



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

02
2013

66. Jahrgang C 3188

EINSATZ, WIRKUNG UND AUSWIRKUNG

Gestaltung mit Farbe

▶ 18

NEUBAU + SANIERUNG

Ersatzneubau:
Gut und sicher wohnen im Alter

▶ 30

ENERGIE + TECHNIK

Legionellenprüfung:
Beprobung in der Praxis

▶ 40

MARKT + MANAGEMENT

Social Media überschätzt?
Ergebnisse einer aktuellen Studie

▶ 57



Vertrauen Sie dem Marktführer



Ausführliche Informationen zu B & O: www.bo-wohnungswirtschaft.de

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Farbe und Farbigkeit

Farbgestaltung im öffentlichen Raum, wozu die Wohnanlagen der professionellen Wohnungswirtschaft gehören, prägt Straßenzüge, unterstützt Quartiersidentifikation und kann Sicherheitsempfinden sowie Struktur in die Quartiere bringen. Leider kippen diese positiven Attribute bei schlechter Ausführung ins Negative und können die besten Absichten zu einem Störfaktor werden lassen. Damit sind alle Voraussetzungen erfüllt, eine kräftige, teils auch hitzige Diskussion zu entfachen. Über Geschmack lässt sich bekanntlich ja nicht streiten, oder? Wenn Sie einmal die Chance hatten, in ein solches Diskussionsgewitter mit dem Farbgestalter Friedrich Ernst von Garnier zu geraten, wissen Sie, wovon ich rede.

Gestaltung zu „neutralisieren“, sie bewertbar zu machen, war der Hebel, den wir bei der Auswahl unseres Paten für das Thema Farbe gesucht haben. Mit Prof. Riklef Rambo haben wir einen Wissenschaftler gefunden, der sich der Thematik aus psychologischer und kommunikationstheoretischer Sicht genähert hat (ab Seite 18).

Im Anschluss stellen wir Ihnen drei Objektbeispiele vor: das Projekt HauteCouture - das die Entwurfsidee mit einem Strickmuster vergleicht - dürfte polarisieren und Potenzial für Diskussion bieten (ab Seite 20), ein städtebauliches Entwicklungsprojekt aus Neuss, das u. a. ein interessantes Gestaltungskonzept der straßenseitigen Fassaden aufweist (ab Seite 23) und ein Beispiel aus dem Innenbereich einer Senioreneinrichtung (ab Seite 26).

Mehr Erfolg mit einfachen Prozessen

Schlanke Prozesse helfen Kosten zu senken. Wer Abläufe effizient und innovativ gestaltet, zeigt sich kundenfreundlich und fit für den Wettbewerb. Um dies zu erreichen, sind Geschwindigkeit und Professionalität mehr denn je gefordert. Damit sind vor allem die Experten in der Wohnungswirtschaft angesprochen, die mit großer Kreativität neue Wege gehen und Innovationen anstoßen. Dabei spielt auch eine Rolle, dass es ein umfangreiches Programm unterstützender Maßnahmen gibt: vom Wissens-Management und Software-Services über Weiterbildungen bis hin zur Nachwuchsförderung. In dieser Ausgabe der DW starten wir mit einer Serie, um Sie auf genau solche Optimierungen hinzuweisen. Ab Seite 60 wird am Beispiel der WIRO eine kleine, aber feine kundenorientierte Lösung vorgestellt.



Herzlichst
Ihre

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft



Verkehrsexperten

Achtung, Max und Chris haben Vorfahrt! Sie sind dort zu Hause, wo sie sich wohl fühlen. Damit sie das auch sicher tun, sorgen wir für eine gepflegte und sichere Umgebung. Wir unterstützen Sie bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen und Pflege von Spielplätzen, Bäumen, Grün- und Freiflächen. **Die Grünflächenmanager.**

 **HVG**
Grünflächenmanagement
www.die-gruenflaechenmanager.de



▶ 20

Haute Couture

Früher grau und trist, heute ein Hingucker. In Hannover wurde einem Gebäude über das WDVS eine spezielles neues Gewand geschneidert.

Quelle: Rockwood

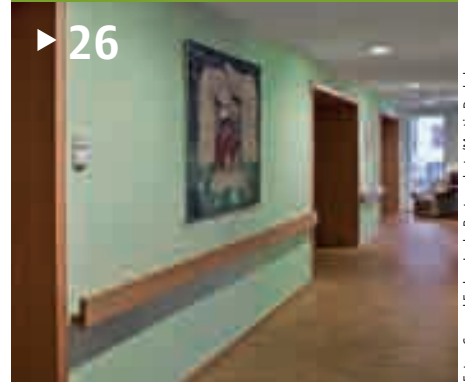


▶ 8

Großsiedlung gestern, heute, morgen

50. Geburtstag der Gropiusstadt - ein Anlass, Zukunftsideen zu erörtern und Weiterentwicklungspotenziale herauszuarbeiten.

Quelle: degewo, Foto: Jens Rätzsch



▶ 26

Farbgestaltung im Gebäude

Auch Innen ist die Farbgestaltung elementar. In Pflegeeinrichtungen soll sie z.B. Orientierung erleichtern und Sicherheit vermitteln.

Fotos: Caparol Farben Lacle Bautenschutz/Martin Duckek

THEMA DES MONATS: GESTALTUNG MIT FARBE

Bei Neubau, Modernisierung und Sanierung der Wohnungsbestände spielt der Einsatz von Farbe am oder im Gebäude vielfach eine besondere Rolle - z. B. um die Vermarktung zu unterstützen, die Identifikation der Bewohner mit Viertel oder Unternehmen zu erhöhen, das subjektive Sicherheitsgefühl zu verbessern oder (älteren) Bewohnern die Orientierung zu erleichtern. Die DW gibt einen Einblick in grundsätzliche farbtheoretische Fragen und zeigt Praxisbeispiele, bei denen Farbe mit unterschiedlichen Zielsetzungen sehr bewusst eingesetzt wurde.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 50 Jahre Gropiusstadt - Verantwortung für eine lebenswerte Stadt

Großwohnsiedlungen
gestern, heute und morgen

NEUBAU UND SANIERUNG

14 Meldungen

18 Im Zweifel für die Farbe

Thema des Monats:
Farbgestaltung im Wohnungsbau



Quelle: Neusser Bauverein AG, Foto: fotodesign mangual, design

ENERGIE UND TECHNIK



▶ 44

Quelle: Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (WOBI)

Passivhausbauweise

Der Energieverbrauch des ersten italienischen Mehrfamilien-Passivhauses wird wissenschaftlich evaluiert - erste Ergebnisse.

20 Ästhetik als Programm

Thema des Monats:
Haute Couture im Wohnungsbau

23 Kontinuität im Stadtbild

Thema des Monats: Farbige Fassaden

26 Orientierung erleichtern, Sicherheit vermitteln, Geborgenheit schaffen

Thema des Monats:
Zeitgemäße Pflegeeinrichtung

30 Gut wohnen - auch im Alter!

Bestandserneuerung schafft generationengerechten Wohnraum

33 Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Badgestaltung

Generationenbad

34 Energieeffizienz und Design

Baudenkmal von Grund auf saniert

ENERGIE UND TECHNIK

36 Meldungen

40 Beprobungsarten und Konsequenzen

Legionellenprüfung

44 Branzoll - das erste Mehrfamilienhaus Italiens in Passivhausbauweise

Europa-Kolumne

46 Wohnanlage mit erhöhtem Schallschutz

Wandlösungen für Mehrgeschosser

49 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT



▶ 62

Wirtschaftsmediation

Außergerichtliche Konfliktbelegungen können auch im Bereich der Unternehmensfinanzierung sinnvoll sein - ein Praxisbeispiel.

MARKT UND MANAGEMENT

50 Meldungen

54 Die interne Revision in der Wohnungswirtschaft

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

57 Brauchen Wohnungsunternehmen Social Media?

Überschätzter Hype oder Medium der Zukunft

60 Mietzahlungen ohne Konto

Kassenautomaten - ein Service für Barzahler

62 Unternehmensfinanzierung und Wirtschaftsmediation

Außergerichtliche Konfliktbeilegung

66 Die Quadratur des Kreises

Strategische Personalentwicklung

67 Kundenorientierung kann jeder, oder?

Kernkompetenz „Kundenorientierung“ in der Personalauswahl

70 Stellenmarkt

RECHT

75 Mietrecht, 77 WEG-Recht

LETZTE SEITE

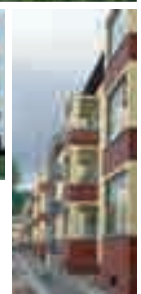
80 Impressum



Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Einen guten Start in 2013 mit neuen, anspruchsvollen Projekten wünscht Ihnen Ihr iwbl Team!«

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin, Braunschweig, Düsseldorf, Hamburg, Magdeburg, Pinneberg

Fördern Sie unseren wöchentlichen Newsletter Wohnungswirtschaft an:
<http://tinyurl.com/newsletter-wohnungswirtschaft>



JAHRESKONFERENZ ÖFFENTLICHER RAUM - ÖFFENTLICHER BAU - ÖFFENTLICHE IMMOBILIE



Quelle: Wegweiser Media & Conferences GmbH Berlin;
Fotos: Thomas Klerck

Vertreter von Unternehmen und öffentlichen Institutionen trafen sich im noblen Hotel de Rome in Berlin

» Mehr Unterstützung für die Wohnungswirtschaft gefordert

Die Wohnungswirtschaft trägt Verantwortung für die Gestaltung des öffentlichen Raums. Und: Im Spannungsfeld zwischen energetischer Gebäudesanierung und sozialer Verantwortung sind neue Wege der Wohnungspolitik gefragt. Das waren zwei Diskussionspunkte auf der Jahreskonferenz „Öffentlicher Raum - Öffentlicher Bau - Öffentliche Immobilie“ in Berlin. Sie taten einem fast leid, die Veranstalter der Wegweiser-Gruppe, die die frühere Bundesimmobilienkonferenz jetzt unter neuem Namen weiterführen: Hauptredner Prof. Dr. Meinhard von Gerkan überzog, sich seiner Reputation als Stararchitekt wohl bewusst, die vorgegebene Länge seines Referats so massiv, dass der Zeitplan der Tagung Makulatur wurde. Immerhin erfuhren die Teilnehmer aus Verwaltung, Gesellschaft und (Wohnungs-)Wirtschaft, dass von Gerkan die städtebauliche Qualität der Piazza del Campo in Siena schätzt, die Gestaltung des Umfelds des Berliner Hauptbahnhofs als „Blamage“ empfindet und Architekten die Aufgabe zuweist, „einen Beitrag zu einer höheren Stadtkultur zu leisten“.



Auf dem Podium wurde intensiv über den Beitrag der Wohnungswirtschaft zur Gestaltung des öffentlichen Raums diskutiert

Verantwortung für den öffentlichen Raum

Doch wie lässt sich die Qualität des öffentlichen Raums in Zeiten knapper Kassen steigern? Dr. Bernd Hunger, Referent beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, verwies auf Beispiele, bei denen Wohnungsunternehmen auf Basis städtebaulicher Verträge Verantwortung für den öffentlichen Raum übernehmen. „Die Wohnungswirtschaft ist der natürliche Verbündete der öffentlichen Hand“, betonte Hunger. Allerdings müsse dabei das Handlungsprimat bei der öffentlichen Hand liegen; diese dürfe also nicht die ganze Verantwortung auf private Unternehmen abwälzen. Nur am Rande

erwähnt wurde im Fachforum Öffentlicher Raum das Ende November 2012 in Hamburg beschlossene Innovationsquartier Steilshoop, bei dem SAGA GWG, Wohnungsgenossenschaften und private Wohnungseigentümer gemeinsam mit der Kommune auf eine Aufwertung der Großwohnsiedlung hinarbeiten. Reiner Nagel, Abteilungsleiter in der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (BSU), zeigte sich von dieser Initiative allerdings wenig beeindruckt: Schon 1988, als er beim Hamburger Senat beschäftigt war, sei an einer Revitalisierung von Steilshoop gearbeitet worden.

Engagement für Wohnungsneubau

In einem weiteren Fachforum forderte Volker Esche, Referent für Wohnungswirtschaft/Wohnungspolitik beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), mehr Engagement für den Wohnungsneubau. Die Verwaltung müsse Neubauvorhaben positiv gegenüberstehen, und auch die Bevölkerung sei stärker einzubinden. Außerdem müsse der Neubau auch in Berlin wieder gefördert werden – „aber nicht mit der Gießkanne, sondern sehr zielgerichtet“. Auf Schwierigkeiten, vor denen kommunale Wohnungsunternehmen stehen, wies Prof. Dr. Andreas Pfnür, Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Darmstadt, hin. Oft fehle ihnen ein „Kompass“, da die öffentliche Hand als Gesellschafter sowohl Ausschüttungen als auch energetische Sanierung und die Befriedung sozialer Brennpunkte verlange. Dabei, so Pfnür, gebe es einen Zielkonflikt zwischen der energetischen Gebäudesanierung und der Sozialpolitik. Dagegen betonte Bärbel Schomberg, Vizepräsidentin des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), die Bedeutung der energetischen Gebäudesanierung („ein Herzstück der Energiewende“). Schomberg forderte, endlich die Blockade bei der steuerlichen Förderung der energetischen Sanierung zu lösen, nahm aber auch die Wohnungswirtschaft in die Pflicht: „Wir müssen Kraft in die dezentrale Energieversorgung zum Beispiel von Wohnsiedlungen stecken.“



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Veranstaltungshinweis

Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung

Um die Herausforderungen für Politik und Verwaltung im Hinblick auf Bürgerbeteiligung an Großprojekten der Stadtentwicklung geht es in einem Difu-Seminar, das am **11. und 12. März 2013** in Berlin stattfinden wird. Der Veranstaltung liegen aktuelle Ergebnisse eines Difu-Forschungsprojekts zugrunde. Anhand von kommunalen Verfahren und Ansätzen werden unterschiedliche Verständnisse und Haltungen zur Beteiligung, Missverständnisse und Missstände, gute Beispiele und Lösungen sowie Lehren und Perspektiven dargestellt und diskutiert. U. a. folgende Fragen werden erörtert: Welche Ziele verfolgen Politik und Verwaltung in Beteiligungsverfahren bei Großprojekten? Welche Instrumente und Verfahren werden bei formellen und welche bei informellen Beteiligungsprozessen eingesetzt? (Wie) Lassen sich diese miteinander verzahnen? Wie lässt sich Kommunikation bei hochkomplexen Planungsvorhaben erfolgreich gestalten? Welche Veränderungen sind innerhalb der Kommunen (Verwaltung, Politik) notwendig, um Beteiligungsprozesse zu qualifizieren? Wie gelingt das Zusammenspiel von Politik, Verwaltung und Bürgerschaft? Ist es gewollt? Werden neue Spielregeln benötigt? Wer hat welche Rolle?

 Weitere Informationen:
www.difu.de

HafenCity Hamburg

Architekturwettbewerb für Wasserhäuser entschieden

In wenigen Jahren wird rund um den Baakenhafen in der östlichen Hamburger HafenCity ein neues Wohn- und Freizeitquartier mit 1.800 Wohnungen und ca. 5.000 Arbeitsplätzen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Gastronomie, Hotels, einer Grundschule und begrünten Freiräumen entstehen. Im Zentrum des Quartiers Baakenhafen sollen sechs sog. Wasserhäuser errichtet werden, die paarweise versetzt im südlichen Teil des Hafenbeckens stehen und erstmals auch Wohnen über dem Wasser ermöglichen sollen. Für die jeweils acht bis zwölfgeschossigen Gebäude galt es im Rahmen eines von der HafenCity Hamburg GmbH ausgelobten Architekturwettbewerbs prägnante Entwurfsideen zu entwickeln. Insgesamt sechs nationale und internationale Büros wurden eingeladen, ihre Entwürfe zu der komplexen Anforderung „Bauen im Wasser“ einzureichen. Das Büro Shigeru Ban Architects Europe aus Paris ging als Sieger daraus hervor. Den zweiten und dritten Preis erhielten die Büros Studio Gang Architects aus Chicago und Szyszkowitz-Kowalski + Partner ZT GmbH aus Graz. Der Siegerentwurf schlägt ein Ensemble aus drei Gebäudepaaren vor, die sich sowohl konstruktiv als auch in der Fassade jeweils in Beton, Holz und Stahl materialisieren. Alle drei erstplatzierten Entwürfe sind positiv und von der Jury als realisierungswürdig bewertet worden. Es wird daher geprüft, ob die Entwürfe auch in Kombination verwirklicht werden können.

 Weitere Informationen:
www.hafencity.com

ISH

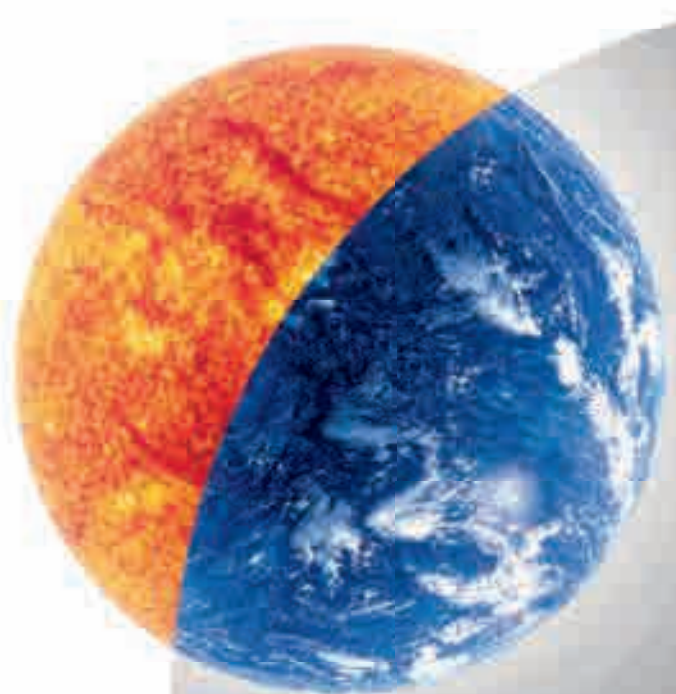
Weltleitmesse
Erlebniswelt Bad
Gebäude-, Energie-, Klimatechnik
Erneuerbare Energien


Frankfurt am Main
12. – 16. 3. 2013

Im Zeichen von Wasser und Energie.

Die ISH ist die weltgrößte Leistungsschau für innovatives Bad-Design, Sanitärtechnik, energieeffiziente Heizungs-, Gebäude- und Klimatechnik sowie erneuerbare Energien. Seien Sie live dabei, wenn zukunftsweisende Innovationen erstmals präsentiert werden!

www.ish.messefrankfurt.com



 messe frankfurt

Energetische Stadtsanierung in Hessen Pilotprojekte gestartet

Das Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2050 den Ausstoß der Treibhausgase um 95% zu reduzieren. Ein wichtigstes Maßnahmenpaket ist dabei die energetische Modernisierung des Gebäudebestands. Das im November 2011 gestartete Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ fußt auf der Erkenntnis, dass es sinnvoll ist, Gebäude und Infrastrukturen in den Stadtvierteln als Einheit zu betrachten. Rund 43 Mio. t CO₂ verursachen Bund, Länder und Kommunen gemeinsam, 70% davon entfallen auf Städte und Gemeinden. Neben dem Wohnungsbestand rücken die etwa 176.000 öffentlichen Gebäude ins Blickfeld: Sie sind für zwei Drittel der Emissionen verantwortlich. Die Sanierung kommunaler Einrichtungen wie Schulen, Schwimmbäder oder Rathäuser soll deshalb Hand in Hand gehen mit der Modernisierung von Wohnungen und Gewerberäume. Das Förderprogramm startete in Hessen Ende 2012 mit fünf Pilotprojekten, u. a. in Fulda, Langen, Darmstadt und Kassel.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt unterstützt mit ihrer für die Stadtentwicklung zuständigen Sparte NH ProjektStadt bzw. dem eigens gegründeten Kompetenzzentrum „Klima und Energie“ Städte und Gemeinden bei der Sanierung ganzer Quartiere. Neben der Akquisition von Fördermitteln erstellt die NH ProjektStadt Konzepte nach dem Handlungsleitfaden zur Energetischen Stadtsanierung sowie Klimaschutz-Konzepte nach den Richtlinien des Bundesumweltministeriums. So werden je nach Anforderung integrierte Konzepte – weg von einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, hin zu einer umfassenden Quartiersstrategie – entwickelt. Diese beinhalten z. B. Nahwärmenetze, welche mit einem zentralen Blockheizkraftwerk Schulen, Kitas, öffentliche Einrichtungen sowie umliegenden Wohnungen und Gewerberäume versorgen. Auch können sog. Sanierungsmanager die Umsetzung von Maßnahmen begleiten, auf Basis integrierter Konzept Prozessschritte planen, die Zusammenarbeit aller Akteure initiieren, Sanierungsmaßnahmen koordinieren oder Fragen zu Finanzierung und Förderung beantworten. Ihre Hauptaufgabe besteht nicht nur darin, die Parteien „unter einen Hut“ zu bringen und den Prozess zu koordinieren, sondern auch, die Bevölkerung einzubinden. Außerdem führt die NH ProjektStadt eine Energieberatung von Eigentümern und Mietern durch. „Wir bündeln hier unsere Erfahrungen und unser umfangreiches Wissen in den Bereichen Stadtentwicklung und -sanierung, Städtebau, Klimaschutz sowie der energetischen Stadtsanierung“, erläutert Michael Schreier, Unternehmensbereichsleiter Stadtentwicklung NH ProjektStadt.



Noch unsanierter Bestand der Nassauische Heimstätte/Wohnstadt in Fulda-Zieher

Weitere Informationen:
www.nh-projektstadt.de

Stadtumbau in Chemnitz Rückbau von 59 Wohnungen in Blockbauweise



An der Arthur-Strobel-Straße sollen im Jahr 2013 Carports, Stellplätze und Hausgärten entstehen

Die Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG hat Ende des Jahres 2012 den Komplettückbau eines Wohngebäudes in Blockbauweise mit 59 Wohneinheiten im Chemnitzer Stadtteil Gablenz begonnen. Im Laufe des Monats Dezember fanden zunächst die Entkernungsarbeiten im Inneren des Objekts statt. Im Januar begann der eigentliche Abriss. Bis Ende März 2013 sollen diese Arbeiten abgeschlossen sein. Im Herbst des Jahres soll das Areal dann durch den Bau von 28 Carports, 24 PKW-Stellplätzen und dem Anlegen von 15 Gärten mit einer Größe von jeweils 80 m² aufgewertet werden. Zudem soll ein Spielplatz errichtet werden. Die CAWG eG investiert insgesamt 300.000 € in die Aufwertung des Wohnumfeldes der Arthur-Strobel-Straße.



Weitere Informationen:
www.cawg.de

Veranstungshinweis Denkmalschutz und „Denkmal-AFA“

Am **14. März 2013** veranstaltet das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) das Seminar „Denkmalschutz und die finanziellen Vorteile der steuerlich genutzten ‚Denkmal-AFA‘“. Im Fokus steht dabei, welche Erhaltungsmaßnahmen von Baudenkmalern dem Eigentümer noch zugemutet werden können. Ferner soll geklärt werden, unter welchen Voraussetzungen ein Anspruch auf den Abriss des Gebäudes besteht. Weiter soll im Rahmen der Veranstaltung die energetische Modernisierung thematisiert und die Fragen „Welche steuerlichen Begünstigungen bei Baudenkmalern gibt es? Welche formellen und materiellen Anforderungen bestehen?“ geklärt werden. Außerdem ist geplant, die Teilnehmer anhand konkreter Fallbeispiele und aktueller Urteile über die für eine Investition sehr wichtigen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zu informieren. Die Veranstaltung richtet sich an die Zielgruppen Bauunternehmer und deren Bauleiter, Bauträger, Technische Leiter aus Wohnungsunternehmen, Sachverständige, Fachplaner, Architekten sowie Energieberater.



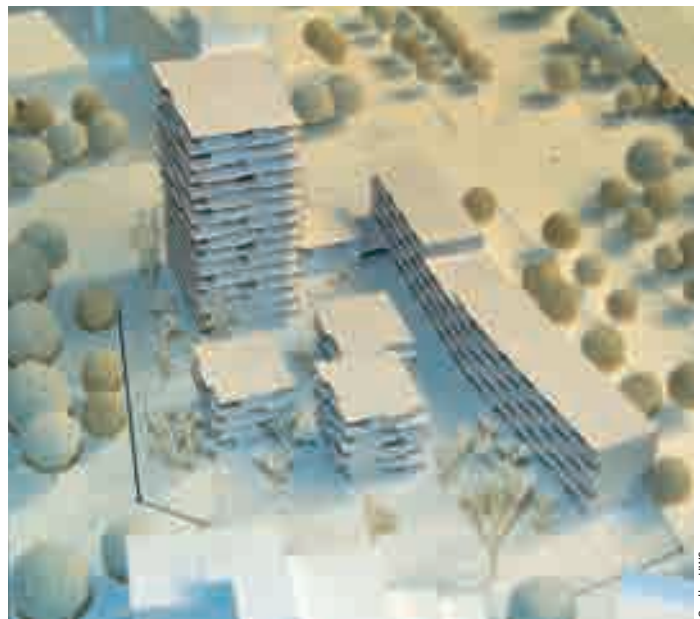
Weitere Informationen und Anmeldung:
www.e-b-z.de

Städtebaulicher Wettbewerb

Wohnungsbaupotenzial auf kirchlichen Flächen

Im Jahr 2009 erwarb die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) das 8.140 m² große Grundstück des ehemaligen Konsistoriums der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz in der Bachstraße 1-2 in Berlin-Tiergarten. Rund 150 Wohnungen für verschiedene Gesellschaftsschichten sollen entstehen. Der städtebauliche Wettbewerb für den Neubau vielfältiger städtischer Wohnungen wurde im Dezember abgeschlossen. Der Siegerentwurf fasst mit einer Gebäudezeile und einem Hochhaus einen weitgehend lärmgeschützten Innenbereich ein, so die Jury. Drei Stadthäuser ergänzen das Spektrum an Wohntypologien. Halböffentliche Räume und Durchwegungen entstehen. Das Wettbewerbsergebnis dient als Grundlage für den Bebauungsplans. Das Bebauungsplanverfahren wird laut Stadtplanungsamt ca. 1 bis 2 Jahre dauern.

 Weitere Informationen:
www.hws-berlin.de



Quelle: HWS

Siegerentwurf von Staab Architekten, Berlin, für den Neubau Bachstraße 1-2

Neubau und Umnutzung

90 Genossenschaftswohnungen auf ehemaligem Krankenhausareal


Die Stadt Hamburg verkauft das ehemalige Bethanien-Krankenhaus an den Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE). Für das 10.000 m² große Grundstück im Hamburger Stadtteil Eppendorf hatte es zuvor eine öffentliche Konzept-Ausschreibung der Hamburger Finanz- und Liegenschaftsbehörde gegeben. Dabei setzte sich das Konzept, das der BVE zusammen mit dem Stadtteilnetzwerk MARTINierLEBEN entworfen hatte, gegen 15 Wettbewerber durch. Der Hamburger Senat löst damit sein Versprechen ein, städtische Grundstücke nicht mehr nach dem Höchstgebotsverfahren, sondern nach der Konzeptqualität zu vergeben: In den nächsten Jahren sollen demnach auf dem ehemaligen Krankenhausgelände rund 90 mit Mitteln der Hamburger Wohnungs-

baukreditanstalt geförderte Genossenschaftswohnungen errichtet werden – mit Mieten zwischen 6,- und 8,50 €/m² nettokalt. Der denkmalgeschützte Altbau des Krankenhauses soll ferner u.a. Wohnungen einer Baugemeinschaft, eine Wohnpflegegemeinschaft, das Stadtteilarchiv Eppendorf und das Quartiersbüro von MARTINierLEBEN beherbergen. Für den Stadtteil, der in den letzten Jahren eine starke Aufwertung und Mietsteigerungen sowie fast ausschließlich den Neubau teurer Eigentumswohnungen erlebte, ist die Anhandgabe an den BVE eine besondere Wendung, die zudem an die Tradition des Standorts im Umfeld vieler, teils hundert Jahre alter Wohn- und Seniorenstifte und gemeinnütziger Institutionen anknüpft.



Quelle: BVE

In der Hamburg-Eppendorfer Martinistraße wird in den nächsten Jahren das Bauprojekt von BVE, u. a. einer Baugemeinschaft und sozialen Trägern entstehen

 Weitere Informationen:
www.bve.de



Quelle: degewo, Foto Jens Rätzsch

Großwohnsiedlungen gestern, heute und morgen

50 Jahre Gropiusstadt – Verantwortung für eine lebenswerte Stadt

„Heimat Großsiedlung – 50 Jahre Gropiusstadt“ – unter diesem Titel veranstaltete die degewo im Herbst 2012 eine Ausstellung und eine Fachtagung. Die Überschrift war mit Bedacht gewählt: Großsiedlungen mögen oft noch ein negatives Image haben, sie sind aber längst zur Heimat großer Teile der städtischen Bevölkerung geworden. Ein Blick in die Zukunft und ein Beitrag über die Entwicklungsmöglichkeiten von Großsiedlungen.



Frank Bielka
Staatssekretär a. D.
Vorstandsmitglied
degewo AG, Berlin

Das Jubiläum „50 Jahre Gropiusstadt“ war für die degewo ein wichtiger Anlass, unabhängig von Tagesgeschäft und Sachzwängen, aus heutiger Sicht

und mit einem reichen Erfahrungsschatz der Entwicklung dieser Großsiedlung fundiert nachzugehen, ursprüngliche Konzeptionen konstruktiv zu hinterfragen, die Potenziale für eine Weiterentwicklung herauszuarbeiten und Ideen für die Zukunft zu erörtern. Berlins größtes kommunales Wohnungsunternehmen zeichnet nicht nur verantwortlich für die Errichtung des südlichen Teils der Gropiusstadt mit rund 4.500 von insgesamt 18.000 Wohnungen, sondern ist auch in anderen

Großsiedlungen der Stadt vertreten. Seit Gründung der degewo im Jahr 1924 ist das Verständnis von Stadtentwicklung geprägt von dem Anspruch, der Wohnungsnot abzuhelpfen und gleichzeitig neue Konzepte des Wohnens, des Städtebaus und der Stadtentwicklung zu realisieren. Mit den Großwohnsiedlungen der Nachkriegszeit erhielt die Idee des sozialen Wohnungsbaus noch einmal neue Impulse. Der Anspruch, Stadt im Sinne des Gemeinwohls zu gestalten, ist geblieben.

Veränderte Aufgaben

Die Rolle allerdings, welche die kommunalen Wohnungsgesellschaften spielen, hat sich inzwischen grundlegend verändert. Ihnen sind Aufgaben zugewachsen, die weit über die originären der Bewirtschaftung und Vermietung des Wohnungsbestands hinausgehen – dies trifft auch auf die degewo zu, die in Berlin insgesamt rund 72.000 Wohnungen verwaltet. Während bei Gründung der Gropiusstadt die soziale Wohnungsbauförderung der öffentlichen Hand noch selbstverständlich war und reichlich floss, ist sie seit Anfang des neuen Jahrtausends nahezu eingestellt. Die kommunalen Wohnungsunternehmen wurden in den Markt entlassen und unterliegen nun wirtschaftlichen Anforderungen. Die Bevölkerungsentwicklung seit 1962 ist ebenfalls eine völlig andere, was sich beispielsweise in der veränderten Zusammensetzung der Bewohnerschaft von Großsiedlungen ausdrückt. Auch die Stadt selbst war und ist beträchtlichem Wandel unterworfen.

Der Bau der Berliner Mauer wenige Monate vor Gründung der Siedlung Britz-Buckow-Rudow, wie die Gropiusstadt bis 1972 hieß, hatte direkte



Blick auf die Wohngebäude „Jorinde“, „Joringel“ und „Lindwurm“ von Prof. Rolf Gutbrod im degewo-Gebiet der Gropiusstadt, um 1968

Auswirkungen auf ihre Gestaltung (siehe auch den Kasten zur (Städte)Baugeschichte der Gropiusstadt). Der Fall der Mauer 1989 verschafft der Gropiusstadt heute einen potenziellen Standortvorteil wegen ihrer Nähe zum Technologiepark Adlershof und zum neuen Großflughafen BER.

Heute - Aufwertung des Gebäudebestands...

Wie umfassend und nachhaltig die gesellschaftliche Verantwortung über ihre Bestände hinaus von den kommunalen Wohnungsgesellschaften, darunter die degewo, wahrgenommen wird, zeigt auch die Tatsache, dass sie Vorreiter bei der energetischen Sanierung sind. Ziel ist die Senkung des Energieverbrauchs im Wohnungsbestand um 50 bis 60%. In der Gropiusstadt werden bereits seit 2003 12.000 Mieter mit regenerativ erzeugter Wärme versorgt. Bei all dem darf nicht weiter darüber hinweggesehen werden, dass eine ökologische Ertüchtigung der Quartiere, die für die Allgemeinheit zu erheblichen CO₂-Einsparungen führt, viel Geld kostet. Und dies gilt gleichermaßen für die hohe Integrationsleistung und das enorme Engagement bei der Quartiersentwicklung, zu denen es keine Alternative gibt.

Die Maßnahmen der degewo in der südlichen Gropiusstadt folgen einem Gesamtkonzept, das sich mit folgendem Dreiklang wiedergeben lässt: Energetische Sanierung, Aufwertung der Grünanlagen nach historischem Vorbild und Weiterentwicklung des Gewerbestandortes mit Nahversorgungs- ▶



Die Leitmesse der Pflegewirtschaft

ALTENPFLEGE 2013

2. Tag der Wohnungswirtschaft

Donnerstag, 11. April 2013, 9.30 – 16.00 Uhr im NCC Ost

Was sind die entscheidenden Erfolgsfaktoren, um ältere und hilfsbedürftige Mieter im Bestand halten zu können? Wie sieht die Wohnsituation der Zukunft aus?

Antworten liefert der 2. Tag der Wohnungswirtschaft auf der ALTENPFLEGE 2013 mit Impulsvorträgen, Diskussionsrunden, exklusiven „Guided Tours“ – und jeder Menge neuer Kontakte!

Mehr unter:

altenpflege-messe.de/TdW



Aus den oberen Stockwerken der bis zu 30-stöckigen Gebäude hat man einen phantastischen Blick über Berlin: das Gebäude Zwickauer Damm 12 während der Modernisierung

Quelle: degewo

angeboten. Im Jahr 2010 begann die degewo mit dem ehrgeizigen Projekt der energetischen Sanierung, die für die Hälfte ihrer 4.500 Wohnungen bis 2016 abgeschlossen sein soll: Insgesamt rund 100 Mio. € fließen dazu in die so genannte

umfassende energetische Sanierung der Häuser, die zwischen 1965 und 1970 erbaut wurden. Konkret bedeutet dies: neue Fenster, eine zusätzliche Dämmschicht an Außenwänden und Dach, die Erneuerung von Heizungsanlagen und Wasserlei-

tungen. Die Modernisierung orientiert sich immer auch an architektonischen Gesichtspunkten. Das zeigt sich beispielsweise an der Farbgestaltung, die einerseits das ursprüngliche sachliche Weiß wieder aufnimmt, andererseits auch neue, zeitgemäße Akzente setzt.

EIN BLICK ZURÜCK - ENTSTEHUNGSGESCHICHTE



Quelle: Museum Neukölln VII-25

Das Leben in den Siedlungen der Nachkriegsmoderne galt in den 1960er und 1970er Jahren als schick



Quelle: Museum Neukölln VII-23

Alltag in der Gropiusstadt - dies hätte in den 1960er Jahren durchaus ein Postkartenmotiv sein können

Am 7. November 1962 legten der damalige Regierende Bürgermeister Willy Brandt und Architekt Walter Gropius den Grundstein für die Siedlung im Berliner Süden. Das war die Geburtsstunde für einen neuen Stadtteil mit 40.000 Bewohnern, der zugleich im Zeichen des gesellschaftlichen Aufbruchs im damaligen West-Berlin stand.

Bis 1975 erfolgte der Bau von rund 18.500 Wohnungen in Regie der städtischen Wohnungsgesellschaften degewo und GEHAG. Die degewo ist heute das letzte verbliebene kommunale Wohnungsunternehmen in der Gropiusstadt. Ihr gehören dort rund 4.400 Wohnungen. Weitere Gesellschaften vor Ort sind Gropiuswohnen GmbH, Deutsche Wohnen AG, Hilfswerk-Siedlung GmbH, Baugenossenschaft IDEAL und Beamten-Wohnungsverein zu Berlin eG.

Im Plan von Gropius sollten verschiedene Gebäudegruppierungen mit nur drei bis fünf Geschossen, aber auch einigen Hochhäusern einen „Nachbarschaftscharakter“ sichern. Charakteristisch für die Planung - und die damaligen städtebaulichen Leitbilder - waren die „Einheit in der Vielfalt“, die leichte Orientierung und die „Anerkennung des Menschen im Verhältnis zum Maßstab der Stadt“. Allerdings veränderten sich fast zeitgleich die Ziele der Bauherren - infolge von Mauerbau und Stadtsanierung (was meist dem großflächigen Abriss alter und, wie man damals meinte, überkommener vorindustrieller und gründerzeitlicher Bausubstanz entsprach) - hin zu einem als „Urbanität durch Dichte“ deklarierten Wohnungsbauprogramm. Das Ziel: möglichst viele Wohnungen in möglichst kurzer Zeit und hoher Baudichte. Der Anteil der Hochhauswohnungen stieg von unter 4% auf 33%. Die Architektur war abwechslungsreich, die räumliche Orientierung im Quartier jedoch schwerer. Vom ursprünglichen Konzept Walter Gropius' blieb kaum etwas übrig. Dennoch wurde die Großsiedlung Britz-Buckow-Rudow 1972 in Gropiusstadt umbenannt.

... und Weiterentwicklung von Infrastruktur und Außenanlagen der Siedlung

Hinsichtlich der Aufwertung des degewo-Gebietes fiel die Entscheidung, die ursprüngliche städtebauliche Konzeption der Siedlung im Grünen nicht infrage zu stellen, sondern deren Vorzüge sensibel in die heutige Zeit zu übersetzen. Ein ungelöstes Problem ist dabei die Kompensation fehlender Urbanität, die darauf zurückzuführen ist, dass die Siedlung als reine Wohnstadt errichtet wurde.

Seit 2009 werden die Wohnungsbestände umfassend modernisiert, neue Spielplätze gebaut, Grünanlagen aufgewertet und mit der Erweiterung und Modernisierung des ehemaligen Ladenzentrums am U-Bahnhof Wutzkyallee zeitgemäße Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote geschaffen. Die Grünanlagen werden im Sinne der ursprünglichen Planung des Landschaftsarchitekten Walter Rossow sukzessive revitalisiert. Die Aufgabe besteht darin, mehr Licht und Orientierung für die Bewohner zu schaffen. Die erste Bilanz fällt positiv aus: Durch den Rückschnitt von Pflanzen bieten vormals zugewachsene Wege wieder Orientierung, Sichtachsen sind neu entstanden.

Bevölkerungsentwicklung und soziale Struktur

Aber es gibt in letzter Zeit auch besorgniserregende Entwicklungen, die Auswirkungen auf die soziale Stabilität von Großsiedlungen wie die Gropiusstadt haben. Zunehmend werden Menschen mit geringem Einkommen aus ehemaligen innerstädtischen Arbeiterbezirken verdrängt, die nach ihrer Sanierung Quartiere für Besserverdienende geworden sind. Ähnliche Entwicklungen

der vergangenen Jahrzehnte führten zu einer Ballung sozialer Probleme in Großsiedlungen, die zu einem negativen Image beigetragen haben. Viele, insbesondere Nicht-Berliner, assoziierten die Gropiusstadt mit der Geschichte der jugendlichen Drogenabhängigen Christiane F. Heute sind es gerade die degewo und die fünf anderen städtischen Wohnungsunternehmen Berlins, die ihren sozialen Auftrag ernst nehmen, weiterhin breite Teile der Bevölkerung mit komfortablen, bezahlbaren Wohnungen versorgen und zugleich stabile Quartiere schaffen.

Um zu verhindern, dass sich diese Entwicklung auf die Gropiusstadt überträgt, hat sich die degewo in den vergangenen Jahren durch vielfältige Aktivitäten vor Ort engagiert. Verantwortung für das Quartier drückt sich zukunftsgerichtet vor allem darin aus, für gute Schulen und Ausbildungsmöglichkeiten zu sorgen, um der „Vererbung von Armut“ bei Kindern, deren Eltern und Großeltern bereits Transferbezieher waren, Einhalt zu gebieten. Nicht weniger wichtig ist die Förderung der Integration von Migranten durch Bildung und kulturelle Angebote. Dieses Engagement zeigt sich auch in der Gropiusstadt: Die degewo ist dort maßgeblich an einem Bildungsverbund beteiligt, dessen Ziel es ist, mit vereinten Kräften zu erreichen, dass möglichst vielen Schülern ein Schulabschluss gelingt. Sie unterstützt darüber hinaus das Projekt „Campus Efeuweg“, das Studierende, Schüler, Lehrer und Eltern in die Quartiersgestaltung einbezieht.

Auf diese Weise ist es gelungen, die Entwicklung in der Gropiusstadt zu stabilisieren und positiv zu gestalten. Die Großsiedlung im Berliner Süden ist auch wieder für Bezieher mittlerer Einkommen

attraktiv geworden, so wie es in ihrer Gründungsphase vor 50 Jahren war. Die dadurch erreichte Durchmischung in der Gropiusstadt und anderen Quartieren muss jedoch weitergehen, wenn wir in der Entwicklung nicht zurückfallen und neue soziale Brennpunkte entstehen lassen wollen.

Ein Blick in die Zukunft - neue Akzente für die Siedlung

Aber die degewo will in der Gropiusstadt auch neue bauliche Akzente setzen. Im November 2011 wurden drei namhafte Architekturbüros eingeladen, in einem städtebaulichen Werkstattverfahren Vorschläge zur Stärkung des bestehenden Raumcharakters der Großsiedlung, zur Schaffung attraktiver neuer Wohnungen und zusätzlicher Nutzungsangebote und zur Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes zu erarbeiten. Den Architekten war dabei aufgetragen, besonders im Hinblick auf die im Quartier fehlenden urbanen Straßen und Plätze Visionen zu entwickeln. Ein solches Verfahren hat es in Berlin seit Jahren nicht gegeben.

Im Ergebnis sind ganz unterschiedliche Entwicklungsstrategien der eingeladenen Architekten entstanden, die zur Entscheidung für ein Leitkonzept führten, aus dem sich erste Entwürfe für Neu- und Ergänzungsbauten ergeben. Insgesamt sind Neubauten von bis zu 400 Wohnungen geplant. Die degewo setzt dabei vor allem auf Mietwohnungen, doch ist auch an Eigentumswohnungen gedacht. Die Neubauten sollen die Attraktivität der Gropiusstadt erhöhen, sich in die bestehende Bebauung einfügen und fehlende urbane Elemente ersetzen, ohne das Gesicht der Gropiusstadt zu verändern. In einer Reihe ▶

29.+ 30. Oktober 2013
Messegelände Frankfurt am Main

Wie verändert sich das Bauen, Wohnen und Leben in einer immer älter werdenden Gesellschaft? Welche Lösungen haben sich bewährt? Welche Ansätze sind neu und versprechen Erfolg?

Antworten auf diese Fragen gibt die erste interdisziplinäre Kongressmesse für die Bau-, Wohnungs- und Gesundheitswirtschaft.

Sie befasst sich branchenübergreifend mit den weitreichenden Folgen der demografischen Entwicklung.

www.zukunft-lebensräume.de/13



VERÖFFENTLICHUNG „HEIMAT GROSSIEDLUNG. 50 JAHRE GROPIUSSTADT“



Unter dem o. g. Titel veranstaltete die degewo sowohl eine Ausstellung als auch eine Fachtagung. In einem begleitenden Katalog mit zahlreichen bisher unveröffentlichten Bildern und Plänen kommen renommierte Autoren aus Politik, Architektur und Stadtforschung zu Wort. Das Buch reflektiert die Geschichte, Gegenwart und Zukunft einer stadtplanerisch häufig zu Unrecht verdammten Siedlung, gibt Einblick in die unterschiedlichen Entwürfe für Neu- und Ergänzungsbauten, präsentiert und gewährt einen Blick hinter die Fassaden in die privaten Räume der Bewohner. Der Band will zugleich einen Beitrag zur europaweiten Debatte über die Zukunft urbaner Großsiedlungen geben.

Heimat Großsiedlung - 50 Jahre Gropiusstadt, 265 Seiten, 42 €, Nicolai Verlag Berlin, ISBN 978-3-89479-738-6.

Buchbestellung jetzt unter:
www.immo-medienwelt.de

Content- und Marketingpartner:





Quelle: degewo

Die Gropiusstadt heute: energetisch sanierter Block mit neu gestalteten Außenanlagen

In den kommenden Jahren wird die Gropiusstadt entsprechend der ursprünglichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepte durch Neubauten behutsam weiterentwickelt



Quelle: Prof. Christoph Mäckler/Architekten

von Bewohnerversammlungen werden die Entwurfsideen auf den Prüfstand kommen, denn die Zukunft der Gropiusstadt soll im Einvernehmen mit den Bewohnern geplant und realisiert werden. Die degewo ist das einzige kommunale Wohnungsunternehmen in der Gropiusstadt und zugleich größter Vermieter vor Ort. Angesichts der Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte, die nicht alle positiv waren, ist es konsequent, dass

sie sich als eine aktiv und initiativ gestaltende Kraft in die Weiterentwicklung der Siedlung einbringt. Indes: Nicht alles lässt sich planen, denn es sind schließlich die Menschen, die ein Quartier bewohnen und es lebendig machen. Aber es lassen sich günstige Voraussetzungen schaffen, welche die soziale, kulturelle und stadtgestalterische Beteiligung der Bewohner ermöglichen, fördern und unterstützen. Diesem Leitgedanken hat sich

die degewo im Sinne ihrer Verantwortung für das Quartier verschrieben. Deshalb investiert das kommunale Unternehmen jenseits seiner Kernaufgabe - die Bereitstellung von qualitativ gutem und bezahlbarem Wohnraum - in die zukünftige Entwicklung des Quartiers. Die Schwerpunkte dabei lauten energetische Sanierung, Neubau, Aufwertung des Wohnumfelds, Nahversorgung und Bildungsnetzwerke. ■



Quelle: degewo

Zu ihrer Entstehungszeit verkörperten Neubausiedlungen das moderne Mittelschichtwohnen - heute ist es dort, dank umfangreicher, auch energetischer Modernisierungen, wieder top modern



Quelle: degewo, Foto Jens Röttsch

Auch wenn die Architektur heute nicht mehr den gängigen Schönheitsvorstellungen entspricht - interessante Grundrisse, Wohnungstypologien und eine zukunftsfähige Gebäudestruktur bestehen noch



Quelle: degewo, Foto Jens Röttsch

Bei der Gropiusstadt bekommt - auch dank der klaren Stadtkante an der ehemaligen innerdeutschen Grenze - das Wort Großsiedlung eine erfahrbare Bedeutung

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2013“

Web 2.0 – Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Schirmherr:

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

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt diesen Wettbewerb, der von der Aareon AG präsentiert wird, bereits zum 10. Mal aus. Die Schirmherrschaft hat Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., übernommen. Die technische Betreuung liegt, wie in den Vorjahren, beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon würdigen mit dem Preis herausragende Konzepte und Projekte, in denen es Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit Hilfe des Internets gelungen ist, Verbesserungen für ihr Unternehmen zu erreichen.

Gelungene Konzepte und Projekte sollten dabei auf die Verbesserung von

- **Instandhaltungsprozessen,**
- **Kundenbeziehungsmanagement (Customer Relationship Management, CRM) oder auch**
- **verbesserte Kommunikation mit den Anspruchsgruppen des Wohnungs- und Immobilienunternehmens**

gerichtet sein.

Aber auch andere Nutzungskonzepte für das Internet sind als Einreichung herzlich willkommen. Die Beiträge sollen erfolgreiche, realisierte, innovative und zukunftsfähige Unternehmenskonzepte und -projekte darstellen.

Teilnahmeunterlagen

Die Teilnahmeunterlagen finden Sie im Internet unter:

www.aareon.com/web, www.diewohnungswirtschaft.de und www.bbu.de

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



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

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Web 2.0

Digitalisierung in der
Wohnungswirtschaft

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

Zeitplan

Einsendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am **7. April 2013, 9 Uhr**.

Die Preisverleihung findet im Rahmen des **Aareon Kongresses** am **28. Mai 2013** 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

...oder auch per E-Mail an:

siegfried.rehberg@bbu.de

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



Gruppenbild mit dem bayerischen Innenminister Joachim Herrmann und Bürgermeister Klemens Gsell bei der Grundsteinlegung für das Modellprojekt

Modellprojekt IQ in Nürnberg Wohnraum für neue Wohnmodelle

In Nürnberg legte die WBG Nürnberg GmbH den Grundstein für ein besonderes Projekt. Es entstehen 21 öffentlich geförderte Wohnungen für Alleinerziehende und 29 teils öffentlich geförderte, teils freifinanzierte Wohneinheiten für das gemeinschaftliche Wohnen. Zudem wird ein Stützpunkt des Kooperationsmodells „Sigena = sicher-gewohnt-nachbarschaftlich“ des Bayerischen Roten Kreuzes, Kreisverband Nürnberg-Stadt, und der WBG errichtet. Der Mietpreis der öffentlich geförderten Wohnungen beträgt durchschnittlich 8,00 €/m², der Mietpreis für die freifinanzierten Wohnungen durchschnittlich 8,42 €/m². Der Bau ist in das bayernweite Modellvorhaben „IQ - Innerstädtische Quartiere“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern integriert.



Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de

Studentisches Wohnen 59 weitere Wohnplätze in Darmstadt

59 zusätzliche Wohnplätze für Studenten hat die Bauverein AG zum Wintersemester 2012/2013 bereitgestellt. Damit stellt das kommunale Wohnungsunternehmen insgesamt 475 studentische Wohnplätze zur Verfügung, die das Tochterunternehmen HEAG Wohnbau GmbH verwaltet. Die Studentenwohnungen sind hell, großzügig geschnitten, modern eingerichtet und mit Einbauküche und Waschmaschine ausgestattet. Sie entstehen meist durch den Umbau von Bestandswohnungen für Wohngemeinschaften und verfügen über eine Inklusivmiete, in der Neben- und Verbrauchskosten wie Strom, Wasser, Heizung oder Hausmeister ebenso einbezogen sind wie eine Internet-Flatrate. Das kommunale Wohnungsunternehmen wirkt mit den meist zentral gelegenen Wohnplätzen der durch doppelte Abiturjahrgänge und den Wegfall des Zivildienstes verursachten angespannten Lage auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt entgegen.



Fein und bald mein - zentral gelegene Studenten-Wohnplätze in Darmstadt



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

ZWEITES PASSIVHOCHHAUS IN FREIBURG

Sanierung abgeschlossen

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hat die Sanierungsarbeiten im Hochhaus Binzengrün 9 abgeschlossen. Es ist das zweite nach Passivhausstandard sanierte Hochhaus des kommunalen Wohnungsunternehmens. Dank eines strukturierten Bauablaufs und den, bei der Sanierung des Nachbargebäudes Bugginger Straße 50 gesammelten Erfahrungen, konnte die FSB die avisierte Bauzeit um vier Monate auf 13 Monate verkürzen. Der Passivhausstandard wurde u. a. dadurch erreicht, dass die Anzahl der Wärmebrücken, zum Beispiel durch das Einbeziehen der Balkone in den Wohnraum, stark verringert wurde. Maximalen Dämmstärken, Dreifach-Verglasungen und kontrollierte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung führen zu einer hohen Energieeffizienz. Der Gesamtenergieverbrauch des Gebäudes wird durch die Sanierung um ca. 80% gesenkt. Das gasbetriebene Blockheizkraftwerk der benachbarten Heizzentrale beliefert das Gebäude mit Fernwärme. Die FSB investierte insgesamt 11,6 Mio. € in die Sanierung des vor 44 Jahren errichteten 16-Geschossers mit nun 39 Zwei-Zimmer-, 33 Drei-Zimmer-, 27 Vier-Zimmer- sowie 6 Fünf-Zimmer-Wohnungen. Im Vergleich zur Bugginger Straße 50 verfügt das Gebäude Binzengrün 9 über mehr große

Wohnungen für Familien. 105 Mietparteien beziehen bis Januar 2013 ihre barrierefreien Wohnungen. Das Projekt erhielt 4 Mio. € aus dem Programm „Soziale Stadt“. Der Anteil der Stadt betrug 1,6 Mio. €. Auch die dena unterstützte die Sanierung im Modellprojekt „Auf dem Wege zum EffizienzhausPlus“. Die Förderungen stellen für zehn Jahre eine preiswerte Mieten sicher: die monatliche Kaltmiete beginnt künftig bei 6,40 €/m². Die Investition der FSB beträgt ohne Förderungen 7,6 Mio. €.



Quelle: FSB

Das Passivhochhaus „Binzengrün 9“ mit roten Fassadenelementen, vor dem bereits im April 2011 fertiggestellten Nachbargebäude Bugginger Straße 50



Weitere Informationen:
www.freiburger-stadtbau.de

Genossenschaftlicher Neubauwettbewerb Neubauprojekte ausgezeichnet

Die Sieger des genossenschaftlichen Neubauwettbewerbs „Bezahlbarer Wohnraum für Berlin“, den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2012 im Rahmen des Internationalen Genossenschaftsjahres auslobte, stehen fest. Prämiert wurde u.a. das Neubauprojekt Schwyzer Straße/Ecke Barfusstraße der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. In der Nähe der Welterbesiedlung Schillerpark im Stadtteil Wedding gelegen, umfasst es 12 Heimplätze in einer Seniorengemeinschaft sowie 86 Wohnungen. Ferner wurde z. B. die 2009 gegründete Genossenschaft Möckernkiez eG (siehe DW 11/2012, S. 14) für den Bau eines Viertels mit 450 Wohn-, 14 Gewerbeeinheiten und Infrastrukturangeboten ausgezeichnet. Acht der neun Preisträger gehören dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) an.



Quelle: Bruno Floretti Marquez
Architekten

Das Neubauprojekt Schwyzer Straße der „1892“

 Weitere Informationen:
www.stadtentwicklung.berlin.de

Integriertes Wohnkonzept Wohnen in der Schule

Die ehemaligen Klassenzimmer des Gymnasiums Uhlenhorst-Barmbek in Hamburg, das aufgrund sinkender Schülerzahlen und großem Sanierungsstau schließen musste, werden zu 39 neuen Wohnungen in Passivhausbauweise umgebaut. Dieses integrierte Wohnkonzept setzt die Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark eG zusammen mit der Baugemeinschaft „Die Kekse“ um. Entstehen sollen familien-, alten- und behindertengerechte Wohnungen in der neuen Wohnanlage „Schulfrei“. Das ehemalige Schulgebäude bietet mit seiner Lage und ÖPNV-Anbindung, der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten, gute Voraussetzungen für das Wohnen mit Kindern. Der Bau einer Tiefgarage im Innenhof wurde bereits Ende Juni 2012 begonnen. Mit dem Bezug der neuen Wohnungen – die meisten davon gefördert – ist im Herbst/Winter 2013 zu rechnen.



Quelle: Achim van Geven

Die Architekten Sven Kukuk und Beata Huke-Schubert mit fluwog-Vorstand Burkhard Pawils (v.l.) vor der alten Schule

 Weitere Informationen:
www.fluwog.de

Nicht brennbar Natürlicher Algenschutz Dämmen mit dem Blauen Engel



Mineralische WDV-Systeme

Die ersten Wärmedämm-Verbundsysteme mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ heißen weber.therm A 100 und A 200.*



sg-weber.de/blauer-engel



* Gilt ab einer Dämmstärke von mindestens 140 mm.

NRW-Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau VdW-Wohnungsunternehmen erfolgreich



Das „Dorf in der Stadt - WIR wohnen anders“ besteht im Wesentlichen aus zwei zu einem gemeinschaftlichen Innenhof orientierten Wohnriegeln. Der halböffentliche grüne, wie ein Anger wirkende Innenbereich vermitteln einen dörflichen Charakter

Beim „Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau Nordrhein-Westfalen 2012“ gingen sechs der zehn Preise an Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen. 51 Arbeiten zum Thema „Zukunft Wohnen: sozial vorbildlich - energetisch und ökologisch zukunftsweisend - wirtschaftlich angemessen“ waren eingereicht worden, vom Einfamilienhaus über Geschosswohnungs- bis zu Siedlungsbauten. Die Jury unter Vorsitz des Architekten Stefan Forster wählte zehn Projekte aus, die sozialen Anspruch mit ökologischen Anforderungen, einem anspruchsvollen Energiekonzept, einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis und einer zeitgemäßen Architektursprache verbinden. Vergeben wurden Preise in den Kategorien „Geschosswohnungsbau Neubau“, „Geschosswohnungsbau Umnutzung/Sanierung“ sowie „Wohnquartiere und Siedlungen“.



Weitere Informationen:
www.mbwsv.nrw.de

Bestandsaufwertung in Leipzig Anbau von Aufzugsanlagen



Insgesamt sind 34 neue Außenaufzüge entstanden

Im Jahr 2012 investierte die Leipziger Wohnungsgenossenschaft Lipsia eG ca. 5,5 Mio. € und Elsteraue eG 1,7 Mio. € in die Modernisierung und damit Aufwertung ihrer Bestände. Eine Maßnahme war dabei die Installation von Außenaufzugsanlagen. Dafür wurden bei der Lipsia 3,7 Mio. € und bei der Elsteraue 1,2 Mio. € verwendet. Insgesamt entstanden 34 neue Anlagen in den Leipziger Stadtteilen Grünau, Mockau, Möckern und Großzschocher.



Weitere Informationen:
www.wg-lipsia.de

Ausgezeichnet wurden u. a. die Wohnbau Lemgo eG für ihr Gemeinschafts-Wohn-Projekt „Pöstenhof“, das laut Jury vorbildlich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten integriert und einen Baustein zur altersgerechten Quartiersentwicklung setzt (siehe DW 11/2012, S. 32) und die Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf für ihre „Solarsiedlung Garath“, die der Jury als impulsgebende Aufwertung eines schwierigen Quartiers gilt. Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG erhielt den Preis für die integrativen Quartiersimpulse, die das preiswerte, aber mit hoher Qualität errichtete Projekt „Wohnen unter einem Dach“ mit sich bringt. Dem Spar- und Bauverein Dortmund eG wurde der Preis für das „Dorf in der Stadt - WIR wohnen anders“ verliehen - ein Konzept mit Geschoss- und Maisonettewohnungen, die flexibel auf unterschiedliche Nutzeransprüche reagiert und Mehrgenerationenwohnen ermöglicht. Ebenfalls einen Preis erhielten die WSG Wohnungs- und Siedlungs GmbH Düsseldorf für das „Kirschblüten Carré“, das laut Jury aufgrund der Mischung von geförderten und nicht-geförderten Familien- und Seniorenwohnungen, Pflegewohngruppen und einer Kita einen wertvollen Beitrag zur Inklusion im Wohnungsbau leistete, und der Spar- und Bauverein Solingen eG, bei dessen Projekt „Senioren-Wohnen Weegerhof“ das ambitionierte Gestaltungskonzept, der experimentelle Ansatz der Fassadenausführung und das trotz des Standorts an einer Hauptstraße hohe Maß an Ruhe in den Freibereichen gelobt wurde. Für NRW-Bauminister Michael Groschek zeichnen sich die Bauwerke „durch die vorbildliche Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte aus“. Hartmut Miksch, Präsident der NRW-Architektenkammer, hob hervor, die prämierten Wohn- und Siedlungsprojekte würden den Anforderungen einer Gesellschaft im demografischen Wandel besonders gerecht: „Alle Bauwerke ermöglichen das Zusammenleben von Jung und Alt, nutzen städtische oder gut angebundene Lagen und sind barrierefrei gestaltet.“

Wohnungsbauoffensive SAGA GWG feiert 750. Baubeginn

Mit der Grundsteinlegung für eine Seniorenwohnanlage in Hamburg-Heimfeld feierte die SAGA GWG Mitte Dezember den 750. Baubeginn einer Wohnung im Jahr 2012. Hier entstehen in vier Gebäuden 106 barrierefreie, öffentlich geförderte 1,5- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 60 m² Wohnfläche. Den Bewohnern werden zudem Gruppenräume, Bibliothek und Sonnenterrassen zur Verfügung stehen.



Animation des Projekts in der Grumbrechtstraße, das 2014 fertig gestellt werden soll



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Modulare Bauweise

Zukunftskita der BGW Bielefeld

Um die Voraussetzungen für eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu schaffen, haben Kinder unter drei Jahren ab 1. August 2013 einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. In Bielefeld wird die BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH bis zu 500 Plätze einrichten. Als Partner der Stadt Bielefeld baut sie in den nächsten zwei Jahren in modularer Holzständerbauweise zehn Kindertagesstätten und vermietet sie an verschiedene Träger. Die zweigeschossigen barrierefreien Gebäude bieten Raum für drei Gruppen - zwei altersgemischte und eine U3-Gruppe. Die Gesamtnutzfläche beträgt 560 m². Sie werden im Passivhausstandard errichtet und haben damit einen Energieverbrauch von lediglich 15 kWh/m² jährlich. Die Energiegewinnung ist über Fernwärme, Erdgas oder Erdwärme möglich. Die Gebäude sind technisch so ausgestattet, dass später EIB- oder BUS-Systeme zur Haussteuerung, Zugangskontrolle oder Photovoltaikanlagen nachgerüstet werden können. Die Zukunftskita verfügt zudem über ein Nachnutzungskonzept: Sollte der Bedarf an Betreuungseinrichtungen zurückgehen, können die Gebäude beispielsweise als Wohnungen, Büros, Stadtteilzentren oder für gewerbliche Freizeitangebote genutzt werden. Mitte des Jahres werden die ersten fünf Kitas fertiggestellt sein, die restlichen zum Jahresende. Das detaillierte und genehmigungsreife Planungspaket bietet die BGW zu Festpreisen auch Dritten an.

 Weitere Informationen:
www.bgw-bielefeld.de



Quelle: BGW

Die BGW-Zukunftskita lässt sich aufgrund ihres modularen Konzepts anders nutzen



Alles bestens geregelt!

Erleben Sie ein ganz neues Raumklima und sparen Sie ab sofort bis zu 12 % Energiekosten mit unserem Dynamischen Energie Management DEM. Völlig unkompliziert und mit minimalem Aufwand für Neubau und zur Nachrüstung bestehender Fußbodenheizungen per Uponor Funk-Einzelraumregelung.

- Kein manueller Abgleich erforderlich
- Bis zu 25 % schnellere Regelbarkeit

Informieren Sie sich jetzt:
www.uponor.de

Uponor GmbH
Industriestraße 56
97437 Haßfurt
T +49 (0)9521 690-0
F +49 (0)9521 690-105

Uponor
simply more



Quelle: Nicola Moczek

Farbgestaltung im Wohnungsbau

Im Zweifel für die Farbe

Der Einsatz von Farbe in Architektur und Städtebau ist ein erstaunlich umstrittenes und emotional stark besetztes Thema. Sie kann im Wohnungsbau und Wohnumfeld Positives bewirken, hängt aber von vielen Kontextfaktoren ab. Der Autor, Professor für das Fachgebiet Architekturkommunikation am renommierten Karlsruher Institut für Technologie (KIT), setzt sich mit den Potenzialen sowie den Regeln der Farbgestaltung auseinander. Er plädiert dafür, den farblichen Reichtum zu nutzen, auf Übertreibung und Originalitätssucht aber zu verzichten.

Prof. Dr. Riklef Rambow

Institut Entwerfen, Kunst und Theorie
Fakultät für Architektur
Karlsruher Institut für Technologie

Viele Architekten und Architektinnen, Planer und Planerinnen neigen beim Einsatz von Farbe zu großer Zurückhaltung. Schreiende Buntheit, „Verhübschung“ und farbliches Durcheinander gelten als unbedingt zu vermeidende Gefahren. In der Bevölkerung führt diese Zurückhaltung dagegen zur Wahrnehmung von Ödnis und mangelnder Sorgfalt. „Grau“ steht hier gleichsam als universale Metapher für ein uninspirierendes, langweiliges und austauschbares Wohnumfeld, für Anonymität und Leblosigkeit. Dabei ist bemerkenswert, dass die Zuschreibung der Farbe grau keineswegs nur dann erfolgt, wenn ein Gebäude auch wirklich objektiv grau ist. Sie beruht vielmehr auf einer Vermischung unterschiedlicher physischer und psychischer Aspekte der Wohnumwelt über einen langen Zeitraum.

Potenziale der Farbe

Um das Potenzial der Farbe für die Gestaltung einer lebenswerten städtischen Wohnumwelt voll auszuschöpfen, bedarf es deshalb hohen Geschicks und einer großen Feinfühligkeit. Farbe kann, wenn sie richtig eingesetzt wird, zur Identifikation mit einem Gebäude beitragen, sie kann das Wohlfühlen im Quartier verbessern, kann Vandalismus und Vernachlässigung entgegenwirken und die Orientierung verbessern. Sie kann einem

Gebäude, einer Straße oder einem Viertel ein sympathisches, unverwechselbares Gesicht geben.

Aber wie solche Ziele mit farblichen Mitteln zu erreichen sind, das hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Die Wahrnehmung von Farbe steht immer in einem komplexen Wechselspiel mit Form, Textur, Beleuchtung und vielen anderen Kontextfaktoren. Dieselbe Farbe, die in einem homogenen Umfeld einen frischen Akzent setzt, kann in einem farblich inhomogenen Umfeld entweder gänzlich untergehen oder zur Wahrnehmung von Disharmonie und Unruhe beitragen.

Regeln der Farbgestaltung

Die Wissenschaft kann keine verbindlichen Gestaltungsempfehlungen geben, sie kann nur auf die Bedeutung einzelner Aspekte für die Gesamtwirkung hinweisen. Aber das heißt keineswegs, dass Farbe „reine Geschmackssache“ ist, wie manche Skeptiker und Skeptikerinnen gern ins Feld führen, um dann für das scheinbar neutrale Weiß als Standardlösung zu plädieren. Mit Farbe sind keine einfachen, verbindlichen Wirkungen des Typs „Rot macht aggressiv“ zu erzielen, und es wird bei jeder Farbgestaltung einzelne Personen geben, denen gerade dieser Ton oder jene Zusammenstellung nicht gefällt. Gleichwohl gibt es eine Reihe gut abgesicherter Regeln der Farbgestaltung, deren Berücksichtigung die breite Akzeptanz eines Konzepts wahrscheinlicher macht. So gilt es etwa Farbtöne oder Farbkombinationen zu vermeiden, die unerwünschte Bedeutungen kommunizieren, beispielsweise weil sie durch Nationalfarben,

Unternehmen oder Fußballvereine eindeutig besetzt sind. Ebenso sollte nicht der Versuchung nachgegeben werden, auf Modefarben zu setzen, die oft schon in der nächsten Saison Überdross verursachen. Die Kleidungs- und Designindustrie hat, was die Aufeinanderfolge farblicher Trends anbelangt, eine Geschwindigkeit etabliert, die für die Architektur als Maßstab völlig untauglich ist. Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass Farbe und Form sich in ihrer Wirkung unterstützen sollten, anstatt gegeneinander zu arbeiten. Farbe kann Tiefe und Relief dort wirkungsvoll akzentuieren, wo sie existieren, aber sie wirkt leicht lächerlich und hohl, wenn sie versucht, dreidimensionale Wirkungen zu erzeugen, wo keine sind.

Reichtum der Farbe nutzen

Farbe macht unser Leben reichhaltiger, sie fügt unserer Wahrnehmung eine Ebene der Komplexität hinzu, die wir auf Dauer nicht missen wollen. Es kann gelegentlich sehr reizvoll sein, einen alten Schwarz-Weiß-Film zu sehen, um sich von den Farborgien heutiger Fernsehshows zu erholen, oder bei Fotos bewusst auf Farbe zu verzichten, um die Aufmerksamkeit auf bestimmte andere Aspekte zu lenken. Aber der Reiz dieser Enthaltensamkeit beruht darauf, dass sie die Ausnahme bilden. Gleiches lässt sich für die Gestaltung unserer Wohnumwelt sagen. Wir sollten den Reichtum der Farbe nutzen, um diese anregend und interessant zu gestalten, aber wir dürfen nicht vergessen, dass Übertreibung und Originalitätssucht dabei mehr schaden als nützen. ■

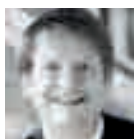


THEMA DES MONATS

Haute Couture im Wohnungsbau

Ästhetik als Programm

Im einwohnerreichsten Stadtteil Hannovers sanierte die Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG in 2012 ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 Mietparteien. 1957 errichtet, wurde dieses in den 1980er Jahren mit einem WDVS gedämmt und hellbeige verputzt. „Trist, ohne Esprit und langweilig wie hundert andere Häuser in der Umgebung“, befand Dr. Günter Haese, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG und entwickelte mit der Architektin Larisa Kozjak eine besondere Idee zur Sanierung mit einer Vorhangfassade, das wir hier vorstellen.



Frank Weigelt
Rockpanel Group
NL Roermond

Die Idee, das Gebäude in einen fröhlich bunten und gleichzeitig wärmenden Schal zu hüllen, führte zu der Entwicklung eines „Strickmusters“ für die

Fassade. Die Fassadentafeln in sechs RAL-Farben wurden als ungewöhnliche Farbkomposition im Hell-Dunkel-Wechsel um das Haus gewebt. „Haute Couture“ betitelte daraufhin der ambitionierte Bauherr sein Modernisierungsprojekt, das seit wenigen Wochen charmant, aber auch prägnant das Bild der Isernhagener Straße in Hannover-List belebt. „Hier haben wir erstmals den ultimativen Übergang vom plumpen Isoliermantel zur edlen Designerhülle vollzogen“, sagt Dr. Günter Haese,

der bereits weitere Objekte aus dem Bestand der Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG im Auge hat, die mit einer nichtbrennbaren und diffusionsoffenen Steinwolle-Fassadendämmung nebst Vorhangfassade ausgerüstet werden sollen.

Ästhetisches Strickmuster

Larisa Kozjak vom Architekturbüro Kozjak faszinierten die Möglichkeiten, die sich durch den Einsatz der Fassadentafeln erschlossen: „Eine



Quelle: Rockwool

Detaileindruck des „Strickmusters“: Die Beliebigkeit des Einsatzes der kräftigen Farben musste durch eine sehr detaillierte Planung verhindert werden



Die Fassade heute: Die Balkonverkleidungen wurden farblich aus der Fassadengestaltung aufgenommen

Zweckoberfläche haben wir durch eine ausdrucksstarke Webstruktur ersetzt, die das Gebäude wie ein Maßkleid umschließt. Ein Fest für die Sinne statt langweiliger oder braver Fassaden-Monochromie.“

Dem Zufall überlassen wurde bei der Planung der 700 m² Fassade allerdings nichts: Maßstabsgerecht wurde der Einsatz jeder der sechs Farben für eine Gesamtästhetik genau geplant. „Man muss beim Einsatz so vieler und so starker Farben sehr genau darauf achten, den Eindruck eines konzeptlosen, bloß bunten Durcheinanders zu vermeiden“, betont sie. Ein kräftiges Dunkelrot aus dem Farbmix der Fassade nahm die Architektin in der Balkonverkleidung und der äußeren Profilschale der neuen Energiesparfenster wieder auf.

Gute Verarbeitung

Gemeinsam mit dem Verarbeiter und dem Hersteller der Fassadentafeln plante Larisa Kozjak die

Ausführung der gesamten Fassadenkonstruktion bis ins Detail. Nachdem innerhalb von etwa drei Wochen zunächst 180 mm dicke Steinwolle-Dämmplatten fugenlos gestoßen als nichtbrennbare Wärmehülle auf die Fassade gedübelt wurden, montierten die Mitarbeiter der Firma Voss eine Unterkonstruktion aus Aluminiumprofilen, auf die innerhalb von vier Monaten die Fassadentafeln aufgenietet wurden. Diese waren zunächst genau nach Plan in der Werkstatt zu Streifen von 22,5 cm Breite und 305 cm Länge geschnitten worden und wurden im schleppenden Verband montiert. „Die Anpassung der Längen haben wir vor Ort mit ganz normalem Holzbearbeitungswerkzeug erledigt“, berichtet Inhaber Bernd Voss, der vor zwei Jahren zum ersten Mal mit diesen Fassadentafeln arbeitete.

Nachhaltig wohnt es sich gut

„Ausdrücklich haben wir auch unsere Mieter auf die Qualität der verarbeiteten Materialien hingewiesen“, erklärt Dr. Haese: „Das heißt, ihre Ökobilanz stimmt und sie sind vollständig zu recyceln. Außerdem konnten wir durch den Austausch des vorhandenen WDVS aus Polystyrol-Dämmstoffen mit der Steinwolle-Dämmung den Brandschutz der Fassade verbessern, was die Sicherheit unserer Mieter erhöht.“

Für den Februar 2013 plant der Vorstand bereits die nächste Fassadensanierung mit den gleichen Produkten. Dieses Mal in Hannover-Herrenhau-



Früher: Die Fassade, wie sie nach der 1. Sanierung in den 1980er Jahren aussah

sen, einem Stadtteil, der vor allem wegen seiner Parks und Grünanlagen berühmt ist. Man darf gespannt sein auf die Designidee, die er dann gemeinsam mit seinen Planungs- und Baupartnern realisieren wird. „Mit unserer neuen ‚Designerkollektion‘ auf den Fassaden räumen wir nicht nur mit wohnungswirtschaftlicher Tristesse gründlich auf, sondern setzen auch Maßstäbe ▶

BAUTAFEL

Bauherr: Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG, Hannover

Planung: Architekturbüro Kozjak, Hannover

Ausführung: Voss Bedachungen, Hilgermissen

Fassadentafeln: Rockpanel, NL Roermond

Dämmung: Deutsche Rockwool, Gladbeck



Gestaltung, Planung und Verarbeitung sind die Erfolgsfaktoren einer Fassadensanierung

in Bezug auf Technik, Material und handwerkliche Verarbeitung“, beschreibt er seine Philosophie: „Damit wollen wir uns als außergewöhnlicher Anbieter von einzigartigem, aber nicht überbeu-

ertem Wohnraum empfehlen. „Haute Couture“ hat zwar ihren Preis, bleibt aber auch immer einzigartig und unverwechselbar. Eben nachhaltig werthaltig.“ ■

MIT „HAUTE COUTURE“ UND „GÄRTEN EDEN“

Hannovers Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG will das Besondere

Mit rund 4.200 Wohnungen gehört die Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG zu den größten Wohnungsanbietern Hannovers. Die Genossenschaft wurde vor fast hundert Jahren mit dem Ziel gegründet, breite Schichten der Bevölkerung mit günstigem und sicherem Wohnraum zu versorgen. Zum Bestand gehören heute Studentenwohnungen ebenso wie Wohnraum für Senioren-Wohngemeinschaften oder Familien.

Zum Flaggschiff der Genossenschaft wurde 2005 das Wohnungsbauprojekt VASATI, in dem sehr hohe Qualitätsansprüche, Ästhetik und „feinstoffliche Prinzipien“ zum Tragen kamen, wie Vorstand Dr. Günther Haese es formuliert. „Das Projekt hat seither bundesweit viele Nachahmer gefunden...“

Ziel der Arbeit des amtierenden Vorstandes, Dr. Günter Haese, ist es, bleibende Werte zu entwickeln und die Substanz attraktiv zu halten. Besonders ernst aber nimmt er den Logo-Zusatz „createur immobilier“.

Haese, ein Mehrwert für das Spinnerei oder gar Risiko. auch Flexibilität und Erstarrung und Zuspätens wie eine Handschrift, wie Gartenheim noch und unverwechselbarer



Projekten, die wir in der Vergangenheit bereits realisiert haben, sind aus dem Wunsch entstanden, dem alten Genossenschaftsmotto, „... mehr als nur Wohnen“ eine neue Facette hinzuzufügen. Wohnen bei Gartenheim heißt deshalb auch: Wohnen mit Geschmack.“ Wie das praktisch geht, zeigt die Homepage der Genossenschaft www.gartenheim.de.

Kreativität sei, so Dr. Haese, kein Luxus, keine „Kreativität bedeutet Robustheit gegenüber kommen. Ästhetik ist für die eine Genossenschaft persönlicher, vertrauter macht. Eine Vielzahl von

VORGEHÄNGTE HINTERLÜFTETE FASSADENSYSTEME

Eine wachsende Zahl von Investoren entscheidet sich heute für den Einsatz einer nichtbrennbaren, diffusionsoffenen Fassadendämmung. Möglich sind diese entweder als verputztes vollmineralisches System oder als so genannte vorgehängte hinterlüftete Fassade.

Im Büro- und Gewerbebau sind sie seit vielen Jahren auf dem Vormarsch und auch im Wohnungsbau wächst die Zahl der Architekten und Wohnungsbaugesellschaften, die ihre Eigenschaften schätzen.

Gestaltung und Technik

Das besondere Merkmal einer vorgehängten hinterlüfteten Fassade ist die konstruktive Trennung von Wärmeschutz und Witterungsschutz, die sie robust und langlebig macht. Zwischen Dämmung und Fassadenbekleidung bleibt ein Hinterlüftungsraum von wenigen Zentimetern bestehen, der das zuverlässige Abtrocknen von Bau- und Nutzungsfeuchte ermöglicht. Dadurch ist auch ein optimales Innenraumklima sichergestellt. Zudem können besondere Anforderungen etwa an den Brandschutz, Schallschutz oder Blitzschutz mit Hilfe einer vorgehängten hinterlüfteten Fassade gestalterisch ansprechend umgesetzt werden.



Tristess vor der Sanierung: Ein einheitliches Grau in Grau



Quelle: Neusser Bauverein AG, Foto: fotodesign.mangual.design

Klare, selbstbewusste und historische Bezüge aufnehmende Farbgestaltung

THEMA DES MONATS

Farbige Fassaden

Kontinuität im historisch gewachsenen Stadtbild

Seit über 120 Jahren schafft die Neusser Bauverein AG als kommunales Wohnungsunternehmen attraktiven, bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Dies zeigt sich in hohen Investitionen in zukunftsweisende Bau- und Wohnprojekte. Sie prägt zudem die Wohn- und Baukultur in Neuss. Ein Beispiel ist ein neuer Wohn- und Geschäftshauskomplex im historischen Marienkirchplatz-Viertel in der Neusser Innenstadt, bei dem die Fassadengliederung der Gründerzeit Leitbild für die Farbgestaltung war.



Eva-Maria Wiczorek-Auer
Unternehmenskommunikation
Neusser Bauverein AG

Im Rahmen eines umfangreichen Stadtentwicklungskonzepts hat die Neusser Bauverein AG einen öffentlich geförderten Wohn- und Geschäftshaus-

komplex in der Neusser Innenstadt errichtet. Eine zum Stadtbild passende Gestaltung der Straßenseite war eines der Hauptkriterien des ausgearbeiteten städtebaulichen Gutachterverfahrens. Gewinner des Wettbewerbs war das Düsseldorfer Architekturbüro Fritsch, Stahl, Baum, das vor allem mit seinem außergewöhnlichen Gestaltungskonzept der straßenseitigen Fassaden überzeugte. Dabei waren die kleinteiligen historischen Bestandsgebäude Maßstab und Leitbild.

Zum Entwurf des Wohn- und Geschäftshauses mit rund 740 m² gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und 27 öffentlich geförderten barrierefreien Wohnungen in den Obergeschossen (Zwei-, Drei- und Vier-Raum-Wohnungen im 1., 2. und 3. OG sowie im Dachgeschoss) gehörte eine neuzeitliche und eigenständige Architektur, die sich maßstabsgerecht in die vorhandene Straßenrandbebauung einfügt. Grundidee des Konzepts war die Übernahme der alten Par- ▶



Gut zu sehen sind die dem Neubau vorgelagerten farblich gestaltete Fassadenelemente

NEUSSER BAUVEREIN AG

Gegründet: 1891

Wohnungsbestand: ca. 7.000 WE
 · davon öffentlich gefördert: ca. 60 %
 · davon frei finanziert: ca. 40 %
 · barrierefrei/barrierearm: ca. 1.150

Wohngebäude: 836

Wohn- und Nutzfläche: ca. 539.000 m²
durchschnittliche Miete je m²/mtl.: 4,80 €

durchschnittliche Mietdauer: 10 Jahre

Leerstand zum 31.12.2011: 0,7 %

Fluktuation zum 31.12.2011: 7,7 %

Bilanzsumme in 2011: 399.408.000 €

Instandhaltungsinvestitionen 2011:
 rd. 9,2 Mio. €

Modernisierungsinvestitionen 2011:
 rd. 4 Mio. €

Geplante Investitionen 2013: 50,4 Mio. €
 · Neubau: ca. 13,5 Mio. €
 · Modernisierung: ca. 4,4 Mio. €
 · Bauträgermaßnahmen: ca. 23,5 Mio. €
 · Instandhaltung: ca. 9,0 Mio. €



Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

zellenstruktur durch vorgelagerte farblich unterschiedlich gestaltete Fassaden.

Städtebauliche Neuordnung

Die Häuserzeile, um die es hierbei ging, war in der Vorkriegszeit mit ihren repräsentativen Stadthäusern aus der Gründerzeit eine sehr begehrte und beliebte Wohn- und Geschäftsadresse am nördlichen Rand der Innenstadt gewesen. Im Rahmen des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg waren die vielfach stark beschädigten Häuser aber mit so bescheidenen Mitteln instand gesetzt worden, dass von dem Charme und der Qualität der Häuserzeile nicht mehr viel erhalten werden konnte. Statt eines attraktiven Eingangsbilds als Achse vom Hauptbahnhof in die Neusser Flaniermeile entwickelte sich die Krefelder Straße an dieser Stelle zu einem städtebaulichen Problemgebiet mit verwahrloster Bausubstanz und einseitiger Sozial- und Bewohnerstruktur.

Dieser schleichende Prozess betraf aber nicht nur die einzelne Häuserzeile sondern das gesamte Neusser Stadtquartier zwischen Krefelderstraße, Marienkirchplatz und Bleichgasse, wo sich in der Nachkriegszeit zudem eine Hinterhofsituation mit Gewerbebrachen und Nebengebäuden herausgebildet hatte, die zusätzlich eine Belastung für das Stadtbild darstellten.



Kinder mögen's bunt...

Aus diesem Grund hatte sich die Neusser Bauverein AG 2004 entschieden, das gesamte sog. Marienkirchplatzviertel einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung zu unterziehen. Dem vorausgegangen war der Erwerb eines seit 1998 leer stehenden stadtbildprägenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Rheinland Versicherung aus dem 19. Jahrhundert am Marienkirchplatz, den die Neusser Bauverein AG mit weiteren aus

den 1950er Jahren stammenden Ergänzungsbauten im Jahr 2003 hatte erwerben können. Für diese Gebäude und einen angrenzenden Neubau wurde ein Umnutzungskonzept zur Schaffung hochwertiger innerstädtischer Wohnangebote umgesetzt.

Zudem wurde eine neue Straßenrandbebauung an der Bleichgasse und ein Nachverdichtungs-trakt im inneren Bereich des Wohngebietes ge-



Quelle: Neusser Bauverein AG

Die Krefelder Straße vor der Kriegszerstörung, links das vom Neusser Bauverein sanierte Traditionslokal



Die neue Straßenrandbebauung übernimmt an städtebaulich hervorgehobener Stelle durch die farblich gestaltete Fassade die alte Parzellenstruktur und passt sich in die vorhandene Bebauung ein

plant. Abgeschlossen werden sollte das neue Wohnquartier durch den Wohn- und Geschäftshauskomplex an der Krefelder Straße, dessen Farbgebung sich auch im rückwärtigen Teil des Gebäudes, das heute auf einen autofreien Innenhof weist, widerspiegelt.

Farben als Verstärker

Das vom Architekturbüro Fritsch, Stahl, Baum konzipierte Wohn- und Geschäftshaus an der Krefelder Straße war der zweite Bauabschnitt dieses umfassenden Stadtentwicklungsprojektes. Insgesamt entstanden hier in drei Bauabschnitten 116 neue barrierefreie Wohnungen sowie vier Gewerbeeinheiten und 87 Tiefgaragen-Stellplätze. Im 1. Bauabschnitt waren bereits im Oktober 2008 63 öffentlich geförderte Wohnungen, 7 Gruppenwohnungen für Menschen mit einem Handicap sowie ein Quartier-Treff, das „Netzwerk Bleichgasse“, fertiggestellt worden. Nach Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses an der Krefelder Straße 28 bis 40 folgte als 3. Bauabschnitt der Umbau des historischen Rheinlandgebäudes. Für den 1. und 3. Bauabschnitt zeichnete das Architekturbüro Rhode, Kellermann, Wawrowsky verantwortlich.

Maßstab und Leitbild der Gestaltung des 2. Bauabschnitts an der Krefelder Straße durch das Architekturbüro Fritsch, Stahl, Baum war die Berücksichtigung der ehemaligen und in der Nachbarschaft weiterhin vorhandenen kleinteiligen Bestandsfassaden. Diese historisch gewachsene Fassadenfolge war – abgesehen von einigen unmaßstäblichen Kaufhausfassaden – geprägt von heterogenen Einzelfassaden. Insgesamt jedoch bildeten diese in Hausbreite, Materialität und Farbigkeit unterschiedlichen Fassaden ein har-

monisches Ganzes und prägten damit eine unverwechselbare Atmosphäre, die erhalten bleiben sollte. „Die Baugeschichte sollte ablesbar bleiben und das Gebäude kein Fremdkörper im Stadtbild werden“, erläutert Professor Benedikt Stahl das damalige architektonische Konzept. „Grundidee war die Übernahme der alten Parzellen. Der 4 1/2-geschossige Baukörper orientiert sich dabei



Mit den Bauten entstand ein neuer, attraktiver Wohnstandort, der das Gesicht des gewachsenen Wohnquartiers wandelte

an den Geschosshöhen der Nachbarbauten, während ein flach gedeckter Baukörper die Lücke zum denkmalgeschützten Rheinlandhaus am Marienkirchplatz schließen sollte. Das charakteristische Spiel unterschiedlicher Traufhöhen sollte durch Fassadenscheiben vor den Loggien aufgegriffen werden. Das gleiche galt für die traditionell variierenden Farben als Verstärker des Einzelhausmotivs der früheren Bebauung. Das ortstypische Bild individueller Häuser konnte so gewahrt bleiben und ein Stück Stadtgeschichte überleben.“

Stadtreparatur

Den Abschluss der gesamten städtebaulichen Maßnahme bildete 2010 die Sanierung des angrenzenden Gebäudes an der Krefelder Straße 42

mit seinem im Erdgeschoss befindlichen ehemaligen Traditionslokal „Im Kessel“. Dieses wurde nach Plänen des Neusser Architekten Volker Szaromowicz so umgebaut, dass im Erdgeschoss ein Ladenlokal und in den Obergeschossen drei weitere attraktive öffentlich geförderte Mietwohnungen mit jeweils ca. 80 m² Wohnfläche entstanden. Da es sich hierbei um die Kernsanierung eines historischen Gebäudes handelte, wurde hier mit Rücksicht auf die ursprüngliche Fassadengestaltung auf eine bunte Farbgebung verzichtet.

„Mit diesem neuen und attraktiven Wohnstandort ist es uns gelungen, das Gesicht eines gesamten gewachsenen Wohnquartiers zu wandeln und damit Stadtreparatur im besten Sinne zu betreiben“, erläutert der Vorstandsvorsitzende der Neusser Bauverein AG, Frank Lubig, das Engagement des Wohnungsunternehmens. Ziel sei es gewesen, ein qualitativ anspruchsvolles Zusammenwirken von städtischem Leben, Wohnen und Gewerbe für die unterschiedlichsten Bedürfnisse zu schaffen, so Frank Lubig weiter. Das Konzept ist aufgegangen.

Ein buntes Viertel

Heute leben im Marienkirchplatz-Viertel Menschen mit unterschiedlichen Lebensformen und Bedürfnissen Tür an Tür nebeneinander. Eine ausgewogene Sozialstruktur von Familien mit mittlerem oder geringerem Einkommen und solchen mit gehobenen Wohnansprüchen sowie der Wohnungsmix aus barrierefreien kleinen und großen Wohnungen bis hin zu Maisonette-Wohnungen mit der Qualität vollwertiger Einfamilienhäuser machen das Wohnquartier nicht nur bezogen auf seine Fassadengestaltung zu einem bunten und lebendigen Lebensmittelpunkt für viele. ■



THEMA DES MONATS

Zeitgemäße Pflegeeinrichtung

Orientierung erleichtern, Sicherheit vermitteln, Geborgenheit schaffen

Der umgebende Raum hat großen Einfluss auf die Gesundheit und das Wohlbefinden eines Menschen. Dies ist erwiesen und gilt in besonderem Maße für ältere oder kranke Personen. Ziel sollte immer sein, Bewohnern möglichst hohe Selbstständigkeit und Eigenverantwortung zu ermöglichen und diese zu fördern. Hier kann ein durchdachtes Gestaltungskonzept unterstützend wirken – gerade der Farbwahl kommt da große Bedeutung zu.



Martina Lehmann
Caparol FarbDesignStudio
Ober-Ramstadt

Das Übersiedeln in eine Seniorenwohneinrichtung stellt einen drastischen Einschnitt im Leben dar, der mit Ängsten vor dem Neuen und Unbekann-

ten einhergeht. Die eigenen vier Wände aufzugeben, fällt gerade älteren Menschen besonders schwer. Das Abschiednehmen kann Trauer und Verlustängste auslösen, gerade wenn man viele Jahre oder Jahrzehnte an einem bestimmten Ort wohnte. Für einen „leichteren“ Start in der neuen Umgebung empfiehlt es sich daher u. a., das Pflegepersonal über die persönlichen Gewohnheiten, Wünsche und Abneigungen möglichst vor dem Heimeinzug zu informieren. Auch offene Besuchs-

zeiten zu jeder Tages- und Nachtzeit können die Eingewöhnung erleichtern. Neben den menschlichen Aspekten ist zudem die Wohnatmosphäre in einer Pflegeeinrichtung von wesentlicher Bedeutung.

Alfred-Behr-Haus in Haslach

Das im Herbst 2008 eröffnete Alfred-Behr-Haus ist eine stationäre Pflegeeinrichtung des Caritasverbandes Kinzigtal e. V. Sie betreut und versorgt



Fotos: Caparol/Farben Lacke, Bautenschutz/Martin Dürckle

Warmtonige Materialien und Farben sorgen für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre in der Wohnküche. Diese setzt sich vom offen angrenzenden Flur in grüner Farbgebung ab

50 pflegebedürftige Menschen in dem vom Architekturbüro Harter & Kanzler geplanten Neubau. Äußerlich erscheint der u-förmige Baukörper geradlinig und schnörkellos. Die moderne Gebäudehülle strahlt Ruhe aus und bietet ganz bewusst einen farbneutralen Rahmen für alle Hausbewohner. Große Glasflächen schaffen eine angenehme Verbindung zwischen außen und innen. Es entsteht ein fast grenzenloser Übergang zur landschaftlich reizvollen Umgebung, dem Schwarzwald.

Durch die großen Fensteröffnungen entsteht ein heller, einladender Charakter in den neuen Räumen des zweistöckigen Gebäudes. Jede Etage beherbergt zwei Wohngruppen, die sich aus privaten Räumen und einer jeweils gemeinschaftlich

genutzten Wohnküche zusammensetzen. Für die Bewohner stehen überwiegend Einzelzimmer als Rückzugsorte zur Verfügung. Von allen gemeinsam werden Aufenthaltsbereiche, Café und Kapelle genutzt sowie Loggia und Garten.

Farb- und Materialwahl

Im Innenbereich überzeugt neben der schlüssigen Raumkonzeption, der großzügigen Verglasung mit viel Tageslichteinfall besonders auch die Farb- und Materialkonzeption. Das stimmige Erscheinungsbild hat sich in einem längeren Prozess entwickelt, in dem das Architekturbüro, die Heimleiterin Silke Boschert und die Industrie mit technischem und gestalterischem Know-how mitwirkten.

Ursprünglich sollten alle Innenräume weiß gestrichen werden. Ein weißer Anstrich mit kühler, distanzierter Anmutung hätte jedoch im Widerspruch zum Leitmotiv des Caritasverbandes gestanden, in dem das menschliche Miteinander und die Gemeinschaft sowie die Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse besonderen Stellenwert genießen. Silke Boscherts Wunsch, „eine gut überschaubare Atmosphäre zu schaffen, in der sich die Bewohner sicher, geborgen und wie zuhause fühlen“, wäre mit weißen Wänden nicht allumfassend erfüllt worden. Deshalb wurde Petra Ruhnau vom Caparol-FarbDesignStudio zu Rate gezogen, um in Abstimmung mit dem Architekturbüro ein schlüssiges Farb- und ▶



Die Bewohnerzimmer strahlen durch den warmtonigen, erdigen Bodenbelag, Holzoberflächen und die orange Trennwand eine behagliche Raumatmosferaus. Die blauen Wände im Bad bilden einen angenehmen, ausgleichenden Kalt-Warm-Kontrast



Warme Farben und Materialien schaffen einen wohnlichen Charakter auch in den Flurbereichen des modernen Gebäudes. Möbel und Accessoires der Bewohner sorgen zusätzlich für Behaglichkeit und fördern die Identifikation mit der Wohneinrichtung



Die grünen Wände prägen diesen Flurabschnitt, der sich damit klar von anderen Funktionsbereichen absetzt. Dies gibt den Bewohnern Orientierung und Sicherheit. Gleichzeitig entsteht ein angenehmer Kontrast zu Holztüren und Parkettboden

Materialkonzept zu erarbeiten, das zur Nutzung und zur Philosophie des Hauses passte.

Gemeinschaftlich genutzte Bereiche: Empfang/Flure/Erinnerungsräume

Die Rezeption fungiert als direkte Anlaufstelle für Besucher und Bewohner. Der großzügige Eingangsbereich vermittelt mit Parkettboden und Holztresen einen soliden und „wertigen“ Eindruck. Das geölte Eichenparkett wirkt warm und wohnlich. Eine antike Standuhr bildet einen Kontrast zur modernen Einrichtung und Formensprache. Gleichzeitig kommt der Uhr symbolische Bedeutung zu – als Gegenstand früherer Zeiten entsteht ein Bezug zu den älteren Bewohnern.

Die Flure schließen sich nahtlos an. Um keine Blendwirkung zu erzielen, ist statt eines weißen ein hellgrauer Grundanstrich gewählt worden, der gleichzeitig einen weniger harten Kontrast zum Parkettboden darstellt. Aufzüge wurden grau gestrichen, um nicht zu stark in den Fokus zu rücken. Jede Ebene erhält in bestimmten Bereichen farbige Akzentwände, die das Orientieren erleichtern. Dies wird unterstützt durch Bilder, alte Möbel und sonstige Accessoires der Bewohner, die in Flur- und offenen Aufenthalts-

bereichen den Ort markieren und so zusätzlich als Orientierungshilfe dienen. Gleichzeitig fördern diese Gegenstände das Erinnerungsvermögen, unterstützen die Identifikation und schaffen ein wohnliches Ambiente. Die Aufenthaltsbereiche in den Fluren dienen daher gleichzeitig als Erinnerungsräume. Gerade für ältere Menschen sind die sogenannten „Erinnerungsräume“ wichtig, weil sie Momente aus der Vergangenheit widerspiegeln.

Private Bereiche: Bewohnerzimmer/Bäder

Jedes Zimmer verfügt über ein eigenes Bad und eine Grundmöblierung mit Bett, Schrank, Tisch und Stühlen. Als Bodenbeschichtung wurde ein bordeauxroter Linoleumbelag ausgewählt. Dieser bietet Trittsicherheit und schafft eine stabile Basis, ein wichtiger Aspekt für Senioren, denen das Gehen häufig schwer fällt. Gleichzeitig entsteht durch die Lichtreflexion eine warme, wohlige Raumatmosphäre. Die warmweißen Wände bilden einen neutralen Rahmen für eigene Möbel und liebgewordene Erinnerungsstücke. Auch die Schränke sind bewusst Weiß gehalten, um sich dezent zurückzunehmen. So entsteht kein Problem in der Kombination mit privaten Gegenständen. Gerade Möbel sind häufig aus Holz

und lassen sich so gut zu einem harmonischen Gesamtbild integrieren. Eine kräftige, orange-farbene Schiebewand trennt das Bad vom Wohnbereich. Dieser Farbton vermittelt zwischen den weißen Wänden und dem roten Boden. Gleichzeitig wird auch signalisiert, dass sich ein anderer Funktionsbereich anschließt. Im Bad kommt ein blauer Anstrich hinter dem Heizkörper zum Einsatz, damit sich dieser kontrastreich von der Wand absetzt. Dies ist besonders hilfreich, wenn die Sehfähigkeit eingeschränkt ist. Die Farben, Kontraste und die klare Farbzuordnung in Bad und Wohnraum unterstützen die Orientierung und bieten trotzdem die Möglichkeit, individuell von den Bewohnern gestaltet zu werden.

Das von Malerbetrieb Rombach & Merkt aus Villingen-Schwenningen ausgeführte Ergebnis kann sich sehen lassen: Hochwertige, natürliche Materialien wie Eichenparkett und Linoleum kombiniert mit lebendigen Farbakzenten schaffen eine Atmosphäre, die bei Bewohnern, Besuchern und Pflegepersonal gleichermaßen gut ankommt. Dazu trägt auch die ungewöhnliche Mischung aus moderner Architektur und vielen antiken Einrichtungsgegenständen bei. Sie prägen das Alfred-Behr-Haus und verleihen ihm einen lebendigen und markanten Charakter. ■

AXEL GEDASCHKO PRÄSIDENT DES GDW, BUNDESVERBAND DEUTSCHER
WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E. V.

„Ich lese die DW, weil sie Deutschlands Fachmagazin für
die Wohnungswirtschaft ist. So habe ich den bundesweiten
Überblick und bin mit allen Akteuren im Markt vernetzt.“



**Testen Sie jetzt 3 Ausgaben im Miniabo
und sichern Sie sich Ihre Prämie.**

 **0800/72 34 253 (kostenlos)**

 **www.diewohnungswirtschaft.de/miniabo**



Die nach Südosten ausgerichtete Hofseite der neuen Rheinwohnungsbau-Wohnanlage

Quelle: Rheinwohnungsbau GmbH

Bestandserneuerung schafft generationengerechten Wohnraum

Gut wohnen – auch im Alter!

Im Lebensverlauf ändern sich Wohnbedürfnisse kontinuierlich. Im Alter werden dabei, z. B. aufgrund körperlicher Einschränkungen, bestimmte Kriterien entscheidend. Selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter – wie es sich die Mehrheit der Menschen wünscht – setzt funktional angepasste Wohnungen voraus. Schätzungen zufolge werden davon bundesweit allein in den kommenden 20 Jahren rund 2 Mio. weitere altersgerechte Einheiten benötigt. Die Rheinwohnungsbau stellt sich schon heute den baulichen Herausforderungen des demografischen Wandels.



Thomas Hummelsbeck
Geschäftsführer
Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



Dr. Ralph Hunklinger
Geschäftsführer
Innotec Abfallmanagement GmbH
Kiel

1931 mit dem Auftrag gegründet, zur Wohnungsver-sorgung breiter Bevölkerungskreise beizutragen, bewirtschaftet die Düsseldorfer Rheinwohnungsbau GmbH heute ca. 6.000 Wohnungen im eigenen Bestand, davon ca. 4.800 in Düsseldorf. Der Ansatz dabei: Gute Wohnungen zu fairen Preisen bereitzustellen und für eine ausgewogene Belegungsstruktur der Häuser zu sorgen. Rund ein Drittel der Rheinwohnungsbau-Mieter sind zwischen 45 und 65 Jahre alt, ein weiteres

Drittel hat das 65. Lebensjahr bereits überschritten. Das Durchschnittsalter liegt bei knapp 54 Jahren. Hieraus leitet die Rheinwohnungsbau eine umfassende Selbstverpflichtung für die eigene Bestandsentwicklung ab.

Beispiel Ersatzneubau – Aspekte seniorengerechten Wohnens

Den Anforderungen, die die demografische Entwicklung an das Wohnungswesen stellt, kann nicht

allein mit Neubauten begegnet werden. Vielmehr sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Bestand notwendig, um altersgerechten Wohn- und Lebensraum zu schaffen. Die Rheinwohnungsbau plant solche Projekte dabei nicht nur hinsichtlich Barrierefreiheit, sondern legt zudem großen Wert auf niedrige Betriebskosten und adäquate Angebote im sozialen Bereich. Der Leitspruch: Barrierefreiheit umfasst mehr als nur einen Aufzug, breite Türen und seniorengerechte Bäder. Ständig steigende Betriebskosten sind auch Barrieren, die so weit es geht abgebaut werden müssen.

Diese Punkte beschreiben die wesentlichen Aspekte der Planungen der Rheinwohnungsbau. Als umfassende Strategie wurden sie auch in einer neuen Wohnanlage im Schlesischen Viertel in Düsseldorf umgesetzt. Das Objekt ist das Herzstück eines durch Abriss und Neubau umfassend neustrukturierten Komplexes im Stadtteil Lierenfeld und seit nunmehr einem Jahr bewohnt. In 27 Wohnungen, 15 mit rollstuhlgerechter Ausstattung, und dem Versorgungskonzept des „betreuten Wohnens“ genießen vor allem Seniorinnen und Senioren eine hohe Versorgungssicherheit und eine herausragende Energieeffizienz. Der Grund dafür: Die Anlage ist der erste Geschosswohnungsbau Düsseldorfs im Passivhausstandard. Das Haus soll demnach nur noch einen Heizenergiebedarf von 15 kW je m² Wohnfläche pro Jahr aufweisen. In der Breslauer Straße ist man damit noch einen deutlichen Schritt weiter gegangen als bei den bisher umgesetzten Solarsiedlungen, die schon einen um gut 75% geringeren Heizenergiebedarf aufweisen, als es die EnEV vorsieht.

Altersgerechtes und modernes Wohnen stellt auch hohe Anforderungen an das Wohnumfeld – von der Zugänglichkeit von Grünflächen und Sitzlandschaften im Außenraum über ebene und gut ausgeleuchtete Wege zu Nachbarhäusern bis hin zur Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen. Auch die Müllstandplätze müssen sich daran messen lassen. Zu diesem Zweck hat die Rheinwohnungsbau besonders niedrige und somit komfortabel nutzbare Einwurflappen installiert. Alle Abfallbehälter sind über eine flache Rampe sowohl per Rollstuhl als auch zu Fuß erreichbar. Der gesamte Bereich ist mit Handläufen gesichert.

Da sich der Einsatz von sogenannten Abfallschleusen an vielen anderen Standorten bewährt hat, kommen sie im Objekt Breslauer Straße von Anfang an zum Einsatz. Die Rheinwohnungsbau setzt dabei zusammen mit der Innotec Abfallmanagement GmbH auf die verbrauchsabhängige Erfassung der Restmüllkosten. Dieses Konzept

unterstützt den Anspruch der Rheinwohnungsbau, nicht nur die Heiz-, sondern vielmehr auch die Entsorgungskosten so gering wie möglich zu halten und dabei verantwortungsvoll mit Ressourcen umzugehen. Der Müllplatz wird 5-mal wöchentlich von Innotec Mitarbeitern betreut und die Mieterschaft zum abfallarmen Verhalten angeleitet. Das Restmüllaufkommen liegt durch diesen Maßnahmenmix bei rund 40 l pro Haushalt und Woche und somit deutlich unter dem Durchschnitt vergleichbarer Anlagen. Dagegen ist das getrennt erfasste Wertstoffvolumen mit rund 60 l pro Wohneinheit und Woche überdurchschnittlich hoch.

Partnerschaft mit sozialem Träger

Eine weitere Komponente im Gesamtkonzept der Wohnanlage in der Breslauer Straße bildet die Partnerschaft der Rheinwohnungsbau mit dem Caritasverband Düsseldorf e. V. beim betreuten Wohnen. Caritas-Mitarbeiterin Claudia Luckas kümmert sich stundenweise um die Anliegen der Bewohner: „In ihren Wohnungen kommen die Mieter ganz wunderbar zurecht. An uns wenden sich die Menschen eher mit kleineren Problemen

WOHNWÜNSCHE IM ALTER

Laut einer Studie von TNS Emnid finden 64% der 40- bis 49-Jährigen eine gut und altersgerecht ausgestattete Wohnung sehr wichtig, von den über 60-Jährigen sogar 80%. Fast ein Drittel der Bevölkerung wird 2030 das 65. Lebensjahr überschritten haben. Zwei Drittel der Deutschen möchten im Alter ohne fremde Hilfe in einer Wohnung oder einem Haus leben, dagegen würden sich nur 15% für ein Pflegeheim oder eine Seniorenresidenz entscheiden (siehe auch DW 1/2013, S. 20).

des Alltags: Welches Notrufsystem ist das günstigste oder wo kann ich meinen Rollstuhl schnell reparieren lassen? Gelegentlich unterstützen wir auch bei wichtigen Telefonaten mit Ämtern oder Behörden.“ Mittlerweile sei eine eingeschworene Mietergemeinschaft entstanden, die viel Zeit miteinander verbringt und sich wann immer nötig auch untereinander zur Hilfe stellt.

Das tun die Bewohner zum Beispiel in einem Mehrzweckraum, der für die körperliche ▶

Die weltbeste Kellerdeckendämmung:

GABA-Steinwoll-Silipor-Kellerdeckendämmelemente

Stoßfest und komplett nicht brennbar,

daher auch für Hochhauskeller und Großgaragen geeignet!



... seit über **GABA**
30 Jahren **BAUSTOFFE**



Die Spezialisten für Dachboden- und Kellerdeckendämmung -

diese langjährige Erfahrung und Produktvielfalt finden Sie bei keinem anderen Hersteller!

Bitte fordern Sie Unterlagen und Handmusterstücke an:

GABA GmbH · An der Becke 15 · 45527 Hattingen
www.gaba.de · email@gaba.de
Tel.: 0 23 24 / 39 15 - 0 · Fax: 0 23 24 / 39 15 - 39



Auch Müllplätze müssen für ältere oder körperlich eingeschränkte Menschen gut zugänglich sein. Müllplatz der neugebauten Anlage in der Breslauer Straße

Quelle: Rheinwohnungsbau GmbH

Fitness der Bewohner, teilweise unter Leitung eines professionellen Physiotherapeuten, gedacht ist. Der Gemeinschaftsraum mit komplett eingerichteter Küche wird als gemütliche Begegnungsstätte für Kaffeekränzchen und Spielenachmittage der Caritas, aber auch für private Zusammenkünfte rege genutzt. Im Untergeschoss des Gebäudes hat sich ein kleiner Friseursalon eingemietet, der selbstverständlich nicht nur den Mietern, sondern auch Nachbarn aus dem Viertel seine Dienste anbietet.

Bausteine und Projekte einer unternehmensweiten Strategie

Insgesamt 250 barrierefreie Wohnungen wurden in den vergangenen fünf Jahren neu gebaut. Der gesamte Wohnungsbestand, insbesondere ältere Objekte, wird sich nicht barrierefrei gestalten

lassen, auch nicht im Rahmen aufwändiger Modernisierungen. Bis zum Jahr 2015 ist der Bau weiterer 400 barrierefreier Wohnungen hauptsächlich im Zuge von Bestandsersatzmaßnahmen konkret geplant bzw. bereits in der Durchführung. Grundsätzlich werden Erdgeschosswohnungen im Rahmen von Einzelmodernisierungen mit barrierefreien Bädern ausgestattet. Die Rheinwohnungsbau erreicht dadurch im eigenen Bestand - mit derzeit ca. 700 barrierefreien und ca. 1.000 barrierearmen Wohneinheiten - einen ca. 35%igen Anteil seniorengerechter Wohnungen. Der Düsseldorfer Gesamtdurchschnitt liegt indes bei etwa 1,2% seniorengerechter Wohnungen - und ist dabei sogar geringfügig höher als im Bundesdurchschnitt.

Welche Attribute altersgerechten Wohnens werden von den Mietern tatsächlich gewünscht? Wel-

che Akzeptanz haben technische Assistenzsysteme? Und wie viel mehr sind die Menschen dafür bereit zu zahlen? Im Rahmen des EU-Projektes „I stay@home“ durchgeführte Mieterbefragungen (siehe DW 12/2012, S. 52), an denen sich die Rheinwohnungsbau beteiligte, kommen zu teilweise unerwarteten Ergebnissen abseits der eigentlich fokussierten Frage zu technischen Hilfsmitteln und -systemen: Insbesondere die erschwerten Lebensbedingungen in den (i. d. R.) seit Bauerstellung unveränderten Wohnungen wurden oft angesprochen. Hier sind grundsätzlich die Durchgangsbreiten der Türen für Menschen mit Rollatoren zu schmal und eine barrierefreie Dusche wird einem Wannenbad vorgezogen. Schon zusätzliche Haltegriffe in Bad und WC sowie ein höherer WC-Sitz stellen nach Mietermeinung eine deutliche Komfortsteigerung im Alter dar. Daneben war die Lage der Wohnung ein häufiges Thema und der damit verbundene Wunsch, in eine Erdgeschosswohnung umziehen zu können.

Das Bewusstsein, kurz- oder mittelfristig vielleicht auf fremde Hilfe angewiesen zu sein, ist bei den Menschen nur sehr eingeschränkt vorhanden, so das Ergebnis einer weiteren Befragung der Rheinwohnungsbau: Allenfalls die Anschaffung eines Notrufsystems bei Alleinlebenden wird in Betracht gezogen.

Von diesen Schlaglichtern wird sich die Rheinwohnungsbau jedoch nicht beeindruckt lassen. Ohne Not denkt schließlich niemand gern über mögliche Einschränkungen im Alter nach. Das Wissen über steigende Bedarfe und eine langfristige, vorausschauende Planung der Rheinwohnungsbau wird dazu führen, dass den Mietern zur richtigen Zeit die passende Wohnung angeboten werden kann. ■

Quelle: Rheinwohnungsbau GmbH



Eingangsbereich der Neubauten: hier liegt auch der Gemeinschaftsraum, der auch als Begegnungsstätte genutzt wird

Generationenbad

Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Badgestaltung

Egal in welchem Alter: Wir ernähren uns insgesamt bewusster, treiben mehr Sport, achten mehr auf die körperliche Fitness. Der Megatrend „Gesundheit“ und der zunehmende Anteil älterer Menschen in der Gesellschaft nehmen immer mehr Einfluss auf die Gestaltung des Wohnraums. Dies gilt ganz besonders für das Bad.



Martina Brübel
Geschäftsführerin des Qualitätslabels führender Badeinrichter „Aqua Cultura“, Bonn

Das A und O ist die Berücksichtigung der Gesundheitsaspekte und der Barrierefreiheit bei der Planung des Bades und der Auswahl der Ausstattungsgegenstände. Einige Tipps hierzu aus den Planungsbüros führender Badeinrichter:

- In einer Badewanne lässt sich bekanntlich gut entspannen. Allerdings sollte daran gedacht werden, den Einstieg auch für den Fall einer eingeschränkten Beweglichkeit so leicht wie möglich zu gestalten. Verschiedene Hersteller bieten z. B. Wannen an, die durch eine seitliche Einstiegstür zu begehen sind und so gleichzeitig als Dusche dienen.

- Ist nicht genügend Platz für eine Wanne vorhanden, könnte eine etwas großzügiger geschnittene, möglichst bodengleiche Dusche zum Einsatz kommen. Mit ihr können vor allem Prophylaxe und Barrierefreiheit gleichzeitig erfüllt werden, wenn sie eine Sitzgelegenheit aufweist. Formschöne Klappsitze oder eine geflieste Sitzbank an der hinteren Wand ermöglichen einen entspannten Aufenthalt in der Dusche auch im Sitzen. Das kommt nicht nur Menschen mit Handikap zugute. Eine nach einem stressigen Arbeitstag im Sitzen genossene ausführliche Dusche oder ein vor dem Schlafengehen ausgeführter wechselwarmer Knieguss bewirken wahre Entspannungswunder.
- Design und Komfort dürfen keine Gegensätze sein. Niemand fühlt sich in Krankenhausatmosphäre wirklich wohl. Wichtig ist es, ergonomische und sichere Sitz- und Standmöglichkeiten zu bieten (z. B. mit formschönen Haltegriffen, rutschfesten Bodenbelägen o. Ä.) und auf gute Erreichbarkeit und Bedienbarkeit für kleine Kin-

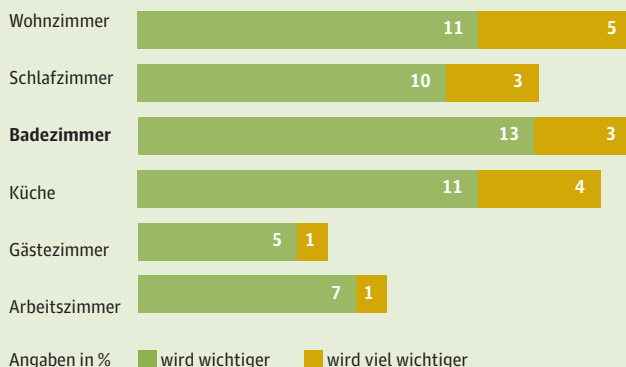
der zu achten. Dies alles sollte harmonisch in einem stimmigen Gesamtkonzept mit zeitgemäßer Ästhetik zusammengebracht werden.

Fazit

Laut GfK-Studie sehen die Deutschen ihr Wunschbad eher pragmatisch. Es soll in erster Linie pflegeleicht (96 %) und zweckmäßig-funktional (90%) sein. Bereits knapp dahinter folgt die altersgerechte Ausstattung. Sie steht bei inzwischen 88 % der Bevölkerung auf der Wunschliste, während lediglich 42 % diese Kategorie ihrem Ist-Bad zuordnen. Erfüllbare Wünsche - auch für Mieter, denn werden alle die oben genannten Tipps befolgt, kann ein Mieterbad zu einem echten „Generationenbad“ werden. Das geht gleichzeitig auf die Bedürfnisse gesundheitsorientierter, entspannungsbedürftiger und älterer Menschen ein wie auch auf die Erfordernisse von Familien mit Kindern und ist somit für viele Zielgruppen attraktiv. ■

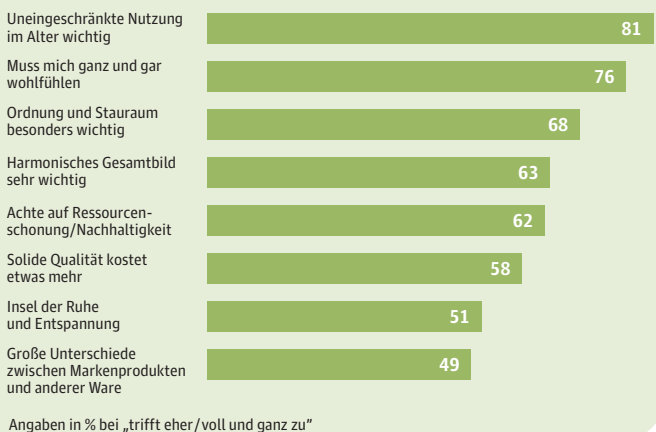
STARKE BADPOSITION

Künftig wichtigere Wohnbereiche für die Bundesbürger



ERFÜLLBARE PRIORITÄTEN

Grundsätzliche Badmeinungen: Was für die Deutschen top ist.



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

GBG-Baudenkmal von Grund auf saniert

Energieeffizienz und gutes Design punkten

Die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (GBG) stellte sich der Herausforderung, eines ihrer ältesten Bestandsgebäude von Grund auf zu modernisieren. Bei diesem Projekt wurden Wert auf Nachhaltigkeit gelegt und die strengen Denkmalschutzauflagen beachtet, um aus alter Bausubstanz modernen und attraktiven Wohnraum zu schaffen.



Marcus Möllers
Franz Kaldewei GmbH & Co. KG
Ahlen

Das Gebäude „Meßkircher Straße 37-41“ liegt im alten Ortskern des Mannheimer Stadtteils Seckenheim mit rund 20.000 Einwohnern, einer guten Anbindung an die Mannheimer Innenstadt sowie vielen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten im direkten Umfeld. Es ist eines der ältesten Häuser im Bestand der GBG und elementarer Bestandteil eines Gebäudeensembles unterschiedlicher Eigentümer. Als architektonischer Zeitzeuge der Weimarer Republik stand es zudem unter Denkmalschutz.

Vieles lag im Argen in dem über 80 Jahre alten Bau, als sich die GBG im Jahr 2008 entschied, das stark sanierungsbedürftige Objekt von Grund auf zu modernisieren. Die attraktive und bei Familien beliebte Wohnlage in ländlicher Atmosphäre, die große Nachfrage nach gut ausgestattetem Wohnraum sowie relativ hohe Mietpreise unterstützten diesen Entschluss. Der Modernisierungsprozess dauerte rund 11 Monate und wurde 2010 abgeschlossen. Unter Beachtung der Denkmalschutzrichtlinien entstand ein attraktives Haus, das modernen Wohnkomfort bietet sowie eine energie- und umweltfreundliche Ausstattung aufweist.

Innen: neue Aufteilung, neue Wohnqualität

Mit einem Investitionsvolumen von rund 1,5 Mio. € entstanden auf einer Gesamtwohnfläche von 980 m² insgesamt 15 Wohnungen mit zwei, vier und fünf Zimmern. Die Wohnflächen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss liegen zwischen 40 und 50 m². Im Dachgeschoss sollten neue 105 bis 121 m² große Familienwohnungen mit vier und fünf Zimmern entstehen. Eine neue Grundrissaufteilung war dabei unvermeidbar.

Im Inneren des Hauses wurden die vorhandenen Einbauten, wenn möglich, restauriert oder durch entsprechende originalgetreue Materialien ersetzt. Linoleum- und Fliesenböden wurden verlegt, alte Terrazzoböden sowie Türblätter aufgearbeitet und die hölzernen Fensterläden restauriert. Der Einbau von Schallschutzelementen sorgte außerdem für eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität.

Insbesondere die Modernisierung der Bad- und WC-Räume war ein zentrales Anliegen der GBG. Aufgrund der baulichen Begebenheiten war der Einbau neuer Bäder sinnvoll, zumal die bisherigen Bäder nicht den Standards entsprachen, die die GBG für die Bindung und Neugewinnung von Mietern als notwendig erachtet. Die Grundrissveränderungen berücksichtigten daher besonders die Integration zeitgemäßer Bäder innerhalb der Wohnungen.

Neue Bäder vereinen Tradition und Moderne

„Mietler sind heute sehr interessiert an schönen Küchen und Bädern. Aus diesem Grund haben wir



Sinnvolle Investition der GBG in moderne dem historischen Stil nachempfundene Bäder

in den Bädern unseres Objekts, Meßkircher Straße' Wert auf Details wie z. B. die Fußbodenfliesen oder eben moderne Sanitärprodukte gelegt“, erklärt Volker Grüning, Projektleiter bei der GBG. Die Bad- und WC-Bereiche der Wohnanlage wurden gemäß der Konzeption des Architekturbüros dem Altbaustil des Hauses angepasst und unterstreichen so den Charme des Altbaus.

Neben hohen Ansprüchen an Design und nachhaltige Bauweise wurde auch dem Aspekt der Barrierefreiheit eine große Bedeutung beigemessen. Die Bäder der Erdgeschosswohnungen sind für

eine altersgerechte Nutzung mit bodengleichen emaillierten Duschflächen ausgestattet worden: Durch ihren bodenbündigen Einbau sind sie komfortabel zu begehen und geben dem Bad etwas Großzügiges. Auch die verwendeten Badewannen tragen der angestrebten Seniorenfreundlichkeit Rechnung, da sie 20 mm niedriger sind als Standardwannen und mit komfortablen Haltegriffen ausgestattet sind. Sie fungieren – speziell für Wohnungsbaugesellschaften entwickelt – als platzsparende Dusch-Wannen-Kombinationen – und sind ideal auch für Senioren oder bewegungseingeschränkte Bewohner. Ergonomischen Wannen würde das Erscheinungsbild des gesamten Nasstraktes aufwerten, und vereinten die Vorteile einer klassischen Badewanne und einer Duschwanne, so Volker Grüning. Deshalb verwenden die GBG hochwertige Badeausstattungen. Sie hätten mittlerweile einen hohen Stellenwert bei den Mietern.

Design und Nachhaltigkeit im Bad

Hierbei ist nicht nur passendes Design gefragt, sondern auch ein gutes Händchen für Produkte, die dem hohen Ansprüchen der Wohnungswirtschaft an Nachhaltigkeit und Qualität entsprechen. „Wir verwenden in allen GBG-Gebäuden recycelbare emaillierte Stahlwannen und -duschen. Diese sind für uns wirtschaftlich gesehen die beste Wahl“, bestätigt Volker Grüning. Die Wahl fiel auf Produkte der Firma Kaldewei, die gemäß IBU (Institut Bauen und Umwelt e.V.) Umweltdeklaration ISO 14025 zertifiziert sind und sich für nachhaltige Bauvorhaben eignen.

Das eingebaute Badewannensystem bietet die Möglichkeit, die Wasseranstauhöhe zu regulieren und so Wasser zu sparen. Dies kommt dem Nachhaltigkeitsdenken der GBG und dem Ressourcenbewusstsein der Mieter entgegen. „Viele Mieter der GBG sind hinsichtlich der Nutzung von Energie und Ressourcen sehr umweltbewusst. Sie haben mit dieser Wanne die Möglichkeit, Vollbäder ohne größere Komforteinschränkungen zu nehmen. Dies entspricht letztendlich auch der Philosophie der GBG über die Nutzung von Energie“, so Projektleiter Volker Grüning. Die Duschflächen sind dank ihrer fugenfreien Oberfläche zudem besonders leicht zu reinigen und schützen besser vor Durchfeuchtungsschäden als mancher gefliester Duschbereich.

Neben Design und Qualität sind auch die wirtschaftlichen Eckdaten eines Umbauprojektes von großer Bedeutung, schließlich müssen sich Investitionen rechnen. Deshalb wird auf eine energie- und umweltfreundliche Objektausstattung sowie auf Langlebigkeit großer Wert gesetzt. In den Bädern, die generell einen erheblichen Anteil



Quelle: Jarcke Architekten

Die GBG-Wohnanlage „Meßkircher Straße 37-41“ in Mannheim: die Hofseite mit neuen Balkonen

an den Modernisierungskostenanteil haben, stellt die vom Hersteller zugesagte Garantiezeit von 30 Jahren einen Pluspunkt an Sicherheit für die GBG und ihre Mietern dar.

Denkmalgerechte Fassadensanierung und Außenraum

Im Zuge der Sanierung wurde neben den Sanitäranlagen auch die gesamte technische Ausstattung

wie Elektroleitungen und Lüftungseinrichtungen erneuert. Da aufgrund der Denkmalschutzbestimmungen eine Dämmung des Gebäudes an der Außenfassade nicht möglich war, mussten die Wände von innen sowie die Keller- und Geschossdecken mit einer Wärmedämmung versehen werden. Neue, isolierverglaste Sprossenfenster sowie die Gaszentralheizungsanlage sorgen ebenfalls für einen effizienteren Energieeinsatz.

Im Inneren schuf die Kombination traditioneller und moderner Elemente eine besondere Atmosphäre, außen erstrahlt die historische Fassade in neuem Glanz: Sie wurde durch aufwendige Reinigung und Restaurierung erhalten. Da der Denkmalschutz das Anbringen von vorgesetzten Balkonen erlaubte, wurden auf der Gartenseite, die früher der Selbstversorgungslandwirtschaft und -tierhaltung diente, Stahlbalkone vor die Klinkerfassade gesetzt. Zudem steht jeder Mietpartei auf dem rund 1.600 m² großen Grundstück ein Gartenstück zur Verfügung. Außerdem wurden die ehemaligen Holzställe renoviert und in Abstellplätze umgewandelt.

Auch das Dach wurde mit Biberschwanz-Ziegeln neu gedeckt. Die Sanierung der vorhandenen Dachgauben sowie die Gestaltung der Hofseite mit neu aufgesetzten Gauben runden das Bild des Hauses jetzt ab. ■

GBG - MANNHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

Gegründet: 1926
Wohneinheiten: 19.689
Durchschnittsmiete: 5,24 €/m²
Mitarbeiter/-innen: 270
www.gbg-mannheim.de

Wohnanlage Meßkircher Straße

Wohnungen: 15
Wohnfläche insgesamt: 980 m²
Geschosse: 3
Grundstücksgröße: 1.600 m²
Investitionsvolumen: 1,5 Mio. €
Entwurf und Planung:
 Architekturbüro Jarcke
Freiraumplanung:
 Susanne Schmidt-Hergarten, München

Wärmepumpenkonzept Effizienz ist top

Eine Grundwasser-Wärmepumpe, eine thermische Solaranlage und je eine Frischwasserstation versorgen die elf Wohneinheiten in der Wohnanlage „An der Lindenburg“ im Kölner Stadtteil Lindenthal mit Wärme und Warmwasser. Durch ein abgestimmtes System arbeitet die Wärmepumpe mit einer guten Leistungszahl. Die Folge: Strom- und damit Nebenkosten sind äußerst gering. Das Herzstück des Wärmekonzepts ist die Grundwasser-Wärmepumpe. Aus 27 m Tiefe wird hierfür in einem Förderbrunnen Grundwasser mit einer Durchschnittstemperatur von 12 °C an die Oberfläche gepumpt. Der Brunnen ist für 17 m³/h ausgelegt, zur Erzeugung von Wärme und Warmwasser in der Wohnanlage „An der Lindenburg“ werden durchschnittlich 11 m³/h benötigt. Bei einer Erdwärmepumpe mit Sonden muss tiefer gebohrt werden, um eine konstante Temperatur von 10 °C zu erreichen. Im Kölner Stadtkern sind Bohrungen jedoch auf maximal 35 m Tiefe begrenzt. Die Energie aus dem Erdreich wird über das Grundwasser und einen Wärmetauscher auf einen Solekreislauf übertragen. Die Sole gibt die Energie im Verdampfer der Wärmepumpe an den Kältemittelkreislauf ab. Das Kältemittel verdampft aufgrund der Energiezufuhr und wird somit gasförmig. Ein Kompressor verdichtet den Kältemitteldampf, wodurch sich auch dessen Temperatur erhöht. Über einen weiteren Wärmetauscher, den Verflüssiger, wird die Wärme an den letzten Kreislauf, das Heizsystem, abgegeben. Das Grundwasser gelangt mit einer reduzierten Temperatur über einen Schluckbrunnen zurück in den Boden.

Weitere Informationen:
www.junkers.com



Bei der Erzeugung von Wärme und Warmwasser für die Wohnanlage spielen zwei Pufferspeicher und ein Plattenwärmetauscher eine wichtige Rolle

Quelle: Junkers

Legionellenprüfung Nur 1,1 % Quote bei Lübecker Wohnungsunternehmen

Von 3.938 gezogenen Trinkwasserproben im Jahr 2012 wiesen lediglich 44 einen positiven Befund auf. Damit ergab sich für die Lübecker Wohnungsunternehmen Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH, Lübecker Bauverein eG und die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG und deren Liegenschaften eine Quote von 1,1%. Die Probenahme und die Auswertung im Labor übernahm das Hamburger Unternehmen Kalorimeta AG & Co. KG, welches die Wohnungsunternehmen auch bei der Heizkostenabrechnung, der Ausstattung der Wohneinheiten mit Rauchmeldern sowie deren Wartung betreut. „Die sehr gute Lübecker Quote von nur 1,1% belasteter Proben liegt weit unter der in den letzten zwölf Monaten von uns festgestellten Quote positiver Befunde von bundesweit rund 8%“, erklärt Jörg Hüner, Gebietsleiter Lübeck bei Kalorimeta. „Der Wert untermauert, dass sich die Lübecker Wohnungsunternehmen früh mit der Thematik beschäftigt und entsprechende Maßnahmen eingeleitet haben, um Legionellenbildung zu vermeiden.“ Hierzu zähle beispielsweise die ausreichende Erwärmung des Warmwassers. Nun sollen weitere

Maßnahmen ergriffen werden, um auch der festgestellten geringen bis mittleren Belastung entgegenzuwirken, so Bernhard Fiedler, Gruppenleiter Betriebskosten bei der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“.



Legionellenprüfungen des Trinkwassers

Quelle: Kalorimeta

Weitere Informationen:
www.kalo.de

Pilotprojekt in Berlin Einsatz von Recycling-Beton

Für den Neubau des Forschungs- und Laborgebäudes für Lebenswissenschaft der Humboldt-Universität zu Berlin plant die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) im Rahmen eines Pilotprojekts den Einsatz von Recycling-Beton (RC-Beton) im Hochbau. Die jährlich im Land Berlin anfallenden Mengen an Recycling-Beton, knapp 1 Mio. t, wurden bisher nur für den Straßen- und Wegebau wiederverwendet. Bereits seit 2004 wäre aber nach den geltenden technischen DIN-Regelwerken die Beimischung von RC-Granulat in Beton standardgemäß möglich. Die SenStadtUm hat Fachinformationen zum Einsatz von RC-Beton im Hochbau an Abriss- und Recyclingunternehmen sowie Betonhersteller im Großraum Berlin übersandt. Ziel ist, mit diesen Akteuren in einen Fachdialog über die Bereitstellung von gütegesichertem RC-Beton zu treten. Bisherige Erfahrungen zeigten, dass auch die Herstellungskosten für RC-Beton gegenüber herkömmlichem Beton vergleichbar sind bzw. geringfügig niedriger liegen. Die Betonarbeiten für das Pilotprojekt sollen 2013 ausgeschrieben werden.

Weitere Informationen:
www.stadtentwicklung.berlin.de

Vermeidung von Feinstaub und CO₂ WBL übergibt Erdgas-Fahrzeuge

Um die Feinstaub- und CO₂-Emissionen zu reduzieren, hat die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) Mitte Dezember 2012 neue Erdgas-Fahrzeuge in Betrieb genommen. Hausmeister und Techniker sollen diese nutzen. Bereits seit 2007 setzen die technischen Mitarbeiter der WBL auf Erdgasautos, mittlerweile gehören erdgasbetriebene VW Caddys zum Fuhrpark der WBL und seit Herbst 2012 auch ein E-Bike. Den Bewohnern eines Neubau-Mehrfamilienhauses in der Ludwigsburger Hartenecker Höhe stellt die WBL zudem ein Elektroauto als Gemeinschaftsfahrzeug zur Verfügung. „Wir hoffen, dass dadurch der ein oder andere auf sein Zweitfahrzeug verzichtet“, erläutert WBL-Geschäftsführer Andreas Veit. Wenn dieses Angebot angenommen wird, überlegt die WBL weitere Neubauprojekte mit Elektroautos auszustatten.

Weitere Informationen:
www.wb-lb.de

Veranstaltungshinweis Energie, Umwelt & Nachhaltigkeit

Vom **11. bis 12. März 2013** findet in Rosenheim das ift-Forum „Energie, Umwelt & Nachhaltigkeit“ zum Thema „nachhaltiges Wirtschaften“ statt. Der erste Tag befasst sich mit der Energiesparverordnung und deren Rolle für die Energiewende. Ferner wird der Fokus auf der Energieeffizienz von Fenstern und Fassaden liegen. Der zweite Tag steht im Zeichen von Energie, Umwelt und Nachhaltigkeit. Umweltproduktdeklarationen (EPD) und nachhaltiges Gebäudemanagement sind Themen. Es werden parallele Themenblöcke „Energie“ und „Umwelt und Nachhaltigkeit“ angeboten.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.ift-rosenheim.de



Verkehrssicherung – Sicherheit aus 1 Hand

– Risikoanalyse

Unternehmensspezifisches Pflichtenheft, Regelung von Verantwortlichkeiten, Umsetzungsbegleitung

– Verkehrssicherheitsprüfung

Objektspezifische Inspektionspläne, Begehung durch iwb-Mitarbeiter, mobile Dokumentation

– Dokumentation mit **IGIS5**

Administration und Controlling

Nähere Informationen erhalten Sie unter Tel. 0531/23808-38 oder nutzen Sie Ihr Smartphone für den direkten Link:



Kooperation von Techem und Vattenfall Verbindung des Wärme- und Strommarkts



Blockheizkraftwerke von Techem werden in das virtuelle Kraftwerk von Vattenfall eingebunden und zentral gesteuert

Die Firmen Techem und Vattenfall verbinden in einer Kooperation die dezentrale Wärmeversorgung mit der im Rahmen der Energiewende geforderten dezentralen Stromproduktion. In dem gemeinsam entwickelten Geschäftsmodell bietet der Energiedienstleister Techem Immobilienbesitzern nicht nur die Möglichkeit, mit einem modernen Blockheizkraftwerk (BHKW) Raumwärme und Warmwasser zu erzeugen. Sie können – indem diese BHKWs in das sog. virtuelle Kraftwerk des Energieunternehmens Vattenfall eingebunden und zentral gesteuert werden – darüber hinaus einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende leisten.



Weitere Informationen:
www.techem.de und www.vattenfall.de

Energetische Modernisierung Sanierungsmaßnahmen steigern Effizienz



In Braunschweig und in Salzgitter wurde attraktiver und gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum energetisch saniert. Beide Wohnanlagen sind voll vermietet

Beim Erwerb der zwei Wohnanlagen in Braunschweig, Hermann-von-Vechelde-Straße, und Salzgitter, Nebelflucht Siedlung, durch die KWG Kommunale Wohnen AG wiesen beide Bestände einen großen Investitionsstau und hohe Leerstandsquoten von bis zu 50% auf. Mit einem Investitionsvolumen von mehr als 1 Mio. € wurden die Wohneinheiten einem umfassenden Sanierungsprogramm unterzogen. Neue Wärmedämmverbundsysteme und Heizungsanlagen heben die Energiebilanz der Gebäude nun fast auf das Niveau von Neubauten. Neue Badezimmer, Bodenbeläge und Elektroinstallationen verbessern zudem die Wohnqualität.



Weitere Informationen:
www.kwg-ag.de

BBR-Pilotprojekt Erstes Energieplus-Massivhaus

In der Gemeinde Brieselang bei Berlin wurde im Dezember 2012 das erste Energieplus-Massivhaus an die Bewohner übergeben. Das „M1 Energieplus Massivhaus“ gehört zu den Forschungsprojekten des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung im Rahmen der Initiative Effizienzhaus Plus. In den nächsten zwei Jahren wird das Projekt überwacht und mittels verschiedener Messinstrumente und Kennzahlen die Energiebilanz analysiert. Diese Erkenntnisse sollen die Alltagstauglichkeit des Energieplus-Hauses und der eingebauten Komponenten unter Beweis stellen. Ein wichtiger Punkt des Konzeptes ist die Absicht, den eigenen Verbrauch durch Photovoltaik- und Solaranlage abzusichern. Die Einspeisung der gewonnenen Energie in das öffentliche Netz setzt erst dann ein, wenn die Batteriespeicher (moderne Lithium-Ionen-Batterien), die das Haus bis zu 5 Tage autark versorgen können, aufgeladen sind. Sie wird auch zur Versorgung eines Elektromobils genutzt. Dazu dienen die Kollektoren



Weitere Informationen:
www.m1-energieplus.de



Die Testfamilie und das M1-Projektteam

auf dem Dach des Hauses sowie ein Solar-Carport. Das Fahrzeug dient perspektivisch ebenfalls als Speicher und kann benötigte Energie an das Haus abgeben. Einziehen wird eine Familie, deren Leben im Testhaus via Website, Youtube und Facebook dokumentiert wird.

BHKWs

Grüne Energie fürs degewo-Quartier „Mariengrün“

Anfang Dezember 2012 nahmen die Berliner Unternehmen Gasag und degewo AG - im Beisein des Berliner Stadtentwicklungssenators Michael Müller - zwei Blockheizkraftwerke in Betrieb. Mit einer Gesamtleistung von 1.600 kW ist die Anlage im Stadtteil Marienfelde die bisher größte ihrer Art in Berlin. Im südlichen Marienfelde modernisiert Berlins größtes kommunales Wohnungsunternehmen ein ganzes Quartier. Ziel ist es, im Wohnungsbestand mehr als 4.000 t CO₂ pro Jahr einzusparen und den Bewohnern eine neue Lebensqualität zu bieten. Um dies zu erreichen, werden bis 2016 rund 2.400 Wohnungen im Quartier „Mariengrün“ energetisch saniert und ein neues Energiekonzept umgesetzt. Die Inbetriebnahme der zwei Blockheizkraftwerke der Gasag sei ein Meilenstein auf diesem Weg, so die degewo. Die beiden Blockheizkraftwerke versorgen die angeschlossenen Wohnungen mit Strom und Wärme. Eines davon wird ausschließlich mit Bio-Erdgas aus nachwachsenden Rohstoffen befeuert. Die Mieter können den produzierten Strom zu einem günstigen Preis beziehen. Der aus grüner Energie gewonnene Strom gelangt als Ökostrom ins öffentliche Netz. Finanziert und realisiert wird das Projekt im Rahmen eines Contracting-Vertrages von der Gasag Wärmeservice GmbH. Blockheizkraftwerke und energetische Sanierung zusammen senken den durch die Wärmeversorgung verursachten CO₂-Ausstoß in Mariengrün um 87 %. „Klimaschutz und steigende Energiepreise machen Investitionen in den Wohnungsbestand heute notwendiger denn je. Eine kluge energetische Sanierung und eine nachhaltige Energieversorgung, wie in Mariengrün praktiziert, sind die beste Versicherung gegen steigende Mieten“, erklärte degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka. Parallel realisiert die degewo in Mariengrün ein neues, quartiersübergreifendes Konzept für Mehrgenerationenwohnen im Grünen. Wohnungen und Wohnumfeld, erbaut zwischen 1968 und 1974, werden speziell nach den Bedürfnissen junger Familien, Singles und Senioren ausgerichtet.

 Weitere Informationen:
www.degewo.de

Trinkwasserverordnung Bundesrat billigt Novelle mit Änderung

Mitte Oktober 2012 hat der Bundesrat der „Zweiten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung“ zugestimmt. Gegenüber der ersten Novelle vom November 2011 haben sich vor allem Fristen und Meldepflichten geändert: Vermieter haben 14 Monate länger Zeit, die Trinkwasseranlagen in ihren Gebäuden auf Legionellen untersuchen zu lassen. Die Erstprüffrist wird vom 31. Oktober 2012 auf den 31. Dezember 2013 verlängert, das Prüfintervall von einem auf drei Jahre. Vermieter müssen prüfpflichtige Trinkwasseranlagen nicht mehr beim Gesundheitsamt melden. Auch die Ergebnisse der Legionellenprüfung müssen sie dem Gesundheitsamt nur noch dann mitteilen, wenn die zulässigen Grenzwerte überschritten sind.

 Weitere Informationen:
www.dvgw.de



*Ich will ja
nichts sagen, aber...*

... ich weiß, wen Sie fragen müssen.

*Die Innotec Abfallmanagement GmbH
steht für professionelles und effizientes
Abfallmanagement.*

Da sind sie die Nummer 1.

*Alle Leistungen finden Sie unter
www.innotec-gruppe.de oder Sie
rufen einfach an unter 0800-4 666 832.*

!nnotec
abfall-management



Innotec Abfallmanagement GmbH
ist ein Unternehmen der Innotec Gruppe

!nnotec
[Immer ein Gewinn]

Legionellenprüfung

Untersuchung auf Legionellen und ihre Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft

Rund ein Jahr nach der Novelle der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und einer ersten Beprobung von Großanlagen zur Trinkwassererwärmung herrscht verbreitet Interesse an Zahlen und vergleichbaren Daten: Sind die Raten des Legionellenbefalls so hoch wie erwartet oder höher als befürchtet? Lassen sich unterschiedliche Ergebnisse bei verschiedenen Beprobungssystematiken erkennen? Zwei Fallbeispiele aus der Praxis geben Aufschluss.



Dr. Günther Bröckl
Laborleiter Triwala GmbH
Itzehoe

Ein Jahr nachdem die TrinkwV die systematische Untersuchung auf Legionellen für eine Vielzahl von Wohnanlagen verpflichtend machte, gibt es nun belastbares Datenmaterial für eine erste Bilanz: Wie häufig sind Anlagen befallen? Wo liegen die Ursachen? Wie kann vorgebeugt werden? Anhand zweier Beispiele aus der Praxis werden erste Hinweise zum Betrieb von Anlagen und zum Umgang mit Legionellen möglich. Auch zeigt sich, ob die Änderungen aus dem Jahr 2012 begründet waren.

Ausgangslage

Grundlage des Erfahrungsberichts sind Daten von zwei repräsentativen Wohnungsunternehmen aus dem Norden Deutschlands:

- Bei Unternehmen A wurden 132 Anlagen untersucht. Gemäß der Empfehlung des Umweltbundesamtes (UBA) wurden dazu an jedem Steigstrang Proben entnommen, insgesamt 1.283 Proben.
- Dagegen hatte Unternehmen B in seiner Beauftragung vorgegeben, dass nur ein Drittel der Steigstränge beprobt werden soll. Ausgewählt wurden die zum Warmwasserbereiter

entferntesten Stränge. Insgesamt wurden an 313 Anlagen 1.347 Proben genommen. Diese Beauftragung erfolgte gemäß einem mittlerweile zurückgezogenen Leitfadens der zuständigen Landesbehörde, als noch jährliche Untersuchungen vorgeschrieben waren.

Die gesamte Datenbasis dieser Gegenüberstellung besteht damit aus 445 Anlagen und 2.630 Proben. Mittlerweile haben sich mit der Veröffentlichung der sog. UBA-Empfehlung vom 23. August 2012 und dem Inkrafttreten der erneuten Änderung der TrinkwV am 14. Dezember 2012 jedoch die Rahmenbedingungen dahin gehend geändert, dass ein pauschaler Ausschluss von zu beprobenden Strängen nicht mehr den Anforderungen der TrinkwV genügt.

Die Probenahmen wurden von Probenehmern durchgeführt, die dem Qualitätsmanagementsystem des nach DIN EN ISO/IEC 17025:2005 durch die Deutsche Akkreditierungs-Stelle (DAkkS) ak-

kreditierten Trinkwasserprüflabors entsprechen und damit sowohl eine fachgerechte Entnahme als auch einen sach- und zeitgerechten Transport zum Labor (sofortige Kühlung der Proben nach der Entnahme und durchgehend gekühlter Transport ins Labor, um das Risiko von Fehlereinflüssen zu minimieren) sicherstellen.

Ergebnisse

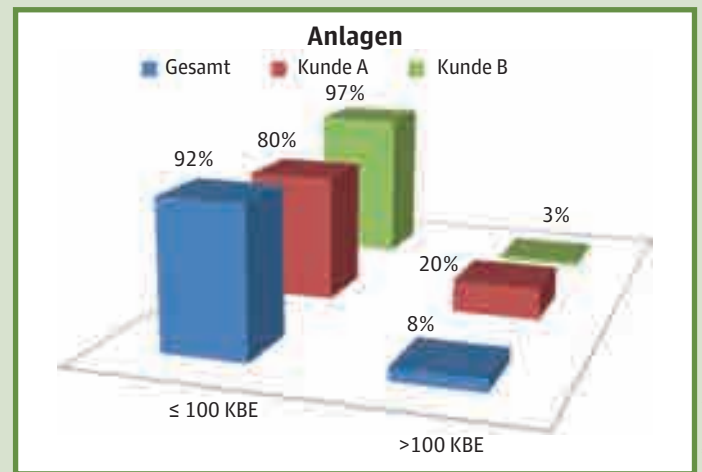
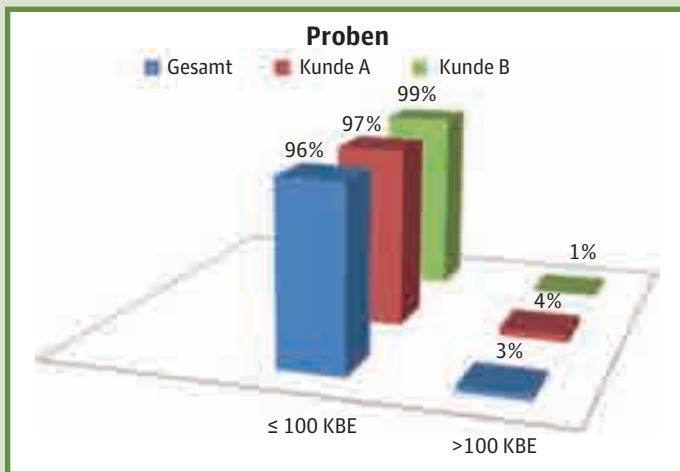
Bei Unternehmen A wiesen 4% der Proben eine Überschreitung des technischen Maßnahmenwertes von mehr als 100 koloniebildend Einheiten (KBE) pro 100 ml aus, betroffen waren 20% der Anlagen. Bei Unternehmen B enthielten 1% der Proben mehr als 100 Legionellen pro 100 ml, betroffen waren 3% der Anlagen.

Der Anteil der betroffenen Anlagen ist bei Unternehmen A deutlich höher. Der Grund hierfür liegt offensichtlich an der unterschiedlichen Beprobungssystematik von jedem Steigstrang bei A gegenüber nur jedem dritten bei B. Eine detaillierte Ergebnisanalyse zeigt, dass Legionellenkontaminationen auch nur einzelne Teilstränge betreffen können: Obwohl bei Unternehmen A 20% der Anlagen befallen waren, waren nur 4% der Proben positiv. Um also eine Gesundheitsgefährdung der Mieter bzw. Bewohner und das Haftungsrisiko für den Vermieter zu minimieren, welches sich aus einer Mindererfüllung der Pflichten aus der TrinkwV ergeben würde, ist nach vorliegender Datenlage zu empfehlen, jeden Strang beproben zu lassen.



Legionellen können beim Einatmen - z. B. des Aerosols beim Duschen - schwere Krankheiten verursachen

Quelle: Fotolia



Quelle: Trivada

Ergebnisse: Gegenüberstellung Anlagen versus Proben

Vorgehen bei einer Legionellenkontamination

Überschreitungen des technischen Maßnahmewertes müssen unverzüglich an das jeweils zuständige Gesundheitsamt gemeldet werden. Vor Inkrafttreten der 2. Verordnung zur Änderung der TrinkwV (vom 14. Dezember 2012) legten die Gesundheitsämter großes Augenmerk darauf, die Ursachen des Legionellenbefalls zu ergründen, um entsprechende wirksame Gegenmaßnahmen anordnen zu können. Seit dem Inkrafttreten der Änderungen der TrinkwV geben diese nun keine konkreten Maßnahmen für den Gebäudeeigentümer vor. Die grundsätzlichen Pflichten der Eigentümer sind in die novellierte TrinkwV integriert worden und die Gesundheitsämter werden nur aktiv, wenn die Eigentümer ihren Verpflichtungen nicht unverzüglich nachkommen.

Für den Fall einer Überschreitung fordert die TrinkwV Untersuchungen zur Aufklärung der Ursachen: Verpflichtend sind eine Ortsbesichtigung sowie eine Prüfung der Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Darüber hinaus muss eine Gefährdungsanalyse erstellt werden; schlussendlich werden allgemeine Maßnahmen gefordert, die zum Schutz der Gesundheit der Verbraucher erforderlich sind. Die Durchführung der Gefährdungsanalyse sollte nach UBA-Empfehlung „unabhängig von anderen Interessen erfolgen“, um Befangenheit zu vermeiden. Befangenheit vermutet das UBA, wenn die die Gefährdungsanalyse durchführenden

Personen an der Planung, dem Bau oder Betrieb der Trinkwasser-Installation beteiligt waren oder sind. Laut UBA kann es im „Falle von Schadenersatzforderungen vor Gericht [...] wichtig sein, die Unabhängigkeit und ausreichende Qualifikation des hinzugezogenen Sachverständigen belegen zu können“. Aus diesem Grund bieten einige unabhängige Trinkwasserlabore ihren Kunden neben der Untersuchung auch die Durchführung von Gefährdungsanalysen an.

In unserem Fallbeispiel waren bei 37 der insgesamt 445 Anlagen Desinfektionsmaßnahmen erforderlich. Bei allen Anlagen wurde eine thermische Desinfektion, bei der das Wasser auf 70° C erhitzt und das System drei Minuten gespült wird, angeordnet und bei rund einem Drittel inzwischen auch durchgeführt. Hinzu kamen vereinzelte Sanierungsmaßnahmen wie Reinigung oder Austausch verkalkter Warmwasserspeicher oder Änderungen in der Einstellung des Warmwas-



Quelle: Trivada

Untersuchung nach Legionellen gemäß Trinkwasserverordnung: Labormitarbeiter beim Auftragen der Proben auf Nährböden

serbereiters. Nach Abschluss jeder thermischen Desinfektion erfolgt eine Nachbeprobung. Bei 11 von den 13 Anlagen (85 %) war die Desinfektion im ersten Anlauf erfolgreich, d. h. bei den Nachuntersuchungen wurden < 100 KBE/100 ml festgestellt.

In einigen Fällen zeigten die Untersuchungen technische oder bauliche Mängel auf. Besonders deutlich wurde jedoch, wie wichtig die korrekte Einhaltung der geforderten Temperaturen ist; die Ausgangstemperatur also mindestens 60°C beträgt und der Temperaturabfall bis zum Wiedereintreten in den Warmwasserbereiter unter 5°C liegt. Weitere Ursachen waren:

- Totleitungen nach Umbauten,
- defekte Wärmetauscher,
- verkalkte Warmwasserspeicher,
- mangelhafte Isolierung der Leitungen und
- bei Leerstandswohnungen keine regelmäßige Spülung der Leitungen mit Heißwasser.

Ein Großteil der Kontaminationen kann allerdings auf Nutzungsverhalten der Mieter zurückgeführt werden. Lange Abwesenheit oder geringe Nutzung schaffen die Bedingungen, die eine Vermehrung von Legionellen fördern. Neben der regelmäßigen Spülung bei Leerstandswohnungen ist auch eine umfassende und fachgerechte Auf-

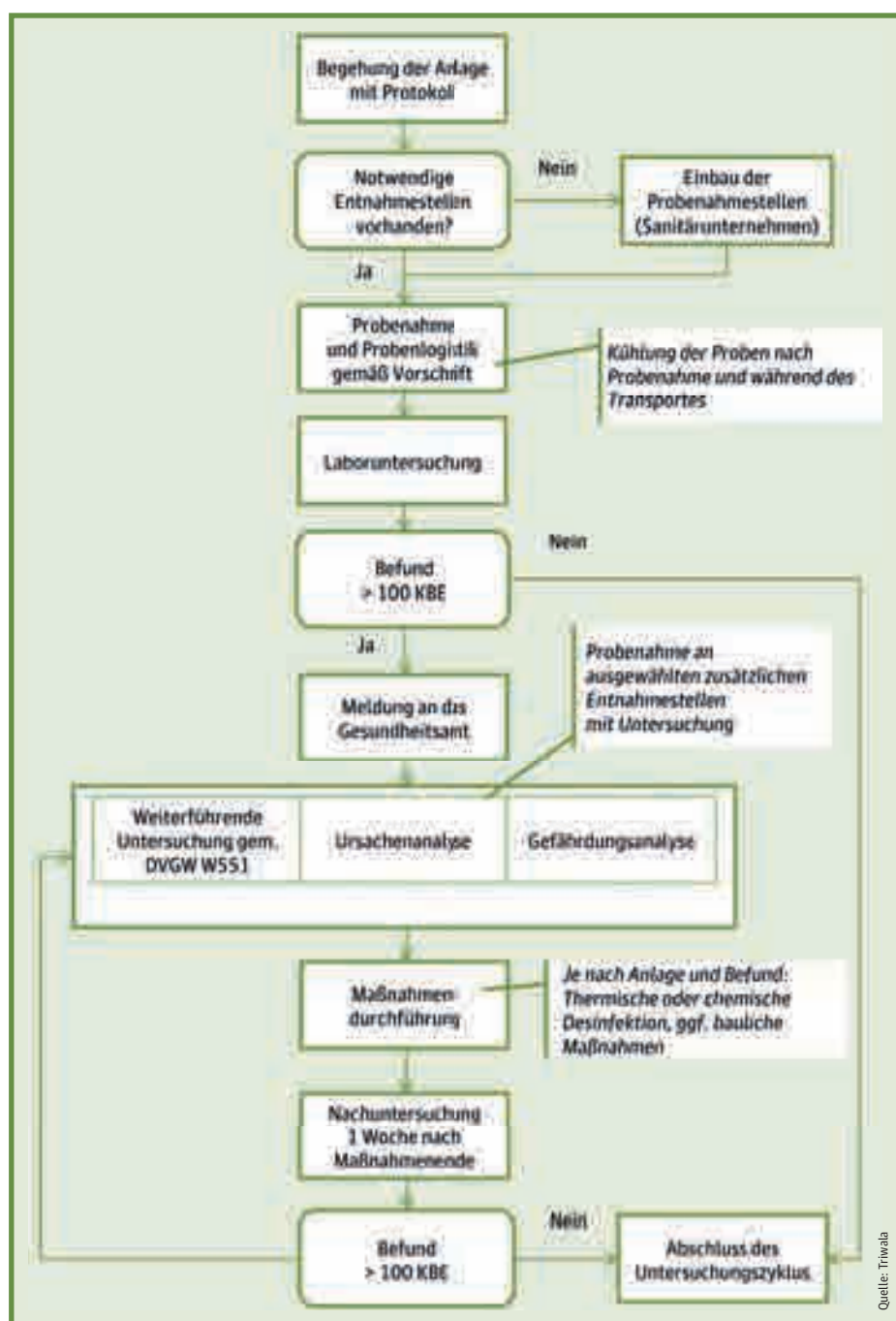
klärung der Mieter ein wichtiger Aspekt, um die Kontamination in der gesamten Anlage niedrig zu halten.

Fazit für die Wohnungswirtschaft

Laut der zugrunde liegenden Untersuchung sind im Durchschnitt mindestens 8% aller Anlagen mit Legionellen befallen. Bei der (von der UBA geforderten) Beprobung sämtlicher Stränge wurde sogar bei ca. 20% aller Anlagen ein Befall gefunden. Diese Zahlen belegen, dass die Untersuchung auf Legionellen ein bedeutsamer Aspekt in der Fürsorgepflicht der Wohnungswirtschaft ist und es fundierte Gründe für die entsprechende Änderung der TrinkwV in 2011 gab. Außerdem zeigen die Ergebnisse, dass Legionellenkontaminationen auch nur einzelne Teilstränge betreffen können.

„Wir raten Vermietern dringend, die UBA-Empfehlung einzuhalten und jeden Steigstrang zu beproben“, meint Dr. Michael Solvie, Geschäftsführer des Trinkwasserlabors Triwala: „Nur so ist ein Legionellenbefall rechtzeitig zu erkennen und der Vermieter kommt seiner Verkehrssicherungspflicht nach.“ Im Falle einer Überschreitung des technischen Maßnahmenwertes ist eine schnelle und professionelle Reaktion schon die halbe Miete. Der Dokumentation und Kommunikation mit dem Gesundheitsamt über die sachgerechte Behebung der Ursachen kommt dabei besondere Bedeutung zu. Von der sachgemäßen Behandlung der Proben über die korrekte Kommunikation mit dem Gesundheitsamt bis hin zur Behebung der Ursachen sind einige Herausforderungen zu meistern. Die Gesundheitsämter täten alles, um das Wohl des Verbrauchers zu schützen, so Dr. Solvie.



Ein kompetenter Partner mit einem Netzwerk qualifizierter Experten ist hierbei hilfreich, denn besonders die Nachuntersuchungen können sich in die Länge ziehen. Erst nach mehreren Untersuchungszyklen lässt sich feststellen, ob es sich bei der Anlage um ein „sauberes“ System handelt. Ob diese Zyklen entsprechend der im Dezember 2012 in Kraft getretenen Änderung der TrinkwV dreijährig sind, ist von den Wohnungsunternehmen im Interesse ihrer Mieter und angesichts des Zustands der Anlagen zu entscheiden. „Wir haben uns nach reiflicher Überlegung dazu entschlossen, über die Trinkwasserverordnung hinausgehend unsere Objekte künftig jedes Jahr auf Legionellen zu untersuchen“, erklärt Herr M*, Qualitätsmanager eines der untersuchten norddeutschen Wohnungsunternehmen. „Wir denken, dass wir nur so der Verantwortung für die Gesundheit unserer Kunden angemessen Sorge tragen.“ ■



Untersuchungsschema

* Name und Unternehmen der Redaktion bekannt

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
€ 118,-**



Ihre Prämie

Ja, ich abonniere „DW Die Wohnungswirtschaft“ für mind. 1 Jahr zum Preis von € 118,- 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: 4727363

HAUFE.



Quelle: Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (WOB)

Grenzenloses Europa

Branzoll – das erste Mehrfamilienhaus Italiens in Passivhausbauweise

Italien ist für vieles berühmt. Nur energieeffizientes Bauen gehört nicht unbedingt dazu. Allerdings gibt es auch hier große Unterschiede zwischen Nord- und Südtalien. Vor allem Südtirol, das sich traditionell an den deutschsprachigen Nachbarländern orientiert, übernimmt dabei eine Vorreiterrolle. In der Nähe von Bozen entstand 2006 das erste Mehrfamilien-Passivhaus Italiens. Es war gleichzeitig das erste Passivhausprojekt eines öffentlichen Wohnungsbauunternehmens in Südtirol.



Gabriele Kunz
freie Journalistin, Hamburg

Bauherr des Passivhauses ist das Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol in Bozen. Als öffentlich-rechtliche Körperschaft bietet das

Wohnbauinstitut Mietwohnungen für einkommensschwache Familien. Derzeit verfügt es über rund 12.000 Wohnungen in über 100 Gemeinden Südtirols. Seit 2001 plant das Wohnbauinstitut Neubauten freiwillig nach dem Standard des Südtiroler Niedrigenergiehauses „KlimaHaus B“ mit einem durchschnittlichen Verbrauch von unter 50 kWh/m²/Jahr. Der Heizbedarf unterschreitet damit deutlich die gesetzlich geforderten 70 kWh/

m²/Jahr. Außerdem entschied sich das Wohnbauinstitut 2002 für den Bau eines Mehrfamilien-Passivhauses mit einem Bedarf von unter 15 kWh/m²/Jahr. Entworfen hat es der Architekt Michael Tribus aus Lana in Südtirol.

Energieeffiziente Wohnungen im Etschtal

Das Passivhaus befindet sich in einem neuen Wohnviertel der Gemeinde Branzoll, einem klei-



Moderne Architektur am Fuße der Berge - das erste Passivhaus Italiens steht in Südtirol

nen Ort mit rund 3.000 Einwohnern, rund 10 km südlich von Bozen. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit etwa 580 m² Wohnfläche. Die acht Wohnungen sind zwischen 45 und 110 m² groß. Im Keller des Gebäudes befindet sich eine Garage mit 14 Stellplätzen. Da das Haus barrierefrei sein soll, verfügt es auch über einen Aufzug. Entsprechend dem Passivhausstandard ist die Hülle des Gebäudes besonders gut gedämmt. Die Außenwände wurden mit 28 cm Mineralschaum isoliert, die Fenster sind dreifachverglast. Anders als bei Passivhäusern in Mittel- und Nordeuropa sind die Fensterflächen an der Südfassade eher klein. Auf diese Weise soll eine Überhitzung im Sommer verhindert werden. Für ein konstantes Raumklima sorgt eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Das Haus verfügt über einen erdverlegten Wärmetauscher, eine Pellet-Heizanlage und ein Gründach. Es wurde aufgrund des regenerativen Heizsystems, der ökologisch verträglichen Baumaterialien und des Gründachs als „KlimaHaus Plus“ eingestuft. Die Kosten für das Gebäude beliefen sich auf rund 1,3 Mio. € oder rund 2.300 €/m².

Ein Passivhaus als Forschungsobjekt

Nach rund zwei Jahren Bauzeit zogen im Mai 2006 die ersten Mieter ein. In den Zwei- bis Vierzimmerwohnungen leben Familien und Alleinerziehende mit ihren Kindern; die zwei Einzimmerwohnungen werden von zwei älteren

Menschen bewohnt. Wie viel die Mieter an Energie verbrauchen und wie zufrieden sie mit dem Wohnkomfort sind, ließ das Wohnbauinstitut in den ersten beiden Betriebsjahren wissenschaftlich untersuchen. Durchgeführt wurden die Testreihen vom Institut für erneuerbare Energien an der Europäischen Akademie Bozen (EURAC). Es erfasste mit Hilfe von Sensoren im gesamten Gebäude das Innenraumklima, die Energieströme und die Wetterdaten.

Das Fazit: Die meisten Mieter waren mit dem Komfort des Passivhauses sehr zufrieden. Der Pellets-Verbrauch fiel allerdings deutlich höher aus als geplant. Die EURAC führte dies vor allem auf falsches Lüftungsverhalten der Mieter im Winter zurück.

Die Mieter waren zwar durch eine Broschüre und persönlich durch Techniker über das Leben im Passivhaus informiert worden. Dennoch bereitete ihnen die Handhabung der Wohnraumlüftung anfangs einige Schwierigkeiten. Inzwischen wurde die Lüftung nachre-

guliert und die Mieter können mit dem System besser umgehen.

Auch wenn das Passivhaus Branzoll ein ökologischer Vorzeigebau ist, gibt es in Italien bisher kaum Nachfolgeprojekte im Geschosswohnungsbau. Allerdings wurde auch noch wenig geprüft, wie die Passivhausbauweise in südlicheren Breiten anwendbar ist. Um dies zu klären, bleibt das Passivhaus Branzoll ein Forschungsprojekt der EURAC. Aus den im Passivhaus ermittelten Messwerten lässt sich nämlich auch ableiten, wie künftige Gebäude effizient geplant werden können. Die EURAC forscht inzwischen im Rahmen eines europäischen Forschungsprojekts weiter nach neuen Technologien. ■

Treppenhausreinigung vom Profil

- Absolute Sauberkeit garantiert
- Qualität zu einem fairen Preis

Jetzt informieren!

- Helmut-Mehl GmbH
- Franz-Schubert-Str. 2
- 35578 Wetzlar

- Tel.: 06441 - 946 287
- www.helmut-mehl.de







Wandlösungen für Mehrgeschosser

Ruhige Wohnanlage mit erhöhtem Schallschutz

Das neue Lindenquartier im Herzen der Stadt Schwedt, im Nordosten Brandenburgs, ist ein Beispiel für Wandlösungen im anspruchsvollen mehrgeschossigen Wohnungsbau. Diese müssen hohe Anforderungen wie Schallschutz, Wärmedämmung, Statik, Wohngesundheit oder Brandschutz erfüllen.



Anja Uhlmann
Berlin

Zentrumsnah auf dem Areal eines alten Industriegebiets ließ der Bauherr, die Wohnungsbaugenossenschaft Wobag Schwedt eG, fünf Stadtvillen mit 41 Wohneinheiten zwischen 44 und 130 m² Wohnfläche in monolithischer Bauweise errichten, die komplett vermietet sind. Aufgrund des Bevölkerungsrückganges steht die Wobag seit Jahren vor der Herausforderung, innerstädtisches Wohnen zu stärken und auf die demografische Entwicklung mit zeitgemäßen Wohnkonzepten zu reagieren. Ältere Bewohner, Behinderte oder Familien mit Kleinkindern profitieren von barrierefreien Wohnungen, einem Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dach und Grundrissen, die kurze Wege im Alltag ermöglichen. Auf Wunsch konnte zudem eine bodengleiche Dusche realisiert werden.

Die fünf Stadtvillen wurden in beispielhafter Weise mit Baustofflösungen aus Objektziegeln errichtet, die nicht nur schalldämmend sind, sondern auch den KfW-Effizienzhaus-Standard 70 ermöglichen. Erreicht wurde das durch intensive Bauberatung in der Ausführungsplanung und auf der Baustelle selbst. Sicherheit für die Schallschutzprognose brachten Berechnungen mit dem Schallrechner

des Ziegelherstellers. Eine Messung der Schalldämmung nach Abschluss bestätigte die errechneten Werte.

Schallschutzziegel für mehr Wohnkomfort

Für alle Außenwände vom Erd- bis zum 2. Obergeschoss kamen in Schwedt Ziegel mit Perlitfüllung und mindestens 19,6 mm dicken Außenstegen zum Einsatz. Mit einem bewerteten Direkt-Schalldämm-Maß der Außenwand von $R_{w,Bau,ref} = 50,7$ dB bei einer Wandstärke von 36,5 cm werden nicht nur die bauordnungsrechtlichen Anforderungen der DIN 4109 erfüllt, sondern ebenfalls die Empfehlungen an erhöhten Schallschutz. Die verbesserte Direktschalldämmung



der Außenwandziegel wirkt sich nicht nur bei Lärm positiv aus, sondern verbessert grundsätzlich die Schalllängsdämmung und damit den Schallschutz im Inneren des Gebäudes. Die Wohnungstrennwände wurden aus dem speziellen Schallschutzziegel errichtet. ▶



Foto: Wienerberger/Thomas Blüsching

Hochwertige Baustoffe und werthaltige Architektur zeichnen diese Stadtvillen in Schwedt aus. Das Mehrgenerationenkonzept trägt der demografischen Entwicklung Rechnung

Baukonstruktive Details

Bei optimaler Planung, Detailausbildung und entsprechender Bauausführung kann erhöhter Schallschutz sicher realisiert werden. Grundsätzlich muss die Direktschalldämmung der trennenden und der flankierenden Wände, aber auch das Stoßstellendämmmaß K_{ij} für die Dämmung der Bauteilverbindungen ausreichend hoch sein. Im Massivbau gilt, je höher die flächenbezogene Masse des Trennbauteils und je tiefer dessen Verbindung mit den massiven Flankenbauteilen, desto höher ist die Dämmwirkung der Stoßstelle. Bedeutend sind vor allem die Bauteilanschlüsse Wandanbindung und Deckenaufleger; hier bewähren sich die bauphysikalisch abgestimmten Ergänzungsprodukte der Wandlösungen. In Schwedt wurden Wohnungstrennwände im Planfüllziegelmauerwerk mit einem in der ersten Kammer wärmedämmten Anfangsziegel in die Außenwand eingebunden und zusätzlich mit einer 50 mm dicken Stirndämmung versehen. Am Wandknoten Außenwand-Stahlbetondecke wurde die 22 cm dicke Stahlbetondecke stirnseitig mit einer Ziegel-Deckenrandschale abgemauert. Hierbei dämpft die tief in die Außenwand eingebundene Decke die vertikale Schallübertragung.

Nachweis für den erhöhten Schallschutz

Nach Fertigstellung des Rohbaus wurden im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Mauerziegel e. V. Schallschutzmessungen in Schwedt durchgeführt. Für die Schallschutzprognose wurden in der Pla-

nungsphase die Rechenalgorithmen der zukünftigen harmonisierten Europäischen Norm DIN EN 12354-1 angewandt. In dieser neuen Norm wird die Schallübertragung, anders als in der bisherigen DIN 4109:1989, Beiblatt 1, Schallschutz im Hochbau, über flankierende Bauteile detaillierter in die Berechnung einbezogen. Um hohe Planungssicherheit zu gewähren, greifen bereits heute viele Planer auf dieses Bilanzierungsverfahren zurück. Die Untersuchungen zur Schall-, Flanken- und Stoßstellendämmung, ausgeführt von der Hochschule für Technik in Stuttgart, erbrachten den Nachweis des erhöhten

Schallschutzes entsprechend Schallschutzstufe 2 nach VDI-Richtlinie 4100. Damit wurde ein wichtiger Beweis zur ganzheitlichen Optimierung von Wandlösungen im Wohnungsbau erbracht.

Fazit

Der bauliche Schallschutz gehört zu den wichtigen Zielen im Hochbau. Bei entsprechender Planung, Detailausbildung und optimaler Ausführung von Wandlösungen, die entsprechend zu kontrollieren sind, wird der erhöhte Schallschutz sicher realisiert. ■

CHECKLISTE: NEUBAU DER FÜNF STADTVILLEN SCHWEDT

Objekt: Lindenquartier Schwedt/Oder

Öffentlicher Auftraggeber: Wohnungsbaugenossenschaft WOBAG Schwedt eG

Architekt: Planungsbüro ALV, Dipl.-Ing. Arch. Martin Krassuski, Dipl.-Ing. Arch. Dirk Heise

Tragwerksplanung: Statikbüro Norbert Popper

Bauzeit: 2009-2011

Investitionsvolumen: 5 Mio. €

Konstruktion: Massivbauweise aus Poroton-Ziegeln von Wienerberger

Fassade: 2 cm mineralischer Leichtputz

U-Wert der Außenwand: 0,28 W/m²K

U-Wert der Fenster: 0,8 W/m²K

Jahresprimärenergiebedarf: 34,85 kWh/m²a

Transmissionswärmeverlust: 0,33 W/m²K

Haus-/Gebäudetechnik: Wärmepumpe, Solaranlage



Weitere Informationen:

www.wienerberger.de und www.wobag-schwedt.de

Internetplattform Softwarelösung für Haus- und Immobilienverwalter

Die für Haus- und Immobilienverwalter (WEG), Architekten, Bauingenieure, Bautechniker, Makler und Eigentümer entwickelte Internetplattform Immo6100 von Wowiconsult hilft, die Kosten für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu ermitteln. Auch die Kosten für eine energetische Sanierung für Fassade, WDVS, Wärmeerzeugung und Warmwasser, Keller- und Dachdämmung, Fenster und Türen können dargestellt werden. Da die Software webbasiert ist, entstehen keine Installationskosten. Eine Nutzung ist zudem via Tablet, iPad oder Smartphone möglich.

 Weitere Informationen:
www.wowiconsult.eu

Heizungsoptimierung Kostenloser Online-Wärmecheck

Ein hydraulischer Abgleich einer Heizungsanlage sorgt dafür, dass sich Wärme gleichmäßig verteilt, Heizkosten und Strömungsgeräusche der Heizung reduziert werden. Die Website der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft Co2online bietet Informationen zum Thema, eine Vorstellung entsprechender Handwerker und einen kostenlosen sog. Wärmecheck, um zu prüfen, wie schnell sich ein hydraulischer Abgleich rentiert.

 Weitere Informationen:
www.meine-heizung.de

Sicherheit Einbruchhemmung durch Pilzkopf-Verriegelung

Eine 16 Minuten dauernde Einbruchhemmung und einen hohen Dichtschluss zwischen Flügel und Rahmen bietet der Beschlag PM14/18 der Schirmmacher Gruppe für Fenster und Terrassentüren mit Hilfe einer hohen

Anzahl von Sicherheitszapfen und Schließteilen mit Pilzkopf-Technik. Gleichzeitig mit dem Schließen des Fensters am Fenstergriff schieben sich die Sicherheitszapfen in die Verschlusselemente. Die Sicherheitszapfen widersetzen sich den bei einem Einbruchversuch entstehenden Kräften bis zu 800 kg je Pilzzapfen. Die tatsächliche Anzahl der Schließteile ist vom Breiten- und Höhenverhältnis des Fensters abhängig. Der Einsatz ist im Rahmen einer Nachrüstung möglich.



 Weitere Informationen:
www.schirmmacher-sicherheitstechnik.de

Smartphone und Tablet-PC Apps für die Wohnungswirtschaft

Apps, die nützlichen Applikationen für Smartphones und Tablets, ermöglichen mit intuitiver Bedienung die gezielte Aufgabenbearbeitung und den schnellen Informationszugriff. Die Immo-it Services GmbH bietet u.a. die immo-office Anwendung „elektronische Wohnungsübergabe“ mittlerweile als App an. Die Stiebel Eltron GmbH & Co. KG hat eine „Wärmepumpen-Navigator“-App entwickelt. Nach Eingabe einiger Daten findet das Programm das individuell passende Heizsystem für den Neubau und für die Sanierung, Zusatzfunktionen wie Lüften, Kühlen und Solarthermie werden ebenfalls berücksichtigt.



 Weitere Informationen:
www.stiebel-eltron.de und www.immo-it.com

Aufzüge Einsparung durch Energierückspeisung

Im Zuge stetig steigender Energiekosten und immer strengerer gesetzlicher Vorgaben gewinnen verbrauchssenkende Lösungen für die Fördertechnik bei Betreibern und Planern an Relevanz. Vor allem die Energierückspeisung auf der Basis regenerativer Antriebe wird verstärkt nachgefragt. Der Serienaufzug Schindler 5500 bietet die Rückführung überschüssiger Energie in das Stromnetz an, bis zu 40% der verbrauchten Energie lassen sich, laut Hersteller, zurückspeisen. Ermöglicht wird eine Energierückspeisung dadurch, dass Aufzüge im täglichen Betrieb ständig beschleunigen und wieder abbremsen. Die daraus resultierende Bremsenergie verpufft vor allem bei älteren Anlagen oft ungenutzt in Bremswiderständen. Hingegen wird bei einer Rückspeisung die Bremsenergie mit Hilfe eines Wechselrichters als Strom zurückerhalten und in das Versorgungsnetz des Gebäudes oder des Energieversorgers geleitet. Der Effekt entsteht bei schwer beladenen Kabinen in der Abwärtsfahrt, aber auch wenn die Kabinen in der Aufwärtsfahrt leichter sind als das Gegengewicht.



 Weitere Informationen:
www.schindler.de

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

Systemrelevanz

Kurz vor Weihnachten des Jahres 2012 gab es für einige Kreditinstitute noch ein besonderes „Weihnachtsgeschenk“ von der BAFin. Von den derzeit gut 1.900 Banken in Deutschland wurden ganze 36 Kreditinstitute als systemrelevant eingestuft. Die betroffenen Banken müssen nun spezielle Notfallpläne – sog. „Testamente“ – erarbeiten. Das bedeutet also erst einmal zusätzliche Arbeit und verschärfte Kontrollen durch die nationalen Aufsichtsbehörden. Gleichzeitig ist Systemrelevanz so etwas wie der Ritterschlag für diese Banken, heißt es doch, dass sie nicht untergehen dürfen – also „Too-big-to-fail“ sind. Die betroffenen 36 Kreditinstitute sind also für die Stabilität der deutschen und internationalen Finanzsysteme so wichtig, dass sie im Ernstfall auch durch den Staat und damit vom Steuerzahler die erforderlichen Hilfen bekommen, um zu überleben – wenn auch unter strengen Auflagen. Eine Überlebensgarantie ist das allerdings nicht – daher das „Testament“ für den Abwicklungsfall. Wer unter den 36 systemrelevanten Banken zu finden ist, wurde nicht veröffentlicht – also darf spekuliert werden. Deutsche Bank, Commerzbank und Landesbanken sind wohl „gesetzt“. HRE sicherlich auch – zumindest war sie 2008 systemrelevant und wurde vom Staat mit Milliardenhilfen vor dem Untergang bewahrt. Ob die Reste der EURO-HYPO (Hypothekenbank Frankfurt AG), weitere Pfandbriefbanken oder auch einige große Volks- und Raiffeisenbanken oder Sparkassen sich im erlauchten Kreis befinden – darüber kann vorerst nur gemutmaßt werden. Irgendwann werden wir es aber wissen.

Warum für das deutsche Finanzsystem ganze 36 Banken systemrelevant sind, erschließt sich dem Außenstehenden schwer bzw. gar nicht. Sind doch international laut FSB (Finanzstabilitätsrat) nur ganze 28 Banken global systemrelevant. Darunter befindet sich nach dem Herausfallen der geschrumpften Commerzbank mit der Deutschen Bank nur noch ein deutsches Kreditinstitut. So viel zur internationalen Bedeutung des deutschen Finanzsektors. Aber letztendlich ist nicht die Größe der Bank entscheidend, sondern ihre Qualitäten und Kompetenzen. Schließlich ist Deutschland in der Vergangenheit trotz seines kleinteiligen Finanzsektors mit einer starken regionalen Ausprägung gerade in Krisensituationen ganz gut über die Runden gekommen – im Gegensatz zu manch globalem Player aus den USA oder Großbritannien.

Am Beispiel des spanischen Bankensektors wird außerdem klar, dass nicht nur die Größe für die Systemrelevanz entscheidend sein sollte – waren es dort auch kleine Banken, die die Krise verursacht bzw. beschleunigt haben.



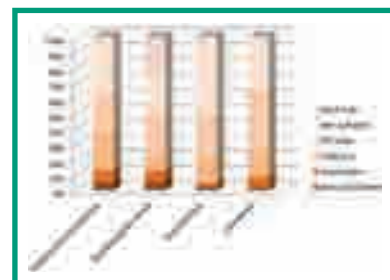
Sven Rudolph (li.) und Kay Schorsch
BBT GmbH, Berlin



Aktuelle Zinskonditionen und weitere Informationen unter
<http://www.bbt-gmbh.net/financial-news.html>

Zufriedenheit Zweite Neumieterbefragung

Die Darmstädter Bauverein AG hat zum zweiten Mal eine Umfrage unter Neumietern durchgeführt. Gegenstand der Befragung war die Zufriedenheit mit dem Angebot, der Wohnung und dem Vermietungs- und Kundenservice sowie die Wünsche bezüglich des Wohnumfeldes. Nach Angaben des kommunalen



Zufriedenheit mit Mitarbeitern der Bauverein AG vor Vertragsunterzeichnung

Wohnungsunternehmens würden 92% der Befragten die Bauverein AG an Freunde, Verwandte und Bekannte weiterempfehlen. Positiv bewertet wurden Freundlichkeit und Kompetenz der Mitarbeiter sowie der Vermietungsprozess. Weniger zufrieden zeigten sie sich mit der Erreichbarkeit der Mitarbeiter und mit der Abarbeitung protokollierter Mängel.



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

Qualitätsmanagement EBZ und EBZ Business School zertifiziert

Die Stiftung EBZ und die EBZ Business School haben die Zertifizierung nach DIN ISO 29990 erhalten. Dabei handelt es sich um einen Servicestandard für Lerndienstleistungen und ein Qualitätsmanagementsystem für Dienstleister in der Aus- und Weiterbildung. Das EBZ ist damit einer der ersten deutschen Bildungsdienstleister, die nach international anerkanntem Standard ausgezeichnet wurden. Die Prüfung führte die Deutsche Gesellschaft zur Zertifizierung von Managementsystemen GmbH (DQS) durch, im dreijährigen Turnus wird eine Rezertifizierung fällig.



Weitere Informationen:
www.e-b-z.de

Auszeichnung Effizientestes Wohnungsunternehmen Deutschlands

Ende November 2012 verlieh die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Frankfurt den Ikanos Award an Deutschlands effizientestes Wohnungsunternehmen. Ausgezeichnet wurde 2012 die gbt - Wohnungsbau und Treuhand AG, deren Benchmarkergebnisse in den Bereichen Account-Management, Optimierung der Nebenerlöse sowie Generierung von Sekundärerlösen überzeugten. Das 1899 gegründete Unternehmen ist mit ca. 8.000 Wohn-, Gewerbe- und sonstigen Mieteinheiten das größte öffentlich beteiligte Wohnungsunternehmen im Großraum Trier, betreibt jedoch keine reine Bestandsbewirtschaftung sondern auch ein umfangreiches Bauträgergeschäft und WEG Verwaltung.



Weitere Informationen:
www.deloitte.de

Nachhaltigkeit

Zweiter Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht

Die GESOBAU AG hat ihren zweiten Nachhaltigkeitsbericht vorgelegt. Der Bericht folgt den G3-Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI). Die GRI testierte dem Bericht wie im Vorjahr die Anwendungsebene A. Das bedeutet, dass die GESOBAU zu jedem der mehr als 150 GRI-Indikatoren Auskunft gibt. Der Bericht umfasst mit der Gliederung in die Rubriken Unternehmen, Markt, Umwelt, Gesellschaft und Mitarbeiter die gesamte Tätigkeit des Unternehmens. Beispielen und Kennzahlen veranschaulichen die verschiedenen Aspekte des nachhaltigen Handelns im Kontext nationaler Wohnungsunternehmen.



Weitere Informationen:
www.gesobau.de



Quelle: GESOBAU

Die Großsiedlung Märkisches Viertel im Norden Berlin gehört zum Bestand der GESOBAU

Wachstumsstrategie

LEG NRW kauft Bestand in Bocholt

Die LEG NRW GmbH hat 1.244 Wohnungen in der Stadt Bocholt im westlichen Münsterland (Kreis Borken) erworben. Verkäufer ist die GAGFAH. „Wir freuen uns, dass wir diesen gepflegten und soliden Wohnungsbestand an einem guten Standort erwerben konnten“, erklärte Thomas Hegel, Sprecher der Geschäftsführung (CEO). Durch die einheitliche Bewirtschaftung mit ihren bisherigen 224 Wohnungen erwartet die LEG erhebliche Effizienzvorteile in Bocholt. Die LEG übernimmt - zusätzlich zu ihrem eigenem Servicebüro - auch das Mieterbüro der GAGFAH. Die neuen Wohnungen in Bocholt, ebenso wie die Mietverträge der bisherigen GAGFAH-Mieter, sind zum 1. Januar 2013 auf die LEG übergegangen.



Weitere Informationen:
www.leg-nrw.de

Gewoge AG, Aachen

Vorstand wiederbestellt

Ende November 2012 wurde Bernd Botzenhardt, Vorstand der Aachener gewoge AG wiederbestellt. Der Aufsichtsrat verpflichtete den seit 2008 amtierenden Alleinvorstand einstimmig für eine weitere Amtsperiode von fünf Jahren. Die Erfolge bei der kontinuierlichen Bestandsentwicklung und der unternehmerischen Ausrichtung der 1891 gegründeten gewoge sollten mit dieser Entscheidung gewürdigt und für die Zukunft gesichert werden, so der Aufsichtsratsvorsitzende Hermann Josef Pilgram. Der Erfolg sei in erster Linie dem Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Unterstützung des Aufsichtsrates zu verdanken, erklärte Bernd Botzenhardt.



Weitere Informationen:
www.gewoge-aachen.de

Übernahme

GEWOBA kauft 180 Wohnungen der BREBAU

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen hat 180 Wohnungen und 27 Garagen der BREBAU im Bremer Norden erworben. Die Übernahme des Bestandes erfolgt in zwei Teilschritten, ein Teilbestand geht zum 31. Dezember 2012 an das kommunale Wohnungsunternehmen Bremens über, der Zweite zur Jahresmitte 2013. Die Gebäude aus den Jahren 1962 bis 1968 befinden sich im Ortsteil Aumund-Hammersbeck und sind voll vermietet. Für die Mieter ändert sich mit dem Eigentümerwechsel nichts, Mietverträge bleiben unverändert bestehen. Einzige Neuerung: Die Bewohner der Anlagen können als GEWOBA-Mieter zukünftig am Serviceangebot des Immobilienunternehmens teilhaben.



Weitere Informationen:
www.gewoba.de




Quelle: Gewoba

180 Wohnungen im Bremer Norden haben den Besitzer gewechselt

Wohn- und Gewerbeimmobilien

BBSR legt Marktanalyse vor

Für den Wohnungssektor rechnen Immobilienmarktexperten mit einer steigenden Bautätigkeit sowie weiter anziehenden Mieten und Kaufpreisen. Das zeigt das 10. Expertenpanel Immobilienmarkt des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), wofür 334 Marktteilnehmer der Branche aus den Bereichen Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik nach ihren Erwartungen für die kommenden Monate befragt wurden. Der Wohnungssektor bleibt nach Ansicht der Teilnehmer weiterhin erfolgreich: 68% bewerten die Konjunkturaussichten positiv. Auf dem Häusermarkt rechnen 38% weiterhin mit einer steigenden Nachfrage, die das Angebot deutlich übersteigt. Mehr als die Hälfte der Befragten geht davon aus, dass das momentan hohe Kaufpreisniveau stabil bleibt bzw. noch steigen wird.

 Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

PUBLIKATION

Daten und Trends 2012/2013

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat zum elften Mal seine Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ vorgelegt. Das 159 Seiten umfassende Kompendium dokumentiert die aktuellen Zahlen und Statistiken zu den Angebots- und Nachfrageprozessen auf den Wohnungsmärkten. Grundlagen sind die umfassenden Basisdaten aus den vom GdW bundesweit vertretenen 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie die relevanten Ergebnisse der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends. Die Publikation mit zahlreichen Tabellen und Grafiken informiert in diesem Jahr insbesondere über Mieten und Betriebskosten, Immobilien- und Baulandmärkte, über die Entwicklung von Wohnungsbautätigkeit, Wohnungsbauinvestitionen und preisgebundenem Wohnungsbestand, über den Stand der energetischen Sanierung und die Sanierungsraten der GdW-Unternehmen, die Fortentwicklung beim Stadtumbau sowie die sozioökonomischen und demografischen Trends der Wohnungsnachfrage.

Die Veröffentlichung kostet 35 € und kann bestellt werden bei:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG,
Munzinger Straße 9,
79111 Freiburg,
immobilien@haufe-lexware.com
Bestell-Nr.: 06656-0004
ISBN: 978-3-648-03715-7



 Weitere Informationen:
www.gdw.de



Melden Sie sich kostenfrei an unter: <http://tinyurl.com/newsletter-wohnungswirtschaft>

Kooperation

BBA und Haufe-Lexware vereinbaren Zusammenarbeit

Im Rahmen einer Kooperation stellt die Haufe-Lexware GmbH und Co. KG den Dozenten der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. für die private Berufsschule und die Veranstaltung von Lehrgängen kostenlos die Datenbank und Informationssoftware „Haufe Verwaltungspraxis Professional“ und „Haufe Wohnungswirtschafts Office Professional“ zur Verfügung. Neben einer hohen Bandbreite an Kommentar- und Fachliteratur verfügen die beiden Softwareprodukte über Datenbanken an Urteilen der aktuellen Rechtsprechung sowie Vordrucken, Formularen und Musterverträgen aus unterschiedlichen Arbeitsbereichen der Immobilienwirtschaft.

 Weitere Informationen:
www.bba-campus.de und www.haufe-lexware.com

Veranstaltungshinweis

Wohnbaukongress in Hamburg

Der Wohnungsbau muss sich, vor dem Hintergrund anhaltender Modifikationen der Anforderungen im energetischen und baustofftechnischen Bereich, stetig neuen Herausforderungen stellen. In Zusammenarbeit mit namhaften Referenten aus Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und dem Rechtssektor zeigen die Unternehmen Bauking, Isover, Rigips, Weber und Velux in Kooperation mit der DW Die Wohnungswirtschaft und dem BFW Landesverband Nord am **28. Februar 2013** im East Hotel Hamburg auf, was zukünftig zu beachten ist und unterbreiten Lösungsvorschläge. Für den VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen konnte Holger Kowalski, Vorstandsvorsitzender Altonaer Spar- und Bauverein eG, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Hamburger Wohnungsunternehmen e. V. und stellvertretender Vorsitzender des Verbandsausschusses des VNW, als Referent gewonnen werden. Im Detail wird sich der diesjährige Wohnbaukongress mit der derzeitigen und zukünftigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und den rechtlichen Zusammenhängen beschäftigen, einen Einblick in die politischen Rahmenbedingungen des Hamburger Wohnungsbaus geben, durch einen Objektbeitrag den Praxisbezug dieser Inhalte untermauern und sich abschließend ganzheitlich dem Thema Innendämmung widmen. Diese spielt eine entscheidende Rolle insbesondere bei Gebäuden, die keine Fassadendämmung zulassen.

 Weitere Informationen und Anmeldung:
www.bauking.de/profiseinare

Benefiz-Golfturnier-Reihe zugunsten der DESWOS

„Golf macht Schule“ unterstützt Entwicklungshilfeorganisation



Mit den Erlösen aus den Turnieren wird auch in diesem Jahr der Schulbau in Indien unterstützt

Auch im Jahr 2013 unterstützt die Wohnungswirtschaft mit den DESWOS-Golfturnieren von Haufe-Hammonia ein integratives Schulprojekt in Indien. Die Santhi School im südindischen Pettavaithalai wird von etwa 1.200 benachteiligten schulpflichtigen Kindern aus den verstreuten und

In der Saison 2013 können Sie an folgenden Turnieren teilnehmen:

25. Mai	Bad Saarow	(Sporting Club Berlin)
13. Juli	Bad Aibling	(Golfclub Maxtrain)
03. August	Hamburg	(Golf & Country Club Hamburg-Treudelberg)
14. September	Köln	(Golfclub Clostermanns Hof)

entlegenen Dörfern rund um den Ort Pettavaithalai besucht. Besonderes Merkmal ist die gezielte Betreuung und Förderung von Kindern aus armen und bildungsfernen Familien und die Integration von behinderten Kindern. Die Society for Education, Village Action and Improvement (SEVAI) stellt Transportbusse und Rollstühle zur Verfügung, das Schulgelände wie die Erdgeschoss-Klassenräume sind barrierefrei und die betreuenden Lehrer und Mitschüler werden trainiert, ihre behinderten Mitschüler zu unterstützen. Nun aber platzt die Schule aus allen Nähten und ein Ausbau der Schule wird erforderlich. Geplant ist eine erdbebenresistente und wirbelsturmsichere Aufstockung des Gebäudes um eine Fläche von ca. 300 m² für weitere fünf Klassenräume. Ziel der DESWOS ist es, die Partnerorganisation SEVAI durch eine möglichst umfangreiche Spende zu unterstützen. Die Haufe-Hammonia-Benefizturniere unter dem Motto „Golf macht Schule“ tragen dazu bei.

Weitere Informationen und Anmeldung:
<http://www.hammonia.de/golf/>

NACHBERICHT

Perspektiven der Personalentwicklung

Ende November 2012 fand das Forum „Perspektiven der Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft“ statt. Insgesamt über fünfzig Teilnehmer aus Wohnungsunternehmen und immobilienwirtschaftlichen Verbänden in ganz Deutschland waren nach Münster gekommen, um an der Gemeinschaftsveranstaltung der Verbände vdW Niedersachsen Bremen, VdW Rheinland Westfalen und VNW sowie des EBZ teilzunehmen. Das Fachmagazin DW - Die Wohnungswirtschaft hatte das Personalforum als Medienpartner begleitet. Geboten wurden den Teilnehmern zahlreiche Vorträge, Diskussionen und ein Praxisteil, u. a. mit einem Beispiel der Wogedo Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG, das zeigen sollte, wie ein Personalentwicklungskonzept in die Unternehmensstrategie eingefügt werden kann. „Daher wollen wir hier mit der kommenden Veranstaltung - die ja

in Hamburg am **5. und 6. November 2013** mit dem VNW als Gastgeberverband stattfinden wird - ebenfalls wieder einen starken Fokus auf realitätsgerechte Inhalte, Ideen und Beispiele halten“, erklärte Andreas Daferner, Bildungsreferent des VNW.



Zahlreiche Teilnehmer besuchten das Forum Personalentwicklung in Münster

Weitere Informationen:
www.e-b-z.de

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Die interne Revision in der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unterliegt heute durch interne und insbesondere externe Einflüsse einem stetigen Wandel. In diesem dynamischen Umfeld nimmt die Komplexität unternehmerischer Prozesse ständig zu, so dass geeignete Instrumente zur Führung eines Unternehmens sowie zur Überwachung der inneren Strukturen notwendig sind. Diese Überwachung unterstützt die interne Revision als Teil des in einem jeden Unternehmen implementierten Risikomanagementsystems.



WP, StB Dr. jur.
Heinz Jürgen Schirduan
Prüfungsdirektor, Vorstand
Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.

Die interne Revision in einem Wohnungs- und Immobilienunternehmen dient der Überwachung der internen Aufbau- und Ablauforganisation zur Sicherstellung des richtigen Ablaufs der Geschäftsprozesse, aber auch der Prozessoptimierung. Sie stellt damit ein wichtiges Instrument zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung dar.

Die Verpflichtung der Geschäftsführung, ein funktionierendes internes Überwachungssystem sicherzustellen, wurde 1998 durch das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) in § 91 Abs. 2 AktG gesetzlich festgeschrieben. Diese gesetzliche Kodifizierung hatte Ausstrahlungswirkung auf alle anderen Rechtsformen, so dass die Unternehmen ihre internen Kontroll- und Überwachungssysteme überarbeitet und ggf. neu gestaltet haben. Zu den Komponenten eines wirksamen internen Kontrollsystems gehört auch die Innenrevision, wie unten stehende Tabelle zeigt. Dabei ist von besonderem Nutzen und Vorteil, dass die interne

Revision eine von den einzelnen Unternehmensprozessen unabhängige und objektive Funktion erfüllt, deren Aufgabe sowohl in der Überprüfung von Sachverhalten als auch in der Beratung liegt. Die Innenrevision unterstützt die Geschäftsführung somit bei der Erreichung ihrer Ziele, indem sie Vorgänge auf ihre Ordnungsmäßigkeit überprüft, Schwachstellen im internen Kontrollsystem sowie Unwirtschaftlichkeiten und Unregelmäßigkeiten aufdeckt.

Die interne Revision bewertet dementsprechend nach vorgenommener Analyse systematisch die Führungs- und Überwachungsprozesse, die zugehörigen Kontrollen, die Wirtschaftlichkeit sowie Zweckmäßigkeit von Strukturen. Sie hilft, diese zu verbessern und zu optimieren. Neben dem Controlling und dem Risikofrühwarnsystem bildet die

interne Revision als Teil des internen Kontrollsystems das Risikomanagementsystem als übergeordnetes Steuerungs- und Überwachungssystem eines Unternehmens. Sie unterstützt damit die Geschäftsführung sowie den Aufsichtsrat in ihrer originären Überwachungsaufgabe.

Organisation der Internen Revision

In Abhängigkeit von der Größe des jeweiligen Immobilien- und Wohnungsunternehmens können die Aufgaben (siehe neben stehenden Kasten ①) der Innenrevision unterschiedlich intensiv ausgeprägt sein. Die interne Revision sollte aber immer als unabhängige, nicht mit operativen Aufgaben betraute Stabsstelle eingerichtet werden sowie unmittelbar und ausschließlich der Geschäftsführung unterstellt sein. Kleine und

KOMPONENTEN DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS

Organisatorische Sicherungsmaßnahmen

- Funktionstrennung
- Vier-Augen-Prinzip
- Anforderungsprofile
- Arbeitsablaufbeschreibungen
- Vergabe-/Zahlungsermächtigungen
- Belege
- Zugriffsrestriktionen für das IT-System

Systemintegrierte Kontrollmechanismen

- Plausibilitätskontrollen
- Abstimmungskontrolle
- Fehlerprotokolle

Interne Revision

- Prozessunabhängige Überwachung durch eine Stabsstelle
- alle Unternehmensbereiche umfassende Prüfungsplanung

1 AUFGABEN DER INTERNEN REVISION

1. Prüfung und Beurteilung der Funktionsfähigkeit, Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit, Verlässlichkeit und Angemessenheit wichtiger Unternehmensbereiche, z. B.
 - Risikomanagementsystem (internes Kontrollsystem, Controlling, Risikofrüherkennungssystem),
 - Finanz- und Rechnungswesen,
 - internes und externes Berichtswesen.
2. Prüfung der Einhaltung gesetzlicher und aufsichtsrechtlicher Vorgaben sowie die Wahrung betrieblicher Richtlinien, Ordnungen, Vorschriften, Anweisungen, Leitlinien und Zielvorgaben.
3. Prüfung der Geschäftsprozesse auf Ordnungsmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Förderung der Unternehmensziele.
4. Schutz des Unternehmens vor Vermögensverlusten und Schäden (z. B. Reputationschäden etc.) aller Art.

mittelständische Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft können in der Regel aufgrund ihrer begrenzten personellen Kapazität einen eigenen Innenrevisor bzw. eine eigene Revisionsabteilung nicht einrichten. Dann besteht die Möglichkeit, die revisionstypischen Aufgaben auf einen externen Dienstleister zu übertragen. Idealerweise sollte ein Dienstleister beauftragt werden, der über das entsprechende Fachwissen und über fundierte Kenntnisse der Geschäftsprozesse sowie der gesetzlichen Anforderungen im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verfügt.

Durchführung der Internen Revision

Grundvoraussetzung für die effektive Funktionsfähigkeit der Innenrevision ist die schriftliche Fixierung des gesamten Geschäftsbetriebes des Wohnungsunternehmens. Nur wenn Aufbau- und Ablauforganisation sowie Verantwortlichkeiten klar definiert und dokumentiert sind, kann eine wirksame Revision der betrieblichen Funktionsbereiche erfolgen. Zunächst muss sich die interne Revision zwecks Erstellung eines (jährlichen) Prüfprogramms - wenn nicht konkrete Vorgaben durch die Geschäftsführung oder den Aufsichtsrat erfolgen - anhand der vorliegenden Unterlagen einen Gesamtüberblick über die jeweils abzudeckenden Prüffelder verschaffen. So kann die Identifizierung möglicher Prüffelder anhand eines vorhandenen Organigramms, der Dokumentation von Geschäftsprozessen (Arbeitsablaufbeschreibungen/Arbeitsanweisungen) oder mittels vorliegender Stellenbeschreibungen erfolgen. Durch die Beschreibung der von den Fachberei-

chen durchzuführenden Tätigkeiten kann bereits auf mögliche Risiko- und damit Prüfungsbereiche des Unternehmens geschlossen werden. Ebenfalls können die unternehmenseigenen Vorgaben wie Richtlinien, Geschäftsanweisungen oder Gesellschaftsvertrag/Satzung, gesetzliche bzw. aufsichtsrechtliche Anforderungen sowie fachübergreifende Themen Ansätze zur Identifizierung von Prüffeldern geben.

Da es bei einem Wohnungs- und Immobilienunternehmen zu aufwendig ist, alle Bereiche oder Geschäftsprozesse in jedem Jahr zu prüfen, wird ein mehrjähriger in der Regel drei bis fünf Jahre umfassender Prüfungsplan erstellt. Dabei wird festgelegt, welche spezifischen Unternehmensbereiche in welchen Jahren geprüft werden. Eine Abstimmung des Prüfungsplans mit dem Aufsichtsrat und dem zuständigen Abschlussprüfer ist dabei zu empfehlen. Aktuelle (organisatorische) Veränderungen sind kontinuierlich einzu- beziehen.

Die interne Revision durchläuft in der Regel folgende vier Phasen (Details sind im nachfolgenden Kasten ☺ zu finden):

- Phase 1: Ermittlung der Soll-Konzeption des Prüfungsgegenstandes
- Phase 2: Ermittlung des Ist-Zustandes des Prüfungsgegenstandes
- Phase 3: Soll-Ist-Vergleich
- Phase 4: Bewertung der Ergebnisse

Prüfungsgegenstände der internen Revision

Üblicherweise bilden folgende Bereiche der kaufmännischen und technischen Wohnungswirtschaft die Prüfungsgegenstände der internen Revision:

- Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems,
- Hausbewirtschaftung und Mietenverwaltung (insbesondere im Hinblick auf Vorgehensweise bei Mieterwechsel, Mietpreisbildung und Abschluss von Neuverträgen, zügige Anschlussvermietung sowie Erhebung von Kauttionen),
- Betriebskosten (insbesondere Ordnungsmäßigkeit der Erhebung, Umlagefähigkeit, Termingerechtigkeit),
- Bautätigkeit im Anlagevermögen bei Neubau oder Modernisierung (insbesondere im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit, Arbeitsabläufe oder ►

Gekonnt optimiert: Unsere betriebswirtschaftliche Analyse Ihrer Prozesse.



Als innovativer Partner verbinden wir Welten. Zum Beispiel mit der betriebswirtschaftlichen Analyse Ihrer Technik und Prozesse. Unser interdisziplinäres Projektteam entwickelt für Sie bereichsübergreifend genau Ihre Lösung. Erfahren Sie mehr unter www.comlineag-immobilien.de

COMLINEAG

Innovationspartner für IT-gestützte
Prozesse und Technologien

auch Kommunikationsbeziehungen innerhalb des Unternehmens),

- Verkaufstätigkeit (Prozessablauf von Kriterien der Objektauswahl bis Kaufpreiskontrolle, Zustimmungspflichten),
- Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen (Führung der Treuhandkonten über Honorarabrechnungen bis Maßnahmenverwaltung),
- Finanzierung (insbesondere Zahlungsverkehr, Kreditportfoliomanagement und Finanzplanung),
- Mahn- und Klagewesen (zeitnahes Forderungsmanagement mit Dokumentation einzelner Schritte),
- Fragen des Finanz- und Rechnungswesens oder des Personalwesens,
- IT-Sicherheit und Datenschutz,
- Aufbau- und Ablauforganisation im Hinblick auf IKS und Vorgaben Managementüberwachungssystem,
- technische Fragen bei Instandhaltungsplanung, Auftragsvergabe und Abrechnung (Beachtung von Vorgaben bei Ausschreibungen, Leistungsdurchführung, Budgetkontrolle),
- Regiebetrieb (insbesondere Materialeinkauf, -verwaltung, Einsatzplanung der Handwerker, Arbeitszeitnachweise und Weiterbelastung an Mieter),
- ordnungsgemäße Fördermittelverwendung und -beantragung (Ausnutzung relevanter Fördermöglichkeiten, Einhaltung der Auflagen des Fördermittelgebers, bilanzielle Erfassung),
- WEG-Verwaltung (insbesondere Jahresrechnung, Einzug des Hausgeldes, Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrücklage, Versicherungen),
- Beteiligungscontrolling,
- Prävention, Aufdeckung oder detaillierte Analyse von dolosen Handlungen (wie Bilanzmanipulationen, Unterschlagung oder das Unternehmen vorsätzlich schädigender Handlungen),
- Einhaltung Verkehrssicherungspflichten,
- Umsetzung von Compliance-Maßnahmen.

Berichterstattung der internen Revision

Über das Ergebnis der durchgeführten Innenrevision ist unparteiisch, vollständig, wahrheitsgetreu und mit der gebotenen Klarheit mündlich sowie schriftlich zu berichten. Auch wenn die Geschäftsführung in erster Linie der Adressat des Berichts ist, sollten die betroffenen Abteilungen einbezogen werden. Der Erarbeitung des schriftlichen Berichtes geht in der Regel eine mündliche Berichterstattung voraus. Hiermit soll beiden Seiten Gelegenheit gegeben werden, Sachverhalte zu diskutieren und dazu Stellung zu nehmen. So können infolge der Diskussion Feststellungen in einem anderen Licht erscheinen und

☉ DIE VIER PHASEN DER PRÜFUNGS DURCHFÜHRUNG

Phase 1: Im ersten Schritt wird die Soll-Konzeption des Prüfungsgegenstandes ermittelt. Die Soll-Konzeption lässt sich aus gesetzlichen Vorgaben, Verordnungen, Erlassen, Fachgutachten, Satzung/Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnungen, Verträgen, Unternehmensrichtlinien, internen Arbeitsanweisungen, Planvorgaben, Organisationsunterlagen etc. ableiten.

Phase 2: Die Maßnahmen zur Ermittlung des Ist-Zustandes des Prüfungsgegenstandes stellen darauf ab, die tatsächlich gelebte Vorgehensweise festzustellen. Als Untersuchungsinstrumente dienen hierbei die Befragung von Mitarbeitern, die Beobachtung von Arbeitsabläufen und die Inaugenscheinnahme von Dokumenten. Je nach Art, Bedeutung und Risikoeinschätzung des Prüfungsgegenstandes differiert die jeweilige Prüfungsintensität. Sie schwankt zwischen einer vollständigen Prüfung des Sachverhalts und einer stichprobenbasierten Vorgehensweise. Prüfungshandlungen zur Ermittlung des Ist-Zustandes werden i. d. R. als Funktions- und/oder Einzelfallprüfungen (z. B. Belegprüfungen) durchgeführt.

Phase 3: In dieser Phase des Prüfungsprozesses findet ein Abgleich des Ist-Zustandes mit der Soll-Konzeption statt, um zu ermitteln, ob die tatsächlichen Verarbeitungs- und Kontrollmechanismen den dokumentierten Soll-Vorgaben entsprechend funktionieren.

Phase 4: Die letzte Phase umfasst die Aus- und Bewertung der Ergebnisse sowie die mündliche und schriftliche Berichterstattung an die Geschäftsführung. Festgestellten Abweichungen bzw. Beanstandungen werden einzeln bewertet und um Empfehlungen zur Beseitigung von Schwachstellen ergänzt. Die Berichterstattung schließt mit einem Gesamturteil über den Prüfungsgegenstand.

entsprechend im schriftlichen Bericht verwertet werden. Im Bericht wird der Prüfungsgegenstand beschrieben, die Feststellung zum Ist-Zustand und zur Soll-Konzeption dargelegt, die festgestellten Abweichungen beurteilt und Empfehlungen zur Verbesserung vorgeschlagen. Der Bericht schließt mit einem Gesamturteil über den Prüfungsgegenstand.

Fazit

Die interne Revision ist ein wichtiges Element des Risikomanagementsystems eines Wohnungsunternehmens und stellt ein Instrument der Geschäftsführung zur Wahrnehmung seiner Überwachungstätigkeit dar. Die Pflicht zur Einrichtung einer internen Revision leitet sich aus der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ab und unterliegt damit jährlich der Prüfung durch den Abschlussprüfer. Für Genossenschaften nach § 53 Abs. 1 GenG und für Unternehmen mit öffentlicher Beteiligung i. S. d § 53 HGrG besteht in Bezug auf die interne Revision als Teil der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung eine be-

sondere Prüfungspflicht, die im Prüfungsbericht darzustellen ist. Bei einer gut funktionierenden internen Revision ist dem Abschlussprüfer sogar möglich, sich im Rahmen seiner Prüfung auf die Ergebnisse der Innenrevision zu stützen und dadurch den Prüfungsumfang zu vermindern.

Die Ausgestaltung der Innenrevision variiert je nach Unternehmensgröße und gerade für kleine Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist es aus personellen Gründen sogar fast ausgeschlossen, eine solche einzurichten. Daher bietet sich für die kleinen Unternehmen eine externe Auslagerung dieser Aufgabe an. Die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahe stehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen und beraten bei der Konzeption und Einrichtung einer Internen Revision. Als Spezialisten der Wohnungswirtschaft verfügen die Prüfer und Berater über ausgeprägtes Fachwissen und langjährige Erfahrungen insbesondere im Bereich der Internen Revision und bieten diese als externe Dienstleistung an. ■



Weitere Informationen unter:
www.vdwsuedwest.de/internerevision

Überschätzter Hype oder Medium der Zukunft

Brauchen Wohnungsunternehmen Social Media?

Fast jeder zweite Deutsche zwischen 14 und 64 Jahren ist Mitglied eines sozialen Netzwerks. Die Wirtschaft hat dies längst erkannt und nutzt Social Media für Marketing und Kundenbindung. Aber: Müssen Wohnungsunternehmen hier vertreten sein? Möchten Mieter mit ihren Vermietern über Facebook kommunizieren? Die Immobilienbranche sollte jedenfalls soziale Netzwerke als Kommunikationsmedien weder vollkommen ausschließen, jedoch halbherzige Lösungen vermeiden, so die Ergebnisse einer Studie, die hier vorgestellt werden.



Bettina Harms
und



Katrin Trunec
Analyse & Konzepte GmbH
Hamburg

Soziale Netzwerke haben in den vergangenen Jahren einen rasanten Bedeutungsanstieg erlebt. Für einen großen Teil der Bevölkerung ist ihre Nutzung mittlerweile fester Bestandteil des Alltags geworden. Diesen Trend bestätigt die Allensbacher Computer- und Technik-Analyse (ACTA) 2012: Fast jeder zweite Deutsche im Alter von 14 bis 64 Jahren ist Mitglied in einem sozialen Netzwerk. Das sind knapp dreimal so viele wie noch im Jahr 2008. Besonders in den mittleren und höheren Altersgruppen sind die Nutzerzahlen gestiegen. So sind von den 14- bis 29-Jährigen etwa 80% bei einem sozialen Netzwerk angemeldet, von den 30- bis 39-Jährigen sind es 56% und selbst von den 50- bis 56-Jährigen noch 20%. Dabei hat Facebook in Sachen Beliebtheit die Nase vorn. Die Kommunikationsbranche hat diese Entwicklung längst erkannt und nutzt soziale Netzwerke für Marketing- und Kundenbindungsmaßnahmen. Wie sieht es aber bei den Wohnungsunternehmen aus? Möchten Mieter mit ihren Vermietern über Face-

book kommunizieren? Müssen Wohnungsunternehmen hier vertreten sein?

Die Wohnungswirtschaft ist hinsichtlich der Kundenorientierung – so das Ergebnis des Servicemonitors Wohnen 2012 – auf dem richtigen Weg. An manchen Stellen gibt es jedoch Möglichkeiten, die Serviceorientierung weiter zu verbessern und so die Kundenzufriedenheit zu steigern. Einen bedeutenden Aspekt stellt dabei die Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter dar – in der die neuen Medien eine wichtige Rolle spielen.

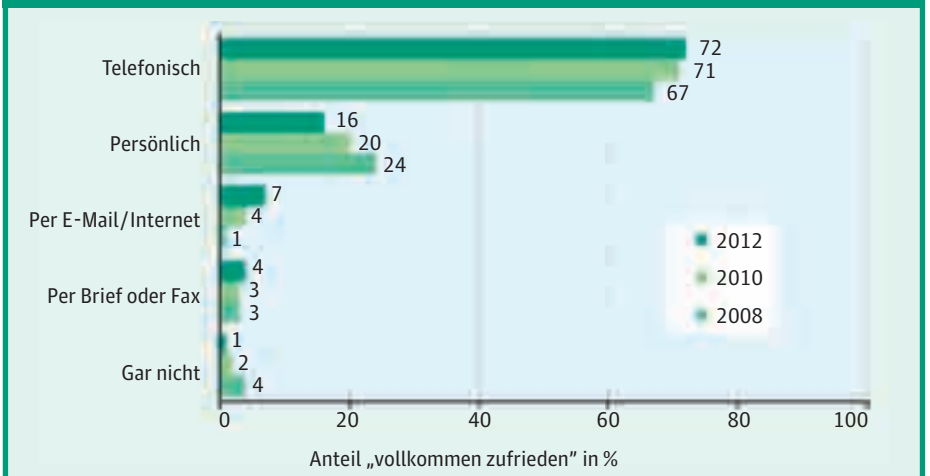
Kommunikation via Internet

Wie nehmen Mieter Kontakt zu ihren Vermietern auf, wenn es etwas zu besprechen gibt? Laut Servicemonitor Wohnen 2012 ist die bei Weitem

beliebteste Art der Kontaktaufnahme immer noch das Telefonat ①. 72% der Befragten greifen darauf zurück. An zweiter Stelle steht das persönliche Gespräch. Diesen Weg nehmen jedoch immer weniger Menschen auf sich. Waren es beim Servicemonitor Wohnen 2008 noch 24%, sind es heute nur noch 16% aller Mieter, die ihren Vermieter im Bedarfsfall persönlich aufsuchen.

In die entgegengesetzte Richtung verläuft der Trend hinsichtlich der Kontaktaufnahme via Internet: Nutzte 2008 lediglich 1% der befragten Mieter die Möglichkeit, per E-Mail mit dem Vermieter in Verbindung zu treten, sind es 2012 schon 7%. Allerdings gelingt es derzeit noch nicht allen Vermietern, sich darauf einzustellen und den Erwartungen der Mieter zu entsprechen. ▶

① BEVORZUGTE KONTAKTAUFNAHME



Quelle: alter Graffiken: A+K

ERREICHBARKEIT PER INTERNET BZW. E-MAIL

in %	2012	2010
Vollkommen zufrieden	24	25
Sehr zufrieden	32	27
Zufrieden	31	32
Weniger zufrieden	5	6
Unzufrieden	8	10

Grundsätzlich haben es bisher nur die privaten Einzelvermieter geschafft, dass die Kommunikation per Internet beziehungsweise E-Mail zufriedenstellend abläuft – allerdings vor dem Hintergrund nur oft geringer Kontaktzahlen ②.

Entscheidend ist dabei vor allem die Reaktionsgeschwindigkeit, also die Zeit, in der eine E-Mail beantwortet wird. Abgesehen von Wohnungsgenossenschaften und privaten Wohnungsunternehmen sind hier jedoch alle Vermietertypen auf einem guten Weg und haben die Reaktionsgeschwindigkeit bei E-Mail-Anfragen bereits verbessert. Um dem Trend der steigenden Internetnutzung durch die Mieter gerecht zu werden, sollte daran allerdings weiterhin gearbeitet werden.

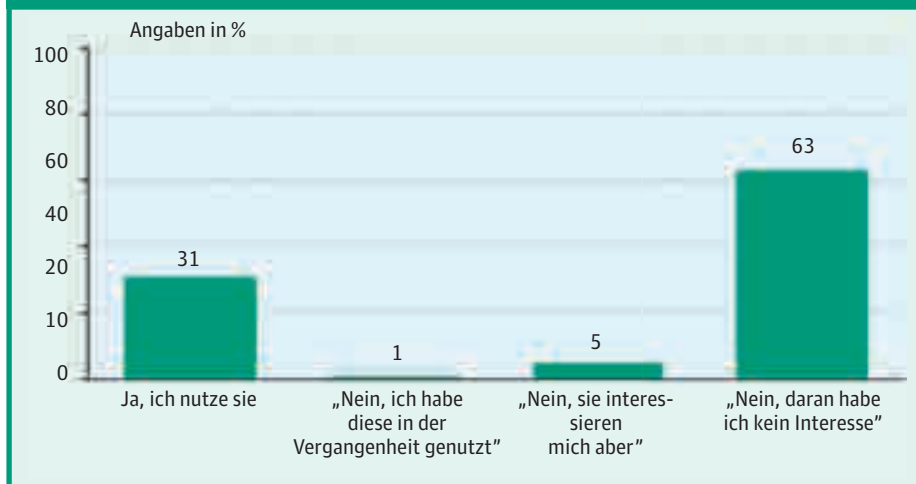
Relevanz sozialer Netzwerke

2012 befragte Analyse & Konzepte im Rahmen des Servicemonitors Wohnen die Mieter erstmals auch zum Thema Social Media. Gegenstand dieser Fragen waren sowohl die Nutzung als auch die Mitgliedschaft der Mieter in sozialen Netzwerken ③ + ④. Das Ergebnis: Insgesamt nutzen 31% aller Befragten Social Media. 5% sind zwar noch kein Mitglied in einem sozialen Netzwerk, interessieren sich aber dafür. Für 63% kommt die Mitgliedschaft nicht infrage. Dabei zeigen junge Haushalte bis 30 Jahre die größte Affinität zu sozialen Netzwerken: Über 70% der Paare und Singles in dieser Altersklasse sind dort bereits vertreten. Aber auch jede zweite Familie zählt zu den Nutzern. Bei den älteren Befragten steigt ebenfalls das Interesse, vor allem bei den Singles über 65 Jahre. 13% der Befragten in dieser Kategorie haben sich derzeit zwar noch bei keinem sozialen Netzwerk registriert, könnten sich dies jedoch vorstellen.

Diese Zahlen zeigen, dass soziale Netzwerke an Bedeutung gewinnen und somit auch als Möglichkeit der Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter zumindest in Betracht gezogen werden müssen.

Die Antwort auf die Frage, bei welchem der zahlreichen sozialen Netzwerke die meisten Befragten Mitglied sind, ist eindeutig ⑤. Mit 84% ist Facebook das meistgenutzte Netzwerk. Darauf

NUTZUNG SOZIALER NETZWERKE



NUTZUNG SOZIALER NETZWERKE NACH HAUSHALTSTYPEN

in %	Ja, ich nutze sie	Nein, ich habe diese in der Vergangenheit genutzt	Nein, sie interessieren mich aber	Nein, daran habe ich kein Interesse
Singles unter 30	78	0	0	22
Singles 30 bis 64	25	2	4	69
Singles 65 Plus	2	1	13	84
Paare unter 30	73	5	0	22
Paare 30 bis 64	27	1	5	67
Paare 65 Plus	7	1	9	83
Alleinerziehend	41	3	2	54
Familie (2 Erwachsene plus Minderjährige)	50	2	4	44
Haushalte mit mehr als 2 Erwachsenen	37	0	3	60

folgen Xing mit 16%, VZnet mit 14%, Google+ mit 8% und Twitter mit 5%. Bei der Auswahl des jeweiligen Netzwerks spielt vor allem das Alter eine Rolle: Mit einem Altersdurchschnitt von 32,9 Jahren sind bei VZnet die jüngsten Nutzer registriert. Google+ hat dagegen mit einem Altersdurchschnitt von 42 Jahren die ältesten Mitglieder. Ausschlaggebend bei der Entscheidung für ein Netzwerk ist an erster Stelle die Sicherheit hinsichtlich Daten- und Privatsphäre-Einstellungen. Aber auch die Benutzerfreundlichkeit spielt eine wichtige Rolle.

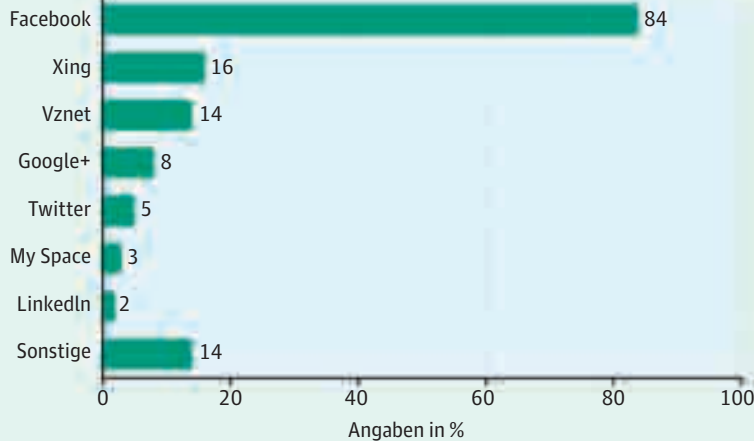
Überwiegend private Nutzung

Interessant ist auch die Häufigkeit, mit der die Befragten sich in ihre sozialen Netzwerke einloggen. Mehr als die Hälfte der bei Facebook & Co. angemeldeten Mieter sind täglich aktiv, 29% sogar mehrmals am Tag. Dies ist vornehmlich bei den jüngeren Mietern der Fall. Je älter die Befragten, desto geringer die Frequenz, mit der sie soziale Netzwerke nutzen. Die meisten User schätzen an den Netzwerken vor allem, dass sich soziale Kontakte auf diesem Weg besonders einfach aufrecht-

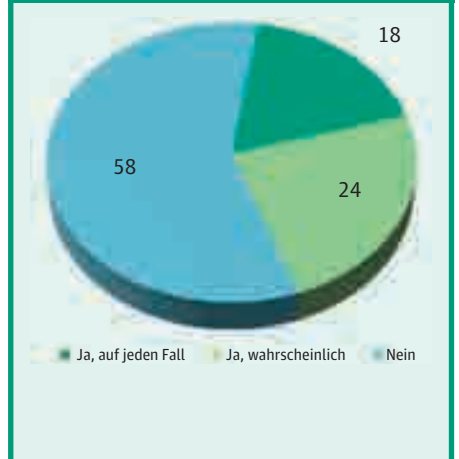
erhalten lassen. So nutzen 64% Social Media, um Freundschaften zu pflegen, 23% haben darüber sogar schon neue Freunde gefunden. Entsprechend beschränken sich positive Erfahrungen, die Mieter mit sozialen Netzwerken gesammelt haben, auf den privaten Bereich. Lediglich 8% pflegen hier auch berufliche Kontakte. 13% haben dagegen keinerlei positive Erfahrungen in einem sozialen Netzwerk gemacht – 1% hat sich sogar wieder abgemeldet. Gründe hierfür sind unter anderem verlorengegangenes Interesse und der als zu hoch bewertete Zeitaufwand ⑥.

Bei den Befragten, die derzeit bei einem oder mehreren sozialen Netzwerken registriert sind oder dies einmal waren, wurde auch gefragt, ob sie diese für die Wohnungssuche nutzen würden ⑦. Das Ergebnis: Eine geringe Mehrheit, nämlich 58%, hält diesen Weg der Wohnungssuche derzeit für eher ungeeignet. 42% der Befragten können sich allerdings gut vorstellen, soziale Netzwerke in ihre Wohnungssuche zu integrieren. Darunter stellen die Haushalte der unter 30-Jährigen wieder die stärkste Gruppe: 15% der Singles und 12% der Paare dieses Alters würden für ihre Wohnungssuche

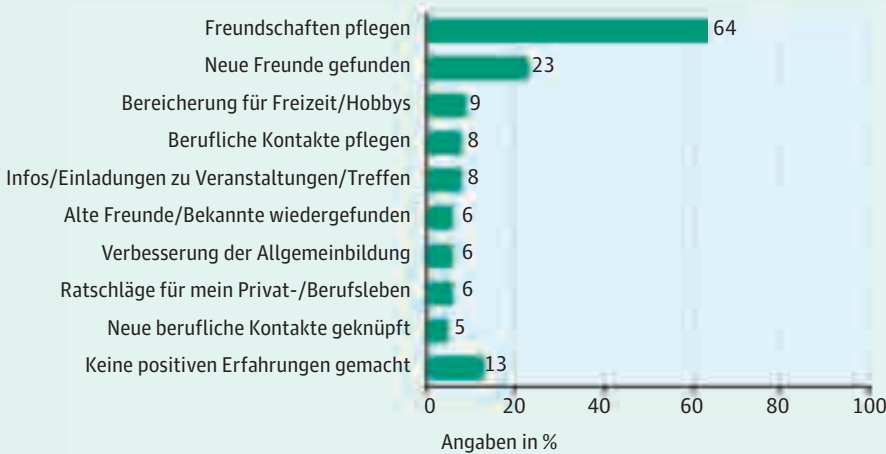
5 ART DER GENUTZTEN NETZWERKE



7 WÜRDEN SIE SOZIALE NETZWERKE FÜR DIE WOHNUNGSSUCHE NUTZEN?



6 GESAMMELTE ERFAHRUNGEN MIT SOZIALEN NETZWERKEN



8 MÖCHTEN SIE IN SOZIALEN NETZWERKEN MIT IHREM VERMIETER KOMMUNIZIEREN / SICH ÜBER DAS WOHNUNGSUNTERNEHMEN AUSTAUSCHEN?

	in %	Ja
Singles unter 30		7
Singles 30 bis 64		3
Singles 65 Plus		1
Paare unter 30		10
Paare 30 bis 64		2
Paare 65 Plus		0
Alleinerziehend		5
Familie (2 Erwachsenen plus Minderjährige)		7
Haushalte mit mehr als 2 Erwachsenen		5

auch in sozialen Netzwerken nach Informationen suchen. Bei Familien mit minderjährigen Kindern waren es immerhin noch 11%.

Eindeutig negativ fielen die Antworten auf die Frage aus, ob sich die Mieter vorstellen können, mit ihren Vermietern über soziale Netzwerke zu kommunizieren und ob sie sich auf diesem Wege über ihre Vermieter austauschen würden ©: Nur 11 % sagten Ja, auch hier hauptsächlich die unter 30-Jährigen. Für 89% kommt diese Art der Korrespondenz dagegen nicht infrage. Besonders nicht für die über 65-Jährigen: Diese verneinten die Frage zu 100% - ebenso wie die Möglichkeit, über soziale Netzwerke nach Wohnungen zu suchen.

Fazit

Die Ergebnisse des Servicemonitors Wohnen 2012 unterstreichen, dass das Internet in der Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter weiter an Bedeutung gewinnt. Auch soziale Netzwerke werden von immer mehr Mietern genutzt, was den deutschlandweiten Trend widerspiegelt. Die Bedeutung von Social Media für Wohnungsunternehmen muss jedoch differenziert betrachtet

werden: Soziale Netzwerke werden von allen Altersgruppen hauptsächlich für private Zwecke genutzt. Jedoch steigt vor allem bei den Jüngeren das Interesse daran, diese auch für die Wohnungssuche einzusetzen. Daraus ergibt sich, dass die Immobilienbranche soziale Netzwerke als Kommunikationsmedien weder vollkommen

SERVICEMONITOR WOHNEN 2012

Wie zufrieden sind die Mieter in Deutschland mit den Leistungen ihres Vermieters? Unter anderem diesen Fragen geht das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte im Servicemonitor Wohnen 2012 nach. Für diese repräsentative Studie wurden rund 1.000 Mieter aus Groß- und Mittelstädten in ganz Deutschland in telefonischen Interviews befragt - mit dem Ziel, die Leistungen unterschiedlicher Vermietergruppen beurteilen und vergleichen zu können.



Weitere Informationen:
www.analyse-konzepte.de

ausschließen noch überschätzen sollte. Social Media ist ein äußerst junges Medium, das rasant wächst. Derzeit ist das Interesse gerade im Wohnungsbereich jedoch nicht besonders groß. Entsprechend sollten soziale Netzwerke zwar als Medien mit wachsender Relevanz betrachtet und in die Kommunikationsstrategien einbezogen werden, die Unternehmen müssen sich jedoch im Klaren sein, dass man darüber im Moment längst nicht alle Zielgruppen erreicht und auch bei Mietern, die Social Media nutzen, noch Akzeptanz schaffen muss. Zudem sollten für die Kommunikation in sozialen Netzwerken entsprechende Ressourcen zur Verfügung gestellt werden. Halbherzige Lösungen schlagen sich oft negativ auf das Unternehmensimage nieder. Schneidet man Social-Media-Aktivitäten jedoch speziell auf die jüngere und mittlere Zielgruppe zu (siehe DW 1/2013, S. 56), beispielsweise mit Wohnungsangeboten, die zusätzlich in sozialen Netzwerken veröffentlicht werden, ist darin durchaus Potenzial vorhanden - zumal Unternehmen, die jetzt schnell gute Angebote schaffen vom First-Mover-Effekt profitieren können. ■

Kassenautomaten – ein Service für Barzahler Mietzahlungen ohne Konto



Die Rostocker WIRO vereinfacht Mietzahlungen für Kunden ohne Konto. Mit der Installation von Kassenautomaten, an denen die Kunden ihre Mieten bar einzahlen können, ist man einen innovativen Weg gegangen. Ihr Einsatz erhöht den Geldfluss, hilft Rückstände zu senken, vermindert den Verwaltungsaufwand und ist zudem für zahlungsschwache Mieter diskret. Das Wohnungsunternehmen hält nicht nur die Mietrückstände auf einem niedrigen Niveau. Es wird auch seiner sozialen Verantwortung gerecht und bietet allen Kunden einen vielseitigen Service.



Marc von Bandemer
Public Relations
v. Hoyningen-Huene
Hamburg

Die städtische WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH gehört zu den großen Wohnungsunternehmen Norddeutschlands. Rund

70.000 Hansestädter leben in 36.000 WIRO-Wohnungen. Das Wohnungsunternehmen unterstützte den Haushalt der Stadt Rostock 2011 mit einer Gewinnausschüttung in Höhe von rund 15 Mio. €. Diese Entwicklung ist das Ergebnis einer konsequenten Unternehmenspolitik. Dazu gehören konstante Investitionen in den Wohnungsbestand, innovative Vermarktungsstrategien, vertriebsorientierte Vermietungsprozesse, die dezentrale Mieterbetreuung, aber auch ein Finanzmanage-

ment, das in den letzten fünf Jahren stetig optimiert wurde.

Die Unternehmensphilosophie ist geprägt von Kundenorientierung und sozialem Verantwortungsbewusstsein gegenüber den Mietern. Seit mehr als fünf Jahren gelingt es der WIRO, die laufenden Forderungen an ihre Mieter konstant zu halten: Sie betragen nur 0,2% der Jahressollmiete. „Diese positive Entwicklung gegen den allgemeinen Trend ist auf ein ebenso strukturiertes Vermietungs- und Mietschuldenmanagement wie soziales Beratungs- und Betreuungsangebot an säumige Zahler zurückzuführen“, erklärt Sabine Steinhaus, Bereichsleiterin Wohnungswirtschaft. Zusätzlich geht das Unternehmen innovative Wege bei der Kundenbetreuung und setzt auf technische Lösungen, die sich bereits nach kurzer Zeit für alle Beteiligten ausgezahlt haben – u. a. Kassenautomaten.

Kassenautomaten erleichtern Mietzahlungen

Seit 2011 kann die Miete oder Kautions in jedem der sieben Kundencenter im gesamten Stadtgebiet auch an einem Kassenautomaten bar bezahlt werden. Das Verfahren, das bei Energieversorgungsunternehmen bereits etabliert ist, bietet sich vor allem auch für die Wohnungswirtschaft an, wie das Rostocker Beispiel zeigt.

Eine nicht geringe Anzahl von Menschen in Deutschland besitzt kein Bankkonto, weil sie aufgrund eines unregelmäßigen oder geringen Einkommens von Kreditinstituten als Kunden abgelehnt werden. Ziel der WIRO war es, die Zahlungsmöglichkeiten für diese Kundengruppe zu



Quelle: WIRO

Auch in der WIRO-Zentrale in der Langen Straße 38, direkt in der City Rostocks, befindet sich ein Kassenautomat

vereinfachen und so weit wie möglich zu automatisieren. Drei wesentliche Gründe haben dazu geführt, dass diese Option bereits nach kurzer Zeit als Erfolg zu bewerten ist:

- an Kassenautomaten können Mieter ihre Zahlungen sehr flexibel vornehmen,
- das Prozedere läuft äußerst bedienerfreundlich
- und ist dabei vor allem diskret.

Die bei der WIRO zum Einsatz kommenden Kassenautomaten bilden nahezu sämtliche Abläufe einer manuellen Kasse ab. Voraussetzung dafür war eine Schnittstelle, die eine Integration in das bestehende, übergeordnete und weiterverarbeitende Finanzsystem gewährleistet. Diese wurde in Zusammenarbeit zwischen Crown Systems aus Rellingen und der Rostocker Gesellschaft für Computer- und Kommunikationssysteme mbH (GECKO) realisiert. Dank der flexiblen Konfiguration werden die Zahlvorgänge im System in Echtzeit verarbeitet und die Informationen an den Automaten sofort zurückgespielt.

Wenn sich ein Kunde über seine Mietnummer identifiziert hat, kann er nach seiner persönlichen Liquidität Zahlungen in bar leisten, sogar mit Münzen. Dies geht in Teilbeträgen und in einem selbst bestimmten Rhythmus, bis zu täglich mehreren Teilbeträgen. Jeder Vorgang wird quittiert. Aufgrund der flexiblen Zahlungsweisen, die der Automat ermöglicht, stauen sich deutlich weniger Rückstände an. Die Höhe der offenen Salden geht zurück, Mieter müssen seltener gemahnt werden, was zusätzlich deutlich weniger Verwaltungsaufwand bedeutet.

Fast vier Mio. € Umsatz pro Jahr

Rund 300.000 € werden seit der Einführung pro Monat an den Automaten umgesetzt. Für manche Mieter ist diese Zahlungsmöglichkeit und insbesondere die Möglichkeit, die Mietzahlung bedarfsgerecht zu stückeln, ein großer Vorteil: Sie haben die Automaten schnell angenommen und bevorzugen sie bereits gegenüber einer manuellen Kasse. Denn an den Automaten sind Zahlungen während der gesamten Öffnungszeiten an fünf Werktagen möglich, die Wartezeiten sind kürzer – und vor allem entsteht bei der Zahlung nicht das Gefühl sozialer Kontrolle. Auch für die Servicemitarbeiter der WIRO bedeuten die Automaten eine Entlastung, weil sie deutlich weniger Aufwand bei Abrechnungen und Abstimmungen haben. Die dadurch gesparte Zeit steht für die individuelle Beratung der Kunden zur Verfügung.

Die WIRO konnte dank der Automatisierung der Barzahlungen ihre internen Abläufe schlanker gestalten, den Kundenbedürfnissen entgegenkommen und die Finanzsituation der Gesellschaft verbessern. ■



Quelle: WIRO

Interview

Was bringen Kassenautomaten für Bareinzahlungen?

Ralf Zimlich ist Vorsitzender der Geschäftsführung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH.

Warum setzt die WIRO auf die Idee, Automaten für Mietbareinzahlungen einzusetzen?

Die WIRO bietet ihren Mietern viele Serviceleistungen. Kassenautomaten bereichern dieses Angebot, denn Kunden, die ihre Miete, Kaution oder Nachzahlungen bar einzahlen möchten, können die Selbstbedienungsautomaten während der Öffnungszeiten unserer sieben Kundencenter in ganz Rostock nutzen. Hier kommen unsere Mieter im Alltag oft vorbei und nutzen die Möglichkeit gern, ihre Angelegenheiten auf dem kurzen Weg zu erledigen. Die langen Öffnungszeiten machen es auch Berufstätigen leicht, persönlich vorbeizukommen. Das gibt unseren Mitarbeitern Raum für noch mehr individuelle Beratung. Insbesondere bei sensiblen Kundenanliegen wie Ratenzahlungsvereinbarungen oder Stundungen, die Diskretion und Einfühlungsvermögen für die spezielle Situation des Kunden erfordern.

Welche Erfahrungen haben Sie bisher gesammelt?

Die gebührenfreien Kassenautomaten werden von unseren Mietern akzeptiert und oft genutzt: Mehr als 1.000 Einzahler nutzen dieses Angebot monatlich. Besonders Kunden, die aufgrund eines unregelmäßigen oder geringen Einkommens über kein eigenes Konto verfügen, machen davon Gebrauch. Durch die flexibleren Zahlungsweisen entstehen weniger Rückstände. Die Höhe der Salden geht zurück, Mieter müssen seltener gemahnt werden. Für uns ergibt sich daraus ein wesentlich geringerer Verwaltungsaufwand.

Wie geht es mit dem Projekt weiter?

Wenn unsere Mieter zufrieden sind, sind wir es auch. Wir werden deshalb auch künftig auf Kassenautomaten für Bareinzahlungen setzen.

Würde es nicht auch Sinn machen, z.B. auch BK-Rückzahlungen über die Automaten abzuwickeln?

Da es unser Ziel ist, Mieter ohne eigenes Konto anzusprechen und dadurch die Außenstände sowie den Mahn- und Verwaltungsaufwand zu reduzieren, ist das eine logische Erweiterung für die Zukunft. Wir arbeiten daran.

Herr Zimlich, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.



Quelle: Crown Systems

Sieben Kassenautomaten BGT von Crown Systems kommen bei der WIRO zum Einsatz. Sie bilden nahezu sämtliche Abläufe einer manuellen Kasse ab. Eine klare grafische Gestaltung des Displays und die intuitive Benutzerführung erhöhen die Akzeptanz



Außergerichtliche Konfliktbeilegung

Unternehmensfinanzierung und Wirtschaftsmediation

Bundestag und Bundesrat haben ein Gesetz zur Förderung der Mediation und anderer Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung beschlossen (MediationsG). Es soll die Mediation und andere Verfahren außergerichtlicher Konfliktbeilegung fördern und u. a. Regelungen festlegen. Auch für die Wohnungswirtschaft ist das Thema „Wirtschaftsmediation“ interessant, können doch durch den Einsatz mediativer Instrumente viele Aufgaben in den Unternehmen erfolgreich gemeistert werden. Der Artikel stellt positive Erfahrungen aus der Konfliktbeilegung zwischen Unternehmen und Banken (Kreditmediation) anhand eines Praxisbeispiels dar.



Friedrich Hermann
Wirtschaftsmediator
Geschäftsführer
Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Bei dem Musterunternehmen, das an dieser Stelle verständlicherweise nicht genannt werden möchte, handelt es sich um eine kommunale

Wohnungsgesellschaft in den neuen Bundesländern, die in eine Krise geraten war. Wie alle Wohnungsunternehmen hatte die Gesellschaft nach der Wende die Aufgabe, einen umfangreichen Wohnungsbestand zu sanieren. Die Eigenmittel waren gering. Es wurden für die anstehenden Sanierungsmaßnahmen umfangreiche langfristige Kredite von verschiedenen Banken in Anspruch genommen. Die Eindeckung mit langfristigen Darlehen verlief im Investitionszeitraum für das

Wohnungsunternehmen völlig unproblematisch. Die Gesellschafterin, Stadt X, übernahm für unser Musterunternehmen eine Ausfallbürgschaft in zweistelliger Millionenhöhe.

Situation vor dem Mediationsverfahren

Fehlinvestitionen waren erfolgt und die Marktentwicklung war schlecht. Die Gesellschaft erkannte, sie wird mittelfristig nicht mehr in der Lage sein, die fälligen Zins- und Tilgungsverpflichtungen zu



Quelle: Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Auch Unternehmen mit sanierten und gut angenommenen Beständen können in finanzielle Schwierigkeiten geraten – wenn z. B. erwartete Marktentwicklungen nicht eintreten oder mit dem Kerngeschäft nicht zusammenhängende Bauprojekte aus den Ruder laufen. Gut, wenn alle Beteiligten wissen, wie hilfreich ein Mediator sein kann

tragen. Die Banken hatten bereits deutliche Erhöhungen, d. h. Risikozuschläge bei Zinsen und Tilgungen angekündigt. Das Unternehmen verfügte u. a. aufgrund o. g. Probleme über ein schlechtes Rating. Die Finanzierungslücke drohte noch größer zu werden. Die Gesprächsbasis zwischen Unternehmen und den Banken verhärtete sich kontinuierlich. Die Banken waren der Überzeugung, das bereits erstellte Unternehmenskonzept werde nicht konsequent umgesetzt. Diese Problematik mahnten sie wiederholt – aus ihrer Sicht erfolglos – an. Eine durch die Geschäftsführung initiierte Bankenrunde, mit dem Ziel Zugeständnisse zu erreichen, scheiterte. Die Banken lehnten jedes Entgegenkommen ab und drohten, die Sicherheiten inkl. der kommunalen Bürgschaft zu verwerten. Am Ende drohte die Eskalation, die Mitarbeiter der Banken mit den Worten „Lieber ein Ende mit Schrecken, als ein Schrecken ohne Ende“ umschrieben. Im Klartext hieß dies: Die Banken

bevorzugen den Weg einer Insolvenz oder Planinsolvenz. Dies blieb bei der Geschäftsführung und den kommunalen Gremien des Musterunternehmens nicht ohne Wirkung: Die „Fronthaltung“ gegenüber den Kreditinstituten verhärtete sich noch mehr.

Mediation bei einem Unternehmen in der Krise

Diese klassische, in der Praxis sehr häufig vorkommende, Konfliktsituation ließ sich hervorragend durch ein Mediationsverfahren lösen. Hierzu waren jedoch einige grundlegende Entscheidungen notwendig:

- *Einigung auf das Verfahren:* Im Vorfeld einigten sich die Parteien einvernehmlich auf die Durchführung eines Mediationsverfahrens.
- *Einigung auf einen Mediator:* Wirtschaftsmediatoren sind auf die Lösung unternehmensbezogener Konflikte trainierte und mit der

hierzu notwendigen Sach- und Fachkunde ausgestattete Spezialisten¹. Die Beteiligten sollten tunlichst vermeiden, einen Mediator vorzuschlagen, da die andere Seite automatisch davon ausgeht, dass dieser „nur parteiisch“ sein kann. Ein unverfänglicher Weg ist die Anfrage bei Fachverbänden oder bei der Industrie- und Handelskammer nach einem erfahrenen Spezialisten. Es erfolgte eine gemeinsame Auswahl. Wichtig ist, dass alle Verhandlungspartner von der Fachkompetenz des Mediators und seiner Neutralität völlig überzeugt sind und diesem ihr uneingeschränktes Vertrauen entgegenbringen.

- *Abschluss des Verhandlungs-Mediationsvertrages:* Vor Beginn des Mediationsverfahrens schließen die beteiligten Partner – Kunde, Bank(en) und Mediator – einen schriftlichen Verhandlungsvertrag, der die innere Struktur des Verfahrens grundsätzlich festlegt. Bereits in dieser gemeinsamen Vereinbarung kommt zum Ausdruck, dass die Beteiligten sich verpflichten, offen und fair miteinander zu verhandeln sowie eine schnelle und faire Beilegung des vorhandenen Konfliktes anstreben².

Ablauf eines Mediationsverfahrens

Vorbereitung

Vor Beginn des Verfahrens sucht der Mediator Kontakt zu den Beteiligten und bittet diese um ein kurz, knapp und prägnant zusammengestelltes Informationspapier³, das die Darstellung ►

KONFLIKTLÖSUNG OHNE RICHTER – EINSATZ DER MEDIATION

Mediation in der Immobilienwirtschaft/alternative Streitschlichtung

- Mediation, ein Mittel zur Vermeidung von gerichtlichen Auseinandersetzungen
- Mediation, außergerichtliche Schlichtungsmöglichkeit von Baustreitigkeiten
- Mediation im Personalbereich – erfolgreiche Alternative zur direkten Konfliktaustragung
- Mietermediation als Konfliktmanagementkonzept in der Wohnungswirtschaft
- Mediation in der Unternehmenskrise
- Kreditmediation – Brücke des Verstehens zwischen Unternehmer und seinen Banken

der Problemlage aus der Sicht der jeweiligen Partei beinhaltet. Sodann erfolgen Vorgespräche mit dem primären Ziel, eine Vertrauensbasis zu schaffen. Wesentliche Komponente dieser Vorgespräche ist es auch, erste Ziele der anstehenden Arbeit festzustellen, die Grenzen abzustechen und den Themenkreis zu fixieren. Wichtig ist auch, die Frage „Was darf auf keinen Fall passieren?“ zu klären⁴.

Die Auswahl der Teilnehmer der einzelnen Parteien ist für den Erfolg des Mediationsverfahrens besonders entscheidend. Diese müssen nicht nur über einen guten Informationsstand verfügen, sondern auch die Kompetenz haben, Entscheidungen während des Verfahrens treffen zu können⁵: Aufgrund der Komplexität des Falles waren von Seiten der Bank Mitarbeiter auf Ebene der Abteilungsdirektoren beteiligt, die über ausreichende Entscheidungskompetenzen verfügten, und von Seiten des Unternehmens nahm die Geschäftsführung teil. Der Gesellschafter war ebenfalls durch die Fraktionsvorsitzenden der einzelnen Parteien und den Finanzdezernenten ausreichend repräsentiert. Ferner war die Rechtsaufsicht involviert, damit finanzielle Entscheidungen direkt vor Ort geprüft werden konnten. Im Anschluss daran suchte der Mediator für die anstehenden Gesprächsrunden einen geeigneten Ort und entsprechende Räumlichkeiten aus, schließlich sollte der Ort für mediative Verhandlungen grundsätzlich „neutraler Boden“ sein.

Eröffnung des Verfahrens

In dieser Phase wird durch ein Gespräch zwischen dem Mediator und den Parteien das Verfahren eröffnet. Die Aufgabenstellung der Beteiligten ist es, die konkreten Ziele des Verfahrens festzulegen. Eine besondere Herausforderung für den Mediator war bei derartigen Fällen, die unterschiedliche Professionalität der Beteiligten ausgewogen zu begleiten, sitzen doch oft langjährig geschulte, erprobte und rhetorisch erfahrene Verhandlungspartner der Banken Vertretern von Wohnungsunternehmen gegenüber, die nicht in diesem Umfang geschult und trainiert sind.

Vortrag der Standpunkte

Der Mediator bittet die Parteien um Darstellung des Konfliktes aus ihrer Sicht, d. h. die Konfliktparteien tragen ihre individuellen Standpunkte vor. Die Teilnehmer empfinden es hierbei meist – analog streitender Ehepaare – als Erleichterung, reinen Tisch zu machen. Sobald der Dampf abgelassen ist, kann wieder lösungsorientiert miteinander umgegangen werden⁶.

Die Bank vertrat im Musterfall z. B. folgende Standpunkte: Der Kunde trage das wirtschaft-



Sanierte und farbenfroh gestaltete Punkthochhäuser der kommunalen Wohnungsgesellschaft Erfurt...



... Auch bei Konflikten zwischen Mietern und Wohnungsunternehmen kann ein Mediator hilfreich sein

liche Risiko seiner Investitionen und müsse seine Verpflichtungen aus den vertraglichen Vereinbarungen erfüllen. Die Geschäftsführung sei oft genug auf die zügige Umsetzung des Unternehmenskonzepts hingewiesen worden. Wenn das Unternehmen seine Probleme nicht lösen könne, sei die Bank verpflichtet, auch sehr unangenehme Konsequenzen einzuleiten. Aus Sicht des Unternehmens stellte sich die Situation anders dar: Man habe bereits viel bewegt, die Banker hätten zu wenig Verständnis für die Probleme und wollten nur eine hohe Rendite erzielen.

Risikoanalyse

Im nächsten Schritt arbeiten die Parteien in getrennten Gruppen und ermitteln sowohl die Wahrscheinlichkeit, ihre Forderungen durchsetzen zu können, als auch die Risiken, die aus der Beibehaltung der bisherigen Haltung entstehen können. Die Vertreter der Banken beschäftigten im Musterfall die Fragen: Sind alle vertraglichen Vereinbarungen „wasserdicht“? Welche Entwicklung nimmt der Immobilienmarkt, wenn in die Verwertung gegangen werden muss? Sind andere Kunden auch davon betroffen? Die Analyse der Unternehmensseite konzentrierte sich neben der Sorge um Mieter und Mitarbeiter auch auf die Frage nach den politischen Folgen.

Interessen und Positionen trennen – Lösungen erarbeiten

Eine ganz entscheidende Phase der Arbeit des Mediators ist es, die Bedürfnisse und Interessen der Konfliktparteien zu klären. Eine anspruchsvolle Aufgabe des Mediators ist es dabei, die Interessen einer Partei (von der Angst, den Arbeitsplatz zu verlieren, bis hin zu befürchteten Imageschäden) von ihrer (fachlichen) Position zu trennen. Mit großem rhetorischen Geschick gilt es für den Mediator nun, in der Endphase des Verfahrens, die „zarten Fäden“ zu einem gemeinsamen Lösungsweg zusammenzustricken.

Vereinbarung

Die Ausarbeitung der Vereinbarung ist in der Regel die Aufgabe der Juristen. Der Mediator kann diese noch begleiten, besonders ist ein Augenmerk darauf zu setzen, dass eine „streitfrei“ umsetzbare Vereinbarung zustande kommt.

Im vorgestellten Musterfall ermöglichte das Mediationsverfahren eine für alle Beteiligten befriedigende Lösung. Die existenzgefährdende Situation konnte für das Wohnungsunternehmen erfolgreich bewältigt, eine Insolvenz abgewendet werden. Die Banken stellten Beratungskompetenz zur Verfügung und passten die Zins- und Tilgungsleistungen den wirtschaftlichen Verhältnissen des Unternehmens an. Das Unternehmen sagte konsequente Rationalisierungsmöglichkeiten und Effizienzsteigerung zu. Die Vertreter der Gesellschafterin machten sich (erfolgreich) für eine Kapitalerhöhung stark – zur Stärkung der wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens. ■

¹ Handbuch Mediation, Haft, von Schlieffen, S. 363
² Wirtschaftsmediation, Risse, 2003, S.84 ff.
³ Handbuch Mediation, Haft, von Schlieffen, S. 393 ff.
⁴ Schweizer, Fachaufsatz „Ein Fall von Konfliktlösung im Unternehmen“
⁵ Das Harvard Konzept, Fischer, Ury, Patton, 2002, S. 116
⁶ Das Harvard Konzept, Fischer, Ury, Patton, 2002, S. 55



Profitieren auch Sie von dem gemeinsamen Weg von Haufe und ESS!

Durch die Bündelung der Kompetenzen von Haufe und ESS in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erhalten Sie jetzt zu all Ihren Anforderungen die passende Lösung für Ihren Arbeitsplatz. Versprochen!

www.haufe.de/ess



HAUFE.

Interview mit Martina Heger

Die Quadratur des Kreises



Quelle: GEWOBAG

Seit der Oktober-Ausgabe 2012 stellt die DW Fragen an Personalabteilungen und Personalberatungen. Diese Serie zur strategischen Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft beinhaltet vor allem Themen der Personalplanung und Mitarbeiterbindung. Und: Wir wollen damit Transparenz schaffen durch die Vergleichbarkeit der Antworten – da die Fragen immer die gleichen sind. In dieser Ausgabe: Interview mit Martina Heger, Personalleiterin der GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin.

Auf welchen Zeitraum ist die Personalbedarfsplanung angelegt?

Konkret auf 5 Jahre, strategisch auf 10 Jahre.

Über welche Ressourcen (Print-Anzeigen, Internetportale, Personalberater) rekrutieren Sie Mitarbeiter?

Sowohl als auch – das hängt vom Markt und der zu besetzenden Position ab.

Wie hoch ist die Ausbildungsquote?

Zum Stand Oktober 2012 beträgt die Konzernquote ca. 5%.

Gibt es Anreize zur Mitarbeiterbindung?

Es gibt eine betriebliche Altersversorgung, eine großzügige Gleitzeit-Vereinbarung, Zahlungen von Einzelprämien, Betriebsfeiern, einen Brillenzuschuss, Essengeld, eine Kantine, Jubiläumswendungen und einen Zuschuss zur Umweltkarte.

Was zeichnet eine gute Personalplanung aus?

Sie ist vorausschauend, flexibel, berücksichtigt die Individualität der Mitarbeiter und ist wirtschaftlich. Mit anderen Worten: „die Quadratur des Kreises“.

Gibt es ein definiertes Budget der Personalentwicklungsprogramme?

Ja, wir halten uns da an die Jahresbruttosumme der Gehälter. In der Regel 2 bis 3%.

Welche Maßnahmen sind Bestandteil der Personalentwicklungsprogramme?

Innerhalb des Personalentwicklungskonzeptes sieht sich die Personalentwicklung in der Rolle des Dienstleisters. Dazu gehören u. a.:

- Zielgruppenorientierte Beratung von Führungskräften und Mitarbeitern über Weiterbildungsmöglichkeiten
- Entwicklung von Qualifizierungsmaßnahmen begleitend zu organisatorischen oder strukturellen Änderungen innerhalb des Unternehmens (hier insbesondere auch Lehrgänge für langjährige Mitarbeiter zur Vermittlung von Basiskompetenzen)
- Klärung von Lernzielen und -inhalten, Auswahl geeigneter Methoden und Trainer, Evaluierung
- Organisation von Schulungen und Workshops
- Entwicklung von Instrumenten zur Unterstützung der Führungskräfte bei der Führung ihrer Mitarbeiter (z. B. Beurteilungssystem)
- Nachwuchsförderung
- Projektorientierte Ausbildung mit der Ausrichtung an zukünftige Anforderungen
- Private Berufsschule, Sommerakademie, Lerninsel

In welchen Intervallen werden die Personalentwicklungspläne überprüft und angepasst?

Jährlich. Vor allem im Rahmen der Mitarbeiter-Entwicklungsgespräche.

Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?

Ja, die GEWOBAG beteiligt sich an dem Pilotprogramm „LLL Lebenslanges Lernen“ mit der Bremer Jacobs-University und dem GdW.

In welchen Intervallen werden Mitarbeiterbefragungen durchgeführt?

In absehbarer Zeit planen wir Mitarbeiterbefragungen – anlassbezogen. Im Rahmen des Betrieblichen Gesundheitsmanagements haben wir 2011 eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt.

Für welche Tätigkeitsbereiche/Aufgabenfelder in der Wohnungswirtschaft wird es zukünftig schwieriger, Personal zu rekrutieren?

Im Bereich IT und Bauingenieure. Die Immobilienkaufleute bilden wir selber aus.

Frau Heger, vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Alexandra May freie Immobilienjournalistin Wiesbaden.

Kernkompetenz „Kundenorientierung“ in der Personalauswahl

Kundenorientierung kann jeder, oder?

„Wir erwarten Sozialkompetenz, Teamfähigkeit, Kommunikationsstärke und ein ausgeprägtes Verständnis für den Servicegedanken der Wohnungsbewirtschaftung“ lesen wir so oder ähnlich in Ausschreibungen der Wohnungswirtschaft für Stellen mit Kundenkontakt. War for talents – so bezeichnet man heute das Ringen von Unternehmen um gute Leute. Mit hoher fachlicher Kompetenz ausgestattet zu sein reicht nicht aus, um in einem serviceorientierten Beruf erfolgreich zu sein. Es bedarf auch sozialer Kompetenzen und der passenden Einstellung zum Kunden.



Dr. Sandra Bissels
Hangele & Bissels
Organisationsberater
Viersen



Andreas Vondran
Vorstand
Wohnungsgenossenschaft
Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO)

Jedes Wohnungsunternehmen weiß, wie schwierig es ist, alle Mitarbeiter zu erreichen, wenn es um die Vermittlung der richtigen Einstellung zum Kunden und kundenorientierter Kommunikation geht. Trotz guter und intensiver Qualifizierungsmaßnahmen bleiben Einzelne zurück und verharren in alten, vielleicht lieb gewonnenen Sicht- und Verhaltensweisen bürokratischer Wohnungsverwaltung. Ein kluger Gedanke von Unternehmen und folgerichtig: Bereits bei der Personaleinstellung darauf achten, Mitarbeiter mit sozialen Kompetenzen zu gewinnen.

Obwohl Wohnungsunternehmen in Stellenausschreibungen deutlich machen, wie wichtig ihnen Kundenorientierung als Anforderung an künftige Stelleninhaber ist, wird dieser Aspekt jedoch in Auswahlverfahren vernachlässigt. Oft basiert die Einschätzung der Personalverantwortlichen auf subjektiven Eindrücken beim Vorstellungsgespräch und einer Abfrage der Haltung zum Kunden. Ob sich der Bewerber als Mitarbeiter dann später im Kundenkontakt tatsächlich im Sinne des Unternehmens verhält, lässt sich auf dieser Grundlage allerdings kaum vorhersagen.

Was bedeutet Kundenorientierung?

Allgemeine Fragen zur Kundenorientierung bringen wenige Erkenntnisse. Im Selbstbild der Bewerber und mit großer Wahrscheinlichkeit von uns allen ist Kundenorientierung nicht nur ein anerkannt wichtiger Aspekt beruflichen Handelns, sondern etwas, wovon wir glauben, es zu können und auch zu tun. Wir können deshalb überzeugt und glaubwürdig erklären, welche hohe Bedeutung kundenorientiertes Denken und Handeln im Job für uns hat.

Interessantere Einblicke erhält man, wenn genauer betrachtet wird, was ein Bewerber konkret unter Kundenorientierung versteht. Dies lässt sich im Gespräch durch eine Vertiefung des Themas mit konkreten Beispielen und über situative Fragen erreichen. In einem Telefoninterview wurden Bewerber zum Beispiel gedanklich in ein Szenario mit einem Kunden versetzt und aufgefordert, kundenorientiertes Verhalten konkret zu beschreiben. Aus den Antworten ließen sich negative Kundenbilder über die Verwendung wenig wertschätzender Begriffe erschließen, gutes Einfühlungsvermögen durch die gute Schilderung der Kundensicht erkennen, und es zeigten sich auch Reaktionsmuster, die wenig Zufriedenheit beim Kunden erwarten ließen.

Aussagekraft von Arbeitsproben

Noch mehr Aussagekraft als ein Interview haben allerdings Verfahren, bei denen das Verhalten des Bewerbers gegenüber Kunden konkret beobachtet werden kann. Solche Arbeitsproben ermöglichen den Einblick in das Verhalten von Interessenten in alltagsnahen Ausschnitten des künftigen Ar-

beitsfeldes. Für eine hohe Aussage- und Vorhersagekraft einer Arbeitsprobe ist es wichtig, dass sie anhand klar definierter Anforderungen an die Stelle konzipiert wird. In Begriffen der Messmethodik gesprochen, geht es um die Inhaltsvalidität des Verfahrens. Das heißt, die Arbeitsprobe muss das, was wir von dem künftigen Mitarbeiter erwarten und als Anforderungsprofil definiert haben, auch messen.

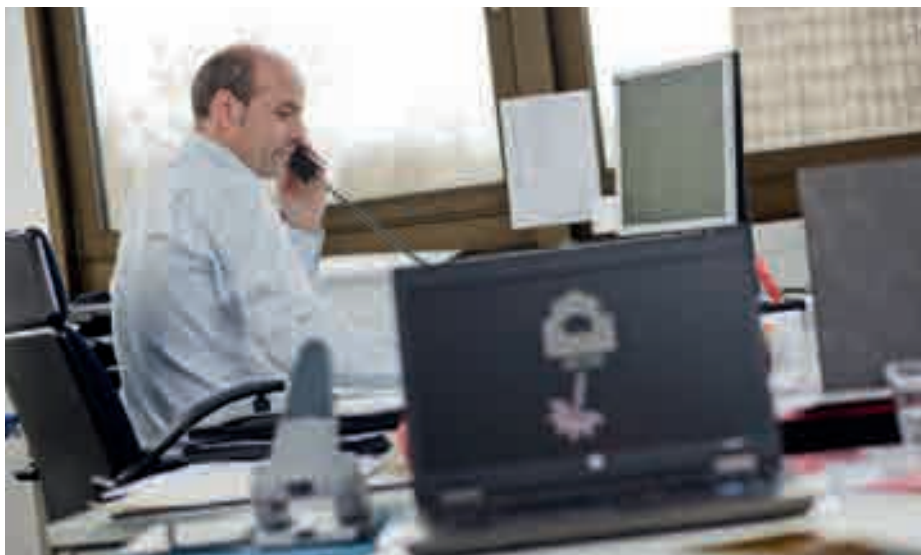
Beispiel: WOGEDO

Wie unterschiedlich solche Arbeitsproben ausfallen können und müssen, zeigt ein praktisches Beispiel: Die WOGEDO in Düsseldorf suchte zur Verstärkung der Teams „Service Wohnen“ einen kaufmännischen sowie einen technischen Mitarbeiter. Aufgrund der positiven Erfahrung des Wohnungsunternehmens mit Verhaltenssimulationen bei der Auswahl von Führungskräften entschied sich die Genossenschaft für neue Wege auch bei der Auswahl von Mitarbeitern auf Sachbearbeiterebene.

Zunächst wurden die Anforderungen an die Stellen geschärft. Für beide Stellen wurden Kundenorientierung sowie die Teamfähigkeit neben der fachlichen Kompetenz als wichtige Anforderungen definiert. Die kaufmännische Stelle erfordert zudem Talent in der Vermietung. Die genaue Beschreibung der Anforderungen war die Basis für die Auswahl und Entwicklung der Methoden im Auswahlverfahren.

Mehrstufiges Auswahlverfahren

Aufgrund der Vielzahl an Bewerbern mit passendem fachlichen Profil wurde ein mehrstufiges ▶



Im Rahmen von Auswahlverfahren werden Bewerber auch in Telefoninterviews auf ihre Kundenorientierung geprüft

Auswahlverfahren ausgewählt, das recht früh im Auswahlprozess nach sozialen Kompetenzen filtern sollte.

In einem ersten Schritt ist mit qualifizierten Bewerbern ein Telefoninterview geführt worden, das neben Fragen zum Lebenslauf, Erfahrung und Qualifikation auch soziale Kompetenzen auf einen ersten Prüfstand gestellt hat. Für ein erstes Screening zur Kundenorientierung wurden allgemeine und situative Fragen entwickelt und im Interview eingesetzt.

In einem zweiten Schritt wurden talentierte Bewerber zu einer Arbeitsprobe ins Wohnungsunternehmen eingeladen. Für die Besetzung der kaufmännischen Stelle ist eine Arbeitsprobe entwickelt worden, die sowohl Vermietungsgeschick als auch Kundenorientierung beobachten ließ. Es wurde ein Vermietungsgespräch simuliert, bei dem der Bewerber in die Rolle des Kundenbetreuers schlüpfte und seinen Mietinteressenten – gespielt von einem externen Berater – in der Arbeitsprobe empfing. Zur Vorbereitung erhielten die Kandidaten Informationsmaterial zur Wohnungsgenossenschaft (z. B. Entscheidungsgrundsätze), zu den Wohnungen (z. B. Grundriss, Lage, Umfeld) sowie zum Vermietungsgespräch.

Für eine positive Einschätzung der Kundenorientierung wurde von den Bewerbern erwartet, dass sie die Wünsche und Interessen des Wohnungsinteressenten (aktiv) erfragen, relevante Informationen aus Kundensicht anbieten und unwichtige Informationen weglassen, dass sie auf Zwischentöne des Kunden achten, freundlich und offen kommunizieren und die für den Kunden passgenaue Wohnung empfehlen.

Für die technische Stelle wurde die Kundenorientierung der Bewerber über eine simulierte Wohnungsübergabe überprüft. Die Wohnungs-

übergabe fand in einer Gästewohnung der Wohnungsgenossenschaft statt und enthielt für die Bewerber einige Herausforderungen, die zur gelungenen Lösung kundenorientiertes Verhalten erforderten. Zum Beispiel wurden die Kandidaten mit berechtigten Anliegen und unerfüllbaren Kundenwünschen konfrontiert und sie sollten einfache technische Fragen des neuen Mieters beantworten.

Beobachtet und bewertet wurde der Umgang des Kandidaten mit dem Kunden: Werden die Fragen verständlich beantwortet? Wird Verständnis für die Wünsche des neuen Mieters gezeigt? Wie wird die Ablehnung des nicht erfüllbaren Kundenwunsches kommuniziert? Erhält der Bewerber Akzeptanz mit seinem Vorgehen? Gibt es eine einvernehmliche Lösung? Wie fängt der Bewerber Unmut des Kunden auf?

Ergebnis der beiden Auswahlverfahren

In beiden Auswahlverfahren setzten sich Bewerber durch, die mit Blick auf die formale Qualifikation zwar durchaus passend waren, aber nicht in der ersten Reihe standen. Das Erleben der sozialen Kompetenzen der Bewerber führte zu einer Neubewertung der Kandidaten in der Eignung für die ausgeschriebenen Stellen.

Aber ist es ausreichend, über das Telefoninterview die sozialen Kompetenzen zu erheben? Ein Blick auf die Abbildung zeigt: Kandidaten überraschten trotz positivem Eindruck zur Kundenorientierung im Telefoninterview (Einstellung) mit wenig kundenorientiertem Verhalten in der Arbeitsprobe (Verhalten). Über das Interview ließen sich scheinbar wenig geeignete Kandidaten herausfiltern, die bereits in ihrer Einstellung keine Passung zu den Anforderungen der Wohnungsgenossenschaft mitbrachten. Aber nicht

alle Bewerber, die im Gespräch ein kundenorientiertes Verhaltenskonzept gezeigt hatten, konnten dieses tatsächlich erfolgreich in entsprechendes Verhalten gegenüber dem Kunden in der Arbeitsprobe umsetzen.

Wichtig für die Qualität einer Arbeitsprobe sind neben dem richtigen Design auch die geeignete Zusammensetzung und die Schulung der Beob-



Soziale Kompetenz und Überzeugungskraft sind wichtige Kriterien im Kundengespräch

achter. Zur systematischen Beobachtung und für die Auswertung der Arbeitsprobe standen den Entscheidern konkrete Verhaltensbeschreibungen zur Verfügung.

Funktion der Beobachterkonferenz

Für eine hohe Qualität der Entscheidung empfiehlt sich ein Gremium aus einer externen Expertise und unternehmensinternen Beobachtern,

KANDIDATEN	A	B	C	D	E	F	G	H
Kommunikation/Kontakt								
Vermietungsgespräch	4,00	4,00	1,50	4,00	2,50	1,50	3,50	2,50
Überzeugungskraft								
Vermietungsgespräch	4,00	4,00	1,00	4,00	3,00	1,50	4,00	1,00
Verbindlichkeit								
Vermietungsgespräch	3,00	4,00	2,00	4,00	3,50	3,00	3,00	3,50
Kundenorientierung								
Vermietungsgespräch	4,00	4,00	1,50	3,50	4,00	1,50	4,00	1,50
Telefoninterview	2,50	1,50	1,00	1,50	2,00	1,50	1,00	1,00
Informationsverarbeitung								
Vermietungsgespräch	1,00	2,00	1,00	3,00	4,00	1,50	3,50	1,00
SUMME	3,08	3,25	1,37	3,33	3,17	1,75	3,17	1,75
Formale Qualifikation	passend	hoch	passend	passend	passend	hoch	hoch	hoch
A>B>C	B	A	B	C	B	A	A	A

Abbildung: Ergebnisse zur Arbeitsprobe kaufmännische Kundenbetreuung (die Einschätzung in Zahlen entspricht Schulnoten)

die sich durch ihre Position im Unternehmen und Fachkompetenzen für eine Einschätzung der Stellenanforderungen besonders gut eignen. Die Entscheidungsfindung fand bei der WOGEDO im Rahmen einer Beobachterkonferenz statt. Hier wurden die Eindrücke aller Beobachter hinterfragt und Kriterien ein letztes Mal überprüft:

Woher kommen Abweichungen in unseren Einschätzungen? Wie „belastbar“ sind unsere Beobachtungen für die Beurteilung? Sind alle Kriterien gleich wichtig? Welche Schwächen lassen sich etwa durch Schulungen leicht korrigieren?

Letztlich wurde den sozialen Kompetenzen wie Kommunikationsfähigkeit, kundenorientiertes Verhalten und bei Kaufleuten auch die Überzeugungskraft im Vermietungsgespräch ein höheres Gewicht gegenüber spezifischen Fachkenntnissen eingeräumt. Denn erfahrungsgemäß ist soziale Kompetenz schwerer zu erlernen als Fachkompetenz.

Fazit

Im Ergebnis führte dieser Prozess zu einer hohen Übereinstimmung bei den Beobachtern und hinterließ ein zufriedenes und sicheres Gefühl nach der Entscheidung bei den Personalverantwortlichen. Dies ist nicht verwunderlich, denn die Ergebnisse von Arbeitsproben

besitzen bei professioneller Entwicklung und Durchführung eine hohe Gültigkeit und Vorhersagekraft (s. Kanning, 2004).

Der Nutzen des Verfahrens wird den Beteiligten bereits bei der Durchführung offensichtlich (sog. „Augenscheinvalidität“) und Arbeitsproben finden dadurch eine hohe Akzeptanz. Die Bewerber

schätzen das Verfahren gleichermaßen, denn es wird als transparent und fair erlebt und enthält auch Lernchancen für die Teilnehmer.

Nach anfänglicher Skepsis äußerten sich die Bewerber sehr aufgeschlossen und zeigten Verständnis für das intensive Bemühen des Wunschunternehmens im Finden des passenden Mitarbeiters:

„Wenn man darüber nachdenkt, ist es ja eigentlich klasse, dass Sie sich auch genau sehen wollen, wie ich mit Kunden umgehe. Das ist dann ja auch mein Job. Da ist mir auch klar geworden, dass die WOGEDO wirklich das richtige Unternehmen für mich ist.“

Und eines wird an dieser Stelle deutlich: Im Kampf um die besten Mitarbeiter wird das Unternehmen zum Bewerber. Denn die Top-Leute haben durchaus die Auswahl zwischen verschiedenen Angeboten. Die Entscheidung für den zukünftigen Arbeitgeber steht und fällt auch mit der Wahrnehmung von Professionalität und wertschätzendem Umgang im Einstellungsverfahren. ■

Weiterführende Literatur

- Blickle, G. (2011). Personalauswahl. In F. Nerdinger, G. Blickle & N. Schaper (2011). Arbeits- und Organisationspsychologie (2. Aufl., S. 225-252). Heidelberg: Springer.
- Kanning, U. P. (2004). Standards der Personalagnostik. Göttingen: Hogrefe.
- Nerdinger, F. W. (2003). Kundenorientierung. Göttingen. Hogrefe.
- Schuler, H. (2002). Das Einstellungsinterview. Göttingen: Hogrefe.

KIRCHHOF
Software

**Besuchen Sie das
KIRCHHOF PROWOH**

**KIRCHHOF
PROWOH®**
Die Software für die
Wohnungswirtschaft

**Informationsforum
07.-08.02.2013 in Düsseldorf**

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

E-Mail info@kirchhof.de
Telefon 0211 38467 - 888
Telefax 0211 38467 - 884



DW STELLENMARKT

BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachung gemäß § 325 HGB

Der Lagebericht für das Jahr 2011, der Jahresabschluss zum 31.12.2011 mit dem Bestätigungsvermerk des VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hamburg und der Bericht des Aufsichtsrates wurden zur Veröffentlichung an den elektronischen Bundesanzeiger weitergeleitet.

Wohnungsbau GmbH Neumünster
Beethovenstr. 71, 24534 Neumünster.

STELLENANGEBOTE

Die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft bewirtschaftet als kommunales Unternehmen ca. 1.850 Wohnungseinheiten im landschaftlich reizvollen Rheinisch-Bergischen Kreis in unmittelbarer Nähe zur Metropole Köln. Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolge suchen wir ab sofort eine/n

Bilanzbuchhalter/-in

in Vollzeit. Neben der Erstellung von Jahresabschlüssen (handelsrechtlich und steuerrechtlich) der Kontoführung, Liquiditätsüberwachung, Abwicklung des Zahlungsverkehrs u. ä. obliegt Ihnen der wesentliche Teil des Berichtswesens und Controllings. Sie beteiligen sich an der mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanung sowie an der konkreten Objektfinanzierung.

Wir sind ein motiviertes und engagiertes Team und nehmen die Kundenbindung ernst, was im Alltag für viel Abwechslung sorgt. Eine besondere Herausforderung bietet unser umfangreiches Modernisierungsprogramm.

Idealerweise haben Sie eine Zusatzqualifikation Bilanzbuchhaltung, sind Immobilienkaufmann/-kauffrau und mit den üblichen Software-Programmen – gerne mit der GES 3 – vertraut.

Schriftliche Bewerbungen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellung bis Anfang Februar bitte an: RBS GmbH, Sabine Merschjohann, Paffrather Straße 48, 51465 Bergisch Gladbach; lernen Sie uns kennen unter www.rbs-wohnen.de



ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für
Stellenanzeigen in der DW 3/2013
ist am **29. Januar 2013.**

Die **Spar- und Bauverein eG** ist mit mehr als 23.000 Mitgliedern und rund 8.000 eigenen Wohnungen die älteste und größte Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung in Niedersachsen. Jährlich investieren wir Millionen, um unsere Häuser und Wohnungen auf dem neuesten Stand zu halten und modernen Wünschen anzupassen. Darüber hinaus bieten wir mit unseren Tochtergesellschaften eine Vielzahl von Dienstleistungen rund ums Wohnen.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum **01.01.2014** oder nächstmöglichen Termin einen engagierten

Leiter Technik (Prokurist) (m/w)

mit der **Perspektive** mittelfristig als **technisches Vorstandsmitglied** kooperativ mit einem kaufmännischen Vorstandskollegen gesamtverantwortlich die Genossenschaft zu führen. Ihr verantwortlicher Bereich umfasst alle Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaufgaben sowie weitere Aufgaben aus den Geschäftsbereichen unserer Genossenschaft. Sie verfügen über ein erfolgreich abgeschlossenes Studium der Architektur / des Bauingenieurwesens. Idealerweise haben Sie bereits mehrjährige Berufserfahrung in einer vergleichbaren Führungsposition in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gesammelt.

Darüber hinaus sind Sie versiert im Umgang mit Behörden, sozialen und politischen Institutionen. Zudem sind Sie eine verlässliche Persönlichkeit mit adäquatem Fachwissen, umfassenden betriebswirtschaftlichen Kenntnissen, unternehmerischem Denken und einem modernen, kommunikativen Führungsstil. Wenn Sie diese vielseitige und verantwortungsvolle Position anspricht, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Für ergänzende Fragen zur Position stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer 0511 9114-154 gerne zur Verfügung. Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und möglichem Eintrittstermin senden Sie bitte bis zum 30.04.2013, gerne auch per E-Mail, an

persönlich / vertraulich
Herrn Walter Richter
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Spar- und Bauverein eG
Arndtstraße 5, 30167 Hannover
Walter.Richter@spar-undbauverein.de

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

Spar- und Bauverein eG
Arndtstraße 5
30167 Hannover
www.spar-undbauverein.de



spar+bauverein
So wohnt Hannover!



**telefonischer Mieterservice
betreute Mietinteressenten**

www.call-surf.de

call&surf factory

14776 Brandenburg
Tel.: 03381 500

Die GBH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Hannover mit einem eigenen Bestand von ca. 13.500 Wohnungen und bildet mit der ebenfalls kommunalen union-boden gmbh (Parkhäuser) einen Gleichordnungskonzern unter einer einheitlichen Geschäftsführung, zu dem als Tochtergesellschaft der GBH die GBH Mieterservice Vahrenheide

GmbH (Wärmecontracting) und als Tochter der union-boden gmbh die EXPO GRUND GmbH gehören.

Als größter Anbieter von Wohnraum und öffentlichen Stellplätzen in Parkhäusern erwirtschaftet die Gruppe bei einer Bilanzsumme von 600 Mio. € einen gemeinsamen Jahresumsatz in Höhe von 90 Mio. €.

Wir suchen im Rahmen einer Nachfolgeregelung zum **1. Oktober 2013** eine/-n

Geschäftsführer/-in

Als Alleingeschäftsführer/-in übernehmen Sie die strategische und operative Leitung des Gleichordnungskonzerns und tragen die umfassende unternehmerische Verantwortung. Schwerpunkte bilden die Bestandsbewirtschaftung des Wohnungsbestandes, die Fortsetzung eines kontinuierlichen Wohnungsneubaus für den Bestand, die Errichtung und Modernisierung von Teilen der kommunalen Infrastruktur, die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Parkhausgeschäftes, die Veräußerung von Gewerbeflächen des Expo Park Hannover, die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien und die unternehmerische Begleitung kommunaler Stadtentwicklungsprojekte.

- Mit neuen Ideen tragen Sie zur Erweiterung des Leistungsprofils der Unternehmen bei und entwickeln Visionen für die Zukunft.
- Sie verfügen über ein abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches oder technisches Studium oder eine vergleichbare Qualifikation und haben in verantwortlicher Funktion fundierte Erfahrung in der Wohnungswirtschaft gesammelt. Sie sind erfahren im Umgang mit politischen Gremien und der kommunalen Verwaltung.
- Sie zeichnet eine hohe soziale und kommunikative Kompetenz aus.
- Unternehmerisches Denken können Sie mit der kommunalen Rolle des Konzerns vereinbaren.

Um den Anteil von Frauen in Führungspositionen zu erhöhen, sind Frauen bei gleicher Qualifikation vorrangig zu berücksichtigen, sofern nicht in der Person eines Mitbewerbers liegende Gründe überwiegen.

Für vertrauliche Gespräche stehen Ihnen gern der Vorsitzende des Aufsichtsrates der GBH, Herr Thomas Hermann, Tel. 0171/2886308, sowie der Vorsitzende des Aufsichtsrates der union-boden gmbh, Herr Michael Dette, Tel. 0174/4466881, zur Verfügung.

Wenn Sie sich in dieser Beschreibung wiederfinden, freuen wir uns auf Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen inklusive Gehaltsvorstellung bis zum 15. Februar 2013 an die

Vorsitzenden der Aufsichtsräte der GBH und der union-boden gmbh Herrn Thomas Hermann und Herrn Michael Dette Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) In den Sieben Stücken 7A, 30655 Hannover

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Ulm und betreut einen Bestand von über 7.000 Wohnungen. Wir widmen uns erfolgreich dem Neubau von Mietwohnungen, der Modernisierung und Objektbewirtschaftung unseres Bestandes sowie der Fremdverwaltung. Wir investieren in diesem Bereich jährlich ca. 15 Mio. €

Wir suchen baldmöglichst eine/n qualifizierte/n

Teamleiter/-in Betriebskosten

Sie übernehmen die Verantwortung für folgende Aufgabenbereiche:

- Führung des Teams Betriebskostenabrechnung,
- Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten,
- Betreuung der Verträge im Bereich Messung und Abrechnung,
- Verwaltung der Contracting-, Wartungs- u. Dienstleistungsverträge,
- Erarbeitung von Vorschlägen zur Betriebskostenoptimierung.

Für diese Aufgaben bringen Sie idealerweise eine abgeschlossene immobilienwirtschaftliche Ausbildung mit Berufserfahrung oder ein fachbezogenes Studium (BA, FH, Bachelor, o.ä.) mit. Wir erwarten neben Fachkenntnissen sehr gute MS-Office-Kenntnisse. Erfahrungen mit wohnungswirtschaftlichen ERP-Systemen, vorzugsweise GES, wären von Vorteil. Sie arbeiten eigenständig, analytisch, verfügen über gute kommunikative Fähigkeiten und sind teamfähig. Ein technisches und betriebswirtschaftliches Verständnis runden ihr Profil ab.

Wir bieten Ihnen vielseitige und verantwortungsvolle Aufgaben in einem modernen und wirtschaftlich gut aufgestellten Unternehmen. Die Vergütung und Nebenleistungen orientieren sich an den Tarifbedingungen des öffentlichen Dienstes.

Wir freuen uns auf die Zusendung Ihrer aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe ihrer Gehaltsvorstellungen.



Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Neue Straße 100
89073 Ulm
Tel. 0731 161-7502
www.uws-ulm.de · info@uws-ulm.de



Als größtes Wohnungsunternehmen in Aachen mit rund 7.900 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand und der Verwaltung sind wir seit über 120 Jahren am Immobilienmarkt erfolgreich. Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir eine/einen

Bereichsleiterin/Bereichsleiter Bestandsmanagement

In dieser Position verantworten Sie das aktive Management unseres Immobilienbestandes und stellen die technische und kaufmännische Bewirtschaftung kundenorientiert sicher. Darüber hinaus wirken Sie an der Konzeption von Bauvorhaben, Bestands- und Quartiersentwicklungen mit und sind in strategische Belange des Portfoliomanagements eingebunden. Sie leisten gegenüber dem Vorstand regelmäßige Reports und tragen maßgeblich zur Optimierung von Prozessen bei. Ihnen unterstellt sind die Fachabteilungen Kundenberatung, Instandhaltung und Regiebetrieb.

Ihr Profil

Sie verfügen über ein abgeschlossenes, betriebswirtschaftliches oder immobilienwirtschaftliches Studium, mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung im Bestandsmanagement eines Wohnungsunternehmens. Neben präzisiertem Urteilsvermögen für kaufmännische und technische Sachverhalte des Objektmanagements und ausgeprägtem analytischen Denken beurteilen Sie Marktsituationen und realisieren Maßnahmen mit organisatorischem Talent. Sie arbeiten für Ihren Verantwortungsbereich strukturiert und ergebnisorientiert. Durch Ihre offene und freundliche Persönlichkeit gelingt es Ihnen, Ihre Mitarbeiter zielorientiert zu führen und zu motivieren.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe des möglichen Eintrittstermins und Gehaltsvorstellungen, die Sie bitte bis zum 20.01.2013 per E-Mail an Christiane.Rueben@gewoge-aachen.de übersenden. Für Informationen steht Ihnen das Büro des Vorstandes unter der Rufnummer +49 241 47704-17 gerne zur Verfügung.

gewoge AG | Kleinmarschierstr. 54–58 | 52062 Aachen | gewoge-aachen.de

Bereichsleitung Bestandsmanagement



Wohnungsunternehmen seit 1891

in Aachen zu Hause



Im Zuge der Nachfolgeregelung ist die Position

hauptamtlicher Vorstand, technischer Bereich (m/w)

bei der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG spätestens zum 1. Oktober 2013 neu zu besetzen.

Die Genossenschaft verfügt über einen Bestand von rund 3.600 Wohnungen sowie Gewerberäumen in Berlin-Pankow. Der Wohnungsbestand ist zu rund 75 % modernisiert. Die Genossenschaft beschäftigt derzeit 30 Mitarbeiter, einschließlich acht Hausmeister.

Der Vorstand für den technischen Bereich übernimmt gemeinsam mit dem kaufmännischen Vorstand die Gesamtverantwortung für die Leitung und strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft. Dabei hat der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft unter Wahrung des Förderzweckes nach den genossenschaftlichen Grundsätzen und den Kriterien der Wirtschaftlichkeit zu führen.

Dem Vorstand Technik obliegen dabei insbesondere die Ressortaufgaben hinsichtlich der Geschäftsbereiche Wohnungswirtschaft und Technik, einschließlich der Steuerung der Bestandsentwicklung und der Leitung der Aufgaben bei der Modernisierung/Instandsetzung/Instandhaltung des Wohnungsbestandes.

Wir erwarten Bewerber mit erfolgreich abgeschlossenem Fach-/Hochschulstudium – wohnungswirtschaftlich und bautechnisch ausgerichtet. Für die Übernahme der Führungsaufgabe als Vorstand sind sowohl mehrjährige Erfahrungen in leitender Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft als auch fundierte Kenntnisse des Genossenschafts-, Miet- und Vertragsrechts sowie Berufserfahrungen bei der Realisierung von Bauobjekten, einschließlich der Organisation und Durchführung von Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für Bau- und Planungsleistungen, erforderlich. Gute Kenntnisse im Baurecht und VOB/VOL sind Voraussetzung.

Einen kooperativen Führungsstil und ausgeprägte genossenschaftlich-soziale Kompetenz im Umgang mit den Mitgliedern, Vertretern und Aufsichtsräten setzen wir als selbstverständlich voraus. Dabei wird eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den Organen erwartet. Darüber hinaus erwarten wir ein hohes Maß an Führungskompetenz im Umgang mit den beteiligten Akteuren und mit den Mitarbeiterinnen/Mitarbeitern der Geschäftsstelle. Verhandlungssicheres Auftreten gegenüber Geschäftspartnern und Behörden sowie ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit ergänzen unser Anforderungsprofil.

Haben Sie Interesse an dieser verantwortungsvollen Führungsaufgabe, dann freuen wir uns über Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellungen und Angabe Ihres frühesten Eintrittsdatums. Senden Sie die Unterlagen bis spätestens zum **28.02.2013** an:

**Erste Wohnungsgenossenschaft
Berlin-Pankow eG – Aufsichtsrat
Breite Straße 32, 13187 Berlin**



Mit einem Bestand von rund 36.000 Wohnungen gehört die WIRO zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Die Gesellschaft befindet sich in Rostock und bietet an der Ostsee gelegen ein kulturell vielseitiges Lebensumfeld. Als kommunales Unternehmen richtet sich der Fokus auf die Belange verschiedener Mietergruppen wie beispielsweise Studierende, Familien oder ältere Mitmenschen. Darüber hinaus agiert die Gesellschaft als gewerblicher Vermieter mit rund 650 Objekten und bereichert das soziale Leben der Stadt durch die Bewirtschaftung verschiedenster Sportobjekte. Im Rahmen einer Nachfolgeregelung wird eine Unternehmer-Persönlichkeit mit ausgewiesenem Sachverstand gesucht.

Technische Geschäftsführung (m/w)

Gemeinsam mit Ihrem kaufmännischen Kollegen übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Weiterentwicklung der Gesellschaft. Dabei obliegen Ihnen insbesondere die Rahmensetzung für das technische Bestandsmanagement sowie die Verantwortung für die bauliche Umsetzung von Neubauten und das Projektmanagement in den von Ihnen betreuten Unternehmensbereichen. Das beinhaltet die Konzeption und Umsetzung nachhaltiger wohnungspolitischer Maßnahmen unter Berücksichtigung ökonomischer, energiepolitischer und ökologischer Gesichtspunkte. Mit Ihrem Kollegen positionieren Sie sich zudem als akzeptierte Ansprechpartner für Kunden, Gremien, Politik und Wirtschaft.

Um diese vielseitige und interessante Position erfolgreich auszufüllen, sollten Sie ein abgeschlossenes Studium der Fachrichtungen Architektur und/oder Bauingenieurwesen vorweisen. Unabdingbar sind mehrjährige Führungserfahrung sowie Berufserfahrung im Neubau, in der Modernisierung oder Instandhaltung, die Sie idealerweise in einem Wohnungsunternehmen sammeln konnten. Des Weiteren sind Sie versiert im Umgang mit Behörden, sozialen sowie politischen Institutionen und bringen auch Verständnis für betriebswirtschaftliche Zusammenhänge mit. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch einen hohen Gestaltungswillen, Verantwortungsbewusstsein und Verhandlungsgeschick aus. Die Fähigkeit, Mitarbeiter zu motivieren und als Team zu führen, rundet Ihr Profil ab.

Wenn Sie diese vielseitige und verantwortungsvolle Position anspricht, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 15.400/02 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Vorabinformationen stehen Ihnen dort Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141; daniel.corbic@ifp-online.de) und Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Absolute Diskretion ist für uns selbstverständlich.



Zeit für eine neue Herausforderung?

Wir, die **DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH**, sind eine expandierende und sehr dienstleistungsorientierte Unternehmensberatungsgesellschaft. Spezialisiert auf die Immobilienwirtschaft, agieren wir überregional und haben eine enge Anbindung an die wohnungswirtschaftlichen Verbände in Berlin/Brandenburg, Sachsen und Thüringen.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir in unseren Geschäftsstellen **Dresden** und **Erfurt** zum nächstmöglichen Zeitpunkt jeweils einen/eine

Berater/-in für die Wohnungswirtschaft

sowie in unserer Geschäftsstelle **Dresden** einen/eine

Senior-Berater/-in für die Wohnungswirtschaft

Die vollständigen Stellenanzeigen finden Sie in unserer Stellenbörse unter www.domusconsult.de.



Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG; Unternehmensbereich Media Sales
Im Kreuz 9; D-97076 Würzburg
Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund
Tel: 0931 2791 777; michaela.freund@haufe.de

www.haufe.de/stellenmaerkte



HAUFE.



Wir sind eine seit über 100 Jahren bestehende, traditionsreiche und zukunftsorientierte Berliner Wohnungsbaugenossenschaft mit rd. 5.200 Wohnungen im gesamten Berliner Stadtgebiet, insbesondere in Schmargendorf, Marienfelde und Köpenick.

zu Köpenick eG
gegründet 1908

Für unsere komplexen Sanierungsmaßnahmen und Neubauvorhaben suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Dipl.-Ingenieur/in Hochbau (TH/FH) für Bauleitung und Projektsteuerung.

Sie sind dem Bereich Technik zugeordnet und dem für die Technik zuständigen Vorstandsmitglied direkt unterstellt. Zu Ihren Aufgaben gehören insbesondere die Vorbereitung, Überwachung und Abrechnung der komplexen Baumaßnahmen unserer Genossenschaft. Sie vertreten den Bauherren gegenüber Planungsbüros und ausführenden Firmen.

Sie arbeiten eng mit den Mitarbeiter/innen der technischen Bestandsverwaltung zusammen und geben Unterstützung bei der Umsetzung der Instandhaltungsmaßnahmen.

Wir erwarten

- Fach- oder Hochschulabschluss mit gutem Ergebnis
- mehrjährige Berufserfahrung in der Planung, Ausschreibung, Durchführung und Abrechnung von Baumaßnahmen
- fundierte Kenntnisse der VOB, HOAI
- sicheren Umgang mit MS Office Anwendungen
- Teamfähigkeit, Führungsstärke, eigenständiges Arbeiten
- Verhandlungsgeschick und Durchsetzungsvermögen
- serviceorientiertes Auftreten gegenüber unseren Mitgliedern

Wir bieten Ihnen einen Arbeitsplatz mit einer leistungsgerechten Bezahlung in einem angenehmen Arbeitsumfeld sowie gute soziale Leistungen nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser anspruchsvollen Tätigkeit geweckt haben, senden Sie uns Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Einstellungstermins an folgende Adresse:

Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG
Vorstand

Weskammstraße 15
12279 Berlin

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft ist der größte Wohnungsvermieter der Stadt Halle (Saale) mit ca. 19.000 Wohnungen und ca. 300 Gewerbeeinheiten
Wir suchen schnellstmöglich - eine/n



Teamleiter IT (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Administration/Organisation/Betreuung/Sicherung der gesamten IT-Infrastruktur und Kommunikationstechnik
- Analyse der IT-Kernprozesse und der IT-gestützten Kommunikationsprozesse und deren Optimierung
- zeitgemäße und aufgabengerechte Ausstattung der Arbeitsplätze von etwa 200 Mitarbeitern
- Unterstützung und Begleitung der User-Anwendungen im Rahmen des ERP-Systems, der Office-Standardsoftware sowie fachspezifischer Soft- und Hardware

Sie verfügen über:

- Hoch- oder Fachhochschulabschluss der Informatik, Wirtschaftsinformatik oder alternativ Wirtschaftswissenschaften mit Erfahrung in vergleichbarer Position
- fundierte Kenntnisse in den Bereichen der IT-Organisation, Betrieb und Support (Infrastruktur-/LAN-, Desktop-/Servertechnik, WEB-/DB-/Office-Systeme, Windows-Betriebssysteme, Servervirtualisierung, MS Exchange)
- Erfahrungen im Umgang mit Datenbanken (SQL-Server)
- Grundkenntnisse in Programmiersprachen
- hervorragende Kenntnisse gängiger Standards, Gesetze und Vorschriften im IT-Umfeld
- Führungserfahrung

Wir bieten Ihnen:

- Sicherheit eines kommunalen Wohnungsunternehmens
 - tarifliches, der Aufgabe angemessenes Gehalt
 - Förderung von Weiterbildung
 - eine unbefristete Anstellung
- Bitte senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, vollständige Zeugnisse) bis zum 31.01.2013 an:
Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Team Personal, Frau Ohm, Hansering 19, 06108 Halle (Saale)
oder per Mail an: ohm.b@hwgmbh.de – Info unter 0345-527 1014

MIETRECHT

BGB §§ 305, 543, 562, 562a, 566 b Außerordentliche Kündigung des Mieters bei beeinträchtigter Nutzungsüberlassung

Verhindert die Vermieterin unbefugt das Entfernen der Server aus der Mietsache, handelt es sich um eine schwerwiegende Verletzung der Pflichten aus dem Mietverhältnis, die eine außerordentliche Kündigung durch die Mieterin zu begründen vermag.

OLG Frankfurt, Urteil vom 3.2.2012, 2 U 122/11

Bedeutung für die Praxis

Die Vermieterin hat ihre Pflichten aus dem Mietvertrag, dem Mieter die unbeeinträchtigte Nutzung der Mieträume zu überlassen, verletzt, indem sie deren Mitarbeitern den ungehinderten Zugang zu den Räumen verwehrte und sie den Mieter daran hinderte, Server aus den Räumen zu entfernen. Die Maßnahmen der Vermieterin waren nicht durch die Ausübung des ihr zustehenden Vermieterpfandrechts gerechtfertigt. Denn weder hatte sie nachweisen können, dass die Server von ihrem Vermieterpfandrecht umfasst waren, noch waren die getroffenen Maßnahmen zur Sicherung eines Vermieterpfandrechts erforderlich, so dass die Vermieterin zum Widerspruch gegen das Entfernen der Server nicht berechtigt war. Der Mieter befand sich nicht in Zahlungsverzug mit den Mietzahlungen. Bei dem unbefugten Zugriff der Vermieterin auf die Server durch Verhinderung von deren Wegschaffen handelt es sich auch im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der Vorgänge um eine schwerwiegende Verletzung der Pflichten aus dem Mietverhältnis, die eine außerordentliche Kündigung durch den Mieter zu begründen vermochte.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



§§ 280 Abs. 1, 535 Abs 1, 536 BGB Stoßlüften gegen Schimmelbefall

1. Entspricht die Bausubstanz den Mindestanforderungen des Baujahres des Hauses und entsprechen Kältebrücken dem damaligen Stand der Technik, ist das Stoßlüften 3- bis 4-mal täglich auch für einen berufstätigen Mieter nicht unzumutbar. Der Mieter kann nicht den Einbau einer Wärmedämmung im Bereich der Kältebrücken verlangen, um die turnusmäßige Stoßlüftung überflüssig zu machen.

2. Der Mieter hat dem Vermieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB auch die Kosten für das von ihm eingeholte Gutachten über die Schadensursachen zu erstatten, weil es zur Wahrnehmung der Rechte des Vermieters erforderlich war.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 7.2.2012, Az. 2-17 S 89/11

Bedeutung für die Praxis

Vermieter älterer Wohnungen können Mieter unter Hinweis auf das Urteil des LG Frankfurt/Main darauf verweisen, dass es zur Vermeidung von Schimmelpilzbildung erforderlich ist, ausreichend zu lüften. Hierbei ist ein drei- bis viermaliges tägliches Stoßlüften einem ganztags berufstätigen Mieter zuzumuten.

Rechtsanwalt Rainer Maaß, VNW, Hamburg



INHALT

MIETRECHT

- 75 BGB §§ 305, 543, 562, 562a, 566 b
Außerordentliche Kündigung des Mieters bei beeinträchtigter Nutzungsüberlassung
- 75 §§ 280 Abs. 1, 535 Abs 1, 536 BGB
Stoßlüften gegen Schimmelbefall
- 76 §§ 535, 541 BGB, Art. 5 Abs. 2 GG, Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG
Beseitigung einer Parabolantenne bei nachträglichem Breitbandkabelanschluss
- 76 BGB §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 3, 573 Abs. 2
Ordentliche Kündigung; Zahlungsverzug
- 76 BGB § 536 Abs. 1
Geschäftsraummietvertrag: Mietminderungsrecht bei Verletzung einer Konkurrenzschutzklausel
- 77 BGB §§ 307 ff., 535
Schönheitsreparaturen Klausel; Abweichen von der bisherigen Ausführungsart
- 77 BGB § 573
Eigenbedarf und berufliche Nutzung der Wohnung

WEG RECHT

- 77 WEG § 47
Anfechtungsklagen gegen denselben Beschluss
- 77 WEG §§ 15, 22
Gleichbehandlungsgrundsatz und exklusive Nutzung eines Kaminzugs
- 78 WEG § 46
Möglichkeit und Folgen einer Beschränkung der Anfechtungsklage
- 78 VVG § 67 a. F. = VVG n. F. § 86; BGB § 242
Zum Rücksichtnahmegebot gegenüber dem schädigenden Miteigentümer
- 78 BGB §§ 823, 1004, WEG §§ 10, 14, 15, 22
Ausstellung von Kunstgegenständen im umgebauten Garten
- 78 WEG § 10 Abs. 7; EstG 2009, §§ 9, 11, 21
Werbungskostenabzug von Beiträgen zur Instandhaltungsrücklage
- 79 WEG § 28; HeizkostenVO § 11
Sonderfall zur Heizkostenverteilung
- 79 WEG §§ 26, 43 Nr.4; ZPO § 253,256
Anfechtungsbefugnis des Verwalters; Beschlusskompetenz bei der Verwalterbestellung



RiAG Dr. Olaf Riecke

WEG-Recht

Baumweg 1, 22589 Hamburg

Telefon: 040 871683

olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.de



RA Heiko Ormanschick

Mietrecht

Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg

Telefon: 040 866060-0

kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de

ONLINEVERSION



Download:

Die Urteile können Sie als Langversion im Internet unter www.diewohnungswirtschaft.de/urteile herunterladen.



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!

§§ 535, 541 BGB, Art. 5 Abs. 2 GG, Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG

Beseitigung einer Parabolantenne bei nachträglichem Breitbandkabelanschluss

1. Der Vermieter ist berechtigt, die Genehmigung zur Montage einer Satellitenanlage auf dem Dach zu widerrufen, wenn diese wegen veränderter Umstände vorbehalten war.

2. Solche veränderten Umstände sind gegeben, wenn die Wohnung an das rückkanalfähige digitale Breitbandnetz angeschlossen wird und der ukrainische Mieter über den kostenpflichtigen Internetzugang Radio- und Fernsehprogramme in seiner Sprache empfangen kann.

LG Berlin, Urteil vom 16.7.2012, Az. 67 S 507/11

Bedeutung für die Praxis

Das LG Berlin hat hier nach einer Interessenabwägung unter besonderer Berücksichtigung der Besonderheiten des Falles einen Anspruch einer Wohnungsgenossenschaft auf Beseitigung der vom Mitglied angebrachten Parabolantenne bejaht. Zwar ist das besondere Informationsinteresse des beklagten Mieters als dauerhaft in Deutschland lebender Bürger ukrainischer Herkunft zu berücksichtigen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist dessen Interesse, Programme des Heimatlandes zu empfangen, Rechnung zu tragen. Artikel 5 Abs. 1 S. 1 II. Halbsatz GG schützt dabei auch das Recht des Einzelnen, zu entscheiden, aus welchen allgemein zugänglichen Quellen er sich unterrichten möchte; er kann daher nicht auf andere Informationsquellen wie Hörfunk oder Zeitung verwiesen werden. Stellt also ein Vermieter nachträglich einen Kabelanschluss bereit, sollte er für jeden Einzelfall überprüfen, ob den Mietern, die über eine – ursprünglich genehmigte – Parabolantenne verfügen, andere Informationsquellen zur Verfügung stehen. Wird dies bejaht, gehen die Eigentumsinteressen des Vermieters an der auch optisch ungeschmälerten Erhaltung des Wohnhauses bei der Interessenabwägung vor.



Rechtsanwalt Rainer Maaß, VNW, Hamburg

BGB §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 3, 573 Abs. 2

Ordentliche Kündigung; Zahlungsverzug

Eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist auch unterhalb der für die fristlose Kündigung geltenden Grenze des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB möglich. Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters liegt jedoch nicht vor, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt.

BGH, Urteil vom 10.10.2012, VIII ZR 107/12

Bedeutung für die Praxis

In der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der mietrechtlichen Literatur war bisher streitig, wie hoch ein vom Mieter verschuldeter Zahlungsrückstand sein und wie lange er angedauert haben muss, um die ordentliche Kündigung zu rechtfertigen. Eine solche ordentliche Kündigung knüpft an eine nicht unerhebliche Vertragsverletzung des Mieters

an, die dem Vermieter die Lösung vom Vertrag nur unter Beachtung gesetzlicher oder vereinbarter Kündigungsfristen erlaubt. Angesichts unterschiedlicher Anforderungen an die fristlose und die ordentliche Kündigung besteht nach Auffassung des BGH kein Grund, die vom Gesetzgeber für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs festgelegten Verzugs Grenzen auf die ordentliche Kündigung zu übertragen. Allerdings müsse bei der Bewertung einer Pflichtverletzung als „nicht unerheblich“ die Dauer und die Höhe des Zahlungsverzugs berücksichtigt werden. Nicht jeder geringfügige oder nur kurzfristige Zahlungsverzug rechtfertigt die Annahme einer nicht unerheblichen Pflichtverletzung. In Anlehnung an die überwiegend vertretenen Auffassungen erscheint dem BGH die Erheblichkeitsgrenze nicht überschritten, wenn der Rückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und zudem die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt. Im Zusammenhang mit der Bedeutung der Schonfristzahlung für eine ordentliche Kündigung wiederholt der BGH seine Auffassung, wonach eine innerhalb der Frist des § 569 BGB erfolgte nachträgliche Zahlung die Pflichtverletzung des Mieters in einem milderen Licht erscheinen lassen könne und unter diesem Gesichtspunkt von Bedeutung sein kann.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 536 Abs. 1

Geschäftsraummietvertrag: Mietminderungsrecht bei Verletzung einer Konkurrenzschutzklausel

Die Verletzung der in einem Gewerberaummietvertrag vereinbarten Konkurrenzschutzklausel durch den Vermieter stellt einen Mangel der Mietsache gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, der zur Minderung der Miete führen kann.

BGH, Urteil vom 10.10.2012, XII ZR 117/10

Bedeutung für die Praxis

Ob eine Verletzung des Konkurrenzschutzes, sei er vertragsimmanent oder vertraglich vereinbart, einen Mangel der Mietsache darstellt, ist höchststrichterlich noch nicht entschieden. Mit dem vorliegenden Urteil schließt sich der BGH der überwiegenden Auffassung an, nach der eine Verletzung der Konkurrenzschutzpflicht zu einem Mangel der Mietsache führt. Sowohl die Verletzung des sogenannten vertragsimmanenten als auch die des ausdrücklich vereinbarten Konkurrenzschutzes stellen Störungen dar, die außerhalb der Mietsache liegen und die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch unmittelbar beeinträchtigen können. Bei der Vermietung von Räumen zum Betrieb eines bestimmten Geschäfts gehört es auch ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gemäß § 535 BGB, in anderen Räumen des Hauses oder auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken des Vermieters kein Konkurrenzunternehmen zuzulassen. Die Verpflichtung des Vermieters zum Schutz des Mieters vor Konkurrenz auch bei Fehlen einer vertraglichen Regelung beruht auf der Erwägung, dass es zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gehört, dass der Vermieter den Mieter in dem vertraglich vereinbarten Gebrauch zum Betrieb des vereinbarten Geschäfts bzw. Gewerbes nicht behindert. Für einen vertraglich vereinbarten Konkurrenzschutz kann nichts anderes gelten.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 307 ff., 535

Schönheitsreparaturenklausel; Abweichen von der bisherigen Ausführungsart

Eine Klausel, nach der der Mieter bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen kann, ist auch dann unwirksam, wenn das Zustimmungserfordernis nur für erhebliche Abweichungen vorgesehen ist.

BGH, Beschluss vom 11.9.2012, VIII ZR 237/11

Bedeutung für die Praxis

Bereits nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH ist eine Klausel, nach der der Mieter bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen kann, unwirksam. An dieser Beurteilung ändert sich nichts dadurch, dass die Klausel das Zustimmungserfordernis nur für erhebliche Abweichungen vorsieht. Bei der insoweit gebotenen mieterfeindlichsten Auslegung erfordert eine solche Klausel auch dann eine Zustimmung des Vermieters, wenn sich die erhebliche Abweichung nur auf einzelne Ausgestaltungen der Wohnung während der Mietzeit – etwa eine erhebliche Abweichung des Farbtons der Wände – bezieht. Ein anerkanntes Interesse des Vermieters für eine derartige Einschränkung des Gestaltungsfreiraums des Mieters bestehe jedoch nicht.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 573

Eigenbedarf und berufliche Nutzung der Wohnung

Auch wenn der Vermieter die vermietete Wohnung nicht nur überwiegend, sondern ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit nutzen will, ist das hierdurch begründete Interesse gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Beendigung des Mietverhältnisses den in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten gesetzlichen Kündigungsgründen gleichwertig.

BGH, Urteil vom 26.9.2012, VIII ZR 330/11

Bedeutung für die Praxis

Wie der BGH bereits entschieden hat, ist, wenn der Vermieter die vermietete Wohnung überwiegend für eigene gewerbliche Zwecke und nur teilweise für eigene Wohnzwecke nutzen will, das hierdurch begründete Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Grund der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG) nicht geringer zu bewerten als der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gesetzlich geregelte Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken. An dieser Wertung ändere sich nichts dadurch, dass der Vermieter die vermietete Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit oder – wie hier – für die berufliche Tätigkeit eines Familienangehörigen nutzen will. Denn auch insofern ist ein dem Kündigungsgrund des Eigenbedarfs „artverwandtes“ Interesse vorhanden. Die Entscheidung des Vermieters ist zu respektieren, sofern der Nutzungswunsch nachvollziehbar und vernünftig begründet ist.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



WEG-RECHT

WEG § 47

Anfechtungsklagen gegen denselben Beschluss

1. Zwei gegen denselben Beschluss der Wohnungseigentümer gerichtete Anfechtungsklagen müssen zwingend – gegebenenfalls auch noch in der Berufungsinstanz oder instanzenübergreifend – zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden werden.
2. Unterbleibt die Verbindung, so kann jeder Kläger auch in dem Parallelverfahren Rechtsmittel gegen ein die Klage abweisendes Urteil einlegen; wird die Entscheidung in einem der Verfahren rechtskräftig, hat dies die Unzulässigkeit der zweiten Klage zur Folge.

BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 7/12

Bedeutung für die Praxis

Die Folgen fehlender Verbindung – möglich sind sie insbesondere bei Gerichten ohne Spezialzuständigkeiten für WEG-Verfahren nach dem Geschäftsverteilungsplan – sind gravierend. So ist der noch unzutreffend als Beklagter in einem Parallelverfahren geführte Kläger an das rechtskräftige Urteil im zuerst entschiedenen Prozess gebunden. Sind verschiedene nur zum Teil kongruente Anfechtungsklagen erhoben, sollte eine Trennung nach Beschlüssen und eine Verbindung nach dann identischen Streitgegenständen erfolgen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 15, 22

Gleichbehandlungsgrundsatz und exklusive Nutzung eines Kaminzugs

In jedem Fall einer Beschlussfassung über eine Nutzung gemeinschaftlichen Eigentums, die aufgrund der Knappheit des Angebots nur einem oder einzelnen Wohnungseigentümern eingeräumt wird (Stellplatz, Kaminzug etc.), darf die Regelung nicht dazu führen, dass andere Wohnungseigentümer dauerhaft von dieser Nutzungsmöglichkeit ausgeschlossen werden.

AG München, Urteil vom 15.10.2012, 485 C 14426/12

Bedeutung für die Praxis

Die Schwächen einer unentgeltlichen Gestattung bei einer exklusiven Nutzung auf Zeit, wenn nicht alle Miteigentümer zeitgleich in den Genuss derselben kommen können, werden hier deutlich. Sicherer wäre es gewesen, die Nutzungsmöglichkeit mit einer Art Miete zu verbinden. Dies hätte der Situation Rechnung getragen, dass nicht alle in den Genuss einer solchen Nutzung zeitgleich kommen können, und eine Kompensation für das Zurückstellen der potenziellen Interessen anderer Eigentümer bedeutet. Um nicht die Abgrenzung zum Sondernutzungsrecht – wäre wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig – zu verwischen, müsste der – ggf. langfristige – Mietvertrag für den Verband in absehbarer Zeit kündbar sein.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 46**Möglichkeit und Folgen einer Beschränkung der Anfechtungsklage**

Die Anfechtungsklage kann auf einen abtrennbaren Teil des Beschlusses beschränkt werden. An der Abtrennbarkeit fehlt es jedoch grundsätzlich, wenn eine Sonderumlage um einen bestimmten Betrag reduziert werden soll. Eine in unzulässiger Weise beschränkte Anfechtungsklage ist im Zweifel als Anfechtung des ganzen Beschlusses auszulegen.

BGH, Urteil vom 19.10.2012, V ZR 233/11

Bedeutung für die Praxis

Eine Teilanfechtung der Jahresabrechnung ist rechtlich möglich, aber nur wenn es sich um einen rechnerisch selbständigen und abgrenzbaren Teil der Abrechnung handelt. Jetzt darf auch ein reduzierter Anfechtungsantrag mit entsprechend niedrigem Kostenvorschuss als fristgerechte Totalanfechtung behandelt werden. Aber: Vom Gericht darf eine beschlossene Sonderumlage grundsätzlich nicht um einen bestimmten Betrag gekürzt werden. Das Finanzkonzept der Gemeinschaft ist als Einheit zu sehen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg


VVG § 67 a. F. = VVG n. F. § 86; BGB § 242
Zum Rücksichtnahmegebot gegenüber dem schädigenden Miteigentümer

Ein geschädigter Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nicht den schädigenden Miteigentümer auf Schadensausgleich in Anspruch zu nehmen, wenn ein Versicherungsfall vorliegt, ein Regress des Gebäudeversicherers gegen den Eigentümer ausgeschlossen ist und der geschädigte Wohnungseigentümer nicht ausnahmsweise ein besonderes Interesse an einem Schadensausgleich durch den schädigenden Miteigentümer hat.

LG Hamburg, Urteil vom 15.11.2012, 318 S 215/10

Bedeutung für die Praxis

Wichtig ist hier die richtige Auswahl des zu Verklagenden. Obwohl der Mitwohnungsigentümer den Versicherungsfall und Schaden fahrlässig verursacht hatte, muss hier die Gebäudeversicherung verklagt werden. Die Sicht der Wohnungseigentümer wird durch das Bewusstsein geprägt, der gemeinschaftliche Versicherungsvertrag schütze sie auch vor dem Ersatz von Schäden, die am Miteigentum und am Sondereigentum der anderen Miteigentümer entstehen. Die Eigentümer sind zwar nicht (mehr) Versicherungsnehmer desselben Vertrages, seit der Verband gemäß § 10 Abs. 6 WEG insoweit der richtige Vertragspartner ist. Ein Sondereigentümer als versicherungsrechtlicher Laie rechnet dennoch nicht damit, dass er im Wege des Rückgriffs trotz des gemeinschaftlichen Vertrages über das gesamte Gebäude für eventuelle Schäden einstehen muss, wenn diese nur leicht fahrlässig verursacht worden sind.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**BGB §§ 823, 1004, WEG §§ 10, 14, 15, 22****Ausstellung von Kunstgegenständen im umgebauten Garten**

Mit dem am Wegesrand angelegten „Skulpturengarten“ nebst dem Weg als baulichen Veränderungen haben die Sondernutzungsberechtigten die ihnen eingeräumte Befugnis zur ausschließlichen Nutzung des Gartenbereichs überschritten, wodurch die übrigen Eigentümer über das in § 14 Ziff. 1 WEG bestimmte Maß hinaus - nachteilig - beeinträchtigt werden. Neben der Beseitigung kann auch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, also die Bepflanzung mit Rasen an den Stellen, an denen ein Rückbau erfolgt ist, verlangt werden.

LG Hamburg, Urteil vom 12.12.2012, 318 S 31/12

Bedeutung für die Praxis

Der Beseitigungsanspruch ist ein Individualanspruch. Zu seiner Geltendmachung bedarf es nicht der Vorbefassung in der Eigentümerversammlung. Einen ähnlichen Fall hatte das OLG Hamburg (ZMR 2001, 382) zu entscheiden. Es sah das Anlegen eines Marmorgartens als nicht erlaubt an. Ein Sondernutzungsrecht an Gartenflächen vor Erdgeschosswohnungen gibt den Berechtigten allenfalls ein Recht auf intensivere, aber nicht schrankenlose Nutzung des entsprechenden Teils des gemeinschaftlichen Eigentums (OLG Hamburg ZMR 2003, 524). Auch der Ausbau einer nur als Außenstellplatz zugewiesenen Fläche zu einer Holzterrasse stellt eine bauliche Veränderung dar, deren Unterlassung ein Eigentümer verlangen kann, dessen Rechte durch die Terrasse über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden (BGH ZMR 2012, 883).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG § 10 Abs. 7; EStG 2009, §§ 9, 11, 21****Werbungskostenabzug von Beiträgen zur Instandhaltungsrücklage**

Beiträge zur Instandhaltungsrücklage können beim einzelnen Wohnungseigentümer erst dann als Werbungskosten abgezogen werden, wenn der WEG-Verwalter sie für die Wohnungseigentümergeinschaft tatsächlich für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für andere Maßnahmen verausgabt, die durch die Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung veranlasst sind. Die Zuweisungsentscheidung des § 10 Abs. 7 WEG präjudiziert nicht die Zuordnung von Erwerbsaufwendungen i.S. des § 9 Abs. 1 Satz 1 EStG.

BFH, Beschluss vom 8.10.2012, IX B 131/12

Bedeutung für die Praxis

Die Senate des BFH haben nunmehr einheitlich zum späten Zeitpunkt der Abzugsfähigkeit der Leistungen auf die Rücklage entschieden. Sie sehen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise - nach der Abgabenordnung üblich - keine Veranlassung, aufgrund der Zwischenschaltung des rechtshfähigen Verbandes „Wohnungseigentümergeinschaft“ als Inhaber des Verwaltungsvermögens bereits den Mittelabfluss an diesen Verband ausreichen zu lassen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 28; HeizkostenVO § 11

Sonderfall zur Heizkostenverteilung

Verstöße gegen die Kostenverteilungsvorschriften der Heizkostenverordnung führen nur zu einer Ungültigerklärung des Genehmigungsbeschlusses über die Jahresabrechnung hinsichtlich der Einzelabrechnungen. Kann nur ein geringer Teil der verbrauchten Heizwärme über Ausstattungen zur Verbrauchserfassung erfasst werden, so kommt eine Ausnahme von der Heizkostenverordnung nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b HeizkostenV in Betracht. Die Messergebnisse nicht geeichter Zähler sind nicht gänzlich unverwertbar. Ein Beschluss über die Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG ist insoweit nichtig, als er Feststellungen zu den geleisteten Vorschüssen enthält.

OLG München, Beschluss vom 6.9.2012, 32 Wx 32/12

Bedeutung für die Praxis

1. Das Weiterverwenden der Messgeräte nach Ablauf der Eichfrist ist nun auch im Wohnungseigentumsrecht ohne nennenswerte Konsequenzen, wenn das Gerät noch ordnungsgemäß technisch funktioniert. Erst wenn ein Eigentümer selbst oder über ihn sein Mieter die fehlende aktuelle Eichung moniert, muss ggf. – weil die sonst gegebene Vermutung der Richtigkeit abgelesener Werte nicht mehr gilt – durch Gutachter festgestellt werden, ob der Zähler noch exakt arbeitete.
2. Tipp: Es sollte nur noch ausdrücklich über die sog. Abrechnungsspitze Beschluss nach § 28 WEG im Rahmen der Jahresabrechnung gefasst werden. Wegen der sog. Fälligkeitstheorie ist dies auch im Insolvenzfall sowie beim Verjährungsbeginn von Bedeutung.
3. Zur Abrechnung bei hohen Rohrwärmeverlusten vgl. AG Lichtenberg ZMR 2012, 145; AG Brühl ZMR 2010, 883 LG Mühlhausen WuM 2009, 234. Die Grenze wird allgemein bei 20% gemessenen Verbrauchs gezogen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 26, 43 Nr.4; ZPO § 253,256

Anfechtungsbefugnis des Verwalters; Beschlusskompetenz bei der Verwalterbestellung

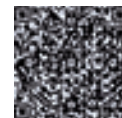
1. Der aktuelle – nicht abberufene – Verwalter hat das Recht, einen Beschluss der Eigentümerversammlung, der seine Rechts- bzw. Amtsstellung betrifft, nach Maßgabe von § 46 Abs. 1 S. 1 WEG anzufechten.
2. Ein vorwerfbares Verhalten des Anfechtenden ist nicht darin begründet, dass er mit der Klageschrift nicht auch die erforderliche, sich aus der Eigentümerliste ergebene Anzahl von Abschriften zur Akte gereicht hat.
3. Der Eigentümerversammlung fehlt die Beschlusskompetenz, einen (formal) zweiten Verwalter zu bestellen, sofern für die gesamte Eigentümergemeinschaft ein solcher schon wirksam bestellt ist; eine solche Beschlussfassung ist auf etwas rechtlich Unmögliches gerichtet, weil die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für sich nur einen Verwalter wirksam bestellen kann.

LG Hamburg, Urteil vom 15.11.2012, 318 S 213/11

Bedeutung für die Praxis

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, vorsorglich einen Zustellbevollmächtigten gemäß § 45 WEG zu bestellen. Dies hat insbesondere Bedeutung, wenn der Verwalter selbst klagt oder bei konkreter Gefahr einer Interessenkollision (BGH ZMR 2012, 57) als Zustellbevollmächtigter ausfällt. Der Verwalter kann nur „egoistisch“ anfechten. Die altruistische Beschlussanfechtung ist ihm verwehrt (LG Itzehoe ZMR 2012, 724; LG Nürnberg-Fürth ZMR 2009, 483). Die nichtrechtsfähige Untergemeinschaft (vgl. BGH ZMR 2012, 285) kann sich mangels Beschlusskompetenz keinen eigenen Verwalter wählen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



Mieterzeitschriften – das ideale Dialoginstrument

Treten Sie mit Ihren Mietern in Kontakt und schaffen Sie eine optimale Kundenbindung! Wir helfen Ihnen dabei. Nutzen Sie unsere umfassenden Erfahrungen und setzen Sie sich mit uns in Verbindung.

Ihre Ansprechpartner in Sachen Mieterzeitschrift:

Heike Labsch · Tel.: 040 520103-48
labsch@haufe-hammonia.de

Thomas Chiandone · Tel.: 040 520103-62
chiandone@haufe-hammonia.de

HÄUFE. Hammonia

ZAHL DES MONATS

2,9

Private Wohnungsunternehmen: Mieter unzufriedener

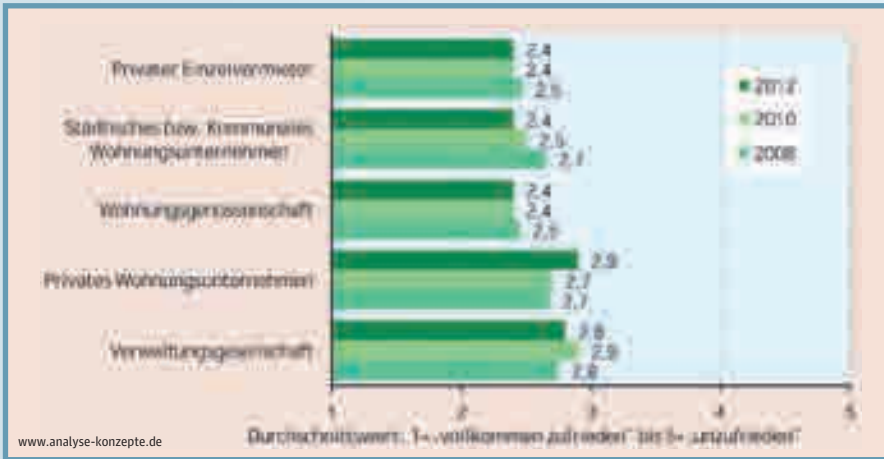
Wie zufrieden sind die Mieter in Deutschland mit den Leistungen ihres Vermieters? Dieser Frage geht der Servicemonitor Wohnen des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte im zweijährlichen Abstand nach. Die DW veröffentlicht ab sofort ausgewählte Ergebnisse. 2012 wurden 1.000 Mieter in telefonischen

Interviews zu ihrer Zufriedenheit mit den Leistungen ihres Vermieters befragt. Die repräsentative Bestandsaufnahme bezieht sich auf ganz Deutschland.

Insgesamt hat sich seit 2012 die Zufriedenheit mit der Leistung des Vermieters nicht wesentlich verändert. Allerdings gibt es auffällige Abweichungen in der Aufschlüsselung nach Vermietertypen.

Während private Einzelvermieter, städtische und kommunale Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften konstante oder sogar bessere Werte verzeichnen, sind die Bewertungen für private Wohnungsunternehmen deutlich schlechter geworden. Auf einer Skala von 1 für „vollkommen zufrieden“ bis 5 „unzufrieden“ erreichen sie nur noch einen Wert von 2,9. Im Jahr 2010 wurden sie noch mit 2,7 bewertet.

Gleichzeitig stieg die Zufriedenheit von Mietern in Verwaltungsgesellschaften leicht an: von 2,9 im Jahr 2010 auf aktuell 2,8.



Durchschnittliche Zufriedenheit mit Vermieterleistungen nach Vermietertypen

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Ulrike Silberberg (US)
Chefredakteurin
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-20



Olaf Berger (OB)
Redakteur
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-23



Sarah Tekath (ST)
Volontärin
sarah.tekath@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-21



Heike Tiedemann
Anzeigenleiterin
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-39



Wolfgang Boge
Grafiker
wolfgang.boge@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-33



Nicole Behrendt
Redaktionsassistentin
nicole.behrendt@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, Jens Köhler, 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,
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.

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

ANZEIGEN

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig seit 1.1.2012.

Anzeigenleitung: Heike Tiedemann,
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-39 Telefax: 040 520103-12

Anzeigenverwaltung: Monika Thüncher, Telefon: 0931 2791-464, Telefax: 0931 2791-477, daten@haufe.de

Mediaberatung Stellenmarkt: Michaela Freund, Telefon: 0931 2791-777, Telefax: 0931 2791-477, michaela.freund@haufe.de

Anzeigenverwaltung Stellenmarkt: Christine Wolz, Telefon: 0931 2791-472, Telefax: 0931 2791-477, daten@haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800 7234249, Telefax (kostenfrei): 0800 50 50 446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement 121,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 162,00 € jährlich. Abbestellungsbedingungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit Januar 2013). Einzelheft 13,50 €.

Erscheinungsweise: monatlich

Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH, Wiesenstraße 11, 57537 Wissen/Sieg, druckhaus@rewi.de, www.rewi.de, PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X

fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an: <http://tinyurl.com/newsletter-wohnungswirtschaft>



„Im WohnungsWirtschafts Office Professional von Haufe finden Sie die Musterverträge und Formulare sowie die wichtigsten Fachbücher und Arbeitshilfen des GdW – alles stets aktuell über den Online-Zugriff!“

Ingeborg Esser

*Hauptgeschäftsführerin des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.*

Mit Haufe und Hammonia meistern Sie die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Versprochen.

Stets aktuell und mit wenigen Klicks abrufbar:

- › Haufe- und Hammonia-Fachwissen
- › Mustervorlagen und Arbeitshilfen des GdW
- › Inhalte vieler Fachtitel wie dem Wohnungs- und Immobilienlexikon
- › Online-Seminare für die Wohnungswirtschaft

Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen.



www.haufe.de/wowi

HAUFE. Hammonia



„Da ist mehr drin.“

Auch wer gut ist, kann noch besser werden. Die Integrierten Services von Aareon helfen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, kommunalen Gesellschaften, Hausverwaltungen, industrierverbundenen Unternehmen und Finanzinvestoren, wirklich alle Optimierungspotenziale auszuschöpfen – unabhängig davon, mit welchem IT-System sie arbeiten. Denn in den Services stecken über 50 Jahre Branchenexpertise. Informieren Sie sich jetzt. Im Internet, telefonisch (0800-0227366) oder direkt in einer unserer Niederlassungen.



Aareon
WE MANAGE IT FOR YOU

www.aareon.com