



STÄDTEBAU

Englands größte CO₂-neutrale Siedlung

GEBÄUDE UND TECHNIK

Modellstadt Berlin

KWK für mehr umweltfreundliche
Wärme und Strom

THEMA DES MONATS

12. Brandenburger-Hof-Gespräch

Gute Nachbarschaften –
gefordert, gefördert, überfordert?

MANAGEMENT

Grundsteuerreform

Bilanz und Steuerwissen – Aktuelles
aus den GdW-Prüfungsorganisationen

NA KLAR, SIND WIR AUF DEM HOLZWEG

Neue Maßstäbe für die Wohnungswirtschaft setzen: z. B. mit Holzhäusern bis zur Hochhausgrenze.



Mit **Holz 4** und dem gerade fertiggestellten 8-geschossigen **Holz 8** hat B&O Visionen des Baus von Hochhäusern aus Holz Realität werden lassen. B&O entwickelt, wissenschaftlich begleitet durch die TU München, die Hochschule Rosenheim und das Institut für Fenstertechnik innovative Konzepte.

Ausführliche Informationen zu Holz 8: www.bo-wohnungswirtschaft.de

Gute Nachbarschaften – gefordert, gefördert, überfordert?

EDITORIAL

Was sind heute gute Nachbarschaften? Welche Funktionen, welche Wertigkeiten machen sie aus? Nachbarschaft ist nicht mehr nur die Summe funktionaler Dienstleistungen von der Kita/Schule bis zum Einkaufszentrum. Gute Nachbarschaft bedeutet heute, dass durch neue Wohnformen, soziale Services und nachbarschaftliche Angebote die Bewohner möglichst lange in ihrem Quartier wohnen bleiben können.

In der aktuellen Situation, in der die Wohnungswirtschaft agieren kann und muss, wird deutlich, dass es sowohl national als auch lokal zu handeln gilt. Jede noch so überschaubare Nachbarschaft hat Einflüsse und unmittelbare Folgen auf die angrenzenden Wohngebiete.

Durch Arbeitsplatzveränderungen und -verlust, Veränderungen in den Familien, dem demografischen Wandel und Migration finden Menschen sich in einer anderen Nachbarschaft wieder. Bildung ist ein wichtiger Baustein für die Integration. Nachbarschaftsarbeit hat damit unmittelbar einen Bildungsauftrag erhalten.

Der Begriff der „Überforderten Nachbarschaften“ wurde 1998 als Titel für zwei sozialwissenschaftliche Studien zur Untersuchung sozialer Verhältnisse in Großwohnsiedlungen im Auftrag des GdW gewählt. Seitdem hat sich der Begriff als Beschreibung der nachbarschaftlichen Verhältnisse in problematischen Wohngebieten behauptet.

Zeit, einmal nachzuforschen, was aus dem Thema geworden ist: Im Juli dieses Jahres trafen sich Experten aus der Praxis, der Forschung und den Verbänden zum Sommergespräch im Brandenburger Hof. Thema waren diesmal Nachbarschaften – Anforderungen, veränderte Ansprüche an die Wohnungswirtschaft und empirische Untersuchungen, mit erstaunlichen Ergebnissen. Moderiert durch

Senator a. D. Jürgen Steinert, diskutierte die Runde über Koordinierungsansätze von Maßnahmen und Öffentlichkeitsaufgaben der Zukunft. Das Thema des Monats starten wir auf Seite 8.

In eigener Sache Rechtssprechung

Etwas Neues können wir Ihnen bereits ab dieser Ausgabe der DW anbieten: Eine aufgewertete, neu strukturierte und erweiterte Rechtssprechung mit Zusatzinformationen im Netz. Was genau wie funktioniert und was wo zu finden ist, stellen wir Ihnen auf Seite 82 vor.



Newsletter gestartet

Die ersten DW Newsletter sind raus. Anregungen, Informationen und Anmerkungen bitte gerne an die redaktion@diewohnungswirtschaft.de.

Haben Sie sich schon kostenfrei angemeldet? Wenn nicht – hier der Link ins Netz:
www.haufe.de/immobilien/newsletter

Herzliche Grüße aus Hamburg
Ihre

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de

ess macht den unterschied
www.ess-ag.de

Starke Komplettlösungen für die Wohnungswirtschaft

In der edition leonardo erfinden wir unsere Gesamtlösung wowi c/s neu. Bewährtes trifft auf faszinierende Innovationen. Ansehen. Anfassen. Umsteigen. Für Ihr Unternehmen.

Ihre Mieter sind unser Thema!



MONTANA steht für günstige Preise, transparente Konditionen und zuverlässigen Service. Seit 2008 versorgen wir ganz Bayern und heute bereits große Teile Deutschlands auch mit Erdgas. Aktuell wurde MONTANA durch das Deutsche Institut für Service-Qualität (DISQ) als „Bester Serviceanbieter“ ausgezeichnet. Unsere Produkte haben mehr als 40.000 Kunden überzeugt. Für Sie als Immobilienverwalter übernehmen wir alle Formalitäten bis zur Betriebskostenabrechnung und dem Inkasso. Profitieren auch Sie von einem Wechsel!

Unsere Stärken

- Individuelle Erdgas-Preismodelle
- persönlicher Ansprechpartner
- Zuverlässige Erdgasversorgung
- Betriebskostenabrechnung

☎ **0800/55 55 990** (kostenlos)
www.montana-energie.de

MONTANA
Voller Energie



Quelle: The House Group

*Zum Titel:
In der südenglischen Kleinstadt Chichester entsteht die größte CO₂-neutrale Siedlung Großbritanniens. Sie zeigt, wie sich energieeffiziente Neubauten behutsam in eine Parklandschaft mit alten Gebäuden integrieren lassen. Ein informativer Blick zu den europäischen Nachbarn auf*

Seite 31

Gebäude und Technik

Zwei Telekommunikations- und IT-Firmen kündigen eine offene Plattformen für Smart Homes an. Setzt sich eine offene Plattform für die Vernetzung in Wohngebäuden durch, sind künftig elektronisch unterstützte Dienste leichter realisierbar, von denen sowohl Mieter als auch Wohnungsunternehmen profitieren werden.

Seite 80



Foto: Silke Thole

10 / 11

INHALT

EDITORIAL

- 1 Gute Nachbarschaften – gefordert, gefördert, überfordert?

4 MELDUNGEN TEIL I

THEMA DES MONATS 12. BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCH

- 8 Gute Nachbarschaften – gefordert, gefördert, überfordert?
10 Die Statements der Teilnehmer
16 „Kernkompetenz ist heute, Quartiere verstehen und Handlungskonzepte umsetzen zu können“

WOHNUNGSPOLITIK

- 22 Forschungsinstitut für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung (FAW/n)
Studie über Klimaschutz und Energieeffizienz im Kontext von Bau- und Wohnungswirtschaft

STÄDTEBAU

- 24 Preis Soziale Stadt 2010
Evonik Wohnen erhält Anerkennung für Bergmannssiedlung in Eschweiler
26 Preis Soziale Stadt 2010
Integration über Suppenfeste oder Sport- und Bewegungsangebote – Beispiele aus Hessen
28 Gärten und Nachbarschaften
Urbane Landwirtschaft – ein Beitrag zur zukunftsfähigen Stadt(entwicklung)?
31 Europa-Kolumne
Die größte nachhaltige Siedlung in Großbritannien: Graylingwell Park
32 Wer zieht in deutsche Großstädte – warum und wohin?
Zurück in die Stadt – turbulenten Stadtleben statt Rückzug ins Grüne?

WOHNUNGSMARKT

- 36 Gesprächsreihe „Zukunft findet Stadt“
Wenn der Bioladen an die Stelle von Rudis Resterampe tritt
38 Zukunftsforum Langes Leben
Eine der größten Aufgaben des 21. Jahrhunderts

Wohnungspolitik

Die im Auftrag des GdW erstellte Studie „Die soziale Dimension des Klimaschutzes und der Energieeffizienz im Kontext von Bau- und Wohnungswirtschaft“ zeigt auf, dass einkommensschwache Haushalte oftmals nicht in der Lage sind, eine Sanierung mitzutragen – auch wenn die Kosten nur teilweise auf die Kaltmiete umgelegt werden. Sie verdeutlicht, dass die gegenwärtigen energie- und klimapolitischen Rahmenbedingungen sachlich nicht zufriedenstellend und politisch nicht zielführend sind.

Seite 22

Städtebau / Management



Quelle: Bauwert Investment Group GmbH & Co.KG

Die Gestaltung von Grün- und Freiflächen sowie ein attraktives, bedürfnisgerechtes Wohnumfeld bekommt für die Wohnungswirtschaft immer größere Bedeutung – sei es zur Steigerung der Identifikation und der Mieterzufriedenheit oder zur Verbesserung des Siedlungsimages. Auch aus ökonomischen Gründen kann eine effektive Erfassung und das Management der Freiflächen ratsam sein.

Die DW zeigt, wie Projekte des „Urban Gardening“ einen Beitrag zur aktivierenden Quartiersentwicklung leisten können – und wie Grün- und Freiflächen den Immobilienwert heben können.

Mehr auf den Seiten 28-30 und 50-53

40 MELDUNGEN TEIL II

MANAGEMENT

- 44 Bilanz- und Steuerwissen
Grundsteuer – Überlegungen zur Reform und Erhebungen des GdW
- 48 Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH
Ein elektronisches Grundbuch und Beleihungsmanagement für die tägliche Arbeit
- 50 Freiflächen effizient planen und verwalten
Thematische Freiflächenerfassung – Lösungen für die Immobilienwirtschaft
- 52 Immobilienwertsteigerung durch Grünflächen
Back to the roots – Grünflächen im Fokus
- 54 BBA-Tagung: Treffen wir uns bei Facebook?
Potenziale sozialer Medien für die Immobilienwirtschaft
- 56 GEWOBAG-Projekt: Design einer Leerwohnung
Auszubildende planen Instandsetzung renovierungsbedürftiger Wohnungen
- 58 Europa-Kolumne: Europäische Netzwerke
Erfahrungsaustausch und Zugriff auf EU-Gelder

UNTERNEHMEN

- 60 Wohnungsbau GmbH Worms
Wohngebiet „Wormser Süden“ mit neuem, frischem Gesicht
- 62 PRO POTSDAM GmbH
Balanced Scorecard – Strategieabstimmung zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen
- 64 GAG Immobilien AG
„Häuser mit Knick“ ersetzen alte Siedlung
- 66 13. Haufe-Hammonia/M-Teq-Benefiz-Golfturnier zugunsten der DESWOS
Abschlussveranstaltung der Benefiz-Golfserie 2011
- 68 Kreisbaugenossenschaft Nürtingen und Baugenossenschaft Plochingen
Gemeinsam stark für die Zukunft
- 70 THS Wohnen GmbH
Historisches Ambiente mit modernen Standards: Wohnungen am Gardeplatz

GEBÄUDE UND TECHNIK

- 72 Wohnungsgenossenschaft WOGENO München eG
Innendämmung im Denkmalschutzobjekt

- 74 KWK Modellstadt Berlin
Mehr umweltfreundliche Wärme und Strom für Berliner Haushalte
- 76 Nahwärmekonzept
Sechs Nahwärmezentralen beheizen mit solarer Unterstützung ganzes Quartier
- 78 Sanierung auf Minergie-Standard mit neuer Technik
Pilotprojekt in der Schweiz: gutes Raumklima bei geringem Energieaufwand
- 80 Standards sollen Angeboten für intelligente Häuser zum Durchbruch verhelfen
Telekom und IBM kündigen offene Plattformen für Smart Homes an

RECHT

- 84 Mietrecht
- 86 WEG-Recht

88 PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

89 BÜCHER

90 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

90 PERSONEN

96 VORSCHAU / IMPRESSUM

DW DEUTSCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

HAUFE
Newsletter
Wohnungswirtschaft

Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

» Kostenlos abonnieren!

Melden Sie sich kostenfrei an unter:
www.haufe.de/immobilien/newsletter

Kolumne Finanzmarktbericht

Wann finanzieren?

Die Zeiten, als Finanzierungen erst dann abgeschlossen wurden, wenn das Geld gebraucht wurde, gehören schon seit längerem der Vergangenheit an. Mittlerweile sind dank Unternehmensplanung und Liquiditäts- beziehungsweise Darlehensmanagement andere Faktoren für den Zeitpunkt des Abschlusses von Finanzierungen ausschlaggebend. Darlehen werden heute in der Regel bereits mit entsprechendem Vorlauf und dann „festgemacht“, wenn die Rahmenbedingungen – zumindest aus Sicht des Wohnungsunternehmens – günstig sind. Ein wesentlicher Faktor für die Wahl des Zeitpunktes ist und bleibt die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt, die ein guter Finanzierer immer im Blick haben sollte – selbst wenn es keinen akuten Finanzierungsbedarf gibt. Momentan befinden sich die 10-Jahres-Einstandszinsen im Bereich von 2,50 Prozent und damit in der Nähe des Rekordtiefs von August 2010. Wegen der getrübbten Konjunkturaussichten und der weiter akuten Staatsschuldenkrise ist zumindest kurz- bis mittelfristig auch nicht von einem nachhaltigen Anstieg des Zinsniveaus auszugehen. Ebenso wichtig wie die Kapitalmarktentwicklung und die Einstandszinsen ist die Finanzierungsbereitschaft der Darlehensgeber. Die deutschen Kreditinstitute zeigen wieder ein gesteigertes Interesse an den sicheren Finanzierungen in der Wohnungswirtschaft. Ging es in den letzten Jahren noch darum, möglichst hohe Margen zu generieren, gewinnt nunmehr das Thema Sicherheit immer mehr an Bedeutung. Auch in letzter Zeit haben sich weitere Banken, wie EuroHypo, WestImmo und HSH Nordbank, aus verschiedensten Gründen vom (Wohnimmobilien-) Finanzierungsmarkt

zurückgezogen. Allerdings ist aktuell auch ein gegenläufiger Trend zu beobachten: So besinnen sich ehemals sehr präzise Immobilienfinanzierer, wie beispielsweise die pbb – Deutsche Pfandbriefbank (vormals HRE), auf ihre Wurzeln und melden wieder Interesse an möglichst großvolumigen Finanzierungen in der Wohnungswirtschaft an. Auch die an Lonestar verkaufte Düsseldorfer Hypothekbank ist seit kurzem wieder, wenn auch sehr selektiv, in der Immobilienfinanzierung tätig. Versicherer und Pensionskassen treten bereits seit mehreren Jahren verstärkt als Kreditgeber für Wohnungsunternehmen auf, um Kundengelder sicher und sinnvoll anzulegen. Allerdings haben diese das Problem, dass sie die niedrigen Einstandszinsen von deutlich unter 3,00 Prozent nicht an die Kunden weitergeben können, da ansonsten die zugesagte Garantieverzinsung für die Lebensversicherungen nicht erwirtschaftet werden kann. Trotz dieser aktuell überwiegend guten Nachrichten ist davon auszugehen, dass sich die Kreditmittel perspektivisch verknappen werden und die Finanzierungsbereitschaft zurückgehen wird, vor allem dann, wenn alternative Anlagen (beispielsweise auf Aktienmärkten) wieder attraktiver werden. Das Motto „Was du heute kannst verschieben, verschiebe nicht auf morgen!“ gilt derzeit zumindest aus unserer Sicht für Immobilienfinanzierungen. Aktuelle Zinskonditionen und weitere Finanznachrichten finden Sie unter <http://www.bbt-group.de/financial-news.html> im Internet.

Sven Rudolph und Uta Brinkmann,
BBT GmbH
sven.rudolph@bbt-group.de
uta.brinkmann@bbt-group.de

Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz

Programme der sozialen Wohnraumförderung gefragt

Die Baugenehmigungszahlen im Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz bewegen sich aktuell auf einem Sechsjahreshoch, nachdem sie sich im Jahr 2009 auf dem niedrigsten Stand seit 1950 befunden hatten. Die Nachfrage in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes ist dazu parallel gestiegen: Zur Jahresmitte 2011 wurde bereits das Endergebnis des Jahres 2010 – 70 Millionen Euro – überschritten. Zu diesem Ergebnis kommt die Landestreuhandbank Rhein-

land-Pfalz in ihrer Broschüre „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2011“. Das Jahr 2011 hat für die Bauwirtschaft in Rheinland-Pfalz gut begonnen. Im ersten Quartal 2011 ist der baugewerbliche Umsatz der statistisch erfassten Betriebe des Bauhauptgewerbes im Vergleich zum ersten Quartal 2010 um knapp 20 Prozent auf 460 Millionen Euro gestiegen. Die Broschüre steht zum Download unter www.lth-rlp.de zur Verfügung.

VSWG

Tage der „Stuzubis“

Bereits zum dritten Mal lud der Fachausschuss „Berufliche Bildung und Personalentwicklung“ des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) im September 2011 zum Tag der Studenten und Auszubildenden ins Victor Aimé-Huber-Haus ein. 21 angehende Immobilienkaufleute und zukünftige Fachkräfte der Wohnungsgenossenschaften folgten der Einladung und reisten mit ihren Ausbildern nach Wernigerode. „Die Tage der Stuzubis sind für uns wichtig,

um jungen Menschen den genossenschaftlichen Gedanken näher zu bringen und sie auf die Spuren eines der ersten Vertreter des genossenschaftlichen Gedankengutes zu führen“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG. Victor Aimé-Huber war einer der geistlichen Wegbereiter der Genossenschaftsbewegung. Neben einer Besichtigung des Huber-Hauses standen unter anderem Themen zur genossenschaftlichen Historie sowie Fortbildungsmöglichkeiten auf der Tagesordnung.

DW

DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

ONLINE-ARCHIV

Haufe Hammonia

Online-Archiv der DW

Das Online-Archiv der DW ist über die Internetadresse www.dw-web.info, Menüpunkt „Online-Archiv“ erreichbar. Hier finden Sie auch eine Kurzanleitung zum Online-Archiv. Um auf das Online-Archiv der DW zugreifen zu können, benötigen Sie das aktuelle Passwort. Das Passwort ab Mitte Oktober lautet:

Logistik

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Wohnungsgesellschaft

Kreislaufgesellschaft

Baugenossenschaft

Wohnbaugenossenschaft

Siedlungsverein

Wohnbauverein

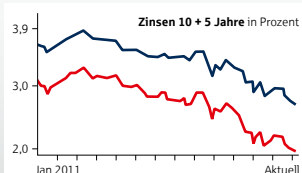
Spar- und Bauverein

Siedlungsgesellschaft

www.q-gmbh.com

Chancen nutzen:

Die historisch niedrigen Kapitalmärkte bieten Chancen zur Optimierung von Zahlungsströmen und Eliminierung von Zinsänderungsrisiken in der Zukunft. Gestalten Sie jetzt die Zukunft und lassen sich von unserer Gestaltungs- und Restrukturierungskompetenz überzeugen!



Interessiert? Ich bin für Sie da:

Jens Zillmann
Leiter Firmenkunden Wohnungswirtschaft
Telefon: 0391 589-1539
E-Mail: 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.

Kolumne Wohnungsmarkt

Erfolgslogik: mehr Sicherheit für Entscheidungen

Mein Lieblingsplanungsbuch trägt den Titel „Die Logik des Misslingens“¹. Der Psychologieprofessor Dörner schildert darin, wie Testpersonen sich in unübersichtlichen Entscheidungssituationen verhalten und zeigt auf, wie unterschiedlich wir mit Komplexität und Unsicherheit umgehen. Was hat das mit der Wohnungswirtschaft zu tun? Viel, denn die Entwicklung der Wohnungsmärkte und der Unternehmen wird schwerer zu überblicken sein. Demografische Faktoren, Veränderungen der Nachfrage, der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie Technikfolgen bergen eine ganze Reihe von „Unsicherheiten“.

Wissensunsicherheit tritt auf, wenn wichtige Informationen fehlen oder nicht entscheidungsbezogen aufbereitet sind. Wie wird sich die künftige Wohnungsnachfrage entwickeln? Wann werden sich Umbrüche zeigen? Es besteht die Gefahr, dass Wissenslücken mit Vermutungen ausgefüllt werden, Ängste und Abwehr aufkommen. Das richtige Maß an Information ist wichtig, ein Übermaß problematisch. Prägnante Analysen sind erforderlich – über Trends, Risiken und Chancen. Es gilt, den Planungsspielraum aufzuzeigen: Wo liegen die Herausforderungen der Zukunft, welche Antworten haben wir parat, wie setzen wir Maßnahmen um.

Unsicherheit herrschen auch über Effekte und Folgen neuer Entwicklungen. Bei Projekten, die organisatorische Umstellungen in den Unternehmen erfordern oder der Implementierung neuer Software, fragen sich die Betroffenen, welche Folgen die Maßnahmen für sie haben. Werden ungünstige Wirkungen befürchtet, können Informationen über wichtige Entwicklungen verdrängt werden. Unternehmen in

Umstellung, müssen sich also mit *Sozial- oder Systemunsicherheiten* auseinandersetzen: Betroffene Mitarbeiter haben oft das Gefühl, sich nicht auf das Unternehmen und Ihre Kollegen verlassen zu können – ein vollständiger Verlust des „Systemvertrauens“ droht. Abhilfe bieten Konzepte, in deren Entwicklung die Mitarbeiter einbezogen werden. Wichtig ist es, klare Ziele vorzugeben, die Grundlage für einheitliches Handeln sein können: wohin wollen wir, welche Entwicklungen sollen möglichst vermieden werden. Die Erfahrung zeigt, arbeiten Abteilungen wie Technik und Vermietung aufgrund personeller Differenzen schlecht zusammen oder gar gegeneinander, ist das beispielsweise für die Kundenorientierung bei der Vermietung dramatisch.

Bei *Handlungsunsicherheit* verfestigt sich der Eindruck, man könne gegen eine Entwicklung nicht angehen oder habe keinen Einfluss auf die Lösung. Hier hilft es, „gute Beispiele“ vergleichbarer Unternehmen zu kennen, die ein Problem erfolgreich bewältigt haben. Vermieden werden sollte aber die Anwendung bestimmter Rezepte und Maßnahmen ohne eine nähere Situationsanalyse. Bereits erprobte Modelle können durch eine nähere Analyse an die Erfordernisse des Unternehmens angepasst werden. Geboten ist also ein, einer „Logik des Erfolges“ – nicht des „Misslingens“ – folgender Umgang mit Unsicherheiten.

Dr. Bernd Leutner
Geschäftsführer F+B Forschung und
Beratung für Wohnen, Immobilien und
Umwelt GmbH, Hamburg
www.f-und-b.de

¹ Die Logik des Misslingens. Strategisches Denken in komplexen Situationen. Dörner, Dietrich. 320 S. Rowohlt Verlag, Reinbek bei Hamburg 2003. 9,99 Euro. ISBN: 978-3-499-61578 (Taschenbuch), 978-3-644-01161 (e-book)

Deubau Essen

Die Wohnungswirtschaft im Innovationsfokus

Die Bauzulieferindustrie hat in den letzten Jahren die Bedeutung der Wohnungswirtschaft erkannt und kümmert sich mit großem Engagement um die Entwicklung von Produkten und Systemen, die ganz speziell auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft zugeschnitten sind. Allerdings reicht es nicht aus, neue Wege aufzuzeigen. Die Akteure aus der Wohnungswirtschaft müssen auch im Detail informiert werden. 2012 wird anlässlich der Deubau in Essen vom 10. bis 14. Januar 2012 deshalb ein Informationspaket angeboten, das den Besuchern aus der Wohnungswirtschaft einen Überblick über die für sie interessanten Produkte und Ausstellungsthemen ermöglicht. Dieser „Innovationsfokus Wohnungswirtschaft“ wurde in Zusammenarbeit mit der DW Die Wohnungswirtschaft, der SFB Strategieforum Bauen, der Baudialog GmbH und der Bauzulieferindustrie entwickelt. Dabei finden diese Aktivitäten im Rahmen des „Innovationsforum Wohnungswirtschaft“ überwiegend in der Halle 5 statt:

- Tag der Wohnungswirtschaft am 10. Januar 2012 mit:
 - Symposium der Arbeitsgruppe Kooperation (GdW/BDA/Deutscher Städtetag) im Congress Centrum West
 - Verleihung des Deutschen

Bauherrenpreises Modernisierung 2011/2012 in der Halle 3, Stand 203

- Deubau-Seminar „Zukunftsforum Wohnungswirtschaft“ für Entscheider aus der Bauzulieferindustrie am 11. Januar 2012 im Congress Centrum Ost
- Juniorentag Wohnungswirtschaft: veranstaltet vom EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am 13. Januar 2012 im Congress Centrum West
- Deubau-Plattform Wohnungswirtschaft: mit Beiträgen zur Technik rund um Modernisierung und Neubau findet vom 11. bis 13. Januar 2012 täglich von 11.00 bis 15.30 Uhr statt.
- Deubau-Innovationsfokus: Informationsstände der Hersteller
- Innovationspreis Wohnungswirtschaft: Die ausgezeichneten Produkte/Systeme werden in der Halle 5 vorgestellt.
- Geführte Rundgänge für Besucher aus der Wohnungswirtschaft vom 11. bis 13. Januar 2012, jeweils 10 und 14 Uhr. Start in Halle 5, Stand 244. Zudem wird in der Dezemberausgabe der DW ein Innovationskatalog beigelegt mit wichtigen Informationen zu neuen Produkten, die auf der Deubau 2012 ausgestellt werden.



Schon immer hat die Deubau in Essen alle maßgeblich am Planen und Bauen Interessierte auch über die Grenzen von Nordrhein-Westfalen hinaus angezogen.

Quelle: Baudialog GmbH

BBU, Berlin

Neue Klimaschutzvereinbarung mit der Wohnungswirtschaft

Zwischen dem Land Berlin und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) wurde eine neue Klimaschutzvereinbarung unterzeichnet. Ziel der neuen Vereinbarung: Die unternehmensspezifische Definition eines CO₂-Deckels je Wohnung. Die Vereinbarung ist ein Rahmenabkommen, auf dessen Grundlage die BBU-Mitgliedsunternehmen eigene Klimaschutzvereinbarungen abschließen können. In diesen Einzelvereinbarungen soll auf Grundlage der von den jeweiligen Wohnungsunternehmen bisher erreichten Klimaschutzfolge für ihre Wohnungen ein unternehmensspezifischer Höchstwert für jährliche CO₂-Emissionen bis 2020 festgeschrieben werden. So soll sichergestellt werden, dass die Wohnungsunternehmen den beim Klimaschutz erreichten hohen Standard mindestens halten. „Von dem

neuen Abkommen versprechen wir uns in den neun Jahren bis 2020 einen kumulierten CO₂-Entlastungseffekt von mindestens 7,7 Millionen Tonnen. Im Vergleich zu 1990 emittierten unsere Mitgliedsunternehmen heute pro Jahr rund 860.000 Tonnen CO₂ weniger. Dieser Standard muss gehalten werden“, erläuterte BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern. Mit dem Abkommen sagt der BBU zu, möglichst viele Wohnungsunternehmen zum Abschluss einer eigenen Vereinbarung bewegen zu wollen. Die CO₂-Emissionen der BBU-Wohnungen sind zwischen 2006 und 2010 im Durchschnitt von 2,15 Tonnen auf nun nur noch 1,8 Tonnen gesunken. Nach neuesten Zahlen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen liegt der durchschnittliche CO₂-Ausstoß je Wohnung bundesweit bei rund 2,17 Tonnen.

vbw Baden-Württemberg

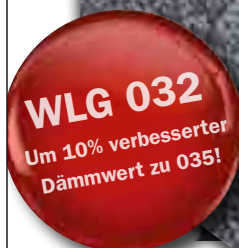
Wohnungswirtschaft investiert 1,2 Milliarden Euro

Im Jahr 2010 investierten die Mitgliedsunternehmen des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen über 1,2 Milliarden Euro in den Erhalt, die Verbesserung und den Neubau von Wohnungen. Allein über 620 Millionen Euro flossen in den Neubau. Insgesamt erstellten die Unternehmen rund 2.130 neue Wohnungen. Das ist mehr als das 1,5-fache des Jahres 2009. „Wir stellen fest, dass unsere Mitgliedsunternehmen zwar immer noch auf einem hohen Stand ihre Wohnungen modernisieren, aber insbesondere das Inkrafttreten der Rege-

lungen des Erneuerbare Wärmegesetzes Baden-Württemberg für den Wohnungsbestand im Jahr 2010 hat zu einem Abwarten geführt“, erklärte Gerhard A. Burkhardt, Präsident des vbw den Investitionsrückgang von rund 14 Millionen Euro in diesem Bereich. Zwar investierten die Wohnungs- und Immobilienunternehmen im vergangenen Jahr rund 600 Millionen in den Erhalt und die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Der Verband hatte aber weit höhere Modernisierungsleistungen erwartet, hieß es auf der Jahrespressekonferenz des Verbandes.

Baumit SilverStar

Eine Perle unter den Dämmsystemen.



***Baumit SilverStar Dämmplatte**

Dunkelgraue Polystyrolkugeln sorgen für einen optimalen Dämmwert.

Hellgraue Polystyrolkugeln garantieren die thermische Unempfindlichkeit.

Einzigartig und unverwechselbar ...

... ist das Dämmsystem Baumit SilverStar. Es vereint einzigartige Vorteile für eine sichere, schöne und langlebige Fassade:

Maximale Verarbeitungssicherheit durch die SilverStar-Dämmplatte, beste Stoßsicherheit durch den Faserspachtel und dauerhaft schöne Fassade mit NanoporPutz und -Farbe.

Jetzt schon vormerken!

ALLGÄUER
BAUFACHKONGRESS

18. - 20. Januar 2012

www.baufachkongress.com

BAU
MIT

baumit.com

Gute Nachbarschaften – gefordert, gefördert, überfordert?

Im Juli dieses Jahres trafen sich wieder Experten aus Praxis, Forschung und Verbänden zum traditionellen Brandenburger-Hof-Gespräch der Wohnungswirtschaft. Moderiert durch Senator a. D. Jürgen Steinert, diskutierte die Runde über die Bedeutung stabiler Nachbarschaften, veränderte Problemlagen, Ergebnisse aus empirischen Untersuchungen sowie neue Ansprüche von Öffentlichkeit und Politik. Im Fokus der Debatte stand, ob die Öffentliche Hand ihrer staatlichen Aufgaben gerecht wird, auch auf Quartiersebene für sozialen Ausgleich zu sorgen. Die Bedeutung von Bildung und damit die Rolle der Schulen für die Quartiersentwicklung nahm großen Raum ein.



Hendrik Jellema
Vorstandsmitglied
GEWOBAG Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft Berlin,
Berlin

Jürgen Steinert
Senator a. D., Berlin

Ulrich Pfeiffer
Aufsichtsratsvorsitzender
empirica ag, Berlin

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin
DW Die Wohnungswirtschaft,
Hamburg





**BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCHE
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BERLIN**

DIE
ZUKUNFTSTHEMEN
IN DER DW

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT



Aareal Bank



Axel Gedaschko
Senator a. D., Präsident
des GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V.,
Berlin

Ralf Zimlich
Geschäftsführer WIRO
Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft
mbH, Rostock

Bernhard Spiller
Leitender Geschäfts-
führer, Nassauische
Heimstätte Wohnungs-
und Entwicklungs-
gesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

**Dr. Peter
Schaffner**
Managing Director
Aareal Bank AG,
Wiesbaden

Klaus Graniki
Geschäftsführer, DOGEWO
Dortmunder Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH,
Dortmund



Alle Fotos Brandenburger-Hof-Gespräch: Torsten George

Axel Gedaschko, Senator a. D., Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

„Integration ist nicht nur eine Frage von Herkunft, sondern auch von sozialer Lage und Teilhabe“



Das Thema Nachbarschaft ist gesellschaftlich und wohnungswirtschaftlich sehr bedeutsam. Es beschäftigt mich seit vielen Jahren in meiner beruflichen Praxis – als Landrat war das ein Kernthema und als Stadtentwicklungssenator erst recht. Als Vertreter der Wohnungswirtschaft gehört man sowieso zu den Protagonisten in diesem Bereich.

Wenn wir über Nachbarschaften und insbesondere „überforderte Nachbarschaften“ reden, müssen wir auch über soziale Entwurzelung und Integration sprechen. Die Gesellschaft hat es sich in der Vergangenheit leider sehr leicht gemacht und nicht über funktionierende und fehlschlagende Integration reflektiert. Sie hat auch die Augen gegenüber den Menschen geschlossen, die nicht mit unseren Strukturen, Bildungswegen und Lebensweisen vertraut sind. Zwar wird gerne darauf hingewiesen, wie viele sich gut integriert hätten. Menschen, die nicht aus Europa stammen, sondern von anderen Kontinenten und Kulturkreisen, haben teilweise erhebliche Probleme. Wir lassen sie damit ein Stück weit alleine – und bereiten uns als Gesellschaft damit ein großes Problem.

Der absehbare Mangel an qualifizierten Arbeitskräften gibt uns aber die Chance, über Integrationsnotwendigkeiten erneut nachzudenken. Entscheidend ist: Wir müssen Menschen integrieren. Fehlende Integration führt zu einer schwierigen sozialen Situation dieser Menschen, insbesondere der zweiten Generation, der Kinder. Aus einem falsch verstandenen Liberalismus heraus haben wir versäumt, bestimmte Diskussionen zu führen. Warum müssen Kinder im Vorschulalter nicht überall einen Sprachtest absolvieren? Sprache ist eine Barriere, die über Erfolg und Misserfolg von

Integration entscheidet. Integration ist aber nicht nur eine Frage von Herkunft, sondern auch von sozialer Lage. In den neuen Bundesländern ist die soziale Entwurzelung das zentrale Thema und nicht die Migration, wie in den alten Bundesländern. Es geht deshalb beim Thema Nachbarschaft auch um „Teilhabe am Leben“ und um die Rolle der Wohnungswirtschaft. In den Quartieren können wir effektiv steuern und gegensteuern.

Hier liegt der Schlüssel im Bereich der Bildung. Elementar sind die vorschulische Erziehung sowie die schulische Bildung. Problematisch aber ist, dass es keine verpflichtenden Maßstäbe für eine sprachliche Grundkompetenz gibt. Zu häufig ist es Glücksache, ob Eltern auf Bildungsinstitutionen oder Aufbewahrungsanstalten stoßen. 15 Prozent der Jugendlichen mit Migrationshintergrund erlangen weder eine abgeschlossene Schulausbildung noch eine berufliche Ausbildung. Bei Jugendlichen ohne Migrationshintergrund ist diese Quote sehr viel besser. Eine Gesellschaft kann sich das nicht leisten – nicht nur vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels. Der „Pisa-Schock“ hat uns gezeigt, dass wir genauer und früher hingucken und uns auf den Weg Richtung Ganztagschule begeben müssen.

Versorgungsgrad und -qualität bei Kita- und Krippenplätzen sind von Kommune zu Kommune leider sehr unterschiedlich. Auch die Länder müssen sich fragen lassen, ob ihre Bildungspolitik den Anforderungen und Notwendigkeiten gerecht wird. Unser Bildungssystem ist eines der teuersten der Erde, ohne dem Gemeinwesen eine entsprechende Qualität zu liefern und für die Herausforderungen, vor denen wir stehen, richtig eingestellt zu sein.

Die bevorstehenden Aufgaben bedeuten für die Wohnungswirtschaft eine Chance. Die Expertise, wie mit überforderten Nachbarschaften umzugehen ist, an welchen Stellschrauben gedreht und wie gut zusammengearbeitet werden kann, haben die Wohnungsunternehmen zuhauf.



Dr. Peter Schaffner, Managing Director Aareal Bank

„Das Thema Nachbarschaft hat erheblichen Einfluss auf Bonität und Finanzkraft der Wohnungsunternehmen“



Für ein Wohnungsunternehmen sind Investitionen in die Nachbarschaft schlicht aus wirtschaftlichem Interesse und unter Rentabilitäts Gesichtspunkten sehr wichtig. Ich möchte die Unternehmen ermutigen, dieses Thema anzugehen und sich von den wechselnden Ausschlägen der Förderpolitik nicht abhängig zu machen.

Bei der Wohnungssuche ist die Lage das entscheidende Kriterium – und betrachtet man Lagen nicht im geografischen Sinn, wird sie entscheidend von der Nachbarschaft bestimmt: Welche Menschen wohnen dort? Fühle ich mich da wohl und sicher? Ist das mein Umfeld? Und wahrscheinlich wohnt man lieber im unsanierten Altbau mit netten Nachbarn als im perfekt gestalteten Neubau im sozialen Spannungsfeld.

Deutlich wird, dass das Thema Nachbarschaft einen erheblichen Einfluss auf den Wert des Immobilienvermögens und damit auf Bonität und Finanzkraft des Wohnungsunternehmens hat. Selbst in der Wertermittlungsverordnung und den gängigen Ratingsystemen von Banken wird Nachbarschaft als Lagemerkmale einer Immobilie explizit erwähnt. Sie wird bei der Einschätzung der Qualität des Mietcashflows und der möglichen Kapitaldienstdeckung beziehungsweise der Quantifizierung der Ausfallwahrscheinlichkeit als zentrale Kennziffer eines Bankenratings herangezogen. Das heißt, das Kriterium Nachbarschaft beeinflusst nicht



Aareal Bank

Modernisierungskosten immer auch die Nachbarschaftskosten stellen, die aufzuwenden sind, um die Qualität des Quartiers zu erhalten oder zu verbessern.

Daher stellt sich die Frage nicht, ob die Wohnungswirtschaft der Reparaturbetrieb der Gesellschaft sein kann, ob dieses oder jenes die Aufgabe des einen oder anderen ist. Unabhängig von der berechtigten Kritik an Politik und Fördermechanismen, profitiert ein Unternehmen, wenn in die Betreuung an Schule oder Kindergärten investiert wird, weil dadurch der Standort für Familien und Haushalten mit Kindern wieder attraktiver wird. Es ist rentabel, in diesen Bereich zu investieren.



Claudia ist die Beste – beim Shoppen...

... weil sie dank des Innotec-Energiemanagements an der richtigen Stelle spart. Wenn die Effizienz Ihrer Heizanlage und eine zuverlässige Verbrauchserfassung auch auf Ihrem Einkaufszettel stehen, denken Sie doch mal über einen Wechsel Ihres Mess- und Abrechnungsdienstleisters nach... Unsere Leistungen finden Sie im Internet auf der Seite www.innotec-gruppe.de oder Sie rufen uns einfach an unter 0800-4 666 832.

!nnotec
energie-management

Frank Bielka, Vorstand degewo AG, Berlin

„Es gilt, mit geringen Mitteln Entwicklungen anstoßen. Es kommt nicht auf die Beträge an, sondern darauf, Initiative zu zeigen, Passivität aufzubrechen und Leute zu vernetzen“

Ich möchte der Aussage widersprechen, wir seien nicht der Reparaturbetrieb der Gesellschaft. Wir sind es – nicht in einem allumfassenden Sinne, aber faktisch. Als kommunale Wohnungsunternehmen können wir bestimmte Probleme in unseren Beständen sehr schnell und deutlich erkennen. Wir können und müssen uns einbringen, wenn öffentliche Institutionen und Ämter dabei versagen, im Zusammenspiel eine koordinierte Quartiersentwicklung zu starten. Auch ein Wohnungsunternehmen ist ein Akteur, der im Sinne einer integrierten Entwicklung wirken kann. Das heißt nicht, riesige Geldbeträge in die Hand nehmen zu müssen. Es gilt vielmehr, mit geringen Mitteln Entwicklungen anstoßen. Es kommt nicht auf die Beträge, sondern darauf an, Initiative zu zeigen, Passivität aufzubrechen, Leute zu vernetzen und zu ermutigen, etwas zu bewerkstelligen.



Beobachtungen aus unseren unterschiedlichen Wohnsiedlungen – die degewo hat ihre Bestände überwiegend in den Berliner Großsiedlungen, feinere Adressen sind die Ausnahme – machen deutlich: Wenn wir über Bildung reden, müssen wir den Begriff sehr weit fassen. Viele Bewohner unserer Quartiere beherrschen einfachste Sozialtechniken nicht. Es kommen Kinder in die Schule, die keine Schnürsenkel binden oder nicht auf einer Linie geradeaus laufen können. Die Fehlentwicklung beginnt schon in den ersten Lebensjahren. Nicht die Schulen, sondern schon die Kindertagesstätten sind die Orte, an denen das niedrigere Entwicklungsniveau der Kinder aufgefangen werden muss.

Integrierte Quartiersentwicklung heißt nicht nur Bildung. Sie bedeutet auch, die eigene Vermietungspraxis oder aber den Umgang mit den Dauerthemen Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung oder der Drogenkriminalität in den Quartieren kritisch zu hinterfragen. Bildung ist ein Aspekt einer großen Bandbreite an Handlungsfeldern, die ein Unternehmen bearbeiten muss, um etwas verändern zu können – aber ein wichtiger. Wir haben deshalb in einigen Quartieren im Wedding, in der Gropiusstadt und in Marienfelde Bildungsverbände initiiert, die die Schulen in einem Quartier zusammenbringen. Unser Aha-Erlebnis war, dass nicht nur Sportvereine nicht mit Schulen reden, sondern die Schulen untereinander auch nicht: die Grundschule weiß nicht, was in der Oberschule passiert, und die KITA nicht, was die Grundschule von ihr erwartet. In vielen Fällen sind die Lehrer gerade in belasteten Quartieren frustriert und versuchen nur, bis zum Pensionsalter durchzuhalten. Unsere Investition in den Verbänden ist nur, dass wir eine Person finanzieren, die vernetzt, steuert und zeigt, wo es Best-Practice-Beispiele gibt, die man vielleicht adaptieren kann.

Die Lern- und Sprachfähigkeit hängt bekannterweise stark mit der Bewegung zusammen, weil sie dieselben Bereiche des Gehirns beanspruchen. Sport und Bewegung sind daher für die ganz kleinen Kinder sehr wichtig. Daher haben wir im Sinne der Bildungsverbände zusammen mit der Deutschen Olympischen Gesellschaft im Stadtteil Wedding vier Kindertagesstätten in eine Sportförderung aufgenommen.

Die Ergebnisse sind im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen zur Verbesserung der Bestände positiv. Es ist also durchaus im Interesse der Wohnungswirtschaft, Reparaturbetrieb zu sein.

Ulrich Pfeiffer, Ministerialdirektor a. D., empirica ag

„Der Staat eröffnet über die Schulen und ihre ungleiche Qualität in den gleichen Gebieten eine Integrationslotterie“



Derzeit führe ich eine Wiederholungsstudie mit sieben Nachbarschaften durch – 15 Jahre nach meiner ersten Studie zu den überforderten Nachbarschaften. Mein Eindruck aus den Befragungen und aus unzähligen Evaluationsstudien ist: Die Situation ist heute entspannter und friedlicher als vor 10, 15 Jahren. An keiner Stelle war bisher von „saufenden Russen“, „dreckigen Türken“ oder „blöden Aussiedlern“ die Rede. Die Sprache ist zivilisierter geworden. Das ist ein Indikator. Vor 15 Jahren war die

Stimmung aufgeheizter, aggressiver. Es gibt eine resignative Toleranz – nach dem Motto: „Ich will mit den Ausländern nichts zu tun haben, aber die sind freundlich und tun mir nichts.“

Aus meiner Sicht ist das zentrale Thema die Bildung. Das große Problem in den Gebieten ist die ungleiche Qualität der Schulen. Unter gleichen sozial-

strukturellen Voraussetzungen gibt es Übergänge aus Grundschulen in die Gymnasien mit 40 Prozent oder nur 15 Prozent. Dadurch entsteht eine Bildungs- und Integrationslotterie. Wohnungsunternehmen haben in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle. Sie können und müssen Sprachrohr der Interessen ihrer Mieter werden, weil in schwierigen oder benachteiligten Gebieten die politische Artikulation fehlt. Migranten haben kein Wahlrecht, Frustrierte ziehen sich oft zurück – hier versagt der demokratische Prozess. Der Staat sät Ungleichheit. Die Wohnungsunternehmen tun bereits sehr viel, aber sie müssen nachdrücklicher artikulieren, wo welche Ungleichheit entsteht! Einige Kommunen und Wohnungsunternehmen haben aber das Thema Bildung und die Bedeutung des Schulimages für die langfristige Vermietbarkeit von Wohnungen noch nicht erkannt.

Wir wissen nicht genau, was wirklich in den Siedlungen los ist. Wanderungsquoten in Höhe von bis zu 15 Prozent führen in manchen Quartieren zu einem beachtlichen Austausch der Bewohner. Statushöhere ziehen immer noch weg, Bevölkerungsteile mit einem schlechten Integrationsstand ziehen zu. Selektive Wanderungen führen zu ständig neuen Belastungen in

den Gebieten. Erfolgreiche Förderung bestimmter Gruppen kann unter Umständen nur Abwanderung hervorrufen. Das ist gut für die Bewohner, hilft den Gebieten wenig. Die Gebiete werden durch neue Zuwanderer (Bulgaren, Rumänen) gleichzeitig heterogener, woraus Schwierigkeiten entstehen – auch wenn die Konfliktpotenziale sich auf kleinere Gruppen verteilen –, die begleitende Maßnahmen erforderlich machen.

Arme Kommunen werden weiterhin die größten und teuren sozialen Probleme haben, das macht einen Sozialausgleich notwendig. Die Wohnungsunternehmen können das allein nicht lösen, aber sie haben ein institutionelles Wissen über die Gebiete, das sie einbringen. Sie können und müssen in lokalen Entwicklungspakten Sprachrohr und Treiber sein, weil sie näher an den Menschen und ihren Problemen dran sind.

Klaus Graniki, Geschäftsführer DOGEWO Dortmund Gesellschaft für Wohnen mbH

„Die Kürzungen beim Programm ‚Soziale Stadt‘ werden uns noch schwer auf die Füße fallen“

Im Ruhrgebiet sind wir Migration gewöhnt. Dortmund hat als achtgrößte Stadt Deutschlands nach dem Zweiten Weltkrieg viele Migranten aus Osteuropa integriert und integriert derzeit viele Menschen aus Südosteuropa. Dies spiegelt sich auch im Stadtbild wider. Die Stadt und wir als Unternehmen sind gefordert, eine große soziale Leistung zu vollbringen. Die Kürzungen beim Programm „Soziale Stadt“ werden uns noch schwer auf die Füße fallen, wenn nicht noch umgesteuert wird.

In Dortmund wurde eine lokale Stiftung „Soziale Stadt“ ins Leben gerufen. Man versucht, darüber soziale Probleme im Bereich der Integration, aber auch im Bereich des Städtebaus zu lösen, den Menschen ein besseres Wohnumfeld zu bieten und durch Quartiersbetreuung für soziale Strukturen zu sorgen, damit sich die Menschen wohlfühlen. In Bezug auf die Nachbarschaften wird die Wohnungswirtschaft künftig stärker gefordert sein, und in Bezug auf die Kürzungen der Mittel der „Sozialen Stadt“ sind wir alle gefordert. Leider nehmen viele Vermieter diese Mittel gar nicht in Anspruch. Wir sind jedoch verpflichtet, andere Marktteilnehmer auch darauf hinzuweisen, dass auch Migrations- und Integrationsaufgaben wahrzunehmen sind, weil sozialer Frieden nicht von der kommunalen Wohnungswirtschaft oder von den örtlichen Genossenschaften hergestellt werden kann.

In Dortmund ist jede fünfte Mietwohnung in der Hand von Finanzinvestoren, ähnlich sieht es in Duisburg aus. Die Bereitschaft von Finanzinvestoren, sich für und in den Beständen zu engagieren, ist nicht so groß wie bei anderen Marktteilnehmern. Man sieht im Stadtbild, welche Häuser Finanzinvestoren gehören und welche Siedlungsbereiche vernachlässigt werden. Das ist ein großes Problem, das nicht nur die Instandhaltung, sondern auch die Nachbarschaften betrifft. Wir greifen das auf, indem wir teilweise Arbeitskreise mit der Stadt bilden. Die Kommune versucht zudem recht erfolg-

reich, die Marktteilnehmer miteinander ins Gespräch zu bringen. An einem Standort in Dortmund, der als sozialpolitischer Brennpunkt galt, sind im Rahmen einer Kooperation verschiedene Marktteilnehmer aktiv geworden und haben ein gemeinsames Quartiersmanagement installiert. Dafür haben wir auch den Preis „Soziale Stadt“ gewonnen (siehe DW 7/2011, S. 27). So positiv das ist: Problematisch ist, dass sich diese Standorte häufen und wir eigentlich viel mehr Kooperationen mit anderen Wohnungsanbietern eingehen müssten, als wir können, um Ruhe vor Ort zu schaffen und die Standorte zu entwickeln.



Beim Thema Nachbarschaften, müssen wir auch über das Wohnen im Alter sprechen. 93 Prozent aller 65-Jährigen leben in einer nicht altengerechten Wohnung. In Dortmund sagt man den Menschen nach einem Schlaganfall oder einer Erkrankung: Geh doch zur DOGEWO, die können helfen. Als kommunales Wohnungsunternehmen können wir diese Aufgabe wahrnehmen. Wir haben jedoch das Problem, dass bei manchen Marktteilnehmern Wohnungsbestände mit einer Leerstandsquote von etwa fünf Prozent existieren, bei Marktteilnehmern, die sich sehr engagieren, jedoch nicht. In einem entspannten Wohnungsmarkt, wie in Dortmund, zeigt dies, dass man etwas für Nachbarschaften tun und investieren muss. Die angeblich erforderliche Industrialisierung in der Wohnungswirtschaft vernachlässigt jedoch die Kunden, die Nachbarschaften und die Zufriedenheit. Das ist jedoch der Punkt, um den wir uns kümmern müssten – denn Zufriedenheit generiert auch Umsatz und Rendite.

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 Bank

Hendrik Jellema, Vorstandsmitglied GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

„Wir nehmen unsere Rolle als Quartiersakteur aktiver wahr, weil dies die Werthaltigkeit unserer Immobilien entscheidend beeinflusst“

In der GEWOBAG haben sehr unterschiedliche Teile Berlins zusammengefunden: einerseits die ehemalige Neue Heimat West-Berlin und die traditionelle, gemeinnützige GEWOBAG, andererseits die ehemalige kommunale Wohnungsverwaltung der Hauptstadt der DDR im Bezirk Prenzlauer Berg. Diese ungewöhnliche Zusammensetzung bedingt, dass wir auf unterschiedliche Kieze achten müssen. Nachbarschaft ist für uns daher ein zentraler Begriff. Unser Geschäftsmodell legt den sozialen Ausgleich in den Wohngebieten und die Förderung von Nachbarschaften zur Sicherung der Wohnquartiere fest. Die enge Verbundenheit mit dem Nachbarschaftsbegriff stammt zum Teil noch aus der Vorwendezeit. Die Nachbarschaften in der DDR stellten ein spezielles soziales Netz dar, das auch Sicherheit gab und heute teilweise noch zu sehen ist. Wir haben auch die Altbau- und Sanierungsgebiete, die Kernpunkte der Westberliner Integration ganz unterschiedlicher Bevölkerungsschichten waren, und zudem Bestände in den klassischen Großwohnsiedlungen, in denen heute noch Menschen aus unterschiedlichen Nationen ihren Lebensmittelpunkt finden. Dies bringt unterschiedliche Herausforderungen mit sich. Als sozial orientiertes kommunales Unternehmen können wir natürlich auf Anfrage oder



nach dem Gießkannenprinzip Initiativen fördern oder Ausbildungsstätten begleiten. Wir haben uns aber entschieden, unsere Rolle als Quartiersakteur aktiver wahrzunehmen, weil dies die Werthaltigkeit unserer Immobilien entscheidend beeinflusst. Schulen haben auch für uns große Bedeutung als Integrationsmaschinen, deren Leistungsfähigkeit man unterstützen muss. Sie sind zudem sehr wichtig für das Image der Quartiere und den Zuzug in diese. Es ist zentral für Wohnungsunternehmen, sich mit den unterschiedlichen Entwicklungsbedingungen in den Kiezen auseinanderzusetzen und die Rolle als Akteur in den Quartieren und in ganz unterschiedlichen Beziehungen anzunehmen.

Leider waren die Angebote zur Integration, zur Nachbarschaftsbildung bisher von ungleicher Qualität und selbst die Schulen in einem Problemgebiet agieren sehr unterschiedlich. Unsere Projekte fokussieren daher in erster Linie die Schulen und das Sport- und Freizeitangebot für Jugendliche. Als Wohnungsunternehmen liegt es nicht in unserer Macht, gesellschaftliche Fehlentwicklungen abzuwenden. Aber wir können als Teil einer Quartiersentwicklung mit eigenen Konzepten wirken und einen Beitrag für unterschiedliche Nachbarschaften leisten – sowohl für die Integration unterschiedlicher sozialer Schichten und verschiedener Kulturkreise als auch für das Wohnen von Senioren. In einer Stadt mit einem sehr hohen Anteil an Single-Haushalten stellt die Alterung besondere Anforderungen an die Nachbarschaften – beispielsweise um Vereinsamung im Alter zu vermeiden.

Bernhard Spiller, Leitender Geschäftsführer Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt, Frankfurt

„Unsere Situation ist mehrheitlich nicht durch Integration von Migranten geprägt, sondern durch die Kumulation der Problemlagen“



Als Wohnungs- und Entwicklungsunternehmen haben wir Wohnungsbestand in 161 Städten und Gemeinden. Was in Frankfurt passiert, ist nicht in Fulda, Kassel oder Marburg vorzufinden.

45 Prozent unserer Mieter sind über 60 Jahre alt. Das entspricht dem Wert, der im Bundesdurchschnitt erst im Jahre 2020 erreicht wird. 32 Prozent unserer Mieter haben einen Migrationshintergrund, regional unterschiedlich verteilt: in Praunheim

67 Prozent, in Kelsterbach 60 Prozent und in Rüsselsheim 57 Prozent. Sie kommen aus 112 Nationen. In jedem zweiten Haushalt leben keine Kinder, in Frankfurt sogar schon in 56 Prozent der Haushalte. Das monatliche Durchschnittseinkommen unserer Mieter liegt mit 1.325 Euro wesentlich niedriger als das landesweite Durchschnittseinkommen von 2.089 Euro. Nur die Hälfte der Mieter verfügt über ein Erwerbseinkommen, 40 Prozent sind Rentner, zehn Prozent Transfereinkommensbezieher. Die Mehrheit ver-

fügt über ein unteres Bildungsniveau. Unsere Situation ist also mehrheitlich nicht durch die Integration von Migranten geprägt, sondern durch die Kumulation der Problemlagen. Gemäß unserem Unternehmensauftrag, haben wir breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum versorgt – insbesondere solche, die Probleme haben, sich am freien Markt selbst mit Wohnraum zu versorgen. Wir haben die Unterschichten versorgt, und versorgen nach wie vor bildungsferne Schichten, eine überalterte deutsche Wohnbevölkerung sowie Migranten, die andere Lebensstile haben. An diesen Sollbruchstellen sind wir tätig, müssen Konflikte bearbeiten und lösen.

Wir müssen uns auch mit der Frage auseinandersetzen, wie wir Integration trotz Segregation bewerkstelligen können. Wir werden Segregation nicht verhindern können, müssen uns als Unternehmen aber fragen, welche Durchmischung wo zielführend und erreichbar ist. Denn dort, wo sich soziale Segregation räumlich konzentriert und sich mit ethnischer Segregation und den daraus entstehenden Problemen überschneidet, haben wir Auseinandersetzungen in den Siedlungen. Wir Wohnungsunternehmen haben vor diesem Hintergrund – ohne ausformulierte Konzepte – in den letzten Jahrzehnten hervorragende Arbeit geleistet. Hätten wir das Thema Segre-

gation und soziale Mischung ausformuliert, wären wir von der Öffentlichkeit zerrissen worden. Unser Pfund sind unsere guten Mitarbeiter vor Ort, die mit Fingerspitzengefühl die Bestände belegen und auf die ethnische und kulturelle Zusammensetzung achten.

Wir sind alle gut beraten, auch aus egoistischen Gründen, Stadtteilreparatur und Stadtteilentwicklung zu betreiben, denn der sozialen Erosion folgt die

Erosion der Immobilienwerte. Wir sind in gleicher Weise gefordert, betriebswirtschaftlich und sozial zu agieren. Nur so viel: Es war immer eine Kompetenz der Wohnungsunternehmen, unterschiedliche Ethnien und soziale Gruppen integrieren zu können – von den Kriegsflüchtlingen über die Gastarbeiter bis hin zu Armutsflüchtlingen. Wir netzwerken, stoßen an, entwickeln Maßnahmen, arbeiten zusammen, fördern. Wir werden uns dieser Kompetenz niemals entledigen können, soweit meine Prognose für die Zukunft.

Ralf Zimlich, Vorsitzender der Geschäftsführung WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

„Unser Integrationsthema heißt Integration von Alt und Jung“

Rostock ist anders, ein wenig heile Welt vielleicht: Gegen den Trend entwickeln sich Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen positiv. Als Unternehmen haben wir einen Leerstand von nur zwei Prozent, einen Marktanteil von über 30 Prozent, mit den Genossenschaften zusammen sogar deutlich über 60 Prozent. Wir prägen den Standort. In den letzten 16 Jahren haben wir den gesamten Bestand und das Umfeld saniert. Als Wohnungswirtschaft haben wir meines Erachtens jedoch eine Verpflichtung, auch ohne staatliche Förderung dafür Sorge zu tragen, dass unsere Quartiere funktionieren. Das ist Teil unserer Daseinsberechtigung. Nur Wohnungen bereitzuhalten, wäre zu wenig. Das sagt sich in Rostock relativ leicht, weil wir über die Integration von Migranten nicht reden müssen. Der Ausländeranteil in Rostock liegt bei drei Prozent. Diese Mitbürger, die lange vor der Wende aus Asien oder Afrika kamen, sind heute integriert, haben Arbeit und sprechen auch in der zweiten Generation fließend Deutsch.

Unser Integrationsthema heißt Integration von Alt und Jung. Wenn wir um Stadtteile aufzuwerten, mit Aktionen Studenten in den Wohnungsbestand holen, prallen unterschiedliche Tagesrhythmen und Lebensmodelle aufeinander. Wir müssen beispielsweise dafür Sorge tragen, dass die jungen Leute



auch abends eine Beschäftigung finden, dass ein Club oder Ähnliches gebaut wird. Wir haben, aus der Not geboren, früh anfangen müssen, uns mit Serviceleistungen zu beschäftigen. Rostock verlor nach der Wende einen großen Teil seiner Einwohner, weil der industrielle Arbeitsmarkt, der heute wieder Arbeitskräfte fordert, zusammenbrach. Heute besteht die paradoxe Situation, dass der Arbeitsmarkt wächst, aber die Arbeitslosigkeitsquote relativ stabil bleibt, weil Arbeitskräfte mit entsprechenden Qualifikationen zuwandern. Auch diese gilt es zu integrieren: Unsere Verpflichtung ist deshalb, dafür Sorge zu tragen, den Plattenbaubestand – der kein schlechtes Produkt ist, sondern eine dauerhafte Berechtigung am Wohnungsmarkt hat – so aufzuwerten und zu gestalten, dass sich auch Gutverdiener dort wohl fühlen.

Wir müssen Chancengleichheit bereits in jungen Jahren gewährleisten. Das fängt bei den 50 Cent an, die Kinder für die Schulspeisung von zuhause nicht mitbekommen, die aber gewährleisten, dass sie mit allen anderen am Tisch sitzen und sich im Zweifelsfall nicht schon jetzt aus der Gemeinschaft verabschieden. Es hört bei der ungleichen Qualität der Schulen auf, und dem Aspekt, dass man gerne auf den Lehrkörper Einfluss nehmen würde, wenn man eine Schule schon massiv unterstützt... Wir können in einem schwierigen Gebiet ein hohes Maß an Zuwanderung generieren, wenn in diesem die beste Schule steht. Dann ändert sich die Einstellung zu dem Gebiet schlagartig. Vielleicht muss man das auch über private Schulen etablieren...?

Exposés auf Smartphone und Tablett PC

E-MOBIL

- Passend für alle gängigen Smartphones/Tablett PC's
- Datenimport über Standardschnittstellen
- tagesaktuelle Angebote
- über eine URL oder einen QR-Code aufrufbar

www.homeinfo.de | Tel.: 05131 / 90 804-900 **HOMEINFO**

Stabile Nachbarschaften – gesamtgesellschaftliche Bedeutung

„Kernkompetenz ist heute, Quartiere verstehen und Handlungskonzepte umsetzen zu können“

Die Trilogie „Gute Nachbarschaften – gefordert, gefördert, überfordert?“ weist auf zentrale Handlungsfelder hin: „gefordert“ sind Wohnungsunternehmen und ihre Mieter – denn stabile Nachbarschaften sind das Fundament für den sozialen Frieden in den Quartieren, „gefördert“ werden die Nachbarschaften von den Wohnungsunternehmen – gehört es doch mit zu ihren gesamtgesellschaftlichen Aufgaben, und „überfordert“ werden würden sie, sollten sie als Reparaturbetrieb gesamtgesellschaftlicher, sozialer Probleme dienen müssen. Die Debatte machte deutlich: Für Wohnungsunternehmen stellen soziales Engagement und betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten längst eine Einheit dar.



Jürgen Steinert: In den bisherigen Beiträgen kam eine große Vielfalt an Problemlagen und Aspekten zum Ausdruck. Die von der GdW-Wohnungswirtschaft heute

verkörperte Rolle wurde vor 15 Jahren noch nicht akzeptiert. Die Ansprüche, die die Branche an sich formuliert, sind im Zusammenhang mit den bevorstehenden sozial- und gesellschaftspolitischen Herausforderungen unverzichtbar. Was ist jedoch, wenn uns wieder eine Privatisierungsdebatte droht? Bekommen wir dann die nötige Unterstützung? Als Ulrich Pfeiffer 1995 den Begriff „überforderte Nachbarschaften“ kreierte, leugneten Politik und Öffentlichkeit massiv, dass es überhaupt Probleme gibt. Wie sieht es heute aus?

Ulrich Pfeiffer: Die öffentliche Aufmerksamkeit für das Wohnen wandelt sich. Der durch zyklisch überzogene Subventionen entstandene Superzyklus des Bauens erzeugte in den 1990er Jahren riesige Leerstände, die bis vor Kurzem abgebaut werden. Die Folge ist, dass auch ein längerer Verknappungsprozess bevorsteht. Schon im Wahlkampf 2013 haben wir wieder ein Thema, das angesichts von Leerständen und Abrissen fast vergessen schien. Die Wohnungswirtschaft muss dies für sich nutzen. Es gilt, die Relevanz des Wohnens wieder deutlicher zu betonen.

Die Wohnungsunternehmen müssen die „Wir-sind-nicht-der-Reparaturbetrieb“-Haltung hinterfragen. Sie sind nicht mehr nur Wohnungsvermieter, sie verfügen über das Wissen, was in ihren Gebieten pas-

siert, sie haben das Know-how zum Managen sozialer Prozesse und sie sind bestens vernetzt. Die Gebiete stehen allerdings vor einem Programm- und Projektchaos, da EU, der Bund über das Bau- und das Familienministerium sowie die Länder mit eigenen Programmen Einfluss nehmen. Wir benötigen eine effektive Bündelung auf kommunaler Ebene.

Jürgen Steinert: Das ist für die Wohnungsunternehmen ein strategischer Punkt. Die Tatsache, dass die Finanzinvestoren in die Kritik geraten sind, hat etwas damit zu tun, wie sie mit den Beständen umgehen. Wie geht es weiter?

Frank Bielka: Mir macht der drohende Wohnungsmangel Sorge: Die von Finanzinvestoren geführten Unternehmen werden noch weniger Notwendigkeiten sehen, ihre Bestände behutsam und sozial zu entwickeln, da sie diese problemlos vermieten können. Für sie gibt es aus ökonomischer Sicht gar keine Notwendigkeit, sich an der Quartiersentwicklung zu beteiligen.



Öffentliche Wohnungsunternehmen werden eintreten müssen, sofern sie in den Städten noch existieren. In anderen Bereichen wird es ähnlich sein:



Die energetische Sanierung in Berlin wurde im letzten Jahr zu zwei Dritteln durch die kommunalen Unternehmen GESOBAU, GEWOBA und degewo getragen. Am letzten Drittel waren zur Hälfte die Genossenschaften beteiligt, und das letzte Sechstel teilten sich freie Eigentümer und Finanzinvestoren. Das zeigt, dass der Druck nachlässt, etwas zu tun.

Ulrich Pfeiffer: Der Analyse stimme ich zu.

Klaus Graniki: Es ist bemerkenswert, dass wir über Wohnungsnot sprechen. Es gibt aber auch entspannte Wohnungsmärkte.

Wir agieren in solch einem Markt. Im Ruhrgebiet liegt die Leerstandsquote um 3,6 Prozent. Hier müssen Unternehmen investieren, damit die Bestände am Markt gehalten



werden können. Kommunen werden künftig auch mit Ruinen in den Städten umgehen müssen. Und sie werden das Problem haben, ältere Menschen versorgen zu müssen. Die kommunalen Unternehmen können helfen, Heimplätze abzubauen – die die Stadt pro Platz und Jahr 30.000 Euro kosten – und Menschen in den Wohnungen zu pflegen. Für diese soziale Aufgabe sind wir prädestiniert. Wir können einen Marktvorteil generieren: Investieren wir, haben wir auch Vollvermietung, denn was marktfähig ist, setzt sich durch.

Hendrik Jellema: Ich komme aus einem Private-Equity-Unternehmen. Bevor ich zur GEWOBA ging, arbeitete ich für den ame-

rikanischen Fonds, der die GAGFAH kaufte. Damals wurde behauptet, kommunale Unternehmen seien „undermanaged“. Dies würde heute kein Mensch mehr behaupten. In vielen Unternehmen wurden die strukturellen Aufgaben beherzt angegangen – zudem wurde die Kompetenz entwickelt, Quartiere verstehen und lesen zu können. Wir sind in den Stadtteilen inzwischen in der Lage, genau zu erkennen, wo welche Probleme liegen und wo es Potenziale gibt. Diese Fähigkeit können und sollten wir deutlich ausbauen. Ich betrachte uns nicht als Reparaturbetriebe, sondern als Immobilienunternehmen, die Quartiersaufgaben wahrnehmen, stabile Nachbarschaften und Quartiere kreieren. Das ist ein Wert, der weit darüber hinausgeht, einfach nur Vollvermietung herzustellen.

In der „alten“ Wohnungswirtschaft wurde einer Schule ein Spendenscheck überreicht. Heute setzt sie sich mit Bildungs- und quartiersbezogenen Kulturfragen auseinander, versteht sich als Akteur der Quartiersentwicklung. Das ist relativ neu und sollte dringend ausgebaut werden. Es ist inzwischen ein realer Wettbewerbsvorteil.

Klaus Graniki: Ich gebe Ihnen Recht. Die kommunale Wohnungswirtschaft und auch die Landesgesellschaften sind nicht mehr so verschlafen wie früher. Wir haben uns betriebswirtschaftlich völlig neu aufgestellt. „Undermanaged“ zu sein ginge schon deshalb nicht mehr, weil wir auf langfristige Finanzierungen und Investitionssicherheit angewiesen sind. Investieren wir heute, führen wir Standort- und Quartiersuntersuchungen, weil wir Geld verdienen müssen, nicht, weil wir Stadtentwicklungspolitik gestalten wollen. Das Auftauchen von Finanzinvestoren war dabei unter Umständen sogar hilfreich. Es hat uns zu dem Punkt gebracht, an dem wir heute sind.

Ulrich Pfeiffer: Vor 15 Jahren waren Wohnungsunternehmen einfach nur gute Vermieter. Auch die Kommunen waren in Sachen Quartiersentwicklung noch nicht präsent, und die Schulen hatten kein Verständnis für eine Nachbarschaftsperspektive. Mittlerweile hat sich eine Menge getan. Wohnungsunternehmen haben einen Lernprozess hinter sich und übernehmen gemeinsam Verantwortung für ihre Quartiere.

Bernhard Spiller: Richtig, es hat sich seitdem in unseren Unternehmen viel ver-

ändert. Mittlerweile schulen wir Mitarbeiter im Bereich interkulturelle Kompetenz, stellen Auszubildende mit einem entsprechenden ethnischen Hintergrund ein und versuchen auf diese Weise, unser Know-how auszubauen sowie Nähe zu Mietern mit Migrationshintergrund aufzubauen.

Soziales Agieren und betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten sind kein Konfliktfeld mehr, sondern eine Einheit. Inzwischen können wir diesen Bereich auch als Kernkompetenz unserer Unternehmen betrachten, in dem wir sehr erfolgreich sind.

Hendrik Jellema: Wir müssen betriebswirtschaftlich und sozial handeln – das schließt sich nicht aus. Ich möchte zwei Beispiele für das neue quartiersbezogene Handeln der Wohnungsunternehmen nennen: Wir sind eine Kooperation mit Grundschulen einge-



gangen und organisieren unter anderem mit der Sarah-Wiener-Stiftung Essenangebote für Schüler und Lehrer. Entstanden ist das aus der Erkenntnis, dass viele Kinder ohne Essen in die Schule kommen, wir aber nicht einfach die Schulspeisung übernehmen können. Der Nebeneffekt ist, dass eine Kommunikationsbasis zwischen Schulen, Wohnungsunternehmen und Quartier entsteht.

Ein anderer Bereich ist der Sport: Türkische Eltern baten uns, ein für Jugendliche passendes Programm zu initiieren. Entstanden ist ein großes Sportangebot, das mittels Boxsport Disziplin, Anerkennung und Respekt vermittelt. Das wirkt sich auf die Nachbarschaften aus, leistet einen Beitrag zur Integration und färbt positiv auf die Schulleistungen ab. Wichtig ist, dass die Nachbarschaft anders wahrgenommen wird – die türkischen Jungs mit den schräg aufgesetzten Kappen sind nun „unsere“ Jungs, sie sind zu den Jungs aus unserem Kiez geworden.

Frank Bielka: Schön, dass Sie das noch einmal ansprechen. Ich sprach bereits über unsere Bildungsverbände. Die Ergebnisse

sind faszinierend. Im Quartier Wedding-Brunnenviertel starteten wir vor zwei Jahren mit einer Schule, die einen 95-prozentigen Migrantenanteil und ein schwaches Leistungsniveau hatte. Um wieder deutschsprachige Kinder ins Quartier zu holen, wurde ein Konzept entworfen, in dem in einer ersten Klasse Naturwissenschafts- und Englischunterricht angeboten wurde – gute Deutschkenntnisse wurden als Eingangsvoraussetzung definiert. Nach ersten Anfeindungen zeigte sich, dass eine erste Klasse besetzt werden konnte – unter anderem mit Schülern auch aus gut entwickelten Nachbarkiezen wie Mitte und Prenzlauer Berg, wo die Latte-Macchiato-Fraktion wohnt. Der entscheidende Punkt war, dass man bildungsorientierte Eltern aus dem Quartier steht auf einmal in die Schule locken konnte. Die Lehrer schwärmen von einer erstmals wieder multikulturellen Situation, in der neben türkisch-arabischen nun auch afrikanische, asiatische und deutsche Kinder gemeinsam auf einem Niveau lernen.

Ulrich Pfeiffer: Dieses Modell sollte massenhaft nachgeahmt werden. Es ist die produktivste Lösung, die ich gesehen habe!

Bernhard Spiller: Die Frage ist: Wie definieren wir Bildung? Bringen wir in Netzwerken alle zusammen, die im weitesten Sinne für Bildung stehen? Das wären neben Schulen auch die Vereine, die Volksbildungswerke, die Politik und die Ortsbeiräte. Was wir vorfinden, ist oft ernüchternd: Meist müssen wir erst einmal die Sprachlosigkeit überwinden, bevor wir überhaupt Themen besprechen, geschweige denn Konzepte entwickeln können.

Frank Bielka: Als wir vor sechs Jahren im Brunnenviertel mit unserer integrierten Quartiersentwicklungsstrategie begonnen haben, hatten wir einen Leerstand von etwa sieben Prozent. Heute liegen wir unter einem Prozent. Die ins Quartier Zugezogenen bilden mittlerweile die bunte Mischung der Berliner Bevölkerung ab. Ihre Einkommen liegen am oberen Ende des Unternehmensdurchschnitts. Es hat sich gerechnet – auch wenn der Prozess anfangs mühsamer war als gedacht.

Bernhard Spiller: Ich kann nur unterstreichen, dass Bildung das zentrale Thema ist. Laut einer aktuellen Emnid-Umfrage sehen 74 Prozent aller Eltern mit schulpflichtigen Kindern einen Zusammenhang zwischen Schulerfolg und Quartier. ▶

Dr. Peter Schaffner: Ich kann mich noch gut an die Verleihung des letzten DW-Zukunftspreises in Garmisch-Partenkirchen erinnern. Da wurde der Hilfswerk-Siedlungsgesellschaft aus Berlin ein Preis verliehen, die eine Siedlung mit etwa 1.500 Wohnungen und rund 20 Prozent Leerstand mittels geringinvestiver Maßnahmen zu einem Mehrgenerationenquartier umgebaut hatte. Hier wurde geschickt auch in die Nachbarschaft investiert, so dass mittlerweile nur noch ein Leerstand von einem Prozent existiert (siehe DW 7/2011, S. 12). Rechnet man das grob hoch, erlöst das Unternehmen bei 1.500 Wohneinheiten jährlich rund eine Million Euro Miete mehr. Gehe ich von einer zehnpromtigen Kapitalisierung aus, ergibt das rund zehn Millionen Euro für die Verbesserung der Nachbarschaft, und auf den Quadratmeter bezogen schätzungsweise 100 bis 120 Euro – eine Summe, mit der eine Menge erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund macht es für das Unternehmen Sinn, in die Kinderbetreuung zu investieren, um den Standort für Familien attraktiver zu machen.



Axel Gedaschko: Ich stelle nochmals die Frage, welche Rolle der Staat hat. Natürlich ist es eine Aufgabe der Wohnungswirtschaft, sich in den Quartieren zu engagieren. Es ist auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen ihr ureigenes Interesse. Die Beispiele aus unseren Unternehmen sind vorbildlich und werden nicht ohne Grund immer wieder ausgezeichnet. Gleichwohl ist unser Handeln nicht losgelöst vom gesellschaftlichen Umfeld und betrifft gesamtstaatliche Aufgaben. Die „überforderten Nachbarschaften“ setzen eine Diskussion in Gang und helfen mit, das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt zu initiieren. Wir müssen die Zusammenhänge im Blick behalten und von der Politik eine umfassende Reform, eine andere Problembehandlung fordern. Wenn die Grundstruktur jedoch nicht stimmt, doktern wir nur an Symptomen herum. Viele, die bei uns wohnen, haben keine Lobby. Wir können nicht nach dem Motto verfahren: Die, die bei uns wohnen, haben Glück gehabt, die anderen aber leider Pech. Der Staat ist teilweise leider meilenweit davon entfernt, seine Kernaufgabe zu erfüllen. Wie lösen wir das?

Bernhard Spiller: Das Programm „Soziale Stadt“ hat erstmalig das Bauliche mit dem Sozialen vereint. Wir sind in fast allen größeren Wohnungsbeständen aktiv, um vor Ort soziale Netzwerke anzuschließen. Der Netzwerkcharakter ist das wesentliche Element für die Quartiere.



Eine weitere Unterstützung und öffentliche Förderung wäre wichtig, leider wickelt die Politik dieses wichtige Element jedoch gerade wieder ab.

Ralf Zimlich: Ich möchte nochmals auf einen bedeutsamen Punkt zu sprechen kommen: Wir können sicherlich eine Vielzahl unterschiedlicher Problemlagen bewältigen und eine Menge für unsere Bestände tun, stoßen jedoch dort an unsere Grenzen, wo diese direkt neben Beständen von Private-Equity-Unternehmen liegen. Wir können sicherlich über die Bestandsgrenzen hinausgehen, aber nicht in der Tiefe, wie es gegebenenfalls nötig wäre. Da dortige Probleme unsere Bestände infizieren können, ist die Politik gefordert, dafür zu sorgen, dass diese Unternehmen zumindest das Größte tun, damit sich Quartiere positiv entwickeln.



Ulrich Pfeiffer: Es geht gar nicht darum, dass alle im Gleichschritt gehen, sondern darum, mit Kommunen und anderen Partnern kreative Projekte für die Quartiere zu entwickeln, die sichtbar sind und zeigen, wie Nachbarschaft und Integration organisiert werden kann.

Dr. Peter Schaffner: Es ist faszinierend, so geballt zu hören, was alles getan wird. Ich frage mich nur: Wird das eigentlich auch außerhalb der Branche wahrgenommen? Wenn Politiker mittlerweile wieder überlegen, zur Entschuldung ihrer Haushalte Wohnungsunternehmen zu verkaufen,

frage ich mich, ob die Wohnungswirtschaft gut genug kommuniziert, welche volkswirtschaftliche und sozialpolitische Bedeutung sie für dieses Land hat. Die Wohnungswirtschaft sollte mehr Öffentlichkeitsarbeit und Marketing machen.

Axel Gedaschko: Droht den kommunalen Unternehmen tatsächlich der Verkauf? Meines Erachtens droht derzeit vielmehr eine Überforderung der kommunalen Unternehmen dadurch, dass sie sowohl Erträge abführen müssen als auch all die Dinge erfüllen sollen, die man so leicht unter Stadtrendite subsumiert. Es ist wesentlich klüger, die Kenntnisse der Unternehmen vor Ort und im Sinne einer sozialen Quartiersentwicklung einzusetzen – ohne dass dies ihre Kernaufgaben verletzt – als Erträge abzufordern. Deshalb wehre ich mich auch dagegen, all dies den Wohnungsunternehmen zu überantworten. Es ist die Kernaufgabe insbesondere der Kommunen, aber auch der Länder und des Bundes, soziale Probleme anzugehen. Dafür werden sie mit den entsprechenden Steuermitteln ausgestattet. Wir dürfen nicht der Gefahr erliegen, hier eine Abwälzung dieser Aufgaben auf Wohnungsunternehmen zuzulassen.

Frank Bielka: Der Zusammenhang zwischen Eigeninteresse und Gebietsstrategie ist wichtig. Wir müssen öffentlich deutlicher machen, dass unsere Quartiersstrategien eine erhebliche ökonomische Bedeutung haben – und nicht nur Schnickschnack sind, den es zusätzlich gibt.

Jürgen Steinert: Herr Gedaschko wies völlig zu Recht darauf hin, dass die kommunalen Unternehmen Gefahr laufen, überfordert zu werden. Dies resultiert aus einer neuen, grundsätzlich gewandelten Erwartungshaltung der öffentlichen Hand und der Öffentlichkeit gegenüber Wohnungsunternehmen beziehungsweise den von ihnen zu übernehmenden Aufgaben. Es ist gut, dass sich das geändert hat. Wir müssen aber darauf achten, dass die Abwehr, die aus der Überforderung der Wohnungsunternehmen und aus ihrem Eigeninteresse resultiert, nicht so stark wird, dass sie wieder aus der Verantwortung entlassen werden. Zwischen der Verantwortung für die Koordinierung und Implementierung von Lösungen und der Pflicht der öffentlichen Hand, uns nicht wahllos alles zu überantworten, gibt es ein Spannungsfeld, das wir gestalten müssen. Herr Dr. Schaffner hat Recht, wenn er die ökonomischen Aspekte hervorhebt, die in

Quartiers- und Nachbarschaftsmaßnahmen liegen. Die Öffentlichkeit und der Stadtkämmerer schauen auf Ergebnisse und Renditen. Es ist jedoch bisher nicht gelungen, die Bedeutung der Stadttrendite in der öffentlichen Wahrnehmung zu verankern. In Pressekonferenzen zu den Jahresergebnissen der Unternehmen finden sich, bis auf Ausnahmen, nur Botschaften zu den Bilanzzahlen. Was die Wohnungsunternehmen zusätzlich im Bereich der guten Nachbarschaft und für die Kommunen geleistet haben, hat in aller Regel keinen Platz. Muss die Branche nicht die Stadttrendite so quantifizieren, dass sie diese Ergebnisse wie die Bilanzergebnisse jährlich der Öffentlichkeit vorstellen kann? Ist es vielleicht notwendig, nicht nur anlässlich von Projekten an die Öffentlichkeit zu gehen? Wenn das gelingt und selbstverständlich wird, können sich die Unternehmen vielleicht mit Erfolg gegen die Überforderung wehren?

Hendrik Jellema: Der Begriff Stadttrendite war ein politischer Kampfbegriff, der entstand, als man sich darüber auseinandersetzte, was öffentliche Unternehmen

bringen. In diesem Zusammenhang hatte er seine Berechtigung. Ich würde ihn nicht in Euro und Cent ausrechnen wollen. Es geht um inhaltliche Fragen, die die Unternehmen durchaus selbstbewusst darstellen können. Wir haben Kompetenz darin, Quartiere zu entwickeln und Akteure zu vernetzen. Die Kompetenz im Bereich Öffentlichkeitsarbeit und Imageentwicklung ist jedoch ausbaubar. Unser Außenauftritt ist zu bescheiden und zu zurückhaltend, um deutlich machen zu können, wofür wir stehen. Wie wollen wir von der Öffentlichkeit, der Politik und unseren Gesellschaftern wahrgenommen werden? Wir sind keine Verwaltungsabteilungen, sondern Unternehmen – und als solche sollten wir bewertet werden. Wir arbeiten mit öffentlichem Geld und müssen uns deshalb auch der öffentlichen Diskussion stellen. Es liegt an uns Gesellschaftern zu verdeutlichen, dass wir besondere Angebote mit einer besonderen Wirkung haben – dass wir der Schraubenschlüssel mit großer Hebelwirkung sind.

Axel Gedaschko: Einige Wohnungsunternehmen haben richtigerweise quantifi-

ziert, was sie in dem Bereich machen, der allgemein mit Stadttrendite umschrieben wird. Sie können dem Kämmerer, der knallharte Forderungen an das Unternehmen richtet, zeigen, was sie wie erwirtschaftet und in die Stadt zurückgegeben haben. Das ist auch eine Art Schutz. Allerdings man kann sich hinter diesem Begriff auch wunderbar verstecken und einfach auf die Stadttrendite verweisen.



Ralf Zimlich: Geht es um die Stadttrendite oder ist nicht vielmehr etwas anderes wichtig: Viele Investitionen, vom Sportplatz bis zum Seniorensportplatz, rechnen sich nicht direkt, sondern erst in der Zukunft. Ich brauche keine Renditen, um zu wissen, dass das dauerhaft für meinen Bestand und für meine Auslastung gut ist. Damit ▶

Komfortable Wohnraumlüftung von Zehnder, für die Sanierung.

- Erhalt der Bausubstanz
- Wertsteigerung Ihrer Immobilie
- Zufriedene Mieter
- Energieersparnis von bis zu 50%
- Baustandard der Zukunft

www.zehnder-systems.de

always around you **zehnder**

ist es betriebswirtschaftlich für mich erledigt. Wir kriegen zwar gute Presse, wenn wir jedes Jahr unsere Mieter zum Eislaufen einladen oder an anderer Stelle Gutes tun und darüber reden. Aber das hilft nur begrenzt. Wir müssen sicherlich viel stärker kommunizieren, welche guten Gründe es gibt, ein kommunales Wohnungsunternehmen zu haben.

Klaus Graniki: Kommunale Wohnungsunternehmen müssen sich mit den Kunden beschäftigen sowie mit den Gesellschaftern und Politikern, um die von uns übernommenen Aufgaben zu erklären. Natürlich freut sich jeder Medienmensch, wenn man ihm hilft, mit schönen Geschichten das Sommerloch zu füllen. Aber hilft das, auch wenn es ganzjährig passiert? Müssen wir nicht aggressiver vorgehen, und zum Beispiel über vergleichende Werbung nachdenken? Müssen wir nicht auch auf diese Weise klarmachen, was wir investieren, was wir tun, wo die Unterschiede im Wettbewerb sind? Und wir sollten uns auch an dieser Stelle mit Genossenschaften zusammentun, die in die gleiche Richtung denken.

Axel Gedaschko: Die Diskussion ist hochinteressant. Aber diskutieren wir hier gerade über Sinn und Sinnhaftigkeit von kommunalen Unternehmen? Das könnte ich nicht nachvollziehen, denn das steht außer Frage. Im Jahr 2010 und im Jahr 2011 gab es bisher keinen Verkauf eines kommunalen Unternehmens oder nennenswerten kommunalen Beständen. Die Güte der kommunalen Unternehmen in der Öffentlichkeit darzustellen, ist mit Sicherheit eine Daueraufgabe. Aber sollten wir nicht etwas stärker am Thema überforderte Nachbarschaften bleiben und überlegen, wie wir auch zur Stärkung dieser Nachbarschaften eine bessere Öffentlichkeitsarbeit starten können?

Frank Bielka: In der Öffentlichkeit kann kein Mensch den Begriff Stadttrendite rechnerisch nachvollziehen. Aber es kann auch kein Stakeholder nachvollziehen, wie das betriebswirtschaftliche Ergebnis eines Unternehmens zustande gekommen ist. Ich plädiere dafür, schon bei Projekten eine offensive Kommunikation zu betreiben. Wichtig ist eine aktive Kommunikation

in Richtung der politischen Gremien, der Abgeordneten oder Stadtverordneten und anderen Multiplikatoren.

Jürgen Steinert: Die Vorbehalte gegen den Renditebegriff dürften nicht nur in der Finanzkrise und den Auswüchsen, die zu ihrer Entstehung führten, begründet sein. Sie sind auch Ausdruck einer fast schon tradierten Haltung der kommunalen Wohnungsunternehmen, dass sich Rendite nicht nur in der Maximierung bestimmter wirtschaftlicher Kennzahlen ausdrückt, sondern auch in den Elementen, für die wir hier streiten. Wir reden nicht über die Vergangenheit, sondern über die Gegenwart, die zeigt, dass unser heutiges Thema keineswegs an den Haaren herbeigezogen ist.

Bernhard Spiller: Wir haben in den Städten und Dörfern der verschiedenen Regionen Hessens sehr heterogene Mikromärkte mit ganz unterschiedlichen Anforderungen. Und, anknüpfend an die Frage nach Tochterfirmen und Ausgründungen: Eine Besonderheit unserer Unternehmensgruppe ist, dass wir das soziale Management als Dienstleistung für Kommunen und andere Wohnungsgesellschaften anbieten. Damit agieren wir recht erfolgreich. Wir



haben zum Beispiel in Dietzenbach den Preis „Soziale Stadt“ gewonnen, weil wir unter dem Motto Partizipation als Schritt zur Integration einen sozialen Brennpunkt mit fünf Gebäuden, 1.100 Wohnungen, 80 Ethnien befriedet haben. Wichtig war, die unterschiedlichen Ethnien einzubinden, Personen zu vernetzen und das Miteinander zu organisieren. Es zeigt sich, wir Wohnungsunternehmen können auf der Basis unserer Erfahrungen bei der Integration von Migrantinnen profitieren und neue Geschäftsmodelle entwickeln.

Ulrich Pfeiffer: Die Probleme, die auf uns zukommen, werden nicht geringer. Wanderungsquoten in Höhe von 10 bis 15 Prozent führen in manchen Quartieren zu einem beachtlichen Austausch der Bevölkerung. Stathöhere Bewohner – junge Familien und Aufsteiger – ziehen immer noch weg, schlechter integrierte Menschen ziehen zu. Die Zuwanderung wird weiterhin eine Quelle der Ungleichheit bleiben, die Ungleichheit



zwischen Migrantinnen und die Ungleichheit gegenüber den deutschen Unterschichten und die Einkommensungleichheit nehmen zu. Das 30 Jahre währende Versagen der Schulen, die lange Zuwanderung Niedrigqualifizierter oder andere historische Hypothesen können wir nicht einfach wegwischen. Das heißt, die Gebiete werden heterogener, und daraus entstehen Schwierigkeiten – auch wenn die Konfliktpotenziale sich auf kleinere Gruppen verteilen. All das bedeutet eine Herausforderung für die Quartiere.

Jürgen Steinert: Die Vielfalt, die hier deutlich wurde, ist mit Sicherheit eines der Kennzeichen der Wohnungsunternehmen. Vielfalt heißt auch, dass die Antworten unterschiedlich sind. Die einzelnen Unternehmen haben gelernt, in den Quartieren das Gras wachsen zu hören. Sie haben für die gesamtgesellschaftliche Entwicklung vor Ort ein Frühwarnsystem errichtet, dass auch der Politik dienen könnte. Schwierig dabei ist, dass die Politik Probleme erst wahrnimmt, wenn für die Wohnungswirtschaft Veränderungen dramatische Folgen haben. Die Langfristigkeit unseres Handelns – unsere grundsätzliche Stärke – ist gelegentlich auch eine Schwäche. Die Überzeugungsarbeit, die von der Branche zu leisten ist, muss dies berücksichtigen. Vielfalt im öffentlichen Bewusstsein zu verankern, ist viel schwieriger, als mit eindimensionalen Botschaften Aufmerksamkeit zu erlangen. Herzlichen Dank. Das war eine spannende Runde.

Auch als
**Rauch- und
Wärmeabzugs-
fenster!**

Das VELUX Flachdach-Fenster:

mehr Tageslicht
für flache Dächer bis 15°.

Jetzt Planungsunterlagen anfordern unter: velux.de/flachdach-fenster



Hervorragender
Wärmedämmwert $U = 0,72$
 $W/(m^2K)$ nach EN 1873.



Regensensor schließt
das Fenster bei Regen
automatisch.



Modernes Design und
Komfort. Öffnen und Schließen
per Funk-Fernbedienung.

VELUX[®]

www.velux.de

Forschungsinstitut für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung (FAW/n)

Studie über Klimaschutz und Energieeffizienz im Kontext von Bau- und Wohnungswirtschaft

Auch wenn die Kosten nur teilweise auf die Kaltmiete umgelegt werden, sind einkommensschwache Haushalte oftmals nicht in der Lage, eine Sanierung mitzutragen. Das betont die Studie „Die soziale Dimension des Klimaschutzes und der Energieeffizienz im Kontext von Bau- und Wohnungswirtschaft“, die im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vom Forschungsinstitut für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung (FAW/n) erstellt wurde. Aus Sicht der Forscher ist das gegenwärtige Zusammenspiel der Rahmenbedingungen sachlich nicht zufriedenstellend und politisch nicht zielführend.

Die Studie analysiert Ansätze und Möglichkeiten zur Adressierung der weltweiten Energie- und Klimasituation im Kontext der europäischen Politik, und zwar mit besonderem Blick auf die Lage sozial schwacher Bevölkerungsteile im Wohnungsbereich. Sie weist auf die grundsätzlichen Defizite der heutigen Klimapolitik mit Blick auf die weltweiten Nöte und Erfordernisse hin und analysiert die aus diesem verengten Politikansatz resultierenden Versuche, über energetische Veränderungen im Bereich der Gebäude wesentlich zu einem verringerten Energieverbrauch und zu weniger CO₂-Emissionen beizutragen. Die forcierte Verfolgung von Ansätzen im Bereich der energetischen Sanierung von Gebäuden führt zu Situationen, in denen sich die Prozesse nicht angemessen finanzieren lassen. Betrachtet wird dazu das Dreieck Eigentümer, Mieter und Staat.

Insgesamt ergibt sich eine schwierige Gemengelage, in der in vielen Fällen die Rechnung nicht aufgeht. Besondere Probleme treten zum Beispiel bei sozial schwachen Mietern, bis hin zu Hartz-IV- und Wohngeldempfängern in einer Gesamtkonstellation auf, in der die Gemeinden ohnehin versuchen, angesichts ihrer eigenen schwierigen Haushaltslage die Belastungen im Bereich Wohngeldempfänger zu reduzieren.

Aus Sicht des FAW/n ist das gegenwärtige Zusammenspiel der Rahmenbedingungen sachlich nicht zufriedenstellend und politisch keine zielführende Lösung. Sie fördert eher Prekarisierung und Brasilianisierung in der entwickelten Welt. Es wird deshalb Zurückhaltung in der weiteren Verschärfung des bisher eingeschlagenen Weges in diesem Sektor empfohlen. Die Umsetzung des heute schon Beschlossenen ist anspruchsvoll und in vielem nicht unproblematisch.

Warum ist die Gesamtproblematik so schwierig? Es geht im Wesentlichen um einen Konflikt zwischen globalen Erfordernissen und nationalen beziehungsweise individuellen/lokalen Handlungsmöglichkeiten. Die zunehmend drängenden Klimaprobleme führen in Verbindung mit den Schwierigkeiten, international abgestimmte Strategien in diesem Bereich zu entwickeln, zu nationalen Maßnahmen in Teilen der entwickelten Welt, die lokale Versuche darstellen, ein Problem zu adressieren, das seinem Charakter nach global ist. Die Situation ist dabei durch zum Teil in sich widersprüchliche Konstellationen geprägt, wenn zum Beispiel in Europa mit großem Aufwand Bemühungen unternommen werden, die alleine durch Zuwachsdynamiken in den USA und China völlig konkurrenzlos werden. Die Situation stellt sich dann als noch problematischer dar, wenn trotz einer solchen Entwicklung ein Land wie China völlig einleuchtend argumentieren kann, dass es in einer Pro-Kopf-Betrachtung im Klimabereich weniger Probleme erzeugt als zum Beispiel die Europäer, trotz europäischer Bemühungen für mehr Klimaschutz. Hinzu kommt, dass China heute für uns produziert. Unsere ohnehin begrenzten CO₂-Einsparungen sind zum Teil nur Folge der Auslagerung bestimmter Produktionen, der Zuwachs an CO₂-Emissionen in China ist nur die Gegenseite dazu.

Suboptimal und kontraproduktiv

Die verfolgten Ansätze, gerade auch in Europa, sind zudem nicht nur auf einen Teil der Welt beschränkt, sondern außerdem sektoral angelegt, damit in den Allokationswirkungen der eingesetzten (knappen) Finanzmittel tendenziell suboptimal, in manchen Aspekten sogar kontraproduktiv. Man denke etwa an das Carbon-Leakage-Problem. Dies betrifft zum Beispiel die

Ausweichmöglichkeiten für CO₂-intensive Produktionen, die EU-Klimazertifikate erfordern, aus dem Bereich der EU hinaus. Das Klima wird bei solchen Prozessen angesichts weniger restriktiver Standards außerhalb der EU insgesamt weltweit mehr belastet, während wir in Europa unsere eigenen Zahlen optisch aufbessern und obendrein die betroffenen Unternehmen durch freiverdende Zertifikate daran verdienen, dass sie genau diese Prozesse induzieren. Die sektorale Betrachtung führt insbesondere zu einem sehr großen Druck auf den Gebäudesektor. Der Gebäudebereich ist in der entwickelten Welt für erhebliche Materialverbräuche, Energieverbräuche und CO₂-Emissionen ursächlich. Mit modernen Technologien lassen sich im Neubaubereich in Richtung Green Building und Niedrigenergiehäuser große Effekte erzielen. Allerdings ist die Situation des Gebäudesektors insgesamt weitgehend durch den Bestand dominiert. Deshalb ist energetische Sanierung im Bestand heute ein großes Thema. Allerdings sind große Hebeleffekte dort nicht in ähnlicher Weise möglich wie beim Neubau. Es besteht allerdings die Hoffnung, dass sich durch Einsparung von Energiekosten energetische Sanierungen finanzieren lassen. Positive Effekte energetischer Sanierung wären dann unter anderem

1. reduzierter Energieverbrauch und damit geringere Kosten,
2. für Deutschland Beiträge zum Klimaschutz und die Absenkung der Abhängigkeit von Energieimporten, die in der Zukunft einmal ein kritisches Thema darstellen können sowie positive Arbeitsplatz- und Steuereffekte und
3. die verringerten CO₂-Emissionen.

Allerdings verschärfen sich die Diskussionen zwischen den beteiligten Parteien, also

1. den Eigentümern, die die entsprechenden Finanzierungen aufzubringen haben und im

Gegenzug den Wert ihrer Gebäude erhalten oder verbessern,

2. den Mietern, die gegebenenfalls von höheren Mietkosten betroffen sein werden, aber andererseits Einsparungen bei der so genannten zweiten Miete, vor allem den Energiekosten, erhoffen dürfen und

3. dem Staat, der diese Prozesse regulatorisch vorantreiben und teils auch mitfinanzieren muss, und das bei extrem schwieriger Haushaltslage, der aber andererseits an der induzierten Wirtschaftstätigkeit vor Ort auch vielfach profitiert.

In der Summe ist der Befund leider so, dass sich in der Wechselwirkung der drei genannten Partner die entsprechenden Sanierungen im Wohnungsbestand häufig nicht rechnen, zumindest nicht generell. Insbesondere sind immer wieder Mieter negativ betroffen, und dies gilt auch für den sozial schwächsten Teil der Mieter, der tendenziell die entsprechenden Kosten nicht ohne weitere Verschärfung der eigenen ohnehin schon prekären Lage tragen kann. Dies gilt auch für Wohngeld- und besonders Hartz-IV-Empfänger. Da wird heute manchmal schon die kleine Hartz-IV-Aufstockung von fünf Euro in der Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts um etwa das Doppelte reduziert durch steigende Energiekosten (Anmerkung: Kosten für Warmwasser und Strom – Wärme trägt die ARGE). Die finanzschwachen Kommunen ziehen sich ihrerseits bei der Finanzierung der Heizkostenzuschüsse tendenziell zurück, die resultierenden Einsparungen für die Kommunen fallen zusätzlich bei sozial schwachen Mietern an. Die Politik der Energieanbieter wie die pauschalen Verrechnungen der Vermieter sind zum Teil rigide, bis hin zum Abstellen der Energie.

Das heißt: Es tut sich ein schwieriges Feld der Wechselwirkung zwischen ökologischen Anliegen und sozialen Fragen auf. Im Extremfall finanziert die sozial schwächste Seite mit, dass sich der Mittelstand mit Photovoltaikanlagen ausstattet und dabei in sattem Umfang staatlich gefördert wird, sich

gleichzeitig auch noch als vorbildlicher Umwelt- und Klimaschützer positionieren kann. In der Terminologie des FAW/n fallen die berichteten Entwicklungen in den größeren Kontext einer Zukunftsentwicklung, die einen „öko-diktatorischen“ Charakter aufweist, die also von der Art ist, dass ökologische Anliegen mit „Gewalt“ durchgesetzt werden, und zwar massiv zu Lasten der sozial Schwächeren. Das Ergebnis ist eine immer weitergehende Prekarisierung, mittelfristig Brasilianisierung der Gesellschaft, die Wiederkehr der Zweiklassengesellschaft.

Weniger Fleisch und Benzin?

Überspitzt gesagt: Das ökologische Problem wird gelöst, indem bestimmte Segmente der Bevölkerung über finanziellen Zwang – nicht freiwillig – tendenziell immer weniger Fleisch essen, immer weniger Benzin verbrauchen und im Zweifelsfall auch weniger heizen beziehungsweise weniger elektrische Energie verbrauchen. Nach den Analysen des FAW/n müsste das so nicht sein. Es ist eine globale Perspektive mit Wachstum und

größerem weltsozialen Ausgleich denkbar, die simultan auch zu einem Frieden mit der Natur führt, also allgemeinen Wohlstandszuwachs mit einer Entspannung im Energiebereich und einer Lösung der Klimathematik verbindet. Das ist zum Beispiel in der FAW/n-Studie „Klimapolitik nach Kopenhagen – Umsetzung der neuen Potenziale“ dargestellt. Erforderlich sind dafür weltweite Kooperationsansätze, für die sich heute teilweise die politischen Kräfte, auch die unternehmerischen Kräfte, nicht einsetzen. Es gibt teilweise auch eine fehlende Bereitschaft, sich auf völlig neue Technologien im Energiebereich einzulassen.

Von einer breiten Lobby wird demgegenüber die massive Förderung heute verfügbarer, teurer alternativer Energielösungen propagiert und durchgesetzt, insbesondere jetzt auch in der Folge der durch verheerende Erdbeben und Tsunamis ausgelösten Reaktorunfälle in Fukushima. Hier wird zum Teil sehr viel Geld verdient in der Umsetzung dessen, was schon da ist, und zwar im Kontext des Erneuerbaren-Energie-Gesetzes. In diesem Kontext kommt es dann

teilweise auch zu einer fast schon reflexartigen Ablehnung internationaler Ansätze zur Lösung der Weltenergie- und Weltklimaprobleme, wie dem vom Club of Rome Deutschland seit Jahren unterstützten Desertec-Projekt. Ein solches Projekt wird als Angriff auf die jetzt etablierten Strukturen im Bereich erneuerbarer Energien gesehen. Die Studie „Die soziale Dimension des Klimaschutzes und der Energieeffizienz im Kontext von Bau- und Wohnungswirtschaft“ macht darauf aufmerksam, dass solche Haltungen weder geeignet sind, die globale Energie- und Klimafrage zu lösen, noch dass sie sozial ausgewogen und fair sind. Hier ist eine andere Ausrichtung erforderlich.

Prof. Dr. Dr. F. J. Rademacher

Dr. Th. Kämpke
(beide) Forschungsinstitut
für anwendungsorientierte
Wissensverarbeitung/n (FAW/n)

Die Studie des FAW/n steht zum Download bereit. Geben Sie bitte die Linknummer 110901 in das dafür vorgesehene Feld auf unserer Internetseite www.dw-web.info ein.

Den Energieverbrauch komfortabel auswerten

Mit dem Energiedatenmanagement von ista

- detaillierte Verbrauchsvergleiche
- übersichtliche Energieanalysen
- ista Funksystem symphonic radio net mit dem *doprino*® 3 radio net als starke Basis



Heizkostenverteiler *doprino*® 3 radio net

ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 • 45131 Essen
Tel.: +49 201 459-02
info@ista.de • www.ista.de



Preis Soziale Stadt 2010

Evonik Wohnen erhält Anerkennung für Bergmannssiedlung in Eschweiler

Gemeinsam mit der Stadt Eschweiler und der Interessengemeinschaft Bergmannssiedlung Eschweiler-Ost hat das Wohnungsunternehmen Evonik Wohnen im Wettbewerb „Soziale Stadt 2010“ für ihre Fassadensanierung in der denkmalgeschützten Zechensiedlung Eschweiler eine Anerkennung erhalten. Durch das Engagement aller Beteiligten erstrahlen die Zechenhäuschen rund um den Eduard-Mörke-Platz in neuem Glanz. Die Bewohner, die teilweise inzwischen auch Besitzer ihrer Behausung sind, haben dabei tatkräftig mitgeholfen.

Eigentümer der historischen Siedlung sind Evonik Wohnen und die Interessengemeinschaft Bergmannssiedlung. Diese setzt sich aus den Eigentümern der 82 von insgesamt 118 Häusern der denkmalgeschützten Siedlung zusammen, die Evonik Wohnen seit dem Jahr 2000 privatisiert hat. Die neuen Eigentümer sind sowohl alteingesessene Bewohner als auch junge Familien, die von außerhalb hinzugezogen sind.

Die Gemeinschaftsaktion von Anwohnern, Interessengemeinschaft, Evonik Wohnen und Kommune verschaffte dem Quartier nicht nur ein einheitliches und verschönertes Aussehen, sondern verbesserte zudem das Image des Stadtteils und beeinflusste den Zusammenhalt der Bewohner positiv. Über sieben Monate hatten die Anwohner überwiegend in Eigenleistung die Fassadenarbeiten durchgeführt. Die dafür notwendige intensive Kommunikation untereinander und die gegenseitige Hilfe haben die Gemeinschaft in der Siedlung nachhaltig gestärkt.

Die Umsetzung der Fassadensanierung wurde von den 81 Privateigentümern und der Evonik Wohnen gemeinsam gestemmt. Die Materialkosten, das Gerüst, die Baustelleneinrichtung, die Leihgeräte, die Werkzeuge, die Schutzkleidung sowie das Honorar für die Bauleitung und fachkundige Betreuung wurden mithilfe des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt NRW“ finanziert. Interessant: Die Ausfüh-



Bewohnerversammlung

Quelle: Evonik Wohnen



Eduard-Mörke-Platz in der denkmalgeschützten Bergmannssiedlung heute.

Quelle: Evonik Wohnen

rung der Sanierung übernahmen die jeweiligen Eigentümer und erwirtschafteten so einen Eigenanteil an der Förderung. Mehr als die dafür erforderlichen 10.000 Arbeits-

stunden kamen zusammen. Vor jedem Sanierungsabschnitt wurden die Eigentümer schriftlich zu zwei Versammlungen eingeladen. Und jeden Freitag trafen sich die Bauherren zur gemeinsamen Baustellenbesprechung in einer Bürgerbegegnungsstätte.

Der Jury des Wettbewerbs „Soziale Stadt 2010“ war das eine Anerkennung wert, „weil dadurch neue Wege zur Stärkung der Eigeninitiative und Beteiligung in der Sozialen Stadt

beschritten werden“. Überzeugend fand die Jury außerdem, dass sich alle Hauseigentümer unter Einbeziehung des Wohnungsunternehmens beteiligt haben. Das hohe Engagement und die beträchtliche Eigenleistung seien beispielhaft und hätten zu einer nachhaltigen Stärkung der Gemeinschaft im Stadtteil beigetragen. Zudem konnte erreicht werden, dass die Siedlung ein einheitliches Äußeres erhalten hat und wieder attraktiv sei, gerade auch für junge Familien.

Anja Steinbuch, Hamburg

Am 13. Januar 2011 wurde in Berlin der „Preis Soziale Stadt 2010“ verliehen. Der Preis, der Bemühungen um ein soziales Miteinander in Stadtquartieren prämiert, wurde bereits zum sechsten Mal von einer Gemeinschaftsinitiative aus Politik, Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrt ausgelobt. Seit dem Jahr 2000 wird er alle zwei Jahre vergeben (siehe auch DW 2/2011, Seite 18). Von 178 eingereichten Projekten wurden zehn herausragende Beispiele sozialen Engagements ausgezeichnet und elf weiteren Initiativen mit einer besonderen Anerkennung versehen. Mit diesen Beiträgen endet die kleine DW-Serie zu den beim „Preis Soziale Stadt“ ausgezeichneten Projekten.

Wohnungswirtschaftliche Fachtagung:

Energetische Gebäudesanierung: Chance oder Fluch für Immobilienbesitzer?



NETZWERK ERDGAS

Berlin-Brandenburg

Die Fachtagung findet in Kooperation mit dem Grundeigentum-Verlag Berlin am 27.10.2011 in der Humboldt-Box Berlin statt. Mehr zum Programm und zur kostenfreien Anmeldung unter: netzwerk-erdgas.de

ERDGAS

Preis Soziale Stadt 2010

Integration über Suppenfeste oder Sport- und Bewegungsangebote – Beispiele aus Hessen

Es muss nicht immer die klassische Mieterbeteiligung an einem sozialen Projekt sein. Beim Wettbewerb Soziale Stadt 2010 erhielten auch ungewöhnliche, kreative Initiativen Preise und Anerkennungen. Dazu gehörten ein internationales Suppenfest in Marburg, das eine Anerkennung bekam, genauso wie ein Integrationsprojekt in Dietzenbach mit den Themen Sport, Gesundheit und Ernährung, das bereits zum zweiten Mal den Preis „Soziale Stadt“ nach Hessen holte.



Der Jury schmeckte es – das internationale Suppenfest erhielt eine Anerkennung beim Preis Soziale Stadt.

Quelle: Dokumentation Preis Soziale Stadt 2010



Am Kitavereinstag zeigen Jugendliche, was sie sportlich so können.

Quelle: NH Projektstadt, Foto: Thielmann

Mit der Initiative „Wir bewegen uns“ fördert die Stadt Dietzenbach gemeinsam mit der NH Projektstadt – ein Unternehmensteil der Unternehmensgruppe Nassauische

Heimstätte/Wohnstadt – Integration und Bildung von Kindern und Jugendlichen über die Themen Sport und Bewegung sowie Gesundheit und Ernährung. Das Projekt im

östlichen Spessartviertel geht zurück auf die im Jahr 1998 gestartete Zusammenarbeit zwischen dem hessischen Ministerium für Landesentwicklung, der Stadt Dietzenbach und der NH Projektstadt. Insgesamt wurden 50 Projekte auf den Weg gebracht. So entstanden zum Beispiel Mädchenfußball AGs und es wurden Integrationslotsinnen und -lotsen für Sport und Gesundheit ausgebildet. Anschließend haben die Teilnehmer ein interkulturelles Ernährungshandbuch erarbeitet. Die Aktionen ziehen sich durch das gesamte aus fünf Hochhäusern bestehende Quartier. Hier leben über 3.000 Menschen aus 80 Nationen.



Die örtliche Mädchenfußball-AG

Quelle: NH Projektstadt, Foto: Thielmann

Ein Beispiel für die Kreativität der Teilnehmer: Der selbstorganisierte Bollywood-Tanzkurs einer Marokkanerin wird beim Sportverein SG Dietzenbach dauerhaft mit der Ideengeberin als Übungsleiterin verankert werden. Für das Gesamtkonzept bekamen die Hessen nun schon zum zweiten Mal den Preis „Soziale Stadt“. Thomas Dilger, Geschäftsführer der NH Pro-

jektstadt: „Diese erneute Würdigung zeigt, dass sich durch die im Stadtteil Spessartviertel kontinuierlich geleistete Arbeit tatsächlich viel bewegt hat. Alle Beteiligten haben über dreizehn Jahre lang mitgeholfen, dem Stadtteil ein Gesicht zu geben, das den Bewohnern würdig ist.“

Die Jury urteilt: „Die speziellen Lern- und Sportangebote, das Miteinander und die mit dem Prozess einhergehende Anstrengung zur Verstetigung sind auszeichnungswürdig, da sie von der Lebenssituation der Menschen ausgehen und sie selbst als Experten einbinden. Eine hervorragende Initiative, die zeigt, wie neue soziale Angebote dauerhaft zum festen Bestandteil des Lebensumfelds werden können.“

Von Dietzenbach nach Marburg

„Wie lernt man sich am besten kennen?“ Diese Frage stellte sich der Verein Netzwerk Richtsberg. In der Siedlung am Marburger Stadtrand wohnen rund 8.000 Menschen aus über 80 Nationen. Die Kommunikation in den Hausfluren scheidet oft an simplen Sprachbarrieren. Doch eine Sprache, die alle verstehen, ist die der Geschmacksnerven. Schließlich werden in allen Kulturen Suppen zubereitet. Der Stadtteilverein rief deshalb ein internationales Suppenfest ins Leben und erhielt dafür eine Anerkennung im Wettbewerb Soziale Stadt 2010.

Inzwischen wurde bereits das fünfte Suppenfest am Richtsberg gefeiert. Dabei haben sich sehr unterschiedliche Partner zusammengefunden: Der Magistrat der Stadt Marburg, die Bürgerinitiative für soziale Fragen, die Thomaskirche Marburg, die Marburger Tafel, die Vereinigung der Köche Marburgs, Slowfood Marburg und die Oberhessische Presse. Die besten Suppen wurden auch in diesem Jahr wieder prämiert. „Das Leuchten der Gesichter der preisgekrönten Suppenköche ist die Belohnung für uns Organisatoren“, erklärt Helga Pukall, vom Verein Netzwerk Richtsberg.

Und so funktioniert der Wettbewerb: Für 2,50 Euro erhält jeder Besucher Schale und Löffel, um alle Suppen zu probieren, und eine Rezeptsammlung zum Nachkochen. Eine Jury aus teilweise professionellen Gastronomen prämiert dann die Besten.

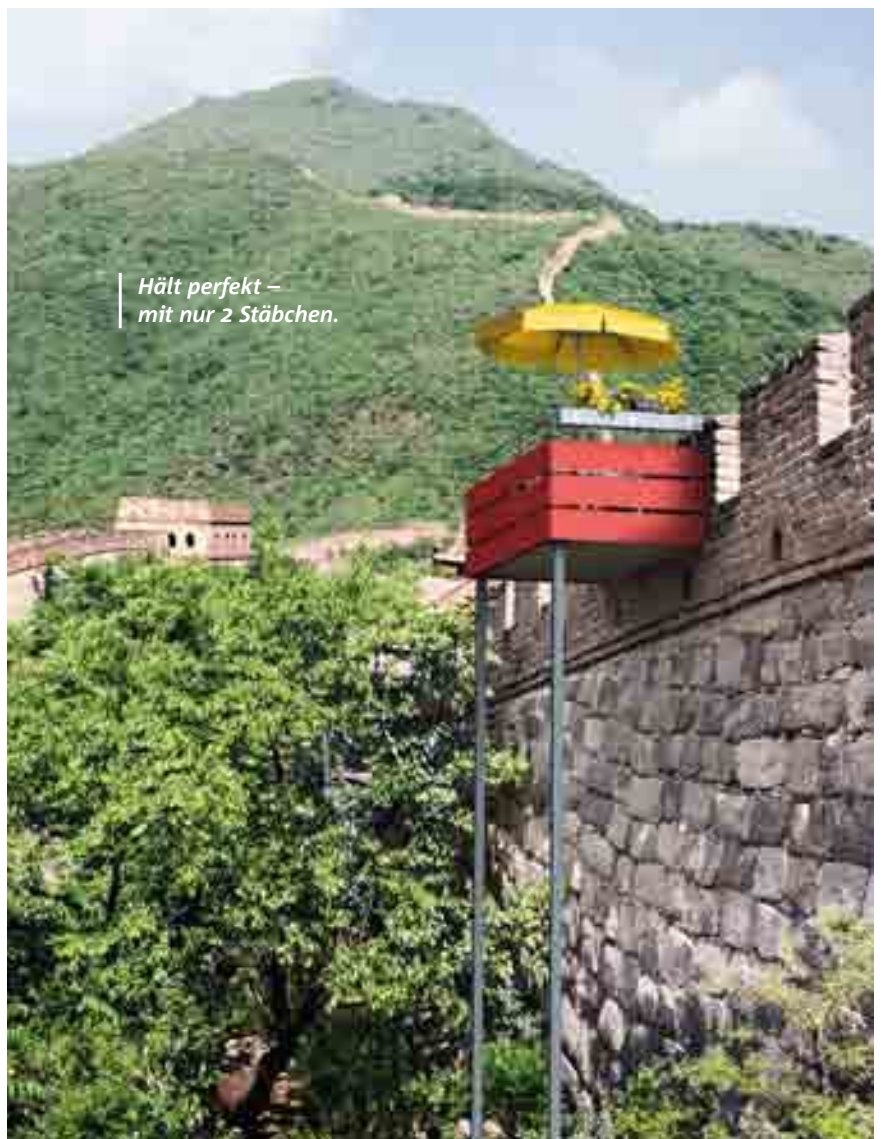
Der finanzielle Aufwand ist mit rund 3.000 Euro gering. Organisatorin Helga Pukall bringt es auf den Punkt: „Das Suppenfest

vereint die Menschen in gegenseitigem Interesse und im gemeinsamen Wunsch, die Andersartigkeit des Nachbarn kennen zu lernen.“ Ein Auszug aus der Laudatio der Jury: Die Marburger haben mit ihrer Idee, gemeinsam Suppen zu teilen und ein Fest zu feiern, bewiesen, dass Integrationsansätze mit den einfachsten Mitteln der gegenseitigen Anerkennung möglich sind. Das gemeinsame Essen und die vielen verschiedenen Suppen locken Bürger aus der ganzen Stadt in das Quartier.“ Helga Pukall freut sich schon auf das

kommende Suppenfest. „Auch ohne das Programm Soziale Stadt wird es das Fest weiter geben“, bestätigt sie. „Hier wird mit geringem Aufwand so viel bewirkt, dass die Stadt Marburg die Veranstaltung weiter unterstützt.“

Ein spannendes und geringinvestives Projekt, welches auch ohne Beteiligung der Wohnungswirtschaft ein nachahmenswertes Beispiel für diese sein kann.

Anja Steinbuch, Hamburg



Wo immer Sie Balkone planen: Wir finden die Lösung. Ob auf zwei Stützen oder frei auskragend, unsere Balkonsysteme sind technisch ausgereift und thermisch optimal entkoppelt.

Darüber hinaus machen der hohe Standardisierungsgrad und die geringen Montagezeiten unsere Produkte extrem effizient. www.schoeck-balkonsysteme.de

Perfekt aufgestellt!

Schoeck | Balkonsysteme

Gärten und Nachbarschaften

Urbane Landwirtschaft – ein Beitrag zur zukunftsfähigen Stadt(entwicklung)?

Fast jeder Beitrag zur aktuellen städtischen (Frei-)Raumnutzung oder zu innovativen Ansätzen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung befasst sich mit dem Phänomen des urbanen Gärtnerns und der urbanen Landwirtschaft. Gesprochen wird von Gemeinschaftsgärten, City Farms, interkulturellen Gärten, Nachbarschaftsgärten, Bewohnergärten, Krautgärten. Diese neuen städtischen Gärten ergänzen die traditionellen Formen der Schrebergärten und Mietergärten und werden als Zeichen einer neuen urbanen Gartenkultur interpretiert.

Die auftretende Vielfalt der neuen Gärten steht für unterschiedliche fachliche, disziplinäre und politische Zugänge und Zielsetzungen der aktuellen produktiven Freiraumnutzung in den Städten. Aber auch der klassischen landwirtschaftlichen Produktion in der Stadt wird eine neue Bedeutung zugesprochen.

Die inhaltliche Konkretisierung und genaue Definition beziehungsweise Abgrenzung der Begriffe urbanes Gärtnern und urbane Landwirtschaft erfolgt durchaus strittig und nicht einheitlich. Eine mögliche Unterscheidung schlägt Frank Lohrberg (2011) vor. Er definiert einerseits Urban Farming, das heißt urbane Landwirtschaft, die auf größere landwirtschaftliche Flächen, den stadtreionalen Maßstab, den professionellen Akteur (Landwirt), die Flur und deren ökologische und ästhetische Qualitäten fokussiert. In Abgrenzung dazu fasst er unter Urban Gardening, das heißt urbanem Gärtnern, die Projekte, die sich auf einzelne gartenbaulich genutzte Orte, den Maßstab der Nachbarschaft, den

nicht-professionellen Akteur, den Garten und dessen soziale Qualitäten konzentrieren. Ungeklärt ist bisher das Verhältnis der neuen Formen urbanen Gärtnerns zu Kleingärten und anderen gärtnerischen Nutzungen in der Stadt.

Vielfältige Formen urbaner Landwirtschaft

Unabhängig von der Frage der Begriffsdefinition greifen fast alle aktuellen Konzepte nachhaltiger Stadtentwicklung und des Stadumbaues ebenso wie innovative Landnutzungskonzepte und Ansätze zum Umgang mit dem Klimawandel die Stichworte „urbane Landwirtschaft/urbanes Gärtnern“ auf. Erhofft werden von den neuen städtischen Landnutzungskonzepten innovative Beiträge zur Stärkung ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit, zur dezentralen Energieversorgung und zum Klimaschutz. Hervorgehoben wird ihr Beitrag zur gesunden Ernährung sowie zur kostengünstigen Bewirtschaftung städtischer Freiflächen und Brachen.

Gleichzeitig bieten die Orte urbanen Gärtnerns und urbaner Landwirtschaft Raum für neue Formen zivilgesellschaftlichen Engagements, auch von sozial benachteiligten Menschen. Nicht nur in interkulturellen Gärten, die schon seit über einem Jahrzehnt an Bedeutung gewinnen, auch im öffentlichen Raum beginnen in letzter Zeit immer mehr Akteure, ihr Gemüse selbst anzubauen. Sie begrünen (ohne zu fragen) die Straßen, in denen sie wohnen, pflegen Baumscheiben, entmüllen brachliegende Flächen, übernehmen städtische Parks in Eigenregie, legen dort Gemüsebeete an und schaffen praktische Lernorte für Kinder und neue Impulse für Kulturen des Miteinanders; Stadtteile gewinnen an Lebensqualität. Neben internationalen und interkulturellen Gärten entstehen in Nachbarschaftsgärten, Selbstversorgerprojekten oder Kinderbauernhöfen mitten in der Stadt grüne Oasen und neue Sichtweisen auf Urbanität. Diese tragen auch zu einer Verbesserung der Lebensqualität in städtischen Wohnquartieren bei. Zentrale Elemente des urbanen Gärtnerns sind damit Partizipation, Gemeinschaft, die Aneignung von Flächen sowie politisches Handeln. Die Wiederentdeckung des Erntens im urbanen Alltag wird als Kontrapunkt zur Globalisierung und Mobilität der Stadtgesellschaft verstanden.

Neue Aufgaben für die Kommunen

Kommunen kommt im Rahmen neuer, aber auch klassischer Projekte urbaner Landwirtschaft und urbanen Gärtnerns eine veränderte Rolle zu. Auf der einen Seite sind landwirtschaftliche Flächen in den Städten noch immer – wenn auch in unterschiedlichen Ausprägungen – quantitativ von Bedeutung. Der Anteil der klassischen Landwirtschaft an der Stadtfläche liegt beispielsweise in Berlin bei 4,9 Prozent, in München bei 15,4 Prozent, in Düsseldorf



Nachbarschaftsgarten Ton Steine Gärten in Berlin

Quelle: Dr. Stephanie Bock



Allmendekontor, Tempelhofer Feld, Berlin

Quelle: Dr. Stephanie Bock

bei 21,6 Prozent und in Hamburg sogar bei 25 Prozent. In diesem Zusammenhang ist zu diskutieren, ob und warum eine Stadt selbst überhaupt noch Landwirtschaft betreiben sollte und wenn ja, in welcher

Form. Geht es darum, eigene Stadtgüter zu betreiben und dort beispielsweise als Promotor des ökologischen Landbaus aufzutreten? Oder sollten wie in München landwirtschaftliche Flächen mit Blick auf

eine vorausschauende Grundstückspolitik in erster Linie als „Flächenpool zur Zwischennutzung“ dienen, mit dem gleichzeitig eine breite Palette von zusätzlichen Aufgaben umgesetzt werden kann?

Neben der Gestaltung der Kulturlandschaft steht zunächst die Erzeugung gesunder Lebensmittel und dabei die Vorbildfunktion für private Landwirtschaft im Vordergrund, zum Beispiel das Aufzeigen positiver Auswirkungen auf Luftqualität, Boden- und Wasserhaushalt, Stadtklima und Biodiversität. Angeboten werden können gleichzeitig umweltpädagogische Projekte. Gefördert werden muss dabei vor allem der Dialog zwischen Verbraucher und Bürger sowie mit den Landwirten (Friderich 2009).

Auf der anderen Seite führt die wachsende Bedeutung urbaner Gärten in den Kommunen zu neuen Anforderungen an Freiraumplanung, den Umgang mit öffentlichen Räumen und Brachen sowie an Konzepte der Zwischennutzung und auch für die vorhandenen Schrebergärten. Dabei sind die gestiegenen Erwartungen der

paula. FREIFLÄCHENMANAGEMENT



Immobilienwirtschaftliche Beratung



Geographische Kompetenz



- Freiflächen strukturieren
- Präzise vermessen
- Individuell aufbereiten
- Problemlos integrieren
- Kontinuierlich aktualisieren
- Neue Ideen weiter entwickeln

GIS-Gruppe-Nord GmbH
Tel. 0511/2791390
www.gis-gruppe-nord.de

Immobilienwirtschaftliche Beratung



- Daten in **IGIS** integrieren
- Geo- und Bestandsdaten verknüpfen
- Ergebnisse transparent aufbereiten
- Aussagen verständlich visualisieren
- Verkehrssicherung anbinden
- Daten effizient pflegen

iwb Entwicklungsgesellschaft mbH
Tel. 0531/23808-0
www.iwb-e.de

Freiräume entwickeln, bauen, unterhalten



- Freiflächen gestalten
- Effizient bewirtschaften
- Nachhaltig instandsetzen
- Leistungen dokumentieren
- Qualität kontrollieren
- Veränderungen erfassen

Grewe Holding GmbH
Tel. 04261/9708-0
www.grewe-gruppe.de

urbanen Gärtner und Gärtnerinnen an eine aktive gefragte und ungefragte Teilhabe an Stadt und ihrer Entwicklung zu berücksichtigen und neue Formen der Mitwirkung und Kooperation zu entwickeln.

Aktuelle Herausforderungen

Auch wenn die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung von städtischen Freiflächen kein wirklich neues Thema der Stadtentwicklung ist, stellen sich vor dem Hintergrund der jüngsten und raschen Entwicklung neuer Formen des urbanen Gärtners und der urbanen Landwirtschaft vor allem für Kommunen sowie für die urbanen Landwirte und Gärtner selbst, aber auch für die Wissenschaft verschiedene Herausforderungen:

- Die Begriffsbestimmung urbane Landwirtschaft/urbanes Gärtnern ist (noch) unklar. Geklärt werden sollte unter anderem, welche Ansätze dazu zählen und wo die Unterschiede zwischen Landwirtschaft und Gärtnern liegen beziehungsweise inwieweit diese Differenzierung relevant ist.
- Neue Formen der stadtnahen Landwirtschaft erfordern seitens der Kommune Kooperation und Kommunikation mit den Landwirten als unverzichtbarer Partner. Die Akzeptanz der Landwirte für kommunale Konzepte und innovative Ansätze ist eine wichtige Voraussetzung
- für die Stärkung urbaner Landwirtschaft. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Landwirtschaft selbst Träger von Innovationen ist.
- Vor dem Hintergrund möglicher Gemeinsamkeiten zwischen Kleingärtnern und urbanen Gärtnern sollten Allianzen zwischen diesen zwei Nutzergruppen entstehen. Dabei kann es nicht um ein Ineinanderaufgehen beider Gruppen gehen. Vielmehr sollten die Unterschiede sichtbar bleiben, aber gemeinsam für notwendige Rahmenbedingungen gestritten werden. Potenziale für urbane Gärtner könnten eventuell auf brachgefallenen Flächen der Kleingärtner liegen.
- Urbanes Gärtnern ist ein niedrigschwelliger Einstieg in die partizipative Stadtentwicklung. Die Beteiligten wollen sich nicht nur an einem Garten beteiligen, sondern zudem teilhaben an Stadt(ent)wicklung, sie wollen Nachbarschaften mitgestalten und interessieren sich für Stadt. In diesem Kontext können Projekte des urbanen Gärtners allerdings auch in Konflikte zu Stadtentwicklungsprojekten geraten.
- Kommunen sollten urbane Landwirtschaft/urbanes Gärtnern durch Integration in Stadtentwicklungskonzepte und Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen stärker unterstützen. Beispielgebend hierfür können kommunale Förderansätze in Nordamerika (New

York, Philadelphia, Montreal) oder Dänemark sein. Kommunen können aber auch mit ihren eigenen landwirtschaftlichen Betrieben den Wandel zur ökologischen Landwirtschaft unterstützen und als Vorbild auftreten, da die ökologischen und sozialen Funktionen der städtischen landwirtschaftlichen Betriebe immer mehr in den Vordergrund rücken. Die zunehmende Bedeutung einer nachhaltigen und verbraucherorientierten Landwirtschaft ist Motor dieser Entwicklung. Auch die erhöhte Nachfrage nach regional erzeugten, landwirtschaftlichen Produkten stärkt die Bedeutung und Akzeptanz von Landwirtschaft in der Stadt. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die ressortübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der Stadtverwaltung (Stichworte: Stadtentwicklungsperspektive und Zwischennutzung).

Ob der derzeit zu verzeichnende Boom des urbanen Gärtners das Gesicht der Städte nachhaltig verändern wird, lässt sich noch nicht abschätzen. Schon jetzt aber lässt sich feststellen, dass der Anbau von Gemüse auf der eigenen Parzelle oder im Gemeinschaftsgarten an Bedeutung gewinnt, dass Weizenfelder und Streuobstwiesen in landschaftsplanerischen Konzepten in neue Stadtlandschaften integriert werden und dass auch der professionelle Anbau von Lebensmitteln in Hochhäusern oder auf Dächern neu diskutiert wird. Schon heute führen die in Eigenregie entstandenen gärtnerisch genutzten Orte zu mehr Lebensqualität, vor allem in verdichteten Stadtgebieten. Ein Qualitätsgewinn, der auch von Akteuren aus den Kommunen, der Immobilien- und Wohnungswirtschaft nachhaltig unterstützt werden sollte.

Dr. Stephanie Bock
Deutsches Institut für Urbanistik,
bock@difu.de

Christa Böhme
Deutsches Institut für Urbanistik,
boehme@difu.de

Quellen:

Lohrberg, Frank (2011): *Urbane Landwirtschaft – Urbane Agrarlandschaften. Vortrag im Rahmen des Difu-Seminars „Urbane Landwirtschaft – ein Beitrag zur zukunftsfähigen Stadt(entwicklung)?“ am 26./27. Mai 2011 in Berlin.*

Friderich, Gabriele (2009): *Landwirtschaft rund um die Stadt – Ressource für Bauland und mehr? In: Bayerische Akademie Ländlicher Raum e. V. (Hrsg.): Stadt – Land – Wirtschaft. Zukunft oder Vergangenheit? Dokumentation des Sommerkolloquiums am 23. Juli in München. München 2009. S. 18-22.*

Bäckerkisten und Wäscheleinen – kreative Landwirtschaft in der Stadt

Projekte wie der auf einem unbebauten Grundstück mit Hilfe von Bäckerkisten zwischengenutzte Prinzessinnengarten in Berlin-Kreuzberg oder der offene Garten auf einem Tiefgaragendeck in Hamburg St. Pauli sind Beispiele für urbane „Landwirtschaft.“ Kompostieren in der Küche? Ausgeklügelte effiziente Pflanzgefäße? Blumenkästen an der Wäscheleine? Gibt es eine Poesie der Pflanzgefäße? Studierende der Hamburger Hochschule (HFBK) für bildende Künste haben sich mit dem Thema auseinandergesetzt und experimentiert. Eine Ausstellung auf dem IBA-Dock im Juli dieses Jahres und ein ungewöhnlicher Ausstellungskatalog sind das Ergebnis. Ideengeber für das Projekt war der österreichische Designer und HFBK-Gastprofessor Dr. Harald Gründl, der sich schwerpunktmäßig mit dem Design von Lebenswelten beschäftigt und zum Thema „Agriculture and the City“ an der HFBK lehrte. Auch die Aufmachung zeigt die Künstlerhandschrift: Ein Karton enthält auf Plakaten plus Leitartikel acht Semesterarbeiten, praktischerweise zum Lesen und Aufhängen gleichermaßen geeignet.

Agriculture & the City. Katalog in acht Plakaten. Material-Verlag an der HFBK, Hamburg 10,00 Euro (inklusive Versandkosten)



Europa-Kolumne

Die größte nachhaltige Siedlung in Großbritannien: Graylingwell Park

In der südenglischen Kleinstadt Chichester entsteht die größte CO₂-neutrale Siedlung Großbritanniens. Sie zeigt, wie sich neue energieeffiziente Häuser behutsam in eine Parklandschaft mit alten Gebäuden integrieren lassen. Gleichzeitig macht sie deutlich, dass in Großbritannien immer mehr Anstrengungen unternommen werden, um durch nachhaltiges Bauen und energetische Sanierung ehrgeizige Klimaschutzziele zu erreichen.

Graylingwell Park ist ein gemeinsames Projekt der Wohnungsbaugesellschaften Linden Homes und Affinity Sutton Housing Association. Der Masterplan stammt vom Architekturbüro John Thompson and Partners in London. Am Konzept haben aber auch viele Bürger, Politiker, Denkmal- und Naturschützer mitgearbeitet. Ziel war, die Natur und die Gebäude auf dem rund 340.000 Quadratmeter großen Gelände so weit wie möglich zu erhalten. Zu den Gebäuden zählen die viktorianischen



Innovative Gebäude in der südenglischen Siedlung Graylingwell Park.

Quelle: The House Group

Backsteinbauten des ehemaligen psychiatrischen Krankenhauses Graylingwell, ein alter Wasserturm sowie ein Bauernhaus und eine Kapelle, die unter Denkmalschutz stehen. All diese Gebäude sollen saniert und später genutzt werden; im Klinikkomplex entstehen Wohnungen. Auf dem Gelände sind insgesamt 750 Wohnungen und Häuser mit zwei bis sechs Zimmern geplant. Es handelt sich um ein- bis dreistöckige Gebäude, die bis auf das Krankenhaus alle neu gebaut werden. 40 Prozent der Wohneinheiten erhalten Menschen mit geringen Einkommen. Ein Teil davon sind Sozialwohnungen, der andere Teil ist Beschäftigten aus der Region vorbehalten, die entweder im öffentlichen Dienst arbeiten oder zum ersten Mal Wohneigentum erwerben. Nach dem Shared-Ownership-Prinzip erwerben sie mindestens 25 Prozent der Wohnung und bezahlen für den Rest eine Miete. Später können sie weitere Teile kaufen, bis ihnen die Wohnung ganz gehört.

Mittlerweile wird in Graylingwell Park kräftig gebaut. Im März dieses Jahres sind die ersten Bewohner eingezogen. In der ersten Bauphase entstehen 105 Wohneinheiten,

Reihenhäuser und einige Wohnungen im ehemaligen Verwaltungsgebäude des Krankenhauses. In rund acht Jahren soll das Städtebauprojekt abgeschlossen sein.

Ressourcen sparen

Für die Errichtung der Gebäude griffen die Baufirmen auf Materialien zurück, die sie, wenn möglich, in einem Umkreis von 50 Kilometern beschafften. Die gut isolierten Neubauten haben dreifach verglaste Fenster. Im ehemaligen Krankenhaus werden die alten Fenster gegen zweifach verglaste ausgetauscht und die Gebäude von innen isoliert. Die Dächer vieler Häuser sind mit Photovoltaikanlagen bestückt, die mehr Energie erzeugen, als verbraucht wird. Die überschüssige Menge wird ins nationale Stromnetz eingespeist. Hauptenergiequelle ist ein Gasmotor-Blockheizkraftwerk, das warmes Wasser und Heizenergie liefert. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sorgen für den notwendigen Luftaustausch in den Häusern. Um den Wasserverbrauch um ein Drittel zu senken, sind sie mit wassersparenden Duschen und Toilettenspülungen sowie Regentonnen ausge-

stattet. Außerdem können die Bewohner nicht nur in eigenen Gärten, sondern auch auf Gemeinschaftsflächen Obst und Gemüse anbauen und ihren Biomüll zu Komposthaufen auf dem Gelände bringen.

Umweltbewusst leben

Ökologisch zu leben wird in Graylingwell Park gezielt gefördert. Als die staatliche Entwicklungsagentur Homes and Communities Agency das Gelände an die beiden Wohnungsbaugesellschaften verkaufte,

mussten sie sich dazu verpflichten, einen Community Development Trust ins Leben zu rufen. Diese gemeinnützige Organisation soll gemeinschaftliche Aktivitäten organisieren und für einen umweltfreundlichen Lebensstil werben. Außerdem wird sie die öffentlichen Flächen und Gebäude der Siedlung verwalten. Dazu werden die Kapelle, der Wasserturm, eine neue Mehrzweckhalle, rund 30 Künstlerateliers in ehemaligen Stallgebäuden, ein Obstgarten mit 140 Bäumen sowie Gemüsegärten gehören. Die Organisation will die Bewohner dazu anregen, vorrangig Bus, Bahn oder Fahrrad zu benutzen. Sie wird Mitfahrgelegenheiten vermitteln sowie einen Car-Sharing-Club gründen. Für diese Aktivitäten erhält die Organisation auf dem Gelände ein eigenes Büro. Das notwendige Personal soll durch die Vermietung von Gemeinschaftseinrichtungen bezahlt werden. Außerdem muss jeder Haushalt jährlich rund 60 Euro für die Arbeit des Trusts bezahlen. Ob die Bewohner das vielfältige Angebot des Trusts annehmen, wird sich erst in etlichen Jahren, nach Abschluss des Projekts, zeigen.

Gabriele Kunz, Hamburg

Wer zieht in deutsche Großstädte – warum und wohin?

Zurück in die Stadt – turbulentes Stadtleben statt Rückzug ins Grüne?

In vielen Großstädten wachsen die Bevölkerungszahlen gegen den allgemeinen Trend. Zugleich ist eine rückläufige Suburbanisierung zu beobachten. Welche Faktoren das Wachstum beeinflussen, was die Anziehungskraft der Städte ausmacht und wen sie erreicht, hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in einem Forschungsprojekt untersucht. Zehn deutsche Großstädte (Fallstudienstädte) wurden miteinander verglichen: Aachen, Bonn, Dresden, Freiburg, Ingolstadt, Jena, Karlsruhe, Köln, München und Potsdam. Alle haben in den letzten Jahren Einwohner hinzugewonnen.

Gesellschaft und Lebensformen haben sich in den vergangenen Jahrzehnten verändert. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte ist kontinuierlich gestiegen, Arbeitsalltag und Arbeitsverhältnisse sind flexibler geworden. Aufenthalt und Präsenz in öffentlichen Stadträumen sind zum festen Bestandteil des alltäglichen Lebens geworden, und junge Singles zieht es ehedem eher in die Stadt als aufs Land. Der Übergang von der Ausbildung zum „gesettelten“ Leben, mit fester Arbeitsstelle und festem Arbeitsort – als wichtige Grundlage für die Eigentumsbildung am Rand oder außerhalb der Städte – hat sich in der Lebensphase nach hinten verschoben. Aber selbst unter denjenigen, die sich mit Job und Familie etabliert haben, zeichnet sich in qualitativen Fallanalysen oder auch in Umfragen eine Nachfrage nach städtischem Wohnen ab¹.

Statistische Belege

Großstädte in Deutschland waren lange Zeit die Verlierer der Bevölkerungsentwicklung. Nach einem Zwischenhoch Anfang der 1990er Jahre, von dem als Effekt der Wiedervereinigung einige westdeutsche Städte profitierten, gingen die Bevölkerungszahlen wieder zurück. Seit 1998 zeigt sich ein Anstieg der Bevölkerungszahlen – besonders in den Jahren seit 2002. Nach den Daten der Laufenden Raumbewertung des BBSR verzeichnen für den Zeitraum 2002 bis 2009 40 von 77 kreisfreien oder kreisangehörigen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern einen positiven Saldo. Dabei ist erstens zu berücksichtigen, dass einige Städte erst nach einer Phase enormer Einbrüche wieder positive Salden erzielen (zum Beispiel Leipzig oder Dresden). Zweitens hat in einigen Fällen die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer in der vergangenen Dekade den Anstieg der Wohnbevölkerung rein statistisch noch weiter erhöht.

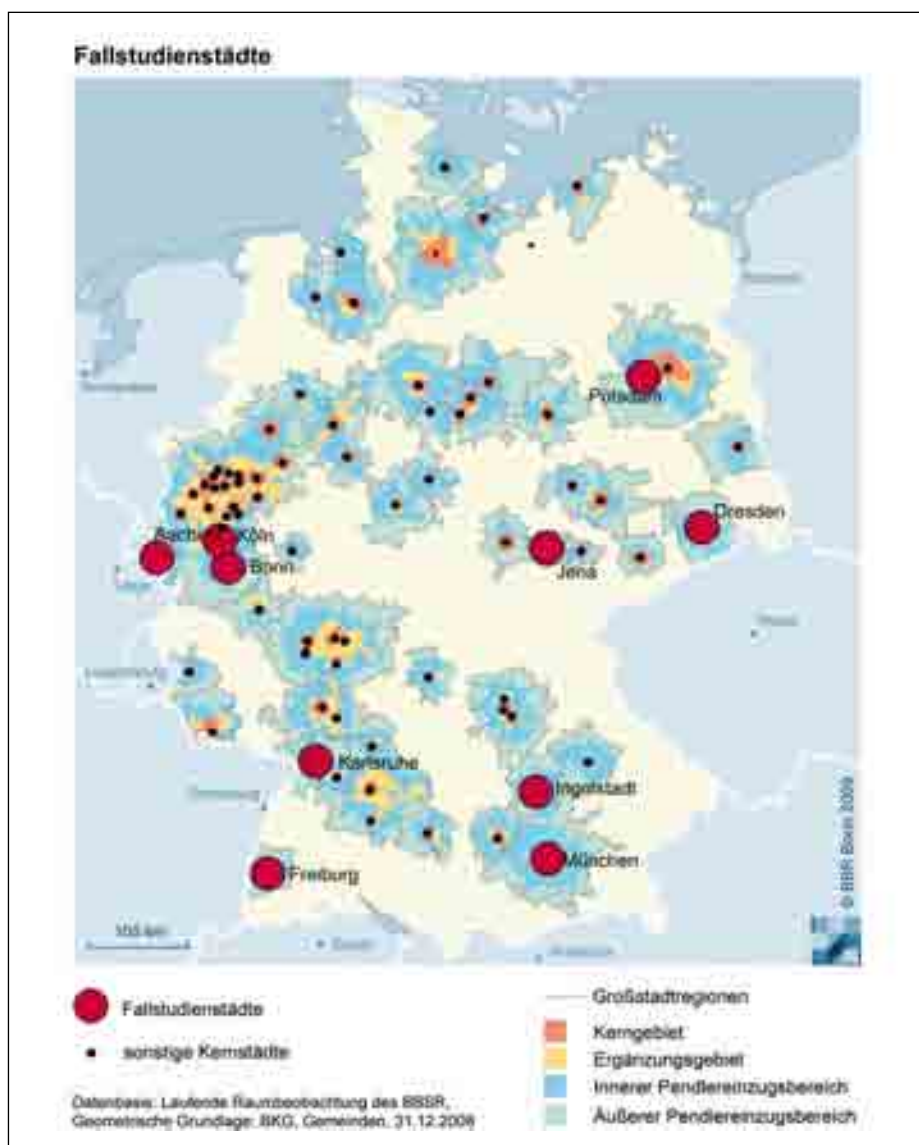


Abb. 1

Quelle: BBR

Innerhalb der zehn näher untersuchten Städte (siehe Abbildung 1) konzentrieren sich die gestiegenen Einwohnerzahlen im Stadtgebiet von Fall zu Fall unterschiedlich: mal auf innerstädtische Bereiche, mal auf den Stadtrand. In der Mehrzahl der Fälle waren die Bevölkerungsgewinne in der

Stadt höher als die im Umland. Jena und Dresden stehen mit wachsenden Bevölkerungszahlen sogar einem Umland mit hohen Verlusten gegenüber (siehe Abbildung 2), während die Bevölkerungszunahme im Umland Berlins und Potsdams konkurrenzlos hoch ist. Jene statistische „neue

Attraktivität der Städte“ gilt für mehr als 60 Prozent der Großstädte. Dagegen verbuchen nach den Daten der Laufenden Raumbesichtigung nur knapp 41 Prozent der Mittel- und knapp 39 Prozent der Kleinstädte eine positive Entwicklung.

Was macht Städte attraktiv und für wen? – Forschungsergebnisse

Die vergleichende Analyse der zehn Fallstudienstädte gibt Aufschluss über Attraktivitätsfaktoren: Neue Einwohner werden in erster Linie von positiven Arbeitsmärkten, Universitäten und Fachhochschulen angezogen. Dabei ist der Zusammenhang zwischen Arbeits- und Wohnstandort nicht unbedingt lokal, sondern in erster Linie stadtreional. Studierende dagegen bevorzugen zentrales Wohnen. In den untersuchten Städten überwiegt dementsprechend der Zuzug junger Menschen zwischen 18 und 29 Jahren.

Weitere Attraktivitätsfaktoren beschreiben Qualitäten, die landläufig den Eigenschaften „europäischer Städte“ gutgeschrieben werden: dezentrale Strukturen, eine funktionierende Infrastruktur mit vielen, am besten gewachsenen Zentren, in denen Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote, Betreuungs-, Gesundheits- und Serviceleistungen schnell erreichbar sind. Für die städtische Bevölkerung sind kurze Wege entscheidend. Stadtgestalt, Freiraumqualitäten, Aufenthaltsmöglichkeiten in öffentlichen Räumen scheinen sich als ein weiteres Plus zu erweisen. Hierauf können Stadtpolitik, Stadtentwicklung und Stadtplanung Einfluss nehmen, indem sie solch dezentrale Strukturen stärken.

Die an dem Forschungsprojekt teilnehmenden Kommunen haben gezielt neuen Wohnraum erschlossen – etwa durch das Schließen von Baulücken oder die Umnutzung von Gewerbebrachen. Mit Blick auf die Wohnungsangebote gilt grundsätzlich, dass ein Mangel an größeren, familientauglichen Wohnungen und an Einfamilienhäusern in den Städten Wohnbevölkerung ins Umland zieht (siehe Abbildung 3). Die untersuchten Städte liegen zur Hälfte über dem Durchschnitt der Angebote deutscher Großstädte in diesen Segmenten. Dresden und Potsdam, aber auch München und Köln liegen unter dem Durchschnitt – historisch bedingt bei Dresden und Potsdam und als Effekt der Stadtgröße im Falle Münchens und Kölns.

Kehrseite der ansteigenden Einwohnerzahlen ist trotzdem ein zunehmend angespannter Wohnungsmarkt in diesen Städten: Es fehlen preisgünstige Wohnungen. Vor allem in studentisch geprägten innerstädtischen Quartieren steigen die Mieten. Diese Viertel üben auch auf andere Bevölkerungsgruppen eine hohe Anziehungskraft aus. Studentische Wohngemeinschaften sind aber in der Konkurrenz oft zahlungsfähiger als beispielsweise Familien mit Kindern. Somit speist sich der nach wie vor positive Saldo der so genannten „Familiengründer“ (Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen) im Stadtumland nicht nur aus überzeugten Anhängern des Wohnens außerhalb der Städte. Über die Frage „innerhalb oder außerhalb der Stadt“ entscheidet meistens das Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen².

Älteren Menschen wird ihre Affinität zu städtischem Wohnen nachgesagt. Die Zahlen belegen dies nicht. Bei grundsätzlich geringer Mobilität älterer Menschen („aging in place“) zeigen sich positive Wanderungssalden im Umland der Städte. Dennoch lässt sich daraus weder eine Leidenschaft für das Umland belegen noch eine Präferenz für städtische Räume widerlegen. Die Erklärung liegt vielmehr darin, dass ältere Menschen häufig zu ihren Kindern ziehen, die während der vergangenen Jahrzehnte im Umland Wohneigentum meist in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern gebildet haben. Sie wiederum haben mittlerweile nach dem Auszug ihrer Kinder genug Platz, um die Eltern zur Betreuung oder Pflege aufzunehmen. Werden die Wanderungsbewegungen im Einzelfall genauer betrachtet und wird der Blick auf die kleine Gruppe der Rückwanderer aus dem Umland in die Städte gelenkt, zeigt sich, dass ältere Menschen überproportional hoch in dieser Gruppe vertreten sind³ – also doch eine Präferenz der Älteren für die Stadt?

Schlussfolgerungen für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft

Die Attraktivität hängt von vielen Faktoren ab und ist somit nur bedingt planbar. Es gibt allerdings eine Reihe an Grundzügen des Städtebaus und der Stadtentwicklung, die sich positiv auswirken. Auch wenn polyzentral strukturierte Städte mit kleinteilig strukturierten, gemischt genutzten und gewachsenen Orts- und Wohnquar-

epiqr®

Die Software mit Bestand

Ich weiß Bescheid!



Mit epiqr® überlassen Sie nichts dem Zufall

Jetzt testen

Wer seine Immobilien im Blick hat, kann gezielt entscheiden wann, wo und wie investiert werden muss. Dank epiqr® haben Sie alle wichtigen Informationen mit einem Klick und treffen die richtigen Entscheidungen. Das gibt Sicherheit und spart Kosten! Mit der Software epiqr® wissen Sie Bescheid. Das macht Ihr Immobilienmanagement kinderleicht!

www.calcon.de

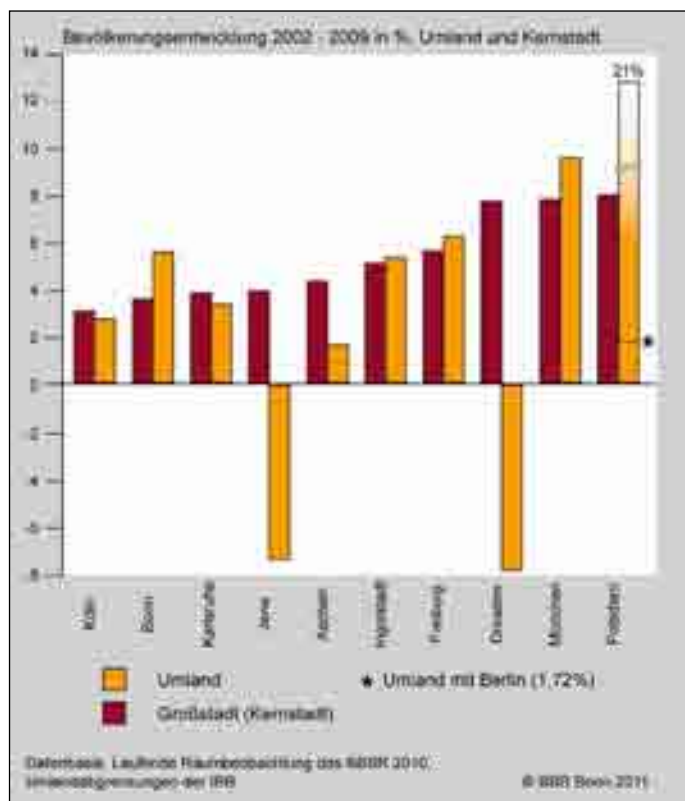


Abb. 2

Quelle: BBR

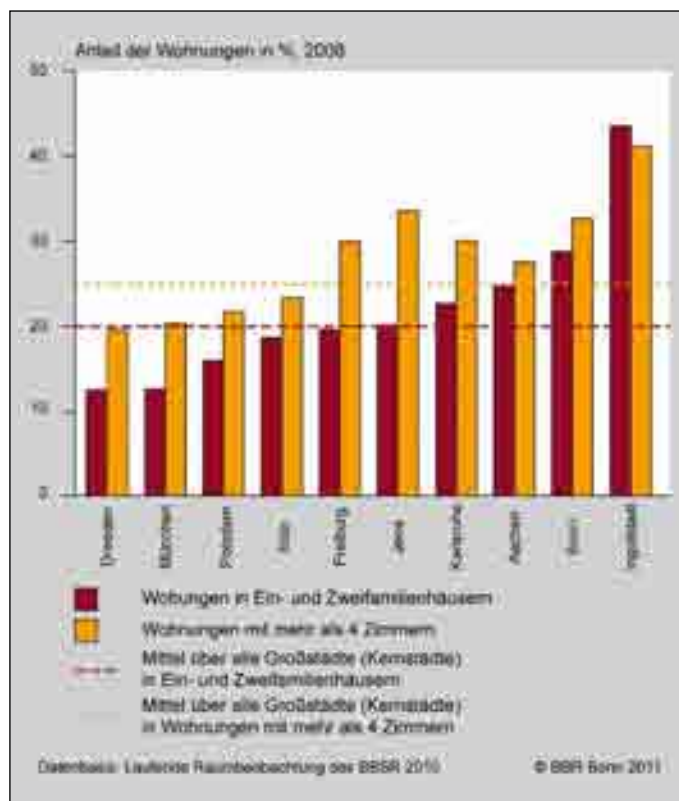


Abb. 3

Quelle: BBR

tieren im Vorteil zu sein scheinen, können alle Städte – auch unter schwierigeren Ausgangsbedingungen – darauf hinwirken, solche Prinzipien zumindest zu verfolgen. Gleichwohl ist immer zu berücksichtigen, dass sie in vom Nutzungsgefüge her ähnlich strukturieren Gebieten von Stadt zu Stadt unterschiedliche Entwicklungen vollziehen können. Gesamtstädtische Eigenschaften und die Zusammensetzung der Stadtgesellschaft formen städtische Individualitäten.

Es ist deswegen nicht möglich, eine attraktive Stadt am Reißbrett zu planen. Gefragt sind anpassungsfähige, veränderbare und vielfältig nutzbare Strukturen, die Bedarfs-

aber auch Geschmacksänderungen zulassen. Große monotone Strukturen ohne spezifische Eigenheiten gehören nicht zu den Spitzenreitern der Nachfrage nach „städtischem“ Wohnen.

Demografischer Effekt

Der augenblickliche Anstieg der Bevölkerungszahlen in deutschen Großstädten hat eine starke demografische Komponente. Die Alterskohorte der 18- bis unter 30-Jährigen, die es immer schon vornehmlich in die großen Städte zieht, ist zurzeit sehr stark besetzt. Dies wird in den kommenden Jahren in ihrem Anteil an allen Altersgruppen

zurückgehen – eine Tendenz, die für sich genommen für nachlassende Zuzüge in die Groß- und deren innerstädtischen Bereiche spricht. Ob sich bei den älteren Menschen ein gegenläufiges Potenzial aufbaut, bleibt dahingestellt. Wenngleich Abwanderungen aus den Städten ins Umland zukünftig reduziert sein dürften, weil heute ein Großteil der Älteren zur Gruppe der Randwanderer zählt und bereits im Umland lebt, so verbleibt doch ihre geringe Mobilität, die etwaige Zuzüge in die Stadt zahlenmäßig begrenzt.

Es sind also ambivalente Effekte zu erwarten, was noch einmal auf das Erfordernis der Anpassungsfähigkeit im Städte- und Wohnungsbau verweist. Städte und auch Stadtquartiere müssen jederzeit für alle Bevölkerungsgruppen etwas zu bieten haben. Neubau dezentral und in Etappen vermeidet große Wellenbewegungen in der Nachfrage.



Die Kern- und Innenstädte gewinnen zunehmend als Wohnstandorte an Attraktivität – zum Beispiel Frankfurt am Main.

Quelle: Dr. Brigitte Adam

Dr. Brigitte Adam, Wissenschaftliche Oberrätin, Abteilung I / Referat I-2 „Stadtentwicklung“, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

¹ Vgl. u. a. Beckmann, Klaus J. u. a. (2007): Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. BBR-Online-Publikation Nr. 21/2007.

² Vgl. Beckmann, Klaus J. u. a. (2007) a. a. O.

³ Zu dem Ergebnis kommt eine Studie für den Aachener Raum.

Den Kosten auf der Spur – mit Energiemonitoring von Techem



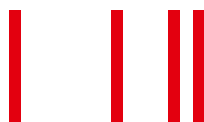
Jetzt neu:

Techem Monitoring App

www.techem.de/techemmonitoringapp

Alle Fakten kennen: Das ist die Grundlage für sichere Entscheidungen und gezielte Investitionen. Techem Energiemonitoring liefert Ihnen wertvolle Informationen – zum Energieverbrauch Ihrer Immobilien, zu den Kosten, zum Vergleich mit anderen Liegenschaften. Sprechen Sie mit uns!

Techem. Energie clever nutzen.
Telefon: 0 18 02/50 80 50*
E-Mail: service@techem.de



techem

*6 ct/Verbindung aus dem dt. Festnetz, max 42 ct/Min. aus den dt. Mobilfunknetzen

Gesprächsreihe „Zukunft findet Stadt“

Wenn der Bioladen an die Stelle von Rudis Resterampe tritt

In vielen deutschen Großstädten ist der wissenschaftliche Begriff der Gentrifizierung zur politischen Kampfpapole gegen die Verdrängung einkommensschwächerer Bewohner geworden. Im Rahmen der Gesprächsreihe „Zukunft findet Stadt“ fragte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), ob die Aufwertung von Wohnquartieren wirklich immer schlecht sein muss.



Der nördliche Teil des Berliner Bezirks Neukölln gilt als Beispiel der Aufwertung eines Stadtteils. Dagegen regt sich Widerstand.

Quelle: Christian Hunziker

Die Entwicklung der Mieten in den Innenstadtbezirken war ein zentrales Thema im Vorfeld der Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus am 18. September. Insofern kam die Frage genau zum richtigen Zeitpunkt, die der BBU in seiner gemeinsam mit der „Berliner Zeitung“ durchgeführten Reihe „Zukunft findet Stadt“ aufwarf: Unter dem Motto „Berlin – Provinz oder Metropole?“ ging es um soziale Stadtentwicklung und Mietenpolitik. Dabei konstatierte BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern eine erhebliche Diskrepanz: Während Berlin von außen als dynamische Metropole wahrgenommen werde, schienen die Hauptstädter selbst diese Veränderung zum Teil überhaupt nicht zu schätzen. Ein Zeichen dafür sei, dass „die für eine Großstadt ganz normale Mietenentwicklung emotionalisiert wird“ – eine Anspielung auf die im Berliner Wahlkampf

hochkochende Debatte über angeblich exorbitant steigende Mieten.

Hintergründe der Gentrifizierung

Den Hintergrund der Debatte, die keineswegs nur in Berlin geführt wird, analysierte der renommierte Stadtsoziologe Prof. Dr. Hartmut Häussermann. Der „Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsökonomie“ habe zu einem „Wachstum wissensbasierter, kreativer Tätigkeiten“ geführt. Wer solche Berufe ausübe, vermische in der Regel berufliches und privates Leben. Dies sei jedoch nur in einem urbanen Umfeld möglich. „Die komplexe Stadt“, so Prof. Dr. Häussermann, „ist die Voraussetzung, um einen solchen Lebensstil erfolgreich zu führen.“

Die Folge ist laut dem Stadtsoziologen eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in innerstädtischen Altbaugebieten. Dabei komme es zur Konkurrenz zwischen zwei Gruppen innerhalb der wissensbasierten Ökonomie: zwischen gut verdienenden Führungskräften und dem akademischen Prekariat, das sich mit schlecht bezahlten Aufträgen über Wasser halte. Beide Gruppen, so die Analyse von Prof. Dr. Häussermann, pflegten einen ähnlichen Lebensstil, hätten aber unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten.

Dieses Ungleichgewicht zeige sich im üblichen Ablauf der Gentrifizierung, den der Wissenschaftler so schilderte: Das akademische Prekariat entdeckt ein innerstädtisches Viertel mit billigen Wohnungen und Gewerbeflächen, nutzt es für seine Projekte und macht es so bekannt. „Statt Rudis Resterampe gibt es einen Bioladen“, illustrierte der Referent die Entwicklung. Dadurch werden die Angehörigen der „High-End-Berufe“ auf das Quartier aufmerksam. Weil sie höhere Mieten bezahlen können, verdrängen sie die erste Generation der Gentrifizierer.

„Gentrifizierung führt zunächst zu einer größeren Heterogenität“, stellte Prof. Häussermann fest. Das bedeute, dass nicht mehr nur Bezieher von Transferleistungen in einem Viertel wohnten. Und das sei genau das, was die Politik beispielsweise durch die Einrichtung eines Quartiersmanagements anstrebe. Allerdings sei diese Aufwertung durchaus ein „ambivalenter“ Prozess – „denn wenn er begonnen hat, ist er kaum zu bremsen“.

Veränderung ist wünschenswert

Dass Aufwertung nicht zwingend negativ sei, betonte in der anschließenden Diskussion Berlins Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer: Die „Leute, die wir lange ersehnt haben“, kämen jetzt in Stadtteile, in denen sich zuvor die sozialen Probleme geballt hätten. Auch Frank Bielka, Vorstand des landeseigenen Wohnungsunternehmens degewo, betonte, dass Veränderung manchmal sehr wünschenswert sei – etwa in Vierteln, in denen kaum jemand von eigener Arbeit lebe.

Der hohe Wohnungsanteil der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der Genossenschaften, so der degewo-Vorstand weiter, biete in Berlin die Möglichkeit, auf die soziale Entwicklung der Stadt Einfluss zu nehmen. Allerdings, so die Ansicht von Senatorin Junge-Reyer, sei der aufgeheizten Debatte zum Trotz „die Wohnungssituation in Berlin im nationalen Vergleich hervorragend“. Einer finanziellen Förderung des Wohnungsneubaus erteilte die Senatorin denn auch eine klare Absage; sie erneuerte lediglich ihr Angebot, den kommunalen Gesellschaften unter bestimmten Bedingungen landeseigene Grundstücke zu günstigen Konditionen für den Wohnungsneubau zur Verfügung zu stellen.

Christian Hunziker, Berlin

Knauf zeigt, was Wärmedämmung kann.



Knauf WARM-WAND – großflächig Geld sparen.

Knauf Wärmedämm-Verbundsysteme garantieren effizienten Gebäude- und Wärmeschutz. Denn gesunde Bausubstanz, mit radikal verringertem Energieverbrauch, bietet beste Wohnqualität, enorme Kosteneinsparung, steigenden Gebäudewert und ein gutes Gefühl beim Umweltschutz.

Zukunftsforum Langes Leben

Eine der größten Aufgaben des 21. Jahrhunderts

Die Alterung der Gesellschaft ist nicht in erster Linie eine Last, sondern eine Chance: Das war die Kernaussage des diesjährigen Zukunftsforums Langes Leben. Ein wichtiger Programmpunkt des von rund 600 Personen besuchten Demografiekongresses in Berlin war die Rolle, welche die Wohnungswirtschaft bei der Bewältigung des demografischen Wandels übernehmen kann.

Einfach war die Aufgabe nicht, vor der Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesbauministerium, in seiner Rede vor mehreren hundert Vertretern der Gesundheits-, Sozial- und Wohnungswirtschaft auf dem Zukunftsforum Langes Leben stand. Schließlich musste Bomba, der wieder einmal seinen kurzfristig im Bundestag festgehaltenen Minister Dr. Peter Ramsauer zu vertreten hatte, begründen, warum im Bundeshaushalt 2012 kein Geld für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ vorgesehen ist – obwohl doch, wie Bomba in seiner Rede betonte, die demografische Veränderung für die Bundesregierung von zentraler Bedeutung ist.

Die altersgerechte Sanierung sei „im Grunde eine Aufgabe der Eigentümer“, sagte der Staatssekretär. Die öffentliche Hand könne dafür allenfalls für eine bestimmte Zeit Anreize setzen. Natürlich, so Bomba weiter, wäre es „wünschenswert“, das KfW-Programm weiterzuführen, zumal mit dessen Unterstützung bisher 55.000 Wohnungen altersgerecht umgebaut worden seien. Doch dann überraschte Bomba das Publikum mit der Aussage, es sei „definitiv noch nicht entschieden, dass das Programm ausläuft“. Die Hoffnung basiert offensichtlich auf dem Parlament: Das Ministerium, so der Politiker, habe diesbezüglich „viele interessante Gespräche geführt“, so dass er zuversichtlich sei, das Programm – wenn auch „vielleicht in anderer Höhe“ – weiterführen zu können. „Wir bleiben“, versicherte Bomba dem Auditorium, „trotz aller Sparbemühungen ein verlässlicher Partner.“

Ob die Zuversicht im Hinblick auf das KfW-Programm gerechtfertigt ist, war bei Redaktionsschluss dieser DW noch offen. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, forderte die Bundesregierung jedenfalls auf, das Programm auf hohem Niveau festzuschreiben.



Treffpunkt für alle, die sich mit dem demografischen Wandel auseinandersetzen: das Zukunftsforum Langes Leben in Berlin.

Quelle: Gesundheitsstadt Berlin/Foto: Philipp von Recklinghausen

„Wir würden auch eine Kombination mit den energetischen Programmen der KfW begrüßen“, sagte Gedaschko weiter, da auf diese Weise gleich zwei wichtigen Herausforderungen – dem Klimaschutz und der Demografie – Rechnung getragen werden könnte.

Zu wenige seniorengerechte Wohnungen

Dass die altersgerechte Modernisierung des Wohnungsbestands eine zentrale Aufgabe für alle Beteiligten darstellt, sprachen neben Gedaschko noch mehrere andere Referenten an. Wiederholt genannt wurde dabei die in einer Studie des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) ermittelte Zahl von lediglich 570.000 barrierefreien Wohnungen in Deutschland, was einem Anteil

von 1,4 Prozent entspricht. Bis zum Jahr 2020 müssten es der Untersuchung zufolge 2,5 Millionen mehr sein. Bereits etwas weiter als der Durchschnitt der Vermieter sind die im GdW zusammengeschlossenen Unternehmen, wie Dr. Claus Wedemeier, Referent Wohnen für ein langes Leben beim GdW, ausführte: 2009 waren fünf Prozent der Wohnungen der GdW-Mitglieder barrierefrei oder -arm; 2012 werden es voraussichtlich sechs Prozent sein. „Aber auch das“, räumte Dr. Wedemeier ein, „wird langfristig nicht ausreichen.“

Einig waren sich die Referenten, dass der Schwerpunkt der Bemühungen im regulären Wohnungsbestand und nicht etwa bei Pflegeheimen liegen muss. „95 Prozent der über 65-Jährigen wohnen in ganz normalen Wohnungen“, stellte Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier vom Forschungsinstitut empirica fest. „Wir müssen“, folgerte Walter Rasch, Präsident des BfW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, „die Bedingungen schaffen, damit sich der ältere Mensch in seiner Wohnung wohl fühlt.“ Der Zukunftsforscher Prof. Peter Wippermann vom Trendbüro Hamburg formulierte das so: „Aging in Place“ – also das Altwerden in der eigenen Wohnung – „ist



Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesbauministerium, weckte Hoffnung, dass das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ doch weitergeführt wird.

Quelle: Gesundheitsstadt Berlin/Foto: Philipp von Recklinghausen

eine der größten Aufgaben des 21. Jahrhunderts für Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften und Bauträger.“ Allerdings sei „das altersgerechte Wohnen bei den Wohnungseigentümern noch nicht angekommen“, kritisierte Prof. Wippermann – eine These, die eine kritische Diskussion wert gewesen wäre. Der Trendforscher stützte sich nämlich auf eine Untersuchung, die die Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen in Auftrag gab und die ausschließlich private Immobilienbesitzer, nicht aber die professionelle Wohnungswirtschaft berücksichtigte. Dabei zeigt sich selbst bei den Einfamilienhausbesitzern eine Trendumkehr: Zwar gaben nur neun Prozent der Befragten an, das wichtigste Motiv für ihre geplanten Modernisierungsmaßnahmen sei die Vorbereitung aufs Alter – dieser Anteil war aber fast doppelt so hoch wie der Anteil derjenigen Befragten, die in den letzten drei Jahren ihr Haus seniorengerecht gemacht hatten.

Große Balkone und viel Bewegungsfreiheit

Wie Wohnungen konkret auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten werden können, führte der Berliner Architekt Eckhard Feddersen vor Augen. Er plädierte für „Universal Design“, also für eine Gestaltung, die allen Generationen gerecht wird. „Ich will keine Häuser mehr nur für Alte bauen“, formulierte der erfahrene Architekt sein Credo. „Denn nichts ist gut, was nicht für alle gut ist.“

Als Beispiel für die Umsetzung dieses Prinzips führte Feddersen das Bad an: Das müsse zwar barrierefrei sein, „aber es darf nichts auf Alter und Behinderung hinweisen“. In Zweipersonenhaushalten sei es außerdem sehr sinnvoll, eine separate Toilette einzubauen, da man im Alter im Bad mehr Zeit brauche. Nützlich seien darüber hinaus einfache, kostengünstige Maßnahmen – zum Beispiel eine Abstellmöglichkeit für die Einkaufstasche neben der Eingangstür oder ein Türschloss, bei dem das Schlüsselloch über

Preise nach Halle und Wolfsburg

Am Rande des Zukunftsforums Langes Leben hat die Initiative „Deutschland – Land des langen Lebens“ ihre Preise für vorbildliche Projekte verliehen. In der Kategorie „Architektur und Stadtentwicklung“ wurden die Franckeschen Stiftungen und Architekt Wilfried Ziegemeier für das 2005 eröffnete „Haus der Generationen“ in Halle (Saale) ausgezeichnet. Es beinhaltet ein Altenpflegeheim und eine Grundschule, die im Inneren des Gebäudekomplexes miteinander verzahnt sind. Den Preis in der Kategorie „Vernetztes Leben“ erhielt die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH in Wolfsburg für ihr Wohnprojekt Neue Burg. Es handelt sich dabei um ein Wohnensemble, in das eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte integriert ist. Der Preis in der Kategorie „Technologische Produkte und Mobilität“ ging an die Scemtec Automation GmbH in Velbert für ein von ihr entwickeltes drahtloses Sensorensystem mit integriertem Notruf.

(statt unter) der Klinke angebracht ist. „Die Tür lässt sich so leichter öffnen“, erläuterte der Planer. Vor allem forderte Feddersen die Wohnungswirtschaftler auf, große Balkone zu bauen. „Der Balkon ist im Alter der Gartensatz“, begründete er dies. Da alte Menschen viel Zeit in der Wohnung verbrachten, sei es außerdem empfehlenswert, auch in kleinen Wohnungen viel Bewegungsfreiheit zu schaffen. Erreicht werden könne dies beispielsweise dadurch, dass Bad und Küche in der Mitte der Wohnung angeordnet würden; dies schaffe die Möglichkeit für einen Rundlauf.

Die Architektin Ulrike Rau vom Berliner Büro Raumkonzepte sprach sich ebenfalls für ein pragmatisches Vorgehen aus, das sich nicht an Normen, sondern am tatsächlichen Bedarf orientiere. „Im Altbau kriegt man optimale Bedingungen nicht realisiert“, sagte sie. Hilfreich sei es aber, zum Beispiel im Bad einen Bewegungsraum von 1,20 auf 1,20 Meter



Ein engagiertes Plädoyer für eine Wohnungsgestaltung, die allen Altersgruppen gerecht wird, hielt der Berliner Architekt Eckhard Feddersen.

Quelle: Gesundheitsstadt Berlin / Foto: Philipp von Recklinghausen

vorzusehen, was für den Rollator ausreichte. Auch auf die Bedeutung des Außenraums wies Rau hin: Wer beispielsweise eine Bank aufstelle, solle daneben eine Nische für Rollstuhlfahrer lassen.

Chance, nicht Risiko

„Behaglichkeit und Sicherheit“ seien für ältere Menschen die wichtigsten Aspekte beim Wohnen, betonte Eckhard Feddersen. Sicherheit bedeute dabei in erster Linie eine Mischung von normalen Wohnungen mit ambulanten und stationären Pflegeangeboten. „Die Pflege- und die Immobilienwirtschaft müssen zusammenwachsen“, forderte auch Dr. Lutz H. Michel, Mitglied des wissenschaftlichen Beirats des DIS Instituts für Serviceimmobilien in Hürtgenwald. Diese übergreifende Betrachtung ist der zentrale Ansatz des Zukunftsforums Langes Leben, das der ehemalige Berliner Sozialsenator Ulf Fink zusammen mit der ehemaligen Bundestagspräsidentin Prof. Dr. Rita Süßmuth und der ehemaligen Bundesgesundheitsministerin Prof. Dr. Ursula Lehr im vergangenen Jahr aus der Taufe gehoben hat. Ziel der jährlich stattfindenden Veranstaltung ist den Initiatoren zufolge, Gesundheits-, Sozial- und Wohnungswirtschaft bei der Bewältigung des demografischen Wandels zusammenzubringen. Dieser Wandel müsse endlich als Chance und nicht nur als Risiko gesehen werden, betonte Thomas Rachel, parlamentarischer Staatssekretär im Bundesforschungsministerium: „Viele der ‚neuen Alten‘ wollen sich einbringen und ein aktiver Teil der Gesellschaft sein.“

Christian Hunziker, Berlin

FÜHRENDES UNTERNEHMEN FÜR BALKONE IN EUROPA

VERGLASTE BALKONE • OFFENE BALKONE • LAUBENGANG-VERGLASUNG


BALCO
www.balco.de

Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt

Dena-Gütesiegel für Jugendstilensemble mit regenerativer Energie

Dass sich denkmalgeschützte Objekte zu attraktiven Wohnstandorten auf dem Stand der Technik entwickeln lassen, zeigt ein Beispiel aus Staßfurt in Sachsen-Anhalt: Dort hat die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH eine Gebäudezeile weitgehend mit regenerativer Energieversorgung kernsaniert. Das Gebäudeensemble „Am Schäferberg“ prägt das Stadtbild von Staßfurt: An einer wichtigen Einfallstraße hoch über der Stadt gelegen, hinterlässt es mit seiner signifikanten Jugendstilfassade einen nachhaltigen Eindruck. Allein durch die Kombination von Innendämmung an der denkmalgeschützten Fassade und hofseitige Außendämmung konnte keine nachhaltig positive Entwicklung erreicht werden, so dass auch die Gewinnung von Erdwärme über 20 Bohrungen mit 100 Meter Tiefe, Solarthermie auf dem Dach und Wärmerückgewinnung aus dem

Lüftungssystem kombiniert wurden. Im Ergebnis unterschreiten alle Häuser mit einem Jahresprimärenergiebedarf von 48,1 kWh/m²a die Anforderungen für Neubauten nach EnEV 2007 um 30 Prozent. Bei gleichem Nutzerverhalten vor und nach Sanierung führt das zu einer Reduzierung der CO₂-Emissionen von rund 450.000 Kilogramm pro Jahr. „Das ist aktiver Klimaschutz und nachhaltige Vermietbarkeit in sinnvoller und verantwortungsbewusster Kombination“, betonte Christian Stolte von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (Dena). Mit der Verleihung des Dena-Gütesiegels Effizienzhaus erfuhr die Anstrengung des Wohnungsunternehmens neben der Vollvermietung nun auch offizielle Anerkennung. Die Verleihung nahm Sachsen-Anhalts Bauminister Thomas Webel zusammen mit dem Oberbürgermeister René Zok vor.



Das modernisierte Gebäudeensemble „Am Schäferberg“ in Staßfurt
Quelle: Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt

Wohnungsbau Ludwigsburg

Neubau von 43 Mietwohnungen

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) investiert in den Neubau von eigenen Mietwohnungen. Wie der Geschäftsführer der WBL Andreas Veit mitteilt, entstehen im Wohngebiet Sonnenberg Süd-Ost insgesamt 43 neue Mietwohnungen in vier Gebäuden. „24 Wohnungen sind für Familien vorgesehen, die Anspruch auf einen Wohnungsberechtigungschein haben und das ohne Verwendung von Haushaltsmitteln der Stadt Ludwigsburg“, erläutert Veit. Die Gebäude werden von dem neuen Geothermiefeld „Am Sonnenberg“ mit Wärme versorgt. Geprüft werde derzeit noch, ob die Warmwasserversorgung über Solarthermie erfolgt, so dass der heutige Neubaustandard hinsichtlich der

Energieeffizienz deutlich unterschritten werden kann. Primär werden die neuen Mietwohnungen als Ersatzwohnraum für die heutigen Mieter im Gebiet Sonnenberg Süd-West angeboten. Diese Bestandsblöcke der ehemaligen Offizierswohnungen sollen 2013/2014 abgerissen und das Gebiet für eine Neubebauung erschlossen werden. Ziel ist es, dass die Bewohner am Sonnenberg wohnen bleiben können.

Außerdem entstehen am Sonnenberg elf Eigentumswohnungen. Insgesamt investiert die WBL in die Neubauten am Sonnenberg 9,2 Millionen Euro. „Das ist das umfangreichste Neubauprogramm der Wohnungsbau Ludwigsburg seit 15 Jahren“, sagt der WBL-Chef.



Die neuen Mietwohnungen im Wohngebiet Sonnenberg Süd-Ost sollen vor allem Familien mit Kindern ansprechen.
Quelle: WBL

RWE ED

Flexibles Anlagencontracting ab vier Jahren Laufzeit

Mit „Contracting-4-Flex“ hat die RWE Energiedienstleistungen GmbH (RWE ED) ein neues Angebot im Bereich des Energiecontracting eingeführt, das eine flexible Vertragsgestaltung gemäß den individuellen Bedürfnissen des Kunden ermöglichen soll. Das Unternehmen bietet hier an, Contractingverträge bereits ab vier Jahren Laufzeit

abzuschließen und danach die errichteten Anlagen zu übernehmen. Weiterhin hat der Kunde von vornherein die Wahlfreiheit in Bezug auf die verwendeten Brennstoffe, die eingesetzte Technik, die Partner bei Planung und Installation sowie den Energielieferanten. Weitere Informationen unter www.rwe-energiesdienstleistungen.de

Familienfreundliches Quartier Lokstedt 360°

Richtfest für 233 Wohnungen in Hamburg-Lokstedt



Die Genossenschaftswohnungen in Hamburg-Lokstedt sind voraussichtlich im Frühjahr 2012 bezugsfertig.

Quelle: Lokstedt 360°

Mit dem Bau von 175 Genossenschaftswohnungen sowie 58 Stadthäusern und Eigentumswohnungen verhelfen die Wohnungsbaugenossenschaften Hansa, dhu und Lehrerbau sowie die Otto Wulff Bauunternehmung und die cds Wohnbau Gruppe dem Wohnungsbau in Hamburg zu neuem Schwung. Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz beim Richtfest am 8. September 2011: „Der Neubau von 233 Wohnungen ist ein weiterer Meilenstein auf dem Weg zu mehr Wohnungen in Hamburg. Das Ziel des ‚Bündnis für das Wohnen‘ in Hamburg sind 6.000 neue Wohnungen.“ Mit einer Gesamtinvestition von 70,2 Millionen

Euro entsteht am Lohkoppelweg/Emil-Andresen-Straße in Hamburg-Lokstedt ein familienfreundliches und energieeffizientes Quartier mit einem vielfältigen Wohnungsmix. Die Wohnflächen der Zwei- bis Fünzimmerwohnungen liegen zwischen 51 bis 157 Quadratmetern. Das gesamte Quartier besteht aus Energieeffizienzhäusern 70 (EnEV 2009), die über ein Nahwärmenetz mit einer Holzpellettheizung versorgt werden. Diese umwelt- und kostenschonende Technologie wird durch eine Wohnungslüftung mit energiesparender Wärmerückgewinnung und Fußbodenheizung ergänzt.

GSW, Berlin

Aufstieg in den MDAX

Die GSW Immobilien AG ist zum 19. September 2011 in den MDAX aufgestiegen. Thomas Zinnöcker, Vorstandsvorsitzender der GSW Immobilien AG, dazu: „Wir freuen uns über den schnellen Aufstieg in den MDAX. Zudem ermöglicht er uns, weiter am Wachstum der GSW zu arbeiten. Durch den erfolgreichen Börsengang haben wir derzeit die Möglichkeit, Zukäufe in Höhe von rund 400 Millionen Euro zu tätigen.“ Und Finanzvorstand Andreas Segal fügt hinzu: „Für viele global agieren-

de Investoren und Fondsmanager die Mitgliedschaft im MDAX Grundvoraussetzung, sich an der GSW zu beteiligen.“ Die Aufnahme in den MDAX knüpft die Deutsche Börse an spezielle Anforderungen. Unternehmen müssen zunächst im Prime Standard der Börse Frankfurt notieren und werden dann aufgrund von Größen wie Marktkapitalisierung und Umsatz ausgewählt. Außerdem darf der Streubesitz die Schwelle von zehn Prozent nicht unterschreiten.

ABG Frankfurt Holding GmbH

Bestand an Sozialwohnungen weiter ausgebaut

Die ABG Frankfurt Holding GmbH hat 124 Wohnungen mit einer Fläche von 8.569 Quadratmetern und 19 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 2.350 Quadratmetern in Frankfurt am Main-Höchst gekauft. Damit sichert das Wohnungsunternehmen den Fortbestand von Sozialwohnungen in Frankfurt am Main „Als städtisches Wohnungsunternehmen setzen wir seit Jahren auf eine sozial verträgliche Mischung im Wohnquartier. Wohnen für alle bedeutet, Menschen unterschiedlicher Einkommens- und Berufsgruppen und Nationalitäten eine bezahlbare Wohnung zur Verfügung zu stellen. Die Kombination von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen ermöglicht eine ausgewoge-

ne Quartiersentwicklung“, erläutert Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung. Ergänzt wird diese Philosophie mit zahlreichen Serviceangeboten des Unternehmens; durch Siedlungshelfer, wenn gerade von älteren Bewohnerinnen und Bewohnern eine helfende Hand benötigt wird. Hier reicht das Angebot vom Anschluss der Waschmaschine über Besorgungen, Begleitservice zum Arzt, Auf- und Abbau von Möbeln, Kleinreparaturen bis hin zum Wohnungsputz bei Krankheit. Aber auch Carsharing- und Reiseangebote sowie DRK-Unterstützungsleistungen gehören zu diesem Service. „Wir wollen lebenswerte Wohnquartiere, in denen sich alle Menschen möglichst lange wohl fühlen“, sagt Junker.

Passgenaue Lösungen für die Immobilienwirtschaft

- Kautions-Service
- Verwaltungssoftware
- Bankdienstleistungen
- Bonitäts-Service

Ihre Vorteile: geringere Kosten, höhere Sicherheit, mehr Effizienz

www.hausbank.de

Deutschlands
Kundenchampions
2010

 **HAUSBANK MÜNCHEN**

Stadtreinigung Hamburg

Unterirdische Abfallsammelsysteme sparen Platz

„**Unterirdische** Abfallbehälter sind das Sammelsystem der Zukunft – nicht nur für den öffentlichen Raum, sondern vermehrt auch für die „Wohnungswirtschaft“, so die Einschätzung der Stadtreinigung Hamburg (SRH). Der kommunale Entsorger baute beispielsweise im Hamburger Stadtteil Billstedt eine unterirdische Sammelanlage des Herstellers Paul Wolff für eine Wohnanlage mit etwa 140 Wohneinheiten ein. Anstelle eines großen herkömmlichen Sammelplatzes verbleiben nur noch zwölf Quadratmeter Fläche. Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich

nicht nur Einsparpotenziale beim Platzbedarf, sondern auch durch einen geringeren Reinigungs- und Instandsetzungsaufwand. Das Abfallsammelsystem finanzierte die SRH, der Eigentümer übernahm die Kosten für die Errichtung der Tiefbauarbeiten und die wasserundurchlässigen Betonschächte für die Aufnahme der Sammelbehälter. Die Gesamtinvestitionskosten lagen bei etwa 16.000 Euro netto. Allein die Ausgaben für die Herstellung eines herkömmlichen Standplatzes würden die vorgenannten Kosten bei Weitem übersteigen.



Unterirdische Abfallbehälter: Abfälle können durch die niedrigen Einwurfschächte bequem eingeworfen werden.

Quelle: Paul Wolff

WBG Nürnberg

15.000 Euro für interkulturellen Garten

Die Organe der wbg 2000 Stiftung, eine gemeinnützige Stiftung der WBG Nürnberg Gruppe, haben für den „Interkulturellen Garten Nürnberg-Langwasser e.V.“ eine Zuwendung in Höhe von 15.000 Euro bewilligt. Durch den wird eine Gartenanlage für rund 25 Nutzer errichtet. Pro Nutzer wird eine Beetfläche von 20 bis 30 Quadratmeter zur Verfügung stehen. Im interkulturellen Garten sollen auf der Basis von gemeinschaftlichem ökolo-

gischen Gartenbau und handwerklichen Tätigkeiten, interkulturellen Aktivitäten sowie selbstkonzipierter Bildungsarbeit neue Handlungsmöglichkeiten und Erfahrungsräume für Migranten entstehen. Hier begegnen sich Menschen mit unterschiedlichen ethnisch-kulturellen Hintergründen aus verschiedenen sozialen Milieus, Lebensformen und Altersgruppen. Mehr Informationen zur Stiftung unter www.wbg-2000stiftung.de.

Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft mbH

„Alte Feuerwache“ erwacht aus ihrem Dornröschenschlaf

Für die „Alte Feuerwache“ am Ostertorwall in Hameln gibt es ein neues Nutzungskonzept. Die Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft mbH (HWG) plant auf dem Grundstück von 3.500 Quadratmetern sowohl das Gebäude der „Alten Feuerwache“ zu revitalisieren als auch mit einem „Townhouse“ und einer „Stadtvilla“ dem Quartier neues Leben einzuhauchen. In einer Bauzeit von etwa achtzehn Monaten soll eine grundlegende Neugestaltung realisiert werden. Geplant sind dabei 30 hochwertige Mietwohnungen

mit zwei bis fünf Zimmern und Wohnflächen von 50 bis 166 Quadratmetern. Die attraktive Lage direkt an der Altstadt mit guten Nahversorgungsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen bietet sowohl Familien mit Kindern als auch Alleinstehenden oder älteren Menschen eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Kosten für das Bauprojekt liegen im mittleren einstelligen Millionenbereich. Weitere Informationen zu dem Projekt finden Sie unter www.alte-feuerwache-hameln.de.



Gelungenes Ensemble aus Alt und Neu.

Quelle: HWG

LEG NRW, Düsseldorf

51.000 Euro Spenden für den Bau von 120 Häusern in Indien

Im Jahr 2010 begann das Wohnungsunternehmen LEG NRW GmbH, ein dreijähriges Entwicklungsprojekt der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen mit einer Spende für jedes Jahr der Laufzeit zu unterstützen. Nun sind 55 der geplanten 120 Häuser gebaut. Die LEG fördert ein Hausbauprogramm für 120 Familien in den südindischen Gemeinden Marakkanam und Kottakupam. Die meisten Bewohner

dieser Gegend sind Dalits, die so genannten „Unberührbaren“ des indischen Kastensystems. Sie verbesserten mit dem Hausbau ihren sozialen Status: Für die Dalits, die in den Dörfern ohne Lobby und politische Repräsentanz sind, macht sich ein bewährter Partner der DESWOS, die Gruppe Rural Education and Action for Liberation (REAL), stark. Inzwischen liegt der DESWOS eine Liste von 65 weiteren Familien vor, die für das Programm in Frage kommen.

Kreatives Baukonzept für innerstädtisches Wohnen



Alle Wohnungen in der Flora-Neumann-Straße haben Fußbodenheizung, Parkett, Markeneinbauküchen und verglaste Balkone oder Dachterrassen.

Quelle: Hansa

Im August bezogen Hansa-Mitglieder ihr neues Zuhause in der Flora-Neumann-Straße in Hamburg. Das lang gezeichnete, schmale Grundstück, dessen Rückseite an die Gewerbeflächen des Hamburger Großmarktes an der Lagerstraße grenzt, galt lange als unbebaubar. Die Baugenossenschaft fand die zentrale Stadtteillage und die attraktive Umgebung so reizvoll, dass sie sich kreative Lösungen einfallen ließ, um auch hier Wohnungen für ihre Mitglieder zu schaffen. Die langjährigen Planungen und Verhandlungen waren erfolgreich. „Mit dem Bauprojekt Flora-Neumann-Straße greifen wir den Trend zu individuellem

Wohnen in innerstädtischen Lagen auf und entsprechen damit dem Wunsch vieler Mitglieder nach modernen Angeboten zu moderaten Preisen“, erklärt Hansa-Vorstand Jana Kilian. Die 42 Wohnungen, davon neun Maisonettewohnungen, sind teilweise barrierefrei und werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. „Die Wohngebäude wurden im Standard eines Effizienzhauses 55 errichtet“, bestätigt Hansa-Vorstand Dirk Hinzpeter. Die Nettokaltmiete liegt zwischen 9,50 Euro und zwölf Euro pro Quadratmeter. Die Gesamtinvestitionen betragen rund 9,9 Millionen Euro.

GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübeck eG Gründung einer GBSL-Stiftung

Ein Festakt in der Stadthalle in Lübeck mit 250 geladenen Gästen bildete einen Teil der 75-Jahr-Feier der GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübeck eG. Ein Höhepunkt des Programms war die Gründung der GBSL-Stiftung. Die Präsidentin der Bezirksregierung Det-

mold, Marianne Thomann-Stahl, übergab die Stiftungsurkunde an Achim Grube, Sprecher des Vorstandes der Stifterin. Wesentlicher Stiftungszweck ist die Förderung im Bereich „Selbstständiges Wohnen im Alter“ und die Jugendarbeit im Kreisgebiet (siehe auch DW 9/2011, S. 62).

Solarfinanzierte Stipendien an EBZ Business School

WIR – Wohnen im Revier, die Kooperation von neun Wohnungsunternehmen des Ruhrgebiets, unterstützt das EBZ in Bochum auf ungewöhnliche Weise: Die neun kommunalnahen Mitgliedsunternehmen stellen dem EBZ mehr als 40.000 Euro für die Anschaffung einer neuen Solaranlage zur Verfügung. Die wiederum soll im Jahr Erträge in Höhe von rund 9.000 Euro ermöglichen. Zugutekommen wird dieses Geld in Form von Stipendien Studierenden an der Hochschule. Dr. Dieter Kraemer, Geschäftsführer des Bochumer Wohnungsunternehmens VBW Bauen und Wohnen sowie der derzeitige Vorstandsvorsitzende von WIR

– Wohnen im Revier, erläutert: „Das EBZ ist unser Partner für Personalentwicklung, Aus- und Weiterbildung. Wir möchten dem EBZ eine Unterstützung zukommen lassen, die unser langfristiges Engagement und zugleich das nachhaltige Geschäftsmodell unserer Mitgliedsunternehmen symbolisiert. Wir möchten damit auch einen Impuls für den Einsatz regenerativer Energien an der EBZ Business School und am EBZ-Berufskolleg geben.“ Die neue Anlage wurde am 3. September 2011 eingeweiht und erreicht eine Gesamtleistung von 30,24 Kilowatt Peak. Die Selbstverbrauchsanlage wird einen Einspareffekt von rund 9.000 Euro im Jahr erzielen.



ANLAGENTECHNIK
ENERGY SERVICES
FACILITY SERVICES
REFRIGERATION

WIR LASSEN IMMOBILIENMANAGER RUHIGER SCHLAFEN.

Steigende Effizienzanforderungen stellen die Betreiber von Gebäuden und Industrieobjekten vor viele Herausforderungen. Wir verbinden darum Facility Services mit technischer Gebäudeausstattung, Gebäudemanagement und Energiemanagement zu neuer Effizienz. Damit Sie nur gut von Ihren Gebäuden träumen.

www.cofely.de

ENERGIEN OPTIMAL EINSETZEN.

COFELY
GDF SUEZ

Bilanz- und Steuerwissen

Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW



Grundsteuer – Überlegungen zur Reform und Erhebungen des GdW

Derzeit beschäftigt sich eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe mit verschiedenen Vorschlägen zur Reform der Grundsteuer. Um sich ein Bild über die Wirkungen dieser Reformvorschläge für den Mietwohnungsbereich zu verschaffen, hat der GdW zusammen mit seinen Regionalverbänden erste Proberechnungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Nachfolgenden kurz dargestellt und bewertet. Lesen Sie Teil 2 der DW-Serie zu aktuellen Bilanz- und Steuerfragen.

Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist der Einheitswert nach den Wertverhältnissen in den alten Ländern von 1964 und in den neuen Ländern von 1935. Diese Bemessungsgrundlage ist seit vielen Jahren – wegen der nicht mehr zeitnahen Bewertung – in der Kritik. Zuletzt hat der Bundesfinanzhof im Jahr 2010¹ die Verfassungsmäßigkeit der Bewertung geprüft. Er urteilte zwar, dass die Einheitswerte bis 2007 als verfassungsgemäß zu beurteilen seien, wies aber für die Zukunft auf verfassungsrechtliche Zweifel hin. Dieses Urteil hat den Druck erhöht, nunmehr tätig zu werden.

Bund und Länder bildeten eine Arbeitsgruppe, die eine Reform vorbereiten soll. Drei Modelle werden näher untersucht, mit Proberechnungen des Statistischen Bundesamtes (die Ergebnisse liegen voraussichtlich im Herbst 2012 vor) unterlegt und sollen dann in einem politischen Vorschlag zur Reform münden. Ob dieser noch vor der nächsten Bundestagswahl 2013 vorgelegt wird, ist zweifelhaft.

Zurzeit diskutierte Reformmodelle

Von den Ländern werden drei Modelle näher untersucht:

Das Modell Bremen stellt als neue Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer auf vereinfacht ermittelte Verkehrswerte ab. Zur Wertermittlung sollen die individuellen Daten des zu bewertenden Grundstücks mit den aus mathematisch-statistischen Verfahren der Regressionsanalysen gewonnenen Vergleichsdaten des Immobilienmarktes verknüpft werden.

Das Modell Süd sieht eine wertunabhängige Bemessungsgrundlage vor. Zur Wertermittlung bei bebauten Grundstücken

werden die Grundstücks- und Gebäudeflächen mit festen Faktoren (so genannte Äquivalenzzahlen: zwei Cent je Quadratmeter Grundstücksfläche und 20 Cent je Quadratmeter Gebäudefläche bei Wohnnutzung) multipliziert. Die Summe aus Boden- und Gebäudewert ergibt die Grundsteuerbemessungsgrundlage.

Das Modell Thüringen versteht sich als Kompromissvorschlag und sieht zur Wertermittlung bei bebauten Grundstücken die Kombination aus wertorientierter Bodenkomponente und wertunabhängiger Gebäudekomponente vor. Der Gebäudewert ermittelt sich ebenfalls aus der Anwendung eines festen Faktors (20 Cent je Quadratmeter Bruttogrundfläche bei Wohnnutzung) auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird auf den Bodenrichtwert abgestellt. Dieser geht mit 0,5 von Tausend in die Berechnung ein. Die Summe aus Boden- und Gebäudewert ergibt die Grundsteuerbemessungsgrundlage.

Eckpunkte einer Grundsteuerreform

Aus Sicht des GdW und seiner Regionalverbände muss eine Grundsteuerreform:

- aufkommensneutral erfolgen,
- eine Bemessungsgrundlage zugrunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist, den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt (kein Sachwertverfahren), nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führt und auch den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen bei der Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter gerecht wird,
- strukturellen Leerstand angemessen berücksichtigen,
- die Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung ermöglichen.

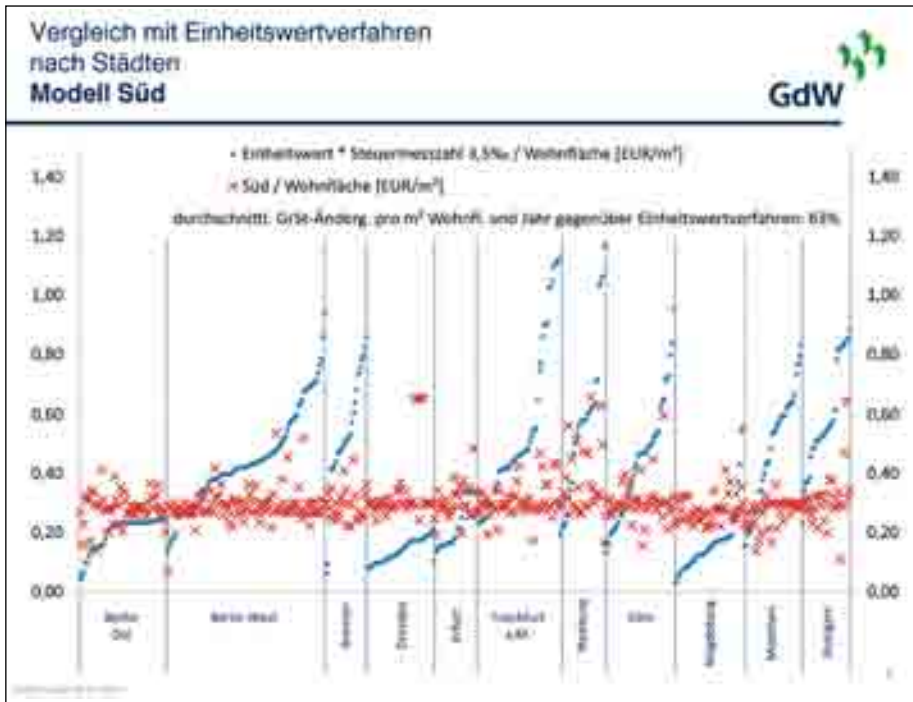
Diese Positionen stimmen auch weitestgehend mit denen des Deutschen Mieterbundes und der BSI Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft überein. Da die Bedeutung der Grundsteuer für Vermieter und Mieter hoch ist, haben der GdW und seine Regionalverbände erste Berechnungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind erstaunlich.

Ergebnisse der Proberechnungen

In zehn Modellstädten haben der GdW und seine Regionalverbände Proberechnungen durchgeführt. Der Auswertung liegen Daten von 26.166 Wohneinheiten zugrunde. Dies entspricht 1,6 Prozent des Bestandes der GdW-Unternehmen in den Modellstädten. Die Abbildungen zeigen je Modellstadt das Verhältnis der derzeitigen Bemessungsgrundlage zur vorgeschlagenen Bemessungsgrundlage je Reformmodell.²

Vorab ist festzustellen, dass bei keinem der untersuchten Reformmodelle eine Korrelation zwischen den derzeitigen Einheitswerten und der jeweils vorgeschlagenen Bemessungsgrundlage besteht. Im Hinblick auf die Belastungsverschiebungen wären die untersuchten Grundstücke mit derzeit niedrigeren Einheitswerten bei allen diskutierten Modellen die „Verlierer“, die Grundstücke mit höheren Einheitswerten die „Gewinner“.

Beim Modell Süd ist über alle Modellstädte hinweg eine starke Linearisierung der Werte zu verzeichnen. Im Vergleich zum Modell Süd weist die Bemessungsgrundlage nach dem Modell Thüringen eine deutlich größere Spannweite auf, wobei in den Modellstädten, in denen die Bodenrichtwerte relativ geringe Varianzen haben, ebenfalls eine Tendenz zur Linearisierung der Werte zu verzeichnen ist. Allerdings ist in Städten mit



einer hohen Varianz der Bodenrichtwerte (Großstädte, wie zum Beispiel München, Frankfurt, Hamburg) festzustellen, dass die

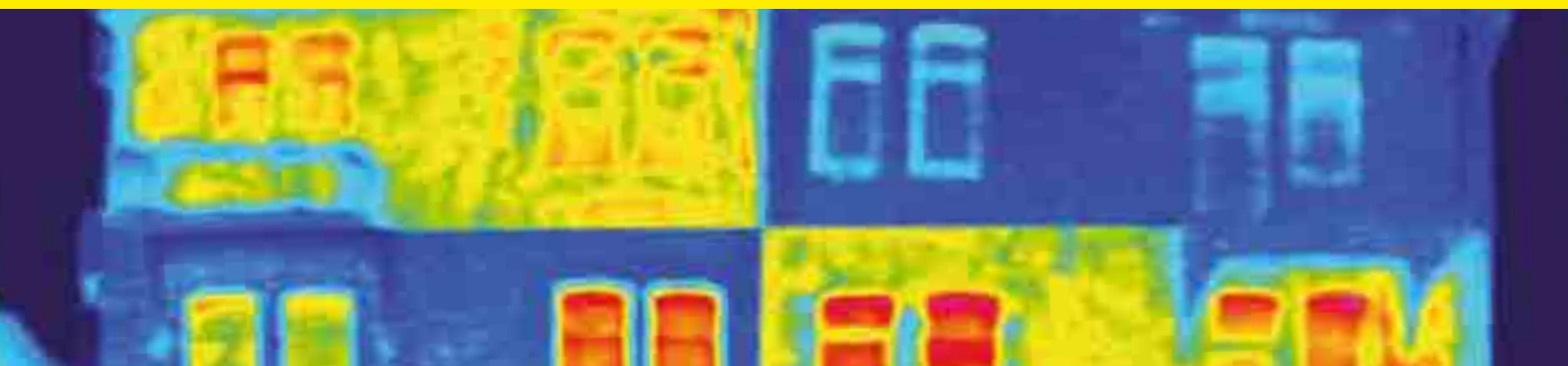
Bodenrichtwerte extrem wertbestimmend werden und die Grundsteuerbemessungsgrundlage dominieren (ohne Berücksichti-

gung der Ertragskraft des Grundstücks). Die Bemessungsgrundlage nach dem Modell Bremen weist gegenüber dem Modell Süd eine größere, gegenüber dem Modell Thüringen eine geringere Spannweite auf. In den Modellstädten, in denen die Bodenrichtwerte (und auch die Mieten) nicht so große Varianzen aufweisen, zeigt sich wiederum eine Tendenz zur Linearisierung der Werte.

Bewertung der Ergebnisse

Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage nach dem Modell Süd handelt es sich um ein sehr einfaches, leicht nachvollziehbares sowie nachprüfbares und damit transparentes Verfahren. Durch das Abstellen auf die Grundstücks- und Gebäudeflächen und die Anwendung feststehender Äquivalenzzahlen wird eine einmal ermittelte Grundsteuerbemessungsgrundlage später kaum Änderungen unterliegen. Insbesondere für die Wohnungsunternehmen ist dies ein wichtiger Aspekt, da die Grundsteuer – die als Teil der Betriebskosten an die Mieter ▶

Raum für Raum Energetisch modernisieren weber.therm Innendämmsysteme



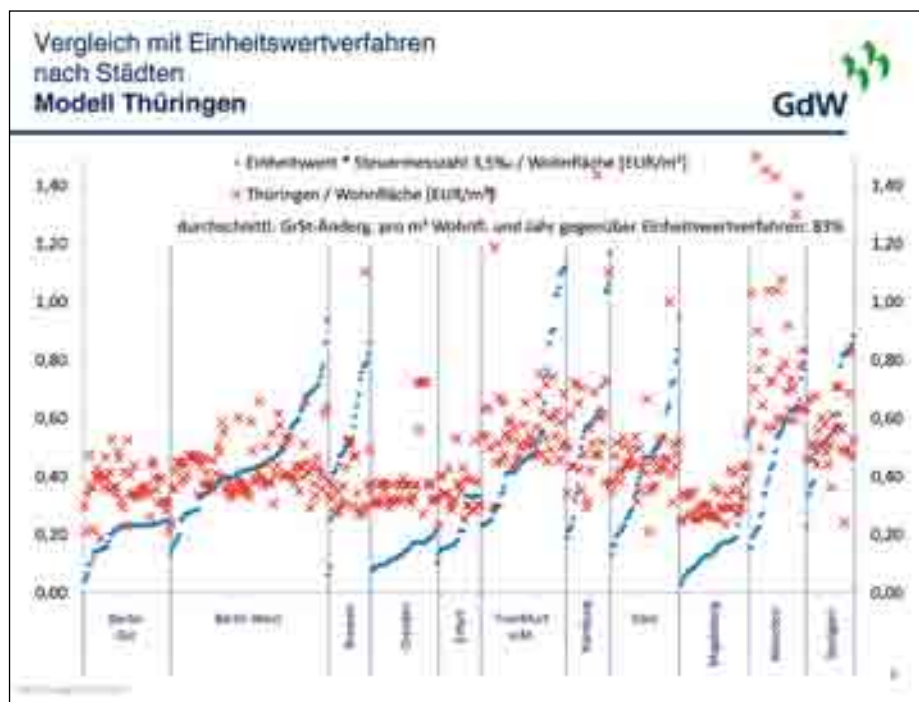
Innendämmung – die flexible Sanierungslösung für jeden Anspruch



sg-weber.de/innendaemmung



Damit wird gebaut.



weitergegeben wird – keinen permanenten Veränderungen unterliegt. Rechtsstreitigkeiten wären vermeidbar. Die im Modell induzierte starke Linearisierung der Bemessungsgrundlage könnte durch weitere Differenzierungen der Äquivalenzzahlen, zum Beispiel im Bereich der Wohngrundstücke nach Einfamilienhaus-, Zweifamilienhaus- und Mietwohngrundstücke, gegebenenfalls auch nach Baualtersklassen, und im Bereich der Nicht-Wohngrundstücke nach unterschiedlichen Nutzungsarten, abgeschwächt und mit einer Wertkomponente versehen werden.

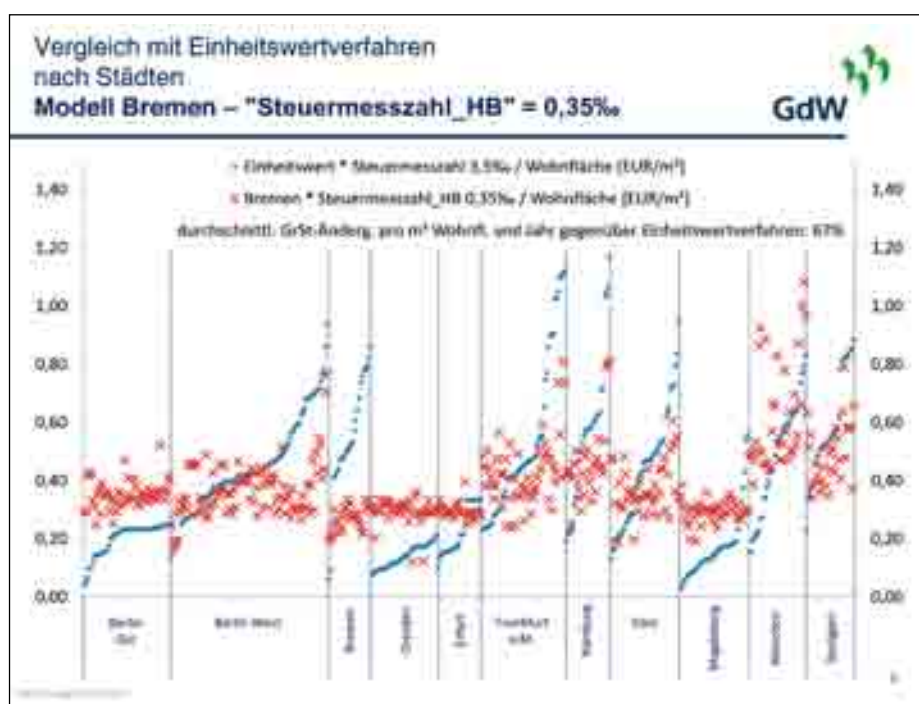
Das Modell Thüringen ist als vereinfachtes Sachwertverfahren für die Bewertung von Mietwohngrundstücken nicht geeignet. Wenn die Grundsteuer anhand einer wertorientierten Bemessungsgrundlage ermittelt werden soll, dann kommt hierfür nur ein Ertrags- oder Vergleichswertverfahren in Frage. Dem wird der Reformvorschlag Thüringen nicht gerecht. Die Bodenrichtwerte stehen, unabhängig davon, dass sie gar nicht überall – wie gesetzlich vorgesehen – zeitnah ermittelt vorliegen, in keiner Relation zur Ertragskraft des Grundstücks.

Das Modell Bremen stellt das anspruchsvollste und verwaltungsaufwändigste Verfahren der drei Reformvorschläge dar. In die Wertermittlung geht eine Vielzahl von Daten des Immobilienmarktes ein, die zudem ständigen Veränderungen unterliegen. Die Verkehrswertermittlung ist kompliziert, intransparent und daher häufig schwer nachprüfbar. Streitigkeiten sind vorprogrammiert. Zudem könnte ein Abstellen auf den aktuellen Verkehrswert eine sich jährlich ändernde Grundsteuerbemessungsgrundlage bedeuten. Der daraus für die Wohnungsunternehmen resultierende Verwaltungsaufwand – gerade im Zusammenhang mit der Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter – wäre nicht akzeptabel.

Diese Wirkungen könnten abgeschwächt werden, wenn die Verkehrswerte nur in bestimmten zeitlichen Abständen und nur bei bestimmten eingetretenen prozentualen Veränderungen angepasst würden. Dies sind aber Details, die im Gesetzgebungsverfahren geklärt werden müssen.

Fazit

Nach Auswertung der Ergebnisse wäre aufgrund der Einfachheit des Verfahrens dem Modell Süd der Vorzug zu geben. Sollte die Ermittlung der Bemessungsgrundlage stattdessen wertorientiert erfolgen müssen, kommt für den Bereich der Mietwohngrundstücke nur ein Ertragswertverfahren, wie mit dem Modell Bremen vorgeschlagen, in Betracht.



Das Modell Thüringen scheidet aus. Die Proberechnungen sind zwar nicht repräsentativ, machen aber für den vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretenen Mietwohnungsbestand eine erste Tendenz der Wirkungen der vorgeschlagenen Reformmodelle sichtbar. Wie die Wirkungen auf andere Grundstücksarten (Ein- und Zweifamilienhäuser, Gewerbeimmobilien) sind, werden erst die Erhebungen des Statistischen Bundesamtes zeigen.

WP/StB Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin, Antje Große, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

¹ vgl. BFH-Urteil vom 30.06.2010 (Az.: II R 60/08)
² Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage Bremen erfolgte vereinfacht anhand des Ertragswertverfahrens nach Immobilienwertermittlungsverordnung, die die normierten Verfahren zur Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken regelt. Zur Steuermesszahl trifft der Reformvorschlag Bremen keine Aussage.



„Da ist mehr drin.“

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



Aareon

www.aareon.com

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES)

Ein elektronisches Grundbuch und Beleihungsmanagement für die tägliche Arbeit

Nach jahrelanger Unzufriedenheit über vielfältige Auswertungen und eine nicht zufrieden stellende Datenlage bei der Erfassung der Liegenschaften wünschte sich die NEUWOGES ein System, mit dem sich der Nutzer per Knopfdruck und auf einen Blick über Sicherheiten, Objekt-Cashflow und freie Beleihungsspielräume informieren kann. Da auf dem Markt keine passende Lösung gefunden werden konnte, wurde mit Hilfe eines externen Partners kurzerhand eine programmiert.



Mittels der eigens entwickelten Softwarelösung „Finanzierungsmanager“ (FinMan) ist der NEUWOGES nun eine einfache und übersichtliche Darstellung der

Beziehungen zwischen den Grundpfälern Objekt, Darlehen, Besicherung, Flurstücken und Grundbuch möglich (siehe Abbildung). Über verschiedene Schnittstellen und variable Verknüpfungen können die vorhandenen Daten flexibel und universell genutzt werden. Durch die Ringstruktur ist der Zugang zu allen Informationen von jeder Seite möglich, mit nur wenigen Mausklicks kommt man immer ans Ziel.

Die in GES oder anderer ERP-Software vorhandenen Daten zu Objekten oder Darlehen werden durch einen Datenimport zuverlässig in FinMan implementiert, ergänzende Eingaben sind jederzeit unkompliziert möglich. Die Liegenschaftsdaten lassen sich analog der Grundbuchauszüge vollständig darstellen. Jedes erfasste Flurstück wird dann mit einem Objekt und jede Grundschuld mit den besicherten Darlehen verknüpft – so ist der Ring geschlossen und die volle FinMan-Funktionalität hergestellt. Mit dem Programm ist es der NEUWOGES nicht nur gelungen, für das umfangreiche

eigene Immobilienportfolio ein schnelles und übersichtliches Recherchesystem zu implementieren, sondern auch ein effektives Sicherheiten- und Beleihungsmanagement einzuführen. Über die Grunddaten hinaus können noch zahlreiche Zusatzfunktionen aktiviert werden. Möglich sind:

- die flexible Nutzung der Daten durch Selektions- und Sortiermöglichkeiten,
- die Auswertungen mit beliebigem Informationsgehalt und aus unterschiedlichsten Blickwinkeln über fünf Themenblöcke hinweg,
- die Erstellung von Zins- und Tilgungsplänen mit frei wählbaren Folgezinsätzen, Prolongationszeiträumen und der Verrechnung von Sondertilgungen,
- die Berechnung der freien Beleihungsspielräume,
- die Beleihungswertberechnungen nach BelWertV mit der Möglichkeit der vergleichenden Betrachtung, zum Beispiel durch Nutzung verschiedener Bewertungsparameter sowie
- Objekt-Cashflow-Analysen mit variablen Einflussgrößen und der Abbildung eines zeitlichen Trends.

Das System gewährleistet eine transparente Dokumentation der Grundbuch-, Darlehens- und Objektsituation. In nur drei Klicks erfährt man alle bewertungsrelevanten Daten. Weiterhin bestehen vielfältige Auswertungsmöglichkeiten, zum Beispiel komprimierte

NEUWOGES

Gegründet: 12. September 1990

Eigentümer: Stadt Neubrandenburg

Wohnungen (eigene): 12.557

Darlehen: 426 Darlehen
bei zwölf Gläubigern

Grundschulden: 430 Grundschulden in
über 400 Grundbüchern und auf über
1.000 Flurstücken

Vermietungsquote: 94,2 Prozent

Eigenkapitalquote: 32 Prozent

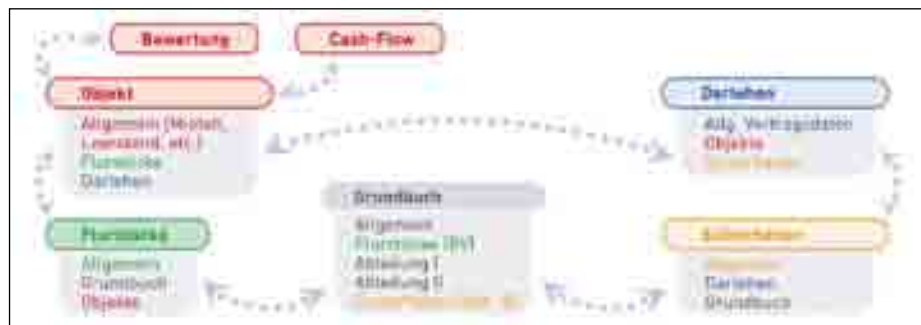
Internet: www.neuwoges.de

Mietübersichten je Bank, Zinsausläufe mit der Abbildung weiterer Darlehen je Objekt oder freie Beleihungsspielräume je Gläubiger. Auch das Erstellen neuer Auswertungen mit variablen Kriterien ist möglich. In der Vergangenheit mussten Informationen häufig aus unterschiedlichen Systemen beschafft werden und manuell verarbeitet werden. Die Mitarbeiter der Finanzierungsabteilung loben nun die übersichtlich strukturierten Auswertungen. Insbesondere in der Kommunikation mit den Gläubigern kann dem Wunsch nach Pfandhaftentlassungen oder Portfolio-Umstrukturierungen mit der belastbaren Berechnungsmethodik der freien Beleihungsspielräume neues Gewicht gegeben werden.

Seit knapp zwei Jahren wird die neue Softwarelösung bei der NEUWOGES eingesetzt. „Wir sind von dem System überzeugt, und denken, dass es auch anderen Wohnungsunternehmen gute Dienste leisten könnte“, erklärt NEUWOGES-Geschäftsführer Frank Benischke: Das Gute sei, durch einen kurzen Weg zum Softwarehaus könnten weiterführende Anregungen schnell verwirklicht werden.

Swantje Sy

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH
swantje.sy@neuwoges.de



Die Software FinMan hat fünf Programmgrundpfeiler mit Menü-Unterpunkten. Die Farben machen die Verknüpfungen untereinander deutlich.

Quelle: Neuwoges

Jetzt gleich anfordern!

☎ Per Fax: 0180/50 50 441*

✉ Per Post: Haufe Service Center GmbH
Postfach, 79091 Freiburg

*0,14 m/Min. aus dem dt. Festnetz, abw. Mobilfunkpreise, ab 1.3.2010 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

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

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



12 Ausgaben nur
€ 105,-



Ihre
Prämie

Ja, ich abonniere „DW Die Wohnungswirtschaft“ für mind. 1 Jahr zum Preis von € 105,- inkl. MwSt. und Versand. Das Abonnement verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn ich den Bezug nicht spätestens 4 Wochen vor Ende eines Bezugsjahres schriftlich kündige.

Name, Vorname

Ich zahle per Rechnung bequem per Bankeinzug

Straße, Nr

Kontonummer

BLZ

PLZ

Ort

Name der Bank

Telefon

Datum

Unterschrift

E-Mail

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

Bestellnummer: A06504VJ
Werbenummer: 02687665
Prämienbestellnummer: 4727363

HAUFE.

Freiflächen effizient planen und verwalten

Thematische Freiflächenerfassung – Lösungen für die Immobilienwirtschaft

In Zeiten anspruchsvoller Mieter und Käufer sind attraktive Freiflächen ein Imagerträger für das Wohnungsunternehmen. Gleichzeitig ist die Pflege und Verwaltung von Frei- und Grünflächen kostenintensiv. Ein Freiflächenkataster kann im Spannungsfeld zwischen Pflegequalität, Pflegekosten und Nutzeransprüchen helfen, richtige Entscheidungen zu treffen. Am Beispiel der GWB „Elstertal“ wird aufgezeigt, wie die grundstücksbezogenen Daten für das Wohnungsunternehmen sinnvoll zusammengeführt werden können.

Bei Hauseigentümern und Wohnungsunternehmen ist der Bedarf nach Kenntnis der genauen zu bewirtschaftenden Flächengrößen und -arten signifikant gestiegen. Gerade bei der Steuerung der Unternehmensprozesse, wie Leistungsverzeichnisse mit externen Dienstleistern auszuschreiben, Bescheide auf Flächenbasis zu prüfen oder um Pflegemaßnahmen gegenüber Mietern und Interessenten nachzuweisen – immer spielen thematische und Geo-Daten eine tragende Rolle.

Mehrwerte eines Freiflächenkatasters sind unter anderem:

- Aktuelle Flächenzuordnung/Erstellung von Übersichtsplänen
- Exakte Flächenangaben für Ausschreibungen und Vergaben
- Optimierung der Pflegekosten
- Bildung von Abrechnungseinheiten (Quartierbildung)
- Unterstützung in der Wohnungsmarkung
- Flächennachweis bei der Einführung und Kontrolle einer getrennten Abwassergebühr (versiegelte Flächen) durch den Abwasserentsorger
- Kenntnis über die Anzahl und den Standort von Bäumen (Baumkataster)
- Nutzung bei notwendigen Anträgen auf Baumfällungen
- Exakter Kostenvoranschlag und transparente Budgetplanung für Grünflächenpflege und Bauleistungen
- Bessere Koordinierung der FM-Dienstleistungen durch Übereinstimmung von Plan und Realität
- Zuordnung von Flächen, Anlagen und Gebäuden zu den Katasterflurstücken

Die nachfolgend aufgezeigte Lösung für die GWB „Elstertal“ – Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH entstand aus dem Wunsch des Wohnungsunternehmens heraus, für Ausschreibungen der Pflegeleistungen ein Leistungsverzeichnis auf aktueller Flächenbasis zu erstellen. Gleichzeitig sollte das Freiflächenkataster für spätere Anwendungen nutzbar sein, interne Prozesse besser unterstützen und das alte stückhafte Planwerk ablösen.

Der Lösungsansatz

Als Datengrundlage dienten (im Wohnungsunternehmen vorhanden oder extern verfügbar):

- eine Befliegung von 2007
- Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte des Freistaates Thüringen
- eigene Daten früherer Vermessungen
- vereinzelte und grobe Angaben zu Bäumen/Hecken in Papierform
- Angaben zu Versorgerdaten in Plänen und als Excel-Tabellen

Als Aufgaben waren seitens der GWB „Elstertal“ gestellt:

- thematische Flächenkartierung aus dem Luftbild
- Bestimmung der Flächenarten und -größen
- Abbildung der Baumstandorte mit Stamm- und Kronendurchmesser
- Erweiterungsmöglichkeit zum Baumkataster
- Darstellung der Flurstücksgrenzen
- Dokumentation des Leitungsbestandes der Ver- und Entsorgungsunternehmen
- geringer Schulungsaufwand für die Mitarbeiter
- ein Mehrfachzugriff auf die Daten muss gegeben sein

Im ersten Schritt wurden durch die stereoskopische Luftbildauswertung alle Gebäude,

Oberflächen und Nutzungsarten klassifiziert. Im anschließenden Feldvergleich wurden Topografie und Sachdaten ergänzt. Es entstand eine thematische Karte anhand der Nutzeransprüche der GWB „Elstertal“. Das Luftbild kann zur besseren Orientierung geladen werden. Da alle geometrischen Daten im amtlichen Koordinatensystem verwaltet werden, können im nächsten Schritt Daten aus diesen Quellen mit eingebunden werden. Das betrifft beispielsweise Flurkarten, Flächennutzungspläne oder Ähnliches. Gleiches gilt für Lagedaten von Ver- und Entsorgungsunternehmen wie zum Beispiel Abwasserleitungen, Stromleitungen oder Hausanschlüsse. Die bestehenden Vermessungsdaten wurden in die neue Struktur überführt und das Erscheinungsbild grafisch vereinheitlicht.

Ergebnis

Das entstandene Freiflächenkataster besteht aus einer digitalen thematischen Karte, die mit einer MS-Excel-Tabelle verbunden ist. In dieser Tabelle werden die Flächengrößen, Nutzungsarten und Flurstücksinformationen abgebildet. In der Grafik sind die Oberflächen wie Rasen- oder Pflasterflächen sowie Wege, Plätze und Straßen klassifiziert nach Deckschicht- und Nutzungsarten dargestellt. In der Örtlichkeit nicht sichtbare Objekte – wie Flurstücksgrenzen mit Nummerierung, unterirdische Leitungsbestände oder selbstdefinierte Wirtschaftseinheiten – können informativ jederzeit eingeblendet werden. Baumstandorte werden ausgewiesen sowie mit Stamm- und Kronendurchmesser dargestellt.

Als Dateiformat nutzt man eine übliche Geo-PDF, die durch den kostenfreien Acrobat Reader visualisiert wird. Damit stehen auch die gängigen Druckfunktionen zur Auswahl, um beliebige Ausdrücke zu erzeugen. Verknüpfungen zu Standardan-

wendungen wie MS-Excel oder MS-Access erlauben es, weitere hinterlegte Informationen zu nutzen. Das können Flächengrößen, Informationen zum Grundstück oder Fotodokumentationen sein. Über in der PDF-Datei angelegte Verknüpfungen ist es zudem möglich, andere Dokumente wie Fotos oder Nutzungsurkunden zu öffnen und zu bearbeiten. Die Möglichkeiten der strukturierten Geo-PDF eröffnen über das Ein- und Ausblenden von Grafikebenen eine freie Themenzusammenstellung je nach Erfordernissen des Anwenders. Weiterhin erlauben die Messwerkzeuge einen schnellen Maßabgriff ohne umrechnen.

Durch die Rechteverwaltung des Acrobat Reader können thematische Zusammenstellungen geschützt und eingeschränkt an Dritte weitergegeben werden, ohne



Screenshot einer Geo-PDF mit aktivierter Ebenen-Steuerung

Quelle: TRIGIS GeoServices GmbH

Ein Freiflächenkataster ist die Grundlage für:

- exakte Ausschreibeverfahren
- Pflanz-, Umbau- und Planungskonzepte
- Stellplatz- und Garagenmanagement
- Pflege- und Entwicklungskonzepte zur Nachhaltigkeit des Immobilienwertes
- Kartierung der Ver- und Entsorgungsmedien (Havarien, Instandhaltung)
- Wertermittlung im Rahmen der doppelten Buchführung in Konten (für Städte und Gemeinden)

dass sensible Daten umständlich gefiltert werden müssen.

Fazit

Mit einem Freiflächenkataster konnte die GWB „Elstertal“ sowohl eine Grundlage für die langfristige Freiflächenplanung und -optimierung als auch ein Hilfsmittel für die alltägliche Bewirtschaftung schaffen. Bereits vorhandene Daten konnten in die Struktur einfließen. Die Auswertung der Flächen auf der Basis von Luftbildern ermöglichte eine umfassende und zugleich preisgünstige Kartierungsmethode.

Die Daten des Freiflächenkatasters werden bewusst mithilfe von Standardsoftware wie dem Adobe Acrobat Reader und üblicher Office-Software wie MS-Excel oder MS-

Access verwaltet. Damit entfallen sowohl Softwarebeschaffungskosten als auch Schulungskosten für die Mitarbeiter. Änderungen und Erweiterungen des Datenbestands sind jederzeit möglich und kostengünstig umzusetzen. Somit ist eine Einbindung in Programme der Wohnungswirtschaft realisierbar.

Markus Popp, Geschäftsbereichsleiter Wohnungswirtschaft der GWB „Elstertal“, schätzt am Freiflächenkataster besonders die einfache Aktualisierungsmöglichkeit der Daten und die Kombination mit den Versorgerdaten. „So wird die Pflegeplanung, gerade bei Neupflanzungen, deutlich erleichtert“, erklärt er.

Andy Rothe
TRIGIS GeoServices GmbH



Hans-Georg Strangemann, Verkehrssicherung

WIR WERDEN ES ZUSAMMEN SCHAUKELN

Alles, was erfolgreiche Grünflächen brauchen,
ist ein leidenschaftliches Team.



www.guter-plan.com

Immobilienwertsteigerung durch Grünflächen

Back to the roots – Grünflächen im Fokus

Die Wohnungswirtschaft besinnt sich auf ihre Wurzeln: Freiflächen üben einen zentralen Einfluss bei der Wahl des Wohnstandortes aus und bilden damit einen wichtigen Teil der Wertschöpfungskette von Liegenschaften. Eine gepflegte Gartenanlage ist nicht nur im Quartiersmanagement ausschlaggebend für Wohnqualität und Mieterzufriedenheit, sondern schlägt sich nachweislich auch auf den Grundstückspreis nieder. Je nach Funktion und Ausstattung können Freiräume den Grundstückspreis um bis zu 35 Prozent erhöhen. Ferner ist belegt, dass ein gepflegtes Umfeld Fluktuation und Vandalismus reduziert und sich positiv auf den Leerstand auswirkt.

So verlassen die Immobiliengesellschaften die eingetretenen Pfade, um sich den gewachsenen Ansprüchen von Mieter und Markt in Hinblick auf die Entwicklung und Bewirtschaftung von Freiflächen zu stellen. Laut einer Emnid-Umfrage ist für 87 Prozent aller Befragten eine Park- und Grünfläche ein wichtiger Bestandteil eines idealen Wohnorts. Wo früher Grünflächen der Bebauung weichen mussten und Grundstücke nachverdichtet wurden, um die größtmögliche Rendite auszuschöpfen, reduziert man heute den Umfang von Baukörpern zu Gunsten von Frei- und Erholungsflächen.

Stadtwohnungen im Grünen

Ein Beispiel ist das wohl größte innerstädtische Wohnungsbauvorhaben Berlins: In bester Hauptstadtlage verzichtet der Bauherr der Rosengärten bewusst auf die komplette Ausschöpfung der möglichen Baumasse, um parkähnliche Grünflächen zu realisieren. „Mit diesem Projekt schaffen wir ein außergewöhnliches Ensemble in der sonst sehr dicht bebauten City West. 60 Prozent des insgesamt 14.000 Quadratmeter großen Grundstücks werden begrünt. Darüber hinaus gibt es 38 Rosensorten, Wasserspiele und genügend Raum für Kinderspielplätze. Das kommt bei Wohnungskäufern und -mietern sehr gut an“, erläutert Henning Hausmann, Investmentchef der Bauwert Investment Group. Ein Konzept, das aufgeht – bereits drei Monate nach Baubeginn sind 85 Prozent des Objektes verkauft. Dabei ist der Gedanke nicht neu, denn bei der Entwicklung des Konzeptes orientierte sich die Bauwert an der traditionellen Berliner Gartenarchitektur. „Großzügige Grünanlagen, repräsentative Vorgärten und Nutzgartenelemente gehören seit jeher zum Stadtbild der Hauptstadt“, so Henning Hausmann.

Auch die Bauart von Bruno Taut, Architekt der klassischen Moderne, beruht auf den



Bauwert Investment Group baut mit den „Rosengärten“ in Berlin ein parkähnliches Ensemble mit 210 Wohnungen.

Quelle: Bauwert Investment Group GmbH & Co.KG

Grundprinzipien Licht, Sonne, Luft und Freiraum. Angestellte und Arbeiter sollten nicht mehr in tristen und beengten Mietskasernen leben. Die in den 1920er Jahren entstandenen Quartiere, wie die Hufeisensiedlung oder die Wohnstadt Carl Legien, sind hell, freundlich und in Gärten und Grünanlagen eingebettet, die damals städteplanerisch integriert waren. So konnte erreicht werden, dass trotz der nötigen hohen Wohndichte die Siedlungen sehr viel grüner wirkten als die Blockbauten der Gründerzeit. Noch heute erfreuen sich die Siedlungen großer Beliebtheit, so dass es für einige Wohnungen bereits Wartelisten gibt. Die Eigentümergesellschaften, wie die Deutsche Wohnen AG oder Prelios Immobilien Management GmbH, bestätigen einen Leerstand, der gegen null tendiert, und eine geringe Fluktuation – einige Mieter leben bereits seit mehr als 50 Jahren dort. Um

dieses Erbe zu erhalten, wurden sechs Berliner Siedlungen der Moderne im Juli 2008 von der UNESCO zum Welterbe erklärt.

Freifläche als Visitenkarte der Immobilie

Früher wie heute: Ein gepflegtes Umfeld wertet den Wohnraum auf, wirkt anziehend auf potenzielle Mieter und steigert den Immobilienwert. „Für uns beginnt ein effizientes Vermietungskonzept bereits an der Grundstücksgrenze. Natürlich ist eine gepflegte Anlage immer ein schlagendes Vermietungsargument“, betont Stavros Efremidis, Vorstand Kommunale Wohnen AG. „Auf der anderen Seite muss man berücksichtigen, dass sich eine umfangreiche Pflege der Freiflächen zu einem erheblichen Kostenblock entwickeln kann, was sich letztendlich auch in der zweiten

Miete' niederschlägt. Durch die Bündelung entsprechender Dienstleistungsverträge kann man jedoch erheblich Einfluss auf die Kostenstruktur nehmen, was letztendlich dem Mieter zugutekommt."

Den Dienstleister, dem die Pflege des Grüns obliegt, stellt der Kostenaspekt vor neue Herausforderungen. Er muss den Spagat zwischen einer kostengünstigen Pflege und der gärtnerischen Entwicklung der Anlage bewältigen. Außerdem spielen die Anforderungen an Verkehrssicherungspflichten eine maßgebliche Rolle, die das Unternehmen effektiv und kostengünstig realisieren muss. Damit die Freifläche nicht vom Rendite- zum Kostentreiber wird, sind intelligente Modelle gefragt. Die d. g. b. Datenbankgesellschaft mbH, die sich seit ihrer Gründung im Jahr 1991 mit Informationssystemen für den grünen Bereich befasst, und die Gegenbauer Property Services GmbH haben daher gemeinsam eine Fachanwendung entwickelt, die alle Aufgaben und Leistungen im Zusammenhang mit der Pflege von Freiflächen bündelt und dadurch die Betriebskosten und Lebenszykluskosten von Wohnimmobilien senkt. „Die Entwicklung zeigt, dass sich Freiflächen als dauerhafte Werte und Renditetreiber herauskristalisieren und deshalb Teil der Wertschöpfungskette sind. Mit dem Modell ‚famoos‘ ist es uns gelungen, ein Konzept zu entwickeln, das weit über die Standardpflege von Grünflächen hinausgeht“, erklärt Klaus-Jürgen Weidling, Geschäftsführer der Gegenbauer Property Services GmbH. Basis des Modells ist die Erfassung geografischer und anderer relevanter Informationen einer Liegenschaft mit Hilfe von Kartografie per Luftbildinterpretation und durch Fachkräfte vor Ort. Daraufhin erhält der Bestandshalter einen detaillierten Überblick zum Baubestand und eine Auflistung notwendiger Pflegemaßnahmen wie Reinigung, Gehwegpflege und Winterdienst. „Durch die geografische Erfassung haben wir erstmalig eine sehr genaue Inventarisierung unserer Bestände erhalten“, erläutert Peter Schümann, Vorstand des

Berliner Wohnungsunternehmens Fortuna eG. „Famoos“ ist seit Anfang 2009 als Pilotprojekt bei Fortuna im Einsatz, seitdem wird die Fachanwendung auf 220.000 Quadratmetern Freifläche im gesamten Bestand des Wohnungsunternehmens angewendet. „Auf Grundlage der Inventarisierung erfolgte die Dokumentation der verkehrssicherheitsrelevanten Kontrollen sowie die Aufführung der zukünftigen Pflegekosten. So konnten wir unser Pflegekonzept von Grund auf überarbeiten. Durch die Anpassung der Nutzungsformen an den Bedarf reduzieren sich nun der logistische Aufwand sowie der Ressourceneinsatz erheblich“, so Peter Schümann weiter. Die Organisation der Dienstleistung erfolgt über Qualitätsziele, auch Service-Level-Agreements (SLA) genannt. Das aus der IT bekannte System bietet für jeden Dienstleistungsparameter verschiedene Gütestufen an. „Ziel ist es, den gesamten Bestand zu optimieren. Bei diesem Prozess geht es um die Beseitigung von Planungsfehlern beispielsweise bei der Bepflanzung, die Optimierung der landschaftsgärtnerischen Bebauung sowie die Definition der SLAs. Die Kosteneinsparung erfolgt hier über die Priorisierung der Bestände. So

bedarf ein Vorgarten als repräsentatives Element eines höheren Pflegebedarfs als das Wäldchen hinterm Haus“, erklärt Klaus-Jürgen Weidling. In Summe bewirkt die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen eine Senkung der Betriebskosten von bis zu zehn Prozent.

Gepflegte Anlagen gegen Vandalismus

Neben den Kostenvorteilen für Mieter und Vermieter hat eine Grünfläche positive Auswirkungen auf das Mieterverhalten. Darüber hinaus kann eine gepflegte Gesamtanlage zur Kriminalprävention beitragen, wie ein Blick in die USA zeigt. Hier hat eine kriminalpräventive Siedlungsgestaltung (CPTED) schon lange Tradition. Die Hauptkriterien sind dabei Sichtbarkeit und Überschaubarkeit. So sollte es beispielsweise in Wohnanlagen keine unübersichtlichen Nischen oder Versteckmöglichkeiten infolge verwahrloster Areale oder dichter, hoher Gebüsch geben, auch die Außenbeleuchtung der Wege und Gebäude muss so konzipiert werden, dass keine dunklen Bereiche entstehen. Diese und vergleichbare Maßnahmen können die Kriminalitätsquote in Siedlungen deutlich senken. Gleichzeitig erzeugt eine gepflegte Anlage eine höhere Identifikation der Bewohner mit dem Quartier – und ein Bewohner, der sich mit seinem Umfeld verbunden fühlt, zeigt sich verantwortlich. „Dadurch nimmt Zerstörung und Vermüllung ab und auch die Abnutzung von Wohn- und Freiraum fällt geringer aus“, beobachtet Stavros Efremidis. „Die Grünfläche ist ein wichtiger Teil der Wertschöpfungskette, kann aber nicht losgelöst vom Gesamtbestand gesehen werden. Der gesamte Bestand muss stimmen, um zufriedene Kunden, geringe Fluktuation und gesicherte Werterhaltung zu schaffen“, fasst Stavros Efremidis zusammen. In diesem Sinne ist das Wohnumfeld kein Niemandland, sondern ein Freiraum, dessen Existenz und Pflege an Bedeutung gewinnt.



KIRCHHOF Software

KIRCHHOF PROWOH®
Die Software für die Wohnungswirtschaft

„Wir bedanken uns bei den zahlreichen Besuchern auf den Verbandstagen in Kassel, Leverkusen und Dresden“

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

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

Birte Wachsmuth
Business Network Marketing-
und Verlagsgesellschaft mbH

BBA-Tagung: Treffen wir uns bei Facebook?

Potenziale sozialer Medien für die Immobilienwirtschaft

„Facebook ist wie eine Gartenparty“, sagen Kommunikationsexperten. „Müssen Wohnungsunternehmen jede Party mitmachen?“, fragen sich Geschäftsführer, Vorstände und Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen. Bei der BBA-Tagung „Strategien und Einsatzpotenziale von Social Media“ in Berlin wurde diskutiert, was Facebook, Twitter & Co. wirklich bringen.

„Social Media hat meinen Tagesablauf umgekrempelt“, bekannte Prof. Dr. Jörg Erpenbach gleich zu Anfang der Tagung. Der Fachdozent und Prodekan der BiTS Business and Information Technology School GmbH aus Iserlohn wacht mit Facebook auf und kehrt im Laufe des Tages immer wieder dahin zurück, denn auf seinem Computer hat Facebook längst Google als Startseite abgelöst. Für die Zuhörer aus den Wohnungsunternehmen, die aus dem ganzen Bundesgebiet angereist waren, sieht die Welt zwar noch anders aus. Jedoch belegt die gut besuchte Veranstaltung der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin, dass das viel beschworene Web 2.0 die Branche erreicht hat. Der Begriff bringt eine Entwicklung auf den Punkt, bei der die Grenze zwischen Produzenten und Rezipienten verwischt. Inhalte werden nicht mehr nur ins Netz gestellt und gelesen, sondern von den Nutzern gemeinschaftlich verändert.

Neue Medien lösen alte nicht ab

In seinem Einführungsvortrag machte Erpenbach aber auch deutlich, dass im Web 2.0 nicht alles anders wird. So bleibt die eigene Website die zentrale Anlaufstelle, auf der Wohnungsunternehmen ihr Image vermitteln, über sich und ihre Produkte informieren und gegebenenfalls auch Wohnungen vermarkten. „Neue Medien lösen alte nicht ab, sondern bedingen einander“, ist Erpenbach überzeugt. Wenn Menschen eine Wohnung suchen, sind Mundpropaganda, Immobilienportale und die Internetseiten von Wohnungsunternehmen immer noch erste Wahl. Doch die Bedeutung der sozialen Netzwerke wächst. Die Frage an Freunde und Bekannte, wo eine Wohnung frei ist, verlagere sich zunehmend ins Internet.

Dabei ist Facebook nicht die einzige Plattform und sie ist auch nicht immer

und für jeden Kommunikationsmittel der Wahl. Bei der Rekrutierung von Personal haben einige Teilnehmer bereits mit XING Erfahrungen gesammelt. Das Fotoportal Flickr bietet Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, gelungene Bilder aus ihren Beständen zu zeigen. Blogs ermöglichen, öffentlich aus dem Nähkästchen zu plaudern. Einige Wohnungsunternehmen bloggen bereits – mit unterschiedlichen Ergebnissen. Erpenbach hält es für keine gute Idee, wenn die Kommunikationsabteilung lediglich ihre Pressemitteilungen in den Blog stellt. Sinnvoller sei es, wenn zum Beispiel ein Hausmeister von seiner täglichen Arbeit erzählt. Wem das in nur 140 Zeichen gelingt, für den bietet sich ein Twitter-Account an. Einige Wohnungsunternehmen nutzen Twitter als Vertriebsinstrument, über das sie freie Wohnungen anbieten. Auch davon hält Erpenbach wenig. Social Media sei kein reines Vertriebsinstrument, sondern diene dazu, den



Podiumsdiskussion: Frank Kopatschek, Dirk Lönnecker, Peter Stubbe, Professor Dr. Jörg Erpenbach, Klaus Graniki, und Peter Soltau, (v. l.) Quelle: BBA

Bekanntheitsgrad zu steigern und mit Kunden in Kontakt zu kommen.

Warum Wohnungsunternehmen das Filmportal YouTube zumindest beobachten sollten, zeige die Geschichte eines Wohnungsunternehmens, deren Mitarbeitern es verboten war, während ihrer Arbeitszeit die Seiten von YouTube aufzurufen. Deshalb fiel ihnen auch nicht auf, dass ihr Unternehmen dort bereits vertreten war. Eine Mieterin hatte ein Video online gestellt, das auf eindrucksvolle Weise den Schimmel in ihrer Wohnung zeigte und sich großer Beliebtheit erfreute. Ebenso bietet es sich an, die Foren und Verbraucherportale nach Äußerungen über das eigene Unternehmen im Blick zu behalten.

Muss jedes Wohnungsunternehmen auf Facebook & Co. vertreten sein?

Diese Frage wurde anschließend kontrovers auf dem Podium und im Publikum diskutiert. Frank Kopatschek leitet das Referat für Kommunikation der Stadt Duisburg. Er erzählt, wie Social Media zum festen Bestandteil in der Angebotspalette für die Bürger wurde. Dabei überwiege der Nutzen den Aufwand. Kopatschek ist überzeugt: „Wir haben gar nicht die Wahl, wir müssen den neuen Plattformen folgen. Worüber wir entscheiden können, ist der Inhalt unserer Beiträge.“

Peter Stubbe, damaliger Geschäftsführer der LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (siehe S. 91 dieser DW), sieht vor allem für kleine Wohnungsunternehmen eine Chance in den sozialen Netzwerken. Da diese von der klassischen Presse wie Tageszeitung und Radio nicht so beachtet werden, böte sich ihnen hier die Möglichkeit, ihre Öffentlichkeitswirkung zu steigern.

Ein Unternehmen, das diesen Schritt bereits gewagt hat, ist die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. Sie will mit Facebook junge Menschen gewinnen – als Mitglieder und als Auszubildende.

Klaus Graniki, Geschäftsführer der Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsge-

sellschaft mbH wird noch ohne Facebook wach und möchte das auch weiterhin tun. Er sagt: „Wichtiger als die Kommunikation in den sozialen Netzwerken ist uns ein gutes Angebot, engagierte Mitarbeiter und schnelle Reaktionszeiten.“ Ein Teilnehmer aus Hannover argumentiert ähnlich: Sein Unternehmen sei innovativ, es habe keine Probleme mit Leerstand und die Hotline funktioniere. „Warum sollen wir jetzt auch noch bei Facebook mitmachen?“, fragt er in die Runde.

Andere Zuhörer, die nicht nur zufriedene Mieter haben, fragen, ob es klug



Für Immobilien ein Schlüsselerlebnis

Innovative Zugangs- und Abrechnungslösungen für die Wohnungswirtschaft

Informieren Sie sich mit einem kostenlosen Anruf: 0800. 555 72 26 oder im Internet: [WWW.PACO-UNLIMITED.DE](http://www.paco-unlimited.de)

ist, dem Unmut auch noch eine öffentliche Plattform zur Verfügung zu stellen. Peter Soltau, Technischer Projektmanager Interactive bei der Agentur WE DO communication GmbH aus Berlin, sieht es so: „Noch nie war es so kostengünstig und unkompliziert möglich, eine große Zahl von Kunden zu erreichen. Ich muss nicht mehr mit dem Klemmbrett oder dem Mikro durch die Lande ziehen, ich bekomme dauernd Feedback.“ Außerdem steigere es die Kundenloyalität, wenn Mieter sich mit ihren Wünschen ernst genommen fühlen. Deutlich wird: Wer schon im realen Leben auf die Beschwerden seiner Kunden nicht reagiert, dem hilft auch Facebook nicht weiter. Bleibt die Frage, ob sich die Zufriedenen auch so lautstark äußern wie die Unzufriedenen.

Die Antwort geben drei Praxisbeispiele aus der Wohnungswirtschaft. Stefanie Sprang, Referentin für Social Media bei der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, hält die Angst vor öffentlicher Kritik für überzogen. Ihre Genossenschaft habe bei Facebook bislang nur positive

Rückmeldungen erhalten. Auch das Fazit von Thomas Wesche, Leiter Vermietung/Marketing der Wohnbau Prenzlau, fällt positiv aus. Sein kommunales Wohnungsunternehmen konnte mit der Präsenz auf Facebook, Twitter und YouTube das Image verbessern und eine breitere Zielgruppe erreichen. „Und als einziges Unternehmen in der Region mit einem solchen Auftritt haben wir noch lange die Nase vorn“, hofft er. Grischa Roosen-Runge, Referent für Unternehmensentwicklung und zuständig für Marketing und Öffentlichkeitsarbeit bei Volkswagen Immobilien, Wolfsburg, empfiehlt, mit einem Event bei den sozialen Medien einzusteigen. Sein Unternehmen hat mit einer beliebten Sportveranstaltung alle Kanäle getestet. „Die Präsenz bei Facebook ermöglicht uns, proaktiv zu reagieren und nicht zu warten, bis andere negativ über uns berichten“, lautet sein Fazit.

Auch André Richter, der am Nachmittag einen Workshop zu Facebook leitet, ermutigt die Teilnehmer: Die Angst, dass nur Nörgler in Deutschland leben und ihren Frust auf Facebook abladen, sei unbegründet. „Aber Menschen

können Dinge auch mal blöde finden.“ Wer das nicht akzeptiere, sollte lieber die Finger von Social Media lassen. Beispiel hierfür sei die Deutsche Bahn, die nach kritischen Kommentaren eines ihrer Profile schloss und damit über 64.000 „Fans“ vor den Kopf stieß. Die Kritik brachte man damit allerdings nicht zum Schweigen.

Nutzer äußern sich auf ihren privaten Seiten sowie auf Facebook-Accounts, die nur den Anschein erwecken, der Deutschen Bahn zu gehören. Solche Profile, hinter denen gar nicht das Unternehmen oder die Person steht, gibt es bei Facebook viele. Unternehmen sollten sich daher zumindest vorsorglich ihren Eintrag sichern. Mit diesen und anderen rechtlichen Tipps schloss der Vortrag von Markus Hotze, Rechtsanwalt bei HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Berlin, die Tagung.

*Christine Plaß
für die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft*

Ein Video mit Interviews zu den drei Praxisbeispielen der Tagung wird in Kürze unter: <http://www.bba-campus.de/pressebereich/die-bba-in-der-presse.html> zu sehen sein.

GEWOBAG-Projekt: Design einer Leerwohnung

Auszubildende planen Instandsetzung renovierungsbedürftiger Wohnungen

Fünf Auszubildende der GEWOBAG im ersten Ausbildungsjahr sollten renovierungsbedürftige Wohnungen auf Vordermann bringen. Zeit und Budget waren knapp bemessen, die kreativen Anforderungen dafür umso höher. Die Azubis meisterten das Projekt mit Bravour.



Ein Auszubildender präsentiert der GEWOBAG-Jury „seine Wohnung“.

Quelle: GEWOBAG

Vergilbte Fliesen im Bad, graue Kunststoffplatten im Wohnzimmer, altmodisches Blumendekor in der Küche: In eine solche Wohnung will niemand einziehen. Nun mag jeder Mensch mit Geschmack tausend Ideen haben, wie man eine verwohnte Bleibe wieder zu einer attraktiven Adresse machen kann. Nur: Wenn Zeit und Budget begrenzt sind, ein innovatives Konzept und neue Materialien gefragt sind und die Wohnung am Ende noch einer möglichst großen Gruppe potenzieller Mieter gefallen soll, ist diese Aufgabe nicht so einfach zu lösen. Exakt vor dieser Herausforderung standen fünf Auszubildende der GEWOBAG im ersten Lehrjahr. Ihr Ausbildungsbetrieb stellte ihnen die Aufgabe, je eine leer stehende Berliner Wohnung auf Vordermann zu bringen – und zwar innerhalb von knapp drei Monaten mit einem festen Budget von 20.000 Euro. Die Azubis dachten am Anfang, dass dies ein hoher Betrag sei und wurden von der Realität überholt...

In jedem Fall war das Projekt „Design Leerwohnung“ keine leichte Aufgabe, doch eine lösbare. Es ist bei der GEWOBAG ein Paradebeispiel für die praxisnahe Ausbildung. „Wir möchten unseren Nachwuchs damit optimal auf die Arbeitswelt vorbereiten“, betont Martina Heger, Personalleiterin bei der GEWOBAG.

Learning by doing

Nun sind Theorie und Praxis bekanntlich zwei Paar Stiefel und ein asiatisches Sprichwort sagt, dass einmal gemacht besser ist, als zehnmal gesehen oder hundertmal gehört. Will meinen: Bei der Ausbildung zählt fundiertes Fachwissen, gekoppelt mit praktischen Fähigkeiten. Durch Teamarbeit, Projektmanagement, Organisation, Zeitplanung und die Übernahme von Verantwortung sollen die Nachwuchskräfte bei der GEWOBAG dieses Asset von Anfang an lernen. Die praxisnahe Projektarbeit bietet den Azubis dafür die Chance, Denken und Tun, Lernen und Arbeiten, Schule und Leben ideal miteinander zu verbinden. Die angehenden Immobilienexperten bekommen kein fertiges Konzept vorgesetzt, das sie sich nur aneignen müssen. Stattdessen lernen sie, sich selbstständig und eigenverantwortlich Wissen zu erarbeiten, das Erlernete sofort einem Praxistest zu unterziehen und das eigene Projekt selbstbewusst zu vertreten.

Alleine lässt die GEWOBAG ihre angehenden Immobilienkaufleute mit Projekten wie „Design Leerraumwohnung“ natürlich nicht. Sie konnten jederzeit auf die Unterstützung der Geschäftsstellen und GEWOBAG-Experten bauen. Trotzdem: Die Verantwortung für „ihre“ Wohnung lag bei

den Azubis. Zu bewältigen war die Aufgabe nur durch gute Planung. Zunächst galt es, sich ein Bild vom Zustand der Mängelwohnung zu machen. Dann analysierten die Auszubildenden den Markt, die Zielgruppe und den Standort: Wen könnte die Wohnung ansprechen? Was erwarten die Mieter? Wie hoch kann die Miete nach der Modernisierung angesetzt werden? All das musste durch Recherchen, Kalkulationen und Umfragen untermauert werden. Also wälzten die Auszubildenden Designkataloge und Wohnzeitschriften, informierten sich über Baumaterialien und Qualitätsunterschiede. Wie kratzfest ist der ausgewählte Bodenbelag? Wie empfindlich die Tapete? Schnell stellten die Azubis fest, dass schon die notwendigen Basisarbeiten wie das Aufarbeiten der Fenster und Türen oder die Erneuerung der Elektrik zwei Drittel ihres Budgets verschlingen würden. „Die Schwierigkeit bestand darin, seine Kreativität auszuleben und dabei den finanziellen Rahmen nicht zu sprengen“, bestätigt Projektteilnehmerin Julia König. Sobald das Konzept stand, mussten die Azubis Angebote bei Handwerkern einholen, sie prüfen, gegebenenfalls korrigieren und schließlich freigeben. Mit Baubeginn standen neue Herausforderungen an: Die jungen Immobilienexperten mussten den Fortschritt der Arbeiten und die Qualität der Ausführung

überwachen, sich mit Bauunternehmen auseinandersetzen, die mitunter Termine nicht einhielten, und unerwartete Katastrophen meistern: Wieso bloß tropft Wasser von der Badezimmerdecke? Weshalb klafft in der Wand zwischen Küche und Bad ein Loch? „Rückblickend haben gerade die größten Herausforderungen den meisten Spaß gemacht. Es war eine anstrengende, aber spannende Zeit“, erinnert sich die Auszubildene Sabrina Krüger, deren Aufgabe es war, einer Gründerzeitwohnung neuen Glanz zu verleihen. Auch Azubi Marvin Kula hat das Projekt viel gebracht: „Ich habe die berühmte ‚Qual der Wahl‘ bei den Materialien und Designs überstanden und bin stolz darauf! Die Planung und Kontrolle der Bauausführungen hat sehr viel Spaß gemacht. Wer macht so etwas denn schon im ersten Lehrjahr?“

Während die Baufirmen die Gestaltungsideen der Azubis umsetzten, kümmerten sich die Immobilienkaufleute in spe parallel bereits um die Vermietung: Sie erstellten Exposé, platzierten „ihre“ Wohnung in Werbemedien und begleiteten den

GEWOBAG-Vermietungsservice bei den Besichtigungsterminen.

Projektergebnisse können sich sehen lassen

Überzeugen mussten die hergerichteten Berliner Wohnungen aber nicht nur mögliche Mieter, sondern auch eine interne GEWOBAG-Jury, die zum Abschluss des Projektes eine Tournee durch alle Wohnungen machte, sich von den jungen Leuten die Neugestaltungen erläutern ließ und die Instandsetzung bewertete. Auch extern, im Rahmen der Initiative „Mehrwert Berlin“, wurden die Projekte präsentiert.

Das Fazit der Gutachter fiel sehr positiv aus. „Für Auszubildende im ersten Lehrjahr können sich die Projektergebnisse sehen lassen“, sagt Wolfram Tarras, Prokurist Bestandsmanagement und Auftraggeber des Praxisprojektes. Besonders die neuen, kreativen Gestaltungsideen beeindruckten Ausbildungsleiterin Annette Keyler: „Den Auszubildenden ist wirklich mehr eingefallen, als Laminat und weiße Wände. Sie haben

ganz eigene, tolle Ideen.“ Einige der von den Azubis neu entdeckten Materialien werden sich künftig auch in anderen GEWOBAG-Wohnungen finden und freuen sich über die große Anerkennung: „Vor allem durch den großen Anklang, den unsere Arbeit gefunden hat, und durch die vielen neuen Erfahrungen hat das Projekt jedem von uns auch persönlich viel gebracht und neues Wissen vermittelt“, findet Darren Kohnke.

Und was sagen die Mietinteressenten zu den renovierten Wohnungen? Wie gefällt ihnen das edle Bad mit Fliesen in Holzoptik? Wie kommen die antiken Türklingen in der Altbauwohnung an? Wie die große, helle Wohnküche, die nach der Idee von Azubi Julia König aus einer renovierungsbedürftigen Küche und einem gelb gestrichenen Wohnzimmer entstand? Offenbar bestens: Die Wohnungen aus dem Projekt „Design Leerraumwohnung“ wurden im Nu vermietet.

*Dr. Gabriele Mittag
GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
g.mittag@gewobag.de
www.gewobag.de*



Wir entwickeln Softwarelösungen mit Weitblick.

Die GAP-Group bleibt ihrem Ruf als Innovationsführer treu. Die aktuelle Version von immotion® setzt technologische Marktstandards frühzeitig um und verfolgt dabei konsequent die Optimierung der Softwarebedienung und Prozesssteuerung.

Im Standardleistungsumfang unterstützt immotion® die durchgehende Integration von Microsoft Office®, einen Mehrmonitor-Betrieb oder individuelle Auswertungen durch eigene assistenzgesteuerte Reportgeneratoren. Jedem Anwender steht die Nutzung von definierten Berichts- und Cockpit-Funktionen sowie Automatisierung von Prozessketten und Arbeitsabläufen durch die einfache Steuerung von integrierten Softwareservices zur Verfügung. Das erleichtert die Arbeit, spart Zeit und steigert den Anwendernutzen auf technologisch höchstem Niveau.

Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie immotion® kennen.

Im Internet unter www.gap-group.de oder per Telefon unter 0421-49134422.



Software für die Wohnungswirtschaft

Europa-Kolumne: Europäische Netzwerke

Erfahrungsaustausch und Zugriff auf EU-Gelder

Die europäischen Netzwerke in der Wohnungswirtschaft sind im Anmarsch. Was bringen diese Netzwerke den Mitgliedern und was ist das Geheimnis, damit sie gut funktionieren?

Bis jetzt war die Wohnungswirtschaft eine überwiegend lokale Angelegenheit, aber auch hier wächst Europa zusammen. Wohnungsunternehmen in vielen europäischen Ländern kämpfen mit den gleichen Problemen und Herausforderungen, wie zum Beispiel der Finanzierung von Neubauten, energieeffizientem Bauen und dem demografischen Wandel. Anstatt für jedes neue Problem selbst eine Lösung zu suchen, schaut man lieber, wie andere Wohnungsunternehmen mit diesen Themen umgehen. Und dabei blickt man auch gerne mal über die Grenzen hinaus. Corné Koppelaar, Leiter der Global Habitat – eine der größeren Netzwerkorganisationen in Sachen Wohnen – meint aus Erfahrung, dass man im internationalen Austausch offener miteinander spricht als mit den eigenen Landsleuten. Das könnte eine Erklärung für die Popularität der Netzwerke sein.

Bessere Resultate durch Zusammenarbeit

Was Größe und Ziele anbelangt, sind die aktiven Netzwerke sehr unterschiedlich. Global Habitat und Eurhonet gehören zu den Größeren, mit Mitgliedern aus verschiedenen Ländern. Die European Foundation for Living (EFL) ist eine deutsch-niederländische Zusammenarbeit, die in Zukunft aber

auch intensiv mit Eurhonet zusammenarbeiten wird. Es gibt auch kleinere Netzwerke, wie zum Beispiel der „Europäische Tisch“, der – anders als der Name vermuten lässt – eine Zusammenarbeit von Wohnungsgesellschaften in der deutsch-niederländischen Grenzregion ist und das schon seit 20 Jahren. Viele solcher Netzwerke entstehen aus einer Begeisterung heraus. Man trifft sich ein paar Mal, hat gute Ideen, aber dabei bleibt es. Nur aufrichtiges Engagement macht die Zusammenarbeit erfolgreich, erklärt Gerrit Teunis, Mitglied des „Europäischen Tisches“, und fügt hinzu: „Es hilft auch sehr, wenn man einen persönlichen Draht zu den anderen Mitgliedern hat. Außerdem muss man das Gleichgewicht zwischen ‚holen‘ und ‚bringen‘ im Auge behalten. Wenn es immer die Gleichen sind, die Erfahrungen ins Netzwerk einbringen, aber sie nichts aus dem Netzwerk herausholen, dann hat es auf Dauer keinen Zukunftswert.“ Der Grundgedanke der Netzwerke ist jedoch immer die Überzeugung, dass man durch den Austausch im Endeffekt für sein eigenes Unternehmen bessere Resultate erzielen kann. Pelle Björklund, Vorstand einer Wohnungsbaugesellschaft in Stockholm und Mitglied der Global Habitat, meint: „In einem Umfeld, das immer mehr europäisch geprägt wird, ist es wichtig, zu wissen, wie Kollegen in anderen Ländern mit den Herausforderungen der Wohnungswirtschaft

Netzwerkes aktiv: „Aus unserer Sicht wäre der Austausch von ‚Best Practices‘ für jedes Unternehmen empfehlenswert. Es gibt keine schnellere Vorgehensweise, messbare und nachhaltige Produktivitätsverbesserungen durchzuführen.“ Viele Netzwerke gehen jedoch weiter und dienen nicht „nur“ zum Erfahrungsaustausch. Man findet auch neue Partner bei der Realisierung von Projekten. So wurden zum Beispiel mit Hilfe deutschen Wissens denkmalgeschützte Wohnungen in den Niederlanden nachhaltig renoviert und durch Geld aus Frankreich konnte ein Projekt in Großbritannien realisiert werden. Die europäischen Netzwerke bieten zudem Zugriff auf die Geldtöpfe der EU. Die Voraussetzung für einen Anspruch auf diese Fördergelder ist immer, dass es sich um ein Projekt handeln muss, in dem mehrere Länder kooperieren. Einige Netzwerke waren hier schon erfolgreich und haben mit EU-Geldern Projekte finanziert, die vielleicht sonst nicht hätten realisiert werden können.

Die Sprachhürde

Was das ideale Netzwerk ist, lässt sich schwer sagen. Manche mögen es eher klein mit persönlichem und intensivem Kontakt zu den anderen Partnern. Andere mögen es eher groß, damit man unterschiedlichere Erfahrungen austauschen kann. Die Sprache ist jedoch in vielen Netzwerken ein Problem. Oftmals tauscht man sich in Englisch aus, was jedoch nicht von allen Europäern gleich gut beherrscht wird, schon gar nicht, wenn es um Fachausdrücke geht. Sobald man jedoch Dolmetscher engagieren muss, wird die Dynamik des Gesprächs eine ganz andere und der gegenseitige Austausch weniger effektiv. Hier hilft nur ein Englisch-Auffrischkurs für die Wohnungswirtschaft.

Tony Cotter, Vorstand einer Wohnungsbaugesellschaft in London, ist schon seit Jahren innerhalb des gleichen

Letty Reimerink
letty@reimerink.com, www.reimerink.com

Letty Reimerink ist Publizistin und selbstständige Beraterin für Strategie, Organisation und Kommunikation im Wohnungswesen. Sie lebt in Amsterdam und Berlin.

**Sicherheitenmanagement
Kreditportfoliomangement**

- Schnelle Online-Informationen zum Kredit-, Grundbuch- und Sicherheitenstatus
- Szenarioanalysen, Vorausrechnungen
- Ausgereift, alle praxisüblichen Sonderfälle
- Ausführliche Analysen/freie Sicherheiten
- Integration ins wohnungswirtschaftl. System

Die komplette Lösung
www.bankensoftware.de

banken software

Immobilien-Dienstleistungen

Privatisierung / Begründung von Wohnungseigentum an Mietwohnungen

Unser Leistungsangebot im Überblick:

- Beratung
- Projektmanagement
- Aufteilungspläne/
Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Teilungserklärung
- Miet- und WEG-Verwaltung
- Baubetreuung
- Vermittlung von Versicherungen
und Finanzierungen
- Vertrieb

Wir garantieren die professionelle Privatisierung Ihres Wohnungsbestandes!

Vorteile für die Privatisierung aus dem Bestand:

ES FINDET KEIN EIGENTUMSWECHSEL STATT, DESHALB

- **besteht ein Wettbewerbsvorteil gegenüber Zwischenerwerbern.**
 - Kosten der Zwischenfinanzierung entfallen.
 - Kosten für Gutachten und weitere Nebenkosten entfallen.
 - Durch geringere Kosten können die Verkaufspreise, insbesondere für Mieter, attraktiver gestaltet werden.
 - Der Eigentümer kann den maximalen Kaufpreis realisieren.
- **hat der Eigentümer jederzeit die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Vermarktungskonzeption.**
 - Preisgestaltung
 - Auswahl Finanzierungsangebote etc.
- **können Miet- und WEG-Verwaltung in der Hand des Eigentümers bleiben (neue Geschäftsfelder erschließen/ Wohnungsunternehmen entwickeln sich zu Dienstleistern).**
 - Die Mieter werden nicht verunsichert.
 - Arbeitsplätze im Unternehmen bleiben erhalten.

**Fordern Sie unser Dienstleistungsprofil an!
Wir freuen uns auf Ihren Anruf!**

Strauß

Immobilien-Service GmbH
Steinplatz 10 · 83131 Nußdorf am Inn

Herr Strauß

Tel. 0700 / 600 300 10 · Fax 08034 / 90 87 27

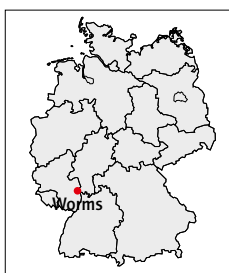
E-Mail: strauss-immobilien@t-online.de

Internet: www.strauss.business.t-online.de

Wohnungsbau GmbH Worms

Wohngebiet „Wormser Süden“ mit neuem, frischem Gesicht

Die Wohnungsbau GmbH Worms entwickelte in einer mehrjährigen Maßnahme das Wohngebiet „Wormser Süden“. Anfang 2011 konnten die Arbeiten abgeschlossen werden. Die Aufwertung des Wohngebietes, verbunden mit der Bekämpfung des negativen Images, erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Projektpartnern, der Stadt Worms und dem Diakonischen Werk. Neben der baulichen Sanierung von 76 Wohneinheiten investierte das Unternehmen in die Verbesserung des Wohnumfeldes wie auch in Erschließungsmaßnahmen. Die Investitionen beliefen sich auf rund vier Millionen Euro.



Mit dem Ankauf der Mehrfamilienhäuser in der Boos- und Horchheimer Straße zum Jahreswechsel 2004 wurde die Basis zur baulichen Sanierung

gelegt. Nach der erfolgreichen Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ konnte noch im selben Jahr in enger Zusammenarbeit mit den Projektpartnern mit der Umsetzung eines umfassenden Maßnahmenkataloges begonnen werden. Aus den Mitteln der „Sozialen Stadt“ wurden verschiedene investive Maßnahmen an den Einfamilienhäusern sowie dem Wohnumfeld durchgeführt, insbesondere jedoch die soziale Betreuung im Quartier ermöglicht.

Im Rahmen verschiedener Bauabschnitte wurden die drei Mehrfamilienhäuser sukzessive leer gezogen und umfassend umgebaut und modernisiert. Innen entstanden aus den ursprünglichen Kleinstwohnungen zeitgemäße Einheiten mit größeren Zuschnitten zwischen 45 und 75 Quadratmetern wie auch neuen Bädern. Ein Blockheizkraftwerk in Verbindung mit einem Gasbrennwertgerät sorgte für eine einheitliche, energieeffiziente Beheizung anstelle der vorher vorhandenen Kohleöfen. Flankiert wurde die Maßnahme durch ein neues Wärmedämmverbundsystem an Fassaden, Dächern und Kellern.

Anschließend wurde im Außenbereich modernisiert. Fassaden bekamen ein frisches, buntes Gesicht, auch Zugänge und Vorgärten wurden neu und einheitlich gestaltet. Die 51 neu entstandenen Einheiten werden derzeit zu einer Kaltmiete von 4,52 Euro pro Quadratmeter zuzüglich einer Betriebs- und Heizkostenvorauszah-



Neben einem neuen Bolzplatz entstanden auch Spielplätze für kleine sowie ältere Kinder und Jugendliche. In die Neugestaltung sind die Kinder von Anfang an mit einbezogen worden.

Quelle: Wohnungsbau Worms

lung von rund 2,76 Euro pro Quadratmeter vermietet. „Die Wohnungen konnten noch während der Bauphase vermietet werden, da die meisten Bewohner im Quartier bleiben oder zurückkehren wollten“, betonte der

frühere Geschäftsführer Peter Straube bei der Fertigstellung. Rund vier Millionen Euro hat die Wohnungsbau Worms in das Projekt investiert. Hinzu kamen zirka zwei Millionen Euro an kommunalen Mitteln und Landesmitteln des Programms „Soziale Stadt“.



Die Kleinsten haben auf sie zugeschnittene Spielgeräte bekommen. Quelle: Wohnungsbau Worms

Auch in das Umfeld wurde umfangreich investiert. Alle Grün- und Freiflächen wurden neu gestaltet, Fußwege und Zugänge neu angelegt. Dabei wurde auch der Nachwuchs nicht vergessen. Neben einem Spielplatz für Kleinkinder und einem neuen Bolzplatz entstand zusätzlich der Peter-Straube-Spielplatz zum Spielen und Toben für ältere Kinder und Jugendliche. Der Spielplatz spiegelt die Wünsche der Kinder des Wohngebietes wider; sie waren von Anfang an in die Neugestaltung mit einbezogen worden. Die Wünsche der Kinder und Jugendlichen nach einem „besseren und schöneren“ Spielplatz hatte zur Gründung einer Arbeitsgruppe geführt, dabei waren Eltern, Stadtteilbüro, die Spiel- und Lernstube sowie die Wohnungsbau Worms. In einer Kinderkonferenz wurden detaillierte Entwürfe entwickelt. Auch an der Realisierung waren Kinder

und Jugendliche beteiligt. Als letzter Bauabschnitt folgte im vergangenen Jahr der Ausbau der Boosstraße, dieses in Zusammenarbeit mit der Stadt Worms. Anstelle eines unattraktiven asphaltierten Weges erfolgt die Zufahrt nun über eine schöne Wohnstraße mit integrierten Anwohner- und Gästeparkplätzen.

Sozialpädagogisch begleitet wurde das Projekt durch einen Stadtteilmanager im neu eingerichteten Stadtteilbüro sowie die bereits ansässige Spiel- und Lernstube des Diakonischen Werkes. Unter anderem galt es, die etwa 260 Bewohner aus insgesamt 14 Nationen in eine Bewohnergemeinschaft zu integrieren. Durch die aktive Arbeit des Quartiermanagers, die Wahl einer Bewohnervertretung, verschiedene Arbeitskreise und viele Bewohnertreffen ist dies gelungen, erläutert Jürgen Beck, Geschäftsführer der Wohnungsbau GmbH Worms. Die Bewohner waren sehr frühzeitig in die Maßnahmen mit einbezogen worden, was sowohl den Zusammenhalt als auch die Akzeptanz der Vorhaben wesentlich erhöht



Drei Mehrfamilienhäuser umfassend umgebaut und modernisiert, die Fassaden wurden neu gestaltet. Innen entstanden aus Kleinstwohnungen zeitgemäße Einheiten zwischen 45 und 75 Quadratmetern. Statt Kohleöfen sorgt ein Blockheizkraftwerk mit einem Gasbrennwertgerät für energieeffizientes Heizen.

Quelle: Wohnungsbau Worms

hat. Ermöglicht wurden sie im Wesentlichen durch das Programm „Soziale Stadt.“ Das integrative Konzept des Projektes war im vergangenen Jahr auch durch den Besuch des Bundespräsidenten Christian Wulff ausgezeichnet worden.

Die Baumaßnahmen sind zwar erfolgreich abgeschlossen worden, die Wohnungsbau GmbH Worms will sich aber weiterhin im

„Wormser Süden“ engagieren. „Wir wollen das Erreichte weiterführen und ausbauen“, sagt Geschäftsführer Jürgen Beck. Eine entsprechende Kooperationsvereinbarung zwischen den Projektbeteiligten wurde bereits geschlossen.

Andrea Haas
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Wohnungsbau GmbH Worms
andrea.haas@wohnungsbau-gmbh-worms.de



SOLARLUX - INDIVIDUELLE LÖSUNGEN AUS GLAS.

Schaffen Sie attraktive, begehrte Wohnobjekte von hoher Wertbeständigkeit - mit innovativen Verglasungen von Solarlux, die sich durch maximale Öffnungsweiten auszeichnen. Unsere Kaltverglasungen als auch wärmegeprägten Module nach neuester EnEV realisieren sowohl Nutz- und Wohnraumerweiterung als auch Wetter- und Schallschutz. Für Neubau- und Sanierungsobjekte jeglicher Größenordnung erhalten Sie eine maßgeschneiderte Lösung bis ins Detail.

PRO POTSDAM GmbH

Balanced Scorecard – Strategieabstimmung zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen

Die Balanced Scorecard ist als Instrument der Unternehmensführung und Bindeglied zwischen der Strategiefindung und -umsetzung bekannt. Das kommunale Potsdamer Wohnungsunternehmen PRO POTSDAM GmbH reichte zum Zukunftspreis 2011 „Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit“ einen Wettbewerbsbeitrag ein, der aufzeigt, wie dieses Instrument im Fall von Interessenkonflikten im Spannungsfeld Stadtentwicklung, lokale Wohnungspolitik und der Rolle der Stadtverwaltung als Gesellschafter eines Wohnungsunternehmens genutzt werden kann. Die DW stellt ihn vor.

Das Instrument ist beispielsweise geeignet, diese Interessenkonflikte aufzulösen und daraus einen strategischen Korridor für die Unternehmensziele der PRO POTSDAM zu entwickeln. Aus einer Gesamtbetrachtung des Zielsystems (Unternehmensergebnis + Stadtentwicklung = Lebensqualität in Potsdam) ergaben sich abgeleitete Maßnahmen. Als Ergebnis entstanden innovative, bedarfsgerechte Wohnangebote, die bereits heute eine hohe Akzeptanz bei den Potsdamerinnen und Potsdamern finden.

Ausgangslage

Im Jahr 2009 wurde durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam das so genannte „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ (STEK Wohnen) erstellt. Neben der Ermittlung der wohnungspolitischen Anforderungen und Rahmenbedingungen deckte diese Studie auch die Interessenkonflikte auf, die sich aus den Aufgaben der PRO POTSDAM ergeben (siehe Abbildung 1): „Die Verfolgung von Maximalzielen in allen Aufgabenbereichen von PRO POTSDAM ist unrealistisch, weil sie das Unternehmen überfordern würde, vielmehr ist eine Abwägung der Ziele in den Aufgabenfeldern notwendig“, so das STEK Wohnen auf Seite 202.



Abb. 1:

Quelle: PRO POTSDAM

Die Aufgaben im Einzelnen:

- Investitionen in Bestandsmodernisierung, insbesondere energetische Sanierung der Wohnungsbestände zur Sicherung des wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäfts und Steigerung der Attraktivität der Wohngebäude und der Wohngebiete.
- Investitionen in städtebauliche Projekte, insbesondere die Entwicklung von innerstädtischen Brachflächen und Entwicklung städtischer Liegenschaften (wie zum Beispiel den städtebaulichen Entwicklungsbereich Bornstedter Feld).
- Investitionen in Wohnungsneubau zur Deckung der hohen Nachfrage beziehungsweise Dämpfung des Mietpreisanstiegs durch Bereitstellung zusätzlicher Wohnungen trotz geringer Fördermitteleinbindung.
- Beitrag zur Entlastung des kommunalen Haushalts, das heißt die Erwirtschaftung von Gewinnen, um diese an den städtischen Haushalt abzuführen und
- die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum, um insbesondere auch einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen Wohnungen in Potsdam zur Verfügung zu stellen.

Diese vielfältigen, nicht vollständig erfüllbaren Anforderungen bedingten zudem lebhaft politische Debatten, Anträge von Stadtverordneten und Presseartikel. Angesichts dieser Tatsachen war ein Abstimmungsprozess mit, aber vor allem innerhalb der Stadtverwaltung erforderlich, der im Rahmen eines „Balanced-Scorecard-Verfahrens“ durchgeführt wurde.

Balanced-Scorecard-Verfahren

Das Projekt wurde unter Einbindung einer externen Beratungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gemeinsam von der PRO

POTSDAM und der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam (Bereich Finanzen/ Beteiligungsmanagement) durchgeführt. Die Zielsetzungen waren wie folgt definiert:

- Feststellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens, Identifikation und Bewertung der Chancen und Risiken ausgehend von der 10-Jahres-Wirtschaftsplanung des Unternehmens.
- Feststellung der Interessenlagen der Stakeholder und Darstellung der vorhandenen Stärken und Schwächen als Grundlage für die
- Entwicklung eines Strategiekonzepts des Unternehmens auf Basis abgestimmter Zielformulierungen der Gesellschafterin und Implementierung von Verfahren, die eine konsequente Umsetzung der Zielsetzungen im Rahmen eines strategischen Korridors ermöglichen.

Der Kern der Zielabstimmungen fand in zwei Workshops zusammen mit dem Oberbürgermeister und den drei Beigeordneten der Stadtverwaltung für die Geschäftsbereiche Finanzen, Bauen und Soziales statt. Unterstützt wurde dieser Prozess durch Nutzung einer (vereinfachten) Wirtschaftssimulation. Sie konnte sofort aufzeigen, welche Auswirkungen eine „Stellschraube“ für alle anderen Zielsetzungen hätte. Im Zuge dieser Simulationen wurden die vorhandenen Interessenkonflikte der unterschiedlichen Bereiche der Stadtverwaltung sehr deutlich und so die Grundlagen für folgende Priorisierung der Zielsetzungen geschaffen:

1. Sicherung des wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäfts
 2. Verfolgung städtischer Zielsetzungen
 - a. Neubau
 - b. Mietpreis- und Belegungsbindungen
 - c. Stadtentwicklungsprojekte
 3. Beiträge für den kommunalen Haushalt (Gewinnabführung)
- Ausgehend vom finanziellen Potenzial des

Unternehmens und den durchgeführten Simulationsrechnungen ergaben sich folgende Strategie-Eckpunkte:

- Neubau von rund 1.000 Wohnungen bis 2019,
- Sanierung und Modernisierung des Bestandes bis 2025,
- Fortsetzung der begonnenen stadtentwicklungspolitischen Projekte,
- Gewährung zusätzlicher Mietpreis- und Belegungsbindungen,
- Verzicht auf Entlastungsbeiträge an den kommunalen Haushalt.



Schritt für Schritt zur Lösung

Diese strategischen Eckpunkte bildeten die Basis für die Aktualisierung der 10-Jahres-Wirtschaftsplanung, aus der wiederum der finanzielle Rahmen für die Umsetzung von Objektinvestitionen und der Entwicklung von zielgruppenspezifischen Instrumenten zur Mietenbildung abgeleitet werden konnte. Bei diesen handelt es sich um den:

- Familienbonus: Neumieter erhalten dabei für zwei Jahre einen Mietnachlass von monatlich 50 Euro pro Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres. Dadurch wird vor allem die Mietbelastung von Alleinerziehenden signifikant reduziert, da bei ihnen die Miete oft 40 Prozent und mehr der Gesamthaushaltsausgaben ausmacht.
- Flächenbonus: Die PRO POTSDAM unterstützt mit dem Wohnflächenbonus Mieter, die eine große Wohnung aufgeben möchten und eine kleinere Wohnung suchen. Dahinter steht der Gedanke, nicht größere Wohnungen zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig Unterstützung für Mieter anzubieten, die diesen Platz nicht mehr benötigen. Diese Mieter erhalten ein Mietpreisangebot, das zehn Prozent unterhalb des Mietspiegels liegt. Voraussetzung ist eine 3- beziehungsweise 4-Zimmer-Wohnung (oder größer), die zugunsten einer kleineren Wohnung mit einem Zimmer weniger aufgeben wird. Hat der Mieter eine Wohnung gefunden, wird ein Angebot erstellt, das die Grundmiete auf 90 Prozent der Mietspiegelmietspiegels angleicht. Die vorhandenen Wohnflächen der PRO POTSDAM werden somit effizienter genutzt, mehr Potsdamer können im vorhandenen Wohnungsangebot untergebracht werden – für die Stadt die beste Lösung!

- Mobilitätsbonus: Hier wird Neumieter von Einzimmerwohnungen im Stadtteil Drewitz zum Mietvertrag unentgeltlich ein Jahresticket für den öffentlichen Personennahverkehr in Potsdam zur Verfügung gestellt. Die PRO POTSDAM möchte damit den Umstieg vom Auto auf öffentliche Verkehrsmittel unterstützen. Möglich wurde dieses Angebot durch die Kooperation zwischen zwei kommunalen Unternehmen: Dem ViP Verkehrsbetrieb Potsdam und dem städtischen Immobilienunternehmen PRO POTSDAM. Die hat für das Wohnungsunternehmen auch den positiven

Nebeneffekt, dass die Wohnungen im relativ peripher liegenden Drewitz eine höhere Aufmerksamkeit erhalten.

Als weiterer bedeutender Schritt konnten die „ausgewogenen Kennzahlen“ (Balanced Scorecard: Neubauwohnungen, Mietpreisdifferenzierungen, Jahresergebnisse) des Unternehmens für die nächsten fünf Jahre errechnet werden, die durch Beschluss des Aufsichtsrates nunmehr eine verlässliche Orientierung für das Unternehmen darstellen. Das hatte zur Folge, dass auch mittelfristige Zielsetzungen im Unternehmen implementiert wurden. Diese gewinnen unter Nachhaltigkeitsaspekt zunehmend an Bedeutung und finden ihren Widerhall in der öffentlichen Diskussion zu den Ursachen der Finanz- und Wirtschaftskrise.

Fazit

Mit den Ergebnissen aus den Workshops im Sommer 2010 und den nachfolgenden Aufsichtsrats- und Gesellschafterbeschlüssen hat die PRO POTSDAM Folgendes erreicht:

- Auflösung von geschäftsbereichsbezogenen Interessenkonflikten innerhalb der Stadtverwaltung,
- strategischer Korridor als stabile Grundlage für mittelfristige Investitionsentscheidungen.
- höhere Transparenz bezüglich der Leistungen als kommunales Wohnungsunternehmen für den Gesellschafter, die Landeshauptstadt Potsdam.

Damit einher geht auch eine höhere Akzeptanz der Unternehmensausrichtung. Die Stakeholder – die Fachabteilungen der Stadtverwaltung, die Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung, die Mietervereine, Betriebsräte, Aufsichtsratsmitglieder und die Bankenvertreter – wurden durch Anhörungen und Beteiligungen in das Verfahren eingebunden.

Bereits heute ist durch die Entwicklung bedarfsgerechter Lösungen wie Mietendifferenzierung oder Bonusinstrumente ein positiver Imageeffekt in der Öffentlichkeit zu verzeichnen. Aufgrund der Zunahme der Neubauinvestitionen in den kommenden Jahren ist damit zu rechnen, dass sich dieser Effekt in der Gruppe der Stakeholder, aber auch in der gesamten Bevölkerung noch verstärken wird.

Jörn-Michael Westphal
Geschäftsführer, PRO POTSDAM GmbH

GAG Immobilien AG

„Häuser mit Knick“ ersetzen alte Siedlung

Die GAG Immobilien AG entschied sich, bei einer Wohnsiedlung in Köln-Ostheim teilweise die Bestandsbauten durch Neubauten zu ersetzen. Eine energetische Sanierung des Bestandes aus den 1950er Jahren erwies sich hier als unwirtschaftlich.

Die Wohnsiedlung Buchheimer Weg/Grevenstraße liegt am östlichen Rand Kölns, sechs Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Sie ist Teil einer Siedlung der 1950er Jahre, die heute ungefähr ein Fünftel des Stadtteils Ostheim einnimmt und mit ihren Zeilenbauten und offenen Freiräumen typisch ist für den Nachkriegsstadtebau in Deutschland. 50 Jahre nach ihrer Errichtung befanden sich die Gebäude in einem sehr schlechten Zustand, da sie im Rahmen eines Programms zur Wohnraumbeschaffung sehr schnell und teils mit minderwertigen Materialien aufgebaut worden waren. Die Eigentümerin, die GAG Immobilien AG, hat die dringend nötige Sanierung der Gebäude im östlichen Teil bereits durchgeführt. Hier zeigte sich die Bausubstanz in einem sanierbaren Zustand. Die Wohnungen wurden unter anderem mit Balkonen oder Mietergärten versehen, die Grundrisse einer zeitgemäßen Nutzung angepasst und Dachgeschosse ausgebaut. Die städtebauliche Struktur wurde durch einzelne Neubauten ergänzt.

Siedlungsstruktur bleibt erhalten

Für den westlichen Teil der Siedlung entschied sich die Eigentümerin für eine andere Vorgehensweise, da das Kostenverhältnis zwischen Modernisierung einerseits und Abriss/Neubau andererseits sehr schnell die zweite Lösung nahelegte. Im Rahmen eines Gutachterverfahrens wurden verschiedene Konzepte für Abriss und Neubau ermittelt. „Unsere Vorgaben für die Neubebauung waren vielfältig“, erläutert Thomas Gisder, Projektleiter bei der GAG Immobilien AG. „Die Wohnflächen sollten deutlich erhöht

werden und die Privatsphäre des Einzelnen gewährleisten. Gleichzeitig wollten wir die Freiflächen zwischen den Häusern erhalten und dabei attraktiver sowie abwechslungsreicher gestalten. Nicht zuletzt galt es, den alten Baubestand so weit wie möglich



Durch die Winkelform der Häuser entstehen hofähnliche Freiräume. Quelle: GAG Immobilien AG

zu bewahren.“ Das Büro ASTOC Architects and Planners ging erfolgreich aus dem Verfahren hervor mit dem Konzept, den Gesamtzusammenhang der Siedlung zu erhalten. Die vorhandenen Qualitäten der Siedlungsstruktur der 50er Jahre wurden konzeptionell übernommen und lediglich die negativen Aspekte beseitigt.

Zwei Baukörperstypen ersetzen die abgerissenen Häuser

Hervorstechendes Merkmal der bestehenden Siedlungsstruktur waren die großzügigen, fließenden Freiräume mit altem Baubestand. Ihre fehlende Differenzierung führte zu Orientierungsschwierigkeiten. Es gab keine klare Zuordnung zu den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen. Die Gebäude

standen bezugslos im Grünen, die Erdgeschosswohnungen hatten keinen Kontakt zum Freiraum. Im städtebaulichen Konzept ersetzte ASTOC daher die Bestandsbauten durch etwas voluminösere, im Grundriss leicht gewinkelte Zeilen. Die Winkelform der Neubauten ermöglicht durch ihre räumliche Anordnung hofähnliche Bereiche zwischen den Häusern, an denen die Erschließungen und andere Treffpunkte liegen. Gleichzeitig erhalten sie den „fließenden“ Freiraum, der die einzelnen Teile der Siedlung verbindet. Mit lediglich zwei Baukörperstypen wird durch deren unterschiedliche Ausrichtung und Stellung Vielfalt und Variantenreichtum sowohl für die Außenräume als auch für die Wohnungen selbst erzielt: Die „Häuser mit Knick“ geben der „neuen alten“ Siedlung ein unverwechselbares Erscheinungsbild.

In zwei Bauabschnitten wurden bereits 283 neue Wohnungen mit insgesamt 17.500 Quadratmetern Wohnfläche am Buchheimer Weg und an der Grevenstraße errichtet. Der dritte und letzte Bauabschnitt wird voraussichtlich Mitte 2012 abgeschlossen. Bis dahin werden weitere 152 Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte, Büroflächen für verschiedene Sozialträger in Ostheim, ein barrierefreies Wohnheim für Menschen mit Behinderung sowie eine Begegnungsstätte oder ein Café für die Mieterinnen und Mieter der Siedlung errichtet. Die Wohn- und Nutzfläche in diesem Bauabschnitt beträgt insgesamt rund 12.000 Quadratmeter.

Jörg Fleischer, Köln
GAG Immobilien AG
joerg.fleischer@gag-koeln.de



Es geht nicht mehr ohne.

OfficeWare Easy

Das Managementsystem für Immobilienverwalter

**Damit die Daten nicht doppelt gepflegt werden
müssen, gibt es Schnittstellen zu den Immobilien-
Buchhaltungen:**

DOMUS 1000, DOMUS 4000 - DOMUS Software AG,
immotion®, X-pect® - GAPmbH, HVW 3 - GIESSE +
Partner Software GmbH, VerwalterService3 VS3 der
Hausbank München eG, WohnungsManager - IMS
ImmoManagement Software GmbH, Crem iX-Haus,
Crem Casa - NEMETSCHKE Crem Solutions, Villa
Hausverwaltung - Villa Software GmbH, GiT
Gesellschaft für innovative DV-Technik mbH, Aareon
AG und weitere

Fordern Sie Informationen an bei: www.OfficeWare.de

13. Haufe-Hammonia/M-Teq-Benefiz-Golfturnier zugunsten der DESWOS

Abschlussveranstaltung der Benefiz-Golfserie 2011

Und das Wetter spielte mit! Passenderweise herrschte beim Abschlussturnier der Benefiz-Golfserie wunderschönes Sommerwetter. Eigentlich fand der diesjährige Sommer komplett an den vier Golfturniertagen der Hammonia-Benefiz-Golfserie statt! So soll es sein. Spot an für den guten Zweck!

Fröhlich und munter ging es bereits am Freitagabend beim obligatorischen Get-together auf der Klubhausterrasse zu. Die Firmen Viessmann, vertreten durch Herrn Horst Wolters, sowie WILO zeigten sich großzügig und übernahmen die Speisen und Getränke des Abends – ein herzliches Dankeschön dafür. Viele neue Ideen wurden hier gesponnen und so mancher guter Vorsatz für die kommenden Golfturniere getroffen.

Am Samstag wurde dann pünktlich um 9.00 Uhr der erste Flight mit dem Hauptsponsor Detlef Morus, Friedhelm Söntgerath und Marcus Brück auf die Reise geschickt. Bereits zu dieser „frühen“ Zeit war klar, dass dies ein toller Golftag werden würde: Sonnenschein und ein leichter Wind sorgten für perfekte Golfbedingungen und bei allen Teilnehmern für gute Laune. Zum Spaß trug auch der herrliche Golfplatz Clostermanns Hof bei: bestens präparierte Fairways und Grüns sowie eine perfekte Betreuung durch die Clubhaus-Gastronomie, die sogar über den einen oder anderen verpatzten Schlag hinwegtrösten konnte. Einen großen Dank auch an den Golfclub



Clostermanns Hof. Die eher unübliche „frühe“ Startzeit entpuppte sich als Vorteil. Die ersten Flights mussten sich sicher etwas aufraffen, für sie hatte es dann aber den angenehmen Effekt, dass die Zeit bis zur Siegerehrung und dem Essen entspannt und locker verbracht werden konnte. So konnte jeder Teilnehmer die „Happy Hour“ ausgiebig genießen.

Dass eine Siegerehrung durchaus etwas zackiger ausfallen kann, zeigte auf angenehme Weise Hauptsponsor Detlef Morus – getreu dem Motto „Konzentration aufs Wesentliche“. Neben der Würdigung der Sieger musste herausgestellt werden, dass einige ganz herausragende Ergebnisse erzielt wurden. Und den meisten Spielern zauberte dies ein breites Lächeln ins Gesicht – so ist das halt, wenn man's trifft!

Werner Wilkens im Anschluss an die Siegerehrung. Die vielen Projektbeispiele und die Berichte aus den konkret unterstützten Projekten sorgen dabei immer auch dafür, dass sich alle Teilnehmer der Benefiz-Golfserie als Sieger fühlen dürfen. Ihnen allen ein großes Dankeschön für Ihre Unterstützung!

Wir freuen uns schon auf das kommende Jahr und hoffen, Sie wieder zahlreich auf dem Golfplatz antreffen zu können. Termine, Spielorte und Veranstalter sowie Sponsoren werden wir Ihnen rechtzeitig bekannt geben.

Einen ganz herzlichen Dank an alle Benefiz-Golfturnier-Supporter!

*Thomas Chiandone
Haufe Hammonia*



Detlef Morus vom Hauptsponsor M-TEQ, Georg Potschka von der DESWOS und Ulrike Silberberg von der DW bei der Scheckübergabe.

Quelle: Haufe Hammonia

Die Haufe-Hammonia-Benefiz-Golfturniere 2011 zu Gunsten der DESWOS haben allen Beteiligten ausgesehenlich wieder sehr viel Spaß gemacht. Sie haben nicht nur Menschen aus der Wohnungswirtschaft in lockerer Atmosphäre zusammengebracht und zur Vernetzung in der Branche beigetragen, sondern konnten darüber hinaus einen Spendenbetrag von insgesamt 13.150 Euro einspielen. Dass mit diesem Betrag eine ganze Menge guter Dinge gemacht wird, zeigte uns

Nettosieger Damen

- 1. Netto Claudia Bücheler
- 2. Netto Andrea Kirchof
- 3. Netto Ellen Wilczek

Nettosieger Herren

- 1. Netto Sebastian Kaiser
- 2. Netto Thomas Meißner
- 3. Netto Hans Jörg Przygoda

Bruttosieger Damen

- 1. Brutto Ursula Sanden

Bruttosieger Herren

- 1. Brutto Patrick Lutz

Longest-Drive Damen

Stephanie Schacke

Longest-Drive Herren

Sebastian Kaiser

Nearest-to-the-Pin

Gotthard Grieseler

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012“

Effizienz 2020

Schirmherr:

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

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt diesen Wettbewerb aus, präsentiert wird er von der Aareon AG. Die Schirmherrschaft hat **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW, übernommen. Die technische Betreuung liegt, wie in den Vorjahren, beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon wollen herausragende Beispiele für moderne Prozessorganisation und die Qualitätssicherung von Prozessen als Mittel der langfristigen Unternehmensentwicklung würdigen.

Die Teilnahmeunterlagen in PowerPoint-Vorlagen finden Sie im Internet unter www.aareon.com/effizienz
www.diewohnungswirtschaft.de
und
www.gdw.de

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

Die Beiträge sollen erfolgreiche, innovative und zukunftsfähige Unternehmensprojekte und -konzepte darstellen.

Bewertet wird in drei Kategorien:

- Beschaffungsprozesse
- Bewirtschaftungsprozesse
- Finanzierungsprozesse



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

Effizienz
2020

präsentiert von

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT



Aareon

Preise

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

Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

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

Technische Betreuung

Siegfried Rehberg BBU
Tel.: 030 89781-151
E-Mail: siegfried.rehberg@bbu.de

Zeitplan

Einsendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am **29. Februar 2012, 9 Uhr**.

Die Preisverleihung findet im Rahmen des Aareon Kongresses am **5. Juni 2012** in Garmisch-Partenkirchen statt.

Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

Einreichung der Beiträge

Die Arbeiten sollen auf den im Internet verfügbaren digitalen PowerPoint-Vorlagen eingereicht werden, sowohl per Post an ...

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Bereich Technik, Herrn Siegfried Rehberg
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

... als auch per E-Mail an:
siegfried.rehberg@bbu.de

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Kreisbaugenossenschaft Nürtingen und Baugenossenschaft Plochingen

Gemeinsam stark für die Zukunft

Die Kreisbaugenossenschaft Nürtingen und die Baugenossenschaft Plochingen planen derzeit zu fusionieren. Beide Wohnungsgenossenschaften sind seit über 90 Jahren im Kreis Esslingen in Baden-Württemberg tätig. Der Beitrag zeigt, wie die beiden Genossenschaften bei der Fusion vorgehen und wo hierbei die Vorteile liegen.

Beide Genossenschaften arbeiten bereits seit Jahren Hand in Hand zusammen. So führt die Kreisbaugenossenschaft Nürtingen im Rahmen der Geschäftsbesorgung die notwendigen Wohnungsanierungen bei der Baugenossenschaft Plochingen durch und unterstützt bei der Pflege deren Außenanlagen. Im Rahmen der Verbundausbildung beider Genossenschaften konnte ein zusätzlicher Ausbildungsplatz im Berufsbild Immobilienkauffrau/-mann angeboten werden.

„Dadurch sind beide Unternehmen näher zusammengerückt. Die Verschmelzung soll diese gute Partnerschaft zum Vorteil aller Mitglieder weiterführen“, sagt Bernd Weiler, Sprecher der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen. Peter Raviol, Aufsichtsratsvorsitzender der Baugenossenschaft Plochingen, ergänzt: „Gemeinsam können die erforderlichen Modernisierungen sowie die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben der energetischen Sanierung besser bewältigt werden, nicht zuletzt durch das gemeinsame Kapital und die Nutzung des vorhandenen Know-how.“

Vorgehensweise bei der Umsetzung

Nach einem gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Plochingen nahm deren Aufsichtsratsvorsitzender Kontakt mit der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen auf. Nachdem die Anfrage bei der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen positiv aufgenommen wurde, fand ein erstes gemeinsames Treffen der Aufsichtsräte und Vorstände beider Wohnungsgenossenschaften statt. Begleitet wurde die Sitzung durch Vertreter des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

In dieser ersten gemeinsamen Sitzung wurde ein Fusionsausschuss gebildet, in dem je zwei Vertreter der jeweiligen Aufsichtsräte sowie je ein Vorstandsmitglied der beiden Genossenschaften vertreten sind. Außerdem wurde ein Organisations-

ausschuss ins Leben gerufen, in dem zwei leitende Angestellte der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen sowie das nebenamtliche Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Plochingen vertreten sind.

Gemäß § 4 Umwandlungsgesetz bedarf es einer Ausarbeitung eines Verschmelzungsvertrages, mit dem die Entwicklung eines Verschmelzungsberichtes durch den Vorstand einhergeht.

Vor den maßgeblichen Mitgliederversammlungen ist ein Prüfungsgutachten durch den Verband zu erstellen (§ 81 UmWG). Darin wird dargelegt, ob die Fusion für beide Genossenschaften sinnvoll ist. Voraussetzung für das Prüfungsgutachten ist das Vorliegen der Schlussbilanzen beider Wohnungsgenossenschaften.

In der jeweiligen Mitgliederversammlung beider Genossenschaften ist Beschluss über die Verschmelzung an sich und den Verschmelzungsvertrag gemäß § 13 UmWG zu fassen. Der Beschluss über die Verschmelzung bedarf einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen. Zu beachten ist bei den Mitgliederversammlungen jeweils der Inhalt des Paragraphen „Mehrheitsfordernisse“. In älteren Satzungen ist eine Beschlussfassung nur dann möglich, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder anwesend sind oder vertreten werden. Ansonsten muss eine Wiederholungsversammlung binnen zwei bis vier Wochen stattfinden. Die Beschlussfassung über die Verschmelzung bedarf einer notariellen Beurkundung, das heißt, in allen Versammlungen muss ein Notar anwesend sein.

Soll die Verschmelzung rückwirkend zum Jahresbeginn wirksam werden, ist zu

beachten, dass die Schlussbilanz der übertragenden Genossenschaft nicht älter als sechs Monate ist, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Verschmelzungsvertrages (§ 82 Abs. 1 i.V.m § 63 Abs. 1 Nr. 3 Abs. 2 UmWG). Wichtig ist auch, dass die Schlussbilanz für die Anmeldung nicht älter als acht Monate bezogen auf den Zeitpunkt der Anmeldung der Verschmelzung beim Registergericht sein darf.



Die Vorstände beider Genossenschaften (v.l.n.r.): Bernd Weiler, Georg Hörmann (Kreisbau), Heidi Metzmaier und Markus Krimshandl (GBG Plochingen).

Quelle: Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG

Neben den Notarkosten fallen Beurkundungs- und Anmeldekosten gemäß der Kostenordnung (KostO) an, hinzu kommt die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten für die Begleitung der Fusion durch den Verband.

Aufgaben der Ausschüsse

Der Fusionsausschuss prüft die Möglichkeit der Verschmelzung der beiden Genossenschaften und bereitet einen Verschmelzungsvertrag (§ 4 UmWG) vor, der nach Zustimmung der jeweiligen Aufsichtsrats- und Vorstandsgremien von den Vorständen beider Unternehmen unterschrieben wird. Eine notarielle Beurkundung erfolgt nach den Fusionsversammlungen.

Zur Ausarbeitung des Verschmelzungsvertrages sind folgende Punkte von besonderer Bedeutung:

- Name und Sitz der Genossenschaft
- Vereinbarung über die Übertragung des Vermögens als Ganzes
- Einzelheiten der Übertragung der Geschäftsanteile (Vereinbarung über die Höhe und die zu übernehmende Anzahl der Geschäftsanteile, die Einzahlungspflichten und die Regelung der Nachschusspflicht)
- Verschmelzungstichtag
- Folgen der Verschmelzung für die Arbeitnehmer und die Regelung, inwieweit Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder in die Organe der übernehmenden Genossenschaft übernommen werden.
- Satzungsänderungen
- Sonstige Vereinbarungen: beispielsweise Beibehaltung Geschäftsstelle, Gleichbehandlung der Liegenschaften, Ort der Mitgliederversammlung

Der Fusionsausschuss prüft die wirtschaftlichen Verhältnisse beider Unternehmen unter Heranziehung der Jahresabschlüsse und Prüfungsergebnisse der letzten drei Jahre. Eine Ertragswertberechnung dient zur Bewertung der vorhandenen Bestände, die dann auch punktuell besichtigt werden.

Der Organisationsausschuss ist verantwortlich für die innerbetriebliche Abwicklung der Verschmelzung. Hierzu gehören unter anderem:

- Vereinheitlichung der wohnungswirtschaftlichen Software
- Zusammenführung der Mitgliederlisten
- Zusammenführung der Nutzungsverträge
- Zusammenführung der einzelnen Konten mit Unterkonten
- Zusammenführung der Organisation



Verwaltungsgebäude der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG mit Sitz in Kirchheim unter Teck.

Quelle: Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG

Vorteile der Verschmelzung

Eine gemeinsame Wohnungsgenossenschaft kann den Mitgliedern wesentlich mehr Service und Beratung bieten. Markus Krimshandl, geschäftsführender Vorstand bei der Baugenossenschaft Plochingen, stellt klar: „Es können Synergien genutzt und Kosten gespart werden. Auch für die Geschäftspartner ist eine gemeinsame, größere Wohnungsgenossenschaft mit entsprechendem Potenzial wesentlich interessanter.“ Bernd Weiler ergänzt: „Die Kapitalkraft steigt, so dass die Aufgaben der Zukunft besser gemeistert und die vorhandenen Geschäftsfelder ausgebaut werden können.“ Auch nachhaltige Sicherung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sowie qualifizierte Abwicklung der Wohnungsverwaltung kann mit der Verschmelzung effektiver gewährleistet werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, moderne und attraktive Arbeitsplätze nicht nur zu sichern, sondern mittelfristig sogar weitere zu schaffen. Tenor beider Genossenschaften: Gemeinsam finden wir mehr

Gehör für unsere Anliegen, diese Stärke hilft allen. Dieter Helber, Aufsichtsratsvorsitzender der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen, stellte bei der diesjährigen Mitgliederversammlung abschließend fest: „Eine Verschmelzung ergibt nur dann Sinn, wenn eins und eins drei ergibt.“

Informationen an die Mitglieder

Nach Beschlussfassung der Gremien wurde der Informationsweg abgestimmt:

- Information aller Mitarbeiter über die beabsichtigte Verschmelzung
- Zeitgleiches Anschreiben an alle Mitglieder beider Genossenschaften über die geplante Verschmelzung
- Zeitnahes Pressegespräch mit der regionalen Presse über die geplante Verschmelzung
- Information in der jährlichen Mitgliederversammlung

Bis zu den geplanten Fusionsversammlungen werden weitere Informationsveranstaltungen mit den Mitgliedern stattfinden, um über den aktuellen Stand der Verschmelzungsgespräche zu berichten. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass nach der schriftlichen Bekanntmachung und dem Pressegespräch die Mitglieder zeitnah zu einer Informationsveranstaltung (zirka vier Wochen nach Bekanntgabe) eingeladen werden sollten. Wichtig ist, dass insbesondere die Mitglieder und Geschäftspartner der „kleinen“ Wohnungsgenossenschaft umfassend über die Beweggründe und Schritte der Verschmelzung informiert werden.

Bernd Weiler,
Kirchheim unter Teck
info@kreisbau-kirchheim.de
www.kreisbau-kirchheim.de

	Baugenossenschaft Plochingen eG	Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG
Gegründet	1919	1919
Mitglieder	732	2.351
Mitarbeiter	3	32
Genossenschaftswohnungen verwaltetete	310	1.242
Eigentumswohnungen	0	1.122
Bilanzsumme	8 Mio. Euro	52 Mio. Euro
Eigenkapitalquote	25,5%	53 %
Jahresüberschuss	220.833 Euro	751.463 Euro
Durchschnittsmiete	5,44 Euro pro qm	5,18 Euro pro qm
	www.gbg-plochingen.de	www.kreisbau-kirchheim.de

THS Wohnen GmbH

Historisches Ambiente mit modernen Standards: Wohnungen am Gardeplatz

Die Umnutzung der denkmalgeschützten Reitanlage der Ulanenkaserne zum Wohnprojekt „Gardeplatz“ ist Teil des städtebaulichen Entwicklungsprojekts „Tannenstraße“ im Düsseldorfer Stadtteil Derendorf. Der früher durch Unternehmen wie Schlösser-Brauerei und Rheinmetall sehr stark industriell geprägte Stadtteil entwickelt sich derzeit aufgrund seiner guten Infrastruktur und der Nähe zum Zentrum zu einem beliebten Quartier für attraktives Wohnen und Arbeiten.

Neue Bürogebäude und Kreativflächen für die Modebranche entstehen sowohl auf dem Tannenstraßen-Areal als auch auf der angrenzenden Fläche der „Unternehmerstadt“ (vormals Werksgelände der Rheinmetall) in gezielter Durchmischung mit Wohnanlagen, die sich oftmals vorhandene historische Substanz zu Eigen machen.

Die Idee, das ehemals militärisch genutzte Gelände zu bebauen, wurde bereits 1992 geboren. Das Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs, aus dem die Architekten Kohn Pedersen Fox (Büro London) als Sieger hervorgegangen waren, und der daraus entwickelte und 1998 beschlossene Rahmenplan wurden zunächst wieder aufgegeben. Erst ein Werkstattverfahren im Mai 2002 brachte die notwendige Klarheit über die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals. Aus den sechs eingereichten Beiträgen wurde der Entwurf von HPP Hentrich Petschnigg Partner ausgewählt und zur Grundlage für die Rahmenplanung und die zu erstellenden Baupläne gemacht. Nach Meinung der Jury gingen die Preisträger am behutsamsten mit der historischen Gebäudesubstanz um. In ihrer Begründung heißt es: „Baumreihen, Alleen und Platzsituationen sind das geeignete städtebauliche Gestaltungsmittel für das Gelände an der Tannenstraße. Wie selbstverständlich werden dabei die historischen Gebäude in diese neue Struktur integriert.“

Die THS Wohnen GmbH nutzte im Jahr 2005 die Chance zum Einstieg in das Projekt, als sich einer der Gesellschafter der federführenden „Projektgesellschaft Tannenstraße“ zurückzog und deutlich wurde, dass man für die angestrebte Durchmischung von Wohnen und Arbeiten einen stabilen Partner mit speziellem Wissen für die Entwicklung von Wohnquartieren gut gebrauchen konnte. Gemeinsam mit der LEG-Tochter „LEG Standort und Projektentwicklungsgesellschaft Düsseldorf“ ent-

wickelte man auf der Basis des Wettbewerbsbeitrags einen B-Plan, der auf Grundlage der HPP-Rahmenplanung konkrete Einzelprojekte beider Gesellschaften sowie anderer Investoren integrierte. Ein großer und prägender Ankermieter für die von der LEG angekaufte Fläche wurde frühzeitig mit der Werbeagentur Grey gefunden, die 2008 am „Platz der Ideen“ zwischen Roß- und Ulmenstraße ihre neue Zentrale etablierte und damit einen weiteren wichtigen Impuls für die Entwicklung des Stadtteils zum Standort der Kreativwirtschaft gab.

Im Anschluss an das Grey-Objekt entwickelte die THS ihr Projekt „Gardeplatz“ als kombinierte Anlage für Wohnen und Arbeiten im denkmalgeschützten Rahmen ehemaliger Stallungen rund um einen zugehörigen Reitplatz. Neben 30 exklusiven, modernen Wohnungen entstanden hier auch weitere 3.000 Quadratmeter Gewerbefläche, die zu großen Teilen von der Modeakademie AMD angemietet und Ende 2010 bezogen wurden.

Die Mieten für die verfügbaren Gewerbeflächen liegen zwischen 14,50 und 16,00 Euro während die Nettokaltmieten für die Wohneinheiten bei 11,70 Euro/Quadratmeter angesetzt sind. Insgesamt investierte die THS rund 13 Millionen Euro in das Ensemble, zu dem auch eine großzügige Tiefgarage mit 113 Stellplätzen gehört, die für private und gewerbliche Mieter zugleich ausreichend Stellplätze bietet.



In den Treppenhäusern erinnern eingelassene Pferde-
reliefs an die Historie des Standortes.

Quelle: THS Wohnen GmbH

Wohnen im Denkmal einmal anders

Der besondere Charakter des Projektes „Gardeplatz“ wird durch die städtebauliche Form der ehemaligen Stallgebäude und Reithallen der Ulanen geprägt, einer der letzten existierenden Komplexe dieser Art aus den 1890er Jahren in Deutschland. Der Reitplatz und die Stallungen bildeten den Mittelpunkt der Anlage und waren für das Regiment von entsprechend großer Bedeutung. Auf der Grundlage der Vorgaben des Denkmalschutzes galt es, eine moderne, attraktive Wohnbebauung in die geschützte städtebauliche Form zu integrieren, markiert durch die zu erhaltende Außenmauer sowie zwei portalartige Torhäuser am westlichen Ende der Stallungen. An die beiden Torhäuser schließen sich im Neubau hufeisenförmig ein nördlicher und ein südlicher Wohnriegel an, die den Platz umschließen, der wiederum zu einem halböffentlichen Park ausgestaltet wird. Da der Bebauungsplan von 2006 Freiheiten bei der Gestaltung mit neuen Bauteilen lässt, wurde die eingeschossige historische Fassade um ein

bis zwei Geschosse ergänzt. Das Ergebnis ist ein spannungsreicher Kontrast zwischen Bestand und zeitgenössischer Architektur, bei dem das Denkmal jedoch nicht unmittelbar Teil der funktionalen Bebauung ist, sondern als einzigartiger Rahmen und Imagefaktor genutzt wird.

Die neue Wohnbebauung beinhaltet sieben unterschiedliche Wohnungstypen: Die Bandbreite reicht dabei von Ein- bis Dreiraumwohnungen zwischen 74 und 152 Quadratmetern als Wohnungen mit Loftcharakter über Terrassenwohnungen mit Atriumgarten bis hin zu Penthouse- oder Galeriewohnungen mit einer oder zwei Terrassen. Zusätzliche Bandbreite im Angebot schuf man durch den unterschiedlichen Ausbau von Nord- und Südflügel.

Während beispielsweise die beiden Penthousewohnungen im Nordflügel ein besonders offenes Wohnambiente mit weitläufigem Wohn- und Essbereich sowie Blick auf den Campus bieten und dabei gezielt auf den inzwischen im modernen Wohnungsbau angesagten Charme von Sichtbeton setzen, wurden die Wohnungen im Südflügel eher klassisch ausgebaut, das heißt mit verputzten und verkleideten Wänden. Aber auch hier gibt es besondere Details, die sich aus der Verzahnung von Neubau und Denkmal ergeben: Die ebenfalls offen gestalteten Atriumwohnungen im Erdgeschoss bieten im Südflügel einen kleinen innen liegenden Minigarten, der auf einer Seite durch die historische Mauer abgegrenzt wird und durch alte Rundbogenfenster den Blick auf das dahinterliegende Areal freigibt. Generell vermitteln alle Wohnungstypen ein offenes Raumgefühl und trennen dabei geschickt die eher öffentlichen Gemeinschaftsräume (Wohnen, Kochen, Essen, Gäste-WC) von den Individualzimmern (Schlafen, Bad).

Unterstützt wird die Wirkung der großzügigen Grundrisse durch Designdetails. Selbstverständlicher Standard ist dabei eine große, geräumige Tiefgarage, die sich nun unsichtbar unter Teilen des ehemaligen Reitplatzes erstreckt. Auffällig sind die Wintergärten ähnlichen, verglasten Freisitze, die einigen Wohnungen ein besonderes Flair verleihen. In den Wohnräumen wurde durchgängig hochwertiger Eiche-Parkettboden verlegt, die Nassräume überzeugen durch ein dezent-modernes Ausstattungskonzept. Alle Wohnungen sind per Aufzug zu erreichen. Mit einem Küchenstudio wurden drei



Alle Wohnungen verfügen über große Terrassen oder Balkone. Die erhaltene Umfassungsmauer der alten Stallungen, hier links im Bild zu erkennen, wird durch einen Betonbalken abgeschlossen.

Quelle: THS Wohnen GmbH

passende Küchenvarianten entwickelt und für einen Aufschlag zur Miete angeboten – ein Angebot, von dem immerhin 17 von 30 Mietern gegen Aufschlag von immerhin rund zehn Prozent der Nettokaltmiete Gebrauch machten. Insgesamt wurde bei vielen Details auf eine besonders wertige und individuelle Ausführung geachtet, dazu gehören auch Pferdereliefs in den Treppenhäusern oder in der Klinkerfassade, die an die besondere Historie des Standortes erinnern.

Die THS setzt mit dem Projekt ihre Reihe der urbanen, architekturorientierten Stadtquartiere für gehobene Ansprüche fort, die sie mit dem Projekt NF1 im Duisburger Innenhafen Ende der 1990er Jahre startete. Wie sehr die vielfältige Durchmischung von Wohnen und Arbeiten, Moderne und Historie, urbaner Dichte und individueller Privatheit gerade in einer wachsenden Stadt wie Düsseldorf gefragt ist, zeigte sich gleich zu Beginn der Baumaßnahme, als bereits

mit der Aufstellung eines Bauschildes die ersten Anfragen von Kauf- und Mietinteressenten eingingen. Zur Fertigstellung im Mai 2011 konnte man nur noch drei Einheiten anbieten, im Sommer wurden dann auch die letzten Einheiten an Mieter übergeben.



In den großen und exklusiven Wohnungstypen im Nordflügel wurden Sichtbetonwände oder -decken bewusst als Designelement eingesetzt.

Quelle: THS Wohnen GmbH

Ralf Radschun
Leiter Kommunikation
THS Wohnen GmbH
www.ths.de

Wohnungsgenossenschaft WOGENO München eG

Innendämmung im Denkmalschutzobjekt

In denkmalgeschützten Altbauten kommt im Zuge der energetischen Sanierung in der Regel nur Innendämmung in Frage. Bei einem Bestandsbau in München entschied sich die Wohnungsgesellschaft Wogeno für eine mineralische Innendämmung, die ohne Dampfsperre auskommt.



Eine Außendämmung kam aufgrund der Denkmalschutzauflagen nicht in Frage.

Quelle: Knauf

Der Neubau oder umgebaute Bestand muss den gültigen Normen der Energieeinsparverordnung genügen. Als einzige Ausnahme von der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung lässt der Gesetzgeber unter Denkmalschutz stehende Häuser gelten – weil hier in der Regel keine Außendämmung erlaubt ist. Doch auch an diese Gebäude stellen Käufer und Mieter immer mehr Anforderungen in puncto Energieeinsparung.

Wärmebrücken vermeiden

Als die Münchner Wohnungsgenossenschaft Wogeno einen unter Denkmalschutz stehenden Altbau aus dem Jahr 1890 erwerben konnte, entschloss sich die Genossenschaft, den Baukörper vor der Neuvermietung nicht nur optisch zu modernisieren und etwa Bäder einzubauen oder den Grundriss an heutige Bedürfnisse anzupassen. Die Wogeno wollte das Gebäude darüber hinaus energetisch optimieren. Weil eine Außendämmung aufgrund der Denkmalschutzauflagen nicht in Frage kam, entschied sich der mit der Planung beauftragte Münchner Architekt Matthias Heller für eine Innendämmung mit dem Knauf Perlite System TecTem Insulation Board. „Wir wollten eine mineralische Innendämmung, die ohne Dampfsperre auskommt“, erklärt Architekt Heller diese Wahl, „um Probleme etwa durch Beschädigungen der Dampfsperre auszuschließen. Zudem sollte es ein System sein, das nicht luftdicht abgeschlossen ist, weil dieses Raumklima einem Altbau eher entspricht.“

Alle zehn Bestandswohnungen des Altbaus wurden mit dieser Dämmung energetisch aufgewertet. Zuvor berechnete ein Bauphysiker mögliche Wärmebrücken. Daraus resultierte die Entscheidung, neben den reinen Außenwänden auch die Flanken der daran angrenzenden 30 Zentimeter dicken Innenwände rund 50 Zentimeter tief zu dämmen, um die Wärmebrückenproblematik zu minimieren. Die angrenzenden schlankeren Innenwände benötigten laut Berechnung hingegen keinerlei Dämmung.

Eingabedaten: Baustoffe		
Nr.	Bezeichnung	Nr. Bezeichnung λ [W/mK]
1	Innendämmung WLG 045	0,045
2	DIN V 4108 1.1.5 Leichtputz \leq 700	0,172
3	DIN V 4108 1.1.1 Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk	1,000
4	DIN V 4108 4.1.2 Voll-, Hochloch-, Füllziegel 2000	0,960
5	DIN V 4108 1.1.5 Leichtputz \leq 700	0,180
6	DIN V 4108 1.1.5 Leichtputz \leq 700	0,250

Eingabedaten: Wärmeübergänge				
Bezeichnung	Ψ -Wert-Berechnung		f-Wert-Berechnung	
	Temperatur	R_s [W/mK]	Temperatur	R_s [W/mK]
Luft innen (Außenwände, Innenwände und -decken)			20 °C	0,25
Luft außen			-5 °C	0,04

Ergebnisse: f-Wert: 0,792 bzw. 0,843

Der zur Vermeidung von Oberflächentauwasser f-Wert von 0,70 wird an beiden Stellen überschritten, die Ausführung ist frei von Oberflächentauwasser (bei normalen Raumfeuchten bei Wohnnutzung).

Wärmebrückendetail: Wand einbindung Wand 500 mm, Innendämmung 60 mm, WLG 045 / Flankendämmung 25 mm, WLG 045 beidseitig

Quelle: Energieagentur Berghammer und Penzkofer

Die Dämmplatten wurden mit dem zugehörigen Klebspachtel per Zahntraufel vollflächig bestrichen und auf den gereinigten, abgeschliffenen und grundierten Wänden gut eingeschwommen und sauber aufgeklebt. Die Anschlüsse an Decken und Wände legte der Handwerker mit Dichtbändern aus, damit die verschiedenen Bereiche einerseits voneinander entkoppelt sind und andererseits auch luftdichte Anschlüsse gewährleistet werden.

Um mögliche Lüftungs- und daraus resultierende Schimmelprobleme auszuschließen, wurde in die neuen Fenster des Gebäudes ein Lüftungssystem eingebaut, das einen kontinuierlichen Luftwechsel garantiert. Zudem wählte der Architekt den Filzputz Rotkalk Fein. Dieser Kalkputz reinigt die Luft von Schadstoffen und hemmt laut dem Hersteller die Bildung von Schimmelpilzen. Um einen haftenden Putzauftrag zu gewährleisten, wurden die Dämmplatten zunächst grundiert. Darauf kann der Putz aufgetragen und das Gewebe eingebettet werden. Zum Schluss zog der Polier nochmals eine Lage

Kalkputz als gefilzte Schlussbeschichtung darüber.

Vorgaben der EnEV 2007 erreicht

Die Fensterlaibungen kleidete der Handwerker mit Laibungsplatten aus. Die Heizungsleitungen verlegten Kollegen im Sockelbereich der Dämmschicht vor einer zwei Zentimeter dick mit Perlite-Platten ausgekleideten Laibungsdämmung und verschlossen diese Tasche nach der Verlegung der Rohre mit Wärmedämmputz. Elektroleitungen wurden hingegen ausschließlich in den Innenwänden verlegt. „Insgesamt verbessern wir mit all unseren Maßnahmen – also den neuen Fenstern, der Lüftungsanlage, der modernen Heizung, der Dämmung der Wände, des Dachs und der Kellerdecke – das Gebäude energetisch auf die Vorgaben der EnEV 2007 respektive ein KfW-Effizienzhaus 100“, erläutert Architekt Heller.

Bernd Liczewski leitet das Marktmanagement Putz und Fassade bei der Knauf Gips KG

*Christine Ryll
Architekturjournalistin aus München*



Mit der Dämmung der Flanke wird die Wärmebrückenproblematik minimiert. Das nicht brennbare Plattenmaterial wird mit dem im System enthaltenen Klebspachtel auf die Wand gebracht. Eine Dampfbremse wird nicht benötigt. Quelle: Knauf



Jetzt neu!

Mit dem neuen Newsletter „Wohnungswirtschaft“ entgeht Ihnen garantiert keine wichtige Meldung. Versprochen.

Holen Sie sich die aktuellsten Meldungen der Wohnungswirtschaft jetzt jede Woche auf Ihren Bildschirm. Der neue Newsletter der DW ist da – schnell, nützlich, spannend.

Jetzt kostenlos anmelden:
www.haufe.de/immobilien/newsletter



KWK Modellstadt Berlin

Mehr umweltfreundliche Wärme und Strom für Berliner Haushalte

Die gleichzeitige Erzeugung von Strom und Wärme in Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gilt als eine Schlüsseltechnologie zukunftsweisender Energieversorgung und hat in der Hauptstadt Tradition. Schon 1927 wurde die erste KWK-Anlage errichtet. Heute werden 93 Prozent der Berliner Fernwärme nach dem KWK-Prinzip erzeugt, der Stromverbrauch wird daraus zu 42 Prozent gedeckt. Obwohl Berlin damit bereits einen Spitzenplatz im europäischen Vergleich einnimmt, ist ein Ausbau sinnvoll. Von der Initiative „KWK Modellstadt Berlin – Energie effizient nutzen“ profitiert auch die Wohnungswirtschaft.

Zwar liegt Berlin bereits weit über dem für 2020 vorgegebenen Ziel, KWK an der deutschen Stromerzeugung von heute 15 auf 25 Prozent zu steigern, doch zwei große Energieerzeuger der Stadt wollen gemeinsam mit der Berliner Energieagentur und der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz diese Vorreiterrolle mit Modellprojekten ausbauen. Grundlage für die „Initiative KWK Modellstadt“ bildet eine 2009 mit dem Land Berlin getroffene Klimaschutzvereinbarung – „für die wir im deutschlandweiten Wettbewerb ‚Land der Ideen‘ ausgezeichnet wurden,“ wie die im Spätsommer noch amtierende Senatorin Katrin Lompscher von den LINKEN sagt.

Berlin hat mit 1.600 Kilometer das größte Fernwärmenetz Europas mit 600.000 Kunden und ein weitverzweigtes Gasnetz mit 100.000 Abnehmern. Neue Technologien in kleinen Dimensionen werden für die

KWK in Kürze

Kraft-Wärme-Kopplung nutzt vorhandene Energieträger bis zu 90 Prozent aus und reduziert dadurch schädliche Klimagase. Verluste werden auf ein Minimum reduziert. Das hocheffiziente Prinzip verwendet die bei der Stromproduktion entstehende Wärme zur Warmwasseraufbereitung, so für Heizungsanlagen in Wohngebäuden oder zur Wärmeversorgung in öffentlichen Einrichtungen. KWK kann auch zur Kälteerzeugung und damit zur Klimatisierung eingesetzt werden. Gegenüber herkömmlicher Erzeugung von Wärme und Strom spart KWK bis zu 40 Prozent an Primärenergie ein. Flexible KWK reicht von der Kleinanlage fürs Einfamilienhaus über Blockheizkraftwerke (BHKW) für Wohnanlagen bis zum Großsystem für die Versorgung ganzer Stadtteile.

ganze Stadt derzeit „dezentral, vernetzt und intelligent“ ausgebaut. Die GASAG legte im Sommer dieses Jahres ihr „Klimakraftwerk“ auf. Vattenfall hat bereits vor Jahresfrist den Startschuss zum virtuellen Kraftwerk gegeben, zu dem bis Ende 2011 über Mini-BHKW 100.000 Haushalte zusammenschaltet sein werden.

Vernetztes Klimakraftwerk aus Mikroeinheiten

„Erdgas weiterdenken“, nennt Andreas Prohl, GASAG Vorstand, die strategische Ausrichtung seines Unternehmens für Klimaschutz und Energieeffizienz – die neue Hauptverwaltung am Berliner Hackeschen Markt soll mit zukunftsweisender Klimatechnologie als Vorbild stehen.

„Mit dem GASAG Klimakraftwerk verfolgen wir die Idee eines großen Kraftwerkes, das sich aus vielen dezentralen KWK-Anlagen, den kleinen Klimakraftwerken, zusammensetzt, die Erdgas und Strom kombinieren“, erläutert Ingrid Dannbeck, Abteilungsleiterin Konzernmarketing. Dafür wird die Infrastruktur weiter ausgebaut. Zwei Millionen Tonnen CO₂-Emission sollen – so hat es die GASAG auf Basis ihrer ersten Klimavereinbarung 1998 mit dem Senat verkündet – bis 2020 eingespart werden, eine Million ist bereits geschafft. Als erfolgversprechende Schritte nennt Dannbeck die Installation von BHKW in Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die dezentrale Produktion von „Hausmacherstrom“, das Einbeziehen von Geothermie und Wärmepumpentechnologie und das Testen von marktreifen Technologien in Modellprojekten. Auf zwei Megawatt elektrischer Leistung beziffert die Expertin ein mögliches „Zubaupotenzial“ bis 2020. „All das muss mit Effizienzsteigerung im Gebäudebestand gekoppelt sein. Dreh- und Angelpunkt ist dabei die Heizungssanierung.“

Hausmacherstrom aus dem Keller

Erste Erfahrungen mit „Hausmacherstrom“ sammelt die Berliner Wohnungsbaugesellschaft STADT und LAND in ihrem 1995 gebauten „Köpenicker Viertel“. Für 1.349 Mietparteien wurden 17 BHKW-Stationen eingerichtet. Diese erzeugen elektrische Energie und gleichzeitig Wärme für Heizung und Warmwasserbereitung – mit auf den jeweiligen Bedarf der Wohnblöcke abgestimmten Leistungen von 28.200 bis 120.000 KWh pro Jahr.

„Die mit der GASAG 2009 getroffene Vereinbarung zur Installation von BHKW ist ein Experiment für uns“, bestätigt Uwe Fuhrmann, Leiter des Servicebüros Berlin-Treptow. „Doch es läuft technisch bestens. Durch Contracting haben wir als Wohnungsunternehmen keinen Wartungsaufwand für die Anlagen. Von den Mietern wird angesichts steigender Energiepreise die Tatsache,



Warmmietenneutrale Modernisierung für die Mieter im Berliner Schwendyweg: Photovoltaik auf dem Dach und BHKW sind zu einem Kleinkraftwerk kombiniert und liefern günstigen Kiezstrom. Quelle: Berliner Energieagentur GmbH

Noch zu wenig genutztes Potenzial: Auch unter Bedingungen des Denkmalschutzes lassen sich Photovoltaikanlagen aufs Dach bringen. Drei moderne Dachheizzentralen erzeugen in der „Bremer Höhe“ in Berlin-Prenzlauer Berg Wärme und Strom.

Quelle: Berliner Energieagentur GmbH



den Strom aus dem Keller zu etwas günstigeren Konditionen zu beziehen, positiv aufgenommen. Zudem ist es ein gutes Gefühl, dass durch das Kleinkraftwerk im Keller etwas für die Umwelt getan wird.“ Die erste Betriebskostenabrechnung 2010 wird konkrete wirtschaftliche Effekte aufzeigen. „Wir sind mit Unternehmen der Wohnungswirtschaft wie dem Beamtenwohnungsbau Köpenick über weitere Einrichtungen im Gespräch“, berichtet Ingrid Dannbeck. „Als Zusatznutzen wird beispielsweise Elektromobilität über Car-Sharing und Pedelecs geboten. Diese Elektrofahräder sind auch für die Hausmeister interessant.“

Kiezstrom vom Dach

Bereits 40 BHKW unterhält die Berliner Energieagentur (BEA) im Contracting. Der 1992 auf Initiative des Berliner Abgeordnetenhauses gegründete Energiedienstleister führt umweltfreundliche, innovative und wirtschaftliche Technologien in die Praxis ein. In Großstädten mit einem geringeren Anteil an erneuerbaren Energien – so hat das dichtbesiedelte Berlin lediglich ein Windrad – müssen andere Wege erschlossen werden. Für Volker Gusted von der BEA liegt großes Potenzial darin, „Photovoltaik auf die Dächer zu bringen und mit KWK zu koppeln“. Auch hier beginnt die Wohnungswirtschaft mitzuziehen.

So hat die Charlottenburger Baugenossenschaft e. G. in ihrem Wohnkomplex Schwendyweg aus den 1950er Jahren umfangreiche

energetische Modernisierungsmaßnahmen für 132 Wohnungen mit einem BHKW ergänzt. Zusätzlich errichtete die BEA 2010 auf den Dächern der sechs Gebäude eine Photovoltaikanlage mit 351 Modulen, die 60 MWh Strom pro Jahr liefert. Das so kombinierte „Kleinkraftwerk Schwendyweg“ produziert 270 MWh Strom, den die Bewohner als Kiezstrom zum günstigen Tarif beziehen können. In den Gebäuden ist der Primärenergiebedarf von 227 auf 49 KWh gesunken, die CO₂-Emission um fast 60 Prozent. „Warmmietenneutral“ will die Baugenossenschaft die gesamte Modernisierung für ihre Mieter gestalten.

Auch im historisch wertvollen Gebäudekomplex „Bremer Höhe“ im Prenzlauer Berg mit 455 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten, den die von Mietern gegründete Wohnungsbaugesellschaft in Eigenregie saniert hat, brachte die BEA unter Denkmalschutzbedingungen eine 341 Quadratmeter große Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 47 KWp aufs Dach. Drei moderne Dachheizzentralen mit Kesselanlage und BHKW-Modulen erzeugen Strom und Wärme, höchste Anforderungen an die Schalldämmung wurden erfüllt. „Alle Objekte, die Schule machen und von deren Erfahrungen andere profitieren sollen“, findet Gusted.

Großkraftwerke im Klimakonzept

Um dem Klimaschutz in Berlin „sinnvoll voranzuhelfen“, wie Stephan Helbig von Vattenfall Europe Wärme sagt, baut der

Energiekonzern als eines von vier aktuellen KWK-Modellprojekten das 1974 errichtete und heute veraltete Heizkraftwerk Lichterfelde um. Das passiert schrittweise, um die Versorgung aufrechtzuerhalten. Derzeit sind nicht mehr benötigte Kraftwerksblöcke bereits abgerissen. Ab 2016 werden 100.000 Haushalte aus einem dann modernen Gas- und Dampfturbinenkraftwerk hocheffizient erzeugte Fernwärme und Strom erhalten. „Das neue Kraftwerk nutzt über eine Reihung thermodynamischer Prozesse die Brennstoffenergie optimal aus, es wird eine Leistung von 230 MW Wärmeenergie und annähernd 300 MW elektrische Energie bringen“, erläutert Kraftwerksleiter Lutz Lehmann.

Über 1,8 Milliarden Euro gibt Vattenfall für die Umsetzung des Berliner Klimakonzeptes aus, investiert, wie Rainer Knauber, Generalbevollmächtigter für die Vattenfall Europe AG, erklärt, 240 Millionen Euro jährlich in die Netzinfrastruktur, vor allem in den Ausbau und Erhalt des Strom- und Verteilungsnetzes in Berlin. Für genauso wichtig aber hält Knauber die „kleineren Maßnahmen“ seines Unternehmens wie die Installation von 10.000 Stromzählern zum „intelligenten Stromverbrauch in den Haushalten“ in der Großsiedlung Märkisches Viertel. Mit diesem Modellvorhaben verbunden war ein Stromsparwettbewerb. „Auch in den Köpfen der Verbraucher muss was passieren.“

Bettina Erdmann, Berlin

Nahwärmekonzept

Sechs Nahwärmezentralen beheizen mit solarer Unterstützung ganzes Quartier

Eine aufgelockerte Bebauung, viel Grün um die Häuser und niedrige Mietnebenkosten aufgrund einer Umstellung der Wärme- und Warmwasserbereitung auf regenerative Energieträger sorgen in Dortmund-Brackel für Vollvermietung. Die aus rund zwei Dutzend Mehrfamilienhäusern bestehende Siedlung an der Balsterstraße wird über ein Nahwärmekonzept versorgt, das sich im Wesentlichen auf Biomasse-Kessel mittlerer Leistungsgröße, Gas-Brennwertheizungen für die Spitzenlasten und großflächige thermische Solaranlagen auf allen Hausdächern stützt.

Die Perspektiven für die Wohnungswirtschaft sind, je nach Standort und Bestandsqualität, unterschiedlich. Massiver Bevölkerungsschwund mit entsprechendem Wohnungsleerstand auf der einen und eine wachsende Nachfrage in Wachstumsregionen auf der anderen Seite kennzeichnen den Markt. In Dortmund weist die Prognose einen Rückgang der Einwohnerzahlen bis 2020 in Höhe von etwa 2,3 Prozent auf.

Der „Julius Ewald Schmitt Grundstücksgesellschaft bR“ ist es gelungen, die Mehrfamilienhäuser rund um die Balsterstraße fast durchgängig voll zu vermieten. „Durch kontinuierliche Modernisierungen, beispielsweise die frühzeitige Ausstattung der Wohnungen mit schalldämmenden Fenstern und Gas-Kombithermen, ist die Wohnsituation den wachsenden Mieteransprüchen folgend immer wieder angepasst und ständig verbessert worden. Das spiegelt sich auch in der Vermietungsquote, die für die Region weit überdurchschnittlich ist“, erläutert Geschäftsführer Christian Schmitt.

Anlagentechnik vor Dämmung

Mit einer Investitionssumme von 1,6 Millionen Euro wurde die Wärme- und Warmwasserversorgung der Mehrfamilienhäuser von der wohnungsweisen Versorgung auf ein Nahwärmekonzept für jeweils einen Wohnblock umgestellt. Ursprünglich war eine zentrale Lösung für alle Wohnblocks favorisiert worden. Die scheiterte aber an den vergleichsweise hohen Kosten beispielsweise für ein neu zu errichtendes Kesselhaus oder die aufwendige Anbindung der einzelnen Häuser.

Zur Alternative standen auch die Nutzung von Erdwärme und die Errichtung von Blockheizkraftwerken. „Ein Wärmedämmverbundsystem hätte bei annähernd gleichen Investitionskosten den Energiebedarf zwar



Zu jeder Nahwärmezentrale gibt es einen leicht anzufahrenden Erdbunker für Pellets.

Quelle: Vaillant

um etwa 30 Prozent verringert. Die Kombination Pellet-Heizkessel, Solarthermie und Gas-Brennwertheizgerät für Spitzenlasten aber hat die Nebenkosten unter Einbeziehung der Förderung mehr als halbiert; statt 1,05 Euro pro Quadratmeter und Monat zahlen die Mieter heute nur noch knapp 50 Cent“, fasst Schmitt zusammen.

Zurückzuführen ist dieser Einspareffekt auch auf die bedarfsgerechte Auslegung der einzelnen Anlagenkonfigurationen, orientiert am Heizlastbedarf der angeschlossenen Wohn- und Nuteinheiten. In sechs Blöcken sind Pelletkessel mit jeweils 90 kW Leistung installiert, hinzu kommt die gleiche Zahl an Gas-Brennwertkesseln von Vaillant, die zwischen 80 und 200 kW maximale Spitzenleistung bereitstellen.

Die „Grundlast“ der Wärmeversorgung tragen aber zumindest in den Übergangs- und Sommermonaten die thermischen Solaranlagen.

Insgesamt 232 Flachkollektoren mit einer Gesamtfläche von über 550 Quadratmetern wurden dazu auf den Flachdächern der Mehrfamilienhäuser installiert. Nach Süden ausgerichtet stehen sie für eine Ertragsleistung von mindestens 525 kWh/m²*a. Gepuffert wird die Wärme aus den Solaranlagen in Multi-Funktionsspeichern mit 1.000 Litern Inhalt. So ist der Grundbedarf, zum Beispiel für Trinkwarmwasser, generell abgedeckt.

Erst bei Unterschreiten des definierten Temperaturniveaus schaltet dann der Pelletkessel zu; energiesparend zum Schluss bei extrem niedrigen Temperaturen, also besonders hohem Wärmebedarf, schließlich auch der Gas-Brennwertkessel.

Vorfertigung reduziert Installationsaufwand

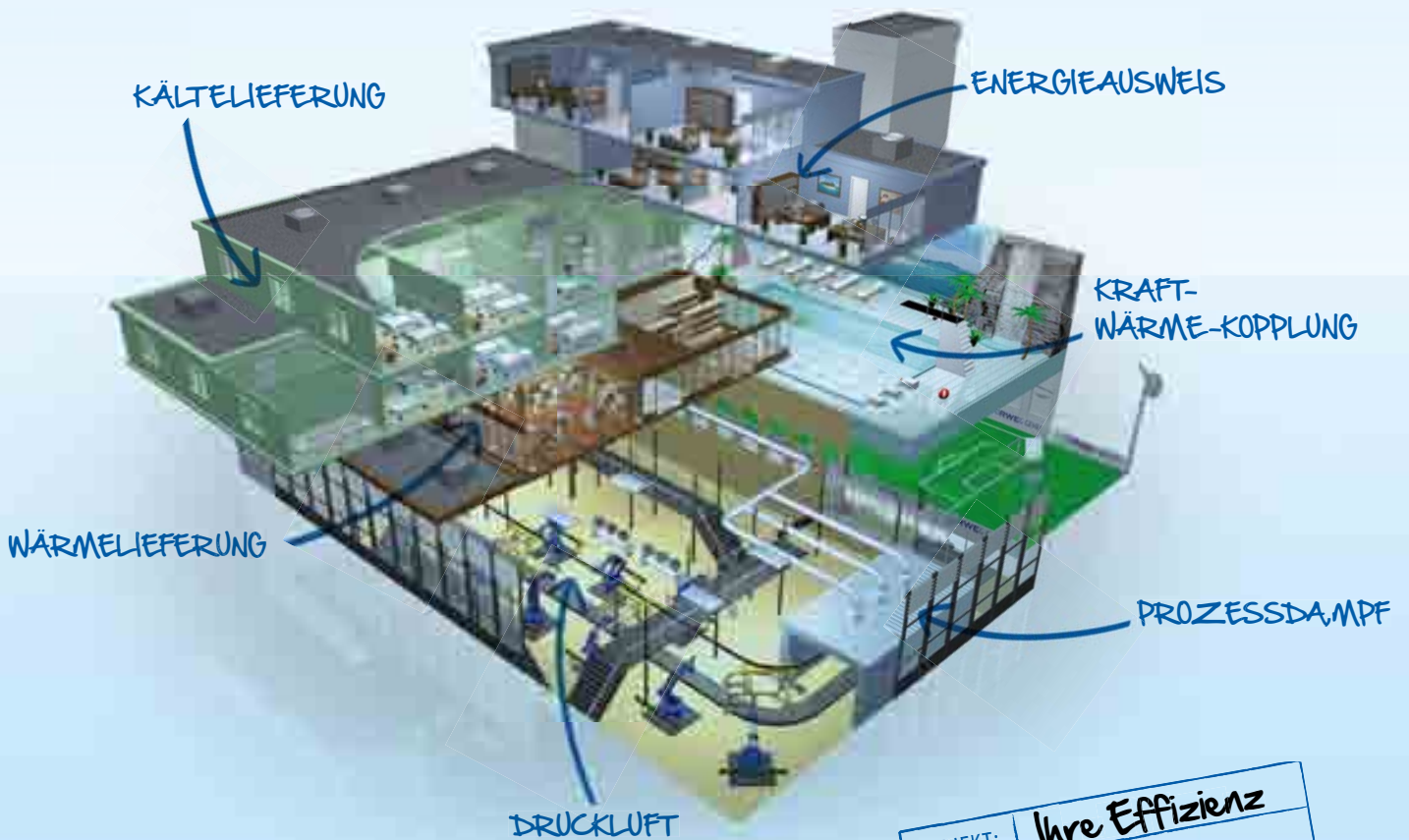
Die Vorfertigung von Installationsbaugruppen machte sich dabei bezahlt: Trotz des Umfangs der Arbeiten war der Austausch der dezentralen Heizungen und der Neuanschluss der Wärme- und Warmwasserverteilung an die zentrale Versorgung pro Versorgungsstrang innerhalb eines Tages abgeschlossen.

Dass die Wärme- und Warmwasserversorgung bisher dezentral war, erwies sich dabei als zusätzlicher Vorteil. Denn die nicht mehr benötigten Kamine konnten beispielsweise für die Anbindelungen der Solaranlagen sowie als Steigestränge für die Vor- und Rücklaufleitungen der Heizung beziehungsweise für die Zirkulation genutzt werden. Für den Umschluss in die Wohnungen stand dann die Nische zur Verfügung, in der bislang die wandhängenden Heizgeräte installiert waren. Weitere Informationen unter www.schmitt-domizil.de

Martin Schellhorn, Haltern am See
www.die-agentur.sh



VIELE ANFORDERUNGEN – EINE LÖSUNG: RWE ENERGIEDIENSTLEISTUNGEN.



Unser Leistungsspektrum ist so vielseitig wie Ihre Anforderungen.

Holen Sie sich ein maßgeschneidertes Angebot:
0231 438-3731 oder www.rwe-energieservices.de



VORWEG GEHEN MIT
INTELLIGENTER ENERGIE

Sanierung auf Minergie-Standard mit neuer Technik

Pilotprojekt in der Schweiz: gutes Raumklima bei geringem Energieaufwand

Das Startup-Unternehmen Air-On AG aus Cham bei Zug in der Schweiz hat ein neues Raumklima-Belüftungsgerät auf den Markt gebracht. Das Besondere dabei: Das Gerät kann nicht nur heizen und lüften, sondern auch die Luft reinigen sowie be- und entfeuchten. Dabei lassen sich die Geräte einfach in das bestehende Heizsystem integrieren. Erste Erfahrungen mit dieser Technik wurden unter anderem im Leuchtturmprojekt Ankengasse in Wetzikon nahe Zürich gesammelt.

Bei der dieser Technik bauten die Ingenieure in einen Klimakonvektor, der anstelle des (alten) Heizkörpers eingesetzt wird, unter anderem Peltier-Elemente ein – eine Art thermoelektrische Wärmepumpe. Die erste Stufe, beispielsweise eine zentrale Luft/Wasser-Wärmepumpe im Heizungskeller, kann sich so auf die effiziente Bereitstellung von Niedertemperatur konzentrieren. Die Differenz zur Raumbehaglichkeit gleicht der Konvektor aus.

Das hat folgenden Vorteil: Im Mehrfamilienhaus muss die erste Stufe nicht teuer und ineffizient Hochtemperatur bereitstellen, nur weil das Rentnerhepaar im zweiten Stock auch tagsüber zuhause ist, während für die Wohnungen der vielen aushäusigen Mieter oder Eigentümer eine Grundtemperatur ausreichen würde. Das intelligentere Verfahren belässt es bei der Grundtemperatur und konditioniert die Luft nur pro gewünschtem Raum nach. Diese Funktion kommt in der Air-On-Entwicklung den Peltier-Elementen zu. Bis rund 20°C schiebt

es an Vorlauftemperaturen nach oder aber es kühlt die schwüle Sommerluft um einige Grad Celsius herunter. Die erste Stufe im Heizungskeller dagegen fährt immer im sparsamen Optimum.

Im Prinzip handelt es sich bei dem Gerät um einen „aktiven Raumklimagestalter“. Das heißt, die Einheiten heizen und kühlen selbstverständlich, be- und entlüften, be- und entfeuchten und regeln darüber hinaus über eine CO₂-Messung die notwendige Luftwechselrate. Bei einer Sanierung ersetzt das Gerät den alten Heizkörper und nutzt die bestehenden Heizleitungen.

Im energieoptimierten Wohnungsbau mit Baustandards wie etwa Minergie in der Schweiz oder Passivhaus in Deutschland sind effiziente Heizsysteme, eine dichte Gebäudehülle sowie kontrollierte Lüftung elementar. Eine zentrale Lüftungsanlage beansprucht aber wertvollen Raum, lange Lüftungsleitungen müssen versteckt und später regelmäßig gereinigt werden. Bei

einer Sanierung ist oft der Einbau einer zentralen Lüftungsanlage nicht möglich. Als Einzelraumregelung benötigt das Raumklima-Belüftungsgerät hingegen keine Lüftungszentrale, keine Steigleitungen oder abgehängte Decken, um Lüftungskanäle zu verstecken. Neben der Raumbelüftung, die bei einer quasi dichten Gebäudehülle wichtig ist, kann das Gerät die Raumluft automatisch entfeuchten, um gerade im isolierten Raum Schimmelbildung zu vermeiden.

Leuchtturmprojekt „Ankengasse“

Das Air-On-bestückte und untersuchte Gebäude im Mehrfamilienhaus Ankengasse stammt aus dem Jahre 1959. Vor der Sanierung umfasste es 18 Wohnungen. Der Eigentümer, die GEWO Züri Ost, stockte es im Zuge der Umbaumaßnahmen um eine Etage auf. Die Statuten der GEWO schreiben den Minergie-Standard im Falle einer Modernisierung vor. Neubauseitig hatte das Objekt damit keine Probleme. Im Altbau (Unterbau) mussten dagegen die Fenster und die Fassade auf das hohe Niveau der 2.000-Watt-Philosophie nachisoliert werden. Die 2.000-Watt-Gesellschaft ist ein energiepolitisches Modell, das die ETH Zürich entwickelte. Gemäß dieser Vision sollte der Energiebedarf jedes Erdenbewohners sich auf 2.000 Watt pro Stunde verringern. Die Mitteleuropäer beanspruchen heute einen Mittelwert von 6.000 W/h, die Nordamerikaner 12.000 W/h. Projekte wie Minergie P oder Passivhaus verfolgen das Ziel einer 2.000-Watt-Gesellschaft.

Die Ankengasse kam auf hohe 20,3 Liter Heizöl pro Quadratmeter Wohnfläche für Heizen und Warmwasser pro Jahr. Im Fall der Ankengasse war eine konventionell-mechanische Lüftung als eine der Forderungen des Minergie-Standards schwer umzusetzen, da Zimmerhöhe und Raumgröße Einschränkungen verlangt hätten.



Pilotprojekt Ankengasse in der Nähe von Zürich: auf Minergie-Standard sanierter Altbau – mit einer aufgesetzten Neubau-Etage.

Quelle: Air-On AG

Urs Schnyder von der GEWO erläutert: „Es gab eigentlich nur die Variante, entweder nicht im Minergie-Standard zu sanieren, das hätte jedoch gegen unsere Statuten gesprochen, oder das Objekt ganz abzureißen und von Grund auf als Minergie-Haus neu aufzubauen. Als wir in diesen Überlegungen quasi steckenblieben, entdeckten wir Air-On und damit eine Lösung, aus den Installationschwierigkeiten einer Komfortlüftung herauszukommen. Wir erklärten uns nach Absprache mit den Mietern bereit, die Ankengasse als Versuchshaus anzubieten.“

Die Pilotinstallation in der Ankengasse 2 in Wetzikon ersetzte die alte Ölheizung. Eine Simulationsstudie zum Energieverbrauch, mit der die Air-On AG die Hässig Sustech GmbH beauftragt hatte, beschreibt die Umbaumaßnahmen:

„Die Air-On-Geräte ermöglichen den Einsatz einer zentralen Grundlast-Wärmepumpe mit tieferen Vorlauftemperaturen ohne Bodenheizung. Eine interne thermoelektrische Wärmepumpe liefert die Spitzenlast. Diese Wärmepumpe ist geräuscharm und kommt ohne Kältemittel und Kompressor aus. Jedes Gerät stellt im Mittel 500 W Heiz- und 300 W Kühlleistung zur Verfügung. Als Wärmeerzeuger wird im Objekt eine Luft/Wasser-Wärmepumpen-Anlage für gleitenden Einsatz mit Speicher eingesetzt. Die gesamte Anlage befindet sich im neuen Technikraum des Untergeschosses. Die reversible Luft-/Wasser-Wärmepumpe selbst ist in die Teile Wärmequelle, Kompressorenteil und Wärmeabgabe gesplittet. Die Warmwassererwärmung erfolgt über einen speicherintegrierten Boiler (Prinzip Rossnagel). Die Warmwassernutzungstemperatur beträgt im reinen Wärmepumpenbetrieb 60°C. Als Wärmequelle für die Wärmepumpe werden die Abluft aus dem Nasszellen- und dem Küchenbereich sowie die Außenluft eingesetzt. In die Dachzentrale eingebaut ist das Lüftungsgerät mit dem Wärmepumpenverdampfer sowie der Kondensator der Sommerkühlung.“

Das Anlagenschema

Heizen/Kühlen/Lüften: Die Raumkonditionierung erfolgt über die Air-On-Geräte, die

im System mit der zentralen Luft/Wasser-Wärmepumpe optimal die Anforderungen entsprechend decken. Die Geräte regeln automatisch die wichtigsten Einflussgrößen für das Raumklima.

Heizfall: Im Heizbetrieb sorgen ein lüfterunterstützter Konvektor und die frontseitige Strahlfläche für behagliche Wärme. Bis zur Grundlast liefert der Konvektor direkt aus dem Heizungswasser ausreichend Wärme. Bei größerer Last erhöht die thermoelektrische Wärmepumpe die abgegebene Wärme. Der Frischluftersatz erfolgt direkt über einen Durchbruch in der Fassade, wobei die Fortluft ebenfalls mittels eines zweiten Durchbruchs durch die Fassade abgeführt wird. Ein Wärmetauscher führt die Abwärme der Fortluft der Frischluft zu.



Durchbrüche in der Wand führen die Frischluft zu und die Abluft ab. In der Ankengasse untersuchten die Beteiligten verschiedene Lösungen der Zu- und Abluftgestaltung. Die runden Luftauslässe sind bei geöffneten Fensterläden verdeckt.

Quelle: Air-On AG

Kühlbetrieb: Im Kühlbetrieb wird mit Frischluft und mit gekühltem Wasser von der zentralen Wärmepumpe gekühlt. Bei Bedarf arbeitet die thermoelektrische Wärmepumpe im Kühlmodus.

Lüftungsbetrieb in den Wohnungen: Frischluft und Raumluft werden mit elektrostatischen Filtern wirksam gereinigt. Feinstaub, Pollen, Hausstaub und viele andere Allergene werden weitgehend entfernt. Der Gehalt an Geruchsstoffen und Ozon wird durch den Aktivkohlefilter reduziert. Bei Bedarf wird Frischluft zugeführt. Die Ersatz-

luftregelung nach CO₂-Konzentration und Feuchte sowie Temperatur der Luft ermöglichen einen optimalen Luftwechsel bei geringstem Energiebedarf, da nur Außenluft angesaugt wird, wenn es die Raumluftqualität tatsächlich erfordert. Die Feuchte wird im gewünschten Bereich gehalten.

Voraussichtlich um 75 Prozent reduziert sich der Energieverbrauch

Parallel zur energietechnischen Sanierung führte die GEWO auch Maßnahmen an der Hülle durch. Die Simulation der Sustech lief auf folgendes Ergebnis hinaus: Heizölverbrauch alt 26.390 Liter/Jahr, Heizöl-Äquivalent neu 6.578 Liter/Jahr. Die prognostizierten Einsparungen von knapp 20.000 Liter würden damit einer Reduzierung des Energieverbrauchs von

75 Prozent entsprechen. Der Berechnungsgang entsprach dem offiziellen für die Minergie-Zertifizierung notwendigen Verfahren. Das Berechnungsschema trifft sehr konservative Ansätze. Die Untersuchungen laufen noch bis nächstes Jahr.

Urs Schnyder von der GEWO zieht eine erste Bilanz: „Von der physikalischen Seite her scheint die Technik zu funktionieren. Lediglich anfangs gab es ein Luxusproblem, nämlich Ventilatorgeräusche, wenn die Anlagen auf volle Leistung liefen.“ Das Unternehmen hat nachgebessert und setzt mittlerweile sehr lauffleise Ventilatoren mit einem Schalldruckpegel unter 27 dB(A) ein. Zum prognostizierten Verbrauch kann der GEWO-Vertreter noch nichts sagen. Über die Gradtagszahl müssten ohnehin die aktuellen Werte zunächst

einmal vergleichbar mit denen des Vorjahres gemacht werden.

Eine positive Reaktion hörte die Genossenschaft von einer unter Asthma leidenden Mieterin. Sie fühle sich viel wohler in der neuen Raumluft als bisher. Das schweizer Unternehmen will sich hierbei aber nicht auf eine emotionale Aussage stützen. Sie plant, mit dem Universitätsspital Basel eine entsprechende Klinikstudie durchzuführen.

Bernd Genath, Düsseldorf
www.air-on.ch

Standards sollen Angeboten für intelligente Häuser zum Durchbruch verhelfen

Telekom und IBM kündigen offene Plattformen für Smart Homes an

Mit der Deutschen Telekom und IBM haben auf der Internationalen Funkausstellung in Berlin gleich zwei Schwergewichte aus der Informations- und Kommunikationstechnikbranche jeweils eine offene Plattform für Smart Homes angekündigt. Setzt sich eine dieser Plattformen für die Vernetzung in Wohngebäuden durch, sind künftig elektronisch unterstützte Dienste denkbar, von denen sowohl Mieter als auch Wohnungsunternehmen profitieren.

Partner der Deutschen Telekom sind neben E.ON und EnBW der Spezialist für Hausautomationslösungen eQ-3 und Haushaltsgerätehersteller Miele. Gemeinsam wollen sie Standards für die Hausvernetzung setzen, um die intelligente Steuerung von Waschmaschinen, Heizung und Fotovoltaikanlagen sowie Unterhaltungselektronik zu ermöglichen. IBM kooperiert mit der EnBW und plant als erste Etappe der Zusammenarbeit einen Markttest der offenen Plattform.

Plattform vereint Kommunikationsprotokolle

Der Ansatz der beiden Konzerne ist ähnlich. Beide entwickeln eine Infrastruktur, die in der Lage ist, in der Haus- und Gebäudeautomation gängige Kommunikationsprotokolle wie EnOcean, ZigBee, ZWave, KNX, Modbus oder LON zu verstehen, so dass alle Geräte, die eines dieser Protokolle nutzen, angeschlossen werden können. IBM kombiniert dazu eigene Komponenten mit denen ihres Businesspartners Shaspa, etwa der Shaspa Bridge, einem Universal-Übersetzer, der die Kommunikationsprotokolle übersetzt. Zudem hat der IBM-Partner mit dem Shaspa Service Delivery Framework eine Cloud-basierte Lösung zur Überwachung und Steuerung von Umgebungen, etwa einzelnen Gebäuden, im Programm. Entsprechend hat IBM angekündigt, die für die Nutzung und den Betrieb notwendigen IT-Leistungen auch als Service über das Internet anzubieten, also als so genannten Cloud-Service.

„Die offene Plattform ermöglicht es, Dienstleister aus den unterschiedlichsten Bereichen anzubinden. Das könnte den Smart-Home-Angeboten zum Durchbruch verhelfen“, sagte Thomas Eberlen, Leiter des Bereichs Energiewirtschaft bei IBM Deutschland. Die Plattform-Lösung biete erstmals die Möglichkeit, intelligente

Lösungen der EnBW rund um das Thema Energie, wie den intelligenten Stromzähler, dezentrale Energieerzeugung oder Elektromobilität, mit Anwendungen von Partnern flexibel zu kombinieren.

Telekom setzt auf „Smart Connect“

Die Telekom nennt ihre offene Plattform „Smart Connect“. Zentrale Komponente ist die so genannte „Smart Connect Box“, die ebenfalls in der Lage sein soll, möglichst viele der gängigen Kommunikationsprotokolle zu verstehen und im Zusammenspiel mit verschiedenen Cloud-basierten Funk-

Preis können wir jetzt noch nichts sagen. Vielleicht im Frühjahr auf der CeBIT“, sagte eine Sprecherin auf dem IFA-Stand der Telekom.

Beiden Lösungen gemeinsam ist auch, dass sie derzeit vor allem die Möglichkeiten der Smart-Home-Technologie zur Lastverteilung in den Stromnetzen der Energieversorger und zum Sparen von Stromkosten betonen. „Mit ‚Smart Connect‘ bieten Unternehmen wie E.ON und EnBW ihren Kunden künftig intelligente Dienstleistungen an, die etwa bei zu viel Strom in den Netzen eine Information über einen günstigen Kilowattpreis



In ihrem Smart Home in Halle 6.2a zeigte die Deutsche Telekom Anwendungen für die Vernetzung von Gebäudetechnik und Elektrogeräten im Haushalt.

Foto: Silke Thole

tionen als lokale Servicezentrale fungiert. Dabei setzt die Telekom auf Geräte der Firma Sumitomo. Ab Mitte 2012 soll die Plattform, die unabhängig vom Telekommunikationsanbieter an jedem Breitbandanschluss funktioniert, verfügbar sein. „Zum

an den Wäschetrockner übermitteln. So gelingt es, Wind- und Solarstrom in die Grundlast zu integrieren und Netzausfälle zu vermeiden“, sagte Gabriele Riedmann de Trinidad, bei der Telekom Leiterin des Konzerngeschäftsfeldes Energie.

Lastverteilung steht im Vordergrund

Hausgeräte verbrauchen rund 40 Prozent des Stroms in einem Haushalt. Im Rahmen des vom BMBF geförderten Projekts „Intelliekon – Nachhaltiger Energiekonsum durch intelligente Zähler-, Kommunikations- und Tarifsyste-me“ haben mehrere Forschungsinstitute herausgefunden, dass Privathaushalte durch intelligente Zähler und die Visualisierung des Stromverbrauchs durchschnittlich 3,7 Prozent Strom einsparen können. Bei zeitvariablen Tarifen lag die ermittelte Einsparung sogar bei 9,5 Prozent. Noch höher fielen die Einsparungen bei einer gemeinsamen Studie der E.ON-Tochter E.ON Metering GmbH und BSH Bosch und Siemens Hausgeräte aus. 115 Studienteilnehmer setzten sich intensiv mit ihren Stromkosten auseinander und verschoben unter anderem durchschnittlich jeden zweiten Waschvorgang von Spül- und Waschmaschine auf eine Uhrzeit mit günstigem Tarif, berichten die Unternehmen. Dadurch fielen 25 Prozent weniger Strom-

Projekts zur Akzeptanz und Attraktivität der Feedback-Informationen befragt hat. Wichtig dafür seien offenbar konkrete Handlungsvorschläge gewesen. Die Feedback-Informationen wurden von den meisten der 2.000 Teilnehmer nur in den ersten zwei Monaten des 18-monatigen Feldtests abgerufen. Diese Beobachtung bestätigt Kritiker, die betonen, dass es für ein effektives verbraucherseitiges Lastmanagement nicht ausreichen wird, die Verbraucher zeitnah über ihren Verbrauch sowie Kosten und Tarife zu informieren. „Ich glaube nicht, dass die Endverbraucher in der Masse ihr Verhalten ändern“, sagt etwa Andreas Bentz. Er ist bei der Deutschen Telekom für das Thema Smart-Grid zuständig. Selbst wenn es in den ersten Wochen und Monaten für viele Verbraucher interessant sei, ständig ihren Verbrauch und die Tarife im Blick zu haben und sich entsprechend zu verhalten, schlugen mit der Zeit bei der Mehrzahl der Verbraucher die Bequemlichkeit und alte Gewohnheiten durch.

Die IT-Unternehmen liefern die Infrastruktur für die Kommunikation zwischen Stomnetz und Haushaltsgeräten sowie der Haushaltsgeräte untereinander. Diese soll offen sein, damit möglichst viele Hausgeräte in das Netz eingebunden werden können.

Gerätehersteller zeigen erste „Smart-Grid“-fähige Produkte

Tatsächlich bieten die Gerätehersteller zunehmend „Smart-Grid“-fähige Endverbrauchergeräte an. So waren auf dem IFA-Stand von Liebherr „Smart grid ready“-Gefrierschränke zu sehen, die sich automatisch auf die günstigen Tarife einstellen, also vorwiegend in Niedrigtarifzeiten kühlen. Allerdings sind die Geräte noch im Prototyp-Stadium, derzeit werden sie in Baden-Württemberg getestet. Gleiches gilt für einen Geschirrspüler von Bosch, der mit dem Stromnetz kommunikativ verbunden ist. Er verfügt über ein Kommunikationsmodul zur Einbindung in ein WLAN-Netzwerk und die Funktionstaste „Optimized Start“. Die Steuerbox errechnet auf Basis verschiedener Daten wie Energie-Verfügbarkeits-Prognosen und Preissignalen den optimalen, kostengünstigsten Startzeitpunkt für den Geschirrspüler und übermittelt diesen an das Gerät.

Für Haus- und Wohnungseigentümer besonders interessant dürfte der Einsatz der Smart-Grid-Technologie bei der Warmwasserbereitung sein. Und auch bei Wärmepumpen dürfte sich eine automatisierte Steuerung mit Hilfe von Preisimpulsen lohnen.

Sowohl bei IBM als auch bei der Telekom findet sich bis dato kein großer Heizungs-hersteller in der Kooperation, die für den Durchbruch von Smart Homes sorgen soll. Bei der Telekom ist der Bereich der Heizungssteuerung immerhin teilweise über den Haustechnikanbieter eQ-3 abgedeckt, insgesamt ist der Bereich Wärmeenergie aber noch unterbelichtet. Die Telekom hat aber angekündigt, dass weitere Partnerschaften mit Herstellern von Hausgeräten und Gebäudetechnik sowie Anbietern von Sicherheitslösungen in Vorbereitung sind. Ziel sei es, die vielfältigen im Rahmen des „vernetzten Hauses“ möglichen Anwendungen abzudecken – von der Fernsteuerung von Fenstern und Beleuchtung mit einem Smartphone oder Tablets bis hin zum Bedienen von Alarmanlagen oder Steuern von Haushaltsgeräten.

Silke Thole, Tübingen



Smart Homes und die Vernetzung von Haushaltsgeräten waren ein großes Thema auf der IFA 2011.

Foto: Silke Thole

kosten an als zuvor. Eine Ampel auf dem Display eines Mobiltelefons zeigte den Kunden, ob sich das aktuelle Strompreisniveau im niedrigen, mittleren oder hohen Bereich bewegte.

„Allerdings führen gut dargestellte und zeitnah gelieferte Informationen nicht automatisch zu einer deutlichen Verbrauchsreduktion“, sagt Konrad Götz vom Institut für sozial-ökologische Forschung ISOE, das die Teilnehmer des Intelliekon-

Bentz plädiert daher für automatisierte Lösungen, bei denen der Verbraucher selbst keine besonders aktive Rolle spielt. Als Beispiel nennt er die Spülmaschine mit einem normalen und einem Eco-Knopf. „Der Verbraucher muss dann nur entscheiden, will ich die Maschine heute Abend ausräumen oder reicht es mir morgen. Reicht es morgen, drückt er den Eco-Knopf und die Maschine startet dann automatisch in einer Niedrigtarifphase.“ Genau auf solche Lösungen zielen Telekom, IBM und die Energieversorger ab.

Textmuster und Checklisten für die tägliche Praxis.

Praxiserprobte Formulare

zum gesamten Wohnungseigentumsrecht bietet Ihnen dieses Beck'sche Formularbuch. Sie finden vielfältige **Muster für die Rechtsgestaltung** sowie umfangreiche **Checklisten und Formulare für die Korrespondenz und das streitige Verfahren** – jeweils mit ausführlichen Anmerkungen. Außerdem behandelt: Das Rechnungswesen der Gemeinschaft, Eigentümerversammlung und Verwalter sowie angrenzende Rechtsbereiche (z. B. Grundbuch-, Miet- und Bauträgerrecht).

Ihre Vorteile auf einen Blick

- mehr als 300 Formulare und Checklisten – auch auf CD-ROM (ohne Anmerkungen)
- für Gestaltung, Beratung, Korrespondenz und Prozess
- von renommierten Praktikern sorgfältig bearbeitet.

Die Neuauflage

berücksichtigt die umfangreiche Rechtsprechung und Literatur zum WEG. Auch zahlreiche gesetzliche Änderungen, insbesondere das FamFG, sind eingearbeitet.



Eine große Hilfe

für Rechtsanwälte, Notare, Rechtspfleger, Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungseigentümer und -verwalter.

Leseprobe: www.beck-shop.de/837708

Fax-Coupon

___ Expl. 978-3-406-61075-2
Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht
2. Auflage. 2011. XXV, 1285 Seiten.
In Leinen mit CD-ROM € 118,-

Name _____

Straße _____

PLZ/Ort _____

Datum/Unterschrift _____

158504

Bei schriftlicher oder telefonischer Bestellung haben Sie das Recht, Ihre Bestellung innerhalb von 2 Wochen nach Absendung ohne Begründung in Textform (z.B. Brief, Fax, Email) zu widerrufen. Die rechtzeitige Absendung des Widerrufs innerhalb dieser Frist genügt. Die Frist beginnt nicht vor Erhalt dieser Belehrung. Der Widerruf ist zu richten an den Lieferanten (Buchhändler, beck-shop.de oder Verlag C.H. Beck, c/o Nördlinger Verlagsauslieferung, Augsburg Str. 67a, 86720 Nördlingen). Im Falle eines Widerrufs sind beiderseits empfangene Leistungen zurückzugewähren. Kosten und Gefahr der Rücksendung trägt der Lieferant. Zu denselben Bedingungen haben Sie auch ein Rückgaberecht für die Erstlieferung innerhalb von 14 Tagen seit Erhalt. Ihr Verlag C.H. Beck oHG, Wilhelmstr. 9, 80801 München.

Bestellen Sie bei Ihrem Buchhändler oder bei:
beck-shop.de oder Verlag C.H. Beck · 80791 München
Fax: 089/38189-402 · www.beck.de



Die neue Rechtsprechungs- übersicht in Ihrer DW

Ab dieser Ausgabe der DW Die Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen eine neue Form der Rechtsprechungsübersicht an, die wir deutlich aufgewertet und in einer neuen Struktur und auch Verantwortung zu Ihrem Nutzen verändert haben.

Wir werden in Zukunft drei bis vier Seiten Rechtsprechung pro Monat, von RiAG Dr. Olaf Riecke – seit 1983 Richter in Hamburg – und RA Heiko Ormanschick – seit 1989 Rechtsanwalt in Hamburg – zusammengestellt und bearbeitet, veröffentlichen.

Beide Autoren waren langjährig Schriftleiter beziehungsweise geschäftsführender Redakteur der WE, sind aktuell Redakteure der ZMR, Dozenten an der Hagen Law School im Rahmen der Ausbildung zum Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Fachbuchautoren. Dr. Riecke ist darüber hinaus Referent unter anderem auf Tagungen der Wohnungswirtschaft sowie der Anwaltsfortbildung.

Was hat sich geändert?

Mit einer internen Inhaltsübersicht, die in Rubriken wie zum Beispiel Mietrecht, WEG-Recht et cetera einen einfachen Zugriff bietet, können Sie sich schnell einen Überblick über den Inhalt der aktuellen Ausgabe machen und nach Urteilen und Rubriken suchen.

Veröffentlicht werden im Heft Überschrift, Leitsatz, Fundstellen und Aktenzeichen, Paragraphenzeile und eine Umsetzung für die Praxis. Zusätzlich erscheint dann auf der Onlineseite eine PDF-Datei mit dem Sachverhalt und der Begründung zwecks weiterer inhaltlicher Auseinandersetzung mit der Entscheidung. Die Verlinkung werden wir Ihnen im Heft kommunizieren. Dadurch können wir Ihnen deutlich mehr Rechtsprechung als bisher anbieten.

Sollten Sie Manuskripte oder Urteile einreichen wollen, wenden Sie sich bitte direkt an:
olaf@riecke-hamburg.de und kanzlei@ormanschick.de



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de

INHALT

MIETRECHT

- 84 BGH, BGB §§ 199, 551, 812
Zur Verjährung der Rückforderung einer ohne Rechtsgrund erbrachten Kautions
- 84 BGH, BGB §§ 314, 765
Kündigung einer Sicherheit
- 84 BGH, BGB §§ 558a, 558c, 558d
Auslegung eines Mietspiegels
- 84 BGH, BGB § 548
Zur Verjährung von Schadensersatzansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen Mieter
- 85 BGH, BGB § 558a Abs. 2 Nr. 1
Mieterhöhung mit veraltetem Mietspiegel
- 85 BGH, BGB § 535
Kontrolle von Öfen durch Vermieter; Verkehrssicherungspflicht
- 85 BGH, BGB § 573 Abs. 1 Satz 1
Eigenbedarfskündigung
- 85 BGH, § 7 Abs 1 N RAuchSchG RP, § 536 Abs 1 S. 1 BGB, § 536a Abs. 1 BGB, § 581 Abs. 2 BGB
Rauchverbot kein Mangel der Pachtsache
- 85 BGH, BGB § 556 Abs. 3
Formunwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung bei fehlender Umlagevereinbarung bzw. vereinbarter Betriebskostenpauschale oder falsch angesetztter Vorauszahlungen
- 86 BGH, BGB § 556 Abs. 3 Satz 1; 556 Abs. 4
Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode
- 86 BGH, BGB § 560 Abs. 4
Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen
- 86 BGH, BGB § 566a
Kautions und Erwerberhaftung

WEG-RECHT

- 86 LG München I, WEG §§ 14, 22
Aufspaltung eines Gesamtvorhabens in einzelne gesondert beschlossene Baumaßnahmen
- 87 Amtsgericht Oberhausen, WEG § 22; BGB § 278
Wanddurchbruch mit Folgeschäden
- 87 BGH, WEG § 18
Abmahnung vor Entziehungsbeschluss bei Wohnungseigentum
- 87 Amtsgericht München, WEG § 16 Abs. 3
Abweichende Kostenverteilung nach bereits beschlossener Jahresabrechnung; Energieausweis
- 87 BGH, ZPO §§ 85, 233; GVG § 72
Folgen einer gerichtlichen Falschbezeichnung als „Wohnungseigentumssache“



Dr. Olaf Riecke
Baumweg 1
22589 Hamburg
Telefon: 040 871697
Olaf@Riecke-Hamburg.de
www.Riecke-Hamburg.de

RA Heiko Ormanschick
Blankeneser Bahnhofstraße 46
22587 Hamburg
Telefon: 040 866060-0
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



ONLINEVERSION

Downloads: Urteile mit diesem Symbol können Sie als Langversion im Internet unter www.diewohnungswirtschaft.de/recht/ herunterladen.

MIETRECHT

BGH, BGB §§ 199, 551, 812

Zur Verjährung der Rückforderung einer ohne Rechtsgrund erbrachten Kautio

Soweit die vom Mieter einer Wohnung erbrachte Kautio drei Monatsmieten übersteigt, steht ihm – unabhängig von der Beendigung des Mietverhältnisses und der Rückgabe der Mietsache – ein Bereicherungsanspruch zu, der binnen drei Jahren seit Ablauf des Jahres verjährt, in dem der Mieter den überschießenden Betrag gezahlt hat.

Urteil vom 1. Juni 2011, VIII ZR 91/10

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Eine Kautionsvereinbarung ist insoweit unwirksam, als sie die bei einem Mietverhältnis über Wohnraum maximal zulässige Höhe von drei Monatsmieten übersteigt. Gegen den daraus resultierenden Bereicherungsanspruch hatte der Vermieter die Einrede der Verjährung erhoben. Für den Beginn einer Verjährung kommt es nicht darauf an, wann der Mieter erfahren hat, dass die getroffene Kautionsvereinbarung (teil)unwirksam war. Allerdings setzt der Beginn der Verjährung voraus, dass der Gläubiger unter anderem von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat. Hierfür lässt es der BGH genügen, wenn der Mieter die tatsächlichen Umstände kennt, aus denen sich für einen rechtskundigen Dritten der Anspruch ergibt. Bei einem Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung liegt die erforderliche Kenntnis des Mieters bereits dann vor, wenn er von der Leistung und vom Fehlen des Rechtsgrundes weiß. Eine zutreffende rechtliche Würdigung setzt der Beginn der Verjährung hingegen nicht voraus.

BGH, BGB §§ 314, 765

Kündigung einer Sicherheit

Hat der Fremdgeschäftsführer einer GmbH für diese eine persönliche Mietsicherheit begeben (hier: Schuldmitübernahme/Schuldbeitritt), stellt sein Ausscheiden aus dem Geschäftsführeramt zwei Monate, bevor die Miete bei der Gesellschaft uneinbringlich wird, keinen wichtigen Grund zur Kündigung der Sicherheit gegenüber dem Vermieter dar.

Urteil vom 20.7.2011, XII ZR 155/09

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Der BGH erblickt keinen wichtigen Grund in der Abberufung vom Geschäftsführeramt, nicht für dasjenige einzustehen, was mit der zu Sicherungszwecken erklärten Schuldmitübernahme versprochen war. Denn die Gefahr einer Kündigung des Anstellungsvertrages lag allein in der Risikosphäre des Geschäftsführers und nicht in derjenigen der Vermieterin. Dieser kam es darauf an, neben der nur mit ihrem Vermögen haftenden Kapitalgesellschaft zusätzlich eine persönliche Sicherheit zu erlangen, die ihr eine vom Geschäftserfolg unabhängige Miete garantierte. Diese Interessenlage war Grundlage des eingegangenen Sicherungsverhältnisses.

BGH, BGB §§ 558a, 558c, 558d

Auslegung eines Mietspiegels

Die Auslegung eines Mietspiegels (§ 558a Abs. 2 Nr. 1, §§ 558c, 558d BGB) unterliegt der uneingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung. Denn ebenso wie bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen besteht auch bei einem Mietspiegel ein Bedürfnis nach einheitlicher Handhabung, das es rechtfertigt, einen Mietspiegel innerhalb seines Geltungsbereichs wie eine reversible Rechtsnorm zu behandeln.

Urteil vom 4.5.2011, VIII ZR 227/10

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Es entspricht ganz gefestigter Rechtsprechung, dass der Tatrichter innerhalb der in einem qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Spanne die ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung (Einzelvergleichsmiete) festzustellen und hierfür die Wohnung innerhalb der Spanne des Mietspiegels einzustufen hat. Die Einzelvergleichsmiete ihrerseits kann schon deshalb nicht in jedem Fall mit dem höchsten Wert der Mietspiegelspanne übereinstimmen, weil sonst die Ausweisung von Mietzinsspannen im Mietspiegel jegliche Funktion verlieren würde. Nach dem Mietspiegel 2007 der Stadt Regensburg (ein solcher war vorliegend betroffen) ist die Einzelvergleichsmiete in der Weise zu ermitteln, dass auf der Grundlage der nach den Tabellen 1-6 errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete geprüft wird, ob aufgrund konkreter Merkmale der Wohnung ein Zu- oder Abschlag zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete von bis zu 20 Prozent der Basismiete gemäß Nr. 5 der Erläuterungen zum Mietspiegel gerechtfertigt ist.

BGH, BGB § 548

Zur Verjährung von Schadensersatzansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen Mieter

Auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums findet die Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB keine Anwendung.

Urteil vom 29.6.2011, VIII ZR 349/10

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Die Überlassung der Mietsache beruht nicht auf einer Verfügung der Wohnungseigentümergeinschaft über das Gemeinschaftseigentum, sondern allein auf einer Disposition des vermietenden Wohnungseigentümers. Vor diesem Hintergrund sieht der BGH keinen Anlass, die Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich der Verjährung von Schadensersatzansprüchen den Sondervorschriften des Mietrechts zu unterwerfen. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat vielfach keine Kenntnis vom Auszug des Mieters eines ihrer Wohnungseigentümer. Sie hat demzufolge auch keine Veranlassung, das dem Mieter zum Mitgebrauch überlassene Gemeinschaftseigentum wie Hauseingangsbereich, Treppenhaus und Aufzug zeitnah zum Auszug oder der Rückgabe der Wohnung zu untersuchen.

BGH, BGB § 558a Abs. 2 Nr. 1

Mieterhöhung mit veraltetem Mietspiegel

Ein Mieterhöhungsbegehren ist nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil der Vermieter darin zur Begründung auf den bisher geltenden Mietspiegel und nicht auf den kurz zuvor veröffentlichten neuesten Mietspiegel Bezug genommen hat.

Urteil vom 6.7.2011, VIII ZR 337/10

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Die Bezugnahme in einem Mieterhöhungsbegehren auf einen veralteten Mietspiegel führt nicht dazu, dass es dem Mieterhöhungsverlangen an der erforderlichen Begründung fehlt. Nach Auffassung des BGH handelt es sich – ähnlich wie bei der Einordnung der Wohnung des Mieters in ein unzutreffendes Mietspiegelfeld – um einen bloß inhaltlichen Fehler.

BGH, BGB § 535

Kontrolle von Öfen durch Vermieter; Verkehrssicherungspflicht

Der Vermieter ist im Rahmen seiner Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht nicht gehalten, ordnungsgemäß installierte Öfen in der Wohnung des Mieters ohne besonderen Anlass einer regelmäßigen Kontrolle, etwa im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit und Dichtigkeit der Wandanschlüsse, zu unterziehen.

Beschluss vom 1.6.2011, VIII ZR 310/10

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Ähnlich wie bei der Elektroinstallation in der Wohnung des Mieters reicht es – soweit nicht im Einzelfall besondere Umstände vorliegen – aus, wenn auftretende Unregelmäßigkeiten oder vom Mieter angezeigte Mängel unverzüglich von einem Fachmann abgestellt werden.

BGH, BGB § 573 Abs. 1 Satz 1

Eigenbedarfskündigung

Zum Umfang des Begründungserfordernisses in § 573 Abs. 3 BGB

Urteil vom 6.7.2011, VIII ZR 317/10

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Der Zweck des Begründungserfordernisses besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.

BGH, § 7 Abs 1 N RauchSchG RP, § 536 Abs 1 S. 1 BGB, § 536a Abs. 1 BGB, § 581 Abs. 2 BGB

Rauchverbot kein Mangel der Pachtsache

Das Rauchverbot in § 7 Abs. 1 Nichtraucherschutzgesetz Rheinland-Pfalz stellt keinen Mangel einer verpachteten Gaststätte dar.

Urteil vom 13.7.2011, XII ZR 189/09

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Ein Verpächter von Gewerberäumen ist lediglich verpflichtet, den Pachtgegenstand während der Vertragslaufzeit in einem Zustand zu erhalten, der dem Pächter die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht. Das Verwendungsrisiko bezüglich der Pachtsache trägt bei der Gewerberaummieta dagegen grundsätzlich der Mieter. Erfüllt sich dessen Gewinnerwartung aufgrund eines nachträglich eintretenden Umstandes nicht, so verwirklicht sich damit ein typisches Risiko des Pächters. Das gilt auch in Fällen, in denen es durch nachträgliche gesetzgeberische oder behördliche Maßnahmen zu einer Beeinträchtigung des Gewerbebetriebs kommt. Bei dem Erlass des Nichtraucherschutzgesetzes Rheinland-Pfalz handelt es sich um eine Gesetzesänderung, die, vergleichbar einer nachträglichen Änderung der Sperrzeit, allein in das wirtschaftliche Risiko des Pächters fällt.

BGH, BGB § 556 Abs. 3

Formunwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung bei fehlender Umlagevereinbarung bzw. vereinbarter Betriebskostenpauschale oder falsch angesetzter Vorauszahlungen

Die (vertragswidrige) Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer Umlagevereinbarung fehlt oder für die eine Pauschale vereinbart ist, führt nicht zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen. Das Gleiche gilt für in der Abrechnung zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen oder den Ansatz von Soll- statt Ist-Vorauszahlungen.

Urteil vom 18.5.2011, VIII ZR 240/10

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH führen (formelle) Mängel, die nur einzelne Kostenpositionen betreffen, nicht zur Unwirksamkeit der gesamten Abrechnung, wenn diese Positionen unschwer aus der Abrechnung herausgerechnet werden können. Das Gleiche gilt für inhaltliche Mängel. Rechnet der Vermieter Kosten ab, für die eine Pauschale vereinbart ist, bleiben diese im Falle fristgemäßer Einwendung des Mieters unberücksichtigt. Eine etwaige Nachforderung des Vermieters, die sich aus den übrigen Positionen ergibt, bleibt davon unberührt.

BGH, BGB § 556 Abs. 3 Satz 1; 556 Abs. 4

Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode

§ 556 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 BGB steht einer einmaligen einvernehmlichen Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode zum Zwecke der Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung nicht entgegen.

Urteil vom 27.7.2011, VIII ZR 316/10

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

In der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum war es bislang herrschende Meinung, dass eine vertragliche Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode ohne Ausnahme unzulässig sei. Lediglich vereinzelt vertretene Meinungen hielten eine im Verlauf des Mietverhältnisses vereinbarte (einmalige) Verlängerung der Abrechnungsperiode jedenfalls dann für unbedenklich, wenn sie auf sachlichen Gründen beruhte. Dieser letztgenannten Auffassung schloss sich nun der BGH an und stellt klar, dass die bisher herrschende Meinung keine Stütze in den Gesetzesmaterialien fand. Weder die Entstehungsgeschichte der Regelungen in § 556 Abs. 3 S. 1, Abs. 4 BGB noch deren Sinn und Zweck schließen eine solche vertragliche Absprache aus. Nach Auffassung des BGH werden die mit einer Verlängerung des Abrechnungszeitraums dem Mieter möglicherweise entstehenden Nachteile durch entsprechende Vorteile hinreichend kompensiert.

BGH, BGB § 560 Abs. 4

Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen

Nach einer Betriebskostenabrechnung ist eine Anpassung der Vorauszahlungen auch dann möglich, wenn bereits die folgende Abrechnungsperiode abgelaufen, aber noch nicht abgerechnet ist. Eine Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen ist nur für die Zukunft möglich.

Urteil vom 18.5.2011, VIII ZR 271/10

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Gemäß § 560 Abs. 4 BGB kann jede Partei nach einer Abrechnung von Betriebskosten durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe verlangen. Eine Einschränkung dieses Anpassungsrechts dahin, dass es nur aufgrund der letztmöglichen Abrechnung vorgenommen werden kann, selbst wenn diese noch nicht erstellt ist, lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen. Eine Anpassung der Vorauszahlungen ist (selbstverständlich) nur mit Wirkung für die Zukunft möglich. Wichtig: Vorauszahlungen können nur bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist eingefordert werden. Danach können Nebenkosten nur noch aufgrund einer Abrechnung in der sich daraus ergebenden Höhe geltend gemacht werden.

BGH, BGB § 566a

Kautions- und Erwerberhaftung

Infolge einer nach Inkrafttreten von § 566a BGB erfolgten Veräußerung vermieteten Wohnraums tritt der Erwerber auch

dann in die durch die Zahlung der Kautions an den ursprünglichen Vermieter begründeten Rechte und Pflichten ein, wenn es zuvor – noch unter der Geltung des § 572 BGB aF – weitere Veräußerungsgeschäfte gegeben hat und die Kautions in der Kette der vorangegangenen Vermieter nicht weitergeleitet worden war.

Urteil vom 1.6.2011, VIII ZR 304/10

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Die Vorschrift des § 566a BGB dient dem Schutz des Mieters und soll ein Auseinanderfallen von Kautions und Mietvertrag vermeiden. Dem Mieter sollen Schwierigkeiten bei der Durchsetzung der Ansprüche aus der Kautions gegenüber dem unter Umständen schon lange aus dem Mietverhältnis ausgeschiedenen Vermieter, dessen Aufenthalt dem Mieter häufig nicht bekannt sein wird, erspart werden (vgl. BR-Drucks. 439/00, abgedruckt in NZM 2001, 20, 27; BT-Drucks. 14/5663, S. 81). Dieser Schutzzweck greift auch dann ein, wenn nacheinander mehrere Veräußerungen stattgefunden haben, von denen – wie hier – eine noch vor dem Inkrafttreten des § 566a BGB erfolgt ist.

WEG-RECHT

LG München I, WEG §§ 14, 22

Aufspaltung eines Gesamtvorhabens in einzelne gesondert beschlossene Baumaßnahmen

1. Werden in mehreren hintereinander unter einem TOP gefassten Beschlüssen diverse einzelne Baumaßnahmen beschlossen, die alle das Ziel haben, eine Gewerbeeinheit umzubauen, darf nicht nur jede einzelne Teilbaumaßnahme für sich allein, isoliert betrachtet und auf Nachteile gemäß § 14 Nr. 1 WEG hin untersucht werden. Es ist dabei vielmehr auch das Gesamtvorhaben insgesamt zu beurteilen (Anschluss an BayObLG NJW-RR 1992, 272).

2. Nachteile infolge der Umbaumaßnahmen sind nicht allein schon deswegen unvermeidlich im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG, weil der Umbau erforderlich ist, um die betroffene Sondereigentums einheit wirtschaftlich rentabel nutzen zu können. Das gilt auch, wenn die angestrebte Nutzung noch von der Teilungserklärung gedeckt wäre.

3. Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass bauliche Änderungen der Zustimmung des Verwalters bedürfen, ist diese Regelung regelmäßig dahin auszulegen, dass dieses Erfordernis zusätzlich zur, nicht anstelle von der Zustimmungspflicht der Eigentümer nach §§ 22 I, 14 Nr. 1 WEG besteht.

Urteil vom 20.6.2011, 1 S 23256/10

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Durch Aufteilung einer faktisch einheitlichen baulichen Maßnahme lässt sich ein Nachteil im Sinne des § 14 WEG für Mitwohneigentümer nicht vermeiden. Ist bereits der beschlossene Umbau der Gewerbeeinheit optisch nachteilig, so bedarf es der Zustimmung aller Eigentümer gemäß § 22 WEG. Für den WEG-Verwalter stellt sich hier immer die Frage, ob die Zustimmung der nachteilig Betroffenen neben dem allgemeinen Mehrheitserfordernis ein

Beschlussquorum vergleichbar der doppelt qualifizierten Mehrheit in den §§ 16 Abs. 4 und 22 Abs. 2 WEG ist. Noch wird dies überwiegend wohl verneint; dies hat zur Folge, dass ein Mehrheitsbeschluss vom Verwalter zu verkünden ist. Er ist Vollzugsorgan; die Rechtmäßigkeitskontrolle erfolgt erst im Anfechtungsprozess.

Amtsgericht Oberhausen, WEG § 22; BGB § 278

Wanddurchbruch mit Folgeschäden

Wer als Wohnungseigentümer einen Wanddurchbruch unter Beteiligung von Sonderfachleuten durchführen lässt, haftet für Folgen von Planungsfehlern.

Urteil vom 5.7.2011, 34 C 113/10

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Nach der Ansicht auch des BGH (NJW 2001, 1212) kann ein Wanddurchbruch selbst hinsichtlich einer tragenden Wand erfolgen, wenn keinerlei Schäden zu besorgen sind und auch nicht auftreten. Dies hat der bauwillige Eigentümer gegebenenfalls durch Gutachten von Architekten und Statikern nachzuweisen.

Anders bei Planungsfehlern: Hier haftet der Umbauende voll für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen/Sonderfachleute.

BGH, WEG § 18

Abmahnung vor Entziehungsbeschluss bei Wohnungseigentum

Im Rahmen einer gegen einen Entziehungsbeschluss gerichteten Anfechtungsklage ist zu prüfen, ob dem Beschluss die erforderliche Abmahnung vorausgegangen ist. Dagegen ist die inhaltliche Richtigkeit der in der Abmahnung aufgeführten Gründe und die Frage, ob nach der Abmahnung erneut gegen Pflichten verstoßen worden ist, ausschließlich Gegenstand der Entziehungsklage (Fortführung des Senatsurteils vom 19. Januar 2007, V ZR 26/06, BGHZ 170, 369 ff.).

Urteil vom 8.7.2011, V ZR 2/11

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Der Entziehungsbeschluss ist nur eingeschränkt gerichtlich zu überprüfen. Es müssen die allgemeinen Beschlussanforderungen wie ordnungsgemäße Ladung, korrekte Ankündigung etc. gegeben sein. Ungeklärt war bisher, ob das Vorliegen einer Abmahnung bereits im Anfechtungsverfahren gegen den Entziehungsbeschluss als Vorstufe zur Entziehungsklage (sog. Abmeierung) zu prüfen ist. Das hat der BGH jetzt bejaht. Grund hierfür ist die einschneidende Wirkung der Entziehungsklage, die mit Blick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nur letztes Mittel sein kann. Die Abmahnung soll einerseits den Wohnungseigentümer warnen und ihm Gelegenheit zur Änderung seines Verhaltens geben, andererseits den übrigen Wohnungseigentümern eine sichere Entscheidungsgrundlage für den Entziehungsbeschluss verschaffen. In jedem Fall muss die Abmahnung hinreichend konkret und bestimmt sein. Zu beachten ist, dass ein vorangegangener Entziehungsbeschluss die Qualität einer Abmahnung haben kann.

Amtsgericht München, WEG § 16 Abs. 3

Abweichende Kostenverteilung nach bereits beschlossener Jahresabrechnung; Energieausweis

1. § 16 Abs. 3 WEG geht insoweit als Spezialvorschrift anderweitigen älteren Regelungen vor.

2. Die Zweitbeschlusskompetenz darf im Bereich der Jahresabrechnung nur dazu dienen, eine zunächst unrichtige Jahresabrechnung zu korrigieren. § 16 Abs. 3 WEG bietet im Ergebnis nicht die Möglichkeit, Kosten, die im abgelaufenen Wirtschaftsjahr bereits endgültig angefallen sind, anderweitig durch eine Gutschrift im folgenden Wirtschaftsjahr zu verteilen.

3. Wird mit einem Beschluss auch ein Verstoß gegen das Zu- und Abflussprinzip in den (noch zu erstellenden) Einzeljahresabrechnungen 2010/2011 beabsichtigt, weil eine fiktive Gutschrift erfolgen soll, der keine tatsächliche Einnahme gegenübersteht, so ist dies unzulässig.

Urteil vom 30.6.2011, 483 C 31786/10

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Die neue Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 3 WEG bietet nicht die Möglichkeit, Kosten, die im abgelaufenen Wirtschaftsjahr bereits endgültig angefallen sind, anderweitig durch eine Gutschrift im folgenden Wirtschaftsjahr zu verteilen. Letztlich würde damit sogar die Anfechtungsfrist unterlaufen. Ein solcher Beschluss wäre ordnungswidrig; es gibt keinen sachlichen Grund für ihn. Er muss allerdings vom Benachteiligten fristgerecht und mit zutreffender Begründung angefochten werden, da keine Nichtigkeit anzunehmen ist.

BGH, ZPO §§ 85, 233; GVG § 72

Folgen einer gerichtlichen Falschbezeichnung als „Wohnungseigentumssache“

Wird die Klage einer Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen Dritten in dem erstinstanzlichen Urteil fälschlich als „Wohnungseigentumssache“ bezeichnet, darf sich der Rechtsanwalt bei Einlegung der Berufung nicht darauf verlassen, dass die besondere Rechtsmittelzuständigkeit gemäß § 72 Abs. 2 GVG eingreift.

Beschluss vom 14.7.2011, V ZB 67/11

ONLINEVERSION

Umsetzung für die Praxis

Es ist gut, um die Existenz von sog. Sonderzuständigkeiten und „Konzentrationsgerichten“ in der 2. Instanz in WEG-Verfahren nach den §§ 43 Nr. 1-4 und 6 WEG zu wissen. Nur ist es noch wichtiger, selbst zu prüfen, ob überhaupt eine solche WEG-Sache vorliegt oder ein Verfahren nach § 43 Nr. 5 WEG beziehungsweise eine einfache Zivilsache (z. B. Prozesspartei ist ein Mieter). Hier kann man sich nicht auf die (unverbindliche) Bezeichnung durch das Gericht der 1. Instanz einfach verlassen. Anwaltsfehler muss sich die Partei zurechnen lassen.

Schöck Balkonsysteme GmbH

Denkmalschutz stellt hohe Anforderungen

In der Bundeshauptstadt wird derzeit an dem Denkmalwohnprojekt „Monroe Park“ in Berlin-Lichterfelde gebaut. Das Areal umfasst 45.000 Quadratmeter Gesamtgrundstücksfläche. Die Anbringung freiauskragender Balkone schafft eine optische Aufwertung des Gebäudeensembles und sorgt für zusätzlichen Wohlfühlfaktor. Eine thermische Trennung der Balkone von der denkmalgeschützten Altbausubstanz wird mit den standardisierten Komplettlösungen der Schöck Balkonsysteme GmbH ermöglicht.

Bei der Analyse der Altbausubstanz wurde schnell klar, dass hier viel Fingerspitzengefühl gefragt ist. Gemeinsam mit den verantwortlichen Planern entwickelten die Ingenieure der Schöck Balkonsysteme GmbH tragfähige Lösungen für die unterschiedlichen Bestandskonstruktionen. „Auch wenn alle Gebäude von außen betrachtet gleich aussahen, so unterschieden sich die vorgefundenen Deckenkonstruktionen teilweise erheblich voneinander“, bestätigt Markus Baron, Projektverantwortlicher Ingenieur der Schöck Bal-

konsysteme GmbH. „Es mussten daher für 180 Balkone unterschiedliche Anschlusskonstruktionen entwickelt werden. Die Details wie die Balkone letztendlich angebracht wurden, werden im Nachhinein nicht mehr sichtbar sein. Denn das Ziel ist, dass nach der Fertigstellung alle Balkone und somit alle Gebäude einheitlich und optisch stimmig aussehen“, erklärt Baron weiter.

Das Anschlusselement, das die Balkonplatte mit der Altbausubstanz verbindet, wurde von den Ingenieuren der Schöck Balkonsysteme entwickelt. Es enthält die Schöck Isokorb Technologie und sorgt damit für eine thermische Trennung der Balkone vom Gebäude. Das Bauteil gewährleistet durch seine Dämmfuge und die Verwendung von Edelstahl eine gute Wärmedämmung. Bei üblicher Raumfeuchte kann sich kein Tauwasser absetzen und somit können sich auch keine Schimmelpilze bilden. Die Temperaturdehnungen innerhalb der äußeren Stahlkonstruktion können durch die gewählten Anschlüsse ermüdungssicher aufgenommen werden. www.schoeck.de



Detailansicht der Balkonanschlüsse für die Balkone im Monroe Park.

Quelle: Schöck Balkonsysteme GmbH

Für diese Texte sind die Anbieter selbst verantwortlich.

Korzilius GmbH

Für den Boden ein neues Kleid

Die Firma Korzilius bietet ein neues Kernsortiment für den Boden mit drei neuen Serien für den Formatbereich 31 x 31 Zentimeter an. „Montana“, „Nevada“ und „Utah“ ergänzen das Programm mit aktuellen Gesteinsoptiken, mit einer zeitlosen Farbpalette, mit hoher Trittsicherheit und Frostbeständigkeit. Jeweils eine De-

korbordüre bieten die Serien „Montana“ und „Nevada“ an. Bei „Utah“ unterstützt Stäbchenmosaik die Realisierung individueller Verlegekonzepte. Sämtliche drei Serien eignen sich für Bodenflächen sowohl im Innenbereich als auch für Terrassen, Balkone und andere Flächen im Außenbereich.

www.korzilius.de



„Montana“ bietet drei warme, harmonische Farben zur Auswahl an, Bordüre und Sockel vervollständigen das Programm.

Quelle: Korzilius GmbH

Bayer MaterialScience

EcoCommercial Building Program

Architekten, die zukunftsfähige Gebäudestrategien konzipieren, Projektentwickler, die Bauprojekte steuern, sowie Bauherren und Nutzer von Bürogebäuden haben alle eines gemeinsam: Sie brauchen innovative Baulösungen und Dienstleistungen, die langfristig die Energieeffizienz und Klimaverträglichkeit von Gebäuden verbessern und somit auch zur Rentabilität von Unternehmen beitragen. Nachhaltiges, umweltfreundliches und wirtschaftliches Bauen ist nur dann realisierbar, wenn es gelingt, das enorme Spannungsfeld zwischen Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Design zu lösen. Nachhaltiges

Bauen als Komplettlösung ist ein Novum in der Bauindustrie. Bayer MaterialScience will mit der Entwicklung des „EcoCommercial Building Program“ und seinen Serviceleistungen wie Beratung und Vermittlung in ein großes interdisziplinäres Partnernetzwerk einen Meilenstein setzen. Die globalen Netzwerkpartner werden frühzeitig eingebunden. Geboten wird ein integrierter Planungsprozess rund um Schlüsselprodukte und Dienstleistungen für umweltfreundliche aber wirtschaftliche Bauprojekte sowie Werkstoff-KnowHow auf hohem internationalem Niveau. www.ecocommercialbuilding.de

Nullenergie ist machbar



Von Abwasserwärmetauscher bis zu Zirkulationsverlusten: 190 Seiten Buch, die es „in sich haben“. 23 Projekt-Beispiele für Nullenergiehäuser aus Deutschland, Österreich und der Schweiz stellen Karsten Voss und Elke Musall vor: Projekte unterschiedlicher Größen und an

verschiedenen Standorten, Wohn- und Nichtwohnbauprojekte, Siedlungen und eine neu geplante Stadt in den Vereinigten Arabischen Emiraten. Vergleiche mit über 50 weiteren realisierten Projekten verdeutlichen die große Dynamik der derzeitigen Entwicklung. Kein Schnupperband, sondern einer für Fachleute: Methodische Grundlagen der Energiebilanzierung, deren Normung und Gesetzgebung sind hier zu finden, viele Ansichten und Grundrisse, Zahlen und Tabellen, Letztere vor allem zur Energiebilanz und -effizienz. Erfahrungen der Nutzer, etwa Betriebsangehörige oder Bewohner, sind dokumentiert, ein Glossar und ausführliches Stichwortverzeichnis runden den Band ab. Für Wohnungswirte besonders interessant: der Weg zum Nullenergiehaus im Bestand.

Nullenergiegebäude. Internationale Projekte zum klimaneutralen Wohnen und Arbeiten. Karsten Voss. Elke Musall. 190 S., Detail Green Books. 2011. 49,90 Euro. ISBN 978-3-920034-50-8

In Deutschland spielt die Musik in der Provinz



Liebevoll und mit genauer Beobachtung beschreibt der TAZ-Journalist Ralph Bollmann Bühnen in der Provinz, die weit weniger „provinziell“ daherkommen, als der Autor anfangs dachte. Achtzig feste Opernensembles gibt es in Deutschland, Bollmann hat sie alle besucht – und zwölf Jahre dafür gebraucht. 1997 in Neustrelitz begonnen, führten ihn seine Reisen durch Groß- und Kleinstädte im ganzen Land, durch Detmold und Rudolstadt ebenso wie Leipzig und Frankfurt. Schwerpunkt des Buches sind weniger

die Inszenierungen auf der Bühne, sondern mehr die der Städte und Ortschaften und ihre politische und kulturelle Entwicklung.

Walküre in Detmold. Eine Entdeckungsreise durch die deutsche Provinz. Ralph Bollmann. 284 S., Klett-Cotta. 2011. 19,95 Euro. ISBN 378-3-608-94621-5

Deutscher Landschaftsarchitektur-Preis 2011



In neuem grafischen Gewand zeigt sich die nunmehr sechste Dokumentation der Ergebnisse des Wettbewerbes Deutscher Landschaftsarchitektur-Preis 2011. Grüner wohnen? Wo Lebensstil und Lebensraum so unmittelbar verbunden werden, ist dies der Ausdruck veränderter gesellschaftlicher Orientierungen. Aus alternativen Positionen wurden Leitlinien eines Gemeinwesens. Wie tragen Landschaftsarchitekten zu diesen neuen Entwürfen und Entwurfshaltungen bei? Ist das soziale Grün der Städte weiterhin planerische Verantwortung oder individuelle Entscheidung? Das Buch lässt Wissenschaftler und Planer zu Wort kommen. An zahlreichen Planungen und anhand von Essays zeigt das Buch, mit welchen Strategien die Profession den neuen Herausforderungen begegnet. Zudem wird der Sonderpreis 2011 Wohnumfeld präsentiert, an dem sich über 80 Planungsbüros beziehungsweise Auftraggeber beteiligten.

grüner wohnen. green living. Deutscher Landschaftsarchitektur-Preis 2011. dt./engl. 176 Seiten. 49,90 Euro. ISBN 978-3-0346-0755-1

Linking the existing with the imaginary



The KNOT ist ein internationales Kunstprojekt, bei dem im Sommer 2010 gleichzeitig öffentliche Plätze „als urbane Räume“ in Berlin, Warschau und Bukarest „besetzt“ wurden. Die meist jungen Weltbürger zeigten auf öffentlichen Plätzen in drei Städten Aktionskunst, Installationen, Objekte und Graffiti, suchten Austausch und boten Passanten und Bewohnern im Quartier Beteiligungsmöglichkeiten. Mit Blog und Video wurde das Projekt zeitgleich im Internet gut dokumentiert.

Mitinitiator und Begleiter war unter anderem das Berliner Raumlabor, auf der Unterstützerliste stehen mehrere Goethe-Institute, etliche Medien, das Programm Soziale Stadt und die Stadt Berlin. Der englischsprachige Band mit DVD enthält eine Fülle von Fotos und Skizzen, Statements und Berichten, konzipiert als ein Reisetagebuch, aber auch als facettenreiche Collage.

The KNOT. Hrsg. von Markus Bader u. a. 208 S., 2011. 28,00 Euro. ISBN 978-3-86859-115-6

Buchbestellungen jetzt in unserem Online-Shop unter: www.immo-medienwelt.de

Die Bücherseite wurde für Sie zusammengestellt von **Bärbel Wegner**, Hamburg

BBA

Datenschutz in Wohnungsunternehmen

Eine Häufung von Datenschutzskandalen seit dem Jahr 2008 führt zu mehr Sensibilität der Mieter beim Umgang mit personenbezogenen Daten und zu Aktivitäten des Gesetzgebers, das Datenschutzrecht den aktuellen Bedingungen anzupassen. Für die bei Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten sind laut Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) Geschäftsführung beziehungsweise Vorstand der Unternehmen verantwortlich. Die Aufsichtsbehörden prüfen in zunehmendem Maße die Umsetzung der Vorschriften des BDSG in den Unternehmen. Verstöße gegen den Datenschutz werden mit erheblichen Bußgeldern geahndet. Das Grundlagenseminar am **24. und 25. Oktober 2011** in Berlin gibt einen zusammenfassenden Überblick über die geltenden gesetzlichen Anforderungen und Handlungsanleitungen zur praxisnahen Umsetzung. Weitere Informationen: Sandra Niedergesäß, BBA, Telefon: 030 230855-14, E-Mail: sandra.niedergesaess@bba-campus.de.

VNW

Schimmelursachen im Spannungsfeld Bauwerk – Bewohner

Mit dem Herbst beginnt die „fünfte Jahreszeit“ – die Schimmelpilz-saison. Die überwiegende Zahl der Schimmelschäden in der kalten Jahreszeit hat zwei Ursachen zugleich: geringe Temperaturen an den „Wärmebrücken“ und erhöhte Wohnfeuchte. Es geht nicht darum, den Schuldigen zu finden, sondern mittels bauphysikalischer Messtechnik die geeignete Lösung abzuwägen zwischen zusätzlichem Wärmeschutz und angepasstem Nutzerverhalten. Wärmeschutzsanierungen kosten Geld, Mieterberatung kostet Nerven. Ziel des Seminars am **25. Oktober 2011** in Hamburg ist es, anhand vor Ort gewonnener Messdaten den Nutzen von Wärmeschutzinvestitionen und den Bedarf für Mieterberatung besser erkennen und abwägen zu können. Mehr Informationen: Andrea Schwoch, VNW, Telefon: 040 52011-224, E-Mail: schwoch@vnw.de

EBZ

Energetische Investitionsplanung

Der Druck auf die Vermieter zur energetischen Aufwertung der Immobilien wächst, denn die Anforderungen durch die EnEV werden stetig höher. Wann ist eine energetische Investition bei teilmodernisierten Gebäuden noch sinnvoll? Warum liegen Bedarfsberechnungen und sich einstellende Energieverbräuche deutlich auseinander? Welchen Einfluss hat das Mietverhalten auf den zukünftigen Energieverbrauch und wie kann ich Mieter zum Einsparen motivieren? Wie errechne ich die Wirtschaftlichkeit? Wie passen energetische Investitionen in meine ganzheitliche Investitionsstrategie? Wie kann das Nutzer-Investor-Dilemma gemildert werden? Das Seminar am **17. November 2011** in Bochum vermittelt Ansätze, wie das realistische Energieeinsparpotenzial ermittelt und das dazu erforderliche Investitionsvolumen abgeschätzt werden kann. Anhand neuer Forschungsergebnisse wird der erhebliche Einfluss der Mieter auf

den Verbrauch erläutert und anhand von Praxisbeispielen unter Nutzung der Warmmietenpotenziale geringinvestive Maßnahmen über Einzelmaßnahmen bis Großinvestitionen wirtschaftlich bewertet. Weitere Informationen: Sabine Thielemann, EBZ, Telefon: 0234 9447-510, E-Mail: s.thielemann@e-b-z.de.

Baufach-Seminar für die Wohnungswirtschaft

Die Zukunft wohnt im Heute

„Innovativ Wohnen 2.0“ – unter diesem Leitgedanken steht ein Seminar für Profis aus der Wohnungswirtschaft. Das Themenspektrum umfasst Gebäudetechnik, Kundenbeziehungsmanagement, Wohnen im Alter und „Generation 50+“. Veranstalter des Seminars sind namhafte Unternehmen – Buderus, Hausbank München, Hilzinger, Metrona und Sto. Das Seminar findet am **10. November 2011** in Stuttgart und alternativ am **24. November** in München statt. Weitere Informationen: c/o AD Konzept GmbH, Telefon: 0341 242538-50, info@innovativ-wohnen.de

PERSONEN



Peter Stubbe Quelle: GEWOBA

GEWOBA AG, Bremen

Peter Stubbe
neuer Vorstandsvorsitzender

Zum 1. September 2011 übernahm **Peter Stubbe** den Vorstandsvorsitz der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in Bremen. Er folgt Dr. Volker Riebel, der Ende 2010 aus-schied. **Peter Stubbe** leitet das Unternehmen gemeinsam mit Vorstandsmitglied **Manfred Sydow**. Zuvor war der 54-jährige Geschäftsführer der kommunalen Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB).

EBZ Business School, Bochum

Berufung von
Dr. Günter Vornholz

Dr. Günter Vornholz, Leiter des Bereichs Marktanalyse der Deutschen Hypothekbank, wurde von der EBZ berufen und ist nun Inhaber der dortigen Professur für Immobilienökonomie. **Vornholz** hatte zuvor bereits längere Zeit als freiberuflicher Dozent Vorlesungen in Mikro- und Makroökonomie gehalten.



Prof. Dr. Vornholz Quelle: EBZ

Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder)

Boris P. Töppe wird neuer Geschäftsführer

Boris P. Töppe ist seit dem 1. September 2011 neuer Geschäftsführer der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH. **Töppe** arbeitete zuvor in verschiedenen Führungspositionen in der Immobilienbranche, in der er seit 21 Jahren tätig ist. Das Unternehmen wurde vom 1. März bis zum 31. August 2011 durch **Gabriele Jorzick** geführt.

**Spezialist für Management/Vertrieb problembehafteter Immobilien
Wohnungen – Gewerbe – Industrie**

50 Jahre alt, bietet Ihnen 28 Jahre bundesweite Erfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, davon über 10 Jahre in leitenden Positionen bedeutender Unternehmen! Suche neue Herausforderung in einer anspruchsvollen Führungsposition oder in der langfristigen Zusammenarbeit als externer Consultant.

Zuschriften bitte unter Chiffre-Nr. 777 an: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg.

Bekanntmachung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

Die Gesellschaft hat am 25. August 2011

- den Jahresabschluss
 - den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
 - den Lagebericht
 - den Bericht des Aufsichtsrates
 - die Verwendung des Ergebnisses
 - die Liste der Gesellschafter nach § 40 GmbH-Gesetz beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.
- Die Veröffentlichung erfolgte am 6.9.2011.

Sankt Augustin, 26. September 2011

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
für den Rhein-Sieg-Kreis mbH
– Die Geschäftsführung –

Weitere Bekanntmachungen auf Seite 95.



Innovativ und nachhaltig durch Technik

Unser Auftraggeber gehört mit über 10.000 Wohnungen zu den größten genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen in Norddeutschland und beschäftigt rund 100 Mitarbeiter. Mit einem effizienten Bestandsmanagement und einem umfangreichen, ertragsorientierten Bauträgergeschäft setzt man die positive Geschäftsentwicklung kontinuierlich fort. Dabei sieht sich die Gesellschaft sowohl einem sozial verantwortlichen Handeln als auch der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir ein unternehmerisch agierendes

Vorstandsmitglied (m/w)

Im Rahmen Ihrer Verantwortung obliegt Ihnen die Leitung des technischen Bereiches mit Planung, Großinstandhaltung/Sanierung und Bauträgergeschäft sowie das Betriebskostenmanagement und die WEG-Verwaltung. Damit verbunden ist eine enge Verzahnung mit dem Portfoliomanagement, mit Hilfe dessen Sie Investitionen in den Bestand langfristig und wertsteigernd planen. Mit neuen Ideen tragen Sie zur Erweiterung des Leistungsprofils der Gesellschaft bei und entwickeln Visionen, um den zukünftigen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen. Darüber hinaus nehmen Sie repräsentative Aufgaben wahr. Die zielorientierte Führung einer motivierten Mitarbeiterschaft rundet das Aufgabenprofil ab.

Um dieser Herausforderung gerecht zu werden, verfügen Sie vorzugsweise über ein abgeschlossenes Studium der Fachrichtungen Architektur, Bauingenieurwesen oder Wirtschaftswissenschaften bzw. eine erfolgreich absolvierte Ausbildung zum/r Kaufmann/frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit entsprechender Weiterbildung. Neben einem ausgeprägten technischen Verständnis sind langjährige praktische Führungserfahrungen in der Wohnungswirtschaft oder in einem Bauunternehmen unabdingbar. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch eine unverkennbar unternehmerische Grundhaltung und Durchsetzungsvermögen aus. Weiterhin überzeugen Sie durch Ihre analytische und konzeptionelle Stärke, die Sie zügig in tragfähige Lösungen umsetzen. Mit sozialer sowie kommunikativer Kompetenz treten Sie als ein anerkannter Ansprechpartner nach innen und außen auf.

Wenn Sie sich in dieser anspruchsvollen Position wiederfinden, dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer MA 15.020/01. Für telefonische Informationen stehen Ihnen Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, daniel.corbic@ifp-online.de) und Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung sowie die gewissenhafte Berücksichtigung von Sperrvermerken zu.

Wir sind ein Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von etwa 2.400 Wohnungen in Ulm, Neu-Ulm und Umgebung.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächst möglichen Termin eine/n

Wohnungseigentumsverwalter/in nach dem WEG

Wir bieten:

Einen interessanten und sicheren Arbeitsplatz • Leistungsgerechte Vergütung

Wir erwarten:

Eine verantwortliche Objektbetreuung • Vorbereitung, Durchführung und Protokollierung von Eigentümerversammlungen • Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümer

Ihr Profil:

Ausbildung als Kauffrau/-mann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, eine vergleichbare Ausbildung oder Berufspraxis • Kenntnisse in der WEG-Verwaltung • Kundenorientierung • Teamfähigkeit • Sicheres Auftreten • Einsatzbereitschaft • Praxis mit MS-Office-Programmen

Bei Interesse senden Sie bitte Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Foto und Angabe Ihrer

Gehaltsvorstellungen und des möglichen Eintrittstermins an die Geschäftsleitung der

Aufbau Wohnungverwaltung GmbH
Syrinstraße 6, 89073 Ulm
Telefon 0731/96847-0 – Telefax 0731/96847-51



wohnungsbau Aalen

100 STÄDTISCHES IMMOBILIENPARTNER GMBH

Wir sind ein kommunales Wohnungsunternehmen und bewirtschaften derzeit 2.500 Wohn- u. Gewerbeeinheiten. Des Weiteren sind wir in allen Sparten des Bauträgerbereiches tätig.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine

Fachkraft der Wohnungswirtschaft (m/w)

Voraussetzungen:

- Abgeschlossene Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann oder mit entsprechenden Kenntnissen und Erfahrungen in der Mietwohnverwaltung
- Verhandlungsgeschick, Durchsetzungsvermögen und die Fähigkeit im Team zu arbeiten

Tätigkeitsbereich:

- Das Aufgabengebiet umfasst die eigenständige Verwaltung und Bewirtschaftung unseres Wohnungs- u. Gewerbebestandes.

Wir bieten Ihnen eine leistungsgerechte Vergütung in Anlehnung an den TVöD mit zusätzlicher Altersversorgung.

Bitte richten Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen an die Geschäftsführung der Wohnungsbau Aalen GmbH, Südlicher Stadtgraben 13, 73430 Aalen, www.wohnungsbau-aalen.de

Wir sind ein traditionsreiches Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft und verwalten zurzeit rund 6500 eigene Wohnungen. Darüber hinaus bewirtschaftet die Genossenschaft zwei Seniorenheime mit 193 Wohnplätzen und unterhält eine eigene Sparrichtung.

Zur Verstärkung unseres Rechnungswesens suchen wir zum 1. Dezember 2011 eine/n

Mitarbeiter/in mit Schwerpunkt Controlling und Finanzbuchhaltung

in Vollzeit für die Braunschweiger Baugenossenschaft eG.

Ihre Hauptaufgaben:

- Sie sind für die Koordination, Erstellung und Überwachung der lang- und kurzfristigen Wirtschaftsplanung verantwortlich.
- Sie ermitteln und überwachen Kennzahlen.
- Sie führen das Berichtswesen sowie Abweichungs-, Profitabilitäts-, Risiko-, Margen- und Prozessanalysen durch.
- Sie erstellen den Betriebsabrechnungsbogen.
- Sie unterstützen unsere Finanzbuchhaltung bei laufenden Aufgaben und bei den Abschlussvorbereitungen.
- Sie bearbeiten die Versicherungsverträge und die dazugehörigen Versicherungsschäden.

Ihr Profil:

- Sie haben eine erfolgreiche abgeschlossene Ausbildung im Immobilienbereich mit Schwerpunkt Controlling.
- Sie haben fundierte Kenntnisse in Kosten-, Wirtschaftlichkeits- und Erfolgsrechnung.
- Sie haben gute Kenntnisse im Rechnungswesen.
- Sie lieben den Umgang mit Zahlen, sind überdurchschnittlich engagiert und arbeiten gerne im Team.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an unsere Personalabteilung. Wir freuen uns darauf Sie kennenzulernen.

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66-69
38114 Braunschweig
Postfach 1454
38004 Braunschweig
Tel. 0531/24 13-0
www.baugenossenschaft.de





Wir, die **GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach**, eine erfolgreiche Tochter der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, mit ca. 70 Mitarbeitern betreuen, vermieten und verwalten über 6.000 Immobilien, im Wesentlichen Wohnungen,

aber auch Seniorenheime, Gewerbeobjekte und vieles mehr. Unser Ehrgeiz ist es, auch in Zukunft hochwertige Immobilien zu attraktiven Preisen anzubieten – ein klarer Standortvorteil im Herzen des Rhein-Main-Gebiets.

Zur Stärkung unseres qualifizierten Teams suchen wir ab dem **01. Januar 2012** eine/n

Controller (m/w)

Diese Aufgaben erwarten Sie:

- Durchführen des monatlichen Berichtswesens (monatlicher Istzustand im Vergleich zum Plan/Budget)
- Analyse des Betriebsergebnisses (Umsätze, Deckungsbeiträge, Kostenstruktur)
- Erstellen von Quartalsberichten für den Aufsichtsrat und den Konzern
- Erstellen der Jahresplanung und Durchführung von Einzelkalkulationen
- Portfolioanalysen sowie Definition, Erhebung und Analyse von internen Kennzahlen
- Mitarbeit bei Bilanzarbeiten so zum Beispiel das Erstellen von Kapitalflussrechnungen
- Durchführen der Budgetüberwachung
- Revisionstätigkeiten
- Projektarbeiten

Unsere Anforderungen:

- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium mit den Schwerpunkten Rechnungswesen/Controlling oder vergleichbare Berufserfahrung
- Sichere Beherrschung der MS-Office-Produkte
- Idealerweise haben Sie Kenntnisse und Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft sowie der wohnungswirtschaftlichen Software „GES“

Für diese abwechslungsreiche Position suchen wir Kandidatinnen und Kandidaten, die unternehmerisches Denken und Handeln mit hoher Eigeninitiative verbinden. Daneben sollten Sie mit kritischem Blick Zahlen und Prozesse analysieren und Handlungsempfehlungen erarbeiten. Eine überzeugende Kommunikationsfähigkeit und eine strukturierte Arbeitsweise runden Ihr Profil ab.

Bei entsprechender Eignung werden schwerbehinderte Bewerber (m/w) bevorzugt berücksichtigt.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben und Sie sich angesprochen fühlen, freuen wir uns über Ihre aussagefähige Bewerbung mit Angabe der Gehaltsvorstellung. Diese richten Sie bitte bis zum 31. Oktober 2011 an die Geschäftsleitung der **Gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach, Postfach 10 06 54, 63006 Offenbach am Main.**

ihr wohnen ist unsere
kompetenz



Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Wir suchen eine/n

WEG-Verwalter(in)

Zu Ihren Aufgaben gehört die Verwaltung und Betreuung von Eigentümergemeinschaften u. a. die Vorbereitung und Leitung von Versammlungen, Vergabe und Überwachung von Instandhaltungsaufträgen sowie Umsetzung von Beschlüssen, Erstellung von Abrechnungen und Wirtschaftsplänen.

Sie sind Kaufmann/Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft oder haben eine vergleichbare Ausbildung und haben bereits Erfahrung in der WEG-Verwaltung. Wenn Sie außerdem kontaktfreudig und sicher im Auftritt und Umgang mit Kunden sind, passen Sie sehr gut zu uns. Von Vorteil sind auch technisches Verständnis und sicherer Umgang mit den gängigen Office-Anwendungen. Kenntnisse in der Verwaltungssoftware GES wären wünschenswert.

Es erwartet Sie eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit mit ständig neuen Aufgaben.

Wenn Sie in unserem engagierten Team mitarbeiten wollen, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühesten Eintrittsdatum zu.

www.bsv-rv.de

personal@bsv-rv.de

- Vermietung
- Verwaltung
- Maklertätigkeit
- Projektentwicklung
- Bauträger

Personalabteilung
Bau- und
Sparverein
Ravensburg eG
Postfach 1149
88181 Ravensburg



Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH

Die Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG) ist der größte Vermieter der Region und bewirtschaftet mit 35 Mitarbeitern einen eigenen Bestand von rund 4.500 Wohnungen. Die Geschäftstätigkeit der SWG umfasst die Verwaltung ihres Wohnungsbestandes. Die SWG besitzt Wohnungen und Gewerbeobjekte in allen Stadtteilen der Hansestadt Stendal.

Zur Stärkung unseres Mitarbeiterteams suchen wir ab dem 01.11.2011 eine/n

Sachbearbeiter/in Rechnungswesen/Controlling

Aufgaben:

- Mitarbeit an der Erstellung des Jahresabschlusses
- Kreditoren- und Debitorenbuchhaltung
- Erstellung und Überwachung von Auswertungen und Kennzahlen

Anforderungen:

- Kaufmännische Ausbildung bzw. mehrjährige Berufserfahrung in diesem Bereich
- Fundierte Fachkenntnisse im Rechnungswesen und Controlling
- Sicherer Umgang mit MS-Office

Wir erwarten eine strukturierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise und hohe Einsatzbereitschaft.

Sind Sie interessiert, dann nehmen wir gern Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen entgegen. Senden Sie diese bitte bis zum 15. Oktober 2011 an:

Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH

z. H. Frau Cornelia Schultz, Weberstr. 36 – 40, 39576 Stendal
oder an personal@swg-stendal.de



Gemeinnützige
Baugenossenschaft Brackwede e. G.

Als führender Wohnungsanbieter im Bielefelder Süden steht die gbb seit über 85 Jahren für sicheres Wohnen und umfassenden Service im Dienste ihrer Mieter und Mitglieder.

Mit rd. 1.750 Wohnungen in den Stadtbezirken Brackwede, Gadderbaum und Bielefeld-Mitte bietet die gbb vielfältigen Wohnraum zu fairen Konditionen in genossenschaftseigenen Wohnungen und Miet-Eigenheimen. Darüber hinaus ist die gbb kompetenter Verwalter von rd. 430 Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes bzw. für Dritte.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt für unsere technische Abteilung eine/n

Bauingenieur/-in, Architekten/-in, Bautechniker/-in

Sie verfügen über mehrjährige Erfahrungen in der Planung, Koordination und Bauleitung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Neben der Abwicklung von Neubaumaßnahmen und umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen übernehmen Sie Aufgaben in der technischen Betreuung unseres eigenen und fremden Wohnungsbestandes. Dabei sind Sie kompetenter Ansprechpartner für unsere Mitglieder, Eigentümer und Handwerksunternehmen.

Sie verfügen über eine hohe Einsatzbereitschaft, Verhandlungsgeschick und ein sicheres Auftreten. Gute EDV-Kenntnisse (Office, CAD) und ein vertrauter Umgang mit der VOB runden Ihr Profil ab.

Wir bieten Ihnen einen attraktiven und langfristigen Arbeitsplatz in einem modernen Wohnungsunternehmen mit der Perspektive der Übernahme von Führungsaufgaben. Bewerbungen überdurchschnittlich qualifizierter Studienabgänger sind ebenfalls erwünscht.

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellungen an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede e. G., z. Hd. des Vorstandes, Postfach 14 04 05, 33624 Bielefeld.

Wir freuen uns auf Ihre Unterlagen.



Wir schaffen Raum zur Entfaltung. Für Kunden wie auch für Mitarbeiter.

Mit einem Bestand von mehr als 33.000 Wohnungen an zentralen Standorten überall in Bayern sorgen wir seit 75 Jahren für den wichtigsten Ort im Leben – das Zuhause. Verantwortung und soziale Kompetenz zählen ebenso zu unseren Stärken wie die klare strategische Ausrichtung und die erfolgsorientierte Entwicklung unseres Unternehmens. Unterstützen Sie uns in unserer wichtigen Aufgabe, Menschen in Bayern ein Zuhause zu bieten.

Für unsere Niederlassung in **Nürnberg** suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine engagierte Persönlichkeit als

PROJEKTLEITER „BAUEN IM BESTAND“ (m/w)

Ihre Herausforderung

- Technische Beurteilung und Bewertung des Zustandes von Wohnanlagen sowie Ausarbeitung von Vorschlägen zur Sanierung und/oder Modernisierung
- Ausarbeiten von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Entscheidungsvorlagen für die Geschäftsführung in Abstimmung mit internen Fachabteilungen (Kundenbetreuung, Betriebswirtschaft, Finanzen, ...)
- Betreuung von Modernisierungs- und umfangreichen Instandhaltungsvorhaben
- Bauherrenvertretung und Projektmanagement insbesondere
 - Auswahl und Koordination von Architekten, Fachplanern und Baufirmen
 - Kosten- und Terminkontrolle
 - Sicherstellung der Einhaltung von Qualitätsstandards
- Quartalsweise Berichterstattung sowie intensive Mitarbeit an der Aufstellung der Mehrjahresplanung

Ihre Qualifikation

- Abgeschlossenes Studium als Architekt oder Bauingenieur (Uni/FH), alternativ relevante Ausbildung mit langjähriger Berufserfahrung in der Bauausführung
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Durchführung von Bauvorhaben im Bestand
- Fundierte Kenntnisse in Bauplanungs- und Vertragsrecht, Bautechnik sowie Projektleitung
- Verständnis für wohnwirtschaftliche Belange wünschenswert
- Selbstständiger und zielorientierter Arbeitsstil kombiniert mit wirtschaftlichem Denken
- Ausgeprägte Teamorientierung sowie hohe Durchsetzungsfähigkeit
- Sicherer Umgang mit MS Office, SAP-Kenntnisse von Vorteil

Wir bieten Ihnen eine zukunftsorientierte, anspruchsvolle Aufgabe in einem innovativen Umfeld mit flachen Hierarchien. In einem persönlichen Gespräch informieren wir Sie gerne ausführlich über Ihre neuen Aufgaben, Vertragsinhalte und unsere attraktiven zusätzlichen Leistungen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann bewerben Sie sich bevorzugt online – mit Angabe Ihres Gehaltswunsches und Ihres frühesten Eintrittstermins sowie mit dem Referenzcode „Projektleiter Bauen im Bestand“ bei

GBW Management GmbH
Dom-Pedro-Straße 19 · 80637 München
Carsten Heimers · Telefon 089 30617-460
personal@gbw-gruppe.de · www.gbw-gruppe.de

GBW
GRUPPE
Hier bin ich zu Hause





**Städtische
Wohnungsbau GmbH
Lahr**

Die **Städtische Wohnungsbau Gesellschaft mbH** ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Lahr mit einem Bestand von rd. 1.500 Mietobjekten. Wir sind ein **modernes Wohnungs- und Dienstleistungsunternehmen** und widmen uns erfolgreich dem Neubau von Mietwohnungen, der Sanierung, Modernisierung und Objektbewirtschaftung unseres Bestandes sowie der Fremdverwaltung. Die Durchführung von ausgewählten Bauträgerprojekten rundet das Leistungsprofil unseres Unternehmens ab. **Verantwortung** und **soziale Kompetenz** zählen ebenso zu unseren **Stärken** wie die **klare strategische Ausrichtung** und die **erfolgsorientierte Entwicklung** unseres Unternehmens. Zur Verstärkung unserer Technischen Abteilung suchen wir zum nächstmöglichen Termin einen/eine

**Bauzeichner, Bautechniker,
Dipl. Ing., etc. als
Technischen Kundenbetreuer/in für unsere
Bautechnische Abteilung**

Ihr Aufgabengebiet umfasst die Projektleitung bei der Umsetzung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, Planung, Ausschreibung, Abrechnung sowie Überwachung und Optimierung von Bauabläufen. Ebenso sind Sie in der Kundenbetreuung tätig und führen Wohnungsbesichtigungen, Wohnungsabnahmen und Wohnungsübergaben durch. Idealerweise besitzen Sie fundierte bautechnische Kenntnisse und verfügen über Berufserfahrung im Bereich der Wohnungswirtschaft. Der Umgang mit zeitgemäßer Anwendungssoftware ist Ihnen vertraut.

Hohe Einsatzbereitschaft, kostenbewusstes Handeln, Kundenorientierung sowie die Fähigkeit, sich in unser Team zu integrieren, setzen wir voraus.

Wenn Sie an der Übernahme dieser **verantwortungsvollen Position** interessiert sind, dann können wir Ihnen neben einer **leistungsgerechten Bezahlung** und **zusätzlicher Altersversorgung**, kurze Entscheidungswege und die Möglichkeit, die Weiterentwicklung unseres **innovativen Unternehmens** maßgeblich mit zu gestalten, anbieten. Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte per Post oder per E-Mail **bis zum 13. Oktober 2011** z. Hd. Herrn Birkner, klaus.birkner@wohnbau-lahr.de, der Ihnen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung steht.

Bei Rückfragen erreichen Sie uns telefonisch unter 07821/9143-11. Besuchen Sie uns auch auf unserer Homepage www.wohnbau-lahr.de. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung.

**Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr
Turmstraße 12 · 77933 Lahr**

Als größtes Wohnungsunternehmen in Aachen sind wir seit über 120 Jahren am Immobilienmarkt aktiv. Zur Unterstützung unserer Abteilung Kaufmännische Verwaltung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/einen Mitarbeiterin/Mitarbeiter

Forderungsmanagement/Mietenbuchhaltung

Ihre Qualifikation

Sie verfügen über eine abgeschlossene, kaufmännische Ausbildung, idealerweise als Immobilienkauffrau/-mann und konnten bereits mehrjährige Berufserfahrung in vergleichbarer Tätigkeit sammeln. Neben ausgeprägtem Zahlenverständnis bringen Sie ein hohes Maß an Verantwortungsbewusstsein, Motivation und Initiative in unser engagiertes Team ein. Der sichere Umgang mit MS Office wird vorausgesetzt.

Ihre Aufgaben

Ihre Tätigkeit umfasst die selbstständige Durchführung der Mietenbuchhaltung. Sie sind verantwortlich für die Buchung der Mieneingänge, Überwachung der Zahlungen, Führung von Kautionskonten sowie die Durchführung des Mahnwesens. Neben der Abstimmung und Pflege der Konten und der Mitarbeit beim Jahresabschluss umfassen Ihre Aufgaben allgemeine buchhalterische Tätigkeiten. Darüber hinaus erwarten wir ein hohes Maß an Eigeninitiative, Ihren Aufgabenbereich organisatorisch und inhaltlich weiter zu entwickeln.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen, die Sie bitte bis zum 31.10.2011 an unseren Fachbereich Personal übersenden. Für Informationen steht Ihnen das Büro des Vorstandes unter der Rufnummer +49 241 47704-17 gerne zur Verfügung.

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

**Mietenbuchhalterin/
Mietenbuchhalter**



Wohnungsunternehmen seit 1891

in Aachen zu Hause

BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachung

Gemäß § 52 GmbH-Gesetz und § 9 unseres Gesellschaftsvertrages teilen wir mit, dass Herr Andreas Matschkus mit Wirkung zum 08.04.2011 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist. Somit setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

- Jörg Röhm (Vorsitzender), Landrat, Wolfenbüttel
- Thomas Pink (stellvert. Vorsitzender), Bürgermeister, Wolfenbüttel
- Regina Bollmeier, Samtgemeindebürgermeisterin, Remlingen
- Marcus Bosse, MdL, Schöppenstedt
- Bernhard Düsing, Realschuldirektor a. D., Bad Harzburg
- Ernst Gruber, Bankdirektor, Wolfenbüttel
- Arnold John, Studiendirektor, Goslar
- Ralf Mühlenkamp, Pensionär, Wolfenbüttel
- Michael Wolff, Geschäftsführer, Wolfenbüttel

Wolfenbütteler
Baugesellschaft mbH
Geschäftsführung
Hering

Hinterlegungsbekanntmachung

Der Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG gibt bekannt, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 am 16.08.2011 in elektronischer Form dem eBundesanzeiger und der Bestätigungsvermerk am 16.08.2011 in elektronischer Form dem Genossenschaftsregister Nr.: 629 beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingereicht worden ist.



Anmelden unter: www.haufe.de/immobilien/newsletter

Wohnen im denkmalgeschützten Bürgerhaus – ein Bau mit besonderer Tradition in Leipzig

Die Renkwitzstraße in Leipzig-Gohlis ist eine ruhige Anliegerstraße. Nummer 2 ganz vorn bildet ein Doppelhaus mit der Coppistraße 30. Es ist ein prachtvolles Eckgebäude mit verglasten Loggien, teilweise mit Rollläden. Wie viele Häuser in Leipzig und besonders im gehobenen Stadtteil Gohlis steht es unter Denkmalschutz. Hier hatte die 1922 gegründete Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW), in deren Besitz das Haus noch heute ist, bis 1940 ihren Sitz. Wie lebt es sich in einem Denkmal? Was ist das Besondere daran? – eine Reportage und ein weiterer Beitrag unserer Serie zum „Wohnen im Denkmal“.



Foto: Heidrun Böger

Vom „Jedermann Hausbesitzer“ zu „bei uns wohnt sich's gut“

In diesem Jahr feierte die Berliner bbg ihr 125-jähriges Bestehen. Sie ist die älteste Genossenschaft Berlins, einst gestartet mit dem Aufruf „Baut Arbeiterhäuser“. Ein Portrait über eine Genossenschaft mit Beständen in Ost- und Westberlin, die Mitgliederorientierung unter sich wandelnden Bedingungen umsetzt: anfangs mit dem eigentumsorientierten Bau von Wohnungen – heute durch Zukäufe, Neubauprojekte mit Selbsthilfecharakter, komplexe Sanierungsmaßnahmen und ein weit entwickeltes Sozialmanagement. Ein Beispiel dafür, dass Wohnungsgenossenschaften zukunftsgerichtet, wandlungsfähig und beständig sind!



Quelle: bbg

Mitwirkung als Erfolgskriterium bei der Wohnumfeldgestaltung



Quelle: degewo, Foto: Jens Röttsch

Wenn Wohnungsunternehmen in die Qualität ihrer Bestände investieren, müssen sie auch das Wohnumfeld einbeziehen, ist es letztlich doch auch für das Image der Quartiere entscheidend. Eine Freiraumgestaltung ohne Einbezug der Anwohner ist dabei jedoch nicht erfolgreich, erklärten Fachleute auf einer Tagung zum Thema „Freiräume im Quartier“. Damit es nicht um „Familie versus Ältere“ oder „Spielplatz versus Ziergarten“ geht, sondern Nachbarschaft den Verlust familialer Netzwerke kompensieren, Identifikation stiften, ein Sicherheitsgefühl vermitteln, den Kontakt zwischen den Generationen fördern sowie Aufenthalts- und Betätigungsmöglichkeiten bieten kann, ist eine frühzeitige Beteiligung der Anwohner zentral.

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

Komplementäre:
Haufe-Lexware Verwaltungen GmbH, Sitz Freiburg,
USt-IdNr. DE812398835

REDAKTION

Chefredakteurin:

Ulrike Silberberg
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-20

Redakteur:

Olaf Berger
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-23

Redakteurin:

Stefanie Kühn
stefanie.kuehn@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-21

Grafik: Wolfgang Boge
wolfgang.boge@haufe-lexware.com
Telefon: 040 520103-33

Redaktionsanschrift:

DW Die Wohnungswirtschaft
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg
Telefax: 040 520103-12
redaktion@diewohnungswirtschaft.de
www.dw-web.info, 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
A-1010 Wien, Singerstraße 8/10

Partner in der Schweiz:

Verlag wohnen, Daniel Krucker
Bucheggstraße 109, Postfach,
CH-8042 Zürich

ANZEIGEN

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 37

Gesamtanzeigenleitung:

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

Anzeigenverwaltung:

Monika Thüncher
Telefon: 0931 2791-464
Telefax: 0931 2791-477
monika.thuencher@haufe-lexware.com

ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung:

Telefon: 0180 5050169*
Telefax: 0180 5050441*
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de
*0,14 € / Min. aus dem deutschen Festnetz,
max. 0,42 € / Min. mobil. Ein Service von dtms.

Bezugspreise:

Jahresabonnement 105,00 Euro, einschließlich 7 Prozent Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 145,00 Euro jährlich. Abonnementskündigungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit Januar 2011).

Erscheinungsweise:

monatlich
Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

Druck:

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

DW-Online-Archiv:

Das aktuelle Passwort ab Mitte Oktober lautet:

Logistik

Themen können sich aus Aktualitätsgründen ändern – die DW-Redaktion bittet um Ihr Verständnis.

„Ich lese die DW, weil sie Deutschlands Fachmagazin für die Wohnungswirtschaft ist. So habe ich einen bundesweiten Überblick über die wichtigen Themen und Projekte der Branche.“

Axel Gedaschko

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



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

☎ 0180/50 50 169*

* 0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz, max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

🌐 www.diewohnungswirtschaft.de



HAUFE.

Andere gehen ins Büro. Sie gehen einfach online.

www.immonetmanager.de

Die neue Immobilien-Software von Immonet:

- Eine Software – Zwei Anwendungsmöglichkeiten: Web-Applikation und iPad App
- Jederzeit Interessenten, Angebote, Objekte und weitere Daten managen
- Einfache Bedienung, keine Installation nötig

Die
Immobilien-
Software von
Immonet

immonet.de
Wir sind Immobilien

