit den hohen Anforderungen an den Klimaschutz kann sich das zur echten Investitionsbremse entwickeln. Das klassische Wohnungsunternehmen, das sich in den letzten Jahren in den guten Märkten eine gewisse wirtschaftliche Reserve aufgebaut hat, kann sich die Investitionen vielleicht trotzdem noch leisten. Der normale Investor aber wird es dann einfach bleiben lassen. Und damit wird genau das, was die Politik eigentlich anstrebt, nämlich den Wohnungsbestand energetisch zu modernisieren, unter dieser Regelung leiden.

Ich möchte diesen Punkt wirklich betonen: Wir haben in den letzten zwanzig Jahren in Deutschland kaum Mietwohnungsneubau gehabt. Jetzt wächst seit fünf oder sechs Jahren ein Pflänzlein. Wir sollten darauf achten, dieses zarte Pflänzlein nicht mit den Regelungen, die sich aus dem Koalitionsvertrag ergeben, abzuwürgen.

Dr. Franz-Georg Rips, Präsident Deutscher Mieterbund e. V., Berlin

## „Das Koalitionsprogramm verdient die Schulnote zwei minus“

Das Koalitionspapier spricht unglaublich viele Themen an. In weiten Bereichen habe ich den negativen Eindruck, dass es den Charakter eines Warenhauskatalogs hat. Bei 185 Seiten mit tausend Themen hätte ich mir an einigen Stellen einen höheren Konkretisierungsgrad gewünscht. Letztlich hat der Finanzminister seine Handschrift hinterlassen und deutlich gesagt, dass vieles, was Geld kostet, nicht zu machen ist. So sind eigentlich nur zwei Aussagen zu konkreten Ausgaben übrig geblieben, nämlich zu den Mitteln für den sozialen Wohnungsbau und für die Städtebauförderung.

Für unterbewertet halte ich die Auswirkungen, die von der Rentenreform, der Neuregelung der Leihverträge und der Mindestlohnregelung ausgehen. Diese Maßnahmen werden dazu führen, dass sich die Kaufkraft in einigen Schichten der Bevölkerung verbessern wird. Und mit der Kaufkraft verbessert sich natürlich auch die Wohnkaufkraft. Das sollte die Wohnungswirtschaft positiv sehen, weil damit die Fähigkeit und die Bereitschaft, Wohnkosten zu tragen, zunehmen werden.

Jetzt zu den Pluspunkten. Auf jeden Fall positiv ist, dass die Wohnungspolitik an Bedeutung gewonnen hat. Am Rande möchte ich darauf hinweisen, dass alle Ministerien, die sich mit Wohnen und Bauen befassen, in die Hände der SPD gekommen sind. Für unsere Themen sind Frau

Dr. Hendricks, Herr Gabriel und Herr Maas zuständig. Welche Bedeutung das hat und welche Auswirkungen, werden wir sehen, aber interessant ist diese Konzentration der Zuständigkeiten von Ministerien auf eine Partei schon.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbunds sage ich klar ja zu einer - vorübergehenden - Mietpreisbremse, was die Neuvermietung in den Metropolen angeht.

Auf dem Land wird die Bremse ohnehin nicht wirken, weil es dort die Wohnungsmarktlage gar nicht hergibt, eine Miete durchzusetzen, die mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Gemeinsam mit Herrn Gedaschko und anderen habe ich dafür gesorgt, dass es gewissermaßen eine Mietpreisbremse light geworden ist, die in der Zuständigkeit der Länder liegt und regional geregelt wird. Ich halte die Mietpreisbremse für ein schmerztherapeutisches Mittel, das wir in bestimmten Wohnungsmarktsituationen durchaus einsetzen sollten. Allerdings bedaure ich es, dass keine Neubauförderung als Pendant zur Mietpreisbremse vorgesehen ist. Das hätte z. B. eine regionale Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten sein können, die übrigens verfassungsrechtlich eindeutig zulässig ist.





Wichtig wird sein, welche Maßnahmen Priorität erhalten. Ich halte die Wohngeldreform für vordringlich. Dabei hoffe ich, dass wieder eine Energie- oder Heizkostenkomponente im Wohngeld verankert wird. Sicher wird auch die Mietrechtsreform prioritär behandelt werden. Dabei bin auch ich der Ansicht, dass die Regelung des § 559 BGB im Koalitionsvertrag schlichtweg misslungen ist. Die Begrenzung auf die Amortisation der Investitionen ist einfach sachlich falsch, daran gibt es gar keinen Zweifel. Das wird im Übrigen auch zu mehr Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern führen, und das ist genau das, was wir nach Möglichkeit vermeiden sollten. Um es zusammenzufassen: Aus meiner Sicht verdient das Programm der Großen Koalition die Schulnote zwei minus.

Guido Schwarzendahl, Vorstand  
Bauverein Halle & Leuna eG, Halle an der Saale

## „Die Politik ist kein verlässlicher Partner der Wohnungsunternehmen“

Meine Einschätzung des Koalitionsvertrages fällt nicht sehr positiv aus. Gerade mal vier von 185 Seiten befassen sich mit den Themen „Lebensqualität in der Stadt und auf dem Land“, „Gutes und bezahlbares Wohnen“ sowie „Stadt- und Regionalentwicklung“. Nur etwas mehr als 2 % sind also einem der wichtigsten Grundbedürfnisse der Menschen in unserem Lande gewidmet!



Richtiggehend kontraproduktiv ist die vorgesehene Begrenzung von Mieterhöhungen. Wer auf der einen Seite den Markt anregen will, darf diese Anregung auf der anderen Seite nicht wieder abwürgen. Besonders ärgerlich finde ich darüber hinaus, dass der Vertrag nicht auf die ganz unterschiedlichen Lebensverhältnisse in Deutschland eingeht. Deutlich zu merken ist das Bestreben, die angespannten Wohnungsmärkte stärker zu regulieren. Aber um gutes und bezahlbares Wohnen zu erreichen, ist mehr erforderlich. Enge Wohnungsmärkte benötigen eine verstärkte Förderung des Wohnungsneubaus, und dazu findet sich im Koalitionsvertrag wenig. Und ausgeglichene Märkte benötigen eine gezielte Förderung der Wohnungsqualität, um die Bestandswohnungen auf ein Niveau zu bringen, das es ihnen ermöglicht, sich langfristig am Markt zu behaupten.

Natürlich finden sich auch positive Aspekte. Sehr gut finde ich z. B., dass die Koalition das Programm Soziale Stadt wieder verstärkt fördern und dabei für Kommunen mit Haushaltsnotlagen entsprechende Sonderregelungen schaffen will. Ebenfalls grundsätzlich positiv ist die Erhöhung der Mittel für die Städtebauförderung. Allerdings haben wir uns nach den Kürzungen der Vorgängerregierung daran gewöhnt, dass alles jenseits von 400 Mio. € in diesem Bereich bereits als großartig empfunden wird. Dabei decken eigentlich auch die 700 Mio. €, über die wir jetzt reden, die Erfordernisse bei Weitem nicht ab. Offen- ►

# light+building

Weltleitmesse für  
Architektur und Technik

## Building Performance Congress.

Hochkarätig und am Puls der Zeit bietet der internationale Building Performance Congress wertvolles Fachwissen zu den Themen Licht und integrierte Gebäudetechnik. Sichern Sie sich Ihren persönlichen Wissensvorsprung durch informative Seminare und Vorträge.

Frankfurt am Main

30.3. – 4.4.2014

[www.light-building.com](http://www.light-building.com)



messe frankfurt

sichtlich ist, dass der Koalitionsvertrag von Kompromissen geprägt ist. Die unterschiedlichen Positionen haben am Ende ein stringentes Leitbild in der Wohnungspolitik verhindert. Aus Unternehmenssicht bedeutet das, dass der Koalitionsvertrag bestenfalls einen Kompromiss darstellt und mit sehr vielen Nachteilen behaftet ist. Darauf muss man sich als Unternehmen einstellen. Sorgen macht mir z. B., dass die für uns relevanten Themen auf verschiedene Ministerien aufgeteilt sind. Ich kann noch nicht erkennen, inwieweit die Aufteilung auf diese Ressorts ein Gewinn sein soll, wenn es nicht ganz schnell gelingt, Wissensverluste zu vermeiden und die Arbeitsfähigkeit zu gewährleisten. Besonders problematisch ist, dass die

Raumordnung im jetzigen Verkehrsministerium verblieben ist. Denn wir reden doch über integrierte Entwicklungsansätze, und jetzt kocht jeder in getrennten Ministerien sein „eigenes Süppchen“.

Als Wohnungswirtschaft brauchen wir eine ausreichende Mittelausstattung und eine Konsistenz der Programme. Diese Konsequenz und Verlässlichkeit in der Umsetzung sehe ich leider nicht. Die Wohnungsunternehmen sind verlässliche Partner der Wohnungspolitik, das ist gar keine Frage. Das Problem ist nur, dass die Politik im Moment kein verlässlicher Partner der Wohnungsunternehmen ist.

Robert an der Brügge, Geschäftsführer Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, Heilbronn

## „Die Politik höhlt die Investitionsfähigkeit aus“

Mir scheint, die Wohnungspolitik macht gewisse Zyklen durch. Mal soll die Wohnungswirtschaft der Konjunkturmotor sein, dann pumpt man das Ganze mit Abschreibungen auf. Dann sind wir für die Einwanderung zuständig und es werden große Wohnungsbauschwerpunkte festgelegt. Dann sollen wir, beflügelt durch 50 % Sonderabschreibung, den Aufschwung Ost bewerkstelligen. Dann sind wir nur noch Handelsware und werden nicht mehr benötigt, weil angeblich die Märkte ausgeglichen sind. Dann entdeckt man neue Knappheiten. Und jetzt haben wir mit einem Mal die Phase, dass wir Preisprobleme, Qualitätsprobleme und Quantitätsprobleme lösen sollen.

Das versucht man jetzt überwiegend mit administrativen Instrumenten zu regeln. Mit der Angebots- und Nachfrageseite hingegen hat man sich nicht richtig auseinandergesetzt. Dabei müsste man sich doch fragen, wie sich das Wohnungsangebot ausweiten lässt. Dafür müsste man Themen wie die Bereitstellung von Bauland und die Dichte der innerstädtischen Bebauung ansprechen und auch die Frage aufwerfen, wie weit Bürgerbeteiligung beim Wohnungsbau gehen kann.

Die Preisbremse, die jetzt beschlossen werden soll, hat für die Politik den Charme, dass sie zunächst einmal kein Geld kostet. Allerdings steht im Koalitionsvertrag kein Wort, wie die Politik die Preisbremse kontrollieren will und wie sie verhindern will, dass die Mietpreisbremse dann durch Entwicklungen abseits des regulären Marktes, also beispielsweise durch Abstandszahlungen, umgangen wird. Völlig vage bleibt im Koalitionsvertrag auch, was die Koppelung der Mietpreisbremse an Maßnahmen zur Behebung des Wohnungsmangels betrifft.

Sorgen macht uns natürlich das Thema Mietspiegel. Wir haben derzeit funktionierende Mietspiegel. Wenn hier von einer breiteren Basis die Rede ist, dann muss man sagen, was das bedeuten soll. Will man dann Uraltmieten heranziehen oder will man den Mietspiegel im Gegenteil aktueller machen? Das ist sehr nebulös. Und die Frage ist ja, ob die Mieten langfristig mit den Kosten mithalten, die man uns durch die Energieeinsparverordnung und, zumindest bei uns in Baden-Württemberg, durch noch schärfere Regeln auf Länderebene aufzwingt. Wenn auf der einen Seite die Mieten begrenzt und auf der anderen Seite die Qualitätsstandards erhöht werden, dann werden wir beim Preisproblem und beim Quantitätsproblem scheitern. Das muss jedem klar sein.



Zusammengefasst sehe ich durch den Koalitionsvertrag Risiken. Die vorgesehenen administrativen Maßnahmen bergen die Gefahr, dass getätigte Investitionen in das Portfolio entwertet werden. Das kann zu einer Erosion der Beleihungswerte führen. Wir dürfen die momentane Niedrigzinsphase nämlich nicht auf immer und ewig gedanklich fortschreiben. Wir können auch mal wieder 5 % Zins haben. Und dann muss der Beleihungswert diesen neuen Zinsstand halten. Statt den Markt zu aktivieren, schränkt ihn die Politik administrativ ein und höhlt damit die Investitionsfähigkeit aus. Und ausgerechnet dort, wo der Gesetzgeber wirklich gefordert ist, nämlich bei der Baulandpolitik, der Ausnutzung von Grundstücken und dem Vorrang für Wohnungsbauinvestitionen, da hält er sich zurück.



---

## Diskussion des 17. Brandenburger-Hof-Gesprächs

# Endtäuschung und Hoffnung: Erwartungen an die neue Legislaturperiode



**Jürgen Steinert:** Frau Silberberg und ich begrüßen Sie zum 17. Brandenburger-Hof-Gespräch. Ganz herzlich bedanke ich mich bei Herrn Dr. Schaffner von unserem Sponsor, der Aareal Bank, dass er schon so lange dieses Format ermöglicht. Wir wollen uns heute mit dem Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung befassen. Dabei stehen

---

### „Ich war von der vorigen Legislaturperiode bitter enttäuscht.“

Jürgen Steinert

die Seiten 114 bis 117 im Vordergrund, die unter dem Titel „Lebensqualität in der Stadt und auf dem Land“ stehen. Vielleicht kann diese Runde ja einen kleinen Beitrag dazu leisten, dass unsere Branche der Politik ein paar Botschaften mitgibt.

Erlauben Sie mir eine Vorbemerkung. Ich war von der vorigen Legislaturperiode bitter enttäuscht.

Ich habe einen Minister erlebt, dessen Kompetenz in unserem Bereich relativ gering war. Ich habe erlebt, dass die Städtebauförderung zusammengestrichen wurde, das Programm Soziale Stadt reduziert wurde, der Heizkostenzuschuss fürs Wohngeld mit einem Federstrich beseitigt wurde und dafür die Hotelbranche in den Genuss eines reduzierten Mehrwertsteuersatzes kam, der angeblich zwischen 900 Mio. und 1 Mrd. € Steuermindereinnahmen bringt.

Vor diesem Hintergrund gehe ich erwartungsvoll in die neue Legislaturperiode. Auch wenn ich wie die meisten in dieser Runde mit dem Koalitions-

vertrag unzufrieden bin, darf man eines nicht vergessen: Der Stellenwert der Wohnungspolitik ist deutlich höher als in der Vergangenheit. Damit sind unsere Chancen gestiegen, gehört zu werden. Ich finde, diese Chancen müssen wir nutzen. Damit dies gelingt, plädiere ich dafür, im Vorfeld der parlamentarischen Debatten verstärkt den Sachverstand unserer Branche einzubinden. Gerade bei der strittigen Ausgestaltung der Modernisierungsumlage fände ich es großartig, wenn das Umwelt- und Bauministerium sehr schnell einen Arbeitskreis ins Leben rufen würde, der gemeinsam von GdW und Deutschem Mieterbund gefordert wird und der kurzfristig eine sachlich vertretbare Lösung erarbeiten und vorschlagen könnte.

Meine erste Frage: Wir alle wissen, dass nicht alles Wünschenswerte finanzierbar ist. Mit welchen Prioritäten sollte die Politik also beginnen?

**Axel Gedaschko:** Mit einer Maßnahme, die vielleicht noch nicht einmal Geld kostet: In der Frage der Modernisierungsumlage muss schnell eine Klärung herbeigeführt werden. Sonst droht ein Attentismus mit verheerenden Konsequenzen. Denn die Unternehmen fangen jetzt auf dieser vagen Basis an zu rechnen und fragen sich, ob sich die Modernisierung noch lohnt. Und von der Modernisierung hängen sehr viele Arbeitsplätze im Handwerk und

---

### „Wir müssen wegkommen von den immer weiter steigenden Standards und dem immer teureren Bauen.“

Robert an der Brügge

den Baustoffzulieferbetrieben ab. Das sind unsere Verbündeten in dieser Frage.

Der zweite Punkt, der angegangen werden muss, ist der, der am Anfang der ganzen Debatte stand: die Mangelsituation in den Städten. Hier müssen wir über Anreize für Investitionen reden, auch wenn davon gar nicht so sehr die GdW-Unternehmen profitieren würden. Natürlich müssen diese Anreize geografisch klar abgegrenzt und so ausgestaltet sein, dass die Mitnahmeeffekte begrenzt sind. Außerdem muss dafür gesorgt sein, dass diejenigen Kommunen, die die Mietpreisbremse einführen, tatsächlich der Verpflichtung nachkommen, Pläne gegen den Wohnraummangel vorzulegen.

Der dritte Punkt ist das Thema „Altersgerechter Umbau“. Dabei ist die Idee durchaus sinnvoll, den altersgerechten Umbau mit der energetischen Sanierung zu koppeln – nur muss dann vorher die Modernisierungsfrage geklärt sein.

---

### „Aus Sicht der Wohnungsunternehmen überlagert ein Thema alle anderen. Das ist die Mietpreisbremse mit ihren verschiedenen Modulen, die unterschiedlich wirken und die man deshalb nicht alle über einen Kamm scheren darf.“

Axel Gedaschko

**Robert an der Brügge:** Der altersgerechte Umbau des Portfolios ist in der Tat ein wichtiger Punkt. Wir haben einen viel zu geringen Anteil an altersgerechten Wohnungen. Und dieses Thema wird in zehn bis zwanzig Jahren, wenn die Babyboomer-Generation die Altersphase erreicht hat, vordringlich sein. Wenn wir diese Wohnungen nicht heute bauen und über zwanzig Jahre abschreiben, dann werden wir sie nicht zu Preisen auf den Markt bringen können, die sich die Rentner später auch leisten können. Zu schaffen ist das nur durch Ersatzneubau für Wohnungen aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren. Deshalb muss man meiner Ansicht nach auch im Westen über eine Abrissförderung nachdenken. ▶



**Dr. Franz-Georg Rips:** Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes steht das Thema Wohngeld weit oben. Weil hier schon eifrig vorgearbeitet worden ist, erwarte ich eine kurzfristige und schnelle Lösung. Was mir hingegen große Sorgen macht, ist der Handlungsspielraum des Bundes im Bereich des Neubaus. Die Baulandbereitstellung und die Genehmigungsverfahren liegen nicht in der Zuständigkeit des Bundes, sondern in der Zuständigkeit der Länder und der Kommunen. Die Möglichkeiten des Bundes beschränken sich auf steuerliche Aspekte. Als Mieterbund sprechen wir uns konsequent für verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten für den Neubau aus, wie auch immer diese gestaltet sind – ob als Erhöhung der Regelabschreibung auf 3-4 % oder als Sonderabschreibung für diejenigen Regionen, in denen ein Wohnungsnotstand herrscht. Außerdem könnte und sollte der Bund gezielt die Genossenschaften steuerlich fördern. Diese haben zum Teil erhebliche Flächen in guten Lagen, die bebaubar sind, und sie haben auch das nötige Eigenkapital, um sich beim Neubau zu engagieren.

**Manfred Sydow:** Was die Forderung nach einer verbesserten Abschreibung für den Neubau betrifft, widerspreche ich Ihnen. Ich sehe dafür überhaupt keine Notwendigkeit. Denn Investoren haben momentan gute Zeiten. Wenn sie 3.000 € für einen Quadratmeter bezahlen und 10 € Miete erzielen, entspricht das einer Bruttoverzinsung von 4 %. Wofür brauchen sie dann noch eine erhöhte Abschreibung?

Wenn ich bedenke, was die Erhöhung der Abschreibung von zwei auf 4 %

kosten würde und was man mit dem Geld Besseres machen könnte – z. B. im Rahmen der Städtebauförderung!

**Margitta Faßl:** Das lässt sich leicht sagen, wenn man eine Quadratmetermiete von 10 € durchsetzen kann. Aber wenn Sie am Markt nur 4,50 € bekommen, wird es schwierig.

**Robert an der Brügge:** Zu meiner Prioritätenliste: Als Erstes brauchen wir ganz schnell Klarheit über die administrativen Regelungen insbesondere bei der Modernisierungumlage. Der Zweite Punkt betrifft die Themen Baulandausweisung und Baugenehmigungsverfahren. Hier spielt ja die europäische Rechtsebene mit hinein, die einen am Investieren hemmt. In meinen Augen müsste man das komplexe Rechtssystem, dem Wohnungsbauinvestoren gegenüberstehen, durchforsten und zwar von der kommunalen bis zur europäischen Ebene – auch wenn das eine sehr komplizierte Aufgabe ist. Dabei möchte ich besonders für kleinere Unternehmen eine Lanze brechen, die oft genossenschaftlich organisiert sind. Diese haben kaum die Möglichkeiten, um entsprechenden Problemsituationen gerecht zu werden und einen Neubau durchzusetzen. Man muss an diesen administrativen Punkten ansetzen, wenn man es mit dem Wohnungs- und dem Städtebau ernst meint.

**Manfred Sydow:** Auch ich bin der Ansicht, dass die Modifizierung der beabsichtigten Modernisierungumlage erste Priorität hat. Wir werden zwar

**„Wir müssen aufpassen, dass die Politik unsere Branche nicht durch kontraproduktive Rahmenbedingungen überfordert.“**

Manfred Sydow

bei der GEWOBA unsere Modernisierungsmaßnahmen nicht von heute auf morgen zurückfahren. Aber wenn wir die nötige Rendite nicht mehr erzie-

len können, dann werden wir unsere Investitionen allmählich reduzieren müssen. Zweite Priorität hat für mich das Wohngeld. Eine Verstetigung des Wohngelds ist wichtig, um die Zahlungsfähigkeit unserer Kunden sicherzustellen. Unser Durchschnittskunde hat ein Haushaltseinkommen von 1.500 €. Bei einer Bruttomiete von 500 € ist die Grenze der Verträglichkeit schnell erreicht.

**Guido Schwarzendahl:** Als ersten Schritt müssen wir die Inkonsistenzen abbauen. Das betrifft ganz eindeutig die Begrenzung der Modernisie-

**„Die Politik muss die Genossenschaften in die Lage versetzen, die Grundstücke auch erwerben zu können, damit sie Wohnungen bauen können.“**

Guido Schwarzendahl

rungsumlage, noch vor der Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit. In einem zweiten Schritt sollten wir auf den Stärken aufbauen, die – ich habe das in meinem Statement erwähnt – der Koalitionsvertrag durchaus enthält.

Herr Dr. Rips hat nicht ganz zu Unrecht gesagt, dass die Genossenschaften mehr für den Neubau tun könnten. Als einziger genossenschaftlicher Vertreter in dieser Runde möchte ich darauf hinweisen, dass wir in Halle jetzt zum ersten Mal seit etwa zwanzig Jahren wieder neu bauen. Dass wir so lange nicht gebaut haben, liegt daran, dass wir in einem sehr, sehr schwierigen Markt tätig sind. In der Vergangenheit war es nicht notwendig, Neubauten zu realisieren, so dass wir es jetzt erst wieder neu lernen müssen. Hinzu kommt ein entscheidender Punkt: Die Politik muss die Genossenschaften in die Lage versetzen, die Grundstücke auch erwerben zu können, damit sie Wohnungen bauen können. Hier fordern wir mehr Mut auf der kommunalen Ebene.

**Axel Gedaschko:** Das möchte ich unterstreichen. Ich erhalte viele Briefe mit Klagen, wie sich Kommunen bei der Grundstücksvergabe verhalten. Denn in der Regel vergeben sie die Grundstücke im Höchstpreisverfahren und dann haben Genossenschaften keine Chance, weil dann einfach ein anderes Preissegment bedient wird.

**Jürgen Steinert:** Wenn wir an die Genossenschaften appellieren, dann müssen wir auch an den Gesetzgeber appellieren, tunlichst keine Kleinstgenossenschaften ohne vernünftige Standards und Mindestanforderungen zu initiieren. Was wir hier an Verbraucherschutz haben – denn es gibt ja kaum Insolvenzen bei Wohnungsgenossenschaften –, sollte nicht fahrlässig in Frage gestellt werden wegen irgendwelcher schwärmerischer Vorstellungen, dass eine Mini-Initiative von sechs oder



sieben Leuten in der Lage ist, Wohnungsneubau zu betreiben, ohne pleitezugehen.

**Dr. Peter Schaffner:** Es besteht in dieser Runde offenbar Konsens, dass es oberste Priorität hat, die Modernisierungsumlage nicht zeitlich zu befristen. Dazu ein Hinweis: Ich versuche mir gerade vorzustellen, wie ein Bankwertgutachter ein Objekt bewertet, das gerade mal für zehn Jahre einen erhöhten Mietertrag hat und danach wieder auf den alten Mietertrag zurückfällt. Eine Bewertung ist dann eigentlich gar nicht möglich. Und das hat zur Folge, dass die Finanzierung – vor allem, wenn die Zinsen wieder steigen sollten – sehr schwierig wird.

Zweite Priorität hat für viele in der Runde die Förderung des Neubaus. Auch hier möchte ich auf den Aspekt der Finanzierung hinweisen. Momentan ist ja die Wohnungswirtschaft eine sehr privilegierte Branche, die bei der Finanzierung die besten Konditionen hat. Aber irgendwann einmal wird auch die Wohnungswirtschaft erfahren müssen, dass die Anforderungen der Finanzierer an das Eigenkapital wieder höher werden. In unserem Hause finanzieren wir bis zu 55 oder maximal 60 %. Da muss man sich fragen, wie viele Investoren sich noch einen Neubau leisten können, wenn sie für jedes Objekt so viel Eigenkapital einsetzen müssen. Also sollte man sich Gedanken machen, wie man den Finanzierungsspielraum erweitern könnte. Das ließe sich für den Bund eigentlich relativ billig machen, indem er in geeigneter Form eine Nachrangverbürgung oder Mezzanine-Verbürgung anbieten würde.

**Guido Schwarzendahl:** Auch mir fällt die Hilflosgigkeit des Bundes in Sachen Neubau auf. Den Koalitionsparteien ist dazu nämlich nur eingefallen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) doch bitte schön die Konversionsflächen günstiger abgeben solle. Das aber würde, wenn diese Maßnahme überhaupt umgesetzt würde, nur denjenigen Städten helfen, die tatsächlich Konversionsflächen und gleichzeitig einen angespannten Markt haben. Vielleicht muss man an diesem Punkt darauf hinweisen, dass die Ursache der Schwierigkeiten auf den angespannten Wohnungsmärkten bei der Föderalismusreform liegt. Dass der Bund so große Probleme hat, den Neubau zu fördern, liegt eben auch daran, dass er die Wohnungspolitik in die Hoheit der Länder gegeben hat.

**Margitta Faßl:** Meines Erachtens muss auch das Thema Baukostensenkung angepackt werden. Es gibt hier ja die Forderung nach einer Baukostensenkungskommission. Das darf aber nicht heißen, dass die Wohnungsunternehmen unter dem Strich einen niedrigeren Preis und damit eine niedrigere



Umlage haben, sondern da sind die Bauunternehmer und die Baustoffindustrie gefordert. Ich finde das widersprüchlich: Der Wohnungswirtschaft gibt der Koalitionsvertrag präzise Vorgaben auf, wie die Mieten und die Modernisierungsumlage gekappt werden. Aber kein Mensch spricht darüber, in welcher Größenordnung Baukosten oder Wohnnebenkosten gekappt werden sollen. Davon lese ich gar nichts.

---

### „Meines Erachtens muss das Thema Baukostensenkung angepackt werden.“

Margitta Faßl

**Robert an der Brügge:** Sie haben recht: Das Thema kostengünstiges Bauen kommt im Koalitionsvertrag viel zu kurz. Dabei ist das einer der großen Hebel, wenn man die Mieten für breite Schichten der Bevölkerung im Griff behalten will. Wir müssen wegkommen von den immer weiter steigenden Standards und dem immer teureren Bauen. Und wir dürfen nicht nur Modellvorhaben realisieren, bei denen man mit Fördermitteln alles realisiert, was technisch möglich ist, sondern wir brauchen in der Breite kostengünstigeres Bauen.

**Dr. Franz-Georg Rips:** Aber es ist doch auffällig, dass die Kosten, die bei energetischen Sanierungen anfallen, deutlich stärker gestiegen sind als die anderen Baukosten. Und dafür gibt es natürlich

---

### „Als Mieterbund sprechen wir uns konsequent für verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten für den Neubau aus. Das wäre auch ein Pendant zu der von uns begrüßten Mietpreisbremse.“

Dr. Franz-Georg Rips

ein Marktargument: Bei großer Nachfrage kann die Baustoffindustrie einen höheren Preis verlangen. Die Idee der Baukostensenkungskommission ist, mehr Transparenz über die Kostenentwicklung in diesem Bereich zu schaffen.

**Axel Gedaschko:** Es gab früher schon einmal eine Baukostensenkungskommission, aber die hat bloß Briefmarken gezählt. So etwas brauchen wir nicht. Die Baukostensenkungskommission sollte sowohl vom Staat als auch von der Wirtschaft getragen werden. Ihr Ziel sollte sein, Transparenz in die wesentlichen Kostentreiber zu bringen, in die staatlichen Kostentreiber, aber eben auch in die privaten.

**Jürgen Steinert:** Herr Dr. Rips hat die Bedeutung des Wohngelds unterstrichen. Dazu muss man wissen, dass es in den zurückliegenden Jahren eine dramatische Verschiebung zulasten des Wohngeldes gegeben hat. Als es Hartz IV noch nicht gab, lag das Wohngeldvolumen in der Spitze bei 4,5 Mrd. €. Heute sind es nur noch 1,2 Mrd. €, auch deshalb, weil es seit zehn Jahren keine Anpassung mehr gegeben hat. Auf der anderen Seite haben die Kosten für Unterkunft und Verpflegung nach Hartz IV in der Zwischenzeit ein Volumen von 16 Mrd. € erreicht. Deshalb ist es des Schweißes der Intellektuellen wert, darüber nachzudenken, wie man die Frage so behandelt, dass diejenigen, die sich nicht aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können, eine bezahlbare Wohnung finden – und zwar völlig unabhängig davon, in welchem System der Förderung sie sich befinden.

**Manfred Sydow:** Ich würde noch einen Schritt weitergehen. Ich glaube, dass man Wohngeld und

Hartz IV zusammenlegen sollte. Jetzt laufen die beiden Systeme nebeneinander, was mit einem sehr hohen Verwaltungsaufwand verbunden ist. Grundsätzlich bin ich ein Befürworter der Subjekt-hilfe und sehe die Objekt-hilfe im Rahmen des ►

sozialen Wohnungsbaus eher kritisch. Der soziale Wohnungsbau hatte nach dem Zweiten Weltkrieg Sinn, weil wegen der Kapitalknappheit keine Mittel in den Wohnungsbau geflossen wären. Heute gibt es keine Hinweise darauf, dass der Wohnungsmarkt nicht funktioniert. Zudem muss im Neubau eine Miete gefördert werden, die nur unwesentlich über der Bestandsmiete liegt und damit zu einer „Marktverfälschung“ führt. Dabei ist es ein Lotteriespiel, wer die preisgünstigste Neubauwohnung bekommt und wer nicht.

**Axel Gedaschko:** Nicht ganz ohne Grund hat sich in der Bundesrepublik ein Mix aus Subjekt- und Objektförderung entwickelt. Ich glaube, dieser Mix macht Sinn. Bei der Objektförderung sollte man allerdings auch über den zweiten Förderweg reden, der den Polizeimeister und die Krankenschwester in die Lage versetzt, eine Neubauwohnung zu bekommen.



„gutem und bezahlbarem Wohnen“ die Rede. Es ist zu kurz gesprungen, wenn man den Trend zu immer mehr Konzentration in den Ballungsräumen und immer weniger Leben auf dem Land durch verstärkten Neubau und durch Mietregulierung noch unterstützt. Vielmehr sollten wir wirtschaftsstrukturpolitisch die Dezentralität

greifbar nahe und das wird nicht gelingen ohne Anreizmechanismen. Die Unternehmen brauchen Unterstützung, da kein Unternehmen ohne Weiteres Wohngebäude abreißen und aus der Bilanz verschwinden lassen kann.

**Robert an der Brügge:** Mir fehlt im Koalitionsvertrag ein Leitbild für Raumordnung und Städtebau auf Bundesebene. Gilt immer noch der Primat der gleichen Lebensbedingungen in allen Regionen? Sind diese gleichen Lebensbedingungen überhaupt finanzierbar? Die Politik mogelt sich um eine klare Aussage herum, wie sie diese gleichen Lebensbedingungen finanzieren will. Noch ein zweites wichtiges Thema fehlt: Wie soll die Wohnungswirtschaft mit der Zuwanderung umgehen? Wir erleben gerade eine Debatte über Zuwanderung, die auch im Europawahlkampf eine Rolle spielt. Wie sollen die nötigen Wohnungen bereitgestellt werden? Da bräuchten die Wohnungsunternehmen und die Kommunen klare Aussagen.

**Jürgen Steinert:** Wir müssen zum Schluss kommen. Bundeskanzler Schröder ist in die Geschichte dieser Republik eingegangen durch die Agenda 2010 und die damit verbundenen tief greifenden strukturellen Veränderungen. Gelegentlich sollte man sich daran erinnern, dass er das nicht beim Start der Regierungsperiode verkündet hat, sondern dass die Koalitionsvereinbarung völlig andere Schwerpunkte hatte als die Agenda 2010. Daran erinnere ich deshalb, weil ich glaube, dass wir die Hoffnung nicht aufgeben sollten. Die Große Koalition wird sich finden müssen in der Regierung und das, was sie aufgeschrieben hat, bevor sie regiert hat, muss nicht in allem identisch sein mit dem, was sie dann tatsächlich umsetzt. Wir sollten die Chance nutzen, darauf einzuwirken, dass die Prioritäten, die wir heute diskutiert haben, aufgenommen, geprüft und mit uns erörtert werden. Das heutige Brandenburger-Hof-Gespräch interpretiere ich als eine solche Chance. Damit bedanke ich mich bei Ihnen herzlich für die angeregte Diskussion. ■

### „Wenn man sieht, wie langwierig Genehmigungsprozesse für Wohnungen oft sind, dann hat man das Gefühl, dass wir eigentlich eine Bürokratieabbauinitiative bräuchten.“

Dr. Peter Schaffner

**Jürgen Steinert:** Herr an der Brügge hat die Genehmigungsverfahren angesprochen. In diesem Punkt hat beispielsweise die Stadt Berlin ein großes Problem und ein Teil dieses Problems liegt in der Personalausstattung der Bauämter begründet. Warum? Die öffentliche Hand unterliegt einem Spardiktat durch die Verfassungsänderung. Die Kreditaufnahme wird in Zukunft durch die Schuldenbremse drastisch begrenzt sein und da keine Kommune, kein Bundesland und auch nicht der Bund dieses Ziel über Nacht erreichen kann, haben sie in den zurückliegenden Jahren beim Personal im öffentlichen Dienst gespart, und zwar besonders bei den Bauämtern. Wenn der Bund also eine Priorität im Baubereich sieht, muss er die Kommunen in die Lage versetzen, solche Aufgaben in Zukunft zu finanzieren.

**Dr. Peter Schaffner:** Sehr richtig. Der Koalitionsvertrag sagt wenig zum Auseinanderklaffen zwischen Neubauappellen einerseits und Genehmigungsverzögerungen auf der unteren Verwaltungsebene andererseits. Wenn man sieht, wie langwierig Genehmigungsprozesse für Wohnungen oft sind und wie viele Hürden die Kommunen aufbauen, dann hat man das Gefühl, dass wir eigentlich eine Bürokratieabbauinitiative bräuchten, die aber leider im Koalitionsvertrag nicht enthalten ist. Ich möchte aber noch an das Statement von Frau Faßl anknüpfen. Im Koalitionsvertrag ist ja von

und den Föderalismus in unserem Land stärken. Wir dürfen es nicht zulassen, dass die Provinz immer mehr gegenüber den Ballungsräumen ins Hintertreffen gerät und wir dann irgendwann die gleichen Strukturen haben wie in Frankreich oder in Großbritannien. Deshalb wäre es wichtig, eine Wirtschaftsförderpolitik zu verfolgen, die dafür sorgt, dass Unternehmen und Arbeitsplätze in der Fläche gestärkt werden und junge Leute auf dem Land wieder eine Perspektive haben. Damit würden wir die Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen entlasten und wir bräuchten weniger Mietregulierung.

**Dr. Franz-Georg Rips:** Ich meine ebenfalls, dass das Koalitionspapier sehr wenige Aussagen zu den ländlichen Räumen enthält. Das ist ein Manko, denn wir können nicht nur Wohnungspolitik für Metropolen machen. Die große Herausforderung besteht darin, dass in angespannten Märkten Neubau nötig ist, in entspannten Märkten eine Strategie gegen Leerstand und Werteverfall und zur Erhaltung der Nahversorgung, im Einzelfall auch Abriss.

**Jürgen Steinert:** Dabei wäre die Politik klug beraten, Neubau und Abriss zusammenzudenken. Denn natürlich ist es richtig, dass in der einen Region die Wohnungen fehlen und in der anderen Region Wohnungen vom Markt genommen werden müssen. In Ostdeutschland ist die zweite Welle der Marktberreinigung und damit des Abrisses



Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2014“

# Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: Emotional oder effizient?

Schirmherr:

Der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt diesen Wettbewerb, der von der Aareon präsentiert wird, zum 11. Mal aus. Die Schirmherrschaft hat Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. übernommen, der den Preis Anfang Juni 2014 in Garmisch-Partenkirchen im Rahmen des Aareon Kongress verleihen wird. Die technische Betreuung liegt, wie in den Vorjahren, beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon würdigen mit dem Preis herausragende Konzepte und Projekte, in denen es Wohnungs- und Immobilienunternehmen gelungen ist, eine **erfolgreiche mieterorientierte Strategie zu entwickeln und umzusetzen**.

Relevant für die Beurteilung sind folgende Kriterien/Projektausprägungen:

- Kommunikation mit dem Mieter
- Organisation mieterspezifischer Prozesse (von der Interessentenansprache bis zur Wohnungsabnahme)
- Mieterorientierte Portfolio-Entwicklung und Finanzierung
- Mieterorientierte Personalentwicklung

## Teilnahmeunterlagen

Die Teilnahmeunterlagen (ppt-Format) finden Sie im Internet unter: [www.aareon.com/kundenbeziehungen](http://www.aareon.com/kundenbeziehungen), [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de) und [www.gdw.de](http://www.gdw.de).

Der Wettbewerb richtet sich an alle Wohnungs- und Immobilienunternehmen unabhängig von Rechtsform, Unternehmenszweck sowie Verbandszugehörigkeit und unabhängig von der im Unternehmen genutzten Software.



Quelle: Aareon/Foto: Jens Braune del Ange/Frankfurt a. M.

## DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft



## Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter

Emotional oder effizient?

DW | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

präsentiert von  
 Aareon

### Preise

Die Jury vergibt insgesamt drei Preise. Die Preisträger erhalten zur Preisverleihung einen professionellen Filmbeitrag.

### Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

Prof. Dr. Hansjörg Bach, Hochschule Nürtingen-Geislingen, Vorsitzender des Fachausschusses „Betriebswirtschaft“ des GdW

### Technische Betreuung

Siegfried Rehberg  
Tel.: 030 89781-151  
E-Mail: [siegfried.rehberg@bbu.de](mailto:siegfried.rehberg@bbu.de)

### Zeitplan

Einsendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am **31. März 2014, 9 Uhr**. Die Preisverleihung findet im Rahmen des **Aareon Kongresses** am **5. Juni 2014** in Garmisch-Partenkirchen statt. Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

### Einreichung der Beiträge

Die Arbeiten sollen auf den im Internet verfügbaren digitalen PowerPoint-Vorlagen eingereicht werden, per Post an:  
**Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.**  
**Bereich Technik**  
**Herrn Siegfried Rehberg**  
**Lentzeallee 107, 14195 Berlin**

... und auch per E-Mail an:  
**DW-Wettbewerb@bbu.de**

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

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

# Neuer Immobilienbewertungsstandard IDW S 10

Im Oktober 2013 verabschiedete das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) den Standard „Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10)“, der einen neuen Rahmen zur Immobilienbewertung vorgibt. Teil 30 der DW-Serie zu aktuellen Bilanzierungsthemen.



**WP/StB Ingeborg Esser**  
Hauptgeschäftsführerin des GdW  
und Vorstand GdW  
Revision AG, Berlin



**WP Christian Gebhardt**  
Referent für Betriebswirtschaft/  
Standardsetting Rechnungslegung  
und Prüfung des GdW sowie  
Vorstand GdW Revision AG, Berlin

Durch den Bewertungsstandard IDW S 10 wird ein Rahmenkonzept für die Bewertung von Immobilien und die Plausibilisierung von Bewertungsgutachten vorgegeben. Neben der Beschreibung bestehender Bewertungsverfahren wird auch auf

### BEWERTUNGSANLÄSSE

#### Beispiele für Bewertungsanlässe sind:

- Werthaltigkeitsprüfung und Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Werts von Immobilien im Anlagevermögen (§ 253 Abs. 3 S. 3 HGB),
- Prüfung und Bewertung von Investment Property (IAS 40, IFRS 13),
- Prüfung und Bewertung von Sacheinlagen,
- Ermittlung des Liquidationswerts des nicht betriebsnotwendigen Vermögens in der Unternehmensbewertung.

#### Je nach Bewertungsanlass sind unterschiedliche Wertbegriffe maßgeblich:

- Verkehrswert (BauGB)/Marktwert,
- Fair Value (IFRS),
- beizulegender Wert (HGB).

die Frage der Dokumentation und Nachweispflicht eingegangen. Für die Praxis hat der Standard insofern Bedeutung, dass zukünftig bei der Bewertung von Immobilien wie auch die Beurteilung von Bewertungen im Rahmen der Abschlussprüfung darauf geachtet wird, dass die Bewertung bzw. die Bewertungsgutachten im Einklang mit den Grundsätzen des IDW S 10 stehen.

#### Bewertungsanlässe und Wertbegriffe

Die Anwendung eines bestimmten Bewertungsverfahrens richtet sich i.d.R. nach dem Bewertungsanlass und dem zugrunde liegenden Bewertungsobjekt. Eine Bewertung von Immobilien bzw. eine Überprüfung von Wertansätzen ist vor allem aufgrund von Rechnungslegungsvorschriften (HGB, IFRS) regelmäßig erforderlich. Darüber hinaus erfolgen Immobilienbewertungen im Rahmen von unternehmerischen Initiativen (typischerweise Kauf bzw. Verkauf von Immobilien oder von ganzen Unternehmen).

#### Bewertungsobjekt

Hinsichtlich des Bewertungsobjekts ist eine Abgrenzung zwischen der Immobilienbewertung und der Bewertung von Immobilienunternehmen vorzunehmen.

Bei der **Immobilienbewertung** steht ein bebautes oder unbebautes Grundstück im Fokus. In einem Immobilienportfolio werden mehrere Einzelimmobilien nach bestimmten Kriterien zusammengefasst.

Bei der **Unternehmensbewertung** hingegen wird die wirtschaftliche Unternehmenseinheit bewertet. Dies gilt auch für sog. Ein-Objekt-Gesellschaften, die nach den Grundsätzen der Unternehmensbewertung zu bewerten sind. Allerdings

können Wertermittlungen von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die im Kontext mit dem Kapitalanlagengesetz stattfinden, auch abweichend mit dem immobilienpezifischen Ansatz des Net Asset Value (NAV) bewertet werden.

#### Wert und Preis von Immobilien

Die im IDW S 10 dargestellten Verfahren zur Immobilienbewertung dienen vor allem der Ermittlung eines intersubjektiv nachprüfbaren Werts einer Immobilie (Verkehrswert, Marktwert) zu einem bestimmten Bewertungsstichtag. Dagegen werden bei der Ermittlung subjektiver Entscheidungswerte die individuellen Verhältnisse und Ziele aus der Perspektive eines konkreten Marktteilnehmers berücksichtigt. Dies können z. B. steuerliche Verhältnisse, Finanzierungsmöglichkeiten, beabsichtigte Erweiterungsinvestitionen, Desinvestitionen oder Veränderungen bei der Nutzung der Immobilie sein, deren Auswirkungen den Grenzpreis beeinflussen.

#### Bewertung von Immobilienportfolios

Bei transaktionsbezogenen Bewertungsanlässen kann je nach Zuschnitt des Transaktionsobjekts eine Zusammenfassung von einzelnen Immobilien für Bewertungszwecke sachgerecht sein; hier ist regelmäßig auch die Bewertung eines Immobilienportfolios im Ganzen möglich. Eine Zusammenfassung kann auch bei sonstigen Bewertungsanlässen sachgerecht sein, soweit dem keine Vorschriften entgegenstehen. Eine Gruppenbewertung für rechnungslegungsbezogene Bewertungen nach HGB ist demgegenüber nach IDW S 10 wegen des Einzelbewertungsgrundsatzes nicht zulässig. Allerdings ist derzeit beim Bundesgerichtshof ein Verfahren mit der Frage anhängig, ob Gruppenbewertungen im Handelsrecht bei großen Immo-

## IMMOBILIENWERT UND -PREIS

Der **Wert einer Immobilie** bestimmt sich nach dem erwarteten künftigen finanziellen Nutzen, den ein Erwerber aus der Immobilie ziehen kann

Der **Preis einer Immobilie** ist dagegen das Ergebnis einer konkreten Markttransaktion. Der Preis ergibt sich jeweils in einer konkreten Verhandlungssituation zwischen den beteiligten Parteien vor dem Hintergrund individueller Wertvorstellungen als Verhandlungsergebnis.

## TYPISIERUNG DER BEWERTUNGSPARAMETER

Unabhängig vom Bewertungsanlass können bestimmte Erleichterungen durch Typisierungen vorgenommen werden. Als Kriterien für die Typisierung kommen u. a. die Nutzung, die Lage, die Baualterklasse, der bauliche Zustand der Gebäude, die Leerstandssituation und mögliche künftige Ertragspotenziale in Betracht.

Bei einer Bewertung von mehreren vergleichbaren Objekten auf der Grundlage einer Typisierung der Bewertungsparameter besteht die Möglichkeit, sich noch im Detail ergebene Unterschiede (z. B. unterschiedliche Mieten) zu berücksichtigen.

bilienbeständen zulässig sind. Nach IDW S 10 ist dabei in bestimmten Fällen eine Typisierung der Bewertungsparameter möglich.

### Bewertungsverfahren

Der Bewerter sollte sich im Vorfeld der Bewertung einen umfassenden Überblick über den jeweiligen Immobilienmarkt und das Bewertungsobjekt verschaffen und die Qualität der verfügbaren Informationen prüfen. In diesem Zusammenhang empfiehlt IDW S 10 auch die Besichtigung des Bewertungsobjekts. Die Qualität der Immobilienbewertung hängt darüber hinaus maßgeblich von der Qualität der zugrunde liegenden Daten ab.

Für die Bewertung von Immobilien kommen drei Arten von Bewertungsverfahren in Betracht: ertragsorientierte Verfahren, das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren (siehe Tabelle).

Bei der Anwendung der einzelnen Verfahren sind deren Eignung zu überprüfen. **Ertragsorientierte Verfahren** sind immer dann für die Immobilienbe-

wertung sachgerecht, wenn die Immobilien nach allgemeiner Marktauffassung zur Erzielung von Erträgen geeignet sind. Der IDW S 10 beschreibt bei den ertragsorientierten Verfahren ausführlich die Vorgehensweise des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF-Verfahren). Insbesondere werden die Wertparameter, der Detailplanungszeitraum, die Ableitung des Restwertes und vor allem die Ermittlung bzw. Ableitung des Diskontierungszinssatzes umfassend erläutert.

Das **Sachwertverfahren** dagegen kann als Bewertungsverfahren dann angewandt werden, wenn die Ersatzbeschaffungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Das wird überwiegend bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Immobilien mit öffentlicher Zweckbindung, die am Immobilienmarkt nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Fall sein.

Das **Vergleichswertverfahren**, bei dem grundsätzlich am Markt festgestellte Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Immobilien heranzuziehen sind, ist in der Theorie zwar das präferierte

Verfahren, wenn entsprechende Vergleichspreise vorliegen. Allerdings besteht bei diesem Verfahren in der Praxis das Problem, dass es meist an geeigneten Vergleichsobjekten in unmittelbarer Umgebung mangelt. Ferner müssen die beobachteten Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sein. Praktische Relevanz erlangt das Vergleichswertverfahren deshalb vor allem bei Ermittlung der Bodenrichtwerte.

### Fazit

Mit dem IDW S 10 wurde ein Rahmenkonzept für die Immobilienbewertung vorgegeben, das künftig für Bewertungen im Rahmen des Jahresabschlusses und darüber hinaus relevant sein wird. Bei der praktischen Umsetzung des IDW S 10 ist neben weitergehenden immobilien-spezifischen Kenntnissen vor allem eine umfassende Marktexpertise geboten. Die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften besitzen diese Expertise und geben bei Fragen rund um die Immobilienbewertung gern Hilfestellung. ■

Bewertungsverfahren	Ertragsorientierte Verfahren					Vergleichswertverfahren	Sachwertverfahren
	Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV	Investmentmethode	DCF-Methode	Pachwertverfahren	Residualwertverfahren		
Anwendungsbereich	Bewertung von Immobilien, die zur Erzielung von Erträgen geeignet sind; dies sind im Wesentlichen Gewerbeimmobilien und Wohnimmobilien			Bewertung von Spezialimmobilien, z. B. Hotels und Pflegeheime	Bewertung von Immobilien, die einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, z. B. zur Vorbereitung auf Investitionsentscheidungen	Grundsätzlich für alle Immobilien geeignet; praktische Relevanz aber vor allem bei der Ermittlung des Bodenrichtwerts, da bei Gebäudewerten häufig Vergleichsobjekte nicht ausreichend vorhanden sind	Bewertung von Immobilien, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen geeignet sind (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, spezielle Immobilien mit öffentlicher Zweckbindung)



## Interview mit Axel Gedaschko und Peter Stubbe

# Als erster Wirtschaftszweig entwickelt die Wohnungswirtschaft einen Branchenkodex für nachhaltiges Management



Quelle: Reo Klar

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und die Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) haben im Dezember 2013 zusammen mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) eine Absichtserklärung unterzeichnet. Die Branche bekennt sich zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex und will spezifische Kriterien für eine nachhaltige Unternehmensführung von Wohnungsunternehmen einführen. GdW-Präsident Axel Gedaschko (Foto links) und AGW-Vorstandsvorsitzender Peter Stubbe (Foto rechts) erklären, warum.

**Herr Gedaschko, Herr Stubbe, nachhaltiges Handeln ist doch für die Wohnungswirtschaft längst Alltag! Die Wohnungsunternehmen folgen nicht der Maxime kurzfristiger Renditeoptimierung, sondern investieren langfristig. Sie engagieren sich im Management der Stadtteile und Quartiere. Sie schaffen Wohnraum für alle Bevölkerungsteile. Einige Unternehmen haben sogar Nachhaltigkeitspreise gewonnen ...**

**Wenn nachhaltiges Handeln offensichtlich selbstverständlich ist, wozu benötigt man dann einen Nachhaltigkeitskodex?**

**Gedaschko:** In der Tat wirtschaften unsere Mitgliedsunternehmen seit Jahrzehnten mit einem nachhaltigen Geschäftsmodell, das nicht auf kurzfristige Rendite ausgelegt ist. Insofern ist es nur naheliegend, das jetzt auch nach außen zu dokumentieren und noch stärker in der Öffentlichkeit bekannt zu machen. Dies kann auch ein positives Unterscheidungsmerkmal zu anders agierenden Mitbewerbern am Markt sein. Deshalb wollen wir eine Nachhaltigkeitsberichterstattung einführen.

**Stubbe:** In jedem Alltag ist es sinnvoll, sich an wichtige Werte zu erinnern. Für diejenigen, die nachhaltig handeln, ist die Entsprechenserklärung

zum Nachhaltigkeitskodex ein Instrument der Unternehmenskommunikation. Für die anderen ist und wird er ein Ansporn, ihr Verhalten zu überdenken.

**Wie grenzen Sie sich von schwarzen Schafen ab, von Immobilienunternehmen, die sich das Label „nachhaltig“ nur aufkleben?**

**Stubbe:** Genau dazu kann ein Kodex hilfreich sein; denn so weiß in Zukunft jeder, an welchen Maßstäben und Anforderungen sich eine nachhaltige Arbeit bemisst. Derzeit wird das Wort „nachhaltig“ ja ziemlich inflationär gebraucht.

**Gedaschko:** Wir haben uns zwei Jahre sehr intensiv damit beschäftigt, wie eine Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft aussehen kann. Den Deutschen Nachhaltigkeitskodex wollen wir der Branche als ein bundesweit – und insbesondere auch von der Bundesregierung – anerkanntes Transparenzinstrument zur Verfügung stellen. Der Kodex muss dazu noch weiterentwickelt werden, kann dann aber Nachhaltigkeitsleistungen von Unternehmen sichtbar machen. Die Leistungen der Unternehmen werden so mit einer höheren Verbindlichkeit transparent und vergleichbar. Der Kodex kann damit die Basis für die Bewertung von Nachhaltigkeit erweitern.

**Welche spezifischen Anforderungen für Wohnungsunternehmen, die nachhaltig wirtschaften und nachhaltiges Management betreiben wollen, gibt es?**

**Gedaschko:** Die Wohnungswirtschaft versteht Nachhaltigkeit als Dreiklang zwischen ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Aspekten. Das heißt: Für nachhaltig wirtschaftende Unternehmen kommt es nicht nur auf ein nachhaltiges Ertragsmanagement an, sondern wir brauchen auch gute Beziehungen zu den Mietern und Mitgliedern, ein Bestandsmanagement zum langfristigen Erhalt der Gebäude, regelmäßige Erneuerungen und ein gutes Umfeld durch ein Quartiersmanagement.

**Stubbe:** Der GdW hat in einer neuen Arbeitshilfe zahlreiche Kriterien und Kennzahlen zusammengestellt, mit denen nachhaltiges Handeln dokumentiert werden kann. Dieser Kanon wird jetzt mit den Inhalten des Nachhaltigkeitskodex abgeglichen, um einheitliche Berichtsthemen zu erhalten.

**Wie sollte ein Unternehmen organisatorisch vorgehen, wenn es den Nachhaltigkeitskodex umsetzen will? Überprüfen Sie, ob bestimmte Kriterien eingehalten werden?**



Quelle: GEWOBA

**Stubbe:** Der Nachhaltigkeitskodex ist Chefsache. In den vergangenen Jahren haben viele Unternehmen in ihren Geschäftsberichten oder mit eigenen Formaten, etwa unter dem Titel CSR, über einzelne Aspekte ihres nachhaltigen Handelns Auskunft gegeben. Sie werden keine organisatorischen Veränderungen brauchen; denn sie haben schon festgestellt, dass das Thema Nachhaltigkeit direkt bei der Unternehmensleitung verortet sein muss, weil es nicht irgendeine Aufgabe des Unternehmens ist, sondern die Strategie des Unternehmens bezeichnet. Auch im Hinblick auf eine Überprüfung ergeben sich mit dem Nachhaltigkeitskodex keine Unterschiede zu den vorliegenden Nachhaltigkeitsberichten; eher wird die Arbeit erleichtert: Zum einen, weil der Berichtsinhalt klar ist, zum anderen, weil mit einer Entsprechenserklärung auf manch aufwändige Darstellung in Hochglanzbroschüren verzichtet werden kann.

**Können gerade kleine Wohnungsunternehmen, Unternehmen, die nicht so professionell aufgestellt sind wie die AGW-Unternehmen oder solche, die in wirtschaftlichen Schwierigkeiten stecken, diese Kriterien überhaupt erfüllen? Können sich diese Unternehmen einen umfassenden Nachhaltigkeitsansatz leisten?**

**Stubbe:** Die Umkehrung ist richtig: Auf Dauer kann es sich kein Unternehmen leisten, nicht nachhaltig zu handeln. Die Ausgestaltung hängt allerdings vom einzelnen Unternehmen ab: Nicht jedes Jahr wird jedes Unternehmen erklären, allen Kriterien entsprochen zu haben. Das muss es auch nicht, das ist beim Corporate Governance Kodex übrigens vergleichbar.

**Wie weit kann man nachhaltiges Wirtschaften durchdeklinieren? Gehört zum nachhaltigen Handeln dann auch, dass Wohnungsunternehmen darauf achten, dass z.B.**

**Baustoffe nicht energieineffizient und umweltschädlich hergestellt, bezogene Waren oder Dienstleistungen fair produziert bzw. ohne soziale Ausbeutung erbracht werden?**

**Gedaschko:** Beim Abgleich mit dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex haben wir festgestellt, dass uns einige Angaben wie eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung sehr leicht fallen. Ein Teil der Kriterien sind in unserem Arbeitskontext dagegen nicht relevant, etwa ein Verbot von Zwangs- oder Kinderarbeit – denn die Wohnungsunternehmen sind regionale Unternehmen ohne eine weltweite Lieferkette. Wie die Herstellungsumstände von Produkten berücksichtigt werden können, darum wird es unter anderem bei der aktuell laufenden Ausarbeitung der branchenspezifischen Ergänzung des Kodex für die Wohnungswirtschaft gehen.

**Bei einem umfassenden Nachhaltigkeitsansatz sind Konflikte zwischen verschiedenen Nachhaltigkeitszielen denkbar – z. B. energetische Modernisierung vs. kurzfristig höhere Wohnkosten; Einsatz ökologischer/wohngesunder Baustoffe vs. Reduzierung der Baukosten/bezahlbares Wohnen. Wie lässt sich das lösen? Gibt es hier stärker und schwächer gewichtete Ziele?**

**Stubbe:** Die von Ihnen genannten Zielkonflikte sind nicht nur „denkbar“, sie sind für nachhaltiges Handeln konstitutiv: Denn Nachhaltigkeit stellt sich der Aufgabe, ökonomische, ökologische und soziale, also verschiedene Ziele zu verbinden und bezeichnet deshalb eine Optimierungs-, keine Maximierungsstrategie. Wie das im Einzelfall aussieht, ist Gegenstand unternehmerischer Entscheidung. Die Unternehmen in AGW und GdW pflegen einen sehr guten Erfahrungsaustausch, lassen sich von

der „Best Practice“ der anderen auch inspirieren. Das ändert aber nichts daran, dass am Ende jedes Unternehmen seine eigene Entscheidung trifft.

**Gedaschko:** Ein Hauptkonflikt besteht darin, dass bei einer energetischen Modernisierung die echten Ersparnisse erst nach 10 bis 15 Jahren eintreten. Langfristig sind das lohnende Investitionen, aber der heutige Mieter bemerkt davon nichts. Die Warmmieten können tatsächlich steigen. Die Wohnungsunternehmen tun alles, um das auszugleichen, z. B. indem sie nicht die maximal zulässige Miete nehmen. Wir appellieren zudem an die Politik, die Standards für energetische Sanierung nicht zu hoch zu setzen. Durch geringinvestive Maßnahmen lassen sich oft schon große Mengen CO<sub>2</sub> einsparen. Es muss nicht immer der höchstmögliche Standard sein. Und wir müssen Ziele für ganze Quartiere, nicht nur für einzelne Häuser vorgeben. Daraus resultieren zahlreiche Einzelentscheidungen, deren Wirkung in der Zusammenfassung eines solchen Berichtes die unternehmerischen Leitlinien nach innen und außen verdeutlichen.

**Haben Sie die Hoffnung, dass Ihr Vorbild auf andere Bereiche der Immobilienwirtschaft und andere Wirtschaftszweige abfärbt?**

**Stubbe:** Unsere Entscheidung hat eine solche Hoffnung nicht geleitet.

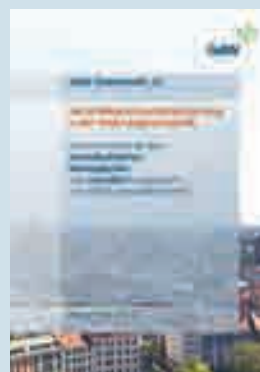
**Gedaschko:** Wir gehen aber davon aus, dass auch andere Verbände nachziehen werden. Die nachhaltige Berichterstattung ist wichtig, wird sich aber nur durchsetzen, wenn es – wie in unserem Fall – klare branchenspezifische Definitionen gibt.

**Vielen Dank für das Interview.**

Das Gespräch führte Olaf Berger.

## NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die konsequente Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen entlang wohnungswirtschaftlicher Wertschöpfungsprozesse, insbesondere aber auch die Kommunikation von Nachhaltigkeitszielen und Nachhaltigkeitsleistungen gegenüber wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Stakeholdern wird die Wettbewerbsfähigkeit von Wohnungs- und Immobilienunternehmen künftig zunehmend beeinflussen. In der **GdW Arbeitshilfe 73** werden Vorschläge für eine standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung erarbeitet. Sie kann für 25 € zzgl. Versandkosten angefordert werden. Für GdW-Wohnungsunternehmen steht die Arbeitshilfe im GdW-Extranet kostenfrei zur Verfügung.



 Bestellung per E-Mail:  
[bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)




# DW STELLENMARKT


## Entwicklung

Bei einer „Minga“ arbeiten Menschen zusammen für die Gemeinschaft. Die DESWOS hilft weltweit, Traditionen der SELBSTHILFE neu zu entwickeln!

DESWOS-Spendenkonto  
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21



ecuador



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

[deswos.de](http://deswos.de)

## BEKANNTMACHUNGEN

### Bekanntmachung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

Die Gesellschaft hat am 4. Dezember 2013

- den Jahresabschluss
- den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- den Lagebericht
- den Bericht des Aufsichtsrates
- die Verwendung des Ergebnisses
- die Liste der Gesellschafter nach § 40 GmbH-Gesetz

beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Sankt Augustin, 27. Januar 2014

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH

– Die Geschäftsführung –

## ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 04/2014 ist am **28. Februar 2014**.  
Ansprechpartnerin: Michaela Freund  
Tel.: 0931 2791-777  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)



**Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft**

Anmeldung kostenfrei unter: <http://www.diewohnungswirtschaft.de>

### Der Umgang mit Zahlen ist Ihr Metier!

Das Gebäudemanagement der Stadt Bonn, mit einem Jahresbudget von derzeit 150 Mio. Euro und ca. 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, wird als eigenbetriebsähnliche Einrichtung geführt. Organisatorisch ist der Betrieb in die Geschäftsbereiche „Kaufmännische Funktionen und Immobilienmanagement“, „Energiemanagement“, „Hochbau und Technik“ sowie „Auftragsmanagement“ gegliedert. Das Gebäudemanagement der Stadt Bonn steht vor großen Herausforderungen.

Daher suchen wir im Rahmen einer Nachfolgeregelung zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine fachlich wie menschlich überzeugende Persönlichkeit als

**STADT.  
CITY.  
VILLE.  
BONN.**



## Betriebsleiter/in Gebäudemanagement - mit kaufmännischem Schwerpunkt -

In Kooperation mit der stellvertretenden Betriebsleiterin bilden Sie zusammen die Betriebsleitung.

### IHRE Kernaufgaben

- ▶ Ordnungsgemäße und wirtschaftliche Betriebsführung in Kooperation mit der stellvertretenden Betriebsleiterin
- ▶ Umsichtige Weiterentwicklung des städtischen Gebäudemanagements
- ▶ Verantwortungsvolle und zielgerichtete Führung und Entwicklung von ca. 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
- ▶ Beratung des Verwaltungsvorstandes und der Politik in relevanten Fragen des städtischen Gebäudemanagements

### UNSERE ANFORDERUNGEN

- ▶ Abgeschlossenes Studium der Fachrichtung Wirtschaftswissenschaften oder Immobilienwirtschaft bzw. eine vergleichbare Qualifikation
- ▶ Mehrjährige einschlägige kaufmännische Berufserfahrung in einer vergleichbaren Position
- ▶ Technisches Verständnis
- ▶ Nachweisbare Erfahrungen in der Führung einer größeren Einheit

Die Vergütung erfolgt in Anlehnung an die Besoldungsgruppe B3 BBesO.

Sie agieren stets sicher und souverän. Ihre besondere Zahlenaffinität sowie Ihre analytischen und kommunikativen Fähigkeiten zeichnen Sie aus. Sie haben außerdem den Blick für das Wesentliche und denken und handeln strategisch. Ihr ausgeprägtes Verhandlungsgeschick rundet Ihr Profil ab.

Wir bieten Ihnen eine herausfordernde Aufgabe mit viel Gestaltungsspielraum in einer attraktiven Stadt. Bewerberinnen werden bei gleicher Eignung, Befähigung und fachlicher Leistung in der Auswahl bevorzugt berücksichtigt. Dies gilt gleichermaßen für schwerbehinderte Menschen. Wir freuen uns auch sehr über Bewerbungen von Menschen mit Migrationshintergrund.

**Interessiert?** Bewerben Sie sich direkt bei der von uns beauftragten Beratungsgesellschaft **zfm**. Für einen ersten neutralen und vertraulichen Kontakt stehen Ihnen dort unter der Rufnummer 0228/265004 unsere Beraterin Frau Jennifer Bollinger, Frau Barbara Morschhaeuser oder Herr Edmund Mastiaux gerne zur Verfügung. Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer **BON/08/13** ausschließlich per E-Mail bis zum **10.03.2014** an [service@zfm-bonn.de](mailto:service@zfm-bonn.de). Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!



**zfm – Zentrum für Management- und Personalberatung**, Edmund Mastiaux & Partner, Meckenheimer Allee 162, 53115 Bonn  
Telefon: 0228/265004, E-Mail: [service@zfm-bonn.de](mailto:service@zfm-bonn.de), Weitere Stellenangebote: [www.zfm-bonn.de](http://www.zfm-bonn.de)





Seit über 90 Jahren bietet die Unternehmensgruppe VOLKSWOHNUNG als kommunale Gesellschaft mehr als 12.700 hochwertige und bezahlbare Mietwohnungen für die Karlsruher Bevölkerung. Sie engagiert sich darüber hinaus in der Stadt- bzw. Quartiersentwicklung, als Bauträger und über mehrere Tochtergesellschaften auch als Dienstleister der Stadt. Rund 280 Mitarbeiter stellen die kundenorientierte Wohnungsbewirtschaftung, die kontinuierliche energetische Sanierung/Modernisierung und den Neubau von Wohnraum sicher.

Es wird die Stelle des

# Kaufmännischen Bereichsleiters (m/w)

neu geschaffen. Der Bereichsleiter ist direkt der Geschäftsführung unterstellt und übernimmt die Gesamtverantwortung für die kaufmännischen und organisatorischen Belange der Unternehmensgruppe. Das Tätigkeitsspektrum umfasst alle Bereiche des Finanzwesens, die Verantwortung für die IT-Anwendungen und -Systeme zur Unterstützung sämtlicher Unternehmensprozesse und die Internen Dienste. Weiterhin zeichnen Sie für die kaufmännische Projektleitung Bauträgergeschäft verantwortlich. Die Sicherstellung der Bereichsergebnisse und die Mitwirkung bei der zukünftigen Ausrichtung der Unternehmensgruppe runden das Profil ebenso ab wie die ergebnisorientierte Führung und Förderung der zugeordneten Mitarbeiter.

Auf Grundlage eines erfolgreich abgeschlossenen betriebswirtschaftlichen Studiums und nach einer mehrjährigen kaufmännischen Leitungsverantwortung beherrschen Sie das Aufgabenspektrum eines modernen betriebswirtschaftlichen Bereichsleiters. Gerne gesehen sind Erfahrungen aus der kommunalen Wohnungswirtschaft bzw. der Immobilienwirtschaft im Allgemeinen. In Ihrer Herangehensweise zeichnen Sie sich durch Projektmanagementkompetenz, Organisationsgeschick und kaufmännische Grundhaltung aus. Mit Ihrer Sozialkompetenz, kooperativen und durchsetzungsstarken Art gewinnen Sie das Vertrauen Ihrer Mitarbeiter und motivieren diese zu überdurchschnittlichen Leistungen. Ihr kommunikationsstarkes, souveränes Auftreten und Ihre Verbindlichkeit erlauben Ihnen den Aufbau von vertrauensvollen und konstruktiven Beziehungen zum internen Führungskreis sowie zu externen Ansprechpartnern.

Wenn Sie sich von dieser Herausforderung angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 15.673/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Informationen stehen Ihnen dort Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, [daniel.corbic@ifp-online.de](mailto:daniel.corbic@ifp-online.de)) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.



Wohnungsgenossenschaft Südwestfalen e.G.  
Weidenauer Straße 214  
57076 Siegen

Gut und sicher Wohnen – seit mehr als 115 Jahren

Wir sind ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft mit Sitz in 57076 Siegen, deren Zweck seit über 115 Jahren die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung ist. Unseren Wohnungsbestand von rund 1.450 Wohnungen haben wir in den vergangenen Jahren durch kontinuierliche Instandhaltung und umfangreiche Modernisierungen weiterentwickeln sowie durch verschiedene Neubaumaßnahmen erweitern können.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir möglichst zum 01.09.2014, gerne auch früher, eine engagierte und in der Wohnungs- und Immobilienbranche versierte Persönlichkeit als

## Geschäftsführer (in)

mit der Perspektive zur Bestellung als hauptamtliches Vorstandsmitglied.

Neben der Führung und Vertretung der Genossenschaft sowie der Fortsetzung der erfolgreichen Weiterentwicklung des Unternehmens zeichnen Sie in dieser Position auch für die fachliche und disziplinarische Führung eines achtköpfigen engagierten Mitarbeiterenteams verantwortlich. Hierbei werden Sie von zwei versierten nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern tatkräftig unterstützt.

Ihre Qualifikationen für die Stelle des Geschäftsführers(in):

- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium, alternativ erfolgreich abgeschlossene Ausbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft oder eine vergleichbare Ausbildung.
- Mehrjährige einschlägige Berufs- und Führungserfahrung in einer vergleichbaren Position.
- Umfassende Fachkenntnisse im Finanz-, Rechnungs- und Steuerwesen.
- Gute Kenntnisse in branchenspezifischer Software.

Darüber hinaus setzen Organisations- und Kooperationsfähigkeit, hohe Sozialkompetenz, ein ausgeprägtes Verantwortungsbewusstsein, sicheres Auftreten, Durchsetzungsfähigkeit und ein hohes Maß an Eigenmotivation voraus.

Wir erwarten, dass Ihr Wohnsitz in der Nähe des Arbeitsplatzes liegt.

Sie sind interessiert? Dann bewerben Sie sich bitte mit Angaben zu Ihrer Gehaltsvorstellung und dem frühestmöglichen Eintrittstermin auf dem Postweg:

**Vorsitzende des Aufsichtsrates**  
**Frau Hannelore Schneider**  
**Wohnungsgenossenschaft Südwestfalen e.G.**  
**Weidenauer Straße 214**  
**57076 Siegen**

Bei Fragen steht Ihnen Herr Erhard Göbel unter Tel. (0271) 23654-40 oder unter der E-Mail [e.goebel@wgs-suedwestfalen.de](mailto:e.goebel@wgs-suedwestfalen.de) gerne zur Verfügung.

Unser Klient ist ein hanseatisches Wohnungsbaunternehmen mit 75-jähriger Tradition, die stets gepflegt, auf der sich jedoch niemals ausgeruht wird. Die beiden Hauptgeschäftsfelder bilden die Vermietung und Verwaltung von 6.100 Mietwohnungen in Bremen sowie ein umfangreiches Neubaugeschäft im gesamten Markt- und Preissegment.

Die in der Kreditwirtschaft der Region tätigen Gesellschafter erwarten bei der Führung des Unternehmens ein ausgeprägtes unternehmerisches Denken und Handeln sowie überdurchschnittlich entwickelte Managementkompetenzen.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir **zum 1. Januar 2015** eine hochqualifizierte und absolut integre Führungspersönlichkeit als

## Vorsitzender der Geschäftsführung (m/w)

- Ihre zentrale Aufgabe ist es, mit analytischem Denken und konzeptionellen Ideen den seit zwei Jahrzehnten währenden Aufschwung der Gesellschaft mit neuen Impulsen zu befruchten und voranzutreiben. Die Basis für diese anspruchsvolle Aufgabe bildet ein ertragsstarkes und wirtschaftlich kerngesundes Wohnungsbaunternehmen.
- Ihre Aufgaben liegen neben einer deutlichen Setzung von eigenen strategischen Akzenten im operativen Geschäft einer teamorientierten Führung der Gesellschaft gemeinsam mit dem weiteren Geschäftsführer und den drei Abteilungsleitern. Fachlich sind Ihnen direkt die Bereiche Grunderwerb, Projektentwicklung, Vertrieb, Beteiligungen, Öffentlichkeitsarbeit und Umgang mit den Organen der Gesellschaft zugeordnet. Eine Änderung dieser Geschäftsverteilung bleibt vorbehalten. In Ihrem bisherigen Berufsleben haben Sie einen umfangreichen Erfahrungsschatz in einer Führungsposition eines Immobilienunternehmens mit Schwerpunkt Wohnungsbau erworben. Sie sind befähigt, die immer umfangreicher werdenden Partizipationsprozesse im Bereich des Wohnens und Bauens aktiv zu gestalten.
- Sie verfügen über eine hervorragende Fachkunde mit einem geeigneten Studienabschluss Uni/FH und einer breiten und qualifizierten Praxis in herausgehobener Position.
- Sie beherrschen die Fähigkeit, sich rasch in Menschen hineinzusetzen, mit ihnen gemeinsam Probleme zu lösen und neue Ziele anzugehen.

Wenn Sie sich frühzeitig auf einen weiteren Schritt in ihrer beruflichen Entwicklung vorbereiten wollen, schicken Sie bitte Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres derzeitigen Gehalts und des frühestmöglichen Eintrittstermins an [info@stachel-consult.de](mailto:info@stachel-consult.de) z. Hd. **Herrn Detlef Stachel**, der Ihnen auch für eine erste telefonische Auskunft unter der Rufnummer **0176.10 17 65 59** gerne zur Verfügung steht. Wir garantieren Ihnen absolute Diskretion. Sperrvermerke werden beachtet.



## WIR SUCHEN ZUM 01. JULI 2015

im Rahmen einer Nachfolgeregelung ein Vorstandsmitglied (m/w), das gemeinsam mit zwei weiteren Vorstandsmitgliedern die Genossenschaft unter eigener Verantwortung leitet.

Der Schwerpunkt dieser Position liegt in der Umsetzung des Leitbildes und der strategischen Ziele der WGG in Bezug auf die Förderung der Mitglieder und die Gestaltung der unternehmerischen Prozesse infolge der sich wandelnden Wohnbedürfnisse und des sich entwickelnden lokalen Wohnungsmarktes. Dabei erhalten die wohnbegleitenden Dienst- und Serviceleistungen einen besonderen Stellenwert. Die Führung des Vermietungsprozesses, die Impulsgebung für die Bestandsentwicklung und das Marketing gehören zu Ihren Hauptaufgaben. Das Sozialmanagement der WGG ist weiterhin auf beispielgebendem Niveau unter Ihrer Anleitung zu gestalten. Die Ziele der WGG sind transparent und überzeugend in der Genossenschaft und in der Öffentlichkeit zu kommunizieren.

### Ihr Profil:

Sie verfügen über ein abgeschlossenes, anforderungsgerechtes Hochschulstudium, sichere betriebswirtschaftliche und wünschenswert, auch sozialwissenschaftliche Kenntnisse. Ihre Durchsetzungsstärke zur Sicherung unserer starken Position am Greifswalder Wohnungsmarkt ist verbunden mit einem guten Gespür für Menschen und Entwicklungen. Eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung soll auch künftig ein Schwerpunkt unserer Geschäftspolitik sein. Gute Kenntnisse und Erfahrungen im Bestandsmanagement sind von Vorteil. Kooperationsbereitschaft, Entscheidungssicherheit und Teamorientierung zeichnen Ihre Persönlichkeit aus. Erfahrungen in der Führung größerer Organisationseinheiten setzen wir voraus.

Wenn Sie mit dieser anspruchsvollen Aufgabe Ihre beruflichen Ziele verwirklichen wollen, richten Sie bitte Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, beglaubigte Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) bis zum 30. April 2014 an die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG, z. H. des Aufsichtsratsvorsitzenden, Geschwister-Scholl-Straße 1, 17491 Greifswald.

-----

**Die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG bietet ihren über mehr als 8.000 Mitgliedern ein gutes, sicheres und sozial verantwortbares Zuhause. Sie verbindet ihre 118-jährige Geschichte erfolgreich mit neuen Herausforderungen für die Entwicklung des über 7.000 Wohnungen umfassenden Bestandes.**



Geschwister-Scholl-Straße 1  
17491 Greifswald

Telefon 03834 / 55 26  
Fax 03834 / 552 800

info@wgg-hgw.de  
www.wgg-hgw.de



Die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH zählt zu den ältesten Baugesellschaften Deutschlands und ist mit mehr als 12.000 Wohnungen das größte Immobilienunternehmen in Duisburg. Als hundertprozentige Beteiligungsgesellschaft der Stadt übernimmt die GEBAG mit ihren rund 150 Mitarbeitern neben der Bereitstellung von attraktivem Wohnraum für die Duisburger Bürger weitere wichtige kommunale Aufgaben in der Quartiers- und Stadtentwicklung sowie im Bestandsmanagement. Wesentliche Unternehmenswerte sind eine finanzielle Solidität sowie die Übernahme sozialer Verantwortung. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine engagierte und tatkräftige Persönlichkeit als

# Alleingeschäftsführer (m/w)

Sie tragen die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Weiterentwicklung der GEBAG.

Zu den wesentlichen operativen Aufgabenfeldern gehören das Portfoliomanagement, die Vermietung, Instandhaltung und Modernisierung sowie das Finanz- und Rechnungswesen. Ihnen obliegt die Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit aller Geschäftsvorfälle, die Erstellung von Wirtschaftsplänen und Bilanzen sowie die Steuerung und Weiterentwicklung der operativen Unternehmenseinheiten. Unterstützt werden Sie dabei von erfahrenen und engagierten Führungskräften. Darüber hinaus liegt ein Fokus Ihrer Tätigkeit in der Optimierung von Prozessen und der Effizienzsteigerung der Geschäftsbereiche. Weiterhin pflegen Sie ein tragfähiges Netzwerk zu kommunalen Entscheidungsträgern und positionieren sich als kompetenter Ansprechpartner für Kunden, Kooperationspartner, Banken und Auftragnehmer. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch die motivierende und ergebnisorientierte Führung und Förderung einer loyalen Mitarbeiterschaft.

Um diese herausfordernde und vielseitige Aufgabe erfolgreich zu meistern, haben Sie ein Studium der Fachrichtung Betriebswirtschaft, Bauingenieurwesen oder Recht mit guten Ergebnissen abgeschlossen. Eine mehrjährige Leitungserfahrung in einer verantwortungsvollen Führungsposition, idealerweise im wohnungswirtschaftlichen Umfeld, ist dabei unabdingbar. Nicht zuletzt bringen Sie ein gleichermaßen ausgeprägtes Verständnis für kaufmännische, technische und rechtliche Zusammenhänge mit. Im Umgang mit kommunalen Ansprechpartnern, sozialen und politischen Institutionen agieren Sie souverän und sozial kompetent. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch einen hohen Gestaltungswillen, Verantwortungsbewusstsein und Verhandlungsgeschick aus.

Wenn Sie diese ganzheitliche Herausforderung anspricht, senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsangaben) unter Angabe der Kennziffer MA 15.674/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Vorabinformationen stehen Ihnen dort Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) und Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, Email: Daniel.Corbic@ifp-online.de) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.



Die Wohnungsgesellschaft Köthen mbH mit Sitz in der Kreisstadt Köthen sucht zum 01.10.2014 eine engagierte und in der Immobilienbranche versierte Persönlichkeit als

## Geschäftsführer/-in

Die Wohnungsgesellschaft Köthen mbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Köthen. Einschließlich des für Dritte bewirtschafteten Hausbesitzes verwaltet sie mit ihren ca. 25 Mitarbeitern derzeit rd. 4.000 Einheiten. Neben der Verwaltung des Immobilienbestandes ist die Wohnungsgesellschaft Köthen mbH auch als Bauträger tätig. Die Bilanzsumme beträgt derzeit rd. 100 Mio. €.

Im Zuge des Ausscheidens der derzeitigen (Allein-)Geschäftsführerin suchen wir ab dem 01. Oktober 2014 eine engagierte, kompetente und erfahrene Persönlichkeit als deren Nachfolger/-in.

Ihr Aufgabengebiet umfasst insbesondere die strategische und operative Führung der Gesellschaft und deren Tochtergesellschaften (Palm Springs Verwaltungsgesellschaft für Freizeitanlagen mbH, Palm Springs GmbH & Co. KG, Freizeitanlage Köthen) sowie die Gesamtverantwortung für den kaufmännischen, technischen, organisatorischen und personellen Bereich. Des Weiteren vertreten Sie die Gesellschaft in allen Angelegenheiten. Sowohl die wirtschaftliche Betriebsführung, die strategische Unterneh-

mensplanung und das Berichtswesen als auch die intensive Gremien- und Öffentlichkeitsarbeit und die Personalverantwortung und -führung fallen in Ihr Aufgabengebiet.

Sie haben ein wirtschaftswissenschaftliches Studium (zumindest Fachhochschule) oder eine vergleichbare Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und verfügen über eine mehrjährige Managementenerfahrung in der Immobilienbranche. Ihnen sind die kaufmännischen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft bekannt. Sie bringen technisches Verständnis mit und besitzen die Fähigkeit, ein engagiertes Mitarbeiterteam zu führen und zu motivieren.

Ihre soziale Kompetenz zeigt sich u. a. im Umgang mit den Mietern. Entscheidungssicherheit, Teamorientierung, Flexibilität und Verhandlungsgeschick gehören zu Ihrer Persönlichkeit.

Der Wohnsitz des künftigen Stelleninhabers sollte in Köthen sein. Eine Einarbeitungszeit durch die ausscheidende Geschäftsführerin ist vorgesehen.

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe der Gehaltsvorstellung bis zum 14. März 2014 an:

Wohnungsgesellschaft Köthen mbH • z. H. Herrn Aufsichtsvorsitzenden Oberbürgermeister Kurt-Jürgen Zander  
Marktstr. 4/5 • 06366 Köthen

Internet: [www.wg-koethen.de](http://www.wg-koethen.de)



Wir suchen eine/n

## Bereichsleiter/in Bestandsbewirtschaftung Frankfurt

Für diese Tätigkeit erwarten wir, dass Sie nach einem kaufmännischen bzw. technischen Hochschulstudium oder einer vergleichbaren Zusatzqualifikation umfangreiche Erfahrungen in der Immobilienbewirtschaftung erworben haben. Fachlich und persönlich suchen wir eine dynamische, unternehmerisch denkende Persönlichkeit, die über Führungserfahrungen verfügt. Als Prokurist/in und Leiter/in der Geschäftsstelle Frankfurt berichten Sie direkt an die Geschäftsführung. Gemeinsam mit Ihren Abteilungsleitern

und den jeweiligen Mitarbeiterteams entwickeln Sie nachhaltige Quartiersstrategien sowie entsprechende Vermarktungskonzepte und verantworten deren Umsetzung. Im Umgang mit Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind Sie integrierend und kooperativ aber auch motivierend und durchsetzungsstark. Überdurchschnittliches Engagement, Vermarktungsorientierung, Eigeninitiative und Flexibilität setzen wir voraus.

### Zu Ihren Aufgaben gehören:

- Kaufmännische und technische Bestandsbewirtschaftung von rund 26.600 Wohnungen und Gewerbeeinheiten im Rhein-Main-Gebiet in vier Bestandsabteilungen
- Fachliche und disziplinarische Führung und zielgerichtete Weiterentwicklung von vier Abteilungsleitern und insgesamt über 120 Mitarbeitern/innen (Kaufleute, Techniker, Hausmeister, Sozialarbeiter, Assistenz)
- Technische und wirtschaftliche Weiterentwicklung der Bestände im Sinne einer renditeorientierten Steuerung
- Planung, Umsetzung und Steuerung sämtlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen
- Sicherstellung eines erstklassigen Dienstleistungs-niveaus
- Übernahme der Bauherrenfunktion bei Neubauten für den eigenen Bestand
- Repräsentant des Unternehmens gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit, Vernetzung und Moderation zwischen wohnungswirtschaftlich relevanten Akteuren

### Kontakt:

GWH  
Immobilien Holding GmbH  
Westerbachstraße 33  
60489 Frankfurt am Main

Jürgen Hoffmann  
Tel.: 069 97551-198  
E-Mail: [JHoffmann@gwh.de](mailto:JHoffmann@gwh.de)  
Info: [www.gwh.de](http://www.gwh.de)

[WWW.GWH.DE](http://WWW.GWH.DE)



Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen, die auch Angaben zu Ihren Gehaltsvorstellungen und einem möglichen Eintrittstermin enthalten sollten.





## MIETRECHT

## BGB §§ 543 Abs.1, 573

**Strafanzeige gegen den Vermieter wegen Hausfriedensbruchs als Kündigungsgrund**

Eine Strafanzeige des Mieters gegen den Vermieter stellt noch keinen Verstoß gegen die mietvertragliche Treuepflicht dar, wenn der Mieter mit der Strafanzeige keine den Vermieter schädigende Absicht verfolgt, lediglich eine unzutreffende rechtliche Würdigung des Sachverhalts vornimmt und eigene Interessen wahrnimmt, weil er sich als Opfer einer Straftat des Vermieters ansieht.

LG Frankfurt/Oder, Urteil vom 15.4.2013, 16 S 230/12

**Bedeutung für die Praxis**

Eine vorsätzlich falsche oder leichtfertig erhobene Strafanzeige des Mieters gegen den Vermieter kann eine Kündigung des Mietvertrages rechtfertigen. Dabei ist jedoch zunächst vorzuschicken, dass die Anzeige einer Straftat bei der Staatsanwaltschaft grundsätzlich weder als schuldhaftige Vertragsverletzung noch sonst als verwerflich anzusehen ist. Denn jeder Bürger ist grundsätzlich berechtigt, bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde solche Taten zur Anzeige zu bringen, die er selbst als Straftaten qualifiziert. Es handelt sich insoweit zunächst um die schlichte Wahrnehmung eigener strafprozessualer Verfahrensrechte. Als Verstoß gegen die mietvertragliche Treueverpflichtung ist eine Strafanzeige nur dann anzusehen, wenn mit ihr vorsätzlich falsche Angaben gemacht werden oder leichtfertig Behauptungen ins Blaue hinein erhoben werden, die den Vermieter in ungerechtfertigter Weise belasten können. Es ist auch danach zu differenzieren, ob der Mieter bewusst oder nachweislich falsche Tatsachen behauptet oder ob er lediglich eine unzutreffende rechtliche Würdigung vornimmt. Zu berücksichtigen ist schließlich, ob der Mieter mit der Strafanzeige eigene Interessen wahrnimmt, insbesondere weil er sich selbst als Opfer einer Straftat ansieht, oder ob es ihm primär darauf ankommt, den Vermieter zu schädigen.



RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## ZPO § 940 a Abs. 2

**Vermieterschutzvorschrift des § 940 a ZPO; schädliche Kenntnis**

§ 940 a Abs. 2 ZPO nimmt eine Sonderstellung ein, es handelt sich um eine Vermieterschutzvorschrift. Dem Verfügungskläger/Vermieter schadet nach dem Wortlaut des § 940 a Abs. 2 ZPO nur positive Kenntnis von der Besitzerlangung und der Person der Verfügungsbeklagten. Diese ist erst dann gegeben, wenn der Verfügungskläger Gelegenheit hatte, die in der mündlichen Verhandlung gewonnene Information zu überprüfen, was zwangsläufig erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung geschehen kann.

AG Hanau, Urteil vom 17.9.2013, 34 C 170/13

**Umsetzung für die Praxis**

Die Vorschrift des § 940 a Abs. 2 ZPO nimmt insoweit eine Sonderstellung ein, als es sich hierbei um eine Vermieterschutzvorschrift handelt. Nach der Gesetzesbegründung soll der auf Räumung klagende Vermieter davor geschützt werden, dass durch den Mieter in missbräuchlicher Weise ►

## INHALT

## MIETRECHT

- 85 BGB §§ 543 Abs.1, 573  
**Strafanzeige gegen den Vermieter wegen Hausfriedensbruchs als Kündigungsgrund**
- 85 ZPO § 940 a Abs. 2  
**Vermieterschutzvorschrift des § 940 a ZPO; schädliche Kenntnis**
- 86 ZPO § 283 a Abs. 1  
**Voraussetzungen für eine Sicherungsanordnung nach § 283 a Abs. 1 ZPO**
- 86 BGB §§ 195, 551  
**Verjährung des Anspruchs auf Herausgabe der Mietsicherheit**
- 86 BGB §§ 556, 556 a  
**Betriebskostenabrechnung für eine vermietete Eigentumswohnung: Umlage der Grundsteuer**

## WEG-RECHT

- 87 WEG §§ 16 Abs. 2 und 7, 18, 43 Nr. 1, 62 Abs. 2  
**Verteilung der Kosten einer erfolglos betriebenen Entziehungsklage**
- 87 WEG §§ 42 Nr. 4, 46; ZPO §§ 167, 184  
**Verspätete Vorschusszahlung für eine Anfechtungsklage**
- 87 WEG § 25; ZPO § 256  
**Negativbeschluss und Kausalitätsvermutung**

**RA Heiko Ormanschick**

Mietrecht  
Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg  
Telefon: 040 866060-0  
kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

WEG-Recht  
Baumweg 1, 22589 Hamburg  
Telefon: 040 871683  
olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.de

**Online:**

Die Urteile können Sie als Langversion im Internet unter [www.diewohnungswirtschaft.de/urteile](http://www.diewohnungswirtschaft.de/urteile) einsehen.

**Nutzung der QR-Codes:**

1. Laden Sie sich eine QR-Code-App auf Ihr SmartPhone (z. B. barcoo, QuickMark Barcode Scanner, i-nigma).
2. Scannen Sie den gewünschten QR-Code mit der App.
3. Viel Spaß beim Lesen!

Dritte in die Wohnung aufgenommen werden, die dem Vermieter unbekannt sind, weswegen es diesem unmöglich ist, einen Titel gegen alle Mitbesitzer zu erstreiten. Dem Vermieter soll durch die Gesetzesänderung die Möglichkeit an die Hand gegeben werden, ohne ein erneutes auf Räumung gerichtetes Hauptsacheverfahren gegen den Dritten betreiben zu müssen, allein auf der Grundlage des bereits ergangenen Titels einen Räumungstitel gegen den Dritten erlangen zu können. Dieser formalisierte und vereinfachte Weg zu einem Räumungstitel findet nach der Gesetzesbegründung seine Rechtfertigung darin, dass der Vermieter mangels Kenntnis nicht schon das Hauptsacheverfahren auf den Mitbesitzer erstrecken konnte. Bei der Prüfung des Tatbestandsmerkmals der Kenntniserlangung nach Schluss der mündlichen Verhandlung ist daher nach Auffassung des erkennenden Gerichts auf die Position eines redlichen und sorgfältigen Räumungsklägers, dessen Schutz die Neueinführung der Vorschrift des § 940 a Abs. 2 ZPO bezweckt, abzustellen. Maßgeblich ist daher, ob es diesem möglich und zumutbar gewesen ist, den Besitzer im Räumungsprozess gegen den Mieter mit zu verklagen. Gerade das ist jedoch einem Räumungskläger, der erst kurz vor Schluss der mündlichen Verhandlung, auf die das Räumungsurteil ergeht, den Namen des Mitbesitzers erfährt, nicht zumutbar.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



### ZPO § 283 a Abs. 1

## Voraussetzungen für eine Sicherungsanordnung nach § 283 a Abs. 1 ZPO

**Zu den Anforderungen an die Feststellung eines besonderen Nachteils für den Erlass einer Sicherungsanordnung nach § 283 a Abs. 1 ZPO auf Antrag des Vermieters von Gewerberäumen im Prozess auf Räumung und Mietzahlung.**

OLG Celle, Beschluss vom 17.9.2013, 2 W 205/13

### Umsetzung für die Praxis

Nach § 283 a Abs. 1 Satz 1 ZPO ordnet das Prozessgericht, wenn eine Räumungsklage mit einer Zahlungsklage aus demselben Rechtsverhältnis verbunden ist, auf Antrag des Klägers an, dass der Beklagte wegen der Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig geworden sind, Sicherheit zu leisten hat, soweit die Klage auf diese Forderungen hohe Aussicht auf Erfolg hat und die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist. Solche besonderen Nachteile lassen sich vorliegend jedoch nicht feststellen. Ein besonderer Nachteil für den Kläger als Vermieter ergibt sich nicht allein aus der zu erwartenden Dauer des Verfahrens und dem Risiko der späteren Zahlungsunfähigkeit des Beklagten. Vielmehr muss der Kläger konkret dartun, welche besonderen Nachteile er über den Ausfall der Forderung hinaus zu erwarten hat. Die Sicherungsanordnung dient dabei vor allem dem Schutz von Privatvermietern, die den ungerechtfertigten Ausfall von Mieteinnahmen wirtschaftlich nur schwer kompensieren können, denn diese trifft die während des Prozesses fortbestehende Leistungspflicht besonders hart. Bei der Abwägung der Interessen soll danach berücksichtigt werden, ob der Vermieter in besonderer Weise auf den laufenden Eingang der Zahlungen angewiesen ist, etwa weil er sie zum Bestreiten seines Lebensunterhalts oder zur Tilgung eines Darlehens benötigt, oder ob ein Ausfallrisiko im Hinblick auf seine Altersvorsorge ihn in besonderer Weise belastet.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



### BGB §§ 195, 551

## Verjährung des Anspruchs auf Herausgabe der Mietsicherheit

**Der Anspruch des Mieters auf Rückgewähr der Mietsicherheit verjährt in drei Jahren, beginnend mit der üblichen Abrechnungsfrist für den Vermieter von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.**

LG Oldenburg, Beschluss vom 11.2.2013, 4 T 93/13

### Bedeutung für die Praxis

Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Mietsicherheit entsteht bereits mit Vertragsschluss und ist aufschiebend bedingt durch die Beendigung des Vertrages sowie durch den Ablauf der dem Vermieter üblicherweise zusätzlich zuzubilligenden Abrechnungsfrist. Erst mit Ablauf dieser Frist wird der Rückgewähranspruch des Mieters fällig. Regelmäßig dürften insoweit sechs Monate ausreichend sein. Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions verjährt gemäß § 195 BGB in drei Jahren. Die Frist beginnt gemäß § 199 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden, also fällig geworden ist; auf die Beendigung des Mietvertrages kommt es nicht an.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



### BGB §§ 556, 556 a

## Betriebskostenabrechnung für eine vermietete Eigentumswohnung: Umlage der Grundsteuer

**Vom Mieter einer vermieteten Eigentumswohnung zu tragende Betriebskosten (hier: Grundsteuer), die wie hier von einem Dritten (Gemeinde) speziell für die einzelne Wohnung erhoben werden, sind an den Mieter in der Betriebskostenabrechnung schlicht „weiterzuleiten“**

BGH, Urteil vom 17.4.2013, VIII ZR 252/12

### Umsetzung für die Praxis

Kosten, die die Wohnungseigentümer als Gemeinschaft zu zahlen haben, sind in ihrer Gesamtheit Betriebskosten, denn auf jeden Wohnungseigentümer entfällt der seinem Anteil entsprechende Kostenbetrag. Wenn jedoch die Kosten, wie bei der Grundsteuer, dem Vermieter nicht anteilig, sondern durch separate Inanspruchnahme durch einen Gläubiger oder wie hier durch die Steuerbehörde entstehen, handelt es sich nicht um Kosten, die der Gemeinschaft entstehen. Jede Eigentumswohnung bildet für sich eine wirtschaftliche Einheit. Im Bemühen um einen dem Willen der Vertragsparteien entsprechenden Ausgleich ist deshalb davon auszugehen, dass der Vermieter berechtigt ist, den allein auf die Mietwohnung entfallenden Grundsteuerbetrag abzurechnen, ohne dass ihm ein Verstoß gegen den - etwa - vereinbarten Umlagemaßstab vorzuhalten ist. Für die Anwendung eines gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels ist kein Raum, da es bei derartigen Positionen nichts umzulegen gibt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



## Verspätete Vorschusszahlung für eine Anfechtungsklage

Der Zustellungsbetreiber muss alles ihm Zumutbare für eine alsbaldige Zustellung getan haben, da nur Verzögerungen im gerichtlichen Geschäftsbetrieb nicht zu seinen Lasten gehen. Wird in der Klageschrift eine Anschrift angegeben unter der die Anfechtungskläger nach eigenen Angaben unmittelbar gar nicht zu erreichen sind, so tun sie alles um ihre Erreichbarkeit in Deutschland zu verhindern oder zumindest zu erschweren. Wer seine Anschrift nicht angibt hat schlicht etwas zu verbergen, will andere schädigen oder ist auf der Flucht.

AG Dortmund, Urteil vom 5.11.2013, 512 C 45/12

### Bedeutung für die Praxis

Der BGH (Urteil vom 14.12.2012, V ZR 102/12, ZMR 2013, 453) hilft zwar demjenigen, der eine Beschlussanfechtungsklage erhebt, ohne die beklagte Partei zu nennen, jedoch würde er dem seine Adresse verschweigenden und jedwede Kommunikationswege torpedierenden Eigentümer wohl auch nicht helfen. Das LG Hamburg (ZMR 2012, 987) verlangt vom Anfechtungskläger sogar, dass er sich informiert oder versichert, dass der Vorschuss eingezahlt ist, insbesondere wenn die Klage erst am letzten Tag der Monatsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 Alt. 1 WEG bei Gericht eingegangen ist. Wer Faxkennungen vermeidet, Adressen nicht angibt, keinen inländischen Bevollmächtigten benennt und sich offiziell im Ausland aufhält, hat es zu vertreten, wenn er deshalb eine gerichtliche Nachricht nicht erhält und den Vorschuss zu spät einzahlt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 16 Abs. 2 und 7, 18, 43 Nr. 1, 62 Abs. 2

## Verteilung der Kosten einer erfolglos betriebenen Entziehungsklage

Ein zwischen den Mitgliedern einer aus zwei Wohnungseigentümern bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft geführter Rechtsstreit darüber, ob die Kosten einer erfolglos betriebenen Entziehungsklage (§ 18 Abs. 1 Satz 2 WEG) zu den Verwaltungskosten zählen, ist als Streitigkeit nach § 43 Nr. 1 WEG zu qualifizieren. Für die Qualifikation als wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit kommt es allein darauf an, dass die Parteien darüber streiten, ob die aufgewandten Kosten solche der Verwaltung (vgl. § 16 Abs. 7 WEG) sind und ob diese ggf. einer Verteilung nach dem Maßstab des § 16 Abs. 2 WEG unterliegen.

BGH, Beschluss vom 10.10.2013, V ZR 281/12

### Bedeutung für die Praxis

Bis 31.12.2014 ist es von praktischer Bedeutung für die Rechtsmittelfähigkeit einer Entscheidung des Landgerichts, ob es sich um eine wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit handelt oder nicht. Im ersten Fall regelt § 62 Abs. 2 WEG, dass die Bestimmungen über die Nichtzulassungsbeschwerde in Wohnungseigentumssachen nach § 43 Nr. 1 bis 4 WEG keine Anwendung auf vor dem 31. Dezember 2014 verkündete Entscheidungen finden. Eine Abmeierungs- oder Entziehungsklage wird man wohl als wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit nach § 43 WEG einzuordnen haben; erst recht aber den Streit um deren Kostentragung.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 25; ZPO § 256

## Negativbeschluss und Kausalitätsvermutung

1. Dem Anfechtungskläger fehlt ein Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung eines ihn begünstigenden Negativbeschlusses, wenn ausweislich des Protokolls nach der nach außen kommunizierten Auffassung der Versammlungsleiterin die erforderliche 2/3-Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer nicht erreicht wurde. Die Kausalitätsvermutung kann durch den Nachweis widerlegt werden, dass der Beschluss mit Sicherheit – nicht nur mit hoher Wahrscheinlichkeit – auch ohne den Verstoß inhaltsgleich gefasst worden wäre.
2. Im Rahmen der Beschlussanfechtung ist nicht zu prüfen, ob ein gerichtlich durchzusetzender Duldungsanspruch besteht. Hierbei ist, um das Kriterium der ordnungsmäßigen Verwaltung zu erfüllen, nicht erforderlich, dass der Anspruch bereits als bestehend feststeht, es genügt vielmehr, dass die Eigentümerversammlung das Bestehen eines solchen Anspruchs für plausibel halten durfte (vgl. OLG München, ZMR 2010, 469). Soweit die Verwaltung ermächtigt wurde, für beide Verfahren einen Anwalt zu beauftragen, entspricht dies ebenfalls ordnungsmäßiger Verwaltung.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 4.9.2013, 539 C 30/12

### Bedeutung für die Praxis

Selbst wenn man mit der h. M. die isolierte Anfechtung eines Negativbeschlusses für zulässig hält, d. h. die Verbindung mit einem Verpflichtungsantrag nicht als zwingend ansieht, fehlt dennoch dann das Rechtsschutzinteresse, wenn gerade der Kläger als Einziger Interesse daran hat, dass der entsprechende gegen ihn gerichtete Beschluss nicht zustande kommt und exakt dies vom Verwalter verkündet wurde. Kausal ist ein Ladungsmangel, wenn er die Teilnahme an der Aussprache und an der Abstimmung konkret beeinträchtigt und hierdurch das Abstimmungser-

gebnis relevant beeinflusst worden sein könnte. Das bedeutet, dass fehlende Kausalität nur anzunehmen ist, wenn bei vernünftiger Betrachtung nicht ernsthaft mit der Möglichkeit zu rechnen war, dass die Wohnungseigentümer bei formell korrekter Ladung anders abgestimmt hätten. Dies gilt insbesondere wenn immer gegen den Kläger abgestimmt wurde. Die Gemeinschaft kann ein gerichtliches Vorgehen gegen einen Messie beschließen; der Beschluss darf nur nicht konstitutiv Ansprüche begründen wollen. Beschlusskompetenz besteht aber, wenn der angegriffene Beschluss lediglich eine Aufforderung zur Schadensersatzleistung enthält und die Androhung gerichtlicher Durchsetzung mittels Anwalt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

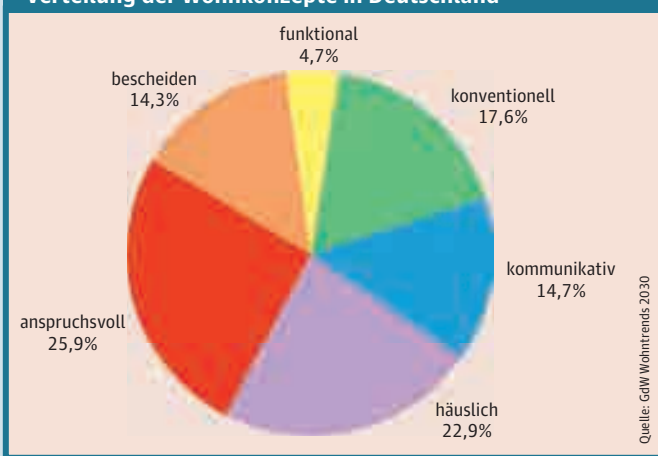


ZAHL DES MONATS

# 25,9% Deutsche Mieter werden anspruchsvoller

Wie werden die Deutschen 2030 wohnen? Ergebnis aus der Studie „Wohntrends 2030“, die Analyse & Konzepte im Auftrag des GdW zusammen mit InWIS erstellt hat: Am stärksten vertreten ist das anspruchsvolle Wohnkonzept. Ihm sind 25,9% aller Haushalte zuzurechnen.

Verteilung der Wohnkonzepte in Deutschland



„Wie in vielen anderen Bereichen werden heute an eine Wohnung andere Anforderungen gestellt als noch vor einigen Jahren. Inzwischen sind die Standards vor allem bei der Ausstattung gestiegen. Insbesondere die Qualität von Fußbodenbelägen, ein guter Wandanstrich und moderne Fliesen in den Bädern sind den meisten Menschen wichtig – unabhängig vom Mietpreisniveau“, erklärt Bettina Harms von Analyse & Konzepte den Trend. Selbstverständlich hängt es aber vom jeweiligen Wohnungsmarkt ab, inwieweit diese Wünsche realisiert werden können. Insbesondere in den sehr begehrten Wohngebieten gehen Mieter hier auch viele Kompromisse ein.



Weitere Informationen:  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**Ulrike Silberberg (US)**  
Chefredakteurin  
[ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de](mailto:ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040 520103-20



**Olaf Berger (OB)**  
Redakteur  
[olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de](mailto:olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040 520103-23



**Sarah Tekath (ST)**  
Volontärin  
[sarah.tekath@diewohnungswirtschaft.de](mailto:sarah.tekath@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040 520103-21



**Heike Tiedemann**  
Verkaufsleitung Hamburg  
[heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de](mailto:heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040 520103-39



**Wolfgang Boge**  
Grafiker  
[wolfgang.boge@diewohnungswirtschaft.de](mailto:wolfgang.boge@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040 520103-33



**Jana Schulz**  
Redaktionsassistentin  
[jana.schulz@diewohnungswirtschaft.de](mailto:jana.schulz@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040 520103-22

**HERAUSGEBER UND VERLAG**

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

**Ein Unternehmen der Haufe Gruppe**


Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Randolf Jessl, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,  
Telefax: 040 520103-12, [redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de),  
[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)

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



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

**Partner in Österreich:** Robert Koch, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10 · A-1010 Wien

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

**MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)**

Heike Tiedemann, 040-520103-39, [heike.tiedemann@haufe.de](mailto:heike.tiedemann@haufe.de)  
Oliver Cekys, 0931-2791-731, [oliver.cekys@haufe.de](mailto:oliver.cekys@haufe.de)

Michaela Freund, 0931-2791-535, [michaela.freund@haufe.de](mailto:michaela.freund@haufe.de)  
Klaus Sturm, 0931-2791-733, [klaus.sturm@haufe.de](mailto:klaus.sturm@haufe.de)

**DW-STELLENMARKT**

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

**BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN**

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, [daten@haufe.de](mailto:daten@haufe.de)

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2014.


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

**ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB**

**Aboverwaltung:** Telefon (kostenfrei): 0800 7234249,  
Telefax (kostenfrei): 0800 50 50 446, [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 124,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 13,80 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2014).

**Erscheinungsweise:** monatlich

 Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

**Druck:** rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,  
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen/Sieg, [druckhaus@rewi.de](mailto:druckhaus@rewi.de),  
[www.rewi.de](http://www.rewi.de), PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X

# „Golf baut auf.“



Seien Sie dabei, bei den  
Haufe Benefiz-Golfturnieren 2014  
für ein Schulbauprojekt  
der DESWOS

Foto: © DESWOS, BfA, PhotoLibrary52, stock.

## Nutzen Sie die Gelegenheit

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für ein Schulbauprojekt der DESWOS in Casa Blanca, Nicaragua. Helfen Sie mit! Merken Sie sich bitte diese Termine vor:

Bad Saarow	24. Mai 2014
Bad Aibling	12. Juli 2014
Hamburg	02. August 2014
Köln	13. September 2014

Weitere Infos zur Teilnahme, der Anfahrt, sowie zum genauen Ablauf erhalten Sie mit der Anmeldebestätigung oder unter: [www.golf.haufe.de](http://www.golf.haufe.de)  
und bei Klaus Böck: [klaus.boeck@haufe-lexware.com](mailto:klaus.boeck@haufe-lexware.com), Tel.: 0761 8983160

DOMUS

BO

DR. KLEIN

VALLOX

ebz  
BUSINESS SCHOOL

KNAUF

M-TEQ  
www.m-teq.com  
Energieeffizienter Partner

techem

VIEHMANN

Helfen Sie mit!



HAUFE.

# Partner der Wohnungswirtschaft



*...einfach gute Bäder!*

Modernisieren im Bestand – alles aus einer Hand!  
Von der Einzelmodernisierung bis zur Quartiersentwicklung.  
Fordern Sie uns: [www.blome.org](http://www.blome.org)



„Blome liefert gute Qualität in kurzer Zeit! Hervorheben möchte ich auch die vorbildliche Sauberkeit auf der Baustelle, den freundlichen Umgang mit den Bewohnern und dass das Treppenhaus ohne Aufforderung gereinigt wurde. Dafür gab es sogar Lob von den Mietern!“

**Thomas Scherzinger, Vorstandsvorsitzender**  
GBW Genossenschaft für Bauen und Wohnen EG in Bad Vilbel

