



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

06 2014

67. Jahrgang C 3188

1. KINDERGENOSSENSCHAFT IN HAMBURG

Lernen, wie Genossenschaft funktioniert

► 64

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Carsharing als Mobilitätsalternative
für autoarmes Wohnen

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Wohnungsnahе Servicenetzwerke
für das Wohnen im Alter

► 20

MARKT + MANAGEMENT

Marktreport: ERP-Systeme
für die Wohnungswirtschaft

► 58



Vertrauen Sie dem Marktführer



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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Kann eine Wohnung intelligent sein?

Das Thema Smart Home ist in aller Munde. Das bedeutet aber nicht, dass jeder das Gleiche darunter versteht. Was verbirgt sich eigentlich hinter diesem Schlagwort und wofür kann Technik im vernetzten Haus sinnvoll eingesetzt werden?

Vor allem spielt das Energiesparen eine zentrale Rolle beim Einsatz dieser Technik. Es geht um Funktionalitäten, die ein Einsparen maßgeblich unterstützen oder auch erst ermöglichen, z. B. durch ein dezentrales Energiemanagement. Das Beispiel einer präsenzgesteuerten, selbstlernenden und energieautarken Einzelraumregelung stellen wir Ihnen ab Seite 38 vor. Mit geringinvestiven Maßnahmen konnten so im groben Durchschnitt zwischen 8 und 15% Heizenergie pro Wohnung eingespart werden.

Es geht aber auch um einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung durch technische Unterstützung, wie z. B. mithilfe einer Vitaldatenüberwachung per Funk und anderer telemedizinischer Anwendungen. Experten sehen in diesen Anwendungsmöglichkeiten eine - wenn nicht die - Lösung, wenn in eher ländlichen Regionen Infolge von Schrumpfungprozessen Ärzte ihre Praxen ohne Nachfolger altersbedingt schließen müssen.

In Zwickau war und ist es Ziel, trotz gleichbleibenden Verbraucherverhaltens der Mieter Energieeinsparungen zu erzielen. In dem Erfahrungsbericht ab Seite 42, der die Ergebnisse eines Pilotprojektes zur Vernetzung der Bereiche Elektro-, Heizungs-, Sicherheits- und Lüftungstechnik zusammenfasst, geht es auch um den Standard, der aus den Ergebnissen entwickelt wurde und der heute in jeder Generalsanierung der Genossenschaft umgesetzt wird.

Und um zur Frage zurückzukommen: Nein, eine Wohnung kann nicht intelligent sein, aber ihre Steuerung!

Und damit bin ich bei dem zweiten Schwerpunkt dieses Heftes: Sie finden auch in dieser Juni-Ausgabe der DW wieder den Höring-Report (Seite 58) zur IT-Landschaft und den ERP-Systemen. Weitere Artikel rund um das Thema „IT in der Wohnungswirtschaft“ haben wir auf den dann folgenden Seiten zusammengestellt.

Herzlichst
Ihre

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft

Besuchen Sie
uns auf dem
Aareon Kongress
auf Stand 12

Mit epiqr[®]
den Bestand entwickeln

Die strategische Planungs- und Budgetierungslösung

epiqr[®] verschafft Ihnen mit geringem Aufwand objektive Informationen über Zustand und Instandhaltungskosten Ihrer Immobilien.

So verfügen Sie über die richtige Grundlage, um einfach und sicher zukunftsfähige Entwicklungsstrategien umzusetzen.

Praktische Erweiterungen lassen sich flexibel mit der Hauptanwendung kombinieren:



epiqr[®] Budgetplaner:
mehr Investitionssicherheit durch exakte Kostenverteilung und 10-Jahresplanung



epiqr[®] Portfoliomanager:
Analyse Ihres Bestands und Festlegung der strategischen Planung



epiqr[®] Cockpit:
flexible Schaltzentral für den Gesamtüberblick und individuelles Reporting



epiqr[®] Wohnungsebene:
Erfassung von Wohnungszuständen innerhalb der Gesamtinstandhaltung



epiqr[®] energy:
Erstellung von Verbrauchsausweisen für Wohn- und Nichtwohngebäude



epiqr[®] Input App:
mobile Dateneingabe bei der Bestandserfassung



Quelle: BVE

Kindergenossenschaft

In der Hamburger BVE-Kids können Kinder und Jugendliche das Wesen von Genossenschaften und ihre Grundideen spielerisch kennenlernen.



Quelle: Neusser Bauverein AG

Ersatzneubau als Quartiersmaßnahme

In Neuss entwickelt die kommunale Wohnungsgesellschaft ein ganzes Quartier neu, durch Abriss und nachbarschaftsorientierten Neubau.



Quelle: Stadtarchiv Karlsruhe 8/PBS oXtVe 474

Wohnen im Denkmal

Sie gilt als eines der wichtigsten Zeugnisse des Neuen Bauens: die von Walter Gropius entworfene Dammerstock-Siedlung.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 Mobilitätsalternative Carsharing - Wohnung nebst Auto zur Miete Autofreies oder autoarmes Wohnen

12 Neue Nachbarschaft mit preisgekröntem Entwurf Ersatzneubau und Quartiersentwicklung

THEMA DES MONATS: SMART HOME

Die intelligente Vernetzung von Gebäuden mit Haus- und Steuerungstechnik eröffnet vor allem Energieeinsparpotenziale. Mittels geringinvestiver Maßnahmen können hier schöne Erfolge verzeichnet werden. Werden auch die Mieter mit in die Verantwortung genommen und ihnen mittels intelligenter Systeme ihr Nutzungsverhalten transparent gemacht, können die Konzepte nachhaltig erfolgreich sein. Darüber hinaus bietet vernetzte innovative Technik in der Wohnung Ansatzpunkte für bedarfsgerechte Wohn- und Serviceangebote für das Wohnen im Alter.



Quelle: WEWOBAU

ENERGIE UND TECHNIK

► 48



Quelle: Wohnbau Bergstraße eG

Energiewende hausgemacht

Im südhessischen Bensheim gründete eine Wohnungsgenossenschaft ihr eigenes Energieversorgungsunternehmen und vertreibt Biogas.

NEUBAU UND SANIERUNG

14 Meldungen

20 Die Wohnungswirtschaft als Ankerakteur einer „sorgenden Gemeinschaft“
Selbstständiges Wohnen im Alter

24 Die Dammerstock-Siedlung in Karlsruhe – ein gefragter Vertreter der Moderne
Wohnen im Denkmal

ENERGIE UND TECHNIK

28 Meldungen

32 Betriebskosten aktuell

36 Intelligent und komfortabel – Wohnen im vernetzten Zuhause
Thema des Monats: Home Automation

38 Selbstlernende, energieautarke Einzelraumregelung
Thema des Monats:
Geringinvestives Regelungskonzept

42 Die „intelligente Wohnung“ als Energieeinsparer
Thema des Monats:
Bausteine für bezahlbaren Wohnraum

44 Energieeinsparung durch geringinvestive Maßnahmen
Das EU-Energieeffizienzprojekt BECA

48 Energiewende hausgemacht
Eigenversorgung

52 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

54 Meldungen

MARKT UND MANAGEMENT

► 66



Quelle: GEWOBAG

Soziale Verantwortung

Die GEWOBAG-Stiftung Berliner Leben fördert Kultur-, Sport-, Gesundheits- und Ernährungsprojekte in strukturschwachen Quartieren.

58 Überblick über wohnungswirtschaftliche ERP-Systeme
HMC-Marktreport

60 Wie viel Controlling braucht die Wohnungswirtschaft?
Anforderungsprofil an Konzept und Software

62 Anwenderforum gibt Antworten
Ahnungslos in die Zukunft?

64 Kinder gestalten Genossenschaft
Deutschlands 1. Kindergenossenschaft

66 Kulturförderung in strukturschwachen Quartieren
Corporate Social Responsibility

70 Nachrüstverpflichtungen nach EnEV 2014 und Anforderungen aus der TrinkwV in Bezug auf Bleileitungen
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

72 Wohnungsgenossenschaften wirtschaften nachhaltig
Leipziger Stadttrendite-Studie ermittelt erstmalig auch ökologische Effekte

75 Frühzeitige Nachfolgeplanung hat eine hohe Priorität
Strategische Personalentwicklung

78 Stellenmarkt

RECHT

85 Mietrecht, 87 WEG-Recht

LETZTE SEITE

88 Impressum



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Würdevolles,
selbstbestimmtes
Wohnen! In jedem Alter.
In jeder Lebenssituation.«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin, Braunschweig, Düsseldorf, Hamburg, Magdeburg, Pinneberg

Generationenübergreifendes Quartier Bebauungsplan für Berlin-Altglienicke



Visualisierung des Bauvorhabens „Altglienicker Höfe“

Die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin, entwickelt gemeinsam mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick unter dem Titel „Altglienicker Höfe“ einen Bebauungsplan für Berlin-Altglienicke mit ca. 350 Wohnungen und 28.000 m² Wohnfläche. Neben Mietwohnungen entsteht auch ein öffentlicher Spielplatz. Die gleichmäßige Verteilung der Bebauung schafft definierte Zwischenräume, die als Gemeinschaftshöfe, Gemeinschaftsgärten oder Privatgärten genutzt werden können. Das kommunale Wohnungsunternehmen strebt in den „Altglienicker Höfen“ eine Mischung aller sozialen Gruppen und Generationen an. Ein Großteil der 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen wird barrierefrei und altersgerecht geplant. In geringem Umfang wird nichtstörendes Kleingewerbe angesiedelt. Ein Teil der Grundstücke könnte auch an Baugruppen veräußert werden.



Weitere Informationen:
www.stadtundland.de

EU fördert nachhaltige Stadtentwicklung EFRE-Fördermittel für innovative Vorhaben

Die EU stellt auch im neuen EU-Haushalt umfangreiche Fördermittel für das Thema nachhaltige Stadtentwicklung zur Verfügung. Aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) werden insgesamt 330 Mio. Euro bis zum Jahr 2020 für Stadtentwicklungsprojekte von Städten und Kommunen bereitgestellt. In jährlichen Projektaufrufen können ab 2015 Mittel für Pilotprojekte oder Studien beantragt werden, die neue Lösungsansätze oder Methoden in der nachhaltigen Stadtentwicklung ermitteln oder erproben. Entscheidend für die Auswahl der geförderten Projekte sind der Innovationsgehalt, die Qualität, die Einbindung relevanter Partner, die Messbarkeit und die Übertragbarkeit von Ergebnissen. Bis 2020 sind sechs jährliche Projektaufrufe vorgesehen, deren Themenschwerpunkte jährlich festgelegt werden.



Weitere Informationen:
www.europa.eu

Kunst im Quartier Howoge-Wettbewerb für Fassadenkunst ist entschieden



Entwurfsansicht des geplanten Fassadenkunstwerks

Im August 2013 lobte die Berliner HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH im Rahmen der Kunstinitiative LOA Berlin (Lichtenberg Open Art) den internationalen Wettbewerb für Fassadenkunst aus. Der Siegerentwurf steht nun fest:

Ab Mitte 2014 zieren drei menschliche Figuren einen Berliner Plattenbau. Mit der Initiative wolle das Unternehmen künstlerische Impulse im Stadtraum setzen, sagte HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch. Das Besondere an der Initiative sei, dass sie Kunst im Quartier erfahr-

bar mache. So plane die HOWOGE z. B. in Kooperation mit der Jugendkunstschule „Stadt-Kunst“-Projektstage für Schüler. Ferner werden „Tage der offenen Werkstatt“ angeboten, bei denen Stadtteilbewohner Einblick in die Arbeitsweisen der Künstler erhalten. Die Arbeiten am Fassadenkunstwerk sollen im Juni 2014 beginnen und 6-8 Wochen andauern.



Weitere Informationen:
www.howoge.de

Soziale Verantwortung im Quartier Kooperation gegen Rechtsextremismus

Die degewo AG und der Berliner Beirat Schöneweide unterzeichneten im April 2014 einen Kooperationsvertrag zum gemeinsamen Kampf gegen Rechtsextremismus. Ab sofort nimmt das kommunale Wohnungsunternehmen Klauseln in die Gewerbemietverträge auf, die es verbieten, Produkte mit rechtsextremen, rassistischen und antisemitischen Inhalten zu verkaufen. Gaststätten ist es untersagt, ihre Räume für Versammlungen zu nutzen, auf denen rechtsextremes Gedankengut verbreitet wird. „Wer zu Hass und Gewalt gegen andere aufruft, ist bei uns nicht willkommen“, sagte Christian Glaubitz, Leiter des degewo-Kundenzentrums Köpenick. Die degewo arbeitet seit mehreren Jahren mit dem Netzwerk „Organizing Schöneweide“ und der Mobilen Beratungsstelle gegen Rechtsextremismus (MBR) zusammen.



Weitere Informationen:
www.degewo.de

Die goldrichtige Entscheidung: Heizungsmodernisierung.



Zukunftssichere Heizsysteme für fast jede Anforderung: Von Gas-Geräten über Wärmepumpen bis zu solaren Großanlagen für bis zu 300 Wohneinheiten.



Die richtige Mischung aus Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Betriebssicherheit macht Ihre Heizungsmodernisierung zu einer Erfolgsgeschichte! Mit Junkers Wärmelösungen erfüllen Sie alle gesetzlichen Vorgaben, machen Ihre Objekte zukunftssicher, reduzieren die Betriebskosten und vermeiden Leerstände.

Infos unter: **www.junkers.com oder Telefon: 01806/337 333***

Wärme fürs Leben

 **JUNKERS**
Bosch Gruppe

Nachbarschaftliches Engagement Ehrung von Hausgemeinschaften

Der „Lipsia-Club“, ein Begegnungszentrum für Mieter der Wohnungsgenossenschaften Lipsia eG und Elsteraue eG inmitten der Leipziger Großwohnsiedlung Grünau, feierte Anfang April 2014 sein 13-jähriges Jubiläum. Im Rahmen der Feierlichkeiten wurden Preise an die „Aktivsten Hausgemeinschaften“ beider Genossenschaften verliehen. In dem Mietertreff „Lipsia-Club“ finden regelmäßig Diavorträge, Info-Abende, Bastelstunden, Spiel- und Musikanachmittage statt. Mit diesem Angebot wollen die Wohnungsunternehmen Mieterzufriedenheit und -bindung erhöhen. Um zu zeigen, wie wichtig gute nachbarschaftliche Verhältnisse sind, zeichnen die beiden Genossenschaften regelmäßig die engagiertesten Hausgemeinschaften aus. Die Mieter von Hausgemeinschaften, die ein besonders gutes Verhältnis untereinander haben, erhalten eine Urkunde, einen Gutschein und Blumen.



Weitere Informationen:
www.wg-lipsia.de

Bürgerbeteiligung Bebauung des Eichplatzes in Jena abgelehnt



Quelle: jenawohnen GmbH

Visualisierung des abgelehnten Baukonzepts für den Eichplatz

Seit Anfang April 2014 stehen die Ergebnisse der Bürgerbefragung zu einem Bebauungskonzept für den Jenaer Eichplatz fest: 62 % der Teilnehmer lehnten die Bebauung ab, 37,5 % stimmten dafür. Insgesamt hatten sich 55.448 Bürger der 105.000-Einwohner-Stadt an der Umfrage beteiligt. Teilnahmeberechtigt waren alle Wahlberechtigten der Stadt Jena und Jugendliche ab 16 Jahren. Das nun abgelehnte Baukonzept (vgl. DW 1/2014, S. 4) sah eine Bebauung durch die jenawohnen GmbH und die OFB Projektentwicklung GmbH vor. Geplant war eine Mischung aus 120 barrierefreien Wohnungen sowie zahlreichen Büros, Gastronomiebetrieben und Geschäften, außerdem sollte im Eichplatzquartier eine Tiefgarage mit 380 Stellplätzen entstehen. Insgesamt sollte die Neugestaltung 100 Mio. € kosten.



Weitere Informationen:
www.eichplatz.jena.de

Tempelhofer Feld Wohnungswirtschaft beteiligt an Aktionsbündnis für Bebauung



Quelle: Aktionsbündnis „Tempelhofer Feld für alle“

V.l.: Klaus Böger (Landessportbund Berlin), Martin Matz (Liga der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege Berlin), Maren Kern (BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.), Christian Wiesenhütter (IHK Berlin)

Am Ende Mai 2014 fand in Berlin der Volksentscheid über die Zukunft des Tempelhofer Feldes statt. Das Aktionsbündnis „Tempelhofer Feld für alle“ rief Berlinerinnen und Berliner dazu auf, für eine Teilbebauung des Tempelhofer Feldes und eine große Freifläche in der Mitte abzustimmen. An dem Aktionsbündnis beteiligten sich u. a. der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., der Landesverband Berlin/Brandenburg des BFW Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., die degewo AG, die Baugenossenschaft Ideal eG sowie die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH. Degewo, Ideal sowie Stadt und Land würden im Falle einer Entscheidung für die Bebauung des Tempelhofer Feldes, die bei Redaktionsschluss noch nicht feststand, in Randgebieten des Geländes Wohngebäude errichten. Insgesamt sollen entlang des Tempelhofer Damms ab 2016 zwischen 1.500 und 1.700 Wohnungen entstehen.



Weitere Informationen:
www.tempelhofer-feld-fuer-alle.de

Terminhinweis Verleihung „Preis Soziale Stadt 2014“

Am **1. Juli 2014** werden in Berlin beispielhafte Projekte mit dem Preis Soziale Stadt 2014 ausgezeichnet. Prämiiert werden Projekte, die die Lebensbedingungen in den Quartieren verbessern, die Nachbarschaften stabilisieren, die Integration und das Zusammenleben fördern, den Zugang zu Bildungsangeboten verbessern, die lokale Wirtschaft stärken und Arbeit im Quartier schaffen.

Der bundesweite Wettbewerb zum „Preis Soziale Stadt 2014“ wurde gemeinsam vom Deutschen Städtetag, dem AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, dem GdW, dem vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und dem Deutschen Mieterbund ausgelobt.



Weitere Informationen:
www.preis-soziale-stadt.de

Nicht verpassen:

Aareon Kongress 2014
04.06. – 06.06.2014
www.aareon-kongress.de

Ein gutes Gefühl, wenn alles wie am Schnürchen läuft.

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

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



Quelle: cambio/Andreas Scholtezel

Familie mit einem Carsharing-Fahrzeug

Autofreies oder autoarmes Wohnen

Mobilitätsalternative Carsharing – Wohnung nebst Auto zur Miete

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) will deutscher Vorreiter beim Carsharing bei Wohnungsunternehmen werden. Die ersten Genossenschaften sind bereits in das Experiment eingestiegen. Ein Überblick über einige Projekte, die alternative Mobilitätskonzepte umsetzen wollen.



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

In den Stadtgärten Lokstedt, mit 600 neuen Wohnungen und 150 Mio. € Investitionskosten eines der größeren Bauvorhaben Hamburgs, startete im vergangenen Frühjahr ein Experiment. Das Unternehmen Cambio Hamburg CarSharing GmbH stellt

den Bewohnern pünktlich zur Einweihung zwei Wagen zur Verfügung. Das familienfreundliche und ökologische Wohnviertel ist das erste Neubauprojekt Hamburgs, bei dem sich die Bewohner von Anfang an Autos teilen können. Cambio kooperiert dafür mit den Wohnungsgenossenschaften Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) und der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG (Lehrerbau).

Sich ein Auto zu teilen, passe zu einer Genossenschaft, sagt Axel Horn, Vorstand des BVE. Vielleicht gehöre Carsharing in ein paar Jahren genau-

so zu einer Mietwohnung wie Kabelfernsehen oder Breitband-Internet. Diese Meinung teilt auch der VNW. Im Februar 2014 hat dieser mit der Firma Cambio einen Rahmen- und Kooperationsvertrag über die Förderung des Carsharing für Verbandsunternehmen geschlossen. Ziel ist die Einrichtung von Carsharing-Stationen in den Wohnquartieren der Verbandsunternehmen.

Zukunftsmodell?

Der VNW mit seinen 314 angeschlossenen Wohnungsunternehmen und 1,4 Mio. Mietern nimmt



BVE-Siedlung Stadtgärten Lokstedt - hier wird den Mietern auch ein Carsharingangebot unterbreitet: ein normaler Kleinwagen sowie ein E-Auto stehen zur Verfügung

Elektroauto beim BVE-Projekt Stadtgärten Lokstedt

in Deutschland damit eine Pionierfunktion ein; der Vorstoß dürfte Signalwirkung haben. „Wir tragen uns schon seit Jahren mit der Idee, unseren Mietern Carsharing-Autos anzubieten“, sagt VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege. „Damit leisten wir einen Beitrag für die Umwelt und für das Stadtbild. Es stehen weniger Autos in den Straßen herum oder fahren parkplatzsuchend durch das Quartier. Und schließlich helfen wir den Mietern, Kosten zu sparen.“ Abgesehen davon passe das Engagement in die Zeit: Das Mobilitätsverhalten in den Städten habe sich gewandelt. „Immer mehr Menschen verzichten auf den eigenen Wagen und mieten sich ein Auto, wenn sie es benötigen, für Transporte, Besuche, Wochenendausfahrten. Gleichzeitig wollen wir das

Thema Elektrofahrzeuge voranbringen und arbeiten an Konzepten“, betont er.

„Die Reaktionen der Mitgliedsunternehmen sind durchweg positiv“, ergänzt Michael Pistorius, Geschäftsführer des VNW-Landesverbands Hamburg. Alle Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr seien dafür geeignet. „Und da in Hamburg die Stellplatzpflicht gefallen ist, also künftig mit einer schlechteren Versorgung mit Parkplätzen zu rechnen ist, kann ein Wohnungsunternehmen gegenüber seinen Mietern mit sinnigen Mobilitätskonzepten punkten.“

Zwei Fahrzeuge stehen in den Stadtgärten zur Verfügung, ein Ford Fiesta sowie ein Mitsubishi i-MeEV - ein reines Elektroauto, das an der La-

destation in der Tiefgarage mit Ökostrom von Greenpeace Energy versorgt wird.

E-Auto wird zögernd angenommen

Von den Mietern wird das Carsharing-Angebot angenommen, die Nutzerzahlen wachsen, langsam allerdings. Dabei erreichen die des Elektroautos nur ein Drittel der Buchungszahlen des Fiesta, eine Erfahrung, die Cambio überall macht. „Da gibt es noch Berührungspunkte bezüglich der Reichweite, des Tankstellennetzes und der Ungewissheit, sauberen Strom zu bekommen“, sagt Carsten Redlich, Cambio-Prokurist. Das brauche seine Zeit. „Alle Anbieter von Elektrofahrzeugen machen da ähnliche Erfahrungen.“ Das Thema werde aber weiter vorankommen, zumal der politische Wille nebst Fördergeldern dahinterstehe. Cambio selbst ist am Forschungsvorhaben e-Quartier beteiligt.

Eine starke Kooperation mit den Wohnungsunternehmen sei dafür der richtige Weg, meint Redlich, nicht nur für den Vormarsch der E-Autos, sondern generell für den Gedanken des Carsharing. „Früher mussten wir hinter den Parkplätzen für unsere Autos herlaufen und haben eher ein Lächeln als Zustimmung geerntet, aber langsam kommt das Produkt aus der Nische raus.“

Seit 2013 laufen weitere Kooperationen zwischen Cambio und den Mitgliedsunternehmen des VNW, neben dem BVE auch mit der Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG und der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG. Die Entscheidung für Cambio sei auch deshalb leicht gewesen, weil sich das Unternehmen ▶



Carsten Redlich, Prokurist der cambio Hamburg CarSharing GmbH, und VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege nach Unterzeichnung des Rahmen- und Kooperationsvertrages

AUTOKONZERNE MIT NEUEN KONZEPTEN

Die Autokonzerne haben die Zeichen der Zeit erkannt und drängen mit neuen Konzepten auf den Markt. „Die Kunden von morgen müssen wir anders ansprechen und ihnen zusätzliche Angebote machen“, bekennt BMW-Chef Norbert Reithofer. „In der Vergangenheit haben sich Städte dem Auto angepasst, künftig wird es andersherum sein wird: Das Auto wird sich an die Stadt anpassen“, sagt Audi-Vertriebsvorstand Peter Schwarzenbauer. BMW kooperiert mit Sixt, und bietet Mietautos nicht nur tageweise, sondern stunden- und minutenweise an. Sixt sorgt für die Logistik, BMW für die Fahrzeuge: Im Januar 2014 kam DriveNow auf über 215.000 Kunden und ist nun drittgrößter Anbieter Deutschlands. Mercedes führte 2011 das gleiche Modell mit Europcar in Hamburg ein: Das Gemeinschaftsunternehmen car2go ist in sieben deutschen Städten mit über 3.000 Fahrzeugen aktiv und verfügt über 160.000 registrierte Nutzer. Die Smarts, elektrisch oder mit Verbrennungsmotor, stehen auf öffentlichen Parkplätzen in der Stadt. Geöffnet werden sie mit einem Chip, der auf dem Führerschein des Kunden angebracht wird. Abgerechnet wird im Minutentakt. Neben den Carsharinganbietern und Autovermietern profitiert auch eine Branche, die aus ökologischen Gründen und im Rahmen der Nachbarschaftshilfe entstand: neue Mobilitätsdienstleister wie Fliinc, Autoneter, Tamyca oder Nachbarschaftsauto. Die Kosten sind meist günstiger als bei den etablierten Anbietern. Ob Carsharing, Kurzzeitmiete oder Mitfahrgelegenheit – die Geschäftsmodelle funktionieren mit Hilfe von Internet und Smartphone. So lässt sich etwa bei Fliinc eine Mitfahrgelegenheit per Smartphone-App binnen Minuten organisieren. Schon wenige Monate nach dem Start gab es mehr als 35.000 registrierte Nutzer. Der Trend zur gemeinsamen Nutzung von Autos werde stärker, so das Fraunhofer-Institut für offene Kommunikationssysteme. Die Wissenschaftler starteten ein neues System zur Vermittlung spontaner Mitfahrgelegenheiten namens „Openride“, in dem Fahrtangebot bzw. Mitfahrerwunsch direkt über das Mobiltelefon ausgetauscht werden. In Sekundenbruchteilen vergleicht eine Suchmaschine Wegstrecken und Abfahrtszeiten und findet passende Mitfahrer und Fahrer. Neu an Openride ist die Idee, diese Spontansuche in soziale Netzwerke zu integrieren.

hinsichtlich der jeweiligen Anzahl der Fahrzeuge sehr flexibel gezeigt habe, so Pistorius. Das Projekt sei erst einmal ein Experiment, um Erfahrungen zu sammeln, ergänzt Redlich. Wächst die Nachfrage, wird in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen aufgestockt. Die Investition von 60.000 € für Station und Fahrzeuge trägt Cambio, das Risiko teilt man sich mit den beiden Genossenschaften. Kosten und Nutzungsbedingungen sind mit den herkömmlichen Carsharing-Bedingungen vergleichbar, nur dass hier das Auto stets wieder in die Siedlung zurückgebracht werden muss.

Beispiel Hamburg: Angebote schaffen ...

Überall versuchen Wohnungsanbieter derzeit, Angebote zu schaffen, die anregen, das eigene Auto abzuschaffen oder zumindest öfter stehen zu lassen, weil man es schlicht nicht mehr benötigt. „Wir führen derzeit viele Gespräche mit der Wohnungswirtschaft, sagt Redlich. „Nicht nur Genossenschaften, auch private Anbieter und Projektentwickler überall in Deutschland interessieren sich für das Thema.“

Im neuen Wohngebiet Othmarscher Höfe entstehen bis 2017 gut 900 Wohnungen. Hier sollen Autos kaum in Erscheinung treten. Aufgrund der

guten Anbindung an den Nahverkehr hoffen die Wohnungsanbieter vom Projektentwickler bis zur Genossenschaft, dass sie für den Weg zur Arbeit nicht genutzt werden und in den Tiefgaragen bleiben. Auch das geplante Neubaugebiet Tarpenbek Green im Stadtteil Groß-Borstel soll autoarm werden, genauso wie das große Wohnungsbauprojekt Neue Mitte Altona. Ein Netzwerk von 13 Baugemeinschaften hat Bedarf angemeldet für eine autofreie Siedlung.

Bei dem in Planung befindlichen Neubauprojekt Uferstraße im urbanen Stadtteil Eilbek, der relativ gut vom Nahverkehr erschlossen ist, geht der BVE noch einen Schritt weiter: Hier wird die Elektromobilität auf das Fahrrad ausgeweitet. „Das Baugrundstück liegt am Eilbekkanal und ist wasserseitig nur zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar“, erklärt Sönke Petersen vom BVE. Das Leben ohne eigenes Auto unterstützt die Genossenschaft hier durch mehrere Maßnahmen. In der Tiefgarage mit reduzierter Stellplatzfläche ist eine Carsharing-Station geplant und auf dem Gelände werden zahlreiche Fahrradstellplätze eingerichtet, teilweise mit Stromanschlüssen zum Aufladen von E-Bikes.

AUTOFREIE WOHSIEDLUNGEN

Obwohl die Wohnungen erfolgreich vermietet oder verkauft werden, sind sie selbst in den mit ÖPNV-Angeboten gut versorgten Großstädten selten: völlig autofreie Wohnsiedlungen, wie die Klimaschutzsiedlung Kornweg in Hamburg. Die Initiative ging von einer Baugemeinschaft aus. „In den Fahrradschuppen der Siedlung stehen nicht nur alle Räder der Welt, sondern auch alle Arten von Gepäckträgern und Anhängern, die fleißig ausgetauscht werden“, sagt Bewohner Hermann Handt. Nur in Notfällen bestellen die Bewohner ein Taxi, zudem steht ein Kleinwagen des Carsharing-Anbieters Greenwheels bereit. Das Auto wird, obwohl preiswert und praktisch per Internet zu buchen, kaum genutzt. Zu den älteren Projekten gehört die Gartensiedlung Weißenburg in Münster, die aus dem Landeswettbewerb Wohnen ohne eigenes Auto hervorging. Auch das Genossenschaftsprojekt Wohnwarft eG in Hamburg mit verschiedenen Wohnformen ging auf einen politischen Anstoß zurück. Die Siedlung wurde zur Blaupause für autofreie Wohnprojekte in Freiburg, Münster, Köln oder München.

Ein Hemmnis ist oft, dass die komplette Autofreiheit nicht durchsetzbar ist, klagt der Verein „autofrei leben“. Autoarme - d. h. stellplatzreduzierte - Siedlungen gibt es häufiger. Vorteil: Ein reduzierter Stellplatzschlüssel macht das Bauen kostengünstiger. Hamburg hat z.B. die Stellplatzpflicht für Wohnungsneubauten aufgehoben; sie werde dem geänderten Mobilitätsverhalten nicht mehr gerecht. Erwartet wird auch eine Beschleunigung und Verbilligung des Wohnungsbaus. Berlin hob die Stellplatzpflicht schon vor 15 Jahren auf. Bayern stellt es den Kommunen frei, wie sie die Stellplatzfrage regeln. Zentrumsnahe Lage, gute ÖPNV-Anbindung und eine Planung als Stadt der kurzen Wege sind aber Voraussetzungen für autofreie Siedlungskonzepte. „Schule, Kindergarten und Läden des täglichen Bedarfs sollten möglichst fußläufig erreichbar sein“, sagt Maria Ernst, Sprecherin der Münchner Initiative „Wohnen ohne Auto“. Wichtig seien zudem Stellplätze für Carsharing-Fahrzeuge und ein gutes Freizeitangebot in der Nähe.

Autobesitz verliert an Bedeutung

Die Anzeichen verdichten sich, dass der Autobesitz zumindest für junge Leute in der westlichen Welt stark an Bedeutung verliert. Fast zwei Drittel der deutschen Neuwagenkäufer sind mittlerweile über 60 Jahre alt, nur gut 7% Prozent unter 30, ermittelte die CAR Universität Duisburg-Essen. In Hamburg oder Berlin verzichten 50% der Haushalte bereits auf einen eigenen PKW und die Zahl derjenigen wächst, die einsehen, dass das Auto nur noch eingeschränkt für Mobilität sorgt. Ständiger Stauärger, verdichteter Parkraum, überproportio-

nal steigende Kosten und drängender Klimaschutz sind die Hauptgründe. Die mobile Gesellschaft ist, zumindest in den Großstädten, längst auf neuen Wegen: Anfang 2014 waren 757.000 Teilnehmer bei den etwa 150 deutschen Carsharing-Anbietern registriert, was im Vergleich zum Vorjahr einem Zuwachs von 67% entspricht, so der Bundesverband Carsharing. „Carsharing ist ein sinnvolles Mobilitätsangebot aus ökologischer und ökonomischer Sicht. Nur durch die intelligente Verknüpfung verschiedener Fortbewegungsarten wird es auch in Zukunft gelingen, Mobilität für alle zu gewährleisten. Der täglich mehrfache Wechsel zwischen Zufußgehen, Radfahren, ÖPNV-Nutzung, Carsharing und eigenem Pkw wird für viele Menschen künftig zur Normalität gehören“, sagt Martin zur Nedden, Leiter des Deutschen Instituts für Urbanistik. Und noch ein Aspekt lässt aufhorchen: In Hamburg meldet das 2008 eingeführte Fahrradleihsystem StadtRad immer neue Rekordzahlen; das Hamburger Leihsystem gilt mit 221.000 registrierten Nutzern als das erfolgreichste in Deutschland.

Rezepte gegen den „Verkehrsinfarkt“

Stadtplaner suchen schon lange nach Rezepten gegen den Verkehrsinfarkt. Als Alternative zu autogerechten, aber verstopften Städten entwerfen sie voll vernetzte Online-Communities, in denen alle Verkehrsmittel vernetzt sind, Autos sich selbständig per Datenaustausch verständigen. Stadtbewohner mieten per Smartphone spontan Autos und lassen sie stehen, wenn sie ihr Ziel mit Fahrrad, Bus oder Bahn schneller erreichen können. Technisch machbar sind solche Car-to-Car- und Car-to-Infrastructure-Lösungen schon heute. „Die Autobranche wird in Zukunft vielfältige

ELEKTROMOBILES WOHNEN

Pilotversuch an zwei Wohnanlagen der gewoge AG



Quelle: gewoge AG

CarSharing-Station mit E-Mobil in der Aachener Turpinstraße

Im Rahmen des EU-Projekts Civitas Dyn@mo werden aktuell in zwei Wohnanlagen der gewoge AG Aachen Konzepte für elektromobiles Wohnen erprobt. Civitas steht für City, Vitality, Sustainability. Vor einem gewoge-Gebäude wurde eine Ladestation errichtet, die durch eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäude gespeist wird. Zwei Elektrofahrzeuge stehen den Bewohnern zur Verfügung. Damit können Fahrten bis zu 100 km klimafreundlich erledigt werden. Konventionelle Carsharing-

Fahrzeuge ergänzen das Angebot. Außerdem gibt es eine Radabstellanlage mit einer Ladebox für Akkus sog. Pedelecs (Fahrräder, die den Fahrer beim Treten mit einem Elektroantrieb unterstützen). Per Webportal und App können Hausbewohner Stromproduktion und Ladevorgänge beobachten.

Ein vergleichbares Angebot gibt es am zweiten Projektstandort, dort allerdings ohne Photovoltaikanlage. Öffentliche Pedelec-Verleihstationen sind in der Nähe beider Standorte für das Jahr 2015 geplant. Dem Pilotversuch ging eine Umfrage in sechs gewoge-Wohnanlagen voraus, die das Mobilitätsgewohnheiten der Bewohner untersuchte. „Wenn wir Lebensräume nachhaltig entwickeln möchten, dann steht der Bedarf unserer Mieter im Fokus unseres Handelns“ erklärt gewoge-Vorstand Bernd Botzenhardt. Regelmäßige Fokusrunden geben den Teilnehmern die Möglichkeit, die Entwicklung des Projekts zu beeinflussen. Voraussichtlich Anfang 2016 sollen die Akzeptanz der Angebote sowie mögliche Verhaltensänderungen der Nutzer evaluiert werden.



Weitere Informationen:
www.gewoge-aachen.de

Partnerschaften mit Unternehmen aus anderen Bereichen eingehen, um Zugang zu Technologien und Kunden zu erhalten“, sagt Marcus Hoffmann, Mitautor der Roland-Berger-Studie Automotive Landscape 2025. Eine Option für die Kooperati-

on mit der Wohnungswirtschaft? Bei den neuen Geschäftsmodellen werde es nicht allein um den Vertrieb gehen, sondern auch um die Integration von Hard- und Software in den Fahrzeugen sowie die Datenerhebung und -nutzung. ■



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

Ersatzneubau und Quartiersentwicklung

Neue Nachbarschaft mit preisgekröntem Entwurf

Großzügige Grünzonen, eine aufgelockerte Bebauung und gestaffelte Gebäudehöhen kennzeichnen den Entwurf der Neusser Bauverein AG für den Stadtteil Weckhoven. Anstelle von vier 8-geschossigen Punkthäusern entstehen u. a. rund 150 barrierearme, teils öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie ein Nachbarschaftszentrum. Das Ziel ist, ein innovatives Wohnquartier zu schaffen und das Viertel nachhaltig zu entwickeln. Menschen unterschiedlicher Lebensstandards, Altersgruppen und Lebensformen sollen sich hier gleichermaßen wohlfühlen und eine lebendige Nachbarschaft aufbauen.



Eva-Maria Wiczorek-Auer
Unternehmenskommunikation
Neusser Bauverein AG

In Neuss am Rhein tut sich was. Bereits 2013 rückte die Stadt NRW-weit in den Blickpunkt. Damals wurde das Düsseldorfer Büro sop Architekten mit dem ersten Preis des Landeswettbewerbs „Nachhaltige Nachbarschaften – Generationenübergreifende Quartiersentwicklung“ gekürt, der die städtebauliche Neuordnung eines Wohnquartiers in Neuss-Weckhoven zum Thema hatte. Jetzt macht sich die Neusser Bauverein AG daran, den preisgekröntem Entwurf umzusetzen. An der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven entstehen so in den kommenden Jahren 173 neue Wohneinheiten.

Neben 148 preiswerten 2- bis 5-Zimmer-Mietwohnungen und drei Wohngruppen mit jeweils acht bis neun Appartements in gestaffelter Bauweise – umgeben von viel Grün – entstehen an diesem Standort 22 Eigenheime für junge Familien. Die beiden aufgelockerten Bebauungsbänder verlaufen parallel zur Straße. Der so geschaffene Innenhof wird zum eigentlichen Zentrum der neuen Nachbarschaft. Der Entwurf sei ästhetisch ansprechend, erzeuge eine klare städtebauliche Figur und sei auch in der architektonischen und funktionalen Umsetzung praktikabel, hieß es in der Begründung der Wettbewerbs-Jury. Mit der Realisierung des Konzepts setzt die Neusser Bauverein AG einmal mehr einen städtebaulichen Akzent und erfüllt damit ihren eigenen Anspruch, das Neusser Stadtbild maßgeblich mitzuprägen.

Der Mix macht's

Modellcharakter hat aber nicht nur die Architektur des zu 20% frei finanzierten und zu 80% öffentlich geförderten Großprojekts. Ein besonderes Augenmerk legt die Neusser Bauverein AG darauf, die verschiedenen Wohnangebote räumlich innerhalb der Gebäude zusammenzuführen. Das Ziel ist, Menschen unabhängig von Alter, Herkunft und sozialem Status Tür an Tür wohnen zu lassen und von Anfang an ein intaktes soziokulturell gemischtes Umfeld zu schaffen, in dem sich alle Mieter und Hauseigentümer gleichermaßen wohl und zu Hause fühlen.

Aber auch die bisherigen Mieter der Hülchrather Straße werden von der Neusser Bauverein AG nicht allein gelassen. In Einzelgesprächen mit diesen Mietern wurden ihre Wohnwünsche ermittelt und für passende Ersatzwohnungen gesorgt – und das hauptsächlich im eigenen Bestand. Das Ergebnis: In rund 2,5 Jahren konnte 140 Mietern ein neues Zuhause vermittelt werden, ohne eine Kündigung aussprechen zu müssen. Inzwischen stehen die insgesamt vier achtgeschossigen Mehrfamilienhäuser, die für die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses abgerissen werden müssen, weitestgehend leer. Auf sozialverträgliche Art und Weise konnte die Entmietung der zu ersetzenden Bauten realisiert werden.

Derweil laufen bereits die Entkernungsarbeiten des ersten Gebäudes, voraussichtlich im Frühsommer 2014 wird hier mit dem Abriss begonnen. Bis es so weit ist, erfreut sich das Gebäude aus den 1960er Jahren nochmaß großer Beliebtheit: In Absprache mit der Neusser Bauverein AG wird der Bestand bis zu seinem endgültigen Abriss als Trainingsgelände für Rettungshundestaffeln und die Feuerwehr genutzt; auch ein Kunstprojekt ist in Planung. Die

Abrissarbeiten an den übrigen drei Punkthäusern sollen nach Auszug der letzten Mietparteien voraussichtlich Ende des Jahres erfolgen.

Bielefelder Modell

Nach Abschluss der Abrissarbeiten wird das Grundstück Anfang 2015 für den Neubau hergerichtet, der sich durch einen attraktiven Wohnungsmix auszeichnet. Das Herzstück des neuen Wohnquartiers bildet ein zentral gelegenes Wohncafé, von dem aus den Bewohnern umfangreiche Service- und soziale Zusatzdienstleistungen angeboten werden. Die Refinanzierung erfolgt durch die Implementierung des sogenannten Bielefelder Modells und ist somit kostenfrei für die Bewohner.

Über die Ausgestaltung der zukünftigen Angebote befindet sich die Neusser Bauverein AG derzeit in Verhandlungen mit potenziellen Sozialpartnern, die neben dem Wohncafé auch die geplanten Gruppenwohnungen bewirtschaften sollen. Wichtig ist der Neusser Bauverein AG vor allem, dass sich die Quartiersbewohner nach dem Motto „Hilfe zur Selbsthilfe“ ehrenamtlich einbringen können. Ziel ist, das Wohncafé zum Ort des Miteinanders zu machen, an dem man Unterstützung und Rat erhält. So kann älteren, hilfsbedürftigen Menschen, aber auch jüngeren Menschen mit Handicap ein selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit angeboten werden.

Als Bindeglied zwischen Bewohnern, Dienstleistern, Ehrenamtlichen und Behörden fungiert ein Quartiersmanager. Er wird das letzte, abschließende Puzzelstück im Großprojekt Hülchrather Straße sein. Ein Projekt, mit dem die Neusser Bauverein AG ein Beispiel dafür liefert, wie Wohnen in Zeiten des demografischen Wandels aussehen und funktionieren kann. ■



Quelle: Neusser Bauverein

Das Konzept sieht eine gestaffelte Bauweise mit grünen Innenhöfen und ein Nachbarschaftszentrum als Herzstück des Wohnquartiers vor. Dieses Zentrum bietet künftig eine wohnortnahe Versorgungssicherheit durch vielfältige Angebote für junge, ältere oder gehandicapte Menschen

Corporate Social Responsibility GWG München plant weitere soziale Einrichtungen



Quelle: GWG München

Die GWG stellt bereits 23 sozialen Einrichtungen Räumlichkeiten zur Verfügung

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH will ihren Bestand an sozialen Einrichtungen weiter ausbauen. Im Zeitraum von 2014 bis 2018 werden Räumlichkeiten mit rund 9.900 m² Nutzfläche für neun soziale Einrichtungen fertig gestellt. Darunter befinden sich eine Wohngemeinschaft, die 14 Menschen mit Behinderungen ein geeignetes Zuhause bietet, ein Altenservicezentrum, mehrere geronto-psychiatrische Dienste für demenzkranke Personen sowie ein Bewohnertreffpunkt, der den sozialen Austausch der Mieter fördern soll.

Außerdem ist der Bau von 26 seniorenrechten Wohnungen und 80 sozialpädagogisch betreuten Wohnungen geplant. Zwei Einrichtungen mit 51 Wohneinheiten werden im Rahmen des kommunalen Wohnbauprogramms für Clearinghäuser (KomPro C) gebaut, die für Haushalte vorgesehen sind, die von Obdachlosigkeit bedroht sind oder bereits in Pensionen leben. Als städtische Wohnungsgesellschaft habe es sich die GWG München zur Aufgabe gemacht, Menschen aller Bevölkerungsschichten ein Zuhause zu geben. Um Stabilität in den gemischten Mieterstrukturen zu gewährleisten, sei die Unterstützung von sozialen Einrichtungen nach Ansicht des Wohnungsunternehmens eine wichtige Maßnahme.



Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

Wohnungsneubau Bauaktivitäten entspannen Wiesbadener Wohnungsmarkt



Quelle: Blitsch + Bienstein Architekten

Im „Quartier H“ der Wohnsiedlung Weidenborn entstehen 66 Mietwohnungen

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) begann im April 2014 in der Wohnsiedlung Weidenborn in Wiesbaden-Südost mit den Bauarbeiten für die Neubauvorhaben „Quartier B“ und „Quartier H“ mit insgesamt 105 Wohnungen, zudem starten im Sommer dieses Jahres die Arbeiten für weitere 91 Wohnungen. Rund 20% der Wohnungen werden als geförderter Wohnraum errichtet. Sämtliche Bauten sind im KfW-Effizienzhausstandard geplant, ein Teil der Wohnungen wird mit Fernwärme aus einem Biomasseheizkraftwerk versorgt und erfüllt damit einen besonders hohen Umweltstandard. Unter Berücksichtigung bereits begonnener Baumaßnahmen werde die GWW bis 2016 mehr als 350 neue Wohnungen fertigstellen, so der GWW-Aufsichtsratsvorsitzende Bürgermeister Arno Goßmann.

Parallel dazu werde der Neubau von 280 Wohnungen vorbereitet, so dass in den nächsten Jahren fast die Hälfte der geplanten 1.300 Wohnungen fertiggestellt werden könne. Damit werde die Situation auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt entspannt, so das kommunale Unternehmen. Insgesamt umfasst das Wohnungsbauprogramm der GWW ein Investitionsvolumen von rund 200 Mio. €.



Weitere Informationen:
www.gww-wiesbaden.de

ENERGETISCHE SANIERUNG



Quelle: WGP

WGP saniert leerstehendes Gebäude

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) will bis voraussichtlich Herbst 2014 ein zentral zwischen Altstadt und Bahnhof gelegenes, seit längerer Zeit leerstehendes Gebäude nach energetischen Gesichtspunkten sanieren. Eine Gasheizung mit Brennwerttechnik und Solarunterstützung soll das Gebäude in Zukunft mit Heizung und Warmwasser versorgen. Die WGP plant, in dem Gebäude je vier 1-Raum- und 2-Raum-Wohnungen anzulegen, die über geräumige Küchen mit Fenstern sowie Bäder mit Duschen oder Badewannen verfügen sollen. Auf der Rückseite des Gebäudes werden Balkone angebaut.

Das sanierungsbedürftige Gebäude in seinem ursprünglichen Zustand



Weitere Informationen:
www.wg-pirna.de

Modernisierung mit ökologischen Baustoffen Neuland erneuert 130 Wohnungen



Quelle: Neuland Wohnungsgesellschaft mbH

Visualisierung einer geplanten Sanierungsmaßnahme

Die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH modernisiert für 9,5 Mio. € 130 Wohnungen in der Wolfsburger Nordstadt. Bis Ende 2014 werden die Gebäude mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgerüstet, Keller- und Geschossdecken gedämmt und die gesamte Gebäudetechnik modernisiert. Küchen und Bäder sowie Balkone werden neu gestaltet, die Erdgeschosswohnungen erhalten Mietergärten. Das kommunale Wohnungsunternehmen berücksichtigt dabei ökologische, ökonomische und soziale Ziele, sagt Klemens Schäfer, Leiter der Geschäftsstelle Nordstadt: „Bei Baustoffen verwenden wir ökologisch ausgewogene Qualitäten, wie zum Beispiel Mineralwoll-Dämmstoff. Neueste Anlagentechnik hilft darüber hinaus dabei, im späteren Betrieb Ressourcen zu sparen. Nachhaltigkeit bedeutet für uns aber auch die kundenorientierte Projektdurchführung.“ Die Modernisierung wird im bewohnten Zustand durchgeführt. Um die Akzeptanz der Mieter zu erhöhen, wurde für die Dauer der Baumaßnahmen ein Mieterbüro für Fragen und Wünsche eingerichtet.

 Weitere Informationen:
www.nld.de

Terminhinweis Wohnbaukongress in Hamburg

Am **12. Juni 2014** findet in Hamburg der 4. Bauking Wohnbaukongress statt. Das Programm steht unter dem Motto „Zukunft Wohnungsbau – Innovative Lösungen für den Wohnungsbau – Wohnungsbau in der Praxis“. Referenten aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Industrie verdeutlichen die unterschiedlichen Aufgabenfelder, mit denen sich Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer Entwicklung zu multifunktionalen Dienstleistern auseinandersetzen müssen, und bieten Lösungsansätze. Die Vorträge befassen sich z. B. mit innovativen Konzepten für den Umgang mit Nachbarschaftsbegehren oder mit möglichen Auswirkungen dickschichtiger mineralischer Putze im Hinblick auf die Wohngesundheit. Auch das Thema Energieeffizienz im Wohnungsbau soll nicht zu kurz kommen und in einem abschließenden Vortrag werden Chancen und Risiken der EnEV 2009 und 2014 beleuchtet. Zusätzlich zu den Vorträgen findet eine Podiumsdiskussion unter dem Titel „Zukunft Wohnungsbau in Hamburg“ statt. Moderiert wird die Veranstaltung von Ulrike Silberberg, Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft. Veranstaltungsort ist das Museum für Hamburgische Geschichte.

 Weitere Informationen und Anmeldung: www.bau-king.de/profiseminare/wohnbaukongress_hamburg

**Die beste
Dämmung
für Ihr Haus!**



*NanoporTop – dauerhaft schöne Fassade durch Selbstreinigung mit den Kräften der Natur!

Baunit SuperDämmfassade

Bestehend aus den 3 Innovationen: Klebe-Anker StarTrack, open FassadenPlatte und NanoporTop*, bzw. NanoporColor für eine wärmebrückenfreie, diffusionsoffene und dauerhaft schöne Fassade.

Ideen mit Zukunft.

**3au
nit**
baunit.com

Ersatzneubau in Flensburg Generationenübergreifende Bauprojekte



Die brandgeschädigten Häuser

Im November 2013 wurden in Flensburg zwei Mehrfamilienhäuser der Selbsthilfe-Bauvereine eG (SBV) bei einem Großbrand schwer beschädigt. Die Gebäude sowie ein baulich verbundenes Haus werden nun abgerissen. Anschließend werden 32 barrierefreie 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit insgesamt 1.900 m² Wohnfläche und modernen Grundrissen, Balkonen und Aufzügen errichtet. Die Mieter der durch den Brand geschädigten Häuser waren kurzfristig in Ersatzwohnungen oder bei Freunden untergebracht worden. Der SBV führe mit den betroffenen Mitgliedern Beratungsgespräche, damit jeder eine auf seine persönlichen Lebensumstände abgestimmte neue Wohnung erhalte, sagte SBV-Vorstand Jürgen Möller.

Im April 2014 feierte der SBV zudem die Fertigstellung seines größten Bauprojekts „Frøerlund - Wohnen für alle Generationen“. In enger Abstimmung mit dem Sanierungsträger der Stadt Flensburg wurden rund 450 Wohnungen umfassend modernisiert sowie mehr als 200 Wohnungen neu gebaut, um für alle Altersgruppen zukunftsfähigen und familienfreundlichen Wohnraum zu schaffen (siehe DW 6/2013, S. 22).

 Weitere Informationen:
www.sbv-flensburg.de

Neubau degewo baut kleinere und barrierefreie Einheiten

Ende April 2014 wurde im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick der Grundstein für drei Mehrfamilienhäuser gelegt. Insgesamt entstehen 41 Wohnungen mit 35 bis 99 m² Fläche. Alle Wohnungen der 4- bis 5-geschossigen Gebäude sind mit Parkett und Fußbodenheizung ausgestattet und verfügen über Terrassen oder Balkone. Zudem gibt es 25 oberirdische Stellplätze sowie eine Ladestation für Elektroautos. Die Nettokaltmieten liegen zwischen 8,90 € und 11,50 €/m². Die durchschnittliche Miete beträgt 10,08 €. Das Neubauvorhaben sei auf die demografische Situation im Quartier zugeschnitten; zwei Drittel der Wohnungen seien mit zwei bis drei Zimmern vergleichsweise klein und meist barrierefrei geplant, sagte degewo-Vorstand Frank Bielka. Das kommunale Unternehmen investiere in den Neubau, der im September 2015 fertig gestellt sein soll, 5,4 Mio. €.

 Weitere Informationen:
www.degewo.de

Sanierung von Plattenbauten AIT Award für Wohnungsbau- gesellschaft Magdeburg



Das alte und das neue Erscheinungsbild der Fassade

Die Sanierung eines 8-geschossigen Plattenbaus durch die Wohnungsbau-gesellschaft Magdeburg mbH wurde beim diesjährigen AIT Award mit einem Preis in der Kategorie Wohnhäuser gewürdigt. Der Wettbewerb wird von der AIT, einer Fachzeitschrift für Architekten und Innenarchitekten, ausgelobt. 573 Arbeiten aus 31 Ländern wurden eingereicht. Der Wohnblock in der Regierungsstraße in Magdeburg erhielt nach dem Entwurf von arc architekturconcept GmbH ein neues Erscheinungsbild. Jeder Wohnung sind nun großzügige Freibereiche vorgelagert, dies erhöhte die vermietbare Wohnfläche um ca. 410 m². Im Rahmen der Sanierung wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgerüstet. Wintergärten und verschließbare Loggien dienen zusätzlich als energetische Pufferzonen.

 Weitere Informationen:
www.wobau-magdeburg.de

Sanierung in Berlin-Hellersdorf Deutsche-Wohnen-Bestände sollen familienfreundlicher werden



So soll die sanierte „Hellersdorfer Promenade“ später aussehen

Die Deutsche Wohnen AG saniert bis Ende 2017 für 20 Mio. € ihren Wohnungsbestand rund um die „Hellersdorfer Promenade“ im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Das Unternehmen hatte die Ende der 1980er Jahre in der Großsiedlung Hellersdorf errichteten Gebäude im 2013 gekauft und Anfang 2014 in die eigene Bewirtschaftung überführt. Im Rahmen der Sanierung werden u. a. die Fassaden der Häuser wärmege-dämmt. Um das Wohnumfeld familienfreundlicher zu gestalten, werden die Außen- und Grünanlagen neu konzipiert, versiegelte Flächen begrünt, Wege und Zufahrten neu angelegt sowie sog. Erholungsinseln mit Bänken angelegt und Spielplätze errichtet.

 Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

Sozialer Wohnungsbau

Koblenzer WohnBau errichtet 30 geförderte Wohnungen



Quelle: Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Der geplante Neubau mit Innenhof und Stellplätzen

Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH (Koblenzer WohnBau) baut ab Mitte 2014 auf einem Abrissgrundstück in Koblenz-Lützel 42 Wohnungen, 30 davon öffentlich gefördert. Alle Wohneinheiten werden über Aufzug und Laubengänge barrierefrei erschlossen, zehn der Wohnungen werden nach DIN komplett barrierefrei und die restlichen barrierearm errichtet. Die Wohnungen sind zur Hälfte 1-Zimmer-Wohnungen mit 39 m² Wohnfläche und zur Hälfte 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 56 m² Fläche. Funktionale und kostensparende Aspekte standen bei der Planung im Vordergrund, so wurde z. B. auf den Keller verzichtet. Stattdessen wird ein „Infrastrukturgebäude“ mit Kellerersatzräumen, Treppenhaus und Aufzugsanlage errichtet.



Weitere Informationen:
www.koblenzer-wohnbau.de

Dachbegrünung

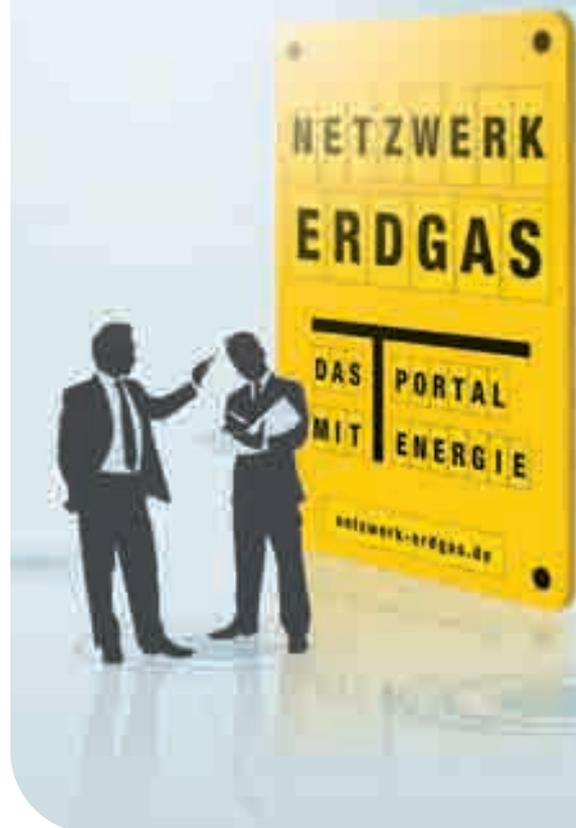
Hamburg entwickelt Gründachstrategie

Hamburg will für den Bau von mehr begrünten Dächern auf Neubauten und für geeignete Flachdachsanierungen Anreize schaffen. Bis 2019 stellt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt dafür 3 Mio. € zur Verfügung. Diese Gründachstrategie beschloss der Senat im April 2014. Gründächer können durch Hitzeabschirmung und Wärmedämmung zur Verbesserung der Energiebilanz von Gebäuden beitragen und sind mit Photovoltaik oder Solarthermie kombinierbar. Zudem können sie je nach baulicher Situation als Sport- und Spielflächen dienen. Für begrünte Dächer müssen in Hamburg nur 50 % der Niederschlagswassergebühr gezahlt werden. Ab 2015 werden über die Hamburgische Investitions- und Förderbank Zuschüsse für Maßnahmen der Dachbegrünung ausgezahlt. Zudem soll es zukünftig verstärkt planerische Instrumente im Neubau geben. Die HafenCity Universität begleitet das Projekt.



Weitere Informationen:
www.hamburg.de/bsu

Unser Netz verbindet.



NETZWERK ERDGAS

Berlin-Brandenburg

EINE INITIATIVE DER
NBB NETZGESELLSCHAFT BERLIN-BRANDENBURG

Werden Sie Teil einer starken Gemeinschaft.

Das NETZWERK ERDGAS ist die Informations- und Beratungsplattform im Internet, die alle Marktpartner im Bereich der gewerblichen Nutzung von Erdgas vereint. Profitieren Sie von echtem Expertenwissen, holen Sie sich wertvolle Kontakte und aktuelle Informationen in einem modernen Branchennetzwerk.

Jetzt anmelden: netzwerk-erdgas.de

ERDGAS 

Altersgerechter Neubau Seniorenzentrum mit verschiedenen Wohnkonzepten



Quelle: Bauverein Breisgau eG

Das Seniorenzentrum mit Tagespflege und Sozialstation im Erdgeschoss

Die Bauverein Breisgau eG errichtet in Kooperation mit der Gemeinde Ehrenkirchen und dem Caritasverband als Träger bis zum Frühjahr 2015 ein Seniorenzentrum im 13 km südlich von Freiburg im Breisgau gelegenen Ehrenkirchen. Im ersten und zweiten Stockwerk entstehen 14 barrierefreie 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 56 bis 78 m², im Erdgeschoss Räumlichkeiten für eine Tagespflegeeinrichtung mit 15 Plätzen sowie für die Sozialstation Mittlerer Breisgau. Vorgesehen ist außerdem ein Multifunktionsraum, der mit 200.000 € aus der Gemeindekasse finanziert wird. Er soll von Bewohnern und pflegenden Angehörigen sowie Senioren des Ortes genutzt werden. Auf einem zusätzlich erworbenen 730 m² großen Grundstück werden Gärten für die Mieter und Tagespflegepatienten angelegt.

Die Genossenschaft will mit dem Seniorenzentrum ein bedarfsgerechtes Angebot für verschiedene Lebensphasen und Betreuungsstufen schaffen – vom selbständigen Leben in einer seniorengerechten Wohnung über die Nutzung der Dienstleistungen der Sozialstation bis hin zur zeitweiligen Betreuung in der Tagespflege.

Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

Barrierefreies Bauen 72 altengerechte Wohnungen in Hamburg-Wilhelmsburg

Die SAGA GWG feierte im April 2014 Richtfest für eine Wohnanlage mit 72 öffentlich geförderten, seniorengerechten Wohnungen in Hamburg-Wilhelmsburg. Die Wohnungen am Berta-Kröger-Platz sind durchschnittlich 50 m² groß, die Nettokaltmiete liegt bei 5,90/m². Das Klinkerensemble mit drei Baukörpern und jeweils fünf Geschossen wurde im KfW-70-Effizienzhausstandard errichtet. Drei Gewerbeobjekte im Erdgeschoss sollen zur Nahversorgung beitragen. SAGA GWG-Vorstand Lutz Basse betonte, die Elbinsel stehe auch nach der Internationalen Bauausstellung (IBA) weiterhin im Fokus der Bau- und Modernisierungsbestrebungen des Wohnungsunternehmens. Am Berta-Kröger-Platz wurden bereits 2012 mehrere Wohnblöcke umfassend energetisch modernisiert, neue Bäder und Küchen eingebaut und eine neue SAGA GWG-Geschäftsstelle eingeweiht.

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Neubau auf historischen Flächen Wohnanlage im Esslinger Kloostergarten



Quelle: SÜBA Bauen und Wohnen Stuttgart GmbH (SÜBA)

Stand der Bauarbeiten im April 2014

Die SÜBA Bauen und Wohnen Stuttgart GmbH (SÜBA) baut am Rand der Esslinger Altstadt eine Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern und acht Geschosswohnungsgebäuden. Auf dem Gelände befand sich früher ein mittelalterlicher Kloostergarten. Der Naubau wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Esslingen geplant. Oberste Priorität hatte die optische Anpassung an die den Kloostergarten umgebende altstädtische Architektur: an unterschiedliche Dachhöhen oder die spezifische Fassadengestaltung. Unter Berücksichtigung aller Anforderungen des Denkmalamtes entwickelte die SÜBA ein Gebäudekonzept, das aktuellen energetischen Ansprüchen gerecht wird; die Gebäude erfüllen den KfW-Effizienzhaus-Standard 70. Vor Baubeginn musste das Gelände vom Landesamt für Denkmalpflege auf historische Fundstücke untersucht werden. Die Archäologen konnten u. a. Reste mittelalterlicher Mauerumwehrungen bergen.

Weitere Informationen:
www.sbw-stuttgart.de



Quelle: Winking - Froh Architekten BDA

Visualisierung des Neubaus

Bauvorhaben in Berlin

Neubau, Nachverdichtung und Flächenoptimierung



Quelle: WBM

Visualisierung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses

Die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) baut seit April 2014 ein Wohn- und Geschäftshaus namens „Gärtnerei“ in Berlin-Friedrichshain. Hier entstehen 41 größtenteils barrierefreie 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 50 bis 100 m². Seinen Namen verdankt das Projekt nicht nur seiner Lage in der Gärtnerstraße, sondern auch den geplanten Mietergärten im Hof. Das Vorhaben ist Teil des WBM-Neubauprogramms: Bis 2018 will das kommunale Wohnungsunternehmen 1.000 neue Wohnungen errichten. Die Planungen für einen weiteren Neubau in Friedrichshain mit 72 Wohnungen sowie einen Neubau in Berlin-Mitte mit 185 Wohneinheiten haben bereits begonnen. Zudem werden für 15 Bestandsgrundstücke Nachverdichtungen mit insgesamt 800 neuen Wohnungen geplant. Ferner konnten durch Flächenoptimierungen über 80 neue Wohnungen geschaffen werden: So entstanden im Rahmen von Komplettsanierungen 37 neue Dachgeschosswohnungen, durch Umnutzung von Gewerbeeinheiten weitere 46 Wohnungen.



Weitere Informationen:
www.wbm.de

Neue Wohnanlage in Frankfurt

„Apfel-Carré“ für verschiedene Einkommensgruppen



Quelle: Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Der Apfel ist das Markenzeichen der Wohnanlage

Das sog. „Apfel-Carré“, eine Wohnanlage der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NH) in Frankfurt-Preungesheim, wurde Anfang 2014 fertiggestellt. In dem Projekt mit 102 Wohnungen kombiniert die NH erstmals verschiedene Formen der Förderung, mit dem Ziel, eine ausgewogene Bewohnerstruktur zu erzeugen. Für 41 Wohnungen kommt die Förderung aus dem sog. Mittelstandsprogramm der Stadt Frankfurt, von dem mittlere Einkommensgruppen profitieren sollen, die Anfangsmiete liegt zwischen 6,40 und 8,37 €/m². Weitere 20 Wohnungen werden im sozialen Mietwohnungsbau bei einer Anfangsmiete von 5,00 €/m² errichtet. Für die verbleibenden 40 Wohnungen ist die sogenannte „mittelbare Belegung“ vorgesehen: Obwohl mit Mitteln für den sozialen Wohnungsbau gefördert, sind sie frei und zur ortsüblichen Miete vermietbar. Zum Ausgleich stellt die Nassauische Heimstätte Sozialwohnungen in anderen Mietobjekten bereit. Insgesamt bietet das Gebäudeensemble 8.300 m² Wohnfläche bei Wohnungsgrößen von 42 bis 118 m². Alle Wohnungen sind per Aufzug erreichbar, 35 wurden barrierefrei errichtet. Die energieeffizienten Gebäude bieten allen Mietern Terrassen oder Balkone sowie einen Innenhof.



Weitere Informationen:
www.naheimst.de und www.apfel-carre.de

Mineralisch Nicht brennbar Ohne Biozide



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

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

sg-weber.de/
gesund-daemmen



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

weber
SAINT-GOBAIN

Selbstständiges Wohnen im Alter

Die Wohnungswirtschaft als Ankerakteur einer „sorgenden Gemeinschaft“

Die Bedeutung des „Wohnens im Alter“ wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Die alleinige altersgerechte Ertüchtigung der Bestände bzw. der Neubau altersgerechter Wohnungen greift jedoch zu kurz. Erforderlich sind auch wohnungsnahe Servicenetzwerke und Wohnberatungen für Ältere.

Lesen Sie hier die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen des Projekts „Koordination und Moderation in Servicepartnernetzwerken der ostdeutschen Wohnungswirtschaft“ (komoserv), das an der Hochschule Harz in Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen durchgeführt wurde.



Prof. Dr. Birgit Apfelbaum
und



Thomas Schatz
Hochschule Harz
Fachbereich
Verwaltungswissenschaften
Halberstadt

Die Bedeutung des „Wohnens im Alter“ wird in den kommenden zehn Jahren weiter zunehmen. Ursächlich dafür sind drei parallele Trends: Erstens ist die Nachfrage der über 60-Jährigen das Wachstumssegment auf einem ansonsten vielerorts stagnierenden Wohnungsmarkt. Zweitens wächst mit zunehmendem Alter die Bedeutung der eigenen Wohnung. Je älter ein Mensch wird

und je stärker Gesundheit und Mobilität eingeschränkt sind, desto mehr wird die Wohnung zum Lebensmittelpunkt. Und drittens kommt hinzu, dass die selbstständige Lebensführung in der eigenen Wohnung und in der vertrauten Nachbarschaft gerade im hohen Alter eines der wesentlichen Ziele der Deutschen ist. Dies gilt auch oder gerade für den Fall der Pflegebedürftigkeit. Die Generali Altersstudie 2013 hat ermittelt, dass sich 59% der 65- bis 85-Jährigen wünschen, selbst im Fall substanzieller Pflegebedürftigkeit mit Unterstützung ambulanter Pflegedienste in ihrer Wohnung bleiben zu können.

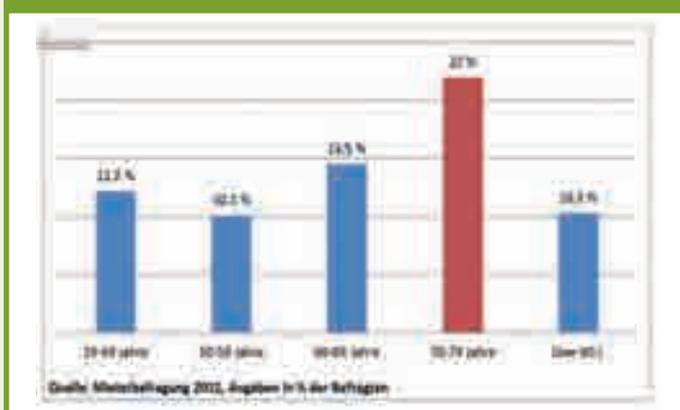
Vor diesem Hintergrund ist der Mangel an altersgerechtem Wohnraum eine anerkannte Tatsache. Mehr als 90% der Seniorenhaushalte leben in „normalen“ Wohnungen, die schlecht oder gar nicht auf die Bedürfnisse des Alters eingerichtet sind. Allerdings empfindet dies nur eine Minderheit

als störend. Sogar in der Gruppe der Hochaltrigen zwischen 80 und 85 Jahren äußern nur 14%, Probleme mit der eingeschränkt altersgerechten Immobilie zu haben, obwohl „gut jeder Dritte in dieser Altersgruppe eine Gehhilfe in Form von Stock, Rollator oder Ähnlichem benötigt“, so die Generali Altersstudie (2013, S. 304). Für die Wohnungswirtschaft ist diese Verharrungstendenz nur auf den ersten Blick komfortabel: Langfristig gehen so Potenziale für die selbstständige Lebensführung hochaltriger Mieter verloren. Damit sinkt die Wahrscheinlichkeit, dass diese Menschen als Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt aktiv bleiben.

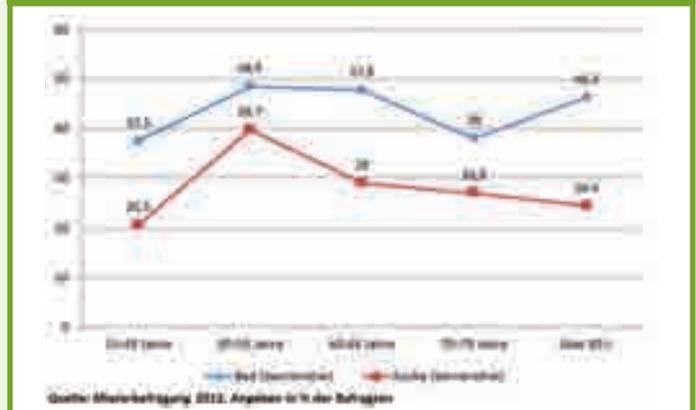
Untersuchungsziele

Doch die nachholende altersgerechte Modernisierung der Wohnungsbestände ist nur die „halbe Miete“. In letzter Zeit wird unter dem Schlagwort

BEDARF AN WOHNBERATUNG NACH ALTER



MODERNISIERUNGSWUNSCH BARRIEREFREIHEIT NACH ALTER



Interessanter Befund: Die Mieterbefragung im Bestand der WWG zeigt einen Bedarfsschwerpunkt für Wohnraumberatung in der Altersgruppe der 70- bis 79-Jährigen, jedoch werden Modernisierungswünsche hinsichtlich Barrierefreiheit in Bad und Küche von dieser Gruppe deutlich weniger oft artikuliert als von jüngeren und noch älteren Mietern

der „sorgenden Gemeinschaft“ (Rolf G. Heinze) ein ganzheitlicher Ansatz prominent, der wohnungsverbundene Netzwerke für soziale, pflegerische und hauswirtschaftliche Unterstützungsleistungen als Vorbedingung des gelingenden Alterns in der eigenen Wohnung einfordert. Diese Perspektive war auch Leitmotiv des dreijährigen Forschungsprojektes „komoserv“ (Leitung Prof. Dr. Birgit Apfelbaum), das an der sachsen-anhaltinischen Hochschule Harz durchgeführt wurde. Gemeinsam mit dem Praxispartner Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft eG (WWG) wurden zwischen 2011 und 2013 Chancen untersucht, durch die altersgerechte Gestaltung des Wohnungsbestandes und den Aufbau eines ergänzenden Dienstleistungsnetzwerkes älteren Mietern den Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen und zusätzliche Marktpotenziale in der älteren Zielgruppe zu erschließen.

Dabei lag der Fokus auf einer Musterwohnung zum altersgerechten Wohnen unter Einschluss von AAL-Technologien und einer professionellen Wohnberatung der Firma Gang-Way GmbH. Von dort sollten wesentliche Impulse für den individuellen, altersgerechten Umbau der rund 2.500 Bestandswohnungen der Genossenschaft ausgehen. Flankierend initiierte die WWG ein Netzwerk

aus Dienstleistungsunternehmen verschiedener Branchen. Um den tatsächlichen Bedarf an Wohnraumberatung, Wohnraumanpassung und Zusatzdienstleistungen zu erfassen, wurde im Rahmen des Projektes auch eine Mieterbefragung als Vollerhebung im Wohnungsbestand durchgeführt.

Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen

Als Ergebnis der Begleitforschung konnten konkrete Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft entwickelt werden. Ein wesentliches Resultat ist die Aufforderung an die Verantwortlichen in den Wohnungsbauunternehmen, die Differenzierung innerhalb der Gruppe der älteren Mieter zur Grundlage der zielgruppenspezifischen Unternehmenskommunikation zu machen. „Die älteren Mieter“ sind eine Fiktion. Es handelt sich vielmehr um eine Gruppe, deren Mitglieder sich insbesondere durch den gesundheitlichen Zustand, den Grad der Mobilität, die Einbindung in soziale Netzwerke und das Alter unterscheiden. Vor dem Hintergrund der subjektiv hohen Lebenszufriedenheit der älteren Mieter erweist sich die Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen eindeutig als primär zu erreichende Zielgruppe. Fast 50% der in der Mieterbefragung erfassten WWG-Mitglieder dieser Altersgruppe äußern konkrete Moderni-

sierungswünsche in Bezug auf die altersgerechte Gestaltung der Wohnung. Das ist im Vergleich mit anderen Altersgruppen der Spitzenwert. Offensichtlich sind diese Mieter für das Thema des altersgerechten Wohnens besonders sensibilisiert. Hinzu kommt eine wichtige „Brückenfunktion“ in die Generation ihrer oft noch lebenden, hochaltrigen Eltern. Denn Mieter, die 80 Jahre und älter sind, zeigen zwar eine ähnlich hohe Bereitschaft, eine Wohnraumanpassung tatsächlich vorzunehmen. Allerdings gibt es in dieser Personengruppe eine ausgeprägte Zurückhaltung, den Modernisierungswunsch zu äußern und eine Wohnberatung in Anspruch zu nehmen. Obwohl der Bedarf an altersgerechter Wohnraumanpassung bei gezieltem Nachfragen geäußert wird, ist es für Mitglieder dieser Mietergruppe wahrscheinlicher, sich mit ungünstigen Lebensumständen zu arrangieren, als von sich aus aktiv nach - durchaus vorhandenen und leicht erreichbaren - Auswegen zu suchen. Die alltagspraktische Unterstützung der Kinder für ihre hochaltrigen Eltern und das gemeinsame Anliegen, einen Umzug in die Pflegeeinrichtung nach Möglichkeit zu vermeiden, kann als einer der wesentlichen Ansatzpunkte für Wohnraumanpassung bei über 80-Jährigen gelten. ▶

NEU System 815 Comfort bis Care

Innovative Systemlösungen für Generationen: Komfort und Barrierefreiheit sind bei HEWI selbstverständlich. Das puristische Design, der modulare Aufbau und umfassende Funktionen ermöglichen den universellen Einsatz.

HEWI



www.hewi.com



Gemeinsames Projekt: Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der WWG werten gemeinsam mit Prof. Dr. Birgit Apfelbaum die Ergebnisse des Begleitforschungsprojektes komoserv aus



Neben der altersgerechten Ertüchtigung des Bestands investiert die WWG auch in altersgerechte Neubauten: Wohnpark Ilsenburger Straße der WWG in Wenigerode

Bedeutung wohnungswirtschaftlich organisierter Netze

Dies gilt sicher auch für die Inanspruchnahme von gewerblichen Dienstleistungen bei zunehmender Hilfe- und Pflegebedürftigkeit. Unterstützung im Alltag, so ermittelte die Mieterbefragung, leis-

ten vornehmlich Familienangehörige, Freunde und Nachbarn. Trotzdem wird die Bedeutung von professionellen Leistungen steigen, die - wohnungswirtschaftlich organisierte - Servicepartner-Netzwerke erbringen. Diese Netzwerke bieten nach dem Baukastenprinzip den Mietern

bedarfsgerechte Dienstleistungen an und können so „einen gleitenden Übergang von vollständiger Selbstständigkeit bis zu abgestufter, betreuender und pflegender Unterstützung“ (Rolf G. Heinze) in der eigenen Wohnung ermöglichen.

Dabei agieren die Unternehmen der Wohnungswirtschaft als Ankerakteure, die mit dem Vertrauensbonus ihrer Mieter den Netzwerken Seriosität verleihen und zur Nutzung motivieren.

Services

An der Spitze der von Mietern gewünschten Zusatzleistungen stehen dabei Reinigungs- und Putzdienste im unmittelbaren Wohnungsumfeld. Ebenfalls stark nachgefragt sind Fußpflege, Reinigungsleistungen in der Wohnung, Einkauf- und Lieferservice, Hausnotruf und allgemeine Hausmeisterdienste. Sozial-emotionale Serviceangebote wie Begleitung bei Spaziergängen, Vorlesen oder gemeinsames Kochen und Backen stehen dagegen am Ende der „Wunschliste“. Allerdings artikulierten die befragten Mieter das Fehlen von wohnungsnahen Möglichkeiten des geselligen Treffens, was einen deutlichen Bedarf an sozial-emotionalen Angeboten belegt. Diese sollten daher nicht individuell erbracht werden, sondern durch die Vernetzung mit der Kommune oder freien sozialen Trägern im Quartiersmaßstab organisiert werden. Ehrenamtliches Engagement wird hierbei eine erhebliche Rolle spielen (müssen).

Die Zahlungsbereitschaft der Mieter von durchschnittlich 5 bis 20 €/Monat und Dienstleistung lässt auch auf ein Potenzial für das gewerbliche Erbringen der Serviceangebote schließen. Generell steigt mit zunehmendem Alter auch die Bereitschaft, Geld in die Nutzung der Dienstleistungen zu investieren.

Was tun? –

Auch eine gesellschaftliche Aufgabe

Abschließend bleibt festzustellen, dass das Altern in der eigenen Wohnung eines doppelten Kulturwandels bedarf. Auf der Angebotsseite müssen die Unternehmen der Wohnungswirtschaft erkennen, dass es nicht mit der altersgerechten Ertüchtigung des Wohnungsbestandes getan ist. Sie müssen auch Verantwortung für alltagspraktische Serviceangebote übernehmen, auch wenn sie diese nicht selbst erbringen müssen. Auf der Nachfrageseite der älteren Mieter sollten bewusst jene Altersbilder gefördert werden, die mit der Inanspruchnahme von Hilfe und Unterstützung keine Schwäche, sondern eine Voraussetzung für erfolgreiches Altern transportieren. ■

WEITERFÜHRENDE LITERATUR

Apfelbaum, Birgit/Schatz, Thomas (2013): Die Wohnungswirtschaft als Netzwerkakteur der kommunalen Demografiestrategie: Altersgerechte Erweiterung des Angebotsportfolios als Schlüssel zu Mieterbindung und Mietergewinnung. Ostbevern: Verlag Karla Grimberg (Schriften zur angewandten Verwaltungsforschung, 17)

Generali Zukunftsfonds Hg./Institut für Demoskopie Allensbach (2012): Generali Altersstudie 2013: Wie ältere Menschen leben, denken und sich engagieren. Bonn: Schriftenreihe/Bundeszentrale für Politische Bildung, Bd. 1348.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (2011): Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; ein Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Forschungen, 147).



Weitere Informationen:
www.komoserv.info

Licht automatisch schalten
Gira Automatikschalter 2



Dimmen auf den Punkt gebracht
Gira Touchdimmer



Bessere Orientierung durch Licht
Gira SCHUKO-Steckdose mit
LED Orientierungsleuchte



Jalousien automatisch steuern
Gira Elektronische Jalousiesteuerung
easy



Temperatur für jeden Raum einfach
einstellen
Gira Raumtemperatur-Regler



Stromquelle für alle mobilen Geräte
Gira USB Spannungsversorgung
2-fach



Die Türsprechanlage passend zum
Schalterprogramm
Gira Wohnungstation Video AP



Sehen, wer vor der Tür steht
Gira Türstation Video mit Farbkamera



Doppelt sicher durch Wärme- und
Streulichtmessung
Gira Rauchwarnmelder Dual/VdS



Lösungen für die zukunftssichere Elektroinstallation

In die Rahmen der Gira Schalterprogramme lassen sich über 300 Funktionen intelligenter Gebäudetechnik für mehr Komfort, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit integrieren. Von Sensoren und Dimmern über Datenanschlüsse und Spannungsversorgungen bis zur sicheren Zugangskontrolle – Gebäudetechnik von Gira ist die erste Wahl für Bauvorhaben in der Wohnungswirtschaft. Weitere intelligente Produkte und Lösungen finden Sie auf www.gira.de/wohnungswirtschaft.



Quelle: Volkswohnung

Die Siedlung ist geprägt von Grün- und Freiräumen. Mietwohnungen mit Gärten – nur fünf Straßenbahnminuten vom Hauptbahnhof entfernt ...

Wohnen im Denkmal

Die Dammerstock-Siedlung in Karlsruhe – ein gefragter Vertreter der klassischen Moderne

Die 1929 eingeweihte Dammerstock-Siedlung war zu ihrer Entstehungszeit ein radikal modern gebauter Ausdruck des „Neuen Bauens“. Entworfen von Walter Gropius und anderen Bauhaus-Architekten, waren die rund 230 in 23 Reihen gebauten Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser ein selbstbewusstes Statement der aufstrebenden Großstadt Karlsruhe und der Versuch, auch Familien mit bescheidenem Einkommen modernen, familienfreundlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.



Anja Steinbuch
freie Journalistin
Hamburg

Das leuchtend weiß getünchte Reihenhäuser im Bussardweg im Karlsruher Stadtteil Weiherfeld-Dammerstock scheint auf den ersten Blick im

Innen klein und verwinkelt. Doch die 95 m² große Behausung wird mit jeder Treppenstufe ins Obergeschoss heller und größer. Es duftet nach Schneckenudeln – eine badische Spezialität. „Unten sind unsere Stau- und Haushaltsräume“, erklärt Margarete Reb. „Das Leben spielt sich im ersten Stock ab.“ Die Sozialpädagogin wohnt seit 45 Jahren mit ihrem Mann in der 1929 erbauten Dammerstock-Siedlung – einem Denkmal. Zwei Kinder zogen die Rebs hier groß. „Wir können uns

keinen besseren Ort zum Wohnen vorstellen“, bekräftigt Günter Reb, der sich trotz niedriger Decken im Erdgeschoss, ohne Keller, Dachboden und Garage sichtlich wohl fühlt. Seine Frau schätzt die Helligkeit in den Zimmern und die Historie „ihres“ Reihenhauses.

1929 zur Einweihung der Dammerstock-Siedlung sprachen die Kritiker spöttisch von einem „Jammerstock“. Zu klein und zu modern erschienen die schlichten Häuser aus der Feder des Bauhaus- ▶

Mehr Putz. Mehr Schutz. Knauf WARM-WAND Fassade



Mehr Effizienz und Sicherheit für die Fassade.

Unsere Wärmedämm-Verbundsysteme WARM-WAND spielen bei mineralischer Ausführung ihre Stärken voll aus. Sie überzeugen mit hervorragender Dämmleistung und sind top bei Brand- und Schallschutz. Die mineralische Putzschicht ist unbrennbar und schützt so den gesamten Wandaufbau. Die höhere Masse dämpft den Schall und sorgt für spürbar mehr Ruhe. Gleichzeitig schützen die natürliche Alkalität und das erhöhte Wärmespeichervermögen langfristig vor Algenbefall.

www.knauf-wdvs.de

KNAUF



Die Reihenhausbauten der Karlsruher Dammerstock-Siedlung um 1930. Die Bauhausarchitektur ist heute noch modern

Gründers Walter Gropius und sieben weiterer Stararchitekten. Die Zeilen mit den 228 Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern waren Ausdruck des „Neuen Bauens“, konsequent in Nord-Süd-Richtung errichtet. Ziel war eine optimale Besonnung - morgens in den Schlaf-, mittags in den Wohnräumen. Karlsruhe hatte zur Bauausstellung als aufstrebende Großstadt einen Wettbewerb für eine „neuzeitliche Mustersiedlung“ ausgeschrieben. Die Vorgaben: Die Bewohner sollten sich eine der drei Wohnungsgrößen (45, 60 und 70 m²) auch mit bescheidenem Einkommen leisten können. Gropius gab als Chefplaner den Gestaltungsrahmen vor: Flachdächer, weiße Fassaden, graue Sockel, gleichmäßige Fensteröffnungen, glatte Türen mit Stahlzargen, vor und hinter den Häusern große Gärten.

Grundstein des Unternehmens und Kinderparadies

„Der Dammerstock ist der Grundstein der Volkswohnung“, betont Beatrice Kindler, Kommunikationschefin der Volkswohnung GmbH. Das gibt der Siedlung natürlich einen besonderen Stellenwert. Durch das nur durch einen Fußgängerweg und niedrige Zäune voneinander getrennte Grün ist die Siedlung ein Kinderparadies. Und das war sie auch vor 80 Jahren. Margarete Reb erinnert sich an viele Wochenenden bei ihren Großeltern, die zu den ersten Bewohnern gehörten. Später arbeitete Rebs Vater als „Bezirksvertrauensmann“ in einer Siedlung des städtischen Wohnungsunternehmens Volkswohnung. Seine Tochter, damals frisch verheiratet, bewarb sich um eine Wohnung im Dammerstock und erhielt 1974 den Zuschlag.



So sehen glückliche Mieter aus: Margarete und Günter Reb in „ihrem“ seit 40 Jahren bewohnten Reihnhaus

„Wir waren begeistert und zogen glücklich in unser Reihenhäuschen.“

1929 war eines der Ziele der Bauherren, den Bedürfnissen einer Kleinfamilie mit zwei Kindern gerecht zu werden. Heute wohnen im Dammerstock weiterhin hauptsächlich Familien mit Kindern. „Leerstand ist im Dammerstock ein Fremdwort. Die Wartelisten waren damals lang und sie sind es heute noch“, sagt Beatrice Kindler. Da schmerzt es auch nicht, dass das Wohnungsunternehmen zwei große Sanierungsphasen mit hohen Kosten stemmen musste.

Sanierungen waren und bleiben notwendig

1979 wichen in einem ersten Schritt die alten Kohleöfen einer Gasheizung und die alten Fenster neueren Modellen mit doppelter Verglasung. Kindler: „Durch den Ausbau der Untergeschosse

wurde mehr Platz geschaffen.“ Bei den Rebs entstand so im Obergeschoss z. B. aus zwei kleinen Zimmern ein großes Wohnzimmer. Alles unter dem strengen Blick der Denkmalschützer. „Das war nicht immer einfach“, konstatiert Kindler. Um die Rollläden gab es in der zweiten Sanierungsphase, Mitte der 1990er Jahre, einen juristischen Streit. Die Bewohner wünschten sich diesen Sichtschutz - der Denkmalschutz verneinte. Man einigte sich auf außen angebrachte einheitliche Jalousien, die manchmal im Wind wackeln. Aus Sicherheitsgründen wären Margarete Reb feste Rollläden lieber gewesen. Aber das hätte laut Denkmalschutz die Fensteröffnungen zu sehr verkleinert und damit den Gesamteindruck verändert.

Mitte der 1990er Jahre wurden außerdem Dächer erneuert und Fassaden gedämmt. Angesichts der Baumaterialien, die in den 1920er Jahren zur Verfügung standen, war die Erneuerung kein leichtes Unterfangen. Dünne Wände lassen sich nicht nach aktueller Energie-Effizienzstufe dämmen. Auch die Bewohner wissen das. Günter Reb hat es aufgegeben, Nägel oder Dübel in die Außenwände zu schlagen: „Da hält nichts, die Wände sind extrem dünn.“ Das macht die Häuserreihen hellhörig. Auch die Kanalisation ist in die Jahre gekommen. Rohrbrüche sind die Folge. Und trotzdem: Heute wohnen in den immerhin 85-jährigen Sozialbauten viele Architekten und Künstler sowie ein großer Teil Beamte und Angestellte - meist Familien mit Kindern. Der pensionierte Druckermeister Günter Reb und die Sozialarbeiterin im Ruhestand Margarete Reb wollen auf keinen Fall weg. Nachdem ihre Kinder aus dem Haus waren, haben sie sich im wahrsten Sinne den „Raum“ genommen, den sie für ihre Hobbys brauchten, und können ihre Besucher in einem Gästezimmer unterbringen. Auch haben sie im Garten zwei Terrassen angelegt.

Unschlagbar: die Miete

„Wo wohnt man sonst mitten im Grünen und ist trotzdem mit der Straßenbahn in fünf Minuten am Hauptbahnhof?“, fragt Günter Reb, während er sich unter einem niedrigen Türrahmen im Erdgeschoss bückt. Unschlagbar ist die Miete der Rebs: Sie zahlen 3,34 €/m² netto-kalt. Zum Vergleich: Die Durchschnittsmiete im Dammerstock liegt bei 4,34 €/m² netto-kalt, in Karlsruhe bei rund 7 €. Bei einer Neuvermietung liegt die Kostenmiete im Dammerstock derzeit bei rund 6 €/m².

Beatrice Kindler: „Die Fluktuation ist sehr gering.“ Das Wohnungsunternehmen wird sich in Zukunft im Dammerstock auch mit dem Thema Barrierefreiheit bzw. -armut beschäftigen müssen: denn 60% der Bewohner sind, wie die Rebs, älter als 50 Jahre. ■

Ohne Strom läuft heute nichts.



**KNOW
HOW
INSTALLED**

Halten Sie Ihren Kunden alle Möglichkeiten offen – und sichern Sie sich Umsatzchancen von morgen: Mit einem richtig platzierten Stromanschluss am WC können Sie sofort oder nachträglich alles einbauen, was Ihren Kunden den Aufenthalt im Bad noch angenehmer macht. Zum Beispiel Geberit AquaClean, das WC, das mit Wasser reinigt, die Geruchsabsaugung DuoFresh oder die berührungslose, superstylish Betätigungsplatte Sigma80. Und alles, was die Zukunft noch bringt, um Ihren Kunden mehr Komfort und Frische im Badezimmer zu gestatten. Montagehinweise finden Sie an den Geberit WC-Installationselementen und unter → www.geberit.de/Strom-am-WC

50
Jahre
Unterputz-
spülkasten

Trinkwasser Kalkschutzsystem verhindert Ablagerungen



Quelle: perma-trade

Das Collini Center in Mannheim

Im Collini Center in Mannheim ließ die Eigentümergemeinschaft 2007 ein Kalkschutzsystem installieren. Im Jahr 2013 ergab eine Überprüfung, dass die seitdem in den Warmwasserspeichern angefallene Kalkmenge in eine Streichholzschachtel passt. Ob es in Trinkwasseranlagen zu Ablagerungen kommt, hängt von Wasserverbrauch und Härtegrad ab. Deshalb sind große Wohngebäude in Süddeutschland wie z. B. das Collini Center in Mannheim besonders gefährdet: Jährlich fließen 30 Mio. l Trinkwasser mit 20 °d Härte durch die Anlage mit 515 Wohnungen. Kalkablagerungen bringen Energieverluste mit sich: Bereits eine 3 mm starke Kalkschicht senkt den Wärmeübertragungskoeffizienten um 20 %. Bei einer chemischen Enthärtungsanlage wären aufgrund des hohen Wasserverbrauchs enorme Mengen an Regeneriersalz notwendig gewesen. Daher entschied man sich für eine physikalische Wasserbehandlung, die auf dem elektrodynamischen Verfahren der Impfkristallbildung basiert: Dabei wird die Struktur des Kalks so verändert, dass er sich nicht mehr im System ablagert.



Weitere Informationen:
www.cc-immobilien.com und www.perma-trade.de

Medienversorgung und Telekommunikation Zusammenschluss von Vodafone und Kabel Deutschland

Im April 2014 übernahm Vodafone den Kabelnetzbetreiber Kabel Deutschland. Vodafone und Kabel Deutschland haben zusammen 40 Mio. Kunden. Mit einer Produktpalette aus den Bereichen Mobilfunk, Festnetz, Breitbandinternet und Fernsehen wollen die Unternehmen dem einstigen Monopolisten Telekom Konkurrenz machen. Die Übernahme von Kabel Deutschland erfolgt parallel zum Start eines großen Netzmodernisierungsprogramms von Vodafone: 4 Mrd. € investiert das Unternehmen in den nächsten beiden Geschäftsjahren bundesweit in Netz, Service und Produkte. Damit schafft Vodafone in Deutschland nach eigenen Angaben eines der modernsten Mobilfunknetze der Welt. Ebenso werde das Kabelnetz auch künftig weiter ausgebaut.



Weitere Informationen:
www.nochmehrnnetz.de

Regenerative Energien Windkraft, Photovoltaik und Eisheizen bei WIRO Wohnen



Quelle: WIRO

Wohnblock im Nordosten Rostocks mit Photovoltaikanlage an der Fassade

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH errichtet auf einer unternehmenseigenen Sportanlage im Rostocker Ortsteil Gehlsdorf drei Windkraftgeneratoren. Die Rotoren drehen sich anders als üblich um die Vertikalachse, sodass unabhängig von der Windrichtung Energie erzeugt werden kann. Die größte Windkraftanlage wird bis zu 10 kW Strom pro Stunde liefern. Zwei kleinere Windräder sollen als „Testobjekte“ zeigen, ob Minigeneratoren geeignet sind, auf Dächern oder Aufzugstürmen Strom zu produzieren. Auf dem Dach eines Gebäudes im Sportpark wird außerdem eine Photovoltaikanlage errichtet, die bei voller Sonneneinstrahlung eine Leistung von 30 kW pro Stunde bringt. Zudem installiert WIRO bei einem Wohnblock im Nordosten Rostocks u. a. eine Photovoltaikanlage an der Fassade. Ein geplanter Neubau mit 39 Wohnungen im Nordwesten Rostocks soll mit einer Eisheizung ausgestattet werden, wodurch die Heizkosten nach Angaben der WIRO um 25 bis 30 % jährlich sinken sollen. Insgesamt investiert sie 2014 1 Mio. € in Projekte zur alternativen Energiegewinnung.



Weitere Informationen:
www.wiro.de

LITERATURTIPP

Betriebskosten- und Heizkostenrecht

Das mietrechtliche Betriebskostenrecht ist ein umfangreicher Themenkomplex, der sich zudem stets im Wandel befindet. Dementsprechend häufig ist der fehlerhafte Umgang mit diesem Rechtsgebiet, was wirtschaftliche Einbußen für beide Vertragsparteien zur Folge haben kann. Die aktuelle Auflage des Ratgebers „Betriebskosten- und Heizkostenrecht“ berücksichtigt die neueste Rechtsprechung des BGH sowie sämtliche seit der letzten Auflage ergangenen oder geänderten Gesetze und Verordnungen. Damit berücksichtigt das Werk auch das Mietrechtsänderungsgesetz (MietRändG) vom März 2013. Insbesondere auf den neuen § 556c BGB zum Contracting sowie auf die Novellierung der Trinkwasserverordnung wird intensiv eingegangen. Das Werk wendet sich an Vermieter, Miets- haus- und WEG-Verwalter, Wohnungseigentümer und Mieter.

Betriebskosten- und Heizkostenrecht, Dr. Hans Langenberg, 687 Seiten, 7., aktualisierte Auflage, Verlag C.H.Beck, 49 €, ISBN 978-3-406-66443-4

Contracting

Baugenossenschaft Steglitz schließt Energieliefervertrag

Die gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG (GBSt) hat im April 2014 einen weiteren Energieliefervertrag mit der Berliner Energieagentur GmbH (BEA) abgeschlossen. Beide Partner vereinbarten, dass die BEA künftig zwei Wohnblocks in Berlin-Rudow mit Wärme und Strom versorgt, die vor Ort aus einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerken (BHKW) gewonnen werden. Im Rahmen einer umfassenden energetischen Modernisierung der 1977 erbauten Wohnblocks durch die Genossenschaft wird die BEA die gesamte Heizzentrale erneuern und ein Niederspannungsstromnetz aufbauen. Sämtliche Investitionen in die moderne Heiztechnik übernimmt die BEA im sogenannten Voll-Contracting. Dafür hat sie mit der Baugenossenschaft einen Energieliefervertrag für die Wärme- und Hausstromabnahme über 15 Jahre abgeschlossen. Die Bewohner der Gebäude im Ostburger Weg können den im BHKW erzeugten Strom kostengünstig als „Strom aus dem Kiez“ direkt bei der BEA beziehen. Während der Vertragslaufzeit ist die BEA für sämtliche Wartungen, die Instandhaltung sowie den effizienten Betrieb der Energiezentrale verantwortlich.

 Weitere Informationen:
www.gbst.de und www.berliner-e-agentur.de

Ambient Assisted Living

GWW unterstützt Forschungsprojekt mit Testwohnung

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH stellt eine Testwohnung in Wiesbaden für ein interdisziplinäres Forschungsprojekt zum Thema technische Assistenzsysteme zur Verfügung. Das Wohnungsunternehmen will zur Weiterentwicklung des Assistenzsystems beitragen, damit zukünftig immer mehr Menschen bis ins hohe Alter selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben können. In der Wohnung wurden Sicherheits- und Komfortfunktionen installiert, z. B. fernschaltbare Lampen und Steckdosen sowie verschiedene optische und akustische Alarmer, die auf offene Fenster, nicht abgeschaltete Herdplatten oder laufende Wasserhähne aufmerksam machen. Sämtliche Funktionen können über mobile Endgeräte abgerufen werden. Die Komponenten des Assistenzsystems wurden mit Mietern der GWW tageweise getestet und anschließend evaluiert. Das Wohnungsunternehmen beabsichtigt, zukünftig durch kontinuierliche Investitionen weitere Wohnungen aus seinem Bestand zukunftsfähig zu machen, dabei werden technische Assistenzsysteme eine wichtige Rolle spielen. Von deren Einsatz verspricht man sich auch, dass Unfälle im Haushalt und damit auch Schäden an der Wohnung seltener vorkommen. An dem Projekt beteiligt sind die Hochschule RheinMain und die Fachhochschule Düsseldorf, z. T. wurden Ergebnisse mit einem von der Goethe-Universität Frankfurt und der Hochschule RheinMain getragenen Doktorandenkolleg ausgetauscht.

 Weitere Informationen:
www.gww-wiesbaden.de



NEU

PushPull
MAICO

Wärmerückgewinnung ohne Rohrleitungen

- ✓ Kontrollierte Lüftung schützt vor Schimmel
- ✓ Energieeffizient durch Gleichstrommotoren
- ✓ Angenehm leiser Betrieb
- ✓ In der Fassade quasi unsichtbar

Einfach – Made in Germany



MAICO

VENTILATOREN

www.maico-ventilatoren.com

Wasserverbrauch

Durchschnittliche Verbrauchswerte ermittelt



Quelle: Techem

2012 verbrauchten die Deutschen durchschnittlich 98,3 l Wasser/Tag

98,3 l Warm- und Kaltwasser pro Tag verbrauchten die Deutschen durchschnittlich im Jahr 2012. Das ergab eine Erhebung des Messdienstleisters Techem auf Basis der Abrechnungsdaten im Jahr 2013. Die Bewohner der rund 135.000 im Rahmen der Studie untersuchten Gebäude brauchten demnach pro Tag durchschnittlich 30,5 l Warmwasser. 2011 waren es 31 l – die Verbrauchswerte entwickeln sich also vergleichsweise konstant. 67,8 l Kaltwasser wurden im Durchschnitt täglich verbraucht, der Vorjahreswert betrug 68 l. Der

durchschnittliche Wasserverbrauch für das Jahr 2013 wird nach Abschluss der Ablesperiode 2014 bekannt gegeben. Der Warmwasserverbrauch in Privathaushalten und auch die Menge der dafür benötigten Energie wird nahezu ausschließlich durch das Verhalten der Nutzer bestimmt. Gebäudespezifische Faktoren, wie zum Beispiel die Anlagentechnik oder die Gebäudeklasse der Energieeffizienz, spielen weniger eine Rolle – mit einer Ausnahme: Gut gedämmte Rohrleitungen sorgen für geringe Wärme- und damit Energieverluste.



Weitere Informationen:
www.techem.de

Klimaschutzsiedlung

„Dilldorfer Höhe“ in Essen

Die „Dilldorfer Höhe“ der Allbau AG ist Essens erste Klimaschutzsiedlung. Sie nutzt in allen Bereichen klimafreundliche Technologien – z. B. Solarthermie zur Warmwasserbereitung, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Geothermie zur Raumbeheizung, hocheffiziente Dämmkomponenten zur Energieeinsparung und Photovoltaikanlagen zur Energieerzeugung. Insgesamt liegen die CO₂-Emissionen der Neubauten rund 60% unter den Anforderungen der aktuellen Energie-Einsparverordnung. Die Siedlung besteht aus acht Mehrfamilienhäusern mit 51 Wohneinheiten sowie 17 Einfamilienhäusern. Seit dem Oktober 2013 werden die Wohneinheiten des zweiten Bauabschnitts bezogen. Die Gesamtinvestition für das Projekt lag bei 10,5 Mio. €, das Land unterstützte das Projekt mit 150.000 € aus dem Förderprogramm progres.nrw. Die „Dilldorfer Höhe“ ist ein Baustein der Strategie „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“. Helmut Asche, technischer Prokurist der Allbau AG, zeigte sich erfreut, dass das Wohnungsunternehmen als erster Bauherr in Essen die Auszeichnung „Klimaschutzsiedlung“ erhalten habe. Das Projektergebnis finde in Fachkreisen hohe Anerkennung und zeige die nachhaltige und umweltfreundliche Ausrichtung der Allbau AG.



Weitere Informationen:
www.allbau.de und www.100-klimaschutzsiedlungen.de

Trinkwasserverordnung

Münchner Wohnanlagen von Legionellen befreit



Quelle: KALO

VfV-Wohnanlage in München

Als die Verein für Volkswohnungen eG (VfV) München Ende 2013 Trinkwasseruntersuchungen in 13 Wohnanlagen mit 1.500 Wohnungen durchführen ließ, wurden in zwei Anlagen Legionellen nachgewiesen. Nachbeprobungen im Februar 2014 ergaben, dass die Warmwasserbereitungsanlagen inzwischen wieder die Anforderungen der Trinkwasserverordnung erfüllen. Der Dienstleister Kalo hatte in den betroffenen zwei Wohnanlagen mit insgesamt 320 Wohneinheiten jeweils vier Überschreitungen des technischen Maßnahmewertes in den Trinkwasserproben festgestellt. Gesundheitsamt und Bewohner wurden umgehend informiert und notwendige Maßnahmen, wie z. B. der hydraulische Abgleich der Stränge, eingeleitet. „Wir nehmen die Trinkwasserverordnung sehr ernst und es gehört zu unserem unternehmerischen Leitbild, für die Gesundheit und den Komfort der Bewohner zu sorgen“, sagte Jürgen Weikmann, VfV-Vorstand.



Weitere Informationen:
www.vfv-muenchen.de

Medienversorgung

LEG kooperiert mit Unitymedia

Die LEG Immobilien AG geht zur verbesserten Versorgung ihrer Mieter mit Kabelfernsehen und Internet eine Kooperation mit Unitymedia ein. Künftig können die LEG-Mieter in Nordrhein-Westfalen ohne zusätzliche Kosten auch eine Vielzahl von Sendern in HD-Qualität empfangen und ein Fremdsprachenpaket auswählen. Zudem werden die bestehenden Inhouse-Netze modernisiert, um für eine flächendeckende Verfügbarkeit von schnellen Internetanschlüssen über das glasfaserbasierte Breitbandkabel von Unitymedia zu sorgen. In dem monatlichen Entgelt für den Kabelanschluss ist künftig ein Internetzugang mit einer Geschwindigkeit von bis zu 1 Mbit/s enthalten. Auf Wunsch können die Mieter darüber hinaus Highspeed-Internet mit bis zu 150 Mbit/s Downloadgeschwindigkeit bestellen. Bis Mitte 2014 werden mehr als 87.000 Wohnungen der LEG in die Kooperation einbezogen; weitere Wohnungen sollen – nach dem Ende bisheriger vertraglicher Bindungen – in den nächsten Jahren hinzukommen.



Weitere Informationen:
www.leg-nrw.de

Smarte Gebäudetechnik BHKW mittels intelligenter Technik steuern

Unter Federführung des Borderstep Instituts für Innovation und Nachhaltigkeit aus Berlin entwickelt das Forschungsvorhaben ProShape@Connected-Living Steuerungstechnik und Geschäftsmodelle für den Betrieb von dezentralen Blockheizkraftwerken im Wohnungsbau. Das auf drei Jahre angelegte Projekt wird durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) gefördert. In einem Feldversuch in Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugenossenschaft „Zentrum“ eG wird intelligente Gebäudetechnik für die Steuerung von Blockheizkraftwerken genutzt. Dadurch kann der Energieverbrauch der Bewohner zuverlässig prognostiziert werden. Für die Wohnungswirtschaft wie auch die Energiewirtschaft bieten solche Steuerungsansätze große Potenziale, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Projektpartner von ProShape@Connected Living sind neben der Wohnungsbaugenossenschaft das Borderstep Institut (Koordination), Connected Living e. V., DAI-Labor der TU Berlin, Dr. Riedel Automatisierungstechnik, Orga Systems und Vattenfall Europe Innovation. Assoziierte Partner sind der BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. sowie der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.



Weitere Informationen:
www.connected-living.org

Smart Cities VDE|DKE und DIN veröffentlichen Normungs-Roadmap

Die Normungsorganisationen VDE|DKE und DIN stellen eine Normungs-Roadmap für die sog. Smart City vor. Unter dem Begriff versteht man laut VDE einen „Siedlungsraum, in dem systemisch (ökologisch, sozial und ökonomisch) nachhaltige Produkte, Dienstleistungen, Technologien, Prozesse und Infrastrukturen eingesetzt werden“. Dazu ist die zunehmende Vernetzung städtischer Infrastrukturen erforderlich. Grundvoraussetzung ist die Entwicklung neuer standardisierter Kommunikationsprozesse. Darüber hinaus müssen Wege zur Standardisierung grundlegender Sicherheitsmechanismen zum Schutz kritischer Infrastrukturen und zur Wahrung der Privatheit gefunden werden. Die neue Normungs-Roadmap beschreibt vor allem den aktuellen Stand der Normung in den acht relevanten Themenbereichen Gebäude und bauliche Infrastrukturen, Sicherheit und Schutz, Mobilität, Energie, Information und Kommunikation (IKT), urbane Prozesse und Organisation, Produktion sowie Logistik. Die Normungsarbeiten werden in den mehr als 20 zuständigen Normungsgremien bei VDE|DKE und DIN durchgeführt, wobei auch bereits existierende Initiativen, Projekte, Modellregionen und Studien mit Blick auf ihre Normungsrelevanz ausgewertet werden sollen.



Weitere Informationen:
www.dke.de, www.vde.com und www.din.de

www.kaldewei.de

KALDEWEI

MEISTER STÜCK

Formvollendet, edel, fugenlos.

Freistehendes Design mit sinnlicher Eleganz.
Von Meisterhand geschaffen in kostbarem KALDEWEI Stahl-Email
mit 30 Jahren Garantie.

MEISTERSTÜCK CENTRO DUO OVAL

Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 2 · Juni 2014

Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben „Betriebskosten aktuell“ stehen unter www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell als Download zur Verfügung.

Mieter sorgen sich um Nebenkostenbelastung 60% der deutschen Mieter fühlen sich belastet

Die aus den Betriebskosten resultierende sog. zweite Miete, verniedlichend auch als Nebenkosten bezeichnet, stellt für 60% der deutschen Mieterhaushalte eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Noch mehr, nämlich 70%, befürchten sogar, dass die Betriebskosten unkontrollierbar weiter steigen werden. Deshalb spielen diese Ausgaben z. B. bei der Suche nach einer neuen Wohnung eine wesentliche Rolle. Das sind Ergebnisse einer von der Hamburger TAG Immobilien AG und der TU Darmstadt erstellten repräsentativen Studie. Dazu wurden 1.000 Mieter in Deutschland befragt. Durchschnittlich 2,20 €/m² monatlich zahlen die 21 Mio. Mieterhaushalte für die Betriebskosten ihrer Wohnungen, so der Deutsche Mieterbund.

Für eine 70 m² große Wohnung sind das im Schnitt 1.850 € im Jahr. Für 95% der Mieter ist deshalb die Höhe der Nebenkosten bei der Suche nach einer neuen Bleibe von entscheidender Bedeutung. 89% der Befragten



Claudia Hoyer

wünschen sich, dass ihr Vermieter mehr unternimmt, um die Betriebskosten niedrig zu halten. „Wir sehen uns als Vermieter in der Verantwortung, die Nebenkosten zu senken“, sagt Claudia Hoyer, Vorstand der TAG und zuständig für das Immobilienmanagement. „Wir sind uns dieser Kosten bewusst und suchen durch ein gezieltes Management bei jeder einzelnen Position nach Einsparungen.“

Weitere Informationen:
www.tag-ag.com

Was es nicht alles gibt ... Betriebskosten-Urteile mit „interessanten“ Begründungen

Zu den Mietkosten für Rauchwarnmelder:

„Bei neuen, im Betriebskostenkatalog nicht genannten Betriebskosten ist () nach § 2 Nr. 17 BetrKV erforderlich, dass die Betriebskostendefinition erfüllt wird. Das ist hinsichtlich der Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern nicht der Fall. () Hinzu kommt, dass in der Anmietung von Rauchwarnmeldern eine Instandhaltungsmaßnahme im weiteren Sinne gesehen werden kann und es sich deshalb um nach § 1 Abs. 2 BetrKV ausgeschlossene Kosten handelt. () Der Einbau versetzt die Mietsache in einen Zustand, der von Gesetzes wegen zur Gefahrenabwehr gefordert wird. Dies kann zwanglos als Maßnahme der Instandhaltung angesehen werden (AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 3. Dezember 2013 - 715 C 283/13).“

Zu den Kosten der Feuerstättenschau (Kehrgebühren):

„Die Umlage der Kosten für den Feuerstättenbescheid erfolgt aus § 2 Ziff. 1 (laufende, öffentliche Lasten des Grundstücks) der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Nach § 2 Ziff. 1 BetrKV gehört hierzu namentlich die Grundsteuer. Aus der Formulierung ergibt sich, dass die Grundsteuer die

laufenden öffentlichen Lasten nicht abschließend ausfüllt. Die Feuerstättenschau, auf die ein Feuerstättenbescheid ergeht, erfolgte () alle fünf Jahre und ist als hoheitliche Aufgabe zu qualifizieren. Damit ist der Tatbestand der laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes erfüllt (AG Soest, Urteil vom 6. Februar 2013 - 12C 280/12).“

Zu den Kosten der Beseitigung von Sturmschäden:

„Die Kosten der Beseitigung eines Sturmschadens sind keine Betriebskosten, wenn der Sturm ein für die Region ungewöhnliches Naturereignis gewesen ist. Bei den () geltend gemachten Kosten handelt es sich () um solche, die aufgrund eines Naturereignisses () entstanden sind. Derartige schwere Stürme sind in dieser Region (Anm.: Taunus) eher eine Seltenheit, sodass hierdurch entstehende Schäden nicht fortlaufend bzw. mit einer gewissen Regelmäßigkeit zu erwarten sind, wie dies etwa für Hamburg der Fall sein mag (AG Königstein/Ts., Urteil vom 2. Februar 1993 - 2S 56/09; ähnlich auch LG Krefeld, Urteil vom 17. März 2010 - 2S 56/09).“

Oft unterschätzt ...

Stromkosten höher als Heizkosten

Insbesondere durch den eingeschränkten Blick auf die Kosten für den Allgemeinstrom (Treppenhausbeleuchtung, Aufzugsstrom u. a.) wird die Belastung der Haushalte in Deutschland mit Stromkosten oft unterschätzt. So hat der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) die durchschnittlichen Strom- und Heizkosten von 1- bis 3-Personen-Haushalten verglichen und festgestellt, dass 2- und 3-Personen-Haushalte

heute bereits mehr für ihren Stromverbrauch zahlen als für Heizung und Warmwasser. In energetisch guten Gebäuden mit Energieverbräuchen unter 112 kWh/m² jährlich liegen auch bei 1-Personen-Haushalten die Heiz- und Warmwasserkosten unter den durchschnittlichen Stromkosten. Auch nach der EEG-Reform wird sich hieran nichts ändern. Nachstehende Übersicht verdeutlicht dieses.

VERGLEICH DER JÄHRLICHEN STROM- UND HEIZKOSTEN					
1-Personen-Haushalt		2-Personen-Haushalt		3-Personen-Haushalt	
Stromverbrauch:	1.500 kWh/a ¹	Stromverbrauch:	2.500 kWh/a ¹	Stromverbrauch:	3.500 kWh/a ¹
Endenergieverbrauch Hgz/Ww:	150 kWh/m ² /a ²	Endenergieverbrauch Hgz/Ww:	150 kWh/m ² /a ²	Endenergieverbrauch Hgz/Ww:	150 kWh/m ² /a ²
Wohnungsgröße:	50 m ²	Wohnungsgröße:	60 m ²	Wohnungsgröße:	70 m ²
STROMKOSTEN p.a. Ø 30 ct./kWh ³					
	450 €/p.a.		750 €/p.a.		1.050 €/p.a.
HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN (ENERGIE)					
Verbrauch:	7.500 kWh/a	Verbrauch:	9.000 kWh/a	Verbrauch:	10.500 kWh/a
KOSTEN (8 ct./kWh INKL. MESSDIENST, GERÄTEMIETE, WARTUNG UND BETRIEBSKOSTEN) ⁴					
	600 €		720 €		840 €

Fazit: 2- und 3-Personen-Haushalte zahlen für ihren Stromverbrauch bereits mehr als für Heizung und Warmwasser. In energetisch guten Gebäuden mit Endenergieverbräuchen unter 112 kWh/m²/a liegen auch bei 1-Person-Haushalten die Heiz- und Warmwasserkosten unter den durchschnittlichen Stromkosten.

¹⁾ Quelle: Vattenfall Europe Sales, Hamburg; ²⁾ Ø VNW-Energiebilanz; ³⁾ Easy12 Vattenfall (Grundpreis: 6,50 €/mtl., Arbeitspreis: 26,8 ct./kWh)

⁴⁾ Durchschnitt aller Energieträger gem. VNW-Energiebilanz

PETER KAY – AUFGESPIESST

„Heizkostenabrechnung nicht unnötig belasten“



Informationen schaden nur demjenigen, der sie nicht hat. Auf der anderen Seite belegen Untersuchungen, dass der Mensch nicht mehr als sechs bis sieben Informationen gleichzeitig wahrnehmen und bewerten kann. Mit anderen Worten: Zu viele Informationen können auch schaden bzw. den gegenteiligen Effekt des Gewünschten erzielen.

Was das Ganze mit der Energieeffizienzrichtlinie 2012/27/EU (EED) der Europäischen Union zu tun hat? Artikel 10 der

EED definiert Anforderungen an die unterjährige Abrechnungsinformation der Endkunden (Mieter) im Rahmen der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung. Diese Informationen sollen den Mietern ihren witterungsbereinigten Energieverbrauch zeitnah aufzeigen und über die tatsächlich im Betrachtungszeitraum entstehenden Energiekosten informieren. Kurze Abstände sollen die Aussagekraft dieser Informationen erhöhen und die Mieter in die Lage versetzen, ihr Verhalten kurzfristig zu ändern, um Energie zu sparen und Kosten zu senken. Die Abrechnungsinformationen sollen mindestens halbjährlich, auf Verlangen auch vierteljährlich erfolgen. Man kann sich unschwer vorstellen, dass als nächste Stufe die monatliche Information und dann

womöglich auch eine unterjährige Heizkostenabrechnung gefordert werden.

Bis zum **5. Juni 2014** sollte die EED in nationales Recht umgesetzt werden, vermutlich geschieht das aber erst 2015. Technisch sind unterjährige Verbrauchsinformationen und -analysen sicherlich kein Problem. Die Kosten für die dafür erforderlichen fernauslesbaren Erfassungsgeräte und die Einrichtung eines Internetportals dürften gemessen am möglichen Einspareffekt schnell jedoch die Grenze der Unwirtschaftlichkeit übersteigen. Ob es dadurch überhaupt zu nennenswerten Einspareffekten kommt, darf auch bezweifelt werden. Steigen wird in jedem Fall bei den Vermietern der Aufwand für die Bearbeitung der mit jeder Information verbundenen Nachfrage der Mieter. Die Informationsflut überfordert und stumpft ab. Bei den Mietern steigt der Frust über erhöhte Kosten, die durch den prognostizierten oder erhofften Einspareffekt nicht ausgeglichen werden. Die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung ist ein seit über 30 Jahren in Deutschland allgemein akzeptiertes Verfahren. Dieses mit noch mehr Anforderungen zu belasten, wäre weder verbraucherfreundlich noch energiepolitisch sinnvoll. Den größten Effekt erzielt man ohnehin durch zeitnah erstellte Heizkostenabrechnungen, die – mit entsprechenden Hinweisen versehen – die Mieter zu einer Reflektion und möglicherweise zu einer Veränderung ihrer Heizgewohnheiten veranlasst.

Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 2 · Juni 2014

Integratives Abfallentsorgungskonzept bei der FORTUNA

Mehr Arbeitsplätze, Service, Umweltschutz – weniger Abfall und Kosten

Der Name ist Programm: Wer bei der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG in Berlin wohnt, kann sich glücklich schätzen! In ihrem Leitbild stellt die FORTUNA die Zufriedenheit der Mieter in den Mittelpunkt ihres Handelns. Um dieses zu erreichen, bietet sie u. a. gutes, preiswertes und ökologisch verantwortbares Wohnen. Dabei verfolgt die FORTUNA als Wohnungsunternehmen mit gesellschaftlicher Verantwortung ein integriertes Gesamtkonzept der Bestandsbewirtschaftung. Dazu gehört ein effektiver, ressourcenschonender und wirtschaftlicher Einsatz der für die Betriebskosten geleisteten Zahlungen. Ein Beispiel hierfür ist das mit der ALBA Consulting GmbH gemeinsam entwickelte und betriebene integrierte Abfallkonzept.

Abfallentsorgung vor Ort optimiert

Auf der Basis eines individuellen Entsorgungskonzeptes erfolgt vor allem eine nachhaltige personalbasierte Optimierung der Abfallentsorgung vor Ort. FORTUNA und ALBA verfolgen damit insbesondere folgende Ziele:

- eine weitere Verbesserung der Qualität der Abfallentsorgung,
- eine Steigerung der Attraktivität der Grundstücke und Häuser bezogen auf Ordnung und Sauberkeit durch eine kontinuierliche und zügige Beseitigung von Sperrmüll und Unrat,
- eine Senkung der Bewirtschaftungskosten,
- eine Verringerung des Rohstoffverbrauches und der CO₂-Emissionen,
- die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze für Mieter der FORTUNA.

Das gesamte Entsorgungsmanagement einschließlich der Kommunikation gegenüber anderen Entsorgern wird von ALBA organisiert. Dies betrifft sämtliche Abfallarten. Es gewährleistet eine kostengünstige und umweltgerechte Entsorgung durch Reduzierung der Restmüllkosten als teuerste Abfallart.

Um dies zu erreichen, werden die Restmüllbehälter vor Ort viermal wöchentlich kontrolliert und bearbeitet. Dabei wird dafür gesorgt, dass die Behälter optimal genutzt werden und keine Abfallarten enthalten sind, die in andere preisgünstigere Tonnen gehören.

Entsorgungskosten trotz Tarifsteigerungen gesenkt

2012 konnten so die Entsorgungskosten bei gleichzeitiger Erhöhung des Dienstleistungsniveaus um rund 22.500 € auf monatlich 0,106 €/m² gesenkt werden (Durchschnitt Berlin: 0,201 €). Lagen die Entsorgungskosten der FORTUNA 2005 noch bei 445.000 €, konnten sie in 2012 trotz mehrfacher zwischenzeitlicher Tarifsteigerungen und der Erhöhung der Servicequalität auf 431.000 € gesenkt werden. Auch

2013 lagen die Entsorgungskosten trotz Tarifierhebung noch unter dem Niveau von 2005.

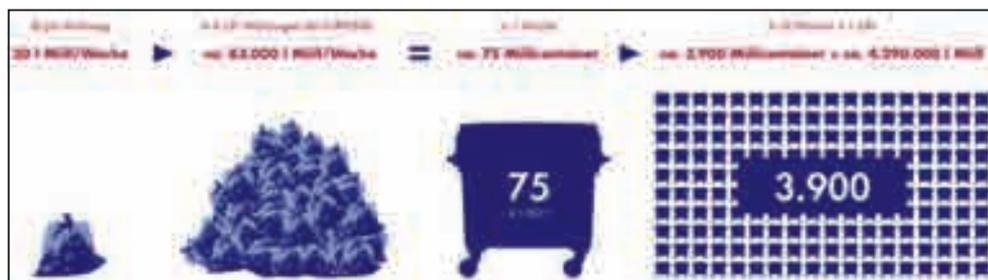
Sämtliche zusätzlichen Dienstleistungen werden aus den Einsparungen im Bereich der Restmüllkosten refinanziert. Die Rechnungslegung erfolgt ausschließlich elektronisch. Für die Leistungen erhält ALBA folgende Anteile an den Einsparungen:

- Abfallmanagement und Müllplatzbetreuung 60%
- Abfallentsorgung auf den Grau- und Grünflächen 12%
- Sperrmüllentsorgung 18%

Zusätzlich sinken die Betriebskosten um einen vereinbarten Anteil der Einsparung. Werden keine Einsparungen erzielt, geht dies zu Lasten des Dienstleisters.

Deutliche Steigerung der Recyclingquote

Die Reduzierung der Restmüllkosten wird insbesondere durch eine Steigerung der Recyclingquote bei der Erfassung von Wertstoffen wie Kunststoffe, Papier und Glas erreicht. Die dafür unabdingbare intensive Betreuung vor Ort führt neben der Senkung der Betriebskosten auch zu einer Einsparung des Rohstoffverbrauches und der Treibhausgas-Emissionen. Das Restmüllvolumen konnte so auf 65,9 l pro Wohnung wöchentlich gesenkt werden (Durchschnitt Berlin: 86,5 l). Folgende Einsparungen kommen dadurch den Mieter der FORTUNA und der Umwelt zugute:



Quelle: FORTUNA/ALBA

Die vor Ort eingesetzten Mitarbeiter kümmern sich auch um Ordnung und Sauberkeit auf den Abfallflächen. Dazu gehören auch die Beseitigung von Müll sowie die systematische Entsorgung des in den Häusern anfallenden Sperrmülls. Im Ergebnis sind die Bestände dadurch nachhaltig sicherer und sauberer geworden.

Soziale Nachhaltigkeit durch wohnortnahe Arbeitsplätze

Besonderer „Nebeneffekt“: Die zuständigen ALBA-Mitarbeiter werden aus der FORTUNA-Mieterschaft gewonnen. Die wohnortnahen Arbeitsplätze führen zu einem höheren Engagement für das Wohl der eigenen Nachbarschaft und zu einem achtsameren Umgang der Mieter mit dem Thema „Müll“.



Weitere Informationen:

www.wohnpr.de (Silke Redmer), www.fortuna-eg.de (Peter Schümann), www.alba.info (Rainer Schulze)

Erfahrungsaustausch Betriebskosten-Benchmarking in Hamburg

Optimierungsansätze aktiv und flexibel weiterentwickeln

Zum zweiten Mal nach dem Start der Kooperation mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) Mitte 2012 hat die Berliner WohnCom GmbH in Hamburg einen Erfahrungsaustausch zum Thema „Betriebskosten-Optimierung und -Benchmarking“ veranstaltet. Rund zwanzig Teilnehmerinnen und Teilnehmer ließen sich von WohnCom-Geschäftsführer Reinhard Zehl über den Stand des Betriebskosten-Benchmarking und der Geislinger Konvention als Grundlage hierfür informieren. Anhand einer theoretischen und einer realen Variante des Betriebskosten-Benchmarkings konnten die Teilnehmer einen Einblick in die vielfältigen Auswertungs-, Steuerungs- und Darstellungsmöglichkeiten bekommen, die das Betriebskosten-Benchmarking auf Basis des WohnCom-Tools ermöglicht. Häufig gestellte Fragen in diesem Zusammenhang waren:

- Ist es sehr aufwendig, die Daten zusammenzustellen?
- Lassen sich die Auswertungsdaten auch zur Weiterverarbeitung exportieren?
- Ist ein Vergleich mit konkreten anderen Wohnungsunternehmen oder dem Besten in der Auswertung möglich?
- Wie werden die Vergleichsregionen für das Benchmarking festgelegt?
- Können Anwender Bemerkungen zu einzelnen Objekten hinterlegen?
- Wie reagiert die Auswertung auf Bestandsveränderungen (Stichwort: „Bestandskontinuierliche Auswertungen“)?

Alle Fragen konnten zufriedenstellend beantwortet werden. Außerdem wurde deutlich, dass das Verfahren sehr gut für das interne Berichtswesen (Reporting) verwendet werden kann. WohnCom strebt als Dienstleister an, dass keinerlei manuelle Bearbeitung von Daten für die Lieferung an das Benchmarking-System nötig ist. Die Vertreterin eines aktiv am



Aufmerksame Zuhörer beim Erfahrungsaustausch

Betriebskosten-Benchmarking teilnehmenden Wohnungsunternehmens bestätigte, dass die Aufbereitung von Daten nicht sehr aufwendig ist und erste Tests erfolgreich verlaufen sind.

WohnCom und VNW wollen diesen regionalen Erfahrungsaustausch künftig regelmäßig anbieten, um den Teilnehmern im direkten Austausch eine aktive und flexible Weiterentwicklung der Kostenoptimierungsansätze zu ermöglichen. Bei der WohnCom nehmen zwischenzeitlich ca. 300 Wohnungsunternehmen mit einem bundesweiten Bestand von rund 2,5 Mio. Wohnungen am Betriebskosten-Benchmarking teil.



Weitere Informationen:
www.wohncom.de

BMF ÜBERARBEITET ANWENDUNGSSCHREIBEN ZU § 35A EStG

Bisherige Auffassungen weitgehend bestätigt

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat am 10. Januar 2014 ein überarbeitetes Anwendungsschreiben zur Steuerermäßigung bei haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen herausgegeben. Es ersetzt das BMF-Schreiben vom 15. Februar 2010. Im Wesentlichen hat sich nicht viel Neues ergeben. Wichtig für im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen auszuweisende steuerbegünstigte Leistungen:

- Bei Dienstleistungen, die sowohl auf öffentlichem Grund als auch auf Privatgelände durchgeführt werden (z. B. Straßen- und Gehwegreinigung, Winterdienst), sind nur Aufwendungen für Dienstleistungen auf dem Privatgelände begünstigt. Das gilt auch, wenn eine konkrete Verpflichtung besteht (z. B. zur Reinigung und Schneeräumung von öffentlichen Gehwegen).
- Aufwendungen, bei denen eine Gutachtertätigkeit im Vordergrund steht (z. B. Legionellenprüfung), sind nicht begünstigt.
- Aus Vereinfachungsgründen brauchen Schornsteinfegerleistungen bis einschließlich Veranlagungszeitraum 2013 nicht in Kehrarbeiten sowie Reparatur- und Wartungsarbeiten einerseits (begünstigte Handwerkerleistungen) und Mess- oder Überprüfungsarbeiten andererseits (nicht begünstigt) aufgeteilt, sondern können noch einheitlich als begünstigte Handwerkerleistungen berücksichtigt werden. Ab

Veranlagungszeitraum 2014 ist hier eine entsprechende Aufteilung der Rechnung oder eine getrennte Abrechnung erforderlich, damit die vom Schornsteinfeger erbrachten Handwerkerleistungen weiterhin steuerlich begünstigt sind.

Zu einzelnen Fragen sind Verfahren bei den Finanzgerichten anhängig, sodass Änderungen u. U. möglich sind.

Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Michael Pistorius

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 040 52011-229

Fax: 040 52011-201

E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg



Quelle: BITKOM

Home Automation

Intelligent und komfortabel – wohnen im vernetzten Zuhause

Um den Wert von Wohnobjekten einzuschätzen, galt lange Zeit vor allem: Lage, Lage, Lage. Die Umgebung der Wohnung machte den Unterschied und bestimmte maßgeblich ihren Preis. In Zukunft wird der Wohnungsmarkt jedoch von neuen Faktoren bestimmt werden: Welche Internetbandbreiten stehen in der Wohnung zur Verfügung? Und: wie smart ist das Zuhause?

Michael Schidlack

Bereichsleiter Consumer Electronics & Digital Media,
BITKOM – Bundesverband Informationswirtschaft,
Telekommunikation und neue Medien e. V., Berlin

Die Vernetzbarkeit der eigenen vier Wände ist ein Trend, der seit einigen Jahren rasant zulegt. Spätestens 2015 wird der Durchbruch zum Massenmarkt erwartet. Prognosen zufolge wächst der europäische Markt für Smart-Home-Lösungen bis 2017 um das 2,5-Fache auf ein Volumen von über 4 Mrd. €. Im Jahr 2020 sollen weltweit nahezu 50 Mrd. vernetzte Geräte im Einsatz sein. Das Angebot reagiert damit auf eine gesteigerte Nachfrage. Bereits heute sind selbst umfassende Smart-Home-Lösungen für die meisten Nutzer erschwinglich, immer mehr Gerätekategorien sind vernetzbar.

Von smarten Anwendungen spricht man vor allem dann, wenn so viele Steuerungsprozesse wie möglich im Rahmen einer direkten Maschine-zu-Maschine-Kommunikation übernommen werden – spricht: weitgehend automatisiert werden. Das beginnt bei so einfachen wie angenehmen Dingen wie beim „alles-aus-Schalter“, der dafür sorgt, dass ungewollte Stromverbraucher ausgeschaltet werden, wenn man die Wohnung verlässt. Nutzer können außerdem über ihr Smartphone oder Tablet alle Unterhaltungselektronikgeräte, wie Fernseher oder Stereoanlage, im Haus bedienen oder auch mal eine Aufnahme auf dem Videorecorder von unterwegs programmieren, wenn man nicht zu Hause ist.

Erhebliche Kostenersparnisse sind möglich, wenn darüber hinaus auch die Heizung intelligent reguliert oder die Rollos automatisch gesteuert werden. Der Energieverbrauch orientiert sich dadurch stärker am tatsächlichen Bedarf. Smart-Home-Lösungen machen das Zuhause auch sicherer. Intelligente Sensoren reagieren auf Feuer, Rauch,

Wasserschäden oder Einbrecher und melden ungewöhnliche Vorgänge direkt auf das Smartphone der Bewohner, ohne dass immer gleich eine teure Sicherheitsanlage installiert werden muss. Über vernetzte Webcams kann man die Lage prüfen, ohne gleich die Polizei oder den Nachbarn zu alarmieren. Durch vernetzte Leuchten und Steckdosen steigen der Komfort und die Wohnqualität insgesamt. Solche Fragen wie: „Habe ich vergessen das Bügeleisen auszuschalten?“ stellen sich in Zukunft dann nicht mehr. So entsteht das sog. „Internet der Dinge“ im intelligenten Zuhause.

Für die Wohnungswirtschaft ist es entscheidend, diese neuen Ansprüche schon beim Wohnungsbau mit einzubeziehen. Denn was technisch möglich

Ebenfalls für die Zukunft gerüstet sind Systeme, bei denen sich mehrere Hersteller im IP-Lager zusammengeschlossen haben, um interoperable Dienste anzubieten. Durch beide Verfahren – offene Schnittstellen oder auch gemeinsame Plattformen – können dann Systeme unterschiedlicher Fabrikate miteinander verbunden werden, wenn die Hersteller dies implementiert haben. Diese modernen All-IP-basierten Systeme stehen derzeit im Wettbewerb gegenüber bisherigen herkömmlichen sog. Bus-Systemen, die über die Internetverkabelung hinaus weitere spezielle Verkabelungen und damit meist auch eine aufwendige Vorplanung erforderlich machen. Nach Auffassung der BITKOM-Mitglieder werden sich

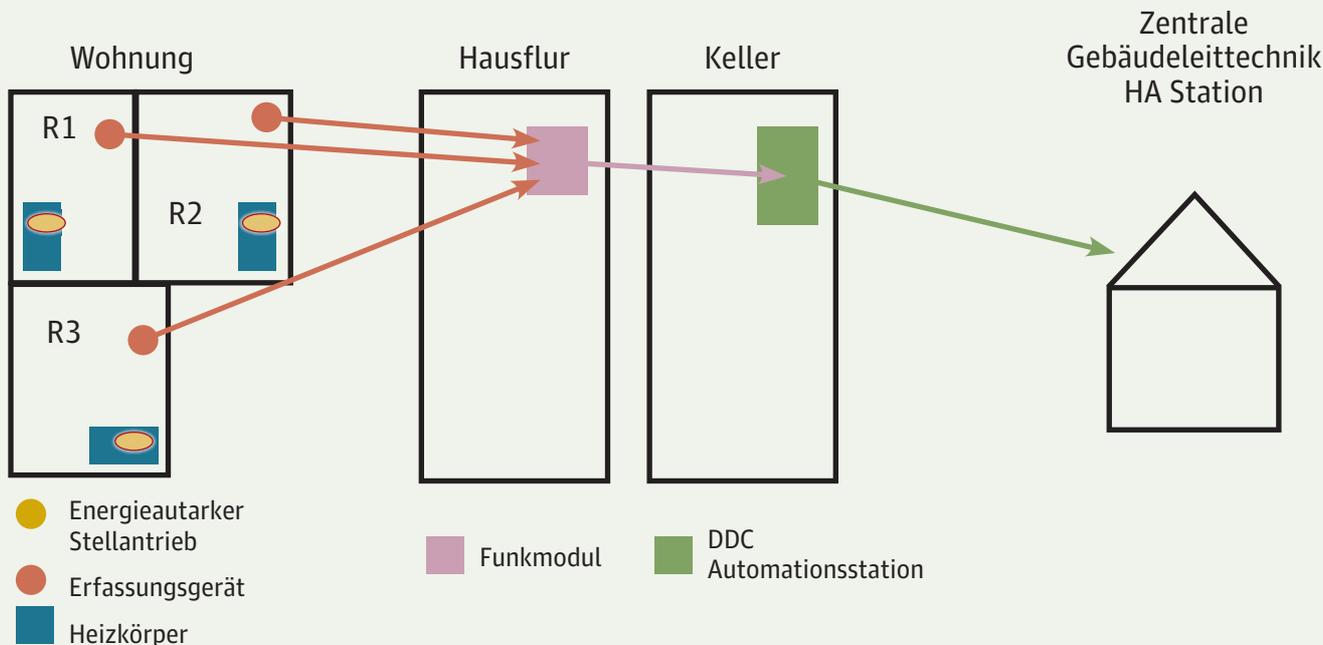
Prognosen zufolge setzen bereits im Jahr 2018 15% aller Breitbandhaushalte in Deutschland Smart-Home-Lösungen ein. Pro Jahr entscheiden sich so künftig zwischen 500.000 und 800.000 Haushalte für solche Technologien.

ist, soll auch für jeden Käufer oder Mieter verfügbar sein. Für das „Internet der Dinge“ sollten in jedem Zimmer Internet-Anschlussdosen, am besten sog. RJ-45-Dosen, vorhanden sein, die sternförmig mit einem Router verbunden sind. Mit dieser Infrastruktur lassen sich Immobilien auch einfach nachrüsten. Vor allem breitbandintensive Anwendungen – wie Videosignale oder Musik – können dann störungsfrei ablaufen. Auch die Versorgung der Räume mit Drahtlossignalen ist erheblich besser möglich als mit einem einzigen Anschlusspunkt.

Bleibt die Frage: Welche Systeme setzen sich künftig durch? Es gibt bereits heute zahlreiche Komfortlösungen für das Smart Home, die vollständig auf dem sog. IP-Protokoll des Internets aufsetzen. Dadurch gelten sie auch als zukunftssicher, vor allem, wenn sie mit sog. „offenen Schnittstellen“ arbeiten.

bei privaten Wohnungen künftig – vor allem bei der Nachrüstung – die modernen All-IP-basierten Systeme durchsetzen, weil sie weniger aufwendig zu realisieren und meist auch deutlich günstiger als Bus-Systeme sind.

Immer günstigere Angebote verbunden mit dem wachsenden Komfort für Nutzer werden dazu beitragen, dass sich die Haus- und Heimvernetzung auch in Deutschland – wie schon jetzt in den USA – durchsetzen wird. Aber nicht nur der Markt treibt diese Entwicklung voran. In Politik und öffentlicher Verwaltung wächst das Bewusstsein für die Zukunft des Wohnens ebenso. Der Wohnungsmarkt wird sich verändern, Unternehmen müssen ihr Geschäft an diese Entwicklung anpassen, um konkurrenzfähig zu bleiben. Denn nur wer das vernetzte Zuhause ermöglichen kann, der bietet auch in Zukunft Wohnungen in bester Lage. ■



Erfassungsgerät erfasst Raumtemperatur und Präsenz des Nutzers

Funkmodul zur Kommunikation der Geräte in der Wohnung und im Keller

Fernüberwachung

Präsenzgesteuerte Einzelraumregelung: Lastmanagement einer Gas- oder Fernwärmenetze-Pilotanlage

Quelle: Kieback & Peter

THEMA DES MONATS

Geringinvestives Regelungskonzept

Selbstlernende, energieautarke Einzelraumregelung

Die Henningsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWB) setzt mit dem Effizienzprojekt „Revitalisierung eines Hochhauses aus den 1960er Jahren“ eine wirtschaftlich und inhaltlich ambitionierte Maßnahme um. Ein zentraler Bestandteil des Projekts im nördlich Berlin gelegenen Hennigsdorf ist dabei die Optimierung der energetischen Situation. Dazu gehört eine präsenzgesteuerte, selbstlernende und energieautarke Einzelraumregelung, die im groben Durchschnitt zwischen 8 und 15% Heizenergie pro Wohnung einspart.



Uwe Asbach
Leiter Geschäftsfeld Wohnungswirtschaft
Kieback & Peter
Berlin

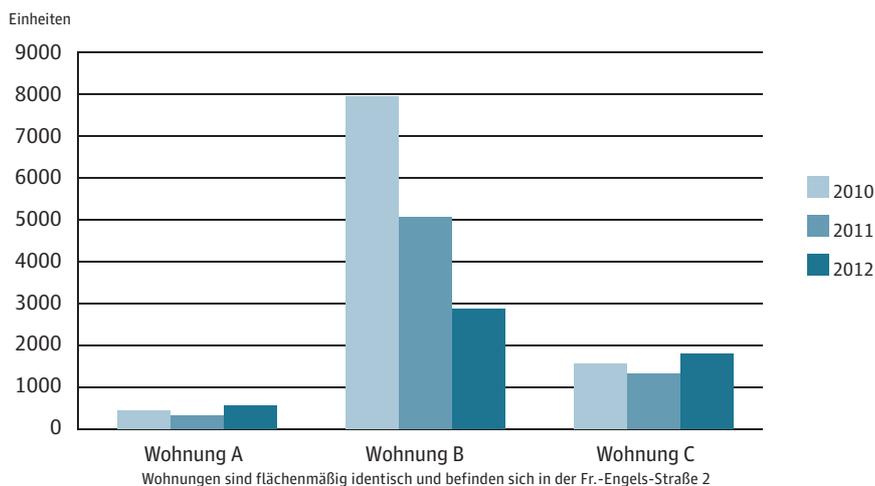
Mitten in Hennigsdorf, zwischen Fontane- und Friedrich-Engels-Straße, stehen direkt nebeneinander drei baugleiche Hochhäuser aus den 1960er Jahren: jeweils elfgeschossig, je 110 Wohneinheiten, zuletzt 1994 grundlegend saniert. Eine

aktuelle Analyse im Vergleich zum Gesamtbestand der HWB ergab: Die Lage der Objekte ist hervorragend, die Gebäudeausstattung inklusive zentraler Haustechnik ist auf einem aktuellen Standard; verbesserungsfähig ist die Wohnungsausstattung zur Anpassung an die regionalen Marktverhältnisse (speziell der Wohnungszuschnitt). Auf dieser Basis wurde ein betriebswirtschaftlich bis ins Detail durchkalkulierter Revitalisierungsprozess gestartet. Zentrale Bestandteile dieses Prozesses sind unter anderem die Änderung der Mieterstruktur über zielgerichtete Segregation, die Modernisie-

rung des ersten Objektes im laufenden Vermietungsprozess, die Aufwertung des Wohnumfeldes und - im Kontext jetzt besonders interessant - die Verbesserung der Energieeffizienz durch den Einsatz eines präsenzgesteuerten, selbstlernenden, energieautarken Energie-Managementsystems in jeder Wohnung.

„Dass sich über das Nutzerverhalten signifikante Energieeinsparungen erzielen lassen, ist unstrittig. Also müssen die Mieter entsprechend sensibilisiert oder - wenn das nicht gelingt - technische Lösungen gefunden werden, die zu dem gleichen

VERBRAUCHSVERHALTEN ANHAND EINER VERGLEICHSWOHNUNG



Das Verbraucherverhalten einzelner Wohnungsnutzer variiert stark: Der Unterschied der verbrauchsabhängigen Heizkosten 2012 zwischen Wohnung B und C liegt bei ca. 200 €/Jahr

Ziel führen“, beschreibt HWB-Geschäftsführer Holger Schaffranke den Hintergrund.

Der hohe Stellenwert, den die HWB dieser pointierten Einzelmaßnahmen im 1,5-Mio.-Sanierungspaket gibt, resultierte dabei aus zuvor erfassten Verbrauchsdaten: Der wohnungsbezogene Energieverbrauch variierte bei annähernd homogener Mieterstruktur, identischem Wohnungszuschnitt und gleichem Mikroklima in dem Hochhaus bis Faktor 3, „womit der Mietereinfluss auf den Heizenergieverbrauch auch hier zweifelsfrei feststand“, so Holger Schaffranke (siehe Tabelle oben). Nach Aktivierung des Nutzerverhaltens über die präsenzgesteuerte und selbstlernende Einzelraumregelung „en:key“ von Kieback&Peter (siehe Schema S. 38) konnte keine vergleichbare Spreizung mehr festgestellt werden. In einzelnen Wohnungen sank der Energiebedarf außerdem spürbar, zum Teil im zweistelligen Prozentbereich.

Schwankungsbreite

Wie die Messkurven ausweisen, werden die Einsparungen dabei vornehmlich durch den automatischen Absenkbetrieb in den Morgen- und in den Abendstunden erzielt. Auch die tagesbezogenen unterschiedlichen Wohnungsnutzung spiegelt sich in den Messergebnissen wider (siehe Grafik rechts). Mindestens genauso interessant wie diese über das Objekt pauschalierten Ergebnisse ist die wohnungsweise Betrachtung von Einzelfällen (siehe Tabelle S. 40). Danach schwankt der heizflächenbezogene Komfortbetrieb von Wohnung zu Wohnung zwischen 7 und 65%! Das heißt im Umkehrschluss, dass 35 bis 93% der Heizflächen im Objekt auf Sparbetrieb (also 4 K niedriger) gefahren werden können – die entsprechende Einsparung von Primärenergie inklusive. Wovon im Zuge der Jahresrechnung wieder alle Mieter in dem

Hochhaus profitieren, da hier die Verbrauchskosten nach einem 50:50-Schlüssel abgerechnet werden. Da die Installation der automatischen Einzelraumregelung mit Kosten von je nach Ausstattung und Größe der Wohnung lediglich 10 bis 14 €/m² zudem nur eine geringinvestive Maßnahme ist, „lässt sich ihr Nutzen außerdem ausgezeichnet gegenüber den Mietern kommunizieren“, so Thomas Bethke, Geschäftsführer der Stadtwerke Hennigsdorf (SWH).

Für Versorger hoch interessant

Die SWH haben ein mindestens ebenso vitales Interesse an der energetischen Effizienzsteigerung im Projekt „Hochhaus Hennigsdorf“ wie die HWB selbst, denn auf Strecke gesehen kann und wird die Aktivierung des Nutzerverhaltens zur Energieeinsparung auch für die lokalen Versorger von Bedeutung sein: Informationen zum nutzerorientierten Wärmelastverlauf können ihnen die Möglichkeit zum optimierten Lastmanagement der Gas- oder Fernwärmenetze eröffnen.

Die Aufgaben, die für die Versorger daraus erwachsen, lassen sich allerdings nicht auf die simp-

le Formel „berechenbarer Lastverlauf = voraus-eilend bedarfsgerechtere Energiebereitstellung mit entsprechendem Einsparpotenzial“ reduzieren, wie auch das Hennigsdorfer Projekt zeigt. Ein Grund dafür ist die Art der Wärmebereitstellung, hier über Fernwärme mit neuer Hausanschlussstation; die im Übrigen einen bemerkenswerten Primärenergiekoeffizienten von 0,06 aufweist... Von dieser Station ausgehend wird die Wärmeverteilung witterungsgeführt mit etwa 35 bis 90 °C Vorlauftemperatur gefahren. Bethke: „Positiv ist als Neben aspekt festzustellen, dass wir durch den bedarfsangepassten Lastverlauf über die neuen Einzelraumregelungen die Heizwasserumwälzmenge reduzieren können und somit jetzt zu einer günstigeren Spreizung von Vorlauf-/Rücklauf-temperatur kommen, bis zu 20 K anstelle der 5-10 K bisher. Diese Effizienzsteigerung führt für den Mieter zu einem verringerten Heizwärmebedarf und damit entsprechendem Einsparpotenzial. Der Energieanteil für die Warmwasserbereitung bleibt dagegen unverändert, wodurch – technisch betrachtet – der prozentuale Anteil der im Wohngebäude jährlich verbrauchten Wärmeenergie für die Warmwasserbereitung steigt. Das hat Auswirkungen auf die Auslegung und den Betrieb der Hausanschlussstation.“

In Zahlen: Im Schnitt beträgt der Anteil der Warmwassererzeugung am gesamten Energieeinsatz für Raumwärme und Warmwasser etwa 18 bis 25 %. Im Hennigsdorfer Hochhaus sind es durch die Einsparungen bei Raumwärme aber schon 28 bis 32 %. Das heißt: Für die Vorhaltung der Wärmeleistung muss dem Verhältnis des jeweiligen Leistungsbedarfs für Heizung und Warmwasser über die Berechnung höherer Gleichzeitigkeiten mehr Beachtung geschenkt werden. Die Inanspruchnahme der Leistung ist aber nicht mehr so gleichmäßig verteilt und kalkulierbar, wie das bei Anlagen ohne diese Einzelraumregelung der Fall ist: Wechselnde Tag- und Nachtschichten von Arbeitnehmern, Urlaubs- und Ferienzeiten von Mietern mit Kindern – all das schlägt unmittelbar auf den Bedarf ▶

TAGESBEZOGENE VERBRAUCHSKURVEN



Tagesbezogene Darstellung des Verbrauchs in und derselben Wohnung

VORDERSEITE								RÜCKSEITE							Mittelwert Temperatur	
	W05	W04	W03	W02	W02-SZ	W01	W01-SZ		W10-SZ	W10	W09	W09-SZ	W08	W07		W06
10. Etage	17	17,2	19,5	19	15,5	14,8	15,1	10. Etage			19,2		21,4	18,1	17,3	
9. Etage	20,3	20,3		18,1	21,2			9. Etage			21,4	20	21,7		20,9	
8. Etage		20,5	20,3	21,6	18,2	21,8	20,9	8. Etage	20	21,8	20,5	21,8	19,6		20,8	
7. Etage		21	18,6		20,5	21,1	19,4	7. Etage			21,3	20	21	20,8	21,5	
6. Etage	21,9	21	20	22,6	22,5	25,5		6. Etage	20,3	22,6	22,6	21		21	19,5	
5. Etage	20,9	19,9	21,6	21,6	21,2	22,7	19,6	5. Etage	21	22,2	22	21,4	21,3	21,1	22,3	
4. Etage	19,3	21	22,4	21,9	19,5	20	15,6	4. Etage	19,2	19,5	20,8	21,4	23,2	20,9	22,3	
3. Etage	19,5	17,7	19,1		19,4	20,7	17,2	3. Etage	7,4	20,8	21,5	15,7		21,1		
2. Etage			20,8	20,5	20,3	21,7		2. Etage	18,1	19,7		20,3		20,5		
1. Etage	20	22,2	22,6	21,6	21,3	20,3	15,2	1. Etage			19,4	18,7	20,2	20,7	19,9	
0. Etage			22,5	21,2	19,2	19,7	19,9	0. Etage	19,8	20,5	19,6	17,7			19,2	
Mittelwert Temperatur	19,84	20,09	20,74	20,90	19,89	20,82	17,86		18,06	21,01	20,83	19,8	21,2	20,50	20,41	20,14

Betrachtet man das Gebäude wohnungsweise, offenbart sich ein Aufheizeffekt

durch und lässt keine so vordergründig schlüssige Lastverteilung entstehen.

Hinzu kommt generell die bestehende Auslegung der Versorgung mit Anbindeleitungen, Verteilern oder Speichern. Diese sind ebenfalls nach dem geänderten Lastverhalten zu bewerten. „Das Thema ‚Lastprognosen‘ und damit die voreilende Steuerung der Wärmebereitstellung ist dadurch für einen

Versorger wie die SWH bei weitem nicht so eindeutig, wie dies die nun zur Verfügung stehende Datenbasis suggeriert“, dämpft Stadtwerke-Chef Bethke zu hoch gesteckte (Einspar)-Erwartungen: „Ein Energielastmanagement, wie man es auf Stromversorgung als dynamisches Medium projiziert, ist also keinesfalls 1:1 auf die Fernwärme in ihrem vergleichsweise trägen System zu übertragen.“

Rohrdämmung als „Nebeneffekt“

Die differenzierte Erfassung und Analyse des Verbrauchsverhaltens in dem Hochhaus hat für die HWB im Übrigen noch zu einer hoch interessanten, zusätzlichen Erkenntnis geführt - und zwar dem Aufheizeffekt, den die bis dato ungedämmten insgesamt zehn (!) frei liegenden Steigstränge auf die 1- bzw. 2-Raum-Wohnungen haben: Die



Interview mit Holger Schaffranke

„Ein langer Atem ist nötig, um die hoch hängenden Früchte der Energieeffizienz zu ernten“

Die HWB befasst sich seit zehn Jahren mit dem Einsatz vernetzter, intelligenter Haus- und Gebäudetechnik sowie von Energie-Monitoring-Systemen. HWB-Geschäftsführer Schaffranke erklärt den Ansatz.

Wieso setzen Sie beim Thema Energieeffizienz stark auf smarte Haus- und Gebäudetechnik und autarke Regelungssysteme?

Bei unseren praktischen Anwendungen smarter Haus- und Gebäudetechnik hat sich eine „Hitliste“ herauskristallisiert: Energie, Sicherheit, Komfort. Dabei geht es immer darum, unter Einbeziehung des Nutzers, einen direkten praktischen Mehrwert und Problemlösungen mit Kostenvorteilen für beide Seiten zu verbinden. Es geht nicht schlechthin um „smarte Technologie“, sondern damit verbundene, wohnungsnah Dienstleistungen - also um

Geschäftsmodellle, die eine Win-win-Situation auf beiden Seiten erzeugen. Führe ich eine moderne „Müllschleuse“ für die volumenbasierte, individualisierte Abrechnung der Müllkosten nach Verbrauch, was wir seit Jahren erfolgreich tun, geht das nicht ohne den „smarten“ Nutzer, der mitwirkt und neben dem ökologischen Nutzen weitgehender Mülltrennung auch einen direkten Kostenvorteil hat. Bei einem 3-Personen-Haushalt immerhin ca. 150 €/a bei allgemein steigenden Müllkosten.

Dies gilt auch für die Energieeffizienz. Wenn der Nutzer sein Verbraucherverhalten im Rahmen ei-

nes Energie-Monitoring neu justiert und insgesamt weniger Energie verbraucht, muss er neben dem Incentive „die Umwelt zu schonen“ einen direkten Kostenvorteil haben. Diesen Anteil am Gewinn, dem „share of vallet“, für die Beteiligten herauszuarbeiten ist bei Energiedienstleistungen ein längerer Prozess und nicht immer einfach, wie unsere Erfahrungen und aktuelle Studien belegen.

Sie trauen klassischen Baumaßnahmen nicht?

Konkret: Wenn Sie bei einem 30 Jahre alten Mauerwerksbau mit Wandstärken von 36 cm, also einem

DAS SYSTEM „EN:KEY“

Das System „en:key“ ist eine energieautarke, selbstlernende Einzelraumregelung, bestehend aus einem Raumsensor mit Präsenzerkennung und funkgesteuerten Ventilreglern, die anstelle konventioneller Heizkörperthermostate montiert werden: Bewegungen im Zimmer erfasst ein PIR-Sensor und „erlernt“ darüber die Nutzungsphasen selbstständig. Aus dieser prognostizierten Nutzung abgeleitet werden die zugehörigen Ventilregler automatisch angesteuert - und regeln die Raumtemperatur entweder auf die individuell voreingestellte Komforttemperatur oder die etwa 4 °C niedrigere Spartemperatur aus, wenn ein Raum ungenutzt ist.

Durch die „EnOcean“-Funktechnologie und die Energie-Eigenversorgung der Komponenten ist die Installation des Systems kabellos einfach. Ein integriertes Solarmodul im Raumsensor bzw. der Thermogenerator in den Ventilreglern sorgen für den energieautarken, vollautomatisch ablaufenden Dauerbetrieb ohne weiteren Wartungsaufwand.



Weitere Informationen:

www.enkey.de, www.wohnen-in-hennigsdorf.de und www.swh-online.de

Wärmeabstrahlung ist so groß, dass eine Reihe von Wohnungen bisher gar nicht über die Heizkörper, sondern allein über die insgesamt viele hundert Meter langen Steigestränge beheizt wurden; komplett und teilweise dauerhaft deutlich über 21 °C!

Dieser Effekt wurde erst durch die vom Unternehmen Kieback&Peter installierte Gebäudeautomation offensichtlich. In den Fällen, in denen

die Komforttemperatur ausschließlich über die Fremdwärme der Steigeleitungen erfolgte, konnten die Ventilregler am Heizkörper nämlich keine Regelfunktion übernehmen. Das Einsparpotenzial, was nachweislich durch die Nutzzeitprofile realisierbar gewesen wäre, ließ sich in den betroffenen Wohnungen damit auch nicht heben - denn wo es keine Temperaturveränderungen gibt (hier wg. un-

hervorragenden Wärmespeicher, die Kellerdecke und das Dach dämmen und mit geringintensiven Maßnahmen intelligente Steuerungs- und Regeltechnik wie selbstlernende Hocheffizienzpumpen einbauen sowie über ein Energiemonitoring die Nutzer in den Prozess integrieren, erreichen Sie eine Energieoptimierung um mehr als 15%, heben Nettokaltmietenpotenziale und benötigen nur sieben Jahre für die Amortisation der Investitionen. Aus einer „klassischen baulichen Maßnahme“, z. B. einer nach der neuen EnEV „hochgerechneten“ Dämmung von 15-20 cm, erreicht man - diplomatisch gesagt - keine Win-win-Situation. Damit ist die Energiewende im Bereich der Immobilienwirtschaft nicht zu stemmen.

Verbraucherverhalten zu ändern ist zählebig, lohnt sich aber in Kombination mit selbstlernenden Systemen, die im Hintergrund steuern und regeln. Das belegen auch unsere Erfahrungen im ALFA-Projekt des BBU. Beim System en:key arbeiten wir z. B. schon fünf Jahre mit den Beteiligten und den Nutzern zusammen. Ein langer Atem ist nötig, um die hoch hängenden Früchte der Energieeffizienz zu ernten.

Was hat Sie am meisten überrascht? Waren Sie auf die deutlichen Schwankungen des Nutzerverhaltens vorbereitet?

Ja und nein. Ein 11-Geschosser mit 110 Wohnungen hat nicht nur in der Wärmeversorgung eigene

Gesetze. Nur durch das Projekt und die Mitarbeit der Mieter konnten wir analysieren, wie stark sich das unterschiedliche Nutzerverhalten auswirkt, wenn ein Teil der Mieter ohne Nutzung des Thermostats „über den Strang heizen“. Dort, wo dies nicht geht, wurden in den ja sehr kleinen Wohnungen Optimierungen über 20% erreicht, was für Hochhäuser dieser Art erstaunlich ist!

Überrascht hat mich die extrem positive Resonanz auf die Einzelraumregelung der älteren Mieter. Ihr Interesse am Energiesparen ist am stärksten ausgeprägt. Sie haben am intensivsten mitgewirkt - auch was die kritische Diskussion des „Aufheizeffekts“ durch die Stränge und die daraus resultierende ungleichmäßige Verteilung der Energiekosten betrifft.

Wie früh haben Sie sich mit den SWH abgestimmt? Wie wurde die Maßnahme finanziert?

Die SWH waren vom ersten Tag mit im Boot. Die Basis dafür ist eine im Zuge des ALFA-Projekts gegründete Arbeitsgruppe, die Quartier für Quartier, Objekt für Objekt mit den Technikern die Optimierungsansätze herausarbeitet. Die Voraussetzung ist eine moderne Fernwärmeversorgung mit einem Primärenergiefaktor von 0,06, d. h. mit hohen regenerativen Anteilen über KWK. Werden Netz, HA-Stationen und bedarfsorientierte Verteilung im Gebäude intelligent gesteuert, haben HWB, Mieter und auch die Stadtwerke einen Nutzen-

kontrolliertem Wärmeeintrag), kann letztlich auch nichts energiesparend geregelt werden... An dem Sachverhalt wird zugleich deutlich, dass verständlicherweise das Nutzerverhalten dann wiederum Energieverschwendung fördert. Denn übersteigt die Raumtemperatur die Wohlfühltemperatur des Mieters, entscheidet er sich zur Temperaturanpassung durch klassisches Fensteröffnen.

Um unkontrollierten Wärmeverluste - die zwangsläufig zu einer Ungleichbehandlung der Mieter in der Heizkostenabrechnung führen - zu reduzieren und gleichzeitig Energieverluste über „Temperaturlüftung“ in den betroffenen Wohnungen zu verringern, wird die HWB jetzt die Stränge hinreichend dämmen, und gegebenenfalls nochmals einen neuen Abgleich vornehmen. Das koste zwar weitere knapp 10.000 €, rechne sich aber für Mieter wie HWB so Holger Schaffranke: „Die Lage der Objekte, der neue Zuschnitt der Wohnungen, die barrierefreie Ausstattung und jetzt noch die günstigen Mietnebenkosten durch reduzierten Energieverbrauch sind überzeugende Argumente, die uns dauerhaft die Vollvermietung dieser, bislang eher schwierig zu vermarktenden Objekte sichern werden.“ ■

und Kostenvorteil. Das Gebäude „lernt“, wie viel Energie wann gebraucht wird; intelligente Pumpen verteilen punktgenau, sodass die Wärmebereitstellungskosten optimiert werden. Damit sind die Stadtwerke Teil einer Wertschöpfungsgemeinschaft, neudeutsch „value constellation“.

Die Finanzierung erfolgte aus Mitteln der HWB und auf Seiten Kieback & Peter aus dem REN-Plus-Programm der Wirtschaftsförderung Brandenburg. Die SWH haben sich mit Investitionen in eine neue HA-Station, in Hocheffizienzpumpen und internetbasierte Fernüberwachung in einem erheblichen Maße beteiligt.

Stellen solche Systeme die Zukunft dar?

In intelligenten, selbstlernenden Systemen liegt dann die Zukunft, wenn sie nicht als technisches Produkt, sondern als Teil eines neuen Geschäftsmodells einer B-to-B-to-C-Wertekonstellation verstanden werden - als hybride Verbindungen von Technologie, Software und Dienstleistungen. Im Bereich der Energieeffizienz haben diese intelligenten Energiedienstleistungen als sog. „hybride Leistungsbündel“ aus Technologie und nachhaltigen, wohnungsnahen Diensten ein großes Wertschöpfungspotenzial.

Vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Olaf Berger.



Solaranlage auf den WEWOBAU-Objekten in Marienthal

Alle Quelle: WEWOBAU

THEMA DES MONATS

Bausteine für bezahlbaren Wohnraum

Die „intelligente Wohnung“ als Energieeinsparer

Die WEWOBAU eG Zwickau entwickelte gemeinsam mit der Westsächsischen Hochschule Zwickau vor vier Jahren ein Pilotprojekt zur mitdenkenden, „intelligenten Wohnung“. Ziel war und ist, trotz gleichbleibenden Verbraucherverhaltens der Mieter, Energieeinsparungen zu erzielen. Neue Einsparpotenziale ergeben sich nur über die Vernetzung der Bereiche Elektro-, Heizungs-, Sicherungs- und Lüftungstechnik, deren einzelne Komponenten am Markt nicht neu sind. Ein Erfahrungsbericht.



Ute Voigt
Kaufmännische Prokuristin
WEWOBAU eG
Zwickau

Wie fühlt es sich an, wenn man in eine „intelligente Wohnung“ einzieht und in dieser lebt? Vermutlich kann sich kein Außenstehender etwas unter einer „intelligenten“ Wohnung (oder einem Smart

Home) vorstellen. Wie bespricht man so etwas mit Familienmitgliedern, Freunden, Kollegen oder Geschäftspartnern – und vor allem: was ändert sich? Die Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG (WEWOBAU) aus Zwickau hat u. a. deshalb vor gut vier Jahren in einem Pilotprojekt eine mitdenkende bzw. „intelligente“ Wohnung mitentwickelt. Die Einsparung von Energie stand dabei im Mittelpunkt – bzw. die Erfahrung, dass das Beharrungsvermögen der Mieter und ihr oftmals, trotz erfolgter energetischer Moder-

nisierungsmaßnahmen, gleichbleibendes Verbraucherverhalten errechnete und vorgesehene Einspareffekte nicht eintreten lässt. Durch die Vernetzung der Bereiche Elektro-, Heizungs-, Sicherungs- und Lüftungstechnik jedoch – so die These – ergeben sich völlig neue Einsparpotenziale.

Vernetzung

Eine Kopplung zwischen Fenster und Heizungsventil führt z. B. dazu, dass beim Lüften

der Wohnung automatisch eine Absenkung der Heizleistung gewährleistet wird. Dabei nimmt die „intelligente Wohnung“ sogar Rücksicht auf das Wetter. Je nach Außentemperatur, Regen oder Sonnenschein wird die Heizung gedrosselt. Beim Schließen der Fenster wird die Heizleistung wieder auf die eingestellte Raumtemperatur hochgefahren. Natürlich würde sich ein solches Ergebnis auch erzielen lassen, wenn sich die Mieter daran halten würden, mit Beginn der Lüftung das Heizkörperventil zu schließen und nach dem Schließen des Fensters das Heizkörperventil wieder in die vorherige Stellung zu bringen. Wo jedoch gibt es einen Mieter, der sich genau an diesen Ablauf hält?

Das Runter- und Hochregeln der Heizung bei Stoßlüftung wird immer wieder vergessen. Die „intelligente Wohnung“ aber macht dies von selbst. Beim Einbau der entsprechenden Leittechnik kann außer der Regelung der Heizwärme auch die Lüftungs- und Sicherungstechnik gesteuert werden. Wichtig für den Wohnkomfort der Mieter ist jedoch, dass - dank einer Datenvernetzung - die „intelligente Wohnung“ auch von einem Smartphone gesteuert bzw. überwacht werden kann. So besteht die Möglichkeit, z. B. von unterwegs, Zimmertemperaturen einzustellen, nochmals zu überprüfen, ob in allen Räumen das Licht oder das Bügeleisen ausgeschaltet ist - und in diesem Fall die entsprechende Steckdose per Handytastatur abzuschalten.

Vom Pilotprojekt zum Standardeinsatz

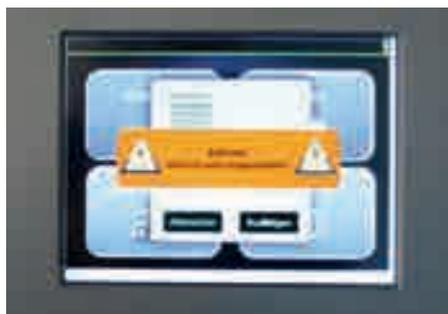
Was vor Jahren als Pilotprojekt mit einer Wohnung begann, baut die WEWOBAU heute bei Generalisierungen in jede Wohnung ein. Damit wird - dank der optimalen Heizsteuerung im gesamten Wohnhaus - eine Energieeinsparung von ca. 20% erzielt. Die Einsparpotenziale sind dabei vor allem in den Übergangszeiten besonders hoch.

Daraus hat sich langsam eine richtige Wissenschaft entwickelt, weshalb auch die Stadt Zwickau mit anderen die Gesellschaft für Intelligente Infrastruktur Zwickau (GIIZ) gründete, an der sich die WEWOBAU beteiligt hat. In der GIIZ arbeiten Studenten der Zwickauer Hochschule und forschen weiter nach Einsparpotenzialen bei den Betriebskosten - vorrangig Heiz- und Energiekosten - der „intelligenten Wohnung“, aber auch nach sinnvollen Quartierskonzepten. Neben der Erprobung miteinander kommunizierender Heizkessel einzelner Wohnblöcke wird auch die Anwendung von Erdwärme (Geothermie) untersucht und die effizientere Nutzung von Photovoltaikanlagen für die Wohnungswirtschaft erforscht.

Im Fokus von WEWOBAU und GIIZ stehen, neben den Aktivitäten zur Erhöhung der Energieeffizienz,



Wohnungseingangsbereich mit Touch-Display in der Joliot-Curie-Straße



Darstellungen des Displays



Kommen-Gehen-Schalter



Lichtschalter und Temperaturregler



Stellantrieb an den Heizkörpern

die Entwicklung von Systemen zur Gesundheitsvorsorge und -versorgung der Mieter - z. B. durch die Übertragung von Vitaldaten an ausgewählte Ärzte und Gesundheitsdienstleister oder die per Funk, Internet und Sensoren abgewickelte Überwachung der Medikamenteneinnahme älterer Mieter. Für die Genossenschaft, als Gesellschafterin der GIIZ, liegt der Vorteil darin, bei neuen Erkenntnissen wieder als Erste im Boot zu sein, für die Mieter und Mitglieder Mehrwert zu schaffen sowie durch das Alleinstellungsmerkmal Marktvorteile generieren zu können.

Bisher wurden 62 Wohnungen mit dieser Leittechnik ausgestattet - teilweise im Rahmen des Forschungsprojektes mit Fördermitteln finanziert, teilweise mit Eigenmitteln finanziert. Es muss pro Wohnung mit einem Kostenaufwand von 2.500 € kalkuliert werden. Im Laufe des Jahres 2014 soll die Leittechnik und damit die „intelligente Wohnung als Energiesparer“ serienmäßig am Markt platziert werden.

Die eingebaute moderne Leittechnik wird dem Mieter gegenüber als eine Position abgerechnet - mit derzeit ca. 9 € monatlich pro Wohnung ein eher symbolischer Wert. Der eingetretene Einspareffekt stellt ein Mehrfaches dar, sodass die Mieterakzeptanz gegenwärtig hoch ist. Zum jetzigen Zeitpunkt befinden sich die „Intelligenten Wohnungen“ der WEWOBAU im parkähnlichen Wohngebiet Marienthal, einem Stadtteil von Zwickau, in der J.-Curie-Str., im Rotdornweg, in der M.-A.-Nexö-Str. und der Agricolastraße.

Der Einsatz lohnt sich

„Mit der ‚intelligenten Wohnung‘ hat die WEWOBAU einen Weg gefunden, zukünftig - trotz immer weiter steigender Energiepreise - bezahlbaren Wohnraum am Markt anzubieten“, betont GIIZ-Geschäftsführer Prof. Dr. Tobias Teich. Die WEWOBAU hat, anlässlich der 20. Tage der Sächsischen Wohngenossenschaften, für ihr Engagement den VSWG-Award erhalten. Das Pilotprojekt war zudem für den internationalen KNX-Award nominiert. Ein Erfolg und ein potenziell zukunftsträchtiges Geschäftsmodell auch für die Genossenschaft: Aus dem energieeffizienzgetriebenen Projekt, welches mittels vernetzter und intelligenter Technik Einsparfolge erzielt, kann auch noch mehr entstehen. Weiterführend ist die eingebaute intelligente Vernetzungstechnik, als angenehmer Nebeneffekt, auch eine Grundlage für den Auf- und Ausbau telemedizinischer Dienste sowie von Komfortfunktionen. „Wir können aus heutiger Sicht mit ruhigem Gewissen die Erfahrungen und Leistungen der GIIZ weiterempfehlen und Dritten anbieten“, erklärt WEWOBAU-Vorstandsvorsitzender Rainer Feige. ■

Das EU-Energieeffizienzprojekt BECA

Energieeinsparung durch geringinvestive Maßnahmen

Drei Jahre lang beteiligten sich 18 Partner aus Wohnungs- und Energiewirtschaft, Messdienstleistern und Forschungsinstituten aus sieben Ländern an dem von der Europäischen Union geförderten Energiesparprojekt BECA. Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) übernahm die wissenschaftliche Begleitung und Wirkungskontrolle des Projekts und zieht nun Bilanz: Nutzerfeedback und intelligente Gebäudetechnik unterstützen die Mieter bei der Einsparung von Energie und Wasser.



Dr. Ina Renz
Institut Wohnen und Umwelt
Darmstadt

Die privaten Haushalte sind neben Industrie und Verkehr die größten Verbraucher von Energie. Durch energiesparendes Verhalten und die Optimierung der Gebäudetechnik können diese einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten.

Projektziele und Umsetzung

Das Projekt Balanced European Conservation Approach (BECA) zielt auf eine Reduzierung des Ressourcenverbrauchs im Wohngebäudesektor. Hierfür wurden innovative Informations- und Kommunikationsdienstleistungen entwickelt, die einerseits das Ressourcenmanagement in den Wohnungsunternehmen verbessern (Resource Management Services; RMS) und andererseits

das Bewusstsein der (Sozial-)Mieter im Umgang mit Energie und Wasser schärfen und diese dabei unterstützen, ihr Verhalten zu optimieren (Resource User Awareness Services; RUAS). In BECA wurden insgesamt 2.300 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau mit Instrumenten zur Messung ihres Heizenergie-, Wasserverbrauchs und teilweise auch Stromverbrauchs ausgestattet. Die angebotenen Dienste wurden im Projektteam erarbeitet und an die Gegebenheiten der sieben teilnehmenden Pilotstandorte in Bulgarien, Deutschland, Italien, Serbien, Schweden, Spanien und Tschechien angepasst. Deutschland wurde durch die Bauverein AG Darmstadt vertreten, die die notwendigen Haushalte in BECA einbrachte. Die Dienstleistungen zum Ressourcenmanagement umfassten ein Monitoring zur Optimierung der Gebäudetechnik und der Identifikation von Funktionsstörungen.

In den Piloten in Darmstadt und Turin wurde darüber hinaus das Energiesparsystem Adapterm der Techem eingesetzt. Dieses beinhaltet ein intelligentes Steuerungsmodul, das am Heizungsbran-

ner angebracht wird und die Heizenergie an den tatsächlichen Bedarf anpasst.

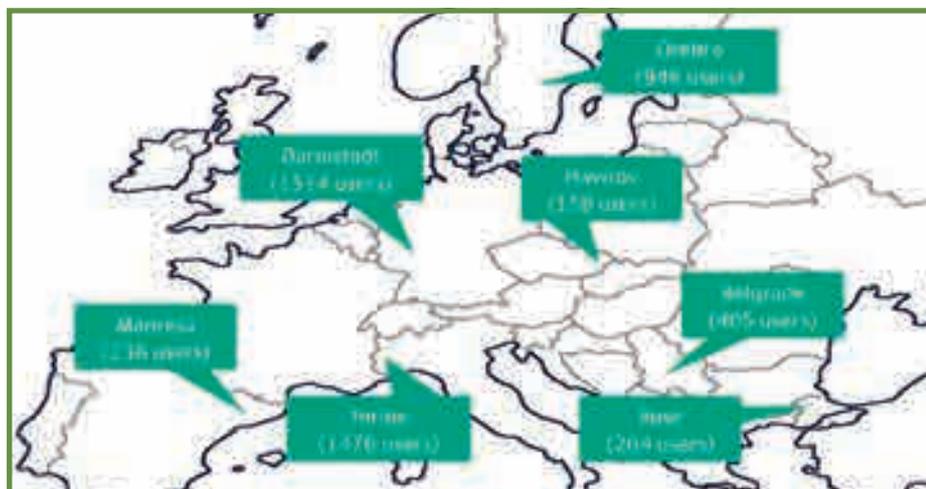
Zur Stärkung des Umweltbewusstseins der Mieter und zur Optimierung ihres Nutzungsverhaltens wurden an allen Pilotstandorten Mieterportale via Internet eingerichtet. Hier konnten die Mieter regelmäßig ihre Verbrauchsdaten einsehen und erhielten (individuelle) Energiespartipps. Diese Dienstleistungen waren eingebettet in größere Informationskampagnen, Workshops und Trainings zur Handhabung der Portale. An den meisten Standorten wurden Verbrauchsdaten und Energiespartipps zusätzlich in monatlichen postalischen Kurzberichten an die Verbraucher rückgemeldet.

Längsschnitt- und Kontrollgruppenvergleiche

Zur Erfolgskontrolle wurden im Zeitraum von zwei Jahren monatliche Verbrauchswerte gesammelt und ausgewertet. So konnten Energieeinsparungen durch den Vergleich der Verbräuche vor und nach Implementierung der Maßnahmen berechnet werden. Zusätzlich wurden die Mieter vor und nach Implementierung der Maßnahmen über ihre Einstellungen zu Umweltthemen und ihrem Verbrauchsverhalten befragt. Durch den Vergleich beider standardisierter Befragungen sind Rückschlüsse auf Bewusstseins- und Verhaltensänderungen möglich. Der Vergleich mit Kontrollgruppen, die keinen Zugang zu Dienstleistungen hatten, ermöglicht die Interpretation der Ergebnisse dahingehend, ob diese ausschließlich auf das Projekt zurückgeführt werden können.

Ergebnisse

Insgesamt wurden durch das Projekt 177 t CO₂ gespart. In der Hälfte der Fälle haben jeweils mehr als 60 % der Haushalte Einsparungen erreicht. Die Längsschnittvergleiche ergeben ►



Pilotstandorte in BECA

Buderus & RWE SmartHome: intelligenter Komfort und weniger Energiekosten.



Im RWE Store* erhältlich:



Logano plus GB145



Logano plus GB212



Logamax plus GB162



Logamax plus GB172



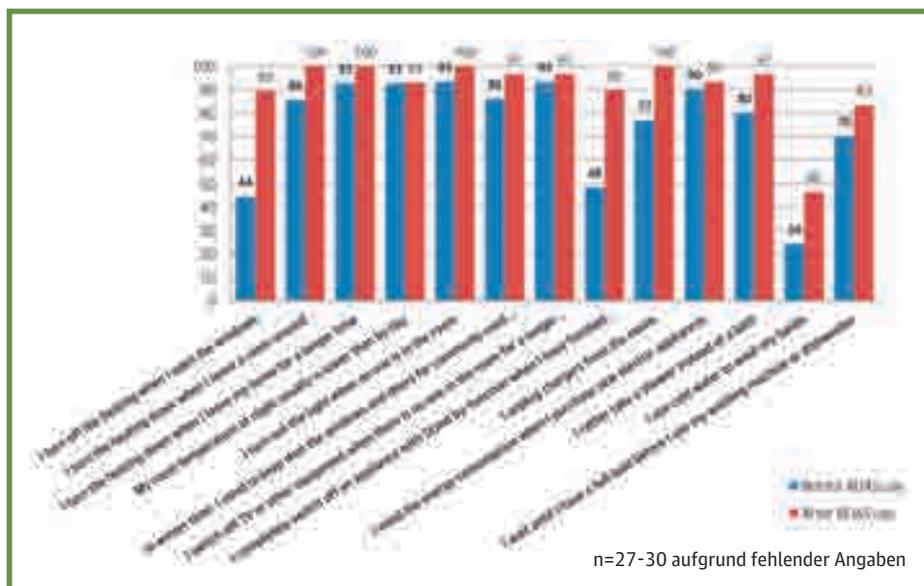
Logomatic
web KM200

Die Verbindung der Technologien von Buderus und RWE SmartHome ermöglicht Ihnen die gesamtheitliche Steuerung Ihrer Heizanlage per Smartphone oder Tablet von zu Hause oder unterwegs. Ein hausinternes Netzwerk verbindet moderne Heiztechnik mit einer zentralen Steuereinheit. Das perfekte Zusammenspiel für ein Mehr an Komfort, Sicherheit und Energieeinsparung. Erfahren Sie mehr auf www.buderus.de/rwe

*Den RWE Store mit allen Informationen zu RWE SmartHome erreichen Sie unter www.rwe-smarthome.de

Wärme ist unser Element

Buderus



Verbesserung des Verbrauchsverhaltens am Pilotstandort Havirov (Tschechien);

über alle Pilotstandorte hinweg Einsparungen von durchschnittlich 15 % für Heizenergie, 11 % für den Kaltwasserverbrauch, 17 % für den Warmwasserverbrauch und 2 % beim Stromverbrauch. Obwohl der Großteil der Pilotstandorte ihre vorab gesetzten Ziele erreicht oder gar übertroffen hat, bestehen an den einzelnen Standorten aufgrund ihrer unterschiedlichen Rahmenbedingungen große Unterschiede. So erreichten Darmstadt und Örebro (Schweden) die höchsten Einsparungen bei der Heizenergie von bis zu 20 %, was im Fall von Darmstadt größtenteils auf die Adapterm-Lösung zurückzuführen ist, während in Örebro die Raumtemperatur auf 21 °C gedeckelt wurde, die zuvor bei bis zu 24 °C lag. Beim Kaltwasserverbrauch



Mieterin vor dem Energiesparsystem Adapterm von Techem. Ein eigens installiertes Mieterportal erfasst die Verbrauchswerte und übermittelt sie per Funk an den Dienstleister. Es dient u. a. bei der Bauverein AG dazu, Mietern ihre Verbräuche transparent zu machen und den Energieeinsparwillen zu stärken - mit Erfolg

hatten Örebro und Belgrad die Nase vorn mit Einsparungen bis zu 37 %. Während das Mieterportal in Örebro mit einer neuen Abrechnungsart von Wasser nach tatsächlichem Verbrauch gekoppelt war, zeigten sich die MieterInnen in Belgrad grundsätzlich sehr interessiert am Portal. Beim Warmwasserverbrauch erzielten Örebro, aber auch Turin

mit seinen größtenteils einkommensschwachen, älteren Mieter hohe Einsparungen von bis zu 35 %. Beim Stromverbrauch konnte Ruse (Bulgarien) mit 6 % die höchsten Einsparungen verzeichnen, was auf den Fokus der Dienstleistungen auf Vielverbraucher zurückzuführen ist.

Diese Ergebnisse bestätigen den Erfolg geringinvestiver Maßnahmen und sind häufig besser als in den jeweiligen Kontrollgruppen. Sie können größtenteils allein dem Projekt zugeschrieben werden.

Verbessertes Verbrauchsverhalten

Die Auswertung der Befragungen zeigt eine Steigerung des Umwelt- und Energiebewusstseins der Mieter. Diese stimmen ein knappes Jahr nach der Implementierung der Maßnahmen den erfragten Aussagen häufiger zu, als dies noch vor dem Start der Maßnahmen der Fall war. Insbesondere zeigen Aussagen mit einem persönlichen Bezug positive Entwicklungen (z. B. „I think I should save more energy at home“, „I'm interested in my energy consumption at home“, „I'm interested in possibilities of saving energy at home“). Diese Trends sind zumeist besser als in den jeweiligen Kontrollgruppen.

Auch beim Verbrauchsverhalten der Mieter finden sich überwiegend positive und zumeist bessere Entwicklungen als in den Kontrollgruppen. Dabei haben die Mieter ihr Verhalten häufig nicht nur hinsichtlich solcher Energieträger optimiert, die Teil des Mieterportals sind, sondern auch darüber hinaus. Die oben stehende Abbildung zeigt am Beispiel des tschechischen Havirovs, dass Nutzer gerade ihr Verhalten mit Bezug zum Stromver-

brauch, der nicht im Portal rückgemeldet wurde, optimiert haben. Hierin zeigt sich eine wichtige Erkenntnis: Wenn Mieter erst einmal angefangen haben, sich grundsätzlich mit ihrem Energieverbrauch und Verhalten auseinanderzusetzen, tun sie dies ganzheitlich für alle Energieträger.

Hohe Zufriedenheit der Portalnutzer

Die Befragung zeigt außerdem eine hohe Zufriedenheit der Portalnutzer. Über alle Pilotstandorte hinweg sind 70 % der Nutzer sehr oder eher zufrieden. Die dargestellten Informationen werden überwiegend als nützlich empfunden, ebenso wie das Handling des Mieterportals und der Umfang der Informationen.

Erfolgsfaktoren

Sowohl für das Erreichen von Energieeinsparungen als auch für die Zunahme des Umwelt- und Energiebewusstseins und eines verbesserten Verbrauchsverhaltens ist das Ausgangsniveau für den Erfolg des Projekts entscheidend. An Standorten, wo Mieter bereits vor Beginn der Maßnahmen vergleichsweise geringe Verbräuche aufweisen, ist das Potenzial für Energieeinsparungen recht gering. Daher sind besonders solche Dienstleistungen vielversprechend, die sich auf Vielverbraucher konzentrieren. Gleichmaßen ist eine Steigerung des Energiebewusstseins und Optimierung des Verhaltens in Haushalten mit geringem Ausgangsniveau besonders hoch. Für künftige Projekte erscheint daher eine Konzentration auf Haushalte mit geringem Ausgangsniveau und entsprechend hohem Verbesserungspotenzial lohnenswert.

Gerade im sozialen Wohnungsbau besteht die größte Herausforderung jedoch in der Motivation der Mieter zur Portalnutzung. Hierfür ist ein enger Kontakt zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern und ein früher sowie kontinuierlicher Einbezug der Mieterschaft in das Projekt unerlässlich. Zusätzlich sollten Verbrauchsrückmeldungen über der Zielgruppe angepasste Formen und Medien angeboten werden - z. B. postalische Kurzberichte, telefonische Hotline, Smartphone-App zusätzlich oder optional zum Web-Portal.

Das Projekt BECA hat jedoch gezeigt, dass auch weniger technikaffine Personen von einem Internetportal profitieren können - sofern es gelingt, die Mieterschaft zur Nutzung eines solchen Portals zu motivieren. So lautet das Gesamturteil einer älteren Mieterin des Darmstädter Mieterportals: „Ein praktisches Instrument, mit dessen Hilfe ich meinen jährlichen Verbrauch tatsächlich um einiges verringern konnte.“ ■



Weitere Informationen:
www.beca-project.eu und www.bauvereinag.de

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

www.q-gmbh.com

Chancen nutzen:

Das Management der Passiva zählt zu den strategischen Erfolgsfaktoren jedes Wohnungsunternehmens. Ein optimiertes Darlehens- und Sicherheitenportfolio sowie nachhaltige Hausbankbeziehungen sind dabei von zentraler Bedeutung. Wir haben die passenden Dienstleistungs- und Kreditprodukte, zahlreiche Referenzen und ein Geschäftsmodell, in dem die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft fest verankert ist.

Interessiert? Ich bin für Sie da:

Jens Zillmann
Leiter Firmenkunden Wohnungswirtschaft
Telefon: 0391 589-1539
jens.zillmann@nordlb.de

Keine Frage: Gute Adressen der Branche bauen auf uns. Denn wenn es darum geht, die Chancen eines Wohnungsportfolios zu erkennen, sie optimal zu nutzen und Risiken zu vermeiden, sind wir seit über 20 Jahren der kompetente, strategische Partner. Und das für Finanzierung, Geldanlage und Risikomanagement. Darüber hinaus beraten wir Sie fundiert zu Standortanalyse, Konzeptentwicklung und Stadtumbauprozessen. Wir kennen die Anforderungen und Trends der regionalen Wohnungsmärkte und Ihre speziellen Bedürfnisse als Unternehmen der Branche – ohne Frage. Mehr unter www.nordlb.de/wohnungswirtschaft.



Quelle: Wohnbau Bergstraße eG, Bensheim

Die Biogasanlage in Brumby (Sachsen-Anhalt)

Eigenversorgung Energiewende hausgemacht

Der harte Winter 2008/2009 brachte die Entscheidung, denn heftige Schneefälle und eisige Kälte hatten den Mietern der Genossenschaft Wohnbau Bergstraße eG in Hessen horrenden Nachzahlungen für Heizung und Warmwasser beschert. Die Wohnungsgenossenschaft suchte nach einer Möglichkeit, ihre Mieter zu entlasten - und fand sie in Form einer „hausgemachten“ Energiewende. Ein Fallbeispiel aus Hessen.



Blick auf Blockheizkraftwerk und Umgebung



Haus der Wohnbau Bergstraße, 2013 modernisiert



2012 kernsaniertes Wohnhaus aus dem Bestand



Hartmut Netz
freier Journalist
München

„Die steigenden Strom- und Gaspreise belasteten unsere Mieter über Gebühr“, erinnert sich Gernot Jakobi, Vorstandschef der Wohnbau Bergstraße. Damals entschloss sich die Genossenschaft, künftig selbst Energie zu erzeugen. „Für uns die einzig logische Entscheidung“, sagt Jakobi.

Klassische Nachkriegsgründung

Die Baugenossenschaft Wohnbau Bergstraße in Bensheim, einer 40.000-Einwohner-Stadt im Rhein-Main-Gebiet, zählt rund 3.000 Mitglieder und verwaltet gegenwärtig 2.000 Wohnungen, alle in und um Bensheim gelegen. Gegründet wurde die Genossenschaft im Jahre 1947, als Deutschland noch in Trümmern lag und die Wohnungsnot entsprechend groß war. „Wir sind eine klassische Nachkriegsgründung“, erklärt Jakobi. Ein Geschäftsanteil kostet 210 €; rund 17.600 sind derzeit ausgegeben. Die Wohnungen, von denen

etwa die Hälfte einer Sozialbindung unterliegt, vermietet die Genossenschaft für durchschnittlich 4,40 €/m² zuzüglich Nebenkosten.

Energetische Aufrüstung

Angesichts steigender Energiepreise begann die Wohnbau Bergstraße Mitte der 1990er Jahre, ihren Gebäudebestand, der so ziemlich alle Bauepochen seit dem Krieg repräsentiert, energetisch aufzurüsten. „Begonnen haben wir mit dem Austausch alter Heizzentralen“, berichtet Jakobi. Im zweiten Schritt wurden die Häuser gegen Wärmeverluste gedämmt. Zum Einsatz kamen Verbundsysteme mit Dämmstärken von anfangs 8 cm, später auch 16 bis 20 cm, die vor die Außenwände gehängt wurden. Die Genossenschaft ließ Dächer und Kellerdecken dämmen und alte, undichte Fenster gegen moderne, isolierverglaste austauschen. Kurz: Das volle Programm des baulichen Wärmeschutzes wurde abgearbeitet. Mit dem Erfolg, dass sich der Energieverbrauch vieler Häuser halbierte.

Hohe Kosten der Dämmoffensive

Trotzdem fiel die Bilanz ernüchternd aus: „Das Kosten-Nutzen-Verhältnis unserer Sanierungsmaßnahmen betrug 3:1“, rechnet Vorstandschef

Jakobi vor: Das heißt, um 1 € Energiekosten zu sparen, müssten die Mieten um 3 €/m² steigen. „Ein ungesundes Verhältnis“, meint der Vorstandschef. Was also tun? Die Sanierungskosten auf die Miete aufschlagen, wie es das Gesetz gestattet? Ein Weg, den die Wohnbau Bergstraße nur in engen Grenzen einschlagen wollte: „Sonst hätten viele Mieter sich das nicht mehr leisten können und wären ausgezogen“, betont Jakobi.

„Den Spieß umdrehen“ – mit eigener Energieversorgung

Die Genossenschaft fand eine andere, unkonventionelle Lösung: „An den Bau- und Energiekosten konnten wir nichts ändern. Also mussten wir den Spieß umdrehen“, erinnert sich Jakobi. Gesagt, getan: Die Wohnbau Bergstraße gründete ihr eigenes Energieversorgungsunternehmen. Die 100-prozentige Tochtergesellschaft Deutsche Boden Energie AG (DBEAG) entwickelt und realisiert Biogasanlagen, verkauft das selbst erzeugte Gas und baut Blockheizkraftwerke, die damit betrieben werden.

Zunächst bedient die DBEAG externe Kunden; erst in der zweiten Phase der hausgemachten Energiewende wird sie die Häuser der ▶



Alles aus einer Hand mit einem Ziel: mehr Immobilieneffizienz

Bauen auch Sie auf einen erfahrenen und zuverlässigen Partner, der Sie bei allen Themen rund um die Energie- und Medienversorgung entlastet – von der Heizung bis zur Gebäudehülle. Davon profitieren bereits seit vielen Jahren mehr als 100.000 Wohneinheiten im gesamten Bundesgebiet: www.mvv-enamic.de/immobilieneffizienz

Wohnbau Bergstraße versorgen. Ein lukratives Geschäftsmodell, das den Mitgliedern der Genossenschaft gleich zweifach zugutekommt: Zum einen profitieren sie von den Gewinnausschüttungen aus dem Energiegeschäft der Tochtergesellschaft, zum anderen von deren preisgünstiger Energieversorgung.

Biogas aus Getreide, Mais und Zuckerrüben

Anfang 2013 nahm die DBEAG die Biogasanlage Brumby nahe Magdeburg in Sachsen-Anhalt in Betrieb. Die Energietochter der Wohnbau Bergstraße kooperiert dort mit 15 Bauern aus der Region, die eigenes Geld in die 15 Mio. € teure Anlage investiert haben und auf 10% ihrer Ackerflächen Energiepflanzen wie Getreide, Mais und Zuckerrüben anbauen. Das spärlich besiedelte Gebiet um

Energiekreislauf, denn das, was die gefräßigen Mikroorganismen übrig lassen, wandert als Dünger wieder auf den Acker.

Einnahmen sollen Kosten von Sanierungen ausgleichen

60 Mio. m³ Bio-Erdgas speist Brumby pro Jahr ins Erdgasnetz ein. Die Menge ist weit größer, als es für die Versorgung der Genossenschaftshäuser nötig wäre. „Soll das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmen, muss die Anlage groß sein“, begründet Jakobi dieses Missverhältnis. „Denn die Reinigung des Biogases ist ziemlich aufwendig.“ Und schließlich gehe es ja nicht nur darum, die eigenen Häuser mit selbst erzeugter Energie zu versorgen, sondern auch darum, die Kosten weiterer Gebäudesanierungen abzufedern. Neben der Biogasan-

tochter der Genossenschaft ein Bilanzierungssystem, das im Strommarkt bereits etabliert ist, nun für den Gasmarkt nutzt. Die vom Produzenten eingespeiste Gasmenge wird erfasst, ebenso das von den Blockheizkraftwerken entnommene Gas. Mit geprüften Herkunftsnachweisen garantiert die DBEAG, dass das erzeugte Bio-Erdgas die gleiche Menge an fossilem Erdgas im europäischen Gasnetz ersetzt. Damit wird verhindert, dass Fossilgas als Bio-Erdgas deklariert wird.

Wie geschaffen für Nahwärme

Inzwischen hat die Genossenschaft die zweite Phase der hausgemachten Energiewende eingeläutet: die Umrüstung des Gebäudebestands auf Eigenversorgung. In den kommenden fünf Jahren sollen die Heizzentralen „überall dort, wo es wirtschaftlich ist“, umgebaut werden. „Unsere Häuser stehen glücklicherweise in fünf Kerngebieten dicht beisammen“, erläutert Jakobi. Gegebenheiten, die wie geschaffen sind für die Versorgung mit Nahwärme, erzeugt von einem Blockheizkraftwerk und verteilt mittels Heißwasser über ein erdverlegtes Leitungssystem mit kurzen Wegen. Für die Mieter ändert sich nichts; ihre Heizung bleibt, wie sie ist und wird wie gewohnt über die Nebenkosten abgerechnet. 2015 soll das erste Wohngebiet der Genossenschaft eingebunden werden.

Beteiligung der Mieter

In die dritte Phase der hausgemachten Energiewende sollen die Mieter direkt einbezogen werden. Zum einen können sie sich am Energiegeschäft ihrer Genossenschaft beteiligen. Das ist auch mit kleinen Beträgen möglich. Zum anderen hat die Wohnbau Bergstraße zwei Wohnhäuser mit sogenannten Smart Metern ausgerüstet. Das sind Strom-, Wasser- und Wärmehähler, die den Verbrauch stundengenau erfassen. Mithilfe einer speziellen Software lassen sich die Daten am Computer auslesen. „Die Mieter sehen, ob sie über oder unter dem Hausdurchschnitt liegen“, erläutert Jakobi das Prinzip. „Und sie bekommen ein besseres Gespür dafür, wie viel Energie sie verbrauchen.“ ■



Anlage zur Aufbereitung von Biogas

Magdeburg, Magdeburger Börde genannt, zeichnet sich durch wenig Wald, fruchtbare Böden und große zusammenhängende Flächen aus. Die Äcker, auf denen die Bauern ihre Energiepflanzen kultivieren, liegen maximal 10 km entfernt von den Gärsilos der Biogasanlage.

Ihre Ernte verarbeiten die Bauern zu Silage. So nennt man Grünpflanzen, die durch Milchsäuregärung haltbar gemacht wurden. Vermischt mit Geflügeltrockenkot ergibt sich daraus ein energiereicher Mix, von dem jährlich 60.000 t im Bioreaktor der Anlage vergoren werden. Unter Luftabschluss erzeugen Mikroorganismen aus den enthaltenen Nährstoffen ein Biogas, das zu gleichen Teilen aus Methan und Kohlendioxid besteht. In einem aufwendigen Reinigungsprozess wird daraus ein Gas, dessen Reinheit und Brenneigenschaften fossilem Erdgas gleichkommen soll. So schließt sich der

lage betreibt die Energietochter DBEAG deshalb auch eigene Blockheizkraftwerke, die Strom und Wärme für externe Kunden erzeugen. Im Oktober 2013 ging im thüringischen Eisenberg ein Heizkraftwerk in Betrieb, das 1.600 Wohnungen mit Energie versorgt. In Berlin beliefert die DBEAG 900 Wohnungen; im heimischen Bensheim hängen ein Krankenhaus und ein Hallenbad an einer Anlage der Genossenschaftstochter.

Ortsunabhängigkeit durch Bilanzierungssystem

Alle Blockheizkraftwerke arbeiten mit Bio-Erdgas aus Sachsen-Anhalt, obwohl ihre Standorte mehrere hundert Kilometer Luftlinie von der Biogasanlage Brumby entfernt sind. „Unser Gas kann man an jedem Punkt Deutschlands entnehmen“, erläutert Jakobi. Möglich ist das, weil die Energie-

WOHNBAU BERGSTRASSE

Weitere Informationen zur Genossenschaft Wohnbau Bergstraße unter:



www.wohnbau-bergstrasse.de

Weitere Informationen zur Energietochter mit einer ausführlichen Erläuterung der Biogasanlage Brumby:



www.dbeag.de

Schnelle Renovierung in
bewohntem Zustand möglich!



Moderner Wohnkomfort auch im Altbau!

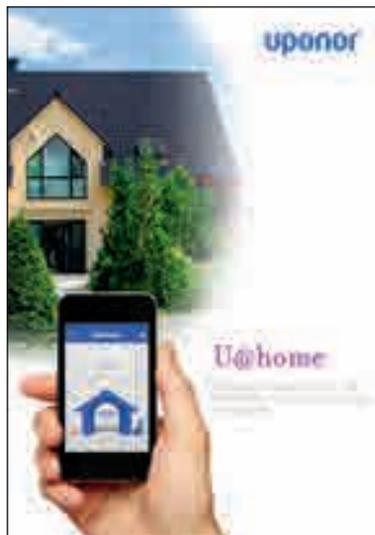
Uponor Renovis – Trockenbaupanel mit integrierter Flächenheizung/-kühlung

- Schnell, sauber und energiesparend renovieren von bis zu 3 Räumen pro Tag
- Installation auf den üblichen CD 27/60 Trockenbau-Profilen an allen Wand- und Deckenoberflächen
- Kurze Aufheizdauer und schnelle Reaktionszeit
- Raumkomfort bei niedriger Temperatur des Heizsystems

Mehr Informationen im Internet unter
www.uponor.de/renovis

Uponor
simply more

Mobile Endgeräte Temperaturregelung von unterwegs



Uponor bietet mit U@home eine Lösung für die Einzelraumtemperaturregelung von Flächenheiz- und -kühlsystemen an. Per Smartphone, Tablet oder Laptop können Nutzer die Betriebszustände des Systems online abrufen, Raumtemperaturen einstellen oder die Anlage in den Energiesparmodus schalten. Bei Störungen werden sofort Alarm- und Fehlermeldungen an den Nutzer gesendet. Das U@home-Modul kann bei bestehenden Anlagen nachgerüstet werden.

Weitere Informationen:
www.uponor.de

Sanitärausstattung Armaturenserie mit Designpreis ausgezeichnet



Ideal Standard brachte mit der Ceraplan III eine weitere Generation der Armaturenserie heraus. Zeitgleich mit der Markteinführung im Januar 2014 wurde die Armaturenserie mit dem iF design award der Hannover Messe ausgezeichnet. Nach Herstellerangaben ist die Armaturenserie besonders für den stark beanspruchten Objektbereich und den Wohnungsbau geeignet. Aus der Serie sind Armaturen

für Waschtische in Bad und Küche sowie für Bidets und als Bade- und Brausearmatur für Auf- und Unterputzmontagen erhältlich.

Weitere Informationen:
www.idealstandard.de

Gebäudeautomation Funk-Reichweite vergrößern

Die eQ-3 AG bietet für ihr HomeMatic-System ein neues Funk LAN Gateway zur Reichweitenverlängerung. Bisher konnten in größeren Häusern z. T. nicht alle Systemkomponenten angesteuert werden, weil das Funksignal mehrere Etagen überbrücken musste: Stand die Zentraleinheit im Keller, konnten z. B. Fensterkontakte im Dachgeschoss nicht erreicht werden. Nutzer können die Funk-Reichweite der HomeMatic Zentrale CCU2 erweitern, indem sie das Funk LAN Gateway als intelligenten Repeater einsetzen. So lassen sich Komponenten integrieren, die sich außerhalb der direkten Funk-Reichweite der HomeMatic Zentrale befinden.

Weitere Informationen:
www.homematic.com und www.eQ-3.de

Heizungsanlagen Wärmepumpen-Design prämiert

Die Sole-Wasser-Wärmepumpe WPC von Stiebel Eltron wurde im April 2014 auf der Light + Building mit dem „Design Plus“-Gütesiegel ausgezeichnet. Zudem bekam sie nun auch den „Red Dot Award: Product Design“ in der Kategorie Heiz- und Klimatechnik verliehen. Mit integriertem 200-Liter-Warmwasserspeicher und innen liegendem Wärmeübertrager ist das Produkt außerdem leistungsstark und platzsparend zugleich.

Weitere Informationen:
www.stiebel-eltron.de

www.multigips.de

EINFACH!

Trennwände aus Gips-Wandbauplatten

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



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

MultiGips

Badezimmerfliesen Wand- und Bodenfliesen für den Wohnungsbau

Mit Blick auf die Anforderungen im Wohnungsbau hat Villeroy & Boch Fliesen ein neues Designkonzept aus drei Wandserien und einer Bodenreihe entwickelt. Durch ihr Preis-Leistungs-Verhältnis sollen die Fliesen insbesondere für Wohnungsunternehmen interessant sein, die ihre Mietobjekte durch Markenprodukte aufwerten wollen. Die Basis bilden die Bodenfliesen Ground Line, die eine matte Oberfläche aufweisen und R9-Rutschhemmung bieten. Diese können mit den passenden Wandserien Stream Line, Urban Line und Mood Line kombiniert werden, die sich an unterschiedlichen Einrichtungsstilen orientieren.

Weitere Informationen:
www.villeroy-boch.de

Wärmedämmung

Innendämmung mit Steinwolle-Dämmplatten



Wenn Fassaden unter Denkmalschutz stehen, Baugrenzen ausgereizt sind oder nur einzelne Einheiten eines Gebäudes gedämmt werden sollen, dann muss die Dämmung von innen erfolgen. Für den einfachen und sicheren Einbau einer Innendämmung entwickelte Isover die Innenwand-Dämmplatte Akustic IW 2-035, die seit März 2014 erhältlich ist. Die Steinwolleplatten können direkt auf die zu dämmende Bestandswand geklebt, anschließend mit einer Armierungsschicht versehen und einfach verputzt werden.

Dabei gleichen sie kleine Unebenheiten aus. Sie sind diffusionsoffen, unverrottbar und beständig gegen Schimmelpilze und Bakterien. Die Innenwand-Dämmplatten verbessern auch den Schallschutz: Der längenbezogene Strömungswiderstand des Materials liegt bei $r \geq 25 \text{ kPa}\cdot\text{s}/\text{m}^2$ und sorgt damit für eine gute Schallabsorption bei geringen Materialstärken.

 Weitere Informationen:
www.isover.de

Software

Fotodokumentation der Baustelle

Die PMG Projektmanagement GmbH brachte im April 2014 die Version 2.15 von eProjectCare Projektmanagement, einer Software-Lösung für Bauprojekte, auf den Markt. Zu den Neuerungen gehört eine Erweiterung des Webcam-Moduls: Ein Bauherr kann beliebig viele Webcams einbinden. Jede erstellt in individuell festlegbaren Intervallen ein Bild der Baustelle und archiviert es im Projektmanagement revisionssicher. Für Streitfragen wie die Anwesenheit bestimmter Dienstleister auf der Baustelle oder für die Nachverfolgung von Vandalismus liefern die Kamerabilder Nachweise.

 Weitere Informationen:
www.pmgnet.de

Schließsysteme

Technischer Kopierschutz



Im März 2014 präsentierte Winkhaus auf der Messe fensterbau/frontale in Nürnberg die mechanischen Schließsysteme keyTec RAP und RAP+. Ein technischer Kopierschutz erschwert bei diesen Systemen die unerwünschte Nachfertigung von Schlüsseln: Eine Sperrkugel, der sog. protectBall, frägt die Schlüsselrippe im Zylinder so exakt ab, dass nur ein Originalschlüssel das System aufschließen kann. Nachlieferungen sind ausschließlich gegen Vorlage der Sicherungskarte erhältlich.

 Weitere Informationen:
www.winkhaus.de



bessere
Vermietbarkeit

keine
Schimmelbildung

Schutz der
Immobilie

komplettes
Logistikpaket

Wertsteigerung

AIRfolgreich in der WoWi

mit Lüftungssystemen

von HEINEMANN!

Die HEINEMANN GmbH hat sich in ihrer über 20-jährigen Firmengeschichte zu einem anerkannten Anbieter von Komplettlösungen insbesondere für Komfortlüftung entwickelt. Die Basis dafür bildet das umfassende Produktprogramm, das dreistufig vertrieben wird und Lösungen für jeden Einsatzbereich bereithält. Unterstützt werden Wohnungsunternehmen, Planer und Architekten, das verarbeitende Fachhandwerk vor Ort und die Kunden aus dem öffentlich-gewerblichen Bereich durch das deutschlandweite Vertriebs- und Servicenetz.

Instandhaltung Handwerkerbefragung bei der Neuen Lübecker

Die Neue Lübecker Baugenossenschaft eG (NL) hat eine Befragung von Handwerksfirmen, die im Rahmen der Instandhaltung regelmäßig mit der NL zusammenarbeiten, durchgeführt. Das Ergebnis: 96% der Befragten sind mit der Zusammenarbeit zufrieden. Die Unternehmen hatten die Möglichkeit, Kommentare oder Verbesserungsvorschläge einzubringen. „Diese Themen nehmen wir gern auf, denn zufriedene Handwerker bedeuten eine gute Serviceleistung, die zur Zufriedenheit unserer Mitglieder beiträgt“, sagte NL-Prokurist und Abteilungsleiter Sören Knoblauch. Der standardisierte Teil der Umfrage befasste sich mit Themen wie der Zusammenarbeit, der Bezahlung von Rechnungen und der Erreichbarkeit und Kommunikation der NL-Mitarbeiter. 206 Unternehmen wurden zur Teilnahme aufgefordert, 120 davon füllten den Fragebogen aus. 96% der Unternehmen waren grundsätzlich zufrieden oder sehr zufrieden mit der Zusammenarbeit. 78% empfanden die Wartezeit auf Bezahlung als angemessen, mit der Kommunikation und Erreichbarkeit waren 56% der Befragten sehr zufrieden.



Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

Klimaschutz degewo setzt auf Elektromobilität



Degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka präsentiert die neuen Elektrofahrzeuge

Zum Fuhrpark der degewo AG gehören ab sofort drei Elektrofahrzeuge. Das kommunale Berliner Wohnungsunternehmen ersetzt drei Dienstfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren durch Elektroautos. Strom liefern ab Sommer 2014 mehrere Photovoltaikanlagen auf dem Dach der Unternehmenszentrale. Das Unternehmen wolle so die CO₂-Emissionen reduzieren und zeigen, dass es in allen Unternehmensbereichen nachhaltig agiere, sagt degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka. Mit den neuen Elektrofahrzeugen können jährlich 3,6 t CO₂-Emissionen vermieden werden. Begleitet wird das Projekt durch das Reiner Lemoine Institut, welches im Vorfeld die Fahrzyklen der Dienstwagen sowie die Potentiale des Gebäudes zur Eigenstromerzeugung wissenschaftlich untersucht hat und die Nachhaltigkeit nun analysiert.



Weitere Informationen:
www.degewo.de

Modernes Wohnen Wohnkonzept „Friends“ berücksichtigt Wohntrends



Modell des belüfteten, abschließbaren Schranksystems im Untergeschoss

Die LBBW Immobilien will zwei Wohn-Tower in zentraler Lage in München bauen lassen. In zwei 53 m hohen Gebäuden entstehen jeweils rund 130 Eigentumswohnungen mit Flächen zwischen 41 und 129 m². Das Konzept soll auf gesellschaftliche Entwicklungen und geänderte Wohnbedürfnisse eingehen. So wurde z.B. Wert darauf gelegt, bei gleichbleibender Lebensqualität für die Bewohner die Wohnungsflächen zu verkleinern. Dazu sollen eine Verlegung von Lagerflächen aus den Wohnungen in ein belüftetes, abschließbares Schranksystem im Untergeschoss sowie die Bereitstellung von Gemeinschaftsflächen beitragen. Neben einer Gemeinschaftsküche für Feiern mit Freunden ist auch ein Fitnessstudio für die „Friends“-bewohner geplant. „Indem wir Dinge, die die Menschen nicht täglich benötigen, aus den eigenen vier Wänden auslagern, gestalten wir die Wohnflächen effizienter. So sparen Investoren und Nutzer bei den Quadratmeterpreisen“, erklärt Roderick Rauer, Geschäftsführer der LBBW Immobilien Capital GmbH.

Als Reaktion auf die zunehmende Technisierung des Wohnens wird für die beiden Türme eine eigene Service-App entwickelt, mit der Bewohner z. B. Speisen bestellen, Dachterrassen-Plätze buchen oder sich im Fitnessraum anmelden können.



Weitere Informationen:
www.wohnen-im-friends.de

Terminhinweis 3. Demografie-Fachtagung in Bad Boll

Am **30. Juni 2014** findet in der Evangelischen Akademie im südöstlich von Stuttgart gelegenen Bad Boll die 3. Demografie-Fachtagung statt. Unter dem Motto „Wohnen für alle - Zukunft wird jetzt gestaltet“ werden Herausforderungen thematisiert, die der demografische Wandel an die Quartiersentwicklung stellt, und mögliche Lösungen, z. B. in Form von Wohnprojekten und Nachbarschaftsinitiativen, präsentiert. Kooperationspartner ist das Ministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren Baden-Württemberg.



Weitere Informationen:
www.ev-akademie-boll.de/programm/

Mieterservice

Gesobau bietet Umzugshilfe für Senioren



Quelle: Gesobau

Die Gesobau will älteren Mietern den Umzug in eine kleinere Wohnung erleichtern

Das Berliner Wohnungsunternehmen Gesobau AG will es älteren Mietern erleichtern, in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Wenn Senioren alleine leben, ist eine große Wohnung häufig nicht mehr zweckmäßig, weil die Instandhaltung zu aufwändig ist. Der Service der Gesobau richtet sich an ältere Mieter, die sich eine kleinere Wohnung wünschen, aber den Aufwand eines Umzugs scheuen. Die Kundenbetreuer des Unternehmens helfen den wechselwilligen Mietern dabei, eine passende Wohnung im eigenen Bestand zu finden, und berücksichtigen dabei Wünsche hinsichtlich der Lage und Ausstattung.

Für den Umzug stellt die Gesobau zudem zahlreiche Dienstleistungen zur Verfügung: Sie hilft bei der Speditionssuche sowie bei der vertragsgemäßen Herrichtung der alten Wohnung und vermittelt Handwerker. Mit dem Service will die Gesobau nicht nur den Senioren das Leben leichter machen, sondern durch bedarfsgerechtere Verteilung von Wohnraum auch einen Beitrag zum Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten leisten, das die städtischen Wohnungsunternehmen mit dem Berliner Senat geschlossen haben. Wer bisher auf vielen Quadratmetern alleine wohnte, der könne nun durch seinen Umzug dazu beitragen, dass Familien leichter eine großzügige Bleibe fänden, sagt Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der Gesobau AG.

Weitere Informationen:
www.gesobau.de

LITERATURTIPP

Sicher durch die SEPA-Umstellung

Bis zum 1. August 2014 muss der gesamte Zahlungsverkehr, sei es mit Mietern, Versicherungen oder Handwerkern, auf SEPA-Mandate umgestellt werden. Das neue Haufe-Fachbuch „SEPA für Verwalter und Vermieter“ von Reinhard Bleiber soll helfen, die damit verbundenen Herausforderungen zu meistern. Es zeigt anhand von praktischen Beispielen, Mustern und operativen Hinweisen, wie die Umsetzung in der Praxis gelingt. Zudem bietet es theoretische Grundlagen sowie Erklärungen zu Sonderfällen wie dem grenzüberschreitenden Zahlungsverkehr und weist zuverlässig auf die typischen Fehlerquellen hin.



Quelle: Haufe

SEPA für Verwalter und Vermieter, Reinhard Bleiber, 206 Seiten, Haufe, 34,95 €, ISBN 978-3-648-05431-4



Buchbestellung jetzt unter: www.shop.haufe.de/sepa-fuer-verwalter-und-vermieter-inkl-arbeitshilfen-online

Neue Kategorie 2014

Immobilien-Marketing-Award

Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) lobte erneut den Immobilien-Marketing-Award 2014 aus, bei dem Kampagnen in den Kategorien Wohnen, Gewerbe und Low-Budget ausgezeichnet werden. Zudem wird erstmals auch ein Award in der Kategorie Online-Marketing vergeben. Damit soll der wachsenden Bedeutung dieses Bereichs Rechnung getragen werden. Teilnehmen können Bauträger, Verwalter, Dienstleister und Makler.

Die eingereichten Marketingkonzepte können auch durch eine spezialisierte Agentur im Auftrag eines Kunden erstellt worden sein. Einsendeschluss ist der **16. Juni 2014**. Der Immobilien-Marketing-Award wird auf der Messe Expo Real im Oktober vergeben.



Weitere Informationen:
www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award/

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER

Kautionsmanagement für Fortgeschrittene

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

www.aareal-account-kautionen.com

Aareal
AAccount®
Kautionen



Aareal Bank

vbw

Neuer Verbandsvorsitzender



Robert an der Brügge (li.), Geschäftsführer der Stadt-siedlung Heilbronn GmbH, ist einstimmig zum Verbandsvorsitzenden des vbw Verband baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gewählt worden.

Er löst **Gerhard A. Burkhardt** im Amt des Präsidenten ab. Burkhardt war 25 Jahre lang in diesem Amt für den vbw tätig. Er hat an der Fusion der Verbände aus Baden und Württemberg zum heutigen vbw mitgewirkt. Burkhardt erhielt auf dem Verbandstag die Staufermedaille des Landes.

Weitere Informationen:
www.vbw-online.de

Stadt und Land

Neue Geschäftsführerin



Mit Wirkung zum 1. April 2014 hat der Aufsichtsrat der Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH in Berlin **Anne Keilholz** als neue Geschäftsführerin berufen. Gemeinsam mit Ingo Malter steht sie an der Spitze des kommunalen Wohnungsunternehmens. Sie koordiniert und verantwortet u. a. die Bereiche Portfoliomanagement und Rechnungswesen sowie Finanz- und Grundstückswesen. Die Diplom-

Kauffrau und Immobilienökonomin besitzt einen Master-Abschluss in Immobilienrecht und verfügt über umfangreiche Berufs- und Führungserfahrung in der Immobilienwirtschaft. Zuletzt war sie Geschäftsführerin der Institutional Investment-Partners GmbH.

Weitere Informationen:
www.stadtundland.de

Allbau AG

Vorstand übernimmt zusätzliche Aufgabe bei EVV

Allbau-Vorstand **Dirk Miklikowski** wurde zum Sprecher der Geschäftsführung der Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (EVV) berufen. Die städtische Holdinggesellschaft ist mit 55 eigenen und rund 4.700 Beschäftigten von Tochterunternehmen eines der großen kommunalen Unternehmen in Deutschland.

Die Berufung zeige, dass die Management-Qualitäten der kommunalen Wohnungswirtschaft erkannt und geschätzt werden, sagte Miklikowski.



Quelle: Allbau AG

Weitere Informationen:
www.allbau.de

Wohn+Stadtbau Münster

Wechsel in der Geschäftsführung

Geschäftsführer **Klemens Nottenkemper** trat im Mai 2014 in den Ruhestand ein, seine Nachfolge bei der Wohn+Stadtbau GmbH übernimmt **Sandra Wehrmann**.

Die Immobilienökonomin und Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft war

bisher Leiterin der Geschäftsstelle Frankfurt bei der GWH. Nottenkemper war seit 1995 Geschäftsführer der Wohn+Stadtbau und wurde in dieser Zeit viermal einstimmig zum Geschäftsführer gewählt.



Quelle: Wohn+Stadtbau

Weitere Informationen:
www.wohnstadtbau.de

VdW Rheinland Westfalen

Neuer Prüfungsdirektor



Quelle: VdW Rheinland Westfalen Düsseldorf

Der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen mit Sitz in Düsseldorf hat **Dr. Daniel Ranker** zum 1. Juli 2014 als neuen Prüfungsdirektor bestellt. Er löst Hubert Schiffers ab, der seit 25 Jahren den Prüfungsbereich des größten Regionalverbandes im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen verantwortete und am 31. Dezember 2014 aus Altersgründen ausschied.

Dr. Daniel Ranker

Weitere Informationen:
www.vdw-rw.de

Prelios Deutschland

Erweiterung der Geschäftsführung



Die Prelios Deutschland GmbH erweitert ihre Geschäftsführung im Zuge einer strategischen Neuausrichtung. Als neuer Geschäftsführer neben Martin Mörl wurde **Andrea Boeri** ernannt. Boeri arbeitet seit dem Jahr 2006 für die Prelios Gruppe und war seit 2011 Geschäftsführer von Prelios Integra, die innerhalb der Gruppe für den Bereich Immobilien-Service zuständig ist.

Andrea Boeri

Quelle: Prelios Deutschland GmbH

Weitere Informationen:
www.prelios.de

Unternehmensfinanzierung

LEG Immobilien AG begibt Wandelanleihe

Der Vorstand der LEG Immobilien AG hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelanleihen mit einer Laufzeit bis 2021 und einem Gesamtnennbetrag von rd. 300 Mio. € zu begeben. Die Bezugsrechte der Aktionäre der LEG sind ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen sind in neue beziehungsweise bestehende auf den Namen lautende Stammaktien der LEG wandelbar. Mit der Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen beabsichtigt die LEG, ihre Finanzierungsquellen zu diversifizieren und ihr Finanzprofil zu stärken. Der Nettoemissionserlös aus der Begebung der Wandelschuldverschreibungen soll den finanziellen Spielraum der LEG erweitern und die Beschleunigung der Wachstumsstrategie der LEG unterstützen.

 Weitere Informationen:
www.leg-nrw.de

Seniorenportal

Kooperation mit ImmobilienScout24

Das Deutsche Seniorenportal stellt im Rahmen einer Kooperation Informationen zu 12.000 Alten- und Pflegeheimen mit ausführlichen Angaben zu Pflegearten und Begleitangeboten nun auch über die Suchfunktion von ImmobilienScout24 zur Verfügung. Das Deutsche Seniorenportal wird vom Privatinstitut für Transparenz im Gesundheitswesen GmbH betrieben und soll Senioren und Angehörigen bei der Suche nach einer geeigneten Wohnform helfen. Dank der Kooperation mit dem Deutschen Seniorenportal gestaltet sich der Bereich Seniorenwohnen auf ImmobilienScout24 künftig deutlich umfassender und ermöglicht es den Nutzern, für die eigene Situation das bestmögliche Angebot zu finden.

 Weitere Informationen: www.immobilienscout24.de und www.deutsches-seniorenportal.de

Bestandserweiterung

Bauverein AG übernimmt Wohnungen der Stadt

Die Bauverein AG Darmstadt kauft zum **1. Juli 2014** den Wohnungsbestand der Stadt Darmstadt. Der Kaufpreis für die 80 Objekte mit 679 Wohnungen und 38.000 m² Wohnfläche beläuft sich auf 22 Mio. €. Darüber hinaus verkauft die Stadt der Bauverein AG elf Grundstücke, an denen diese bereits ein Erbbaurecht besitzt. Der Kaufpreis hierfür liegt bei 3 Mio. €. Bestehende Mietverträge bleiben von der Übernahme unberührt. Ergänzend wurde eine Sozialcharta ausgehandelt: Sie gewährleistet u. a., dass die Weiterveräußerung des Wohnungsbestandes, auch in Teilen, der Zustimmung der Stadt bedarf. Luxusmodernisierungen sind durch die Sozialcharta ausgeschlossen. Außerdem wurde ein Besetzungsrecht durch die Stadt Darmstadt ausgehandelt.

 Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

GdW-Umfrage

Mietpreisbremse hemmt Wohnungsbau

Eine Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei den von ihm vertretenen Wohnungsunternehmen ergab, dass über 80% der Befragten den Mietwohnungsbau künftig gegenüber Eigentumsmaßnahmen benachteiligt sehen. Außerdem würde die Mietpreisbremse bei Mietern und Vermietern zu Unsicherheiten und Streitigkeiten führen. Mit 93% sprechen sich die befragten Wohnungsunternehmen besonders entschieden gegen eine flächendeckende Einführung der Mietpreisbremse aus. Zudem finden insgesamt 72%, dass die Mietpreisbremse zwingend an Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsbaus gekoppelt werden muss. Zur Belebung des Wohnungsneubaus halten die befragten Unternehmer mit 81% die verbilligte Vergabe von Grundstücken für öffentlich geförderten Wohnungsbau für am vordringlichsten. Es folgen die verstärkte Ausweisung von Bauland (79%) sowie die Ermäßigung der Grunderwerbsteuer bei Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus (71%). Befragt wurden 429 Mitglieder der Gremien des GdW, 37% davon haben an der Umfrage teilgenommen.

 Weitere Informationen:
www.gdw.de



Die digitale Akte online im Außentermin –



KIRCHHOF
PROWOH®
Die Software für die
Wohnungswirtschaft

prowoh2go

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

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

HMC-Marktreport

Überblick über wohnungswirtschaftliche ERP-Systeme

Wohnungsunternehmen reagieren zunehmend auf die wachsende Bedeutung des richtigen IT-Systems für den Geschäftsbetrieb. Sie sind derzeit öfter bereit, ihr ERP-System zu wechseln, um sich eine langfristige Perspektive zu eröffnen. Der HMC-Marktreport liefert einen Überblick über den Markt der wohnungswirtschaftlichen ERP-Systeme. Fortschritte in der IT-Nutzung sind aber nicht nur durch einen Systemwechsel zu erzielen, auch der systematische Ausbau bestehender Systeme zahlt sich für die Anwenderunternehmen aus.



Dr. Klaus Höring
HMC Höring Management
Consulting
Bergisch Gladbach



Ingo König
SVI Sachverständigenbüro für die
IT der Immobilienwirtschaft
Bad Neuenahr-Ahrweiler

Im vergangenen Jahr wurde der Umfang des HMC-Marktreports stark konzentriert. Dafür gab es viel positives Feedback. Er erfüllt so die ihm zugedachte Funktion als Einstiegshilfe in den Markt der wohnungswirtschaftlichen ERP-Systeme für wechselwillige Anwenderunternehmen in effizienterer Form. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Liste der im aktuellen HMC-Marktreport vertretenen Anbieter in alphabetischer Reihenfolge sowie die vertriebenen Softwareprodukte.

Aktuelle Markteinschätzung

Strategische Übernahmen von Softwarehäusern durch Mitbewerber wie in den vorherigen Jahren gab es in den letzten Monaten nicht. Der Markt ist somit von der Anbieterseite her recht stabil. Ungewohnte Bewegung ist auch in den einzelnen Marktsegmenten kaum festzustellen.

In Umsetzung befindliche Großprojekte auf SAP-Basis sind uns bis auf eine Ausnahme nicht bekannt, einige sind in Vorbereitung. Haufe Real Estate gliedert die übernommenen ESS-Produkte WoWi c/s und inhouse weiter in den Geschäftsbetrieb ein, was auch in diesem Segment zur Beruhigung des Marktes beitragen wird. Die vorherrschende Tendenz am Softwaremarkt wird jedoch weiterhin von den GES-Anwendern gebildet, die für ihr Unternehmen nach und nach ein moderneres ERP-System suchen. Aareon stellt dafür die Lösungen Wodis Sigma und Blue Eagle Individual bereit, zu denen die wechselwilligen

GES-Unternehmen je nach Aufgabenstellung zu einem großen Teil migrieren.

Manchmal kann aber auch ein Herstellerwechsel das Ergebnis des Software-Auswahlprozesses sein. Ein Nebeneffekt dieses von den GES-Anwendern gesetzten Trends ist, dass bei den Softwarehäusern, deren neue Lösung dann zum Einsatz kommt, eine nennenswerte Grundauslastung der Kapazitäten gegeben ist. Es ist wechselwilligen Anwenderunternehmen zu raten, eine beabsichtigte Systemmigration ihrer ERP-Lösung noch langfristiger als bisher gewohnt zu planen. Dies gilt vor allem, wenn das Anwenderunternehmen einen unterjährigen Wechsel vermeiden möchte. Jedes Softwarehaus kann zu einem Jahreswechsel eben nur eine bestimmte Anzahl von Systemmigrationen bewerkstelligen.

Ständige Weiterentwicklung bestehender ERP-Systeme

Wir möchten die Aufmerksamkeit hier auf eine IT-Optimierungsmöglichkeit lenken, der in den Anwenderunternehmen nach unserer Meinung oft zu wenig Beachtung zuteil wird: die Organisations-Weiterentwicklung. Der Wechsel von einem ERP-System zu einem anderen ist immer ein markantes Ereignis für ein Anwenderunternehmen und bekommt die ihm zustehende Beachtung. Wurde die neue Software dann produktiv gestellt, so verflacht das Interesse an ihr deutlich. Nach einiger Zeit haben sich die Anwender an die

Bedienung des neuen Systems gewöhnt, genauso wie an seine Defizite. Anwender und ERP-Software bilden dann sozusagen ein eingespieltes Team, vorhandene Programmschwächen werden (z. B. mit Softwarenebenprodukten und sehr oft auch Excel-Listen) umgangen.

Über die Jahre haben wir in Unternehmen immer wieder beobachten können, dass eine auf diese Weise einmal etablierte Arbeitsweise eher selten überprüft wird und meist dauerhaft weiterbesteht. Dies gilt auch dann noch, wenn in einer

ALLGEMEINE VERTRAGSVERWALTUNG

Eine allgemeine Vertragsverwaltung stellt für

- immobilienorientierte **Verträge** z. B. zur
 - Grünanlagenpflege und Winterdienst
 - technischen Wartung jeglicher Art (Aufzüge, Gasthermen usw.)
 - ausgelagerte Verkehrssicherungspflicht
- wie auch sonstige Verträge
 - PWK-Leasing- und Versicherungsverträge
 - Leasingverträge allgemein
 - IT- und Kopiererwartungsverträge
 - usw.

einheitliche Funktionalitäten wie

- Überwachung der Vertragsauslaufzeiten
- Immobilien-Bezugsbildungen („Welche Verträge bestehen eigentlich alle mit Bezug zur Wirtschaftseinheit 2432?“)
- vergleichende Kostendarstellungen
- Anbieter-Konzentrationsanalysen pro Vertragstyp
- Zugang zum im elektronischen Archiv abgelegten Vertrag
- automatisierte Zahlungsvorgänge
- Datenaufbereitung für die Liquiditätsplanung

bereit.

HMC-MARKTREPORT: ANBIETER UND SOFTWAREPRODUKTE

Anbieter	System	Anschrift
Aareon AG	Blue Eagle - Individual - (Basis SAP ERP 6.0)	Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz
Aareon AG	GES	Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz
Aareon AG	Wodis Sigma	Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz
Atos IT Dienstleistung und Beratung GmbH	RlCasa (Basis SAP ERP 6.0)	Bruchstraße 5, 45883 Gelsenkirchen
Comline Computer & Softwarelösungen AG	SAP ERP 6.0 (Basis SAP ERP 6.0)	Leverkusenstraße 54, 22761 Hamburg
DKB IT-Services GmbH	DKB@win 2.0 (Basis SAP ERP 6.0)	Jägerallee 23, 14469 Potsdam
FIO SYSTEMS AG	FIOPORT REAL ESTATE	Ritter-Pflugk-Straße 24, 04249 Leipzig
GAP-Group	immotion.NET	Neidenburgerstraße 24, 28207 Bremen
Haufe-Lexware Real Estate AG	inhouse.	Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Haufe-Lexware Real Estate AG	Haufe PowerHaus	Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Haufe-Lexware Real Estate AG	WoWi c/s	Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
INPUT-IT AG	Hausplus	Bargkoppel 1, 23684 Scharbeutz
mse RELion GmbH	RELion (Basis Microsoft Dynamics Nav)	Kurzes Gelände 8a, 86156 Augsburg
Nemetschek CREM Solutions GmbH & Co. KG	iX-Haus	Kokkolastraße 2, 40882 Ratingen
PROMOS consult Projektmanagement, Organisation und Service GmbH	PROMOS.GT (Basis SAP ERP 6.0)	Rungestraße 19, 10179 Berlin
SAP AG	SAP Real Estate Management (SAP ERP 6.0)	Dietmar-Hopp-Allee 16, 69190 Walldorf
Sommer Informatik GmbH	Capitol Classic	Sepp-Heindl-Straße 5, 83026 Rosenheim
varys. Gesellschaft für Software und Abrechnung mbH	varyhome (Basis Microsoft Dynamics Nav)	Rudolstädter Straße 39, 07745 Jena
Zülow-Software und Computer GmbH	ZHAUS-Profi	Friedrich-Engels-Straße 15, 17268 Templin

neueren Version der eingesetzten ERP-Software einige der bekannten Programmdefizite behoben oder funktionale Neu- und Weiterentwicklungen in die Programme eingebaut wurden. Die neuen Funktionalitäten in bereits installierten Programmmodulen werden von den Anwenderunternehmen oft nicht ausreichend wahrgenommen. Es wird weitergearbeitet wie bisher. Organisationsanpassungen, die im Zusammenspiel mit den erweiterten Programmfähigkeiten der bereits eingeführten Softwaremodule einen Mehrwert für das Anwenderunternehmen generiert hätten, unterbleiben.

So ist z. B. in den Standard-ERP-Systemen inzwischen die Schriftguterzeugung (z. B. Mietvertrag, Dokumente der laufenden Mieterbetreuung, Serienbriefe, etc.) eine erprobte Funktionalität. In erstaunlich vielen Unternehmen jedoch werden diese Dokumente ganz oder teilweise noch völlig losgelöst vom ERP-System manuell - z. B. mit Word-Textbausteinen - erzeugt, weil zum Zeitpunkt der ERP-Systemeinführung in diesen Unternehmen die Schriftguterzeugung noch unhandlich war oder nicht alle gewünschten Funktionen bot.

Es ist den Unternehmen zu empfehlen, sich über Neuerungen in bereits genutzten Programmmodulen bei jedem Releasewechsel ausgiebig vom Hersteller informieren zu lassen und mögliche Effektivitätsvorteile durch begleitende Organisationsanpassungen zu realisieren.

Aktuelle Softwaretrends

Potenzial für die Erweiterung der bestehenden ERP-Software im eigenen Hause gibt es oft genug. Die dafür aktuell meistgenannten Themenkreise „mobile Datenerfassung“ und „Mieterportale“ sind bereits an vielen Stellen ausführlich diskutiert worden, so dass sie hier nur kurz der Vollständigkeit halber erwähnt werden sollen. Während die mobile Datenerfassung sich weiter in der Praxis durchsetzt, ist der betriebswirtschaftliche Nutzen für das bereitstellende Unternehmen und der anzustrebende Funktionsumfang eines Mieterportals innerhalb der Anwenderunternehmen durchaus noch umstritten.

Zu diesen beiden Themen hat sich als neues Arbeitsgebiet von gesteigertem wohnungswirtschaftlichem Interesse das allgemeine Vertragsmanagement gesellt.

Arbeitsgebiet

„Allgemeines Vertragsmanagement“

Das Management der Wohnungswirtschaft wünscht verstärkt eine für das jeweilige Unternehmen IT-technisch zentralisierte und vereinheitlichte Verwaltung aller geschlossenen Verträge. Der nebenstehende Kasten zeigt eine Auswahl von abzubildenden Vertragstypen und gewünschten Funktionen. Zielsetzung ist es, das Gesamtvertragsvolumen des Unternehmens transparenter und leichter überwachbar gestalten zu können und dabei vor allem Lücken in der Vertragsab-

deckung und nicht mehr benötigte Verträge zu identifizieren.

Unternehmen, die eine allgemeine Vertragsverwaltung als Erweiterung ihres bestehenden ERP-Systems einführen möchten, müssen natürlich prüfen, ob ihre ERP-Lösung die gewünschten Funktionalitäten bietet, und nach geeigneten unternehmensindividuellen Wegen suchen, wie sie die meist bisher nur in Papierform vorliegenden Informationen datentechnisch gut strukturiert abbilden können. In der Praxis hat sich herausgestellt, dass ein wesentlicher Teil der Arbeit aber das Zusammensuchen der oft über das ganze Unternehmen verstreuten Verträge ist, um dem Anspruch der Vollständigkeit des abgebildeten Vertragswesens auch gerecht werden zu können.

Fazit

Die Softwarelandschaft eines Unternehmens der Wohnungswirtschaft bedarf der permanenten Pflege und manchmal auch der Erneuerung. Die Durchdringung des Anwenderunternehmens mit IT-Funktionalitäten wird immer umfangreicher und der Geschäftsbetrieb immer abhängiger von einer durchgängigen und funktionssicheren Informationstechnologie. Wir glauben, dass es wichtig ist, manchmal an diesen Umstand zu erinnern. ■

 Weitere Informationen:
www.hmc-cp.de und www.s-v-i.de

Anforderungsprofil an Konzept und Software

Wie viel Controlling braucht die Wohnungswirtschaft?

Ein Unternehmen erfolgreich zu steuern, bedeutet, die dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Ressourcen und Potenziale möglichst effizient zu nutzen, um letztendlich das Fortbestehen des Unternehmens zu sichern. Die GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft entschied sich für eine Neuausrichtung im Controlling. Als Hauptbestandteil sah dieses neue Konzept die Einführung einer entsprechenden Softwarelösung vor. Erst auf der Basis einer individuellen Konzeption kann die Frage nach der richtigen Software beantwortet werden.



Frank Monien
IFC Ebert,
Nürtingen

Operative Steuerung

In der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft findet derzeit ein „Paradigmenwechsel“ statt. Bedingt durch die demografische Entwicklung, die Wandlung vom Vermieter- zum Mietermarkt und die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland kommt es vermehrt zu Finanzengpässen, Leerständen, Baukostenüberschreitungen usw. Dies zwingt alle Unternehmen der Branche zu neuen strategischen Überlegungen, wie z. B. Ansätzen zur Bestandssteuerung, Kundenbindung, Kundenakquisition, Angebotsstrategien, Wertorientierung und Spezialisierung.

In Zeiten knapper werdender Mittel gewinnt für Wohnungsunternehmen die Steuerung der Wirtschaftlichkeit eine besondere Bedeutung. Die vorhandenen Mittel für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind so einzusetzen, dass die Handlungsspielräume optimal genutzt und auf Dauer erweitert werden. Der Anforderung, notwendige aussagekräftige Zahlen und Analysen zu liefern, wird die klassische Finanzbuchhaltung aber nicht gerecht. Insbesondere kleine und mittlere Wohnungsunternehmen stehen dann vor der Herausforderung, trotz begrenzter Ressourcen praktikable Controllingssysteme zu etablieren. Controllingssysteme, die Transparenz schaffen, d. h. dem Management steuerungsrelevante Informationen zur Verfügung stellen.

Doch wie umfangreich und professionell muss ein solches Controllingssystem sein? Welche Informationen sind notwendig, welcher Detaillierungsgrad und welche Datenvielfalt zielführend?

Innerhalb der Wohnungswirtschaft kann eine gewisse Standardisierung von Controllinginhalten vorgenommen werden. In der Unternehmenspraxis hat sich allerdings gezeigt, dass die Anforderungen an das Controlling bezüglich Inhalt, Umfang, Intensität und eingesetztem Softwaresystem von folgenden Einflussfaktoren abhängen:

- Wettbewerbsschärfe (standortabhängig)
- Komplexität des Geschäftsmodells (z. B. Konzernstrukturen)
- Unternehmensgröße (z. B. Anzahl WE, Umfang Bauträgergeschäft)
- Grad der Fremdbestimmung (z. B. Einflussnahme durch Gremien)
- Produktvielfalt (z. B. Vermietung, Bauträger, Fremdverwaltung, Geschäftsbesorgung)
- Controlling(-Selbst)-verständnis (z. B. Controlling = Kontrolle)

Je nach Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit liegt die Konzentration im Controlling und bei der Unternehmenssteuerung auf der Hausbewirtschaftung und/oder dem Bauträgergeschäft.

Mindestanforderungen an ein operatives Controllingssystem

Unabhängig von Ausrichtung und Schwerpunkt der Controllingaufgaben umfasst ein operatives Controllingssystem die klassischen drei Grundelemente: Planung, Kontrolle und Information – oder auch Planung, Analyse und Reporting. Es sollte das Unternehmen dabei unterstützen, seine Geschäftstätigkeit zur Optimierung von Liquidität, Rentabilität und Wirtschaftlichkeit zu führen.

Als Basis der Unternehmenssteuerung ermöglichen Planungssysteme die systematische Darstellung von Aktivitäten und Ergebnissen in einer Plan-Gewinn- und Verlustrechnung, einer Plan-Bilanz und einer Liquiditätsplanung.

Kontrollsysteme dienen der differenzierten Abweichungsanalyse in Form von Vergleichen zwischen Plan-, Soll- und Ist-Daten. Auch der Vergleich von verschiedenen Forecastberechnungen zu den geplanten und realisierten Werten ist Teil eines solchen Kontrollsystems. In verschiedenen Datenebenen werden diese erfasst und miteinander verglichen.

Die analysierten Sachverhalte schnell zugänglich aufzubereiten und dem Management zur Verfügung zu stellen, ist Aufgabe des Informationssystems. Ein aussagefähiges Berichtswesen unterstützt das Management mit steuerungsrelevanten Informationen, die beispielsweise in einem Managementcockpit zusammengefasst werden.

Ziele und Anforderungen der GWG Rhein-Erft

Die GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft ist seit über 70 Jahren auf die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeobjekten aller Rechts- und Nutzungsformen spezialisiert. Um das Unternehmen weiterhin erfolgreich durch volatile Zeiten zu manövrieren, entschied sich der Geschäftsführer für eine Neuausrichtung im Controlling. Als Hauptbestandteil sah dieses neue Konzept die Einführung einer entsprechenden Softwarelösung vor. Die wichtigsten Ziele dabei waren die Professionalisierung der vorhandenen Instrumente im Hinblick auf die Mittel- und Langfristplanung sowie die Erweiterung des Controllingssystems um neue Inhalte.

Im Vordergrund standen die Transparenz und Strukturiertheit der für die Unternehmenssteuerung relevanten Informationen. Alle wichtigen Eckdaten sollten auf einen Blick erfassbar sein, so dass das Management jederzeit die wesentlichen Informationen im Fokus hat. Je nach Berichtsempfänger sollten die Informationen empfängerorientiert zusammengefasst und aufbereitet zur Verfügung gestellt werden. Entscheidend war ebenfalls, dass die Daten in der richtigen Informationstiefe, je nach Anforderungen aggregiert oder detailliert abgebildet werden. Da sich die Anforderungen an die benötigten Informationen auch permanent ändern können, muss ein System soweit flexibel sein, dass es jederzeit auf Änderungen reagieren kann.

Grundsätzliche Anforderungen

Welche Anforderungen muss ein Controllingssystem erfüllen, um die gesetzten Unternehmensziele zu erreichen? Zur Beantwortung dieser Frage wurde ein Anforderungsprofil aufgestellt. Es sollte:

- einfach in die bestehende Infrastruktur zu integrieren sein,
- ein einheitliches System für Planung, Analyse und Information darstellen,
- den Wirtschaftsplan mit den Bestandteilen GuV, Bilanz und Liquidität abbilden,
- die Erstellung von Abweichungsanalysen ermöglichen,
- ein umfassendes Berichtswesen für verschiedene Reportempfänger enthalten.

Darüber hinaus sollte das System um weitere Aspekte des Controllings wie z. B. Risikomanagement, Zielsysteme, Portfolioanalysen erweiterbar sein. Es wurde deutlich, dass diese Anforderungen nur mit einem echten Controllingtool realisiert werden können.

Prozess

Der Prozess von der Definition bis zur Umsetzung des Systems besteht aus neun Projektschritten, die sich in drei Phasen aufteilen:

Systemdefinition	Systemgestaltung	Systemumsetzung
1. Analyse Einflussgrößen	4. Berichtsdefinition	7. Systemauswahl
2. Festlegung Nutzer	5. Systemstruktur	8. Umsetzung
3. Definition Informationsbedarf	6. Anforderungsprofil	9. Echtbetrieb

Projektschritte und Arbeitspakete

In einem ersten Schritt wurden die Nutzer und deren Informationsbedarf definiert, immer unter Berücksichtigung der spezifischen Situation der GWG Rhein-Erft. Im Rahmen eines Workshops, der in Kooperation mit der IFC Ebert stattfand, wurden fünf Fragestellungen analysiert:

Was ist zu liefern?	→ Inhalt
Wie ist zu liefern?	→ Form
Wozu ist zu liefern?	→ Auswertungszweck
Wer liefert?/ Wer empfängt?	→ Sender/ Empfänger
Wann ist zu liefern?	→ Termin

Fragestellungen Berichtswesen

Im Workshop wurde ein Informationsbedarf an Plan-, Soll-, Ist- und Forecastwerten identifiziert. Diese sollten jeweils für die Bereiche Finanzen, Forderungsmanagement, Bestandsentwicklung, Instandhaltung, Vermietung, Regiebetrieb, Fremdverwaltung, Betriebskosten und Personal in einem Cockpit dargestellt werden.

Finanzen	Forderungsmanagement
Bestandsentwicklung	Instandhaltung
Vermietung	Fremdverwaltung
Regiebetrieb	Betriebskosten
Personal	

Cockpitbereiche

Zusätzlich zum Informationsbedarf wurden gewünschte Funktionalitäten bestimmt:

- Budgetierung und Forecasting

- Top-Down-Planung und Bottom-Up-Planung
- Prognoseszenarien (Worst Case, Best Case), Simulationen
- What-if-Analysen
- mehrjährige Planung (mindestens 10-Jahresplanung) und Alternativpläne
- Trend- und Zeitreihenanalysen sowie ABC-Analysen
- Break-Even-Analysen für unterschiedliche Planszenarien
- Differenzierte Deckungsbeitragsrechnung
- unternehmensindividuelle Kennzahlen und Kennzahlensystembildung
- Frei definierbare Reports und grafische Darstellungen
- Drill-Down-Analysen

Aufgrund der Anforderungen der GWG Rhein-Erft musste ein System gefunden werden, das über die Branchenkompetenz hinaus eine flexible Abbildung von Sachverhalten und Strukturen zuließ.

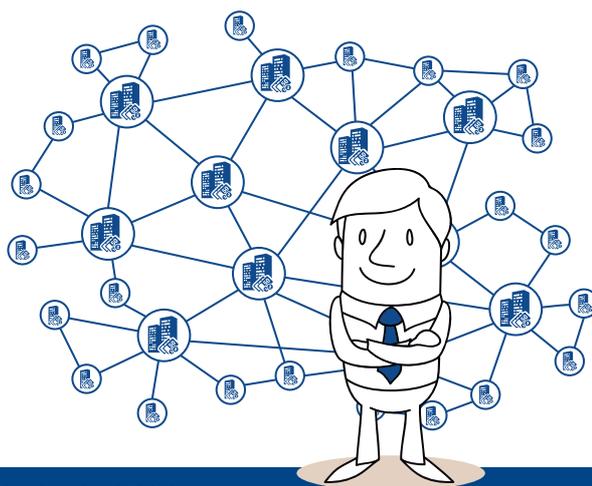
Die GWG Rhein-Erft entschied sich deshalb für die Software der CP Corporate Planning AG aus Hamburg.

Fazit

Es existiert nicht „die“ richtige Controllinglösung, welche die Anforderungen aller Wohnungsunternehmen gleichermaßen und standardisiert erfüllen kann.

Vielmehr sollte zunächst die Frage beantwortet werden: „Wie viel Controlling erscheint für das jeweilige Wohnungsunternehmen sinnvoll?“ Erst auf der Basis einer individuellen Konzeption kann die Frage nach der richtigen Software beantwortet werden. ■

**Wählen Sie aus
mehr als 70
Partnerbanken
oder Ihrer
Hausbank.**



In der ERP-Software FIOPORT® REAL ESTATE sind der Zahlungsverkehr und die Einlagenverwaltung mit FIOPORT® ACCOUNT integriert. Mehr als 1.400 Wohnungsunternehmen nutzen bereits FIOPORT®. Weitere Infos unter 0341 - 900430 oder auf www.fio.de.

FIOPORT®

Softwarelösungen für die Wohnungswirtschaft.

Ahnungslos in die Zukunft? Anwenderforum gibt Antworten

Die Wohnungswirtschaft steht vor vielfältigen neuen Herausforderungen, zu keiner Zeit bisher musste sie sich auf so viele und gleichzeitig so folgenreiche Veränderungen einstellen.

Schon reden Skeptiker einer „Ahnungslosigkeit“ der Wohnungswirtschaft das Wort. Doch stimmt das?



Karin Krentz
freie Immobilienjournalistin
Berlin

Was muss die Wohnungswirtschaft unternehmen, um in Zukunft noch Bestand zu haben? Das war die zentrale Frage zum Beispiel von Professor Ulrich van Suntum vom Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen an der Westfälischen Wilhelmsuniversität Münster auf dem 11. OpenPromos-Anwenderforum – eine zweitägige Fachveranstaltung mit Diskussionsforen, Vorträgen und 14 Seminaren, die im März 2014 in Berlin stattfand. Der IT-Dienstleister, dessen Tätigkeitsschwerpunkt neben der Prozessberatung die Softwareentwicklung zur Unterstützung immobilienwirtschaftlicher Prozesse ist, hatte geladen: 170 Experten aus der IT-Branche und der Wohnungswirtschaft nahmen teil.

Marktplatz Wohnungswirtschaft: Wohnen, Service, Gesundheit

Die Digitalisierung treibt auch den Wandel der Wohnungswirtschaft voran. Spätestens seit Immobilienverwalter, Handwerker, Hausmeister und Messdienstleister moderne Endgeräte wie das iPad nutzen, lässt sich ein Paradigmenwechsel für die Wohnungsunternehmen nicht bestreiten. Doch wie kann die mobile Vernetzung auf einer Plattform nachhaltig von Nutzen sein? Ein Innovationssymposium beleuchtete aus drei Perspektiven, welche Innovationen zu den Themen Wohnen, Service und Gesundheit die Wohnungswirtschaft vorantreiben werden. Die Sichtweise der Wissenschaft vertrat Professor Helmut Österle der Universität St. Gallen. Er bemühte den Begriff „Customization“, eine unternehmerische Strategie, Produkte und Dienstleistungen individuellen Kundeninteressen anzupassen, um

letztlich auf den Wandel der Anforderungen der Mieter einzugehen.

24% der Privathaushalte, so erläuterte Österle, werden schon heute von über 60-Jährigen bewohnt, im Jahr 2025 würden es bereits mehr als 33% sein. Mehr als 60% der Mieter leben schon seit mindestens 20 Jahren in der gleichen Wohnung und zögen Dienstleistungsangebote einem Umzug in eine wie auch immer betreute Wohnlage vor. Geschäftsfelder und Möglichkeiten für Wohnungsunternehmen und Partner tun sich auf.

Solle die Wohnung zum 3. Gesundheitsstandort werden, Pflege- und Krankheitskosten durch die Pflege in der eigenen Wohnung gesenkt werden, müssten Wohnungen technisch aufgerüstet werden, forderte Klaus Graniki, Geschäftsführer DOGEWO Dortmund der Gesellschaft für Wohnen mbH. Hier sei jedoch nicht nur die Wohnungswirtschaft gefragt. Bei einem digitalen „Marktplatz Wohnungswirtschaft“ stehe der Mehrwert für die Wohnungsunternehmen und ihre Kunden im Vordergrund. Der Nutzen des Mieters generiere gleichzeitig einen Mehrwert beim Wohnungsunternehmen, erläuterte Dr. Thomas Hain, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt.



Mobile Dienste erleichtern den Anwendern in der Immobilienbranche zunehmend ihre Arbeit

Probleme sind lösbar – Beispiele aus der Praxis

Ein Beispiel eines solchen digitalen Marktplatzes für die Wohnungswirtschaft zeigte Ralf Sevebeck des Promos-Tochterunternehmens Immo-logis GmbH auf und erläuterte die technischen Möglichkeiten. Wie eine Drehscheibe verbinden Systeme wie Immo-logis alle Beteiligten – vom Wohnungsunternehmen über die Hausverwaltung bis hin zum Mieter mit seinen vielfältigen Ansprüchen – in einer offenen und geräteunabhängigen Plattform. Reparaturmeldungen, Terminvereinbarungen, Einrichten von Services wie Kontakte zu medizinischen und anderen Angeboten seien möglich, die Plattform verbindet Konsumenten und Dienstleister.

Neben Einflussfaktoren, wie Einkommensentwicklung, Energiewende, alternde Gesellschaft, Migration wurden Refinanzierungsprozesse und regulatorische Einwirkungen unterschiedlicher politischer Ebenen behandelt. Der zweite Tag gehörte dann aber ganz der Praxis. Softwareentwickler von Promos sowie Anwender aus den wohnungswirtschaftlichen Unternehmen berichteten über ihre Erfahrungen. Dabei waren u. a. mobiles Energiemanagement, Leerwohnungssanierung per Fingertipp oder Neuigkeiten aus der Software-Entwicklung ebenso interessant wie der Vortrag „Papier, Papier, Papier – geht es auch ohne?“.

Das Anwenderforum habe sich zu einer festen Veranstaltung in der Branche entwickelt, sagt Peer-Jörg Langkrär, Leiter Informationsmanagement/Organisation bei der BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. Ziel war es, „ein Ohr am Kunden“ zu haben, die jeweilige Marktsituation zu erfassen und später daraus folgend unterstützende Software quasi als maßgeschneiderte Lösung für entsprechende betriebliche Prozesse zu entwickeln, betonte Promos-Geschäftsführer Jens Kramer. Das 12. OpenPromos-Anwenderforum wird am 24. und 25. März 2015 wieder in Berlin stattfinden. ■

Quelle: Promos

„Golf baut auf.“



Seien Sie dabei, bei den
Haufe Benefiz-Golfturnieren 2014
für ein Schulbauprojekt
der DESWOS

Foto: © DESWOS, BIAL_Pfecht/Jyansz, iStock.

Nutzen Sie die Gelegenheit

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für ein Schulbauprojekt der DESWOS in Casa Blanca, Nicaragua. Helfen Sie mit! Merken Sie sich bitte diese Termine vor:

Bad Saarow	24. Mai 2014
Bad Aibling	12. Juli 2014
Hamburg	02. August 2014
Köln	13. September 2014

Weitere Infos zur Teilnahme, der Anfahrt, sowie zum genauen Ablauf erhalten Sie mit der Anmeldebestätigung oder unter: www.golf.haufe.de
und bei Klaus Böck: klaus.boeck@haufe-lexware.com, Tel.: 0761 8983160



Helfen Sie mit!



HAUFE.

Deutschlands 1. Kindergenossenschaft

Kinder gestalten Genossenschaft

Kinder sind zwar die Mitglieder der Zukunft, doch es geht bei diesem aktuellen Projekt der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) für Kinder nicht nur um Mitgliederwerbung für die Wohnungsgenossenschaft. Das Angebot, Mitglied bei BVE-Kids zu werden, steht allen Kindern offen, egal ob die Eltern Mitglieder sind oder nicht. Die Gründer haben viele Ideen, was in Deutschlands erster Kindergenossenschaft passieren soll. Mit Leben füllen werden die Pläne die Kinder.

Die Gesellschaft wird älter, und umso mehr wird die junge Generation umworben: Die Kinder von heute sind die Mitglieder von morgen. Das hat auch die BVE, eine Genossenschaft im Westen Hamburgs mit derzeit rund 14.000 Wohnungen und rund 19.500 Mitgliedern erkannt: Im März 2014 hat die Genossenschaft die erste Kindergenossenschaft in Deutschland gegründet.

Genossenschaft ist mehr als eine Institution

Die Kinder sollen heute schon erfahren, dass Genossenschaft mehr ist als eine Institution, die Wohnungen vermietet. „Wir wollen die nachwachsende Generation an der Gestaltung unserer Wohn- und Lebensräume beteiligen und ihr vermitteln, was Wohnen und Bauen in einer Großstadt



Bärbel Wegner
freie Journalistin
Hamburg

bedeutet“, formuliert es Michael Wulf, Sprecher des BVE-Vorstandes. „Kinder haben ja ganz andere Interessen“, sagt auch Peter Finke, Leiter der Abteilung Mitgliederförderung. Sie wollen – und sie sollen sogar – bei der Gestaltung ihres Wohnumfeldes mitbestimmen, z.B. wie und wo Spielplätze angelegt werden. Oder ob sie sich einen eigenen Garten wünschen, in denen sie Arbeiten wie Aussäen und Ernten, Blumenpflege und Laubharken

kennenlernen können. Die Kinder allerdings, die bei der Gründungsfeier dabei sind, freut zunächst einmal besonders das bunte T-Shirt, das für sie mit einer der vier Symbolfiguren der „BVE-Kids“ genannten Kindergenossenschaft bedruckt wird. Ein Affe und ein Löwe, dazu ein Klempner und ein Elektriker, die sich auf den Kinder-Mitgliedsausweisen, den bunten Stofftaschen und eben den T-Shirts wiederfinden. Mit den zwei Handwerkern sind somit genossenschaftsnahe Gewerke vertreten, die im Programm der BVE-Kids ebenfalls eine Rolle spielen sollen.

„Denkbar wäre z.B., dass Jugendlichen über die BVE-Kids Praktika bei Handwerkern vermittelt werden“, sagt Finke. „Oder dass es Kinderseminare mit Themen wie ‚Wie kommt der Strom in die



Familie, die das Gründungsfest besuchte: Insgesamt traten 160 Kinder bei der Auftaktveranstaltung in die BVE-Kids ein und freuten sich über das T-Shirt mit dem Logo-Löwen



Vorstandsmitglied Michael Wulf mit der Hamburg-Altonaer Bezirksamtsleiterin Dr. Liane Melzer

Steckdose?’ oder ‚Warum wird es in der Wohnung warm?’ geben wird“, ergänzt Wulf. Denn das genaue Programm oder Konzept der BVE-Kids steht noch nicht fest.

Wie viel Genossenschaft, also Strukturen wie Vorstand oder Vertreter, steckt denn in der Kinder-genossenschaft? Vorstellbar sei, dass die Kinder eigene Sprecher wählen oder etwas Ähnliches wie Abgeordnete. Man wolle aber nichts „überstülpen“, denn: „Wir haben viele Ideen, die wir umsetzen könnten, wollen das Programm aber nicht pädagogisch überfrachten.“ Letztendlich werde das Angebot an die Nachfrage, also an die Anzahl der Kinder, die mitmachen, und deren Altersgruppen angepasst. „400 Kinder – das wäre schon toll“, so Finkes Zielvorstellung.

Eine starke Gemeinschaft

Auch der Aufsichtsrat begrüßt das Projekt. „Hier können Kinder das Wesen von Genossenschaften kennenlernen, ein Gefühl dafür bekommen, wie es ist, Mitglied zu sein, warum das Zusammenleben in der Genossenschaft wichtig ist“, sagt die Vorsitzende Bettina Harms-Goldt. Die Kinder könnten erleben, dass Genossenschaften eine starke Gemeinschaft sind. Und eine neue Einstellung zur Genossenschaft und eben dem BVE bekommen, „der ja auch eine richtig liebenswerte Genossenschaft ist“. Die zarte Pflanze Kinder-genossenschaft müsse nun gegossen werden, damit sie wachsen kann. Angenehmer Nebeneffekt: „Ich habe festgestellt, dass andere Genossenschaften unser Projekt schon mit großer Aufmerksamkeit verfolgen.“

Harms-Goldt kann sich gut vorstellen, dass die Frage, wie man die nächste Generation über die Vorteile von Genossenschaften informiert, zukünftig mehr Aufmerksamkeit bekommt. Wohnungsgenossenschaften sind für sie ein wesentlicher Teil der Wohnversorgung in der Gesellschaft. Sie freut sich daher, dass sich der Vorstand das Ziel gesetzt hat, Kindern das Thema Genossenschaft dadurch nahezubringen, dass sie sich selber einbringen können. Das sei ja nichts unbedingt Notwendiges, kein ursächlicher Bestandteil ihrer Aufgaben, sondern etwas, was sie zusätzlich machen. Tun – das ist die Kernbotschaft des BVE-Vorsitzenden Michael Wulf. „Warum tun wir das?“, fragt er bei der Eröffnungsfeier. „Nun, wir leben von unseren Mitgliedern und richten unser Tun an den Mitgliedern aus. Wir passen auf der einen Seite unseren Wohnungsbestand den älter werdenden Mitgliedern an – auf der anderen Seite wollen wir die Kinder nicht aus dem Blick verlieren.“

Dem fühlt sich der gesamte BVE verpflichtet: Die Gründungsfeier geriet zum bunten Kinderfest, natürlich in einer Kindertagesstätte. Gastgeber waren die „Elbkinder“ in Hamburg-Osdorf – die Einrichtung ist Mieter der BVE. Auf dem Freigelände gab es Spiele, Hüpfburg und Rollenrutsche, Grillwurst und musikalische Einlagen. 160 Kinder traten bei der Auftaktveranstaltung in die BVE-Kids ein. Die Eltern sind erfreut über das Angebot: „Wir sind erst vor kurzem eingezogen und sehr zufrieden. Die Anlage, die Spielplätze – alles ist sehr schön“, sagte Ina Knaus, die mit Ehemann Jürgen, Sohn Damian und Nichte Maya das Gründungsfest besuchte.

Leseausweis für die Bücherhallen

Dabei ist es gar nicht erforderlich, dass die Eltern der BVE-Kids Mitglieder des Bauvereins sind. Jedes Kind darf sich den BVE-Kids anschließen – Unterschrift der Eltern genügt. Zwar liegt das Hauptaugenmerk auf den Sechs- bis Zwölfjährigen, grundsätzlich stehen die BVE-Kids aber allen Kindern und Jugendlichen von 0 bis 18 Jahren offen. Die Mitgliedschaft ist nicht nur kostenlos – die Kinder erhalten auch noch etwas obendrauf.

Da sich die BVE auch in der Verantwortung sieht, Bildung und die bei vielen Kindern zu kurz kommende Bewegung zu fördern, liegen dem Begrüßungspaket ein kostenloser Leseausweis der Hamburger Öffentlichen Bücherhallen und eine Freikarte für einen Besuch in einem der Schwimmbäder der städtischen Bäderland Hamburg GmbH bei. Zu den fest geplanten Aktionen für die BVE-Kids gehören Ausflüge in die Büchereien, Bäder und Museen. Kinder und Jugendliche wurden bislang über die Kurt-Denker-Stiftung, benannt nach einem früheren Vorstand der BVE, regelmäßig zu Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche eingeladen. Vielleicht übernehmen nun Kinder hier die „Macht“?

Weitere Gründungsversammlungen sollen jedenfalls im Jahr 2014 folgen – die BVE hat zwar ihr Kerngebiet im Hamburger Westen, unterhält aber auch Objekte in nördlichen, südlichen und östlichen Stadtteilen sowie im Umland in den Städten Norderstedt und Pinneberg. Wenn das Interesse dort ebenso groß ist wie in Osdorf, dürfte die Wunschzahl von 400 Kindern leicht zu erreichen sein, wenn sie nicht gar überboten wird. ■



Die Symbolfiguren des „BVE-Kids“

Quelle: BVE



Quelle: GEWOBAG

Verwegen: Spandauer Grundschüler bei den Proben zu „Ali Baba und die vierzig Räuber“

Corporate Social Responsibility

Kulturförderung in strukturschwachen Quartieren

Eine Räuberkinderooper macht's möglich: Kultur stiftet das Glück gemeinsamer Erfahrungen von sonst getrennten Lebenswelten. Die Stiftung Berliner Leben des Wohnungsunternehmens GEWOBAG widmet sich strukturschwachen Stadtteilen und setzt dort auf Projekte, die Kultur, Sport, Gesundheit und Ernährung fördern. Das Stiftungsprojekt „Abenteuer Oper!“ bringt Schüler aus benachteiligten Kiezen mit Kunst und Kultur in Kontakt - und auch Senioren aus benachbarten GEWOBAG-Wohnhäusern machen mit.



Dr. Gabriele Mittag
Pressesprecherin
GEWOBAG Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft
Berlin

Kinder sind in keinem Alter so aufgeschlossen und lernwillig wie in der Grundschulzeit. „Açıl, susam, açıl!“ - „Sesam, öffne dich!“: Die Viertklässler der

Askanier-Grundschule im Berliner Bezirk Spandau blicken erwartungsvoll auf den sich öffnenden Vorhang. Alle kleinen Räuber tragen schwarze Turbane, die sie sich gemeinsam mit Bewohnern des benachbarten GEWOBAG-Wohnhauses gebunden haben. Mit ein paar einfachen Handgriffen wird aus einem 1,50 m großen Schal ein Turban. Frau Issa aus dem GEWOBAG-Wohnhaus Freudstraße ist begeistert: „Diese Kopfbedeckung mache ich mir auch im nächsten Winter, denn ich mag kei-

ne Mützen. Man ist einfach gut eingepackt.“ Das neue generationenübergreifende Kulturprojekt „Abenteuer Oper!“ der Stiftung Berliner Leben bringt Jung und Alt für eine musikalische Reise in den Orient zusammen.

In einem Schulworkshop unter Leitung von Musiktheaterpädagogen der Komischen Oper Berlin werden an fünf Schultagen ausgewählte Szenen der Kinderooper „Ali Baba und die 40 Räuber“ einstudiert. Auch in die abschließende Schulauffüh-



Gemeinsames Glück und höchste Konzentration: Jung und Alt üben Opernszenen



... rung vor Eltern, Mitschülern und der Schulleitung sind die Senioren eingebunden: Als Käufer handeln sie erst tüchtig auf dem Basar - und werden dann von den kleinen Räufern gleich wieder um ihr Gut „erleichtert“. Frau Issa strahlt: „Einfach toll, was die Kinder in den wenigen Tagen lernen - auch musikalisch - und wie sie ihre unterschiedlichen Nationalitäten einbringen konnten. Alle können wirklich stolz auf sich sein.“ Als Projekthöhepunkt besuchen die Kinder mit ihren Eltern und

den Senioren die Profis vor Ort: Gemeinsam mit den Lehrern und Senioren erleben sie eine Aufführung der Kinderoper „Ali Baba und die 40 Räuber“ in der Komischen Oper Berlin und lassen die gemeinsame Zeit in einem Abschlussgespräch Revue passieren. Ob Kinder, Eltern, Lehrer oder betagte Menschen: Für alle war die gemeinsame Zeit eine überwältigend schöne Zeit, die sie niemals vergessen werden. Ein älterer GEWOBAG-Mieter sagt augenzwinkernd: „Wenn ich nächstes Jahr noch nicht auf dem Friedhof liege, möchte ich wieder bei dem Opernprojekt dabei sein!“

**Mitten im Berliner Leben:
Projekt lebt von der Unterschiedlichkeit**

Die ausgewählte Askanier-Grundschule liegt in einem der GEWOBAG-Quartiere in Berlin-Spandau,

wo das kommunale Wohnungsunternehmen rund 12.000 Wohnungen bewirtschaftet. Die Klasse 4a ist ein gutes Beispiel für das multikulturelle Berlin: Die Familien der Schüler haben u.a. indonesischen, russischen, türkischen, mazedonischen, rumänischen, polnischen und libanesischen Hintergrund. Anne-Kathrin Ostrop, Musiktheaterpädagogin der Komischen Oper Berlin, hat das Workshopkonzept „Abenteuer Oper!“ entwickelt. „Die Schüler erleben, dass Kunst und Kultur auch mit ihnen selbst zu tun haben. Wir haben kein vorgefertigtes Stück, sondern weben die Lebenserfahrungen der Kinder mit ein. Wenn Ali Babas Bruder erschlagen und im Dorf beklagt wird, reden wir über Trauerriten aus aller Welt. Oder wir erleben Vielfalt anhand von Sprache: Das ‚susam‘ aus ‚Açıl, susam, açıl!‘ wird von Schülern durch viele Gemüse- und Obst- ▶

sorten in unterschiedlichen Sprachen ersetzt und dabei ergeben sich überraschende Übereinstimmungen in den Sprachwurzeln“, erklärt sie. Gerade Schüler mit türkischem oder arabischem Hintergrund bringen sich ganz selbstverständlich bei den orientalischem anmutenden Melodien und Tänzen ein. Ein Problem allerdings haben die Spandauer Schüler gemeinsam: Es fällt allen schwer, sich das „Danke“ abzugewöhnen, wenn man von einem anderen bedient wird. Immer wieder rutscht es über die Lippen: Aber die Kinder lernen im Workshop neben vielem anderen, dass im Umgang mit Sklaven zu Zeiten Ali Babas Höflichkeit nicht üblich war.

Kulturelle Bildung in strukturschwachen Stadtteilen

Bereits seit 2009 begeistern GEWO BAG und Komische Oper Berlin mit ihrem Projekt „Abenteuer

Oper!“ Schüler aus Grund- und Oberschulen für die Welt des Musiktheaters. Rund 300 Schüler haben seitdem hinter die Opernkulissen geschaut, Bühnenstücke spielerisch selbst erarbeitet und aufgeführt.

Mit der Gründung der gemeinnützigen Stiftung Berliner Leben im Mai 2013 wurde das spannende Format weiterentwickelt und bringt nun Kinder und Senioren zusammen. Das entspricht der Stiftungs-idee von Berliner Leben: Sie gibt neue Impulse, fördert langfristig und setzt sich für ein Miteinander der Nationen und Generationen ein. Schüler in strukturschwachen Quartieren entwickeln in Projekten mit renommierten Kulturinstitutionen wie der Komischen Oper Berlin die notwendigen Kompetenzen, um Kultur zu begreifen.

„Wir sind überzeugt, dass kulturelle Bildung einen größeren Stellenwert in der gesellschaft-

lichen Aufmerksamkeit erhalten sollte. Der Zugang zu Kunst und Kultur ist ein wichtiger Bestandteil der Persönlichkeitsentwicklung. Kinder und Jugendliche erhalten so die Fähigkeit, die Stadt von morgen mitzugestalten“, sagt Dr. Eugen von Lackum, Vorstandsvorsitzender der Stiftung Berliner Leben. Wissen nicht für sich zu behalten, an Mitmenschen weiterzugeben und mit ihnen in Kontakt zu treten, ist ein Bedürfnis, das Menschen aller Schichten und Altersklassen verspüren. Er betont: „Abenteuer Oper!“ schafft eine Gelegenheit, bei der Senioren ihre Fähigkeiten an Kinder weitergegeben. Und was beim gemeinsamen Turbanbinden mit den kleinen Räufern klappt, funktioniert auch anderswo. In einer Stadt, die aufgrund ihrer Größe durch Anonymität und Vereinzelung geprägt wird, schaffen wir ein Zusammengehörigkeitsgefühl.“

Interview mit Lutz Freitag „Das Soziale kann nicht der Politik überlassen werden – jeder Einzelne ist gefordert, sich zu engagieren“



Quelle: GEWO BAG

Lutz Freitag (hinten, 2. v. r.) ist Vorsitzender des Kuratoriums der Stiftung Berliner Leben und langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender der GEWO BAG. Anlässlich der Gründung der Stiftung fand ein Fachsymposium zur Verantwortung von Wohnungsunternehmen statt, auf dem auch Initiator Lutz Freitag zu seinem 70. Geburtstag geehrt wurde. Freitag hatte sich Spenden für die Stiftung zu seinem Geburtstag gewünscht und überreichte einen entsprechenden Scheck.

Rund ein Jahr nach dem Start der Stiftung können Sie sicher schon eine erste Bilanz der laufenden Stiftungsarbeit ziehen. Wie war die Resonanz in Öffentlichkeit und Politik?

Wir hatten einen gelungenen inhaltlichen Auftakt für die Stiftungsarbeit: Unser Symposium „Verantwortung für die Zukunft“ im Oktober 2013 (siehe DW 10/2013, S. 8) hat eine Brücke geschlagen

zwischen der Verantwortung in Politik, Wissenschaft, Medien, Wohnungswirtschaft für die Zukunft unserer Gesellschaft und Städte sowie dem konkreten Engagement in den Projekten und deren operativer Umsetzung vor Ort. Die Stiftung wurde so gleich zu Beginn ihrer Arbeit einer breiteren Öffentlichkeit bekannt gemacht.

Als Stiftung winken wir nicht mit dem Scheckbuch und stopfen Finanzierungslücken bei Ins-

titutionen, sondern initiieren, konzipieren und entwickeln in erster Linie eigene Projekte mit Partnern in der Stadt, die zur GEWO BAG und ihrer kommunalen Rolle als Quartiersentwickler passen. So können wir sicherstellen, dass die Stiftungsmittel optimal eingesetzt werden und die Projekte unseren Zielen und Erwartungen entsprechen. Wir bekennen uns zur Nachhaltigkeit in der Stiftungsarbeit und freuen uns sehr, dass wir

Projekte mit Strahlkraft

für ein gutes und buntes Miteinander

Die Stiftung Berliner Leben unterstützt eine bunte Vielfalt von Projekten in den Bereichen Kunst und Kultur, Jugend- und Altenhilfe und im Sport. Allen gemein ist, dass sie das Miteinander der Nachbarn fördern, die Kommunikation untereinander stärken und für Integration stehen – insbesondere von Familien mit unterschiedlicher Herkunft und Kultur. Die verschiedenen Schwerpunkte der Stiftung bilden sich in der Gremienbesetzung ab: Für die Stiftung Berliner Leben arbeitet ein starkes Team aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Kultur und Kommunikation. An der Seite von Dr. Eugen von Lackum (Vorstandssprecher der Baugrund AG) verstärken Dr. Hans-Michael Brey (Geschäftsführender Vorstand der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.), Susanne Moser (Geschäftsführende



Großes Staunen: Schüler erleben ihr „Abenteuer Oper“

Direktorin der Komischen Oper Berlin), Willi Schickler (Präsident der Bundesagentur Hessen a. D.) und Nicole Srock-Stanley (Geschäftsführerin der dan pearlman Marketingagentur GmbH) den Vorstand. Eine Kontrollfunktion übernimmt das Kuratorium unter Vorsitz von Lutz Freitag, dem GEWOBAG-Aufsichtsratsvorsitzenden. Zum Kuratorium zäh-

len weiterhin der Rechtsanwalt Dr. Ulrich Arlt, Rechtsanwältin und Mediatorin Anna Wellmann, die Kunstexpertin Yasha Young sowie GEWOBAG-Vorstandsmitglied Markus Terboven.

Derzeit läuft das neue Projekt „Interaktive kulturelle Bildung“ mit dem Museum Neue Nationalgalerie Berlin an. Auch hier setzt man auf pädagogisch angelegte Workshops, in denen gemeinsam gelernt und Dinge ausprobiert werden können. Nach dem Motto „Deine eigene Geschichte“ entwickeln Grundschüler ihre ganz persönliche Sichtweise auf die ausgestellten Kunstwerke. Die Oberschüler produzieren unter dem Thema „Stell die Verbindung her“ einen Audioguide von Jugendlichen für Jugendliche. ■



Weitere Informationen:
www.stiftung-berliner-leben.de

die Möglichkeit haben, die Projekte langfristig zu fördern.

CSR ist ein zunehmend populäres Thema.

Wieso haben Sie eine Stiftung gegründet, um Kultur-, Sport- und Sozialprojekte in den Kiezen zu fördern? Würden Spenden dazu nicht ausreichen und der Öffentlichkeit ebenso das Engagement für die Stadt und die Bedeutung der kommunalen Unternehmen für die Allgemeinheit verdeutlichen?

Gemeinnütziges Engagement gewinnt an Glaubwürdigkeit und Effektivität, wenn es außerhalb der Strukturen eines Unternehmens angesiedelt ist. Mit Hilfe der Stiftung Berliner Leben verbinden wir soziale und bürgerschaftliche Aktivitäten mit der Verwirklichung der GEWOBAG-Unternehmensziele, ohne die Strukturen und Prozesse miteinander zu vermischen. Wir bündeln unser Engagement für Berlin und die Berliner in einer eigenen Institution und machen es nach außen besser sichtbar.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin erleben gerade eine Renaissance, was die Erkenntnis über ihre Bedeutung für die Stadt und die Anerkennung ihres nachhaltigen Handelns betrifft. Wir sind in den letzten beiden Jahren erheblich gewachsen und werden es auch in den nächsten Jahren durch Ankäufe und Neubau weiterhin tun. Die Erwartungen an uns als städtisches Unternehmen sind enorm gestiegen, nicht nur in Bezug auf die mietdämpfende Rolle, sondern auch hinsichtlich der sozialen Stadtentwicklung. Die Stiftung ist eine Antwort, wie wir die größte gesellschaftliche Verantwortung bewältigen. Unserer Überzeugung nach reichen Spenden allein dafür nicht mehr aus. Mit der Stiftungsgründung

können wir den wachsenden sozialen Herausforderungen aktiv begegnen. Das ist nachhaltiges soziales Engagement in der rasant wachsenden Metropole Berlin.

Sie unterstützen mit Ihrer Stiftung auch Menschen in Not. Wie sieht diese Unterstützung konkret aus? Wie und von wem werden die Fälle ausgewählt?

Ein Beispiel: Viele ältere Mieter im GEWOBAG-Wohnungsbestand wollen so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben. Die Stiftung Berliner Leben unterstützt vor allem in Not geratene GEWOBAG-Mieter durch individuelle Umbaumaßnahmen in ihren Wohnungen, um damit ein lebenslanges Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Die Auswahl trifft der Vorstand der Stiftung.

Haben Sie nicht Befürchtungen, dass sich in dem Maße, wie sich Wohnungsunternehmen immer stärker für die Entwicklung ihrer Kieze, den sozialen Ausgleich in den Quartieren und die Minderung von strukturellen und persönlichen Defiziten einsetzen, auch die öffentliche Hand aus ihrer Verantwortung zurückzieht oder zumindest ein Alibi hat, in bestimmten Sektoren Finanzmittel zu kürzen?

In Berlin driften wie in vielen großen Städten die sozialen Milieus auseinander. Um einen gesellschaftlichen Zusammenhalt zu schaffen, brauchen wir ein breit angelegtes zivilgesellschaftliches Engagement. Ich bin überzeugt: Heute ist nicht mehr allein die öffentliche Hand gefordert, sondern die aktive Bürgergesellschaft. Im Rahmen

der Stiftungsarbeit schaffen wir neue Spielräume für die Kultur der praktischen Teilhabe, weil wir eigene zielgenaue und bedarfsgerechte Projekte entwickeln und finanzieren können. Die Arbeit der Stiftung soll zeigen, was das Leben in der Stadt eben auch ausmachen kann: die gemeinsame Verantwortung der Zivilgesellschaft für die Zukunft der Stadt. Das Soziale kann nicht der Politik und Verwaltung überlassen werden, auch jeder Einzelne ist gefordert, sich für seine Stadt, seinen Kiez und seine Nachbarschaft zu engagieren.

Wie finanziert sich die Stiftung und ihre Arbeit? Angesichts der relativ bescheidenen Renditen, die seriöse und nachhaltige Anlagen an den Finanzmärkten zurzeit erzielen, dürfte die Stiftung – über die Verzinsung des Stiftungskapitals hinaus – auf laufende Zuschüsse der GEWOBAG angewiesen sein.

Wie hoch sind die Aufwendungen, die man für eine solche Stiftung veranschlagen muss?

Unser Stiftungskapital beträgt 1 Mio. € und ist eine sehr gute Basis für die Projekte. Hinzu kommen als Sacheinlage ein Grundstück, in dem u. a. die Stiftung ihren Sitz und Projekte künftig Räume erhalten sollen, sowie als dauerhafte Sachspende die gesamte Übernahme des Verwaltungsaufwands. Und wir setzen natürlich auf Spenden von Dritten für unsere Stiftung. Im ersten Geschäftsjahr haben wir erfolgreich gewirtschaftet und kamen ohne zusätzliche Zuschüsse der GEWOBAG aus. Diese finanzielle Stabilität streben wir auch in Zukunft an.

Herr Freitag, vielen Dank für das Interview!

Das Interview führte Olaf Berger.

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Nachrüstverpflichtungen nach EnEV 2014 und Anforderungen aus der TrinkwV in Bezug auf Bleileitungen

Die Energieeinsparverordnung EnEV 2014 behandelt Nachrüstverpflichtungen erstmals als Ordnungswidrigkeit. Die neuen Anforderungen gelten ab Mai 2014. Seit Anfang Dezember 2013 gilt nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) für Blei im Trinkwasser ein neuer Grenzwert. Es ist davon auszugehen, dass der Wert bei vorhandenen Bleileitungen in der Regel nicht eingehalten werden kann. Was daraus folgt, erklärt Teil 33 unserer Serie.



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

Im Folgenden wird dargestellt, ob sich bilanzielle Folgen aus den Nachrüstverpflichtungen nach EnEV 2014 und den Anforderungen aus der TrinkwV in Bezug auf Bleileitungen ergeben können, und wenn ja, welche das wären.

Grundsätze der Rückstellungsbildung

Für ungewisse Verbindlichkeiten aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen sind folgende Grundsätze der Rückstellungsbildung anzuwenden. Eine handelsrechtliche Rückstellungsbildung im Sinne von § 249 HGB ist geboten, wenn die folgenden Kriterien kumulativ erfüllt sind:

- das Bestehen einer Außenverpflichtung, die bei öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen aufgrund von Gesetzen oder Verordnungen regelmäßig vorliegt,

- die rechtliche und wirtschaftliche Verursachung der Verpflichtungen (hier sind Übergangsfristen und Ausnahmeregelungen zu berücksichtigen),
- die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme sowie
- dass es sich nicht um aktivierungspflichtige Aufwendungen handeln darf.

Das Steuerrecht fordert in diesem Zusammenhang grundsätzlich, dass die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen sanktionsbewährt sind und dass ein fester Zeitraum zu deren Erfüllung vorgegeben ist.

Rückstellung für Nachrüstverpflichtungen

Nach der Novelle der EnEV bestehen folgende Nachrüstverpflichtungen:

- Bis 31. Dezember 2011 mussten bisher ungedämmte oberste Geschossdecken gedämmt sein. Bis 31. Dezember 2015 müssen Geschossdecken, die den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 nicht erfüllen, gedämmt sein.
- Seit 1. Januar 2009 dürfen Eigentümer von Gebäuden bestimmte Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut worden sind, nicht

mehr betreiben. Ab 1. Januar 2015 dürfen Eigentümer von Gebäuden bestimmte Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut worden sind und solche, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut worden sind nach Ablauf von 30 Jahren, nicht mehr betreiben. Betroffen sind Heizkessel, die keine Niedertemperatur- oder Brennwertkessel sind und deren Nennleistung zwischen 4 kW und 400 kW liegt.

- Bis zum 31. Dezember 2006 mussten Eigentümer von Gebäuden dafür sorgen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt sind.

Mit der Novelle der EnEV werden Nachrüstverpflichtungen erstmals als Ordnungswidrigkeit betrachtet und können entsprechend geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig nicht dafür sorgt, dass die Nachrüstpflichten umgesetzt werden. Das mögliche Bußgeld beträgt bis zu 50.000 €. Die EnEV definiert Ausnahmetatbestände, die Eigentümer

MINDESTWÄRMESCHUTZ NACH DIN 4108-2 BEI OBERSTEN GESCHOSSDECKEN

Die nach EnEV 2009 enthaltene Anforderung „ungedämmt“ war bisher nicht definiert. Nach Auslegung der Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz galt das Kriterium bei massiven Deckenkonstruktionen, die seit 1969 errichtet wurden und bei Holzbalkendecken aller Baualtersklassen als erfüllt.

Die EnEV 2014 konkretisiert die Anforderung und verlangt einen Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2. Es kann nach wie vor davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der obersten Geschossdecken,

die Holzbalkendecken sind und die über eine Schüttung o. Ä. verfügen, den Mindestwärmeschutz erfüllen. Für Massivdecken kann davon ausgegangen werden, dass vorhandene Dämmschichten ab 4 cm Dicke den Mindestwärmeschutz erfüllen.

Aufgrund der Anpassung der Anforderung an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 wurde die in der EnEV 2009 enthaltene Frist (31. Dezember 2011) nun bis zum 31. Dezember 2015 erweitert.

von der Nachrüstverpflichtung befreien. Ausnahmetatbestände sind:

- Gebäude, die strukturell leer stehen und abgerissen werden sollen.
- Ein- und Zweifamilienhäuser, in denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat.
- Fehlende Wirtschaftlichkeit: Soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.
- Unbillige Härte: Wenn ein Eigentümer in nahem zeitlichem Zusammenhang mehrere Pflichten nach der EnEV zu erfüllen hat und ihm dies nicht zuzumuten ist.

Fazit Nachrüstverpflichtungen

Die in der EnEV definierten Nachrüstverpflichtungen führen dann zu einer handelsrechtlichen Rückstellungsbildung (siehe Tabelle 1), wenn das Wohnungsunternehmen der Verpflichtung bis zum Fristablauf nicht nachgekommen ist und ein Ausnahmetatbestand, i. d. R. die fehlende Wirtschaftlichkeit, nicht nachgewiesen werden kann. Aufgrund der Sanktionierung der Nachrüstverpflichtungen besteht auch nach Steuerrecht eine Rückstellungspflicht.

Im Vorfeld der Abschlusserstellung sollte eine technische und wirtschaftliche Bestandsaufnahme erfolgen. Auf Grund der bestehenden Ausnahmetatbestände wird es in der Praxis nur in seltenen Fällen zu einer Rückstellungsbildung kommen, allerdings muss die Ausnahme (i. d. R. fehlende Wirtschaftlichkeit) vom Unternehmen nachgewiesen und dokumentiert werden. Sollte eine Rückstellung gebildet werden müssen, liegt ein Verstoß gegen die EnEV vor, der grundsätzlich zu einer Berichterstattungspflicht des Wirtschaftsprüfers im Prüfungsbericht zu sonstigen Verstößen, die nicht die Rechnungslegung betreffen, führt.

Anforderungen aus der TrinkwV- in Bezug auf Bleileitungen

Das Thema Blei im Trinkwasser ist nicht trivial, da durch Blei Langzeitschädigungen bei Mietern, insbesondere bei Kindern und Kleinkindern auftreten können. Seit 1. Dezember 2013 gilt nach der Trinkwasserverordnung für Blei ein neuer niedrigerer Grenzwert von 0,01 mg/l (siehe DW 5/2014, S. 24). Es ist davon auszugehen, dass der Wert bei vorhandenen Bleileitungen in der Regel nicht eingehalten werden kann. Daher müssen diese Leitungen gegen Rohre aus besser geeigneten Werkstoffen ausgetauscht werden. Wasserversorger und Vermieter, die ihre Bleirohre nicht bis zum

1. Dezember 2013 vollständig ausgewechselt haben, müssen die betroffenen Verbraucherinnen und Verbraucher per Schreiben oder per Aushang informieren, unabhängig von der Blei-Konzentration im Trinkwasser.

Bilanzielle Behandlung

Bei den Verpflichtungen aus der TrinkwV handelt es sich um sog. öffentlich-rechtliche Verpflichtungen. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen sind ungewisse Verbindlichkeiten im Sinne von § 249 HGB (siehe Tabelle 2).

Nach TrinkwV gibt es für Bleileitungen keine explizite Ausbaupflicht. Der Stichtag 1. Dezember 2013 gilt für den abgesenkten Bleiwertgrenzwert und die Informationspflicht gegenüber dem Mieter bei bekannten Bleileitungen. Durch den niedrigen Bleiwert ergibt sich aber faktisch eine Austauschpflicht, da vermutet wird, dass der Bleiwert bei vorhandenen Bleileitungen nicht mehr zu

Von einer Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme ist auszugehen, wenn sich der Bilanzierende der Verpflichtung rechtlich und/oder faktisch nicht entziehen kann. Es reicht insoweit auch aus, dass der Kaufmann sich mit Rücksicht auf die Öffentlichkeit und die Wahrung des guten Rufs des Unternehmens gezwungen sieht, die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen.

Fazit Bleileitungen

Sollte das Wohnungsunternehmen Kenntnis über noch auszutauschende Bleileitungen in Wohngebäuden haben, ist von einer faktischen Austauschpflicht auszugehen. Für die Kosten des Austausches der Bleileitungen sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten – auch in der Steuerbilanz – zu bilden. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn der Austausch in naher Zukunft zusammen mit anderen Gewerken durchgeführt werden soll und zu einer wesentlichen Verbesserung des Objekts, die

RÜCKSTELLUNG FÜR NACHRÜSTVERPFLICHTUNGEN?	
Außenverpflichtung	Öffentlich-rechtliche Verpflichtung (EnEV)
rechtlich und wirtschaftlich verursacht	Mit Ablauf der Übergangsfrist, Ausnahmen sind zu berücksichtigen
Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme	der Eigentümer kann sich der Verpflichtung nicht entziehen (außer bei Ausnahmetatbeständen)
Keine aktivierungspflichtigen Aufwendungen	i. d. R. erfüllt, wenn nicht Teil einer Gesamtmaßnahme

Tabelle 1

RÜCKSTELLUNG FÜR DEN AUSBAU VON BLEILEITUNGEN?	
Außenverpflichtung	Öffentlich-rechtliche Verpflichtung (TrinkwV)
Rechtliche und wirtschaftliche Verursachung	Mit Ablauf der Übergangsfrist am 1. Dezember 2013, Ausnahmen sind zu berücksichtigen
Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme	Bei Kenntnis über bestehende Bleileitungen ist aufgrund der ausgehenden Gesundheitsgefährdung von einer faktischen Verpflichtung auszugehen, der sich der Bilanzierende mit Rücksicht auf die Öffentlichkeit und die Wahrung des guten Rufs des Unternehmens nicht entziehen kann.
Keine aktivierungspflichtigen Aufwendungen	i. d. R. erfüllt, wenn nicht Teil einer Gesamtmaßnahme

Tabelle 2

halten ist. Alternativ wäre eine Gegenprobe oder Einschränkung der Nutzungsfähigkeit des Wassers („kein Trinkwasser“, z. B. wenn die Bleileitung nur als Gartenwasserleitung benutzt wird). Daneben schreibt aber die TrinkwV vor, dass beim Betrieb von Trinkwasserinstallationen geeignetes Material zu verwenden ist. Bleileitungen erfüllen diese Forderung nicht. Die Abgabe von Trinkwasser, welches den Grenzwert für Blei überschreitet, ist verboten und kann eine Straftat darstellen. Die rechtliche Verursachung (Verpflichtung besteht somit ab dem 1. Dezember 2013) und die wirtschaftliche Verursachung (Gebäude ist ohne Trinkwasseranlage nicht funktionstüchtig) ist somit gegeben.

über dessen ursprünglichen Zustand hinausgeht, führt. In diesem Fall handelt es sich um aktivierungspflichtige Aufwendungen. Die regionalen Prüfungsverbände im GdW und die nahe stehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften stehen Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung. ■

GDW ARBEITSHILFE 74

Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis

Die neue Arbeitshilfe ist direkt über den GdW zu beziehen.

➤ Weitere Informationen: www.gdw.de

Leipziger Stadttrendite-Studie ermittelt ökologische Effekte Wohnungsgenossenschaften wirtschaften nachhaltig

Mit der 2010 präsentierten Studie „Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften“ hatten vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften erstmals nach einheitlichen Maßstäben eine Mitglieder- und Sozialrendite mit wissenschaftlicher Begleitung berechnen lassen. Das Projekt wurde jetzt fortgeschrieben und um ökologische Aspekte erweitert. Die vorgestellten Ergebnisse belegen eine von den Genossenschaften erbrachte Stadttrendite.



Michaela Kostov
Vorstand VLW,
Leiterin Fachgruppe Sozialrendite
Plattform „wohnen bei uns“,
Leipzig

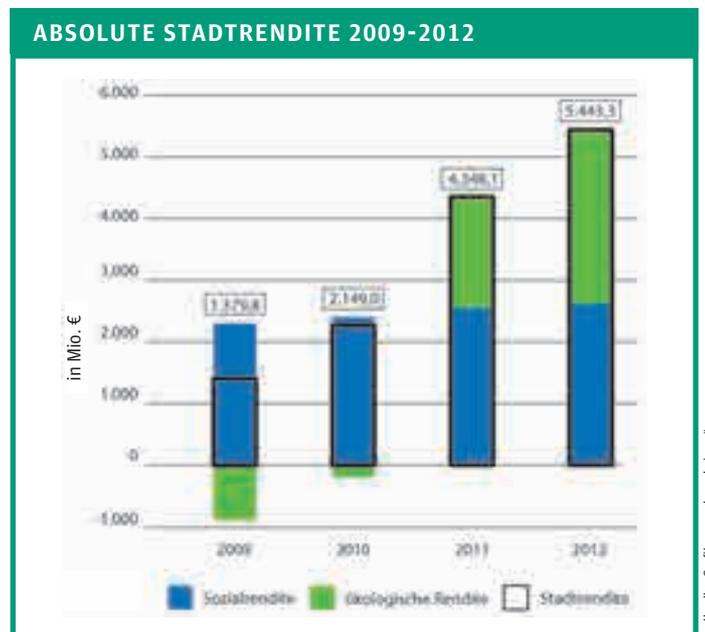
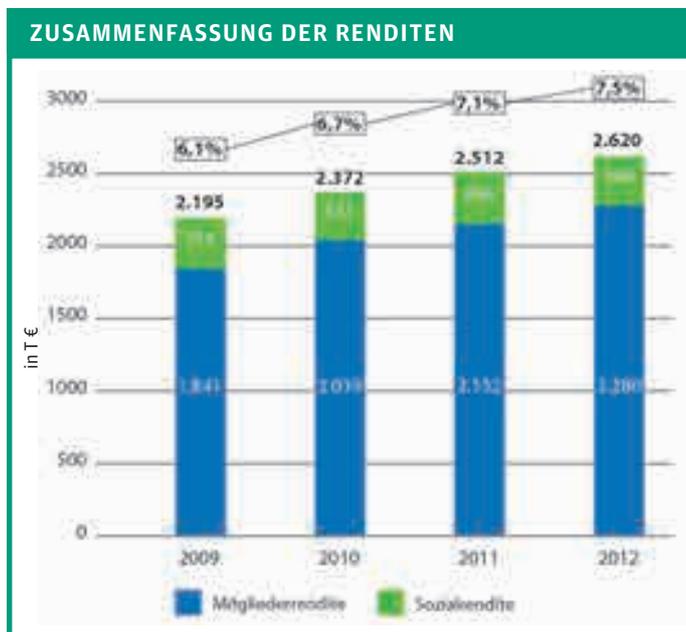
Wohnungsgenossenschaften vereinen mehrere Sichtweisen auf den Wohnungsmarkt: Mit ihrer privatwirtschaftlichen Rechtsform sind sie im Geschäftsverkehr den „normalen“ privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen gleichgestellt. In ihrer Zielausrichtung spielen jedoch neben der betriebswirtschaftlichen auch die soziale und gemeinnützige Perspektive eine bedeutende Rolle. Vor diesem Hintergrund können sie eine „Sozialrendite“ für die Kommune/den Bürger so-

wie für ihre Mitglieder generieren. Diese wird von Gesellschaft und Politik jedoch zu wenig wahrgenommen. Aus diesem Grund präsentierten die Leipziger Plattform von Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“, der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) und das Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge der Universität Leipzig 2010 die Studie „Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften“. Erstmals hatten die vier Wohnungsgenossenschaften Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL), Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig (Wogetra), Wohnungsgenossenschaft Unitas eG und Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) nach einheitlichen Maßstäben eine Mitglieder- und Sozialrendite mit wissenschaftlicher Begleitung berechnen lassen. Das



Heizanlage der WOGETRA in der Hans-Beimler-Straße

Projekt fand bundesweite Beachtung und erhielt 2011 den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft (siehe DW 7/2011, S. 14).



PROJEKT „STADTRENDITE VON WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN“



Betrachtungszeitraum: 2009 bis 2012

Wissenschaftliche Begleitung des Projekts:

Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge e. V. der Universität Leipzig
(www.uni-leipzig.de/fiwi)

Anzahl „wohnen bei uns“-Wohneinheiten: ca. 31.000

Anzahl Mitglieder „wohnen bei uns“: ca. 50.000

Mitglieder- und Sozialrendite gesamt: ca. 9,7 Mio. €

Ökologische Rendite: ca. 3,6 Mio. €

Stadtrendite: ca. 13,3 Mio. €

2013 wurde die Vorgängerstudie fortgeschrieben und um einen bedeutsamen Baustein erweitert: Ökologische Effekte wurden in die Betrachtung mit einbezogen und als „ökologische Rendite“ ermittelt. Die drei Säulen betriebswirtschaftliche, soziale und ökologische Rendite fasst die Untersuchung zu einer Stadtrendite zusammen. Erste Ergebnisse wurden im Dezember 2013 in Leipzig der Öffentlichkeit vorgestellt.

Mitglieder- und Sozialrendite 2009 bis 2012

Wie schon 2010 erfolgte die Berechnung dieser Renditen durch eine Auswahl sachlicher, nachvollziehbarer, belastbarer und messbarer Faktoren. Die Mitgliederrendite beziffert die Leistungen, die über die im Mietvertrag vereinbarten Pflichten hinausgehen. Sie betrug in den Jahren 2009 bis 2012 rund 8,3 Mio. €. Initiativen, die das Wohnumfeld stärken und die sozialen Strukturen fördern, summieren sich unter dem Begriff Sozialrendite. Diese betrug im selben Zeitraum

rund 1,4 Mio. €. Für die eigenen Mitglieder und die Stadtentwicklung in Leipzig hat damit die Plattform „wohnen bei uns“ einen Mehrwert in Höhe von fast 10 Mio. € erbracht.

Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG: „Die Sozialrendite ist über mehrere Jahre ein konstantes Element nicht nur zur Förderung der eigenen Mitglieder, sondern stellt mit wachsender Bedeutung die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität der Allgemeinheit dar. Wohnungsgenossenschaften bilden eine wesentliche Säule der lokalen Wohnungsverorgung und sind damit bereits seit Jahrzehnten ein Garant für sicheres, bezahlbares Wohnen. Darüber hinaus sorgen sie für stabile Nachbarschaften, sichern den sozialen Frieden, schaffen lokale Beschäftigung und entlasten damit zunehmend die öffentlichen Haushalte.“

Ökologische Rendite

Neben der betriebswirtschaftlichen und der Sozialrendite bildet die ökologische Rendite erst-

malig die dritte Säule des Stadtrenditekonzepts, das der Studie zugrunde liegt. Dieses Renditekonzept soll vereinfacht ausgedrückt diejenigen Effekte quantifizieren, welche Unternehmen auf ihr ökologisches Umfeld entfalten. Die Wohnungswirtschaft ist für viele ökologische Aspekte der Lebensqualität prägend. So entscheiden z. B. die Wohnform und deren Einbindungen in örtliche und städtische Strukturen über den Energieverbrauch, die lokale Wasserwirtschaft und die notwendige Qualität von Entsorgungsleistungen.

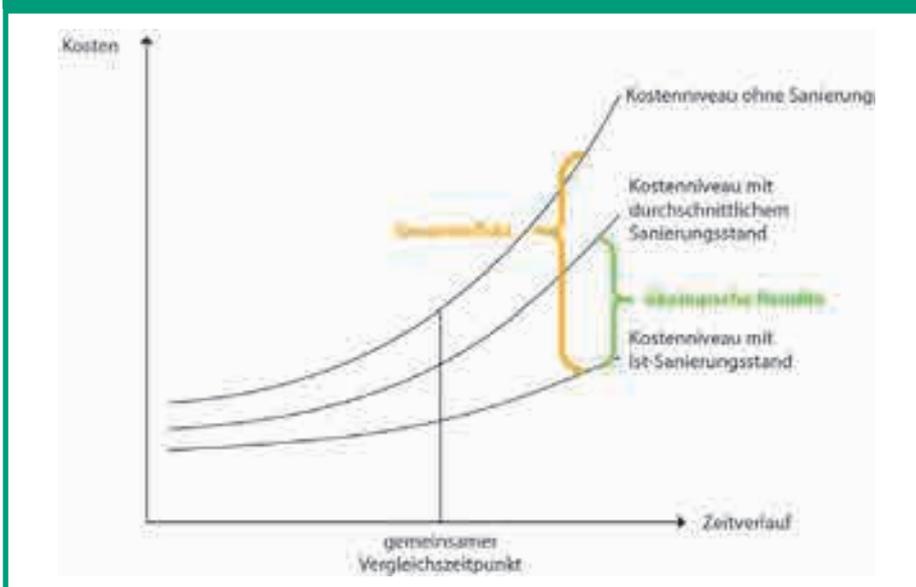
Basis des Konzepts der ökologischen Rendite sind die Effekte, die die in der Vergangenheit durchgeführten energetischen Sanierungen haben. Diese ökologische Komponente kann auch in eingesparten CO₂-Emissionsmengen aufgezeigt werden. Durch die energetischen Sanierungsmaßnahmen der vier Wohnungsgenossenschaften ergibt sich auf Grundlage der Berechnungen der CO₂-Datenbank des VSWG ein eingespartes Volumen von rund 32.800 t CO₂ pro Jahr. Diese CO₂-Menge kann auch in „Wald-Äquivalente“ umgerechnet werden. Daraus ergibt sich für vier Wohnungsgenossenschaften eine Waldfläche von rund 3.000 ha - was knapp der gesamten Verkehrsfläche der Stadt Leipzig entspricht.

Das Engagement der vier Wohnungsgenossenschaften in diesem Bereich bewirkt zudem auch eine finanzielle Entlastung für die Mitglieder und Mieter bei den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung. Eine zweite Herangehensweise betrachtet daher die Effekte der energetischen Sanierung aus der Perspektive ihrer Kostenwirksamkeit. Prinzipiell sind hierbei in den vergangenen 20 Jahren zwei gegenläufige Effekte zu beobachten gewesen: Einerseits wurden durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen die Energiebedarfe deutlich reduziert, andererseits erhöhten sich die Einzelkosten für die Energieträger dramatisch. Die ökologische Rendite soll deshalb auch die kostendämpfenden Effekte der energetischen Sanierung berücksichtigen.

Erfolg dank energetischer Modernisierungen

Die Berechnung der ökologischen Rendite erfolgt mit der Zielgröße der warmen Nebenkosten, welche für die Mitglieder und Mieter unmittelbar nachvollziehbar sind. Bei der ökologischen Rendite handelt es sich dabei allerdings nicht um den Gesamteffekt, der durch die Sanierungen seit den 1990er Jahren erreicht wurde. Dies würde unterschlagen, dass im gesamten Immobilienmarkt Leipzigs und Sachsens immense Investitionen in die energetische Qualität geflossen sind. Als ökologische Rendite wird nur derjenige Teil aufgefasst, der sich als Vorteil gegenüber dem bundesdurchschnittlichen Sanierungsniveau ergibt.

EINGRENZUNG ÖKOLOGISCHER RENDITE





Quelle: Frauentheater Leipzig e.V.

Chorprojekt Imagine Europe – die Mitglieder der „wohnen bei uns“-Genossenschaften engagieren sich auch in vielen sozialen und kulturellen Projekten ehrenamtlich

In einem durchschnittlichen Mehrfamilienhaus in Ostdeutschland werden rund 10% mehr Heizenergie/m² und Jahr verbraucht als im Durchschnitt der vier Wohnungsgenossenschaften, bundesweit sind es mit 132,2 kWh sogar rund 14% mehr. Dies illustriert den Vorsprung, den die vier Genossenschaften mit ihren energetischen Sanierungsmaßnahmen der vergangenen rund 20 Jahre gegenüber den größeren Vergleichsmaßstäben erreicht haben.

Gegenüber den 1990er Jahren, vor den umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen, entstehen für die Mitglieder aktuell (2012) Vorteile in Höhe von 0,66 €/m² Wohnfläche und Monat. Bei einer Wohnung mit 65 m² entspricht dies einer durchschnittlichen Ersparnis von rund 512 €/a. Die Sanierungen erzeugten bei den Energiekosten allein im Jahr 2012 ein Einsparvolumen in Höhe von 12,8 Mio. € gegenüber 1990. Im Vergleich zum durchschnittlichen Sanierungsstand in Sachsen

entstehen für die Mitglieder von BGL, WOGETRA, Unitas und VLW bei den warmen Nebenkosten Vorteile in Höhe von rund 0,10 €/m² Wohnfläche. Bei einer Wohnung mit 65 m² entspricht dies durchschnittlich rund 77 €/a. Im bundesweiten Vergleich sind die Einspareffekte noch größer: Sie betragen bei den Energiekosten für Heizung und Warmwasser ca. 0,15 €/m² und Monat und damit rund 113 €/a für eine 65-m²-Wohnung. Die ökologische Rendite der Jahre 2009 bis 2012 bemisst sich an der Kostenersparnis der Mitglieder und Mieter gegenüber dem bundesweiten Durchschnitt, wobei das spezifische Baualter des Gebäudebestands der vier Genossenschaften berücksichtigt wurde. Die ökologische Rendite des Jahres 2012 beträgt rund 2,8 Mio. € gegenüber 1,8 Mio. € im Vorjahr 2011. In den Jahren 2009 und 2010 war der Wert aufgrund der relativ teuren Versorgung mit Fernwärme leicht negativ.

Stadtrendite

Die zusammengefassten Berechnungsergebnisse der sozialen und ökologischen Rendite ergeben die Stadtrendite. 2012 betrug sie 5,4 Mio. € (2011: 4,4 Mio. €).

Vor dem Hintergrund der ermittelten Studienergebnisse sehen sich die Wohnungsgenossenschaften der Plattform „wohnen bei uns“ in ihrer Rolle als aktiver und bedeutsamer Gestalter von Stadtentwicklung und als der Förderer von sozialem Frieden und bürgerschaftlichem Engagement bestärkt. ■



Quelle: VLW

Fassade des denkmalgeschützten Radius Hof der VLW



Quelle: Unitas

Saniertes Wohngebäude der Unitas in der Leipziger Friedrich-Ebert-Straße



Weitere Informationen und Download-Möglichkeit der Studie in einer Kurz- sowie einer kompletten Fassung unter: www.wohnen-bei-uns.eu

Interview mit Sabine Wolter und Brigitte Momm

„Der frühzeitigen Nachfolgeplanung innerhalb der Personalplanung wird eine hohe Priorität beigemessen.“

Angesichts des demografischen Wandels müssen sich Unternehmen neuen Herausforderungen bei der Personalentwicklung stellen. Längere Lebensarbeitszeiten, älter werdende Belegschaften und der Fachkräftemangel verlangen nach Antworten. Mit welchen Strategien die VIVAWEST Wohnen diesen Herausforderungen im Personalwesen begegnet, schildern Sabine Wolter (Leiterin Personalmanagement, links) und Brigitte Momm (Leiterin Personalentwicklung).

Auf welchen Zeitraum ist Ihre Personalbedarfsplanung angelegt?

Unsere mittelfristige Personalbedarfsplanung umfasst grundsätzlich einen Zeitraum von fünf Jahren. Darüber hinaus hat die Nachfolgeplanung für die Passivphasen unserer Mitarbeiter in Altersteilzeit begonnen, die sich über einen Zeitraum von maximal sieben Jahren (inkl. ein Jahr Vorlaufzeit) erstreckt.

Über welche Ressourcen (Printanzeigen, Internetportale, Personalberater) rekrutieren Sie Mitarbeiter?

Vakante Stellen werden zunächst intern ausgeschrieben, da die Besetzung jeder neuen oder wieder zu besetzenden Stelle wie auch die Rekrutierung von Nachwuchskräften bei VIVAWEST Wohnen in erster Linie aus den eigenen Reihen vorgesehen ist. Interessierten Mitarbeitern bieten wir dazu ggf. ergänzend erforderliche Qualifizierungsmaßnahmen zur Ausübung der entsprechenden Funktion an. Sollte die interne Stellenausschreibung nicht zur erfolgreichen Besetzung der vakanten Stelle führen, erfolgt anschließend eine externe Stellenausschreibung über die Stellenbörse auf der unternehmenseigenen Internetseite, gängigen Jobbörsen im Internet sowie über Kontakte und Kooperationen mit Schulen, Handelskammern und Jobagenturen. Des Weiteren empfiehlt sich VIVAWEST Wohnen als Arbeitgeber u.a. durch das Angebot von Schülerpraktika und einer gezielten Ansprache von Schülern und



Sabine Wolter und Brigitte Momm

Studenten auf spezifischen Ausbildungs- und Karrieremessen.

Wie hoch ist die Ausbildungsquote?

Die Ausbildungsquote beträgt seit Beginn des Unternehmens mindestens 6 %. Diese Mindestquote ist bis Ende 2014 verbindlich vereinbart. Des Weiteren besteht gemäß Tarifvertrag eine grundsätzliche Übernahmegarantie für unsere Ausbildungsabsolventen.

Gibt es Anreize zur Mitarbeiterbindung?

Welche sind das?

Bei VIVAWEST Wohnen tragen sowohl „Hard Facts“, wie die Vergütung inkl. Prämienzahlungen, die betriebliche Altersversorgung, Arbeitsplatzsicherheit und Karrierechancen, als auch „Soft Facts“ entscheidend zur Mitarbeiterbindung bei.

Zu Letzteren zählen eine offene und von Verantwortung geprägte Unternehmenskultur, die gewährten Handlungs- und Verantwortungsfreiräume der Mitarbeiter, Wertschätzung und Anerkennung der Mitarbeiterleistungen, individuelle Weiterbildungsmöglichkeiten, ein gutes Betriebs- und Arbeitsklima und ein ebenso gutes Unternehmensimage.

Auch die zusätzlichen freiwilligen Sozialleistungen seitens des Unternehmens, wie die Kostenüber-

nahme zielgerichteter Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, die Zahlung einer Kinderzulage, die über den steuerlichen Freibetrag hinausgehende Fahrtkostenerstattung für Dienstfahrten, die Mitarbeiterdarlehen und Mietnachlässe, sind in diesem Zusammenhang zu nennen. Um die Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen zu verstärken, wurde im Rahmen eines Ideenmanagements die Möglichkeit geschaffen, durch Vorschläge den eigenen Arbeitsplatz wie auch das gesamte Arbeitsumfeld kontinuierlich zu verbessern. Nicht zuletzt runden der VIVAWEST-Marathon sowie eine stimmungsvolle Weihnachtsfeier das Angebot für die Mitarbeiter der VIVAWEST Wohnen ab. Diese Vielzahl an Anreizen zur Mitarbeiterbindung zeigt bereits heute ihre Wirkung in Form einer sehr geringen Fluktuationsrate bei der VIVAWEST Wohnen. ▶

Was zeichnet eine gute Personalplanung aus?

Eine gute Personalplanung ermöglicht uns (sowohl unter quantitativen als auch qualitativen Aspekten) eine optimale und vorausschauende Festlegung der Personalbedarfe.

Da die Anforderungen an die fachlichen, methodischen, sozialen und analytischen Kompetenzen unserer Mitarbeiter immer weiter steigen, ist eine gezielte und regelmäßige Erhebung der Fähigkeiten und Potenziale der Beschäftigten für eine gute Personalplanung unerlässlich. Durch Personalentwicklungsmaßnahmen können so ggf. entstandene Abweichungen vom Soll-Profil ausgeglichen werden, um weiterhin am Puls der Zeit zu bleiben. Weiterhin sollte auch der frühzeitigen Nachfolgeplanung innerhalb der Personalplanung eine hohe Priorität beigemessen werden, um dem prognostizierten Fachkräftemangel entgegenzuwirken (z. B. durch eine berufliche Ausbildung und einer gezielten Förderung qualifizierter Nachwuchskräfte).

Werden die Potenziale der Mitarbeiter systematisch analysiert? Nach welchem Ansatz?

Die Führungskräfte und der Bereich Personalentwicklung haben die Leistungs- und Potenzialträger im Blick. Individuelle Gespräche sowie die Erstellung eines Stärkenprofils helfen, die Potenziale zu ermitteln. Basierend auf dem VIVAWEST-Kompetenzmodell erfolgt eine Erörterung der Mitarbeiterkompetenzen und Entwicklungsmöglichkeiten im jährlichen Gespräch zwischen Führungskraft und Mitarbeiter. Die Einschätzung wird künftig in eine Potenzialmatrix einfließen, die wiederum eine systematische bedarfsorientierte Nachfolgeplanung und den Aufbau eines Talentmanagements unterstützen soll. Bei der Betrachtung werden auch die Schlüsselkräfte und Führungsnachwuchskräfte mit Potenzial einbezogen. Die Führungskräfteentwicklung stützt sich u. a. auf die Elemente Personalklausur und ein 180°-Feedback. Potenzielle Nachfolgekandidaten sind Mitarbeiter mit mindestens fünf Jahren relevanter Berufserfahrung, Projektleitungs- oder Führungserfahrung und/oder Budgetverantwortung. Der bestehende Unternehmensbedarf auf der Basis der quantitativen und qualitativen Personalplanung ist selbstverständlich.

Gibt es ein definiertes Budget für Mitarbeiterqualifizierungsprogramme?

Ein Gesamtbudget für Schulungen und Seminare wird jährlich neu festgelegt. In Abstimmung mit den Betriebsparteien werden Mitarbeiterqualifizierungsprogramme oder zielgruppen- bzw. themenspezifische Maßnahmen konzipiert und

durchgeführt. Dazu gehören auch die erforderlichen IT- und Systemschulungen. Maßnahmen, die sich aus der strategischen Unternehmensentwicklung ergeben, werden als Projekt definiert und entsprechend kalkuliert.

Welche Maßnahmen sind Bestandteil der Personalentwicklungsprogramme (z. B. Förderung der Aus- und Weiterbildung)?

VIVAWEST Wohnen versteht sich als lernende Organisation. Einheitliche und verbindliche Regelungen schaffen die Voraussetzungen für den bestmöglichen Einsatz der Mitarbeiter im Unternehmen und unterstützen und gewährleisten damit den beruflichen Aufstieg. Zur gezielten Entwicklung und Förderung von Mitarbeitern zählen individuelle Maßnahmen zur Fort- und Weiterbildung, wie berufsbegleitende branchenspezifische Fortbildungsmaßnahmen, Studiengänge sowie abschlussbezogene Lehrgänge. Kriterien für die Förderung sind die benötigten Qualifikationen und Kompetenzen sowie die Möglichkeit der zukünftigen Anwendung und Umsetzung des erworbenen Wissens im Unternehmen. Vom Unternehmen veranlasste Maßnahmen zur systematischen Nachwuchsförderung und -entwicklung gehören ebenfalls zu den genutzten Personalentwicklungsprogrammen. Die klassischen flankierenden betrieblichen Weiterbildungsmaßnahmen stellen die Arbeits- und Einsatzfähigkeit der Mitarbeiter sicher und finden grundsätzlich während der Arbeitszeit statt. Die Kosten trägt der Arbeitgeber.

Werden die Programme von den Mitarbeitern angenommen?

Die Mitarbeiter der VIVAWEST Wohnen zeigen in verstärktem Maße Interesse an berufsbegleitenden Qualifizierungsmaßnahmen. VIVAWEST übernimmt die Kosten, wenn die zu erwartenden Resultate von Fortbildungsmaßnahmen und Studiengängen im betrieblichen Interesse liegen. Insbesondere die jüngeren Nachwuchskräfte entscheiden sich für eine zusätzliche Fachausbildung, um damit systematisch den beruflichen Werdegang zu planen.

In welchen Intervallen werden die Personalentwicklungspläne überprüft und angepasst?

Die Personalentwicklungspläne werden kontinuierlich überprüft. Anforderungen, die sich aus der Unternehmensentwicklung ergeben, sowie Anpassungen und Veränderungen aus Prozessoptimierung werden von den Bereichen Personalmanagement und Personalentwicklung aufgenommen.

Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?

Die VIVAWEST Wohnen hat sich dem Thema frühzeitig genähert und dazu eine umfangreiche Analyse durchgeführt. Aus den Ergebnissen wurden folgende Handlungsfelder abgeleitet und im Rahmen des Tarifvertrags Demografie verbindlich festgelegt: VIVAWEST Wohnen leistet einen Beitrag dazu, die Arbeitsbedingungen altersgerecht zu gestalten, die Gesundheit der Beschäftigten zu fördern und somit die Beschäftigungsfähigkeit der einzelnen Mitarbeiter zu erhöhen sowie weiterhin Wege zum vorzeitigen und gleitenden Ausscheiden aus dem Arbeitsleben zu ermöglichen.

Gibt es bestimmte Arbeits- und Zeitmodelle zur Vereinbarkeit von Familien und Beruf?

Bereits seit Jahren engagierten sich die Vorgängergesellschaften Evonik Wohnen und THS Wohnen erfolgreich für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Es wurden Rahmenbedingungen geschaffen, damit unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Anforderungen im Beruf mit ihren familiären Gegebenheiten vereinbaren können. Das bestehende Angebot der Vorgängergesellschaften wurde durch die VIVAWEST Wohnen weitergeführt, aber auch erweitert, so dass wir in 2013 bereits zum zweiten Mal für unsere familienbewusste Personalpolitik mit dem Zertifikat „auditberufundfamilie“ ausgezeichnet wurden. Mit vielen Angeboten wird die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bereits heute erleichtert. Dies wird durch den Einsatz verschiedener Instrumente der Arbeitszeitflexibilisierung, wie Gleitzeitarbeit, über 80 verschiedene, individuelle Teilzeitmodelle oder selektiv auch Telearbeitsplätze, in vielerlei Hinsicht ermöglicht. Darüber hinaus werden eine Ferienbetreuung sowie eine gezielte Unterstützung im Bereich der Pflege durch eine feste Ansprechperson und umfassendes Informationsmaterial angeboten.

Auf der Agenda zukünftiger Maßnahmen stehen u. a. die Sensibilisierung der Führungskräfte zum familienbewussten Führungsverhalten sowie die Förderung einer geschlechtsunabhängigen lebensphasenorientierten Personalentwicklung im Rahmen einer familienbewussten Personalpolitik.

Welche Möglichkeiten offeriert Ihr Unternehmen, einen Beitrag zur Work-Life-Balance der Mitarbeiter zu leisten? Z. B. Zuschüsse zu Fitness-Kursen, Gesundheitschecks, Ernährungsberatung.

VIVAWEST Wohnen hat ein großes Interesse daran, dass es den Mitarbeitern gut gelingt, ihr Arbeits- und Privatleben in Einklang zu bringen, und eröffnet ihnen dazu u. a. die folgenden Angebote: eine flexible Arbeitsort- und Arbeitszeitgestaltung, ein Fahrzeugpflege-Service, ein Textilpflege-Service und eine ausgewogenen Ernährung durch sog.

Vitality-Gerichte im Betriebsrestaurant. Darüber hinaus besteht für unsere Mitarbeiter die Möglichkeit aus Teilen des steuer- und beitragspflichtigen Arbeitsentgelts ein Wertguthaben auf einem sog. Langzeitkonto anzusparen, für dessen spätere Verwendung ein besonderer Freistellungsanspruch (z. B. in Form eines Sabbaticals) vorgesehen ist. Seit dem 1. Januar 2013 erfolgt bei VIVAWEST Wohnen die kontinuierliche Umsetzung eines Konzepts zu einem ganzheitlichen betrieblichen Gesundheitsmanagement-System. Es wurden u. a. bereits der wöchentlich im Intranet veröffentlichte „Vital-Tipp der Woche“, ein Sportkursprogramm in der Vitalhalle, ein Massageangebot und eine arbeitsmedizinische Betreuung durch einen Betriebsarzt eingerichtet. Für die Zukunft ist in Zusammenarbeit mit den Krankenkassen geplant, gesundheitsfördernde Maßnahmen (wie z. B. Rückenschule, Ernährungsberatung, Raucherentwöhnungskurse etc.) anzubieten.

In welchen Intervallen werden Mitarbeiterbefragungen durchgeführt?

Beide Vorgängergesellschaften haben in einem regelmäßigen Rhythmus Mitarbeiterbefragungen durchgeführt. Bei VIVAWEST Wohnen wurde

VIVAWEST

VIVAWEST bewirtschaftet seit dem Zusammenschluss der traditionsreichen Vorgängergesellschaften Evonik Immobilien und THS im Jahr 2012 in Nordrhein-Westfalen 125.000 Wohnungen. Unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt“ sorgen rund 1.000 Mitarbeiter bei VIVAWEST Wohnen dafür, dass sich die Mieter in unseren Wohnungen zuhause fühlen. Weil „nur zufriedene Mitarbeiter zum Erfolg unseres Unternehmens beitragen“, schaffen Personalmanagement und Personalentwicklung von VIVAWEST Wohnen eine Verbindung zwischen der Entwicklung und Umsetzung von Personalstrategien, der bedarfsgerechten Bereitstellung von engagierten und kompetenten Mitarbeitern nach deren Qualifikation und Eignung sowie der zielgerichteten Qualifizierung und Kompetenzentwicklung.

Weitere Informationen:
 www.vivawest.de

vorerst entschieden, aufgrund der bestehenden, vielfältigen Beteiligungsmöglichkeiten der Mitarbeiter, wie dem Ideenmanagement, den Tischgesprächen mit der Geschäftsführung und dem Leitbildprozess, darauf zu verzichten. Zukünftig ist die Durchführung einer ähnlichen Befragung bei VIVAWEST Wohnen allerdings geplant.

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

Insgesamt ist VIVAWEST Wohnen, hinsichtlich der Rekrutierung von Personal, gut aufgestellt.

Jedoch wird es auch für uns schwieriger werden, vakante Stellen im technischen Bereich, insbesondere bei den Bauingenieuren und Bestandstechnikern, zu besetzen. Hier wollen wir durch eine verstärkte Kooperation mit Hochschulen sowie dem EBZ (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) in Bochum gezielt und rechtzeitig qualifizierte Nachwuchskräfte fördern und an das Unternehmen binden.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Alexandra May.

WEIL SICH DIE ZEITEN ÄNDERN



**N E W
T I M E S**

WIR LEBEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Ein Unternehmen der Haufe Gruppe
www.newtimes.de

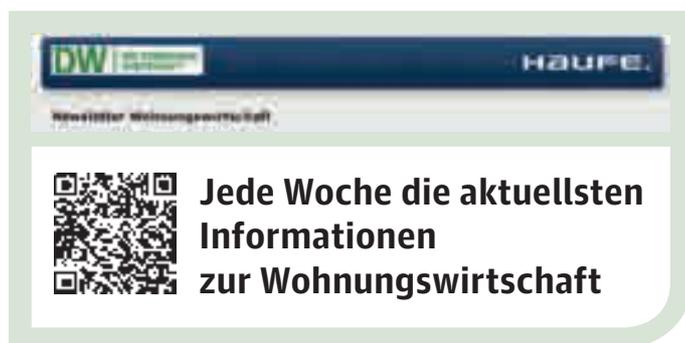


DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen
in der DW 7/2014 ist am
30. Mai 2014.

Ansprechpartnerin: Michaela Freund
Tel.: 0931 2791-777
stellenmarkt@haufe.de



**Jede Woche die aktuellsten
Informationen
zur Wohnungswirtschaft**

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

Die Stadt Templin liegt in reizvoller Landschaft im Nordosten Brandenburgs umgeben vom Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin sowie dem Naturpark Uckermärkische Seen und hat einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Es bestehen günstige Verkehrsverbindungen nach Berlin. Eine Therme, attraktive Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten mit freien Plätzen und besonderen Angeboten und ein vielfältiges Schulangebot sind vor Ort.

Die Stadt Templin als alleinige Gesellschafterin der WOBA Templin UM sucht zum IV. Quartal 2014 eine kommunikative, durchsetzungsstarke und überzeugende Persönlichkeit als

Geschäftsführer/-in.

Der bisherige Geschäftsführer scheidet 2015 mit Erreichen des Pensionsalters aus.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin von ca. 1.800 eigenen Wohnungen und trägt damit in der Region zur hochwertigen und sozialverträglichen Wohnraumversorgung bei. Ca. 380 Wohnungen werden von der Gesellschaft für Dritte verwaltet. Die WOBA Templin UM ist Alleingesellschafterin der Fernwärmegesellschaft mit beschränkter Haftung, die Wohnungen und gewerblich genutzte Objekte im Stadtgebiet mit Fernwärme versorgt.

Ihre Aufgaben:

- gesamtverantwortliche Leitung, betriebswirtschaftliche Steuerung und Führung des Unternehmens gemeinsam mit dem Gesellschafter
- Weiterentwicklung und Ausbau der Aufbau- und Ablauforganisation
- Kundengewinnung und Kundenbetreuung
- Investitionsplanung und deren Umsetzung
- Führen, Motivieren und Coachen der Mitarbeiter/-innen.

Idealerweise besitzen Sie Erfahrungen mit einer kommunal geprägten Gesellschafterstruktur.

Aufgrund des planmäßigen Wechsels in der Geschäftsführertätigkeit haben Sie eine ausreichende Einarbeitungszeit.

Die Stelle ist zunächst befristet für die Dauer von 5 Jahren.

Ihre aussagekräftige Bewerbung mit den üblichen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, evtl. Referenzen) richten Sie bitte bis zum 30. Mai 2014 an die Stadt Templin, z. Hd. des Bürgermeisters, – persönlich –, Prenzlauer Allee 7, in 17268 Templin.



Als 100%ige Tochtergesellschaft der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Dormagen eG gehören wir heute zwischen den Metropolen Düsseldorf und Köln zu dem größten Wohnraumanbieter der Stadt Dormagen. Zum Portfolio gehören ca. 2.500 eigene und ca. 200 fremdverwaltete Wohnungen.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine/einen

Assistentin / Assistenten der Geschäftsführung

Aufgabengebiet:

- Unterstützung der kaufmännischen Geschäftsführung / Unterstützung des kaufmännischen Vorstandes
- Erstellung von Entscheidungsvorlagen, Präsentationen und Protokollen
- Vorbereitung von Aufsichtsratssitzungen sowie der Mitgliederversammlung
- Kaufmännische Abwicklung von Darlehensverträgen
- Aufgaben im Bereich des Projekt und Prozessmanagements
- Sekretariatsaufgaben in Abstimmung mit der Vorstandssekretärin der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Dormagen eG
- Vertretung des Vorstandssekretariates / Vertretung des Geschäftsführungssekretariates
- Personalangelegenheiten

Anforderungsprofil:

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

Wir bieten einen anspruchsvollen und vielseitigen Arbeitsplatz in einem mittelgroßen Immobilienunternehmen mit einem guten teamorientiertem Arbeitsklima.

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen schriftlich oder per email an die Geschäftsführung der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH, Weilerstraße 11, 41540 Dormagen, info@dowobau.de.

Die vertrauliche Behandlung ist für uns selbstverständlich.



Die GWG Wülfrath GmbH wurde vor mehr als 80 Jahren gegründet und verfügt über einen Wohnungsbestand von rund 2.000 Einheiten. Unternehmensziel der kommunalen Gesellschaft ist es, für Familien oder Personen, die in Wülfrath wohnen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Hierfür baut die Gesellschaft im Form von Projektentwicklungen für den eigenen Bestand und im Rahmen des Bauträgergeschäftes für Dritte. Darüber hinaus nimmt die GWG Wülfrath kommunale Aufgaben wahr und betreibt das Liegenschaften- und Gebäudemanagement für die Stadt. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine engagiert handelnde Persönlichkeit als

Alleingeschäftsführer (m/w)

In dieser Funktion tragen Sie die Gesamtverantwortung für den Erfolg und die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft und richten diese langfristig zukunftsorientiert aus. Weiterhin stellen Sie in den genannten Geschäftsfeldern die Steuerung unter Ergebnis- und Qualitäts Gesichtspunkten sicher. Die Pflege eines tragfähigen Netzwerkes zu Entscheidungsträgern in Politik und Wirtschaft sowie die Positionierung der Gesellschaft gegenüber Kunden, Kooperationspartnern, Banken und Auftragnehmern gehört dabei ebenfalls zu Ihrem Aufgabenfeld. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch die motivierende und ergebnisorientierte Führung einer loyalen Mitarbeiterschaft.

Um diese verantwortungsvolle Aufgabe erfolgreich auszuüben, sollten Sie ein Studium der Fachrichtung Betriebswirtschaft, Bauwesen oder Recht erfolgreich abgeschlossen haben. Unabdingbar ist die mehrjährige Führungserfahrung in einer verantwortungsvollen Leitungsfunktion in einem Immobilienunternehmen oder idealerweise aus einem wohnungswirtschaftlichen Umfeld. Darüber hinaus verfügen Sie über ein gleichermaßen ausgeprägtes Verständnis für kaufmännische, technische sowie rechtliche Zusammenhänge. Persönlich zeichnen Sie sich durch einen hohen Gestaltungswillen, Verantwortungsbewusstsein, soziale Kompetenz und Verhandlungsgeschick aus.

Wenn Sie diese anspruchsvolle und vielseitige Position anspricht, senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsangaben) unter Angabe der Kennziffer MA 15.732/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Vorabinformationen stehen Ihnen dort Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) und Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, E-Mail: Daniel.Corbic@ifp-online.de) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

Wir sind eine **gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft** mit rund 700 Wohnungen in Offenbach und Dietzenbach. Zwei Drittel unserer Häuser sind in den 50er und 60er Jahren gebaut. Die Weiterentwicklung dieses Bestandes durch **energetische** und **ökologische Sanierungen** ist neben der Durchführung von Neubauprojekten unsere Hauptaufgabe.

Wir suchen daher zum frühest möglichen Termin ein

Hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

für den **technischen Bereich**.

Gemeinsam mit einem hauptamtlichen kaufmännischen geschäftsführenden und einem nebenamtlichen Vorstand umfasst die Position die fachliche und disziplinarische Führung von 8 Mitarbeiter/-innen in der kaufmännischen und technischen Verwaltung, sowie derzeit 26 nebenberuflichen Hauswarten. Weiterhin wird der hauptamtliche Vorstand in Verhinderungsfall von Ihnen vertreten. Aufgrund unserer Betriebsgröße sind Sie voll in das Tagesgeschäft eingebunden.

Zu Ihren **Aufgaben** zählen die

- konzeptionelle Weiterentwicklung der Genossenschaft im technischen Bereich
- **Planung, Umsetzung und Steuerung** sämtlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen
- technische **Gesamtverantwortung**: Ausschreibung – Bauleitung – Rechnungskontrolle
- Einführung von **Einheitspreisabkommen** und Erstellung von **Leistungsverzeichnissen**
- Überwachung der **Verkehrssicherungspflichten**

Ihr fachliches und persönliches **Profil**

- Sie haben einen **Hochschul- bzw. Fachhochschulabschluss** im **technischen Bereich** und **mehrjährige Berufserfahrung**, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft
- Wirtschaftlichkeit im Sinne der **gemeinnützigen Wohnungswirtschaft** ist für Sie kein Fremdwort
- Sie sind eine dynamische, unternehmerisch denkende **Persönlichkeit** mit **Führungserfahrung** sowie einem hohen Maß an **sozialer Kompetenz und Eigenmotivation**
- Sie sind vertraut im Umgang mit **Werkvertrags-** (VOB, BGB, HOAI) und **Baurecht**
- Sie haben **sehr gute EDV-Kenntnisse** (MS-Office, evtl. GES)

Wir bieten ihnen eine individuell abgestimmte Einarbeitungsphase sowie eine leistungsgerechte Vergütung.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, senden Sie bitte auf dem **Postwege** Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit **Gehaltsvorstellung bis Ende Juni** an die

Offenbacher Baugenossenschaft
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen für Offenbach Stadt und -Land eG
Herrn Wolfgang Weigl – Aufsichtsratsvorsitzender –
Kopernikusstr. 2, 63071 Offenbach



Zeit für eine neue Herausforderung?

Wir, die **DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH**, sind eine expandierende und sehr dienstleistungsorientierte Unternehmensberatungsgesellschaft. Spezialisiert auf die Immobilienwirtschaft zählen wir vorrangig Wohnungsunternehmen zu unserem Kundenkreis. Wir agieren überregional an den Standorten Potsdam, Dresden und Erfurt.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

Senior-Berater/Leiter (m/w) für den Bereich Organisations- und Personalberatung in der Wohnungswirtschaft

Ihre Aufgaben

- Betreuung und Beratung unserer Kunden in den Bereichen Organisation und Personal aus unserer Geschäftsstelle Dresden heraus
- Führung sowie fachliche Anleitung und Unterstützung unseres niederlassungsübergreifenden Teams bis hin zur Ergebnisverantwortung
- Leitung von Projekten, insbesondere Organisationsanalysen, Prozessuntersuchungen, Vergütungsberatungen und Personalrekrutierung
- eigenverantwortliches Projektmanagement (inkl. Planung und Steuerung) sowie Mitarbeit in Projekten vor Ort
- selbstständige Kundenansprache inkl. Produktpräsentation

Wir erwarten

- ein abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches Studium, vorzugsweise mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft oder Personal/Organisation oder eine abgeschlossene Berufsausbildung als Immobilienkaufmann/-frau
- mehrjährige Berufserfahrung im Bereich der Wohnungswirtschaft
- umfangreiche Leitungs- sowie Projekterfahrung, Erfahrungen im Beratungsgeschäft sind wünschenswert
- sichere Beherrschung der MS Office-Software
- sehr gute analytische Fähigkeiten, ein souveränes und entgegenkommendes Auftreten
- ausgeprägte Teamfähigkeit und Dienstleistungsorientierung sowie Neugier und ein hohes Maß an Eigenverantwortung



Wenn Sie Interesse an einer herausfordernden Tätigkeit in einem engagierten Team haben, dann richten Sie Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres nächstmöglichen Eintrittsdatums, Ihren Gehaltsvorstellungen sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff „Senior-Berater/Leiter (m/w) – Dresden“ per E-Mail bis zum **12. Juni 2014** an: DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Ansprechpartnerin: Frau Saskia Scheffler
E-Mail an: bewerbungen@domusconsult.de

DOMUS
CONSULT



Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

Der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. ist ein Regionalverband, der seine über 100 Mitgliedsunternehmen als kompetenter Partner hinsichtlich fachlicher, wirtschaftlicher, technischer, rechtlicher und vieler anderer Fragen berät. Des Weiteren betreibt er Öffentlichkeitsarbeit, Marketing sowie ein breites Weiterbildungsangebot und übernimmt die Interessenvertretung seiner Mitglieder in Politik und Wirtschaft. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir einen

Verbandsdirektor (m/w)

Innerhalb dieser eigenverantwortlichen Aufgabe obliegen Ihnen die Geschäfte des Verbandes auf Grundlage der Satzung sowie aktueller Geschäftsordnung. Neben der strategischen Ausrichtung des Verbandes und die Wahrung der Interessen der Mitglieder gegenüber Politik und Wirtschaft gehört die Weiterentwicklung des Dienstleistungsangebotes ebenfalls in Ihr Tätigkeitsfeld. In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Aufsichtsgremien entwickeln Sie Wirtschafts- sowie Maßnahmenpläne. Darüber hinaus pflegen Sie eine enge strategische und operative Zusammenarbeit mit den Mitgliedsunternehmen, anderen Verbänden, Kooperationspartnern sowie Ministerien und Kommunen. Die motivierende Führung und Förderung engagierter Mitarbeiter gehört ebenfalls in Ihre Aufgabenbeschreibung.

Grundlage für die erfolgreiche Ausübung dieser Tätigkeit bilden ein entsprechendes Studium oder eine gleichwertige Qualifikation sowie mehrjährige Leitungserfahrung, idealerweise mit Bezug zur Immobilienwirtschaft. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch eine ausgeprägte Dienstleistungsmentalität aus und erweisen sich als erfolgreich im Aufbau und der Pflege verlässlicher Kontakte. Darüber hinaus verfügen Sie über ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten, Organisationstalent und agieren souverän im öffentlichen Auftreten. Sozialkompetenz, Integrität sowie diplomatisches Geschick runden Ihr Profil ab.

Wenn Sie diese verantwortungsvolle und vielseitige Aufgabe anspricht, senden Sie Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) unter Angabe der Kennziffer MA 15.733/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Informationen stehen Ihnen dort Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, daniel.corbic@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.



Unsere Mandantin, die Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG, ist die mitgliederstärkste Genossenschaft in Mittelsachsen. Mit ihren fast 65 Mitarbeitern inkl. eines eigenen Regiebetriebes bewirtschaftet sie rund 5.000 Wohnungen und kümmert sich engagiert um die Belange ihrer knapp 5.200 Mitglieder.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir für unsere Mandantin einen

Vorstandsvorsitzenden (w/m)

Ihr Aufgabengebiet erstreckt sich zum einen über alle technischen Belange der Genossenschaft. Hier zeichnen Sie verantwortlich für die Bereiche Mitgliederwesen, Bestandsverwaltung bis hin zum Bauwesen, welcher die Reparatur- und Regieabteilung beinhaltet.

Zum andern obliegt Ihnen das Personalwesen und Sie übernehmen repräsentative Aufgaben in der Öffentlichkeit. Gemeinsam mit dem Kaufmännischen Vorstand bestimmen Sie die strategische sowie zukunftsorientierte Ausrichtung und Entwicklung der Genossenschaft.

Erwartet wird hierfür ein (Fach-)Hochschulstudium mit (bau) technischer Ausrichtung oder eine adäquate Ausbildung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft mit technischer Zusatzqualifikation.

Ihre langjährige Berufs- sowie Leitungserfahrung haben Sie vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft, idealerweise sogar in Genossenschaften erlangt, wodurch eine starke Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken entstanden ist.

Vertiefte Kenntnisse im Bereich Modernisierung/Sanierung werden vorausgesetzt, Erfahrungen mit altersgerechten Umbauten sind wünschenswert.

Durchsetzungskraft und die Fähigkeit, Mitarbeiter zu führen und zu motivieren, sollten ebenso zu Ihren Eigenschaften gehören, wie auch Team- und Kommunikationsfähigkeit.

Der souveräne Umgang mit Behörden sowie ein konstruktives und partnerschaftliches Verhältnis zu den Organen und Mitgliedern der Genossenschaft runden Ihre Persönlichkeit ab.



Sie haben Interesse an dieser verantwortungsvollen Tätigkeit? Senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres nächstmöglichen Eintrittsdatums, Ihren Gehaltsvorstellungen sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff „Vorstandsvorsitzender (m/w) – WG Freiberg eG“ per E-Mail bis zum **24. Juni 2014** an:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Frau Saskia Scheffler, E-Mail: bewerbungen@domusconsult.de



Wir suchen zum 1. April 2015 einen

Technischen Vorstand (w/m)

Wir sind eine der ältesten und traditionsreichsten Wohnungsbaugenossenschaften Berlins. 1895 in Tegel gegründet prägt uns seither gelebte genossenschaftliche Demokratie, die die Mitbestimmung stets über gesetzliche Anforderungen hinaus fördert. Hohes soziales und gesellschaftspolitisches Engagement sowie einen außergewöhnlichen Gemeinschaftssinn mit betriebswirtschaftlichen Anforderungen in Einklang zu bringen, dieser Aufgabe stellen sich neun Angestellte und 16 gewerbliche Mitarbeiter, die fast 1.500 Wohnungen verantwortungsvoll bewirtschaften und sich engagiert um die Belange von über 4.100 Mitgliedern kümmern.

Ihr Profil

Sie haben erfolgreich ein bautechnisches Studium oder eine vergleichbare Ausbildung abgeschlossen und verfügen über ein umfassendes Verständnis wirtschaftlicher bzw. kaufmännischer Zusammenhänge. Sie konnten mehrjährige wohnungswirtschaftliche Berufs- und Leitungserfahrung, idealerweise bei Genossenschaften in der Instandhaltung, Modernisierung und dem Neubau von Wohnungsbeständen sammeln. Denkmalschutz ist eine Ihrer Leidenschaften. Eine hochgradige Identifikation mit genossenschaftlichen Ideen und den Zielen der „Freien Scholle“, zukunftsfähiges unternehmerisches Denken und Handeln, Eigeninitiative und eine hohe Leistungsbeurteilung zeichnen Sie aus.

In persönlicher Hinsicht kennzeichnet Sie eine ausgeprägte Kommunikations- und Motivationsfähigkeit sowie Entscheidungskompetenz und Durchsetzungsvermögen. Ein hohes Maß an Integrität, Teamfähigkeit, großes Geschick im Umgang mit Mitgliedern, Mitarbeitern und Auftragnehmern sowie soziale Kompetenz runden Ihr Profil ab.

Ihre Aufgabe

Sie gestalten gemeinsam mit dem kaufmännischen Vorstand aktiv die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft. Sie verantworten gemeinsam die strategische Ausrichtung der Geschäftspolitik unter Beachtung genossenschaftlicher Grundsätze. Sie sind zuständig für die Planung, Entwicklung und Durchführung sowie das Controlling von Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben, wobei Sie von kompetenten Mitarbeitern engagiert unterstützt werden. In Ihren Zuständigkeitsbereich fällt auch die Führung eines Regiebetriebes mit elf Handwerkern verschiedener Gewerke.

Mit Ihrem Vorstandskollegen und dem Aufsichtsrat arbeiten Sie kooperativ und vertrauensvoll zusammen. Sie engagieren sich für eine langfristige Bindung der Mitglieder und haben stets ein offenes Ohr für ihre Belange.

Wir bieten Ihnen eine herausfordernde Position mit vielfältigem Gestaltungsspielraum und Zukunft.

Haben Sie Interesse an dieser verantwortungsvollen Aufgabe? Dann senden Sie uns bitte Ihre Bewerbungsunterlagen, einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellungen, bis zum 28. Juli 2014 an den Aufsichtsratsvorsitzenden der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG, Schollenhof 7, 13509 Berlin, oder per E-Mail an: Aufsichtsrat@freiescholle.com



Die Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG verwaltet rund 3.000 Wohnungen und blickt in diesem Jahr auf eine 60-jährige Geschichte zurück, in der sie den Wittenberger Wohnungsmarkt mitgeprägt und mitgestaltet hat. Die Förderung der rund 3.100 Mitglieder durch eine gute, sichere und hochwertige Wohnversorgung ist Zweck unserer Genossenschaft. Im Mittelpunkt unseres Handelns stehen die Mitglieder mit ihren jetzigen und zukünftigen Bedürfnissen. Hierfür engagieren sich derzeit 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die zwei Mitglieder des Vorstandes.

Die Vorstände der Genossenschaft sind gleichzeitig Geschäftsführer unserer Tochtergesellschaft WDW, die 19 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in unterschiedlichen Gewerken beschäftigt, und die mit ihren jährlichen Gewinntransfers das finanzielle Fundament der Genossenschaft zusätzlich stärkt.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt ein

hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w).

In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Vorstandsvorsitzenden leiten Sie die Geschäfte und gestalten die strategische Ausrichtung. Sie zeichnen verantwortlich für die Bereiche Hausbewirtschaftung, Mitgliederwesen, Fremdverwaltung, Datenschutz und Ausbildung.

Um dieser Position gerecht zu werden, verfügen Sie über ein betriebswirtschaftliches Studium oder eine vergleichbare Qualifikation, idealerweise aufbauend auf einer wohnungswirtschaftlichen Ausbildung. Sie haben Erfahrung in leitender Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft und verfügen über fundierte Kenntnisse im Miet-, Genossenschafts-, Bau- und Vertragsrecht. Einen kooperativen Führungsstil und ausgeprägte genossenschaftlich-soziale Kompetenz im Umgang mit den Mitgliedern, Vertretern und Aufsichtsräten setzen wir voraus. Ein verhandlungssicheres Auftreten gegenüber Geschäftspartnern und Behörden sowie eine ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit ergänzen unser Anforderungsprofil.

Haben Sie Interesse an dieser verantwortungsvollen Führungsaufgabe, dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung mit den Gehaltsvorstellungen. Sie sollten Ihre neue Tätigkeit spätestens am 1. April 2015 übernommen haben, ein früherer Eintrittstermin wäre jedoch wünschenswert. Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen bis zum 12. Juli 2014 an:

Herrn Karl Meinzenbach, Vorsitzender des Aufsichtsrates der
Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG
Dessauer Straße 230 · 06886 Lutherstadt Wittenberg

www.wbg.de





Als städtische Gesellschaft widmen wir uns seit 1987 der Sicherung und Schaffung von Wohnraum für die Norderneyer Bevölkerung. Heute verfügt die Gesellschaft über rund 675 Mietwohnungen und bietet somit rund einem Drittel der hiesigen Bevölkerung sicheren und bezahlbaren Wohnraum. Neben den Instandsetzungsmaßnahmen konzentriert sich das Unternehmen jüngst auf die energetische Modernisierung der von ihr verwalteten Gebäude.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir eine/n

Immobilienfachwirt/-in

(mögl. mit bautechnischer Erfahrung)

oder

Bautechniker/-in

(mit Erfahrung in der Wohnungswirtschaft)

Ihre Aufgaben

- Kommunikation und Korrespondenz mit Mietern, Behörden und Dienstleistern
- Vorbereitung und Betreuung von Bauunterhaltungsmaßnahmen
- Planung der Finanzmittel für bauliche Maßnahmen
- Auswahl, Beauftragung und Koordination externer Dienstleister
- Entwicklung von neuen Bauprojekten mit Wirtschaftlichkeitsberechnung

Ihr Profil

- Ausbildung als Immobilienfachwirt oder Bautechniker
- Betriebswirtschaftliches und bautechnisches Verständnis
- Mehrjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung/Instandhaltung und Sanierung
- Strukturierte und eigenverantwortlich Arbeitsweise, Kommunikationsstärke
- Sicheres Auftreten und hohe Führungsqualität

Wir bieten

- Eine interessante, eigenverantwortliche und verantwortungsvolle Tätigkeit
- Leistungsgerechte Vergütung nach TVöD und entsprechende Sozialleistungen
- Förderung der persönlichen sowie fachlichen Weiterbildung

Bitte richten Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe des frühesten Eintrittstermins an die

Wohnungsgesellschaft Norderney mbH

Geschäftsführung

Jann-Berghaus-Straße 34, 26548 Norderney

www.wohnungsgesellschaft-norderney.de

E-Mail: info@wohnungsgesellschaft-norderney.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; stellenmarkt@haufe.de

www.haufe.de/stellenmaerkte



HAUFE.



Wir suchen für unsere Zentrale in **Frankfurt am Main** eine/n

Leiter/in Betriebskosten

Für diese Tätigkeit erwarten wir, dass Sie nach einem wirtschaftswissenschaftlichen Hochschulstudium oder einer vergleichbaren Zusatzqualifikation umfangreiche Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft erworben haben. Sie verfügen über erste Führungserfahrung und können gute Kenntnisse auf dem Gebiet des Betriebs- und Heizkostenrechts sowie der gängigen Rechtsprechung vorweisen. Betriebswirtschaftliches Verständnis und eine Affinität zur Finanzbuchhaltung setzen wir voraus. Verhandlungsgeschick,

fachübergreifendes Denken, Zahlenverständnis, sowie ein verbindliches und freundliches Auftreten prägen Ihren Arbeitsstil. Ein sicherer Umgang mit SAP sowie den Programmen des MS-Office-Pakets ist selbstverständlich. Mit Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern agieren Sie integrierend und kooperativ, aber auch motivierend und durchsetzungsstark. Überdurchschnittliches Engagement, ein ausgeprägtes Dienstleistungsverhalten sowie Flexibilität zeichnen Sie aus.

Zu Ihren Aufgaben gehören:

- Organisatorische Verantwortung für die fristgerechte Erstellung der Betriebskostenabrechnungen für eigene und geschäftsbesorgte Mieteinheiten
- Gewährleistung der Beachtung der gesetzlichen Anforderungen
- Sicherstellung einer effektiven Bezahlung und Verbuchung der Eingangsrechnungen
- Ansprech- und Verhandlungspartner für Wärmemessdienste und Versorger
- Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zur Betriebskostenreduzierung
- Führung eines Teams von derzeit 14 Mitarbeiter/innen
- Kontinuierliche Verbesserung der Prozesse, Modulbeauftragte/r Betriebskosten für SAP

Kontakt:

GWH
Wohnungsges. mbH Hessen
Westerbachstraße 33
60489 Frankfurt am Main

Bereich Personal | Jürgen Hoffmann
Tel.: 069 97551-198
E-Mail: JHoffmann@gwh.de
Info: www.gwh.de

Wir sind mit einem Bestand von über 48.000 Wohnungen das wohnungswirtschaftliche Kompetenzzentrum im Konzern der Landesbank Hessen – Thüringen. Unsere Kernaufgaben liegen in der Bestandsbewirtschaftung, im Neubau und in der Privatisierung von Immobilien. Als moderner Dienstleister steht für uns der Mensch im Mittelpunkt. Mit wettbewerbsfähigen und individuell auf unsere Kunden ausgerichteten Dienstleistungen stellen wir uns erfolgreich dem Markt.



WWW.GWH.DE

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



MIETRECHT

BGB §§ 554 a. F., 557b

Indexmiete und Duldung der Modernisierung

§ 557b Abs. 2 Satz 2 BGB verwehrt dem Vermieter lediglich eine auf § 559 BGB gestützte Mieterhöhung, gibt dem Mieter aber nicht das Recht, die Duldung einer Modernisierungsmaßnahme unabhängig von den Voraussetzungen des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB aF zu verweigern.

BGH, Urteil vom 12.3.2014, VIII ZR 147/13

Umsetzung für die Praxis

Es wird durch die Umstellung der Wärmeversorgung der vom Beklagten gemieteten Wohnung vom Ofenheizungsbetrieb auf den Anschluss an das Fernwärmenetz eine dauerhafte Wohnkomfortverbesserung der Mietsache im Sinne von § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB a. F. erreicht. Es steht dem Duldungsanspruch nicht entgegen, dass die Parteien eine Indexmiete vereinbart haben und der Klägerin deshalb eine Mieterhöhung nach § 559 BGB verwehrt ist. Denn einen Ausschluss der Duldungspflicht sieht § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB a. F. nur für den Fall vor, dass die Maßnahme für den Mieter mit einer unzumutbaren Härte verbunden ist. Anhaltspunkte dafür, dass die von der Klägerin geplanten Modernisierungsmaßnahmen eine unzumutbare Härte darstellen, sind nicht festgestellt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 861, 869; ZPO § 940a

Einstweilige Verfügung auf Räumung durch Nichtvermieter

§ 940a Abs. 2 ZPO soll Fälle erfassen, in denen dem Vermieter beim Versuch der Räumung von Wohnraum ein zuvor völlig unbeteiligter Dritter gegenübersteht. Sie erfasst gerade nicht die Fälle, in denen anderweitige, eigene Rechtsbeziehungen zwischen dem Verfügungskläger und dem Dritten vorliegen bzw. streitig sind.

LG Arnsberg, Urteil vom 25.2.2014, 3 S 11/14

Bedeutung für die Praxis

Die Einschränkung des Anwendungsbereichs des § 940a Abs. 2 ZPO auf die Fälle, in denen der ursprüngliche Vermieter als Anspruchsteller auftritt, ergibt sich nicht explizit aus dem Wortlaut der Norm. Nur so kann die Vorschrift aber verstanden werden, wenn als anspruchsbegründendes Merkmal aufgeführt wird, dass „der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat“. Die Norm setzt also voraus, dass derjenige, der den Räumungsanspruch geltend macht, Vermieter des ursprünglichen Bewohners der Wohnung, gegenüber dem ein Räumungstitel besteht, war. Da die Norm nur für einen ganz bestimmten Ausnahmefall die im Übrigen gesetzlich weitgehend ausgeschlossene Möglichkeit der Erlangung eines Räumungstitels für Wohnraum im Wege der einstweiligen Verfügung schafft und daher als Ausnahmegesetzgebung eng auszulegen ist, kommt keine entsprechende Anwendung auf die Fälle in Betracht, in denen der Vermieter und der berechtigte Besitzer auseinanderfallen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



INHALT

MIETRECHT

- 85 BGB §§ 554 a. F., 557b
Indexmiete und Duldung der Modernisierung
- 85 BGB §§ 861, 869; ZPO § 940a
Einstweilige Verfügung auf Räumung durch Nichtvermieter
- 86 BGB §§ 185 Abs. 2 Satz 1, 1. Alt., 558a, 566, 812
Mieterhöhungsbegehren des Erwerbers vor Grundbuchumschreibung
- 86 BGB §§ 164 Abs. 1 Satz 2, 558, 558a Abs. 1
Mieterhöhungsverlangen durch die Hausverwaltung
- 86 BDSG § 1 Abs. 3, 3, 28, 38 Abs. 5 und 6, PAuswG §§ 14, 20
Verbot des Scannens von Personalausweisen

WEG-RECHT

- 87 BGB § 626; WEG §§ 21, 26
Wichtiger Grund gegen Wiederwahl des Verwalters; Fehler bei der Geldverwaltung
- 87 BGB §§ 314, 673, UmwG § 20, 26
Verschmelzung einer zur Verwalterin bestellten juristischen Person
- 87 WEG §§ 14, 5 Abs. 3, 32
Ablehnung des Vorgehens gegen eine bauliche Veränderung durch Mehrheitsbeschluss



RA Heiko Ormanschick

Mietrecht
Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg
Telefon: 040 866060-0
kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de



RiAG Dr. Olaf Riecke

WEG-Recht
Baumweg 1, 22589 Hamburg
Telefon: 040 871683
olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.de



Online:

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



Nutzung der QR-Codes:

1. Laden Sie sich eine QR-Code-App auf Ihr SmartPhone (z. B. barcoo, QuickMark Barcode Scanner, i-nigma).
2. Scannen Sie den gewünschten QR-Code mit der App.
3. Viel Spaß beim Lesen!

BGB §§ 185 Abs. 2 Satz 1, 1. Alt., 558a, 566, 812

Mieterhöhungsbegehren des Erwerbers vor Grundbuchschiebung

Der Käufer einer vermieteten Wohnung kann vom Verkäufer ermächtigt werden, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch und des damit verbundenen Eintritts des Käufers in die Vermieterstellung (§ 566 Abs. 1 BGB) im eigenen Namen ein Mieterhöhungsbegehren gemäß § 558a BGB zu stellen. Die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens hängt nicht davon ab, dass die Ermächtigung offengelegt wurde.

BGH, Urteil vom 19.3.2014, VIII ZR 203/13

Bedeutung für die Praxis

§ 566 BGB ordnet für den Fall der Veräußerung vermieteten Eigentums an, dass der Erwerber für die Dauer seines Eigentums in die Vermieterstellung einrückt. Dies schließt es nicht aus, dass der bisherige Vermieter schon zu einem früheren Zeitpunkt Ansprüche aus dem Mietverhältnis abtritt oder einem Erwerber eine Ermächtigung zur Geltendmachung im eigenen Namen erteilt. Für die Differenzierung, eine Ermächtigung nur bezüglich einer Kündigung oder einer Modernisierungsankündigung, nicht aber bezüglich eines Mieterhöhungsverlangens zuzulassen, besteht kein sachlicher Grund. Auch erfordern Gesichtspunkte des Mieterschutzes keine abweichende Beurteilung. Anders als die Stellvertretung gestattet die Ermächtigung dem Berechtigten das Handeln im eigenen Namen, so dass es eines Hinweises auf den eigentlichen Rechtsinhaber gerade nicht bedarf. Es besteht auch kein Anlass, von diesem Grundsatz für den Fall abzuweichen, dass von einer Ermächtigung im Rahmen eines Mietverhältnisses Gebrauch gemacht wird. Es kann nicht nur durch das Erfordernis einer Offenlegung der Ermächtigung eine doppelte Inanspruchnahme des Mieters vermieden werden. Denn der Mieter, der aus dem Mietvertrag von einer anderen Person als seinem ursprünglichen Vermieter in Anspruch genommen wird, kann sich zunächst dessen Berechtigung nachweisen lassen, wenn er Zweifel daran hat, ob eine entsprechende Vollmacht oder Ermächtigung vorliegt oder ein Rechtsübergang nach § 566 BGB stattgefunden hat.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 164 Abs. 1 Satz 2, 558, 558a Abs. 1

Mieterhöhungsverlangen durch die Hausverwaltung

Auch bei einem Mieterhöhungsverlangen (§ 558a Abs. 1 BGB) genügt es, wenn sich die Vertretung des Vermieters durch einen Bevollmächtigten (hier: die Hausverwaltung) aus den Umständen ergibt; einer ausdrücklichen Offenlegung der Vertretung und namentlichen Benennung des Vermieters bedarf es nicht.

BGH, Urteil vom 2.4.2014, VIII ZR 231/13

Umsetzung für die Praxis

Gemäß § 164 Abs. 1 Satz 1 BGB wirkt eine Willenserklärung, die jemand innerhalb der ihm zustehenden Vertretungsmacht im Namen des Vertretenen abgibt, für und gegen den Vertretenen. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Erklärung ausdrücklich im Namen des Vertretenen erfolgt oder ob die Umstände ergeben, dass sie in dessen Namen erfolgt. Allerdings wird in der mietrechtlichen Literatur und in der Rechtsprechung der Instanzgerichte teilweise die Auffassung vertreten, dass ein Mieterhöhungsverlangen, das durch einen Bevollmächtigten wie beispielsweise eine Hausverwaltung gestellt wurde, nur wirksam sei, wenn die Stellvertretung ausdrücklich offengelegt und der Vermieter darin namentlich benannt werde. Diese Auffassung teilt der Senat nicht, weil sie mit der gesetzlichen Regelung in § 164 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach auch ein konkludentes Handeln in fremdem Namen genügt, nicht vereinbar ist. Es besteht auch kein Anlass, in Abweichung hiervon aus Gründen des Mieterschutzes für das Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB eine ausdrückliche Offenlegung der Vertretung zu fordern. Die erforderliche Klarheit über den Vertragspartner bei einer Stellvertretung ist - wie bei jedem anderen Rechtsgeschäft - durch eine Auslegung der Erklärung und der sie begleitenden Umstände gemäß § 164 Abs. 1 BGB gewährleistet. Gibt eine Hausverwaltung, die nicht selbst Vermieterin ist, im Rahmen eines Mietverhältnisses eine Erklärung gegenüber dem Mieter ab, ist aus diesen Umständen regelmäßig zu entnehmen, dass sie im Namen des Vermieters handelt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BDSG §§ 1 Abs. 3, 3, 28, 38 Abs. 5 und 6, PAuswG §§ 14, 20

Verbot des Scannens von Personalausweisen

1. Soweit die Erhebung und Verwendung personenbezogener Daten aus dem Personalausweis oder mithilfe des Personalausweises betroffen ist, enthalten die Vorschriften des dritten Abschnitts des Personalausweisgesetzes eine abschließende, § 28 BDSG verdrängende Regelung.

2. Das Scannen und Speichern von Personalausweisen durch nicht öffentliche Stellen - z. B. Vermieter, Makler, Verwalter, sonstige Dienstleister - ist nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen des Personalausweisgesetzes unzulässig.

VG Hannover, Urteil vom 28.11.2013, 10 A 5342/11

Bedeutung für die Praxis

Der Verwalter ist keine zur Identitätsfeststellung berechnete Behörde im Sinne von § 14 Nr. 1 PAuswG. Ein praktiziertes Verfahren, bei dem

Personalausweise gescannt und unter Verwendung einer speziellen Software auf einem Rechner gespeichert werden, um im Bedarfsfall verwendet zu werden, ist eine automatisierte Speicherung personenbezogener Daten im Sinne von § 20 Abs. 2 PAuswG. Wichtig: Irrelevant ist, ob im Einzelfall eine wirksame Einwilligung des Personalausweisinhabers vorliegt. Das Scannen und Speichern von Personalausweisen ist gesetzlich schlicht verboten, ohne dass dem Ausweisinhaber die Möglichkeit eingeräumt worden wäre, das Verbot durch sein Einverständnis zu suspendieren. Auch wenn kein grundsätzliches Kopierverbot besteht, ist die Erstellung einer bloßen Kopie zur Identitätsfeststellung für den Makler oder Verwalter grundsätzlich unzulässig, weil regelmäßig kein Bedarf dafür besteht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



BGB § 626; WEG §§ 21, 26

Wichtiger Grund gegen Wiederwahl des Verwalters; Fehler bei der Geldverwaltung

1. Die Wohnungseigentümer haben nicht nur einen Anspruch darauf, dass die Tätigkeit der Verwaltung Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, sondern auch darauf, dass der Verwalter selbst diesen Anforderungen genügt (BGH, Urteil vom 22.6.2012, V ZR 190/11; Bärmann-Merle, § 26 Rn. 40). Daran fehlt es, wenn ein wichtiger Grund gegen die Bestellung spricht.
2. Gravierende Fehler in der Jahresabrechnung, die unbefugte Vergabe von Aufträgen und der Verstoß gegen das Gebot des § 27 Abs. 5 WEG, eingenommene Gelder der Wohnungseigentümer von ihrem Vermögen gesondert zu halten, stellen erhebliche Pflichtverletzungen dar, die jedenfalls bei einer Gesamtschau eine Wiederbestellung der bisherigen Verwaltung nicht mehr vertretbar erscheinen lassen.

LG Itzehoe, Urteil vom 12.7.2013, 11 S 39/12

Bedeutung für die Praxis

Wenn sich bei einem Verwalter Fehler in der Jahresabrechnung wiederholen, kann er nicht nur bei erfolgreicher Anfechtung in die Kosten des Verfahrens nach § 49 Abs. 2 WEG verurteilt werden; auch seine Wiederwahl ist dann gefährdet. Das Verzeihungsermessen der Gemeinschaft hat Grenzen. Führt er noch immer Konten des Verbandes auf seinen Namen, stellt auch dies eine gravierende Pflichtverletzung dar. Der Verwalter musste die bis 2005 (BGH ZMR 2005, 547) noch zulässige Praxis spätestens zeitnah zum Inkrafttreten der WEG-Novelle am 1.7.2007 an die in § 10 Abs. 6 WEG kodifizierte Rechtsfähigkeit des Verbandes anpassen. Er musste von der nunmehrigen Möglichkeit, das Vermögen der Gemeinschaft dem Zugriff der Gläubiger des Verwalters vollständig zu entziehen, Gebrauch machen. Kommen gar noch weitere Pflichtverstöße hinzu, so ist es objektiv nicht mehr vertretbar, die Verwaltung wiederzuwählen. Wenn den Eigentümern bei der Beschlussfassung obendrein nicht bewusst war, dass und in welchem Umfang die Verwaltung gegen die ihr obliegenden Pflichten verstieß, so relativiert dies die gebotene Beachtung des Beurteilungsspielraumes der Eigentümer.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



BGB §§ 314, 673, UmwG § 20, 26

Verschmelzung einer zur Verwalterin bestellten juristischen Person

1. Bei der Verschmelzung einer zur Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage bestellten juristischen Person auf eine andere juristische Person gehen die Organstellung und der Verwaltervertrag im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über; der Verwaltervertrag erlischt nicht in entsprechender Anwendung von § 673 BGB, weil diese Norm durch die im Umwandlungsgesetz enthaltenen Spezialvorschriften verdrängt wird.
2. Die Verschmelzung der Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage stellt zwar als solche keinen wichtigen Grund dar, der eine vorzeitige Kündigung eines Verwaltervertrags rechtfertigt; an die erforderlichen besonderen Umstände, die die Fortführung der Verwaltung durch den übernehmenden Rechtsträger für die Wohnungseigentümer unzumutbar machen, sind aber keine hohen Anforderungen zu stellen.

BGH, Urteil vom 21.2.2014, V ZR 164/13

Bedeutung für die Praxis

Eine für die Alltagspraxis und die Unternehmensnachfolge wichtige Entscheidung des 5. Zivilsenats am BGH. Der Verkauf von „Verwaltungen“ funktioniert nur bei jur. Personen. Der Einzelkaufmann als Verwalter ist am Markt schon deshalb die Ausnahme. Natürlich darf die Verwalter-GmbH nicht einen Subunternehmer einschalten; es dürfen aber sämtliche Geschäftsanteile veräußert und übertragen werden. Auch das Personal kann gewechselt werden. Das LG Frankfurt/M., ZWE 2013, 30 hatte noch entschieden: Der Wohnungseigentumsverwalter kann sein Amt nicht ohne Mitsprache der Wohnungseigentümer auf einen Dritten übertragen. Dies gilt auch dann, wenn die Verwaltungsgesellschaft durch Verschmelzung in einem anderen Rechtsträger aufgegangen ist. Das LG Frankfurt/O. ZMR 2013, 981 entschied: Handelt es sich bei dem Wohnungseigentumsverwalter um eine juristische Person, gehen bei einer Abspaltung zur Neugründung im Sinne von § 123 Abs. 2 Nr. 2 UmwG Verwalteramt und -vertrag nicht auf den neu gegründeten Rechtsträger über. Diese bisherige Rechtsprechung ist nun überholt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 14, 5 Abs. 3, 32

Ablehnung des Vorgehens gegen eine bauliche Veränderung durch Mehrheitsbeschluss

Lehnt die Wohnungseigentümersammlung ein Vorgehen gegen eine bauliche Veränderung durch Mehrheitsbeschluss ab, so kann hierin eine nachträgliche Genehmigung der baulichen Veränderung gesehen werden. Wird ein solcher Beschluss nicht angefochten, schließt dieser einen Beseitigungsanspruch einzelner Wohnungseigentümer aus.

AG Friedberg (Hessen), Urteil vom 27.11.2013, 2 C 1676/12

Bedeutung für die Praxis

Ein Individualanspruch auf Rückbau kann nur dann nicht vom Einzelnen (weiter-)verfolgt werden, wenn durch sog. Ansichziehen der Gemein-

schaft qua Mehrheitsbeschlusses der Verband aktiv wird. Der Mehrheitsbeschluss betraf hier aber nur die Frage, ob vom Verband gegen den Störer und Veranlasser der Maßnahme (gerichtlich) vorgegangen werden sollte. Wenn die Mehrheit sich – wie hier – dagegen entschieden hat, so wird durch diesen Negativbeschluss weder eine Sperrwirkung ausgelöst noch die Rechtslage sonst verändert. Es wird dem Einzelnen kein Individualanspruch genommen. Es fehlt sogar die Beschlusskompetenz für einen Anspruchsverzicht ohne „Ansichziehen“ durch den Verband.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



ZAHL DES MONATS

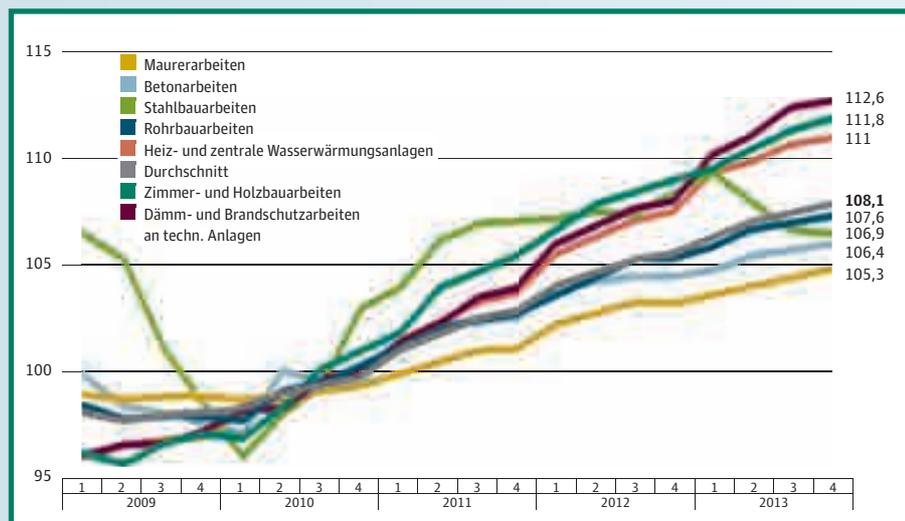
Baukosten steigen weiter an

Bauherren müssen für dieselben Leistungen immer tiefer in die Tasche greifen. Das zeigt der Indexwert für durchschnittliche Baukosten für Wohngebäude in Deutschland: Er steigt seit 2010 kontinuierlich an. Im Vergleich zum Basisjahr 2010 (Index: 100) betrug er Anfang dieses Jahres 108,1. Zu diesem Ergebnis kommen die Auswertungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Die Preisentwicklung der einzelnen Gewerke verläuft dabei sehr unterschiedlich. Die Preise für Stahlbauarbeiten beispielsweise sind im Vergleich zum November 2012 deutlich um 1,7% gesunken. Der überwiegende Teil der Gewerke verzeichnet

hingegen Preiszuwächse - angeführt von den Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+4%) und den Arbeiten an Heiz- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (+3%). Ein Grund für die steigenden Kosten ist die wachsende Nachfrage: Im November 2013 beispielsweise erhöhten sich die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 12,3%. Von diesem Anstieg profitierten sowohl der Hoch- als auch der Tiefbau.

„Neben der hohen Nachfrage treiben die Preise am Rohstoffmarkt die Baukosten in die Höhe“, erklärt Dr. Jens Oelgemöller von Analyse & Konzepte.

„Zur Herausforderung wird das vor allem in angespannten Wohnungsmärkten. Denn die Baukosten erschweren preisgünstige Neu- oder Umbauten - zum einen wegen des hohen Preisdrucks und zum anderen, weil die Wohnungsunternehmen als Auftraggeber auch in Konkurrenz mit öffentlichen Baumaßnahmen stehen.“



Grafik: Analyse & Konzepte; Quelle: Statistisches Bundesamt, Analyse & Konzepte

Weitere Informationen:
www.analyse-konzepte.de

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



Helene Debertin (HD)
 Volontärin
 helene.debertin@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040 520103-21



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



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



Jana Schulz
 Redaktionsassistentin
 jana.schulz@diewohnungswirtschaft.de
 Telefon: 040 520103-22

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Randolf Jessl, 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

Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)
 Heike Tiedemann, 040-520103-39, heike.tiedemann@haufe.de
 Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de

Michaela Freund, 0931-2791-535, michaela.freund@haufe.de
 Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

Michaela Freund, 0931-2791-777, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2014.

www.haufe.de/mediacenter

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 124,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 13,80 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2014).

Erscheinungsweise: monatlich
 Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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

» **Unsere feste Verwurzelung im Quartier vernetzt mit dem aktuellen Fachwissen von Haufe** – so wird Wissensproduktivität zum zentralen Erfolgsfaktor im täglichen Umgang mit unseren Mietern. «



Wissensproduktivität für Ihre Immobilienwirtschaft.

Die Haufe Suite ist die optimale Informations- und Kommunikationsplattform für Ihre tägliche Arbeit. Ob im Einsatz als internes Fachwissen-Portal, als Abteilungs-Lösung oder als Service-Portal für den Austausch mit Ihren Mietern, Wohnungsinteressenten und externen Partnern. Mit der Haufe Suite steigern Sie die Produktivität Ihrer täglichen Arbeit, verbessern die Zusammenarbeit Ihrer Kollegen und stärken die Kommunikation nach Innen und Außen.

Jetzt informieren: www.haufe.de/suite



HAUFESUITE
Das Portal für Wissensproduktivität

HAUFE.

Partner der Wohnungswirtschaft



...einfach gute Bäder!



Modernisieren im Bestand – alles aus einer Hand!
Von der Einzelmodernisierung bis zur Quartiersentwicklung.
Fordern Sie uns: www.blome.org



„Wichtig war uns vor allem die kurze Einbauzeit und die Blome-Philosophie „Ein Mann – ein Bad“. Unsere älteren Mieter sind froh, wenn nicht so viele verschiedene Handwerker ins Haus kommen. Die ganze Vorgehensweise ist sehr mieterfreundlich.“

Marion Golling, Vorstandsvorsitzende des Hohenlimburger Bauvereins

