



BÄDER UND KÜCHEN

Wohin gehen die Trends?

► 16

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Demografie: Kein Rückgang
der Wohnraumnachfrage!

► 6

ENERGIE + TECHNIK

Energetische Sanierung -
Last oder Chance?

► 38

MARKT + MANAGEMENT

Mobile IT -
Modetrend oder zukunftsweisend?

► 54



Vertrauen Sie dem Marktführer



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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Universal Design

Als ich vor knapp zwei Jahren nach Hamburg gezogen bin, suchte ich eine Wohnung mit zehn Merkmalen, davon bezogen sich alleine fünf auf die Funktionsbereiche Küche und Bad. Studien unterstreichen die gestiegene Bedeutung dieser Wohnbereiche. Die Wertschätzung hat sich verändert, was sich u. a. in der Aufenthaltsdauer widerspiegelt. Und mal ganz ehrlich: Jede gute Party endet in der Küche, oder?

Entscheidend für die Gestaltung dieser Räume ist die Zielgruppe, für die eine Wohnung auf dem Mietermarkt geplant wird. Ein Familienbad wird anders strukturiert sein als ein Bad im Singlehaushalt oder eines für Senioren. Eine Studie zeigt, dass die Bedeutung der im Bad verbrachten Zeit ansteigt, bei älteren Personen spürbar ansteigt (Rheingold Institut „Die Bad- und Badekultur der Generation 50plus“). Ziel ist, Wohlfühlbäder für Menschen jeden Alters zu schaffen - doch sie dürfen nicht danach aussehen! Ein Produkt sollte nicht diskriminieren, es sollte niemandem seine eingeschränkten Fähigkeiten vorführen. Wohin der Trend geht und wie durch intelligentes Produktdesign unterstützende Funktionen entstigmatisiert werden können, lesen Sie ab Seite 22.

Essenziell wichtig ist für Wohnungsunternehmen: Wie leicht lassen sich Ausstattungsmerkmale und Nutzung anpassen? Wohin gehen die Trends? Wie schnell ist ein komplettes Bad sanierbar? Ab Seite 16 gehen wir auf diese Fragen ein und weisen auf Trends hin, die in der Wohnungswirtschaft bereits angekommen sind.

Auch die Bedeutung der Küche hat sich nicht erst seitdem Kochen ‚in‘ ist geändert. Die Küche ist heute mehr als nur Ort für die Zubereitung von Speisen. Als Zentrum der Wohnung wird sie immer stärker zum Raum der Begegnung. Entsprechend haben sich die Anforderungen an Grundriss und Ausstattung der Küche geändert. Daraus ergeben sich für die Wohnungswirtschaft diverse Fragen, die wir ab Seite 24 beantworten.

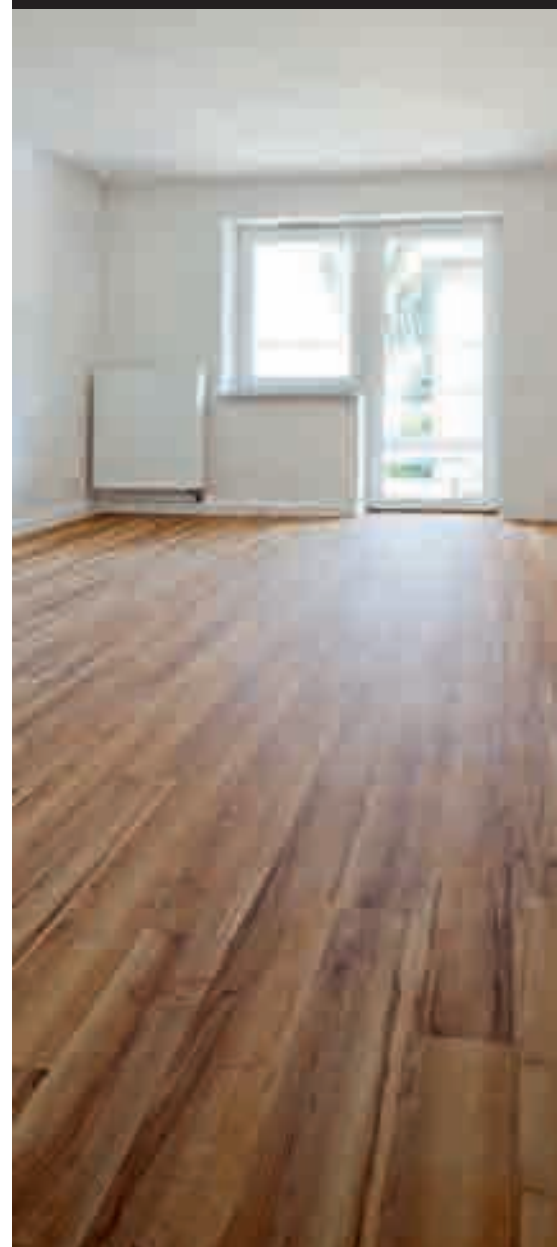
Auf zwei weitere Themen möchte ich Sie aufmerksam machen: Wir starten in dieser Ausgabe eine Artikelserie mit Fragen an Personalabteilungen von Wohnungsunternehmen. Den Anfang macht die Bauverein AG in Darmstadt (Seite 72).

Und: Die Expo Real 2012 startet Anfang Oktober. Auf Seite 53 stellen wir das Standprogramm der Deutschen Wohnungs- und Immobilienverbände vor. Noch keine Eintrittskarte? Dann beteiligen Sie sich an unserem Gewinnspiel auf Seite 88 und gewinnen Sie eine Karte. Vielleicht sieht man sich in München auf der Messe.

Herzlichst

Ulrike Silberberg

Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft



Wohnqualität mit Mehrwert: Entscheiden Sie sich für elastische Bodenbeläge, die länger halten als Ihre Mietverhältnisse.

- **Langlebig und robust** – dauerhaft schöne Böden
- Schnelle Renovierung – **verkürzter Mietausfall**
- **Unempfindlich** gegen Feuchtigkeit und Schmutz – perfekt geeignet auch für Bad und Küche
- **Pflegeleicht** durch Oberflächenvergütung
- Besonders **emissionsarm**, deshalb sehr gute Innenraum-Luftqualität



Der wöchentliche Newsletter Wohnungswirtschaft: Haben Sie sich schon kostenfrei angemeldet? Wenn nicht, hier der Link: www.haufe.de/immobilien/newsletter



▶ 16

Bäder und Küchen

Der demografische Wandel stellt neue Anforderungen an Größe und Ausstattung von Bädern und Küchen. Wir stellen die Trends vor.

Quelle: B&O



▶ 10

Transparenter Schallschutz

Mit einer Architektur, die auf die extremen Bedingungen des Grundstücks reagiert, wurde eine erfolgreiche Lösung gefunden.

Quelle: SolarLux



▶ 28

Branche in der Verantwortung

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft: Wie kann sie definiert werden? Was zählt dazu? Und woher kommt der Begriff Nachhaltigkeit?

Quelle: Archiv Autor

THEMA DES MONATS: KÜCHEN UND BÄDER

Matteo Thun arbeitet seit über 20 Jahren als Architekt und Designer auf internationalem Niveau. Seine Entwürfe und Arbeiten stehen für Nachhaltigkeit und Innovation. Sechs verschiedene Musterbadezimmer für verschiedene Zielgruppen wurden von ihm für den Einsatz in der Wohnungswirtschaft entworfen und berücksichtigen unterschiedliche Budgetierungen. Seite 18

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

- 4 Meldungen
- 6 Experten geben Entwarnung: Nachfrage nach Wohnraum bricht nicht ein
Demografie und Wohnflächennachfrage
- 10 Transparenter Schallschutz unter Extrembedingungen
Lösung für schwierige Grundstücke



Quelle: Sotkis Laas

ENERGIE UND TECHNIK

► 44



Quelle: Joseph-Stiftung

Sanierung und Ersatzneubau

Der Freistaat Bayern unterstützt mit dem Modellvorhaben e% energieeffizienten Wohnungsbau. Lesen Sie über die Ergebnisse nach fünf Jahren.

NEUBAU UND SANIERUNG

- 14 **Meldungen**
- 16 **Man kann Trends folgen oder sie setzen. Wir versuchen das Letztere.**
Thema des Monats: Küchen + Bäder
- 18 **Bäderausstellung zeigt Lösungen für die Wohnungswirtschaft**
Thema des Monats: Bäder - zeitgemäß, preiswert und wartungsfreundlich
- 22 **Gutes Design befähigt, schlechtes verhindert**
Thema des Monats: Universal Design
- 24 **Von der Arbeitsküche zum Kommunikationszentrum**
Thema des Monats: Auswirkungen veränderter Wohnwünsche und Lebensstile
- 28 **Branche in der Verantwortung**
Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

ENERGIE UND TECHNIK

- 32 **Meldungen**
- 38 **Energetische Sanierung - Last oder Chance?**
Klimaneutralität im Gebäudebestand
- 42 **Ausstattung von Wärmezählern auch bei verbundenen Heizkesselanlagen?**
Heizkostenverordnung
- 44 **Vorzeigeprojekte der bayerischen Wohnungswirtschaft nehmen Gestalt an**
Sanierung und Ersatzneubau
- 48 **Produkte und Dienstleistung**

MARKT UND MANAGEMENT

► 54



Quelle: HMC

Mobile IT - nur ein Modetrend?

Welchen Einfluss nehmen neue Gerätegenerationen auf die Prozesse im Unternehmen? Und für welchen Einsatz bieten sie sich an?

MARKT UND MANAGEMENT

- 50 **Meldungen**
- 53 **Standprogramm Expo Real 2012**
- 54 **Modetrend oder zukunftsweisend? Mobile IT**
- 56 **Schon heute für die Zukunft rüsten**
IT in der Wohnungswirtschaft
- 58 **Das fehlende Puzzleteil**
Marktveränderungen in der IT-Landschaft
- 60 **Ehrenamtliches Engagement und Förderung der Nachbarschaft**
Internationales Jahr der Genossenschaften
- 64 **Compliance in der Wohnungswirtschaft**
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 66 **Beschwerdemanagement in der Wohnungswirtschaft**
Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn ...
- 70 **Strategische Personalentwicklung**
Eine wichtige Schlüsselqualifikation
- 72 **Das Verhältnis von Qualität zu Kosten**
Serie aus den Personalabteilungen
- 75 **„Mobile PE“ - ein Hilfsangebot für die Wohnungswirtschaft**
Personalentwicklung
- 79 **Stellenmarkt**

RECHT

- 85 **Mietrecht, 86 Vertragsrecht,**
- 87 **WEG-Recht**

LETZTE SEITE

- 88 **Impressum**



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



Quelle: Neue GeWoGe



» Kaltmiete
rauf, Betriebs-
kosten runter.
So steigert man Wert
und Vermietbarkeit
Ihrer Immobilie!«


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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin · Braunschweig · Düsseldorf · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

 Fordern Sie unseren wöchentlichen
Newsletter Wohnungswirtschaft an:
www.haufe.de/immobilien/newsletter

Naturnahe Lebensräume

Garten der Begegnung eröffnet

Die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) hat in Kooperation mit dem Kleingartenverein „Frohe Stunde“ e. V. einen Garten der Begegnung in Leipzig-Möckern eröffnet. Ziel ist es, den Zugang zu naturnahen Lebensräumen in der Stadt zu fördern. Michaela Kostov, Vorstand der VLW: „Genossenschaftliches Wohnen und die traditionsreiche Schrebergartenbewegung stehen vor ähnlich großen Herausforderungen. Ein Generationswechsel wird eingeläutet und es gilt, neue Mitglieder und neue Zielgruppen für Wohnung und Garten in Leipzig zu begeistern.“ Der Garten ist generationsoffen konzipiert, für alle, denen die Pflege einer eigenen Parzelle aus Altersgründen nicht mehr möglich ist, ebenso wie für junge Familie, Alleinerziehende und Paare.



Quelle: VLW

Im Garten der Begegnung treffen sich Mieter des VLW.

Weitere Informationen:
www.vlw-eg.de

Hamburg

10. Wohnprojekte-Tage

Am **21. und 22. September 2012** finden die 10. Hamburger Wohnprojekte-Tage als Kooperationsveranstaltung mit dem zeitgleich bundesweit durchgeführten Aktionstag des Forum für gemeinschaftliches Wohnen „**Bei der Zivilgesellschaft Zuhause**“ statt. Die Veranstaltung widmet sich anlässlich des Internationalen Jahres der Genossenschaften dem Thema Genossenschaften und neue Wohnformen und bietet neben Impulsreferaten und der Vorstellung von Praxisbeispielen eine Podiumsdiskussion zu der Frage „Welche Wohnungsbauförderung braucht Hamburg?“. Außerdem werden Rundgänge und Besichtigungen von Wohnprojekten in der Hansestadt sowie unterschiedliche Workshops angeboten. Veranstalter ist die **Stattbau Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft mbH**.



Quelle: Simona Weisleder

Teilnehmer der Hamburger Wohnprojekte-Tage im Jahr 2011.

Weitere Informationen:
www.stattbau-hamburg.de

HISTORISCHE STADTKERNE

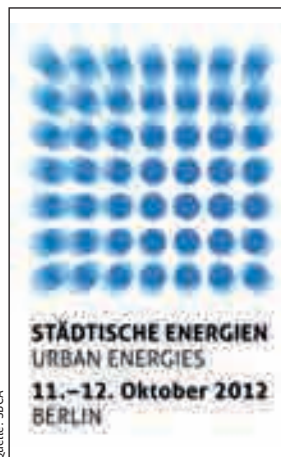
Städtebaulicher Denkmalschutz

Unter dem Titel „**Kern gesund? – Historische Stadtquartiere zwischen Schrumpfung und Bedeutungsgewinn**“ fand Ende August 2012 der 20. Kongress Städtebaulicher Denkmalschutz in Göttingen statt. Teil der Veranstaltung waren Vorträge u. a. zu folgenden Themen: Auswirkungen des demografischen Wandels in den historischen Stadtkernen, Migration, baukulturelles Erbe und städtebaulicher Denkmalschutz sowie aktuelle Herausforderungen der Stadtsanierung in Göttingen. Ferner wurden Arbeitsgruppen, z. B. zu der barrierearmen Gestaltung im historischen Stadtquartier, angeboten. Im Rahmen des Kongresses wurde auch der Bundeswettbewerb „Historische Stadtkerne – integriert denken und handeln“ ausgelobt. Ziel des vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ausgeschriebenen Wettbewerbs ist es, beispielhafte Leistungen der Kommunen für integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte an der Schnittstelle zwischen Energieeffizienz und Denkmalschutz auszuzeichnen.

Weitere Informationen: www.kongress-denkmalschutz.de
www.integrierthandeln.de

Nationale Stadtentwicklungspolitik

Internationaler Kongress „Städtische Energien“



Quelle: SBCA

Nationalen und internationalen Vertreter aus Politik, Planung, Wissenschaft, Wirtschaft und Zivilgesellschaft diskutieren stadtentwicklungspolitische Themen.

Am **11. und 12. Oktober 2012** veranstaltet das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung den internationalen Kongress „**Städtische Energien**“. An beiden Tagen wird es Arenen zu diversen Themen der nationalen Stadtentwicklungspolitik geben, Schwerpunkte sind dabei u. a.: Jugend und Stadtentwicklung, energieeffizientes Bauen und Sanieren, Integration, Teilhabe und Internationalität von Städten sowie länger leben und wohnen in der europäischen Stadt. Im Rahmen der Veranstaltung wird außerdem die Preisverleihung des Wettbewerbs „**Stadt bauen. Stadt leben. Nationaler Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur 2012**“ stattfinden.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de

Kongress Doppeltes Berlin Spiegelbare Architektur

Die Initiative Weltkulturerbe Doppeltes Berlin veranstaltete Anfang September einen Kongress zum Thema der spiegelbaren Architektur in Berlin. Ziel der Initiative ist es, die, nach eigenen Angaben, einzigartige Architektur und die Sammlung der Doppelungen in der ehemals geteilten Stadt zum **UNESCO-Weltkulturerbe** zu befördern.

Im Rahmen der Veranstaltung werden die Paare doppelter Architektur vorgestellt, u. a. die Kongresshallen West und Ost, die Großsiedlungen West und Ost sowie die Volksbühne und die Freie Volksbühne.



Weitere Informationen:
www.doppeltes-berlin.de

Bundesinitiative Bündelung von Förderprogrammen in der Stadtentwicklung

Der effizienten Bündelung von Förderprogrammen und der gemeinsamen Finanzierung von Privaten und der öffentlichen Hand werden wichtige Beiträge für die Stadt- und Quartiersentwicklung beigetragen. Viele Hemmnisse stehen jedoch der effizienten Bündelung und öffentlich-privaten Kooperation bei der Finanzierung im Wege. Die vom Bundesbauministerium gestartete Initiative „Kooperation konkret“ erforscht die Möglichkeiten zur verbesserten Bündelung von Förderprogrammen in der Stadtentwicklung. So werden seit Herbst 2011 sechs Modellvorhaben aus

NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG

EU und Bayern investieren 18,5 Mio. €

Im Jahr 2012 investieren die EU und der Freistaat Bayern 18,5 Mio. € vornehmlich in den ländlichen Raum Niederbayern, der Oberpfalz und Oberfranken. Für die Revitalisierung von Konversions- und Brachflächen, die Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem wirtschaftlichen, ökologischen oder sozialen Entwicklungsbedarf und die Bewahrung und Erschließung des historischen, kulturellen und natürlichen Erbes. Gefördert werden u. a. kommunale Projekte, die zu einer nachhaltigen Entwicklung in strukturschwachen Gebieten beitragen.



Weitere Informationen:
www.stmi.bayern.de

Altena, Berlin, Eberswalde, Fürth, Leipzig und Magdeburg ausgewertet und neue Verfahren erprobt. Die Modellvorhaben umfassen unterschiedliche Profile der Quartiersentwicklung, z.B. die Gesundheitsförderung im Quartier, die Reaktivierung von Hauptverkehrs- und Belebung von Einkaufsstraßen, die Förderung von Kunst und Kultur im Quartier und verbesserte außerschulische Bildungsangebote.



Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de



Wettbewerber schlägt man anders ...

**immotion® – die Software für die
komplette Wohnungswirtschaft:**

- führende Technologie
- einfache Bedienung
- ausgereifte Branchentiefe
- effiziente Prozesse
- flexibles Reporting
- individuelle Anpassbarkeit

Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie immotion® kennen. Mehr Infos auf www.gap-group.de oder per Telefon unter **0421-49134422**.



Einfach anders. Einfach besser.

Demografie und Wohnflächennachfrage

Experten geben Entwarnung: Nachfrage nach Wohnraum bricht nicht ein

Bis zum Jahr 2060 wird die Zahl der Einwohner Deutschlands von derzeit 82 Mio. auf 65 bis 70 Mio. sinken. Manche Beobachter leiten daraus ab, dass die Nachfrage nach Wohnraum dramatisch zurückgehen wird. Doch Experten geben Entwarnung: Der anhaltende Trend zur Verkleinerung der Haushalte und die Alterung der Bevölkerung führen nach ihrer Einschätzung dazu, dass die Wohnungsnachfrage insgesamt noch längere Zeit stabil bleiben wird – allerdings mit beträchtlichen regionalen Unterschieden.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Von „alarmierenden“ Hochrechnungen für die Wohnungswirtschaft spricht Carsten Brinkmann, der Aufsichtsratsvorsitzende der auf Gesundheitsimmobilien spezialisierten Terranus-Gruppe. Dabei bezieht er sich auf die 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Demnach werden im Jahr 2060 – je nach Ausmaß der Zuwanderung – nur noch 65 bis 70 Mio. Menschen in Deutschland leben.

Müssen Wohnungsunternehmen also damit rechnen, dass ihnen die Kunden auf breiter Front wegbrechen und es bundesweit zu erheblichen Leerstandsproblemen kommt? Nein, sagt Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen, Professor für Finanzwissenschaft an der Universität Freiburg. Auf den diesjährigen Bielefelder Stadtentwicklungstagen ließ er mit einer erstaunlich optimistischen Einschätzung aufhorchen. „Es gibt keine Katastrophe, sondern nur eine ganz sanfte Entwicklung“, beruhigte er seine Zuhörer. Denn zum einen werde die Einwohnerzahl erst ab dem Jahr 2040 deutlich sinken. Und zum andern werde dieser Effekt dadurch kompensiert, dass die Haushalte mehr Wohnfläche als heute beanspruchen würden.

Ältere brauchen mehr Platz

Nach Einschätzung Raffelhüschens profitiert der Wohnungsmarkt dabei ausgerechnet von dem ansonsten meist als Bedrohung empfundenen Alterungsprozess. Ältere Menschen haben nämlich höhere Platzansprüche als jüngere. „Während junge Alleinstehende im Durchschnitt 45 m² bewohnen“, so der Fachmann, „werden jenseits des 65. Lebensjahres über 75 m² beansprucht.“ Den Hauptgrund dafür sehen Raffelhüschen und andere Experten im so genannten Remanenzeffekt: Ältere Menschen bleiben in vielen Fällen auch dann in der – eigentlich zu groß gewordenen – Wohnung oder im Einfamilienhaus, wenn die Kinder ausgezogen sind und der Partner verstorben ist.

Ob die Wohnflächennachfrage der älteren Generation jedoch wirklich so hoch bleibt, ist umstritten. „Für einen Großteil der Menschen, die innerhalb der nächsten Jahre in Rente gehen, wird das Wohnen zum Problem“, wendet Matthias Günther vom Pestel-Institut in Hannover ein. „Sie werden sich ihre jetzige Wohnung einfach nicht mehr leisten können.“ Auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen weist darauf hin, dass bereits jetzt etwa jeder fünfte Haushalt in Deutschland zu den Niedrigeinkommensbezieheren zählt. Dieser Anteil steige, da die zukünftigen Seniorenhaushalte ein deutlich geringeres Einkommen hätten als die heutigen Rentner. Carsten Brinkmann von der Terranus-Gruppe rechnet deshalb damit, dass der Wohnflächenkonsum

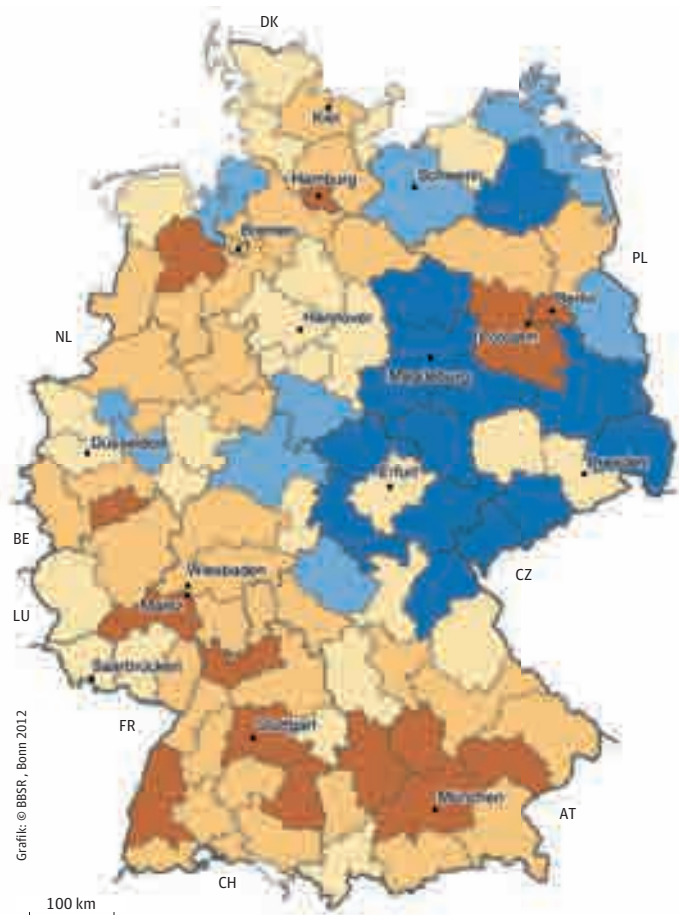
pro Kopf im Jahr 2050 mindestens 10% geringer sein wird als heute.

„Die heutigen Rentner sind die reichsten Rentner, die es jemals gegeben hat“, widerspricht Raffelhüschen. „Und die künftigen Rentner werden noch reicher sein.“ Sie profitieren laut dem Freiburger Professor nämlich davon, dass in nächster Zeit große Vermögen vererbt werden. „Das Erbvolumen wird drastisch und auf ein historisches Niveau steigen“, sagt auch Dr. Michael Meyer, Retailvorstand der Postbank. Unter Berufung auf eine von seinem Institut in Auftrag gegebene Studie kommt er zum Schluss, dass sich das Immobilien-



Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen von der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg bei seinem Vortrag auf den Bielefelder Stadtentwicklungstagen.

Foto: Csaba Meister



Grafik: © BBSR, Bonn 2012

Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt 2010 bis 2025 in %

- bis unter -5
- 5 bis unter 0
- 0 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 und mehr

vermögen der über 65-jährigen Deutschen in den kommenden 18 Jahren verdoppeln wird - mit einer Einschränkung des Wohnflächenkonsums ist demnach also nicht zu rechnen. Eine Mittelposition nimmt Prof. Dr. Günter Vornholz ein, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ in Bochum. Tatsächlich werde durch den Kohorteneffekt jede Generation reicher als die vorhergehende. „Aber die Einkommensschere geht auseinander. Es gibt auch Menschen mit gebrochener Erwerbsbiographie“ - und diese müssten sich mit weniger Wohnfläche begnügen. Deshalb werden Vornholz zufolge die Zuwachsraten beim Wohnflächenkonsum künftig geringer ausfallen.

Entscheidend: Zahl der Haushalte

Dabei sei die Einwohnerzahl nicht ausschlaggebend für die Nachfrage nach Wohnraum, betont Vornholz: „Die entscheidende Größe ist die Haushaltszahl.“ Und die wird den Berechnungen des Destatis zufolge bis 2025 um eine Mio. auf 41 Mio. zunehmen. Erst danach sei ein leichter Rückgang zu erwarten. „Trotz rückläufiger Bevölkerung steigen die Haushaltszahlen“, bestätigen Kirill Pomogajko und Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln in einer im Juni veröffentlichten Untersuchung („Demografie und Immobilien. Der Einfluss der erwarteten Flächennachfrage auf die heutigen Wohnimmobilienpreise“). Die Folge: Noch bis in die 2030er Jahre werde die Wohnflächennachfrage relativ konstant sein.

Sogar eine steigende Wohnflächennachfrage prognostiziert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Bis zum Jahr 2025 ►

REHACARE[®]
INTERNATIONAL



Fachmesse und Kongress

Kongress:



**Komfortables, barrierefreies
Wohnen für alle Generationen**

**Mit Spezialthemen für die Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft zum
„Wohnen im Alter“**

**Düsseldorf,
10. – 13. Oktober 2012**

www.rehacare.de/kongress

Basis for
Business



Messe
Düsseldorf

werde sie um etwa 6% zunehmen. Dabei wachse die Nachfrage in den alten Bundesländern jährlich um 0,4%, während sie in den neuen Ländern praktisch unverändert bleibe. Bis zum Jahr 2025 müssen somit nach den Berechnungen des BBSR im Durchschnitt jährlich 183.000 Wohneinheiten – die meisten davon in Ein- und Zweifamilienhäusern – errichtet werden.

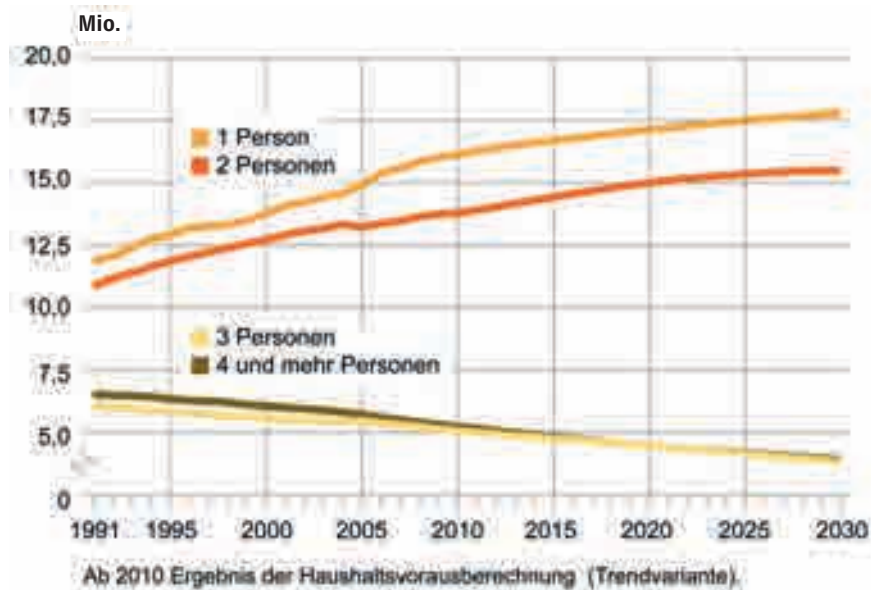
Regional unterschiedliche Entwicklung

Andere Experten blicken noch weiter in die Zukunft. Die Wissenschaftler des IW Köln erwarten, dass die Wohnflächennachfrage bis zum Jahr 2060 um lediglich 15% zurückgehen wird. Und Raffelhüschen hat ausgerechnet, dass in 50 Jahren die bewohnte Fläche in Deutschland immer noch 92% des heutigen Niveaus ausmachen wird. Dabei geht er davon aus, dass sich die derzeit noch geringere Pro-Kopf-Wohnfläche in Ostdeutschland dem Durchschnittswert im alten Bundesgebiet angleichen wird. Sollte dieser Angleichungsprozess nicht eintreten, werde es allerdings „problematisch“: In diesem Fall würde die bewohnte Fläche in den neuen Bundesländern bis zum Jahr 2060 auf zwei Drittel des heutigen Niveaus sinken. Für die Wohnungswirtschaft ist diese regionale Betrachtung durchaus von Belang – schließlich sind die allermeisten Anbieter von Wohnraum in geographisch eng begrenzten Bereichen tätig. Dem BBSR zufolge sind es Wachstumsregionen wie der Großraum München, die Region Stuttgart, die Hansestadt Hamburg und die Hauptstadtregion Berlin/Potsdam, die eine besonders starke Zunahme der Wohnflächennachfrage verzeichnen. Umgekehrt müssen sich weite Bereiche der neuen Bundesländer, aber beispielsweise auch Teile des Ruhrgebiets auf einen deutlichen Rückgang einstellen.

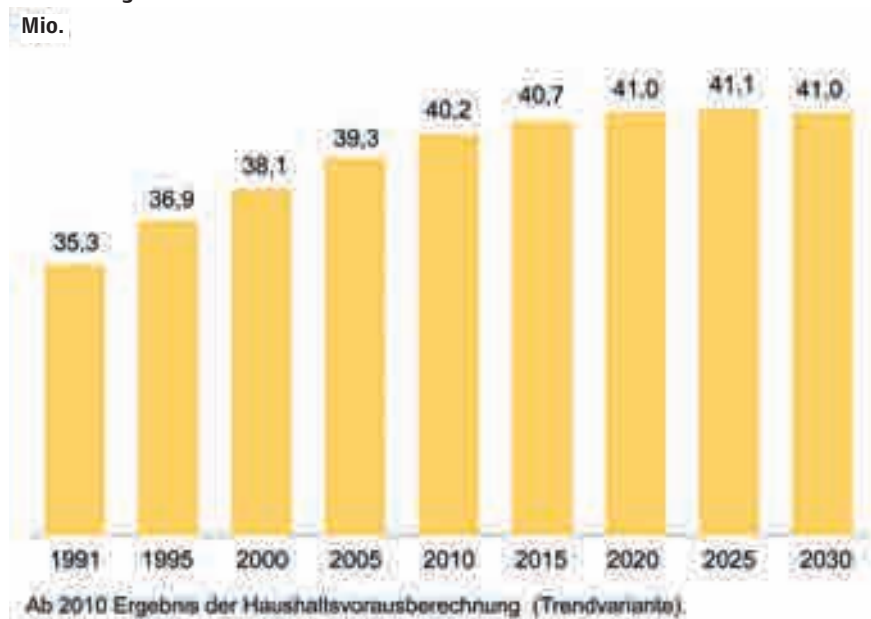
Laut dem IW Köln werden 60 der 127 größten deutschen Städte bis zum Jahr 2025 einen Rückgang der Wohnflächennachfrage verzeichnen. Das betrifft nicht nur ostdeutsche Kommunen, sondern auch Städte wie Aachen, Bochum, Göttingen, Hildesheim und Saarbrücken. Umgekehrt dürfen sich die ostdeutschen Städte Leipzig, Dresden und Erfurt bis zum Jahr 2025 über eine steigende Wohnflächennachfrage freuen.

Eine Rolle wird dabei auch spielen, ob der Trend zu Einpersonenhaushalten mit ihrem besonders großen Wohnflächenverbrauch anhalten wird. Carsten Rieckhoff, Leiter Research beim Maklerunternehmen Engel & Völkers, hält diesen Prozess für „noch nicht abgeschlossen“. Einen Grund dafür sieht auch er im Alterungsprozess der Bevölkerung: Die höhere Lebenserwartung führe dazu, dass die Menschen länger in ihrer Wohnung bleiben. Hinzu kämen die Anforderungen der beruf-

Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße bis 2030



Entwicklung der Privathaushalte bis 2030



Graphiken: © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

lichen Mobilität, die zu einem Anstieg der Zweitwohnsitze führe.

Unsicherheit bei Wanderungsbewegungen

Bei alledem machen einzelne Experten darauf aufmerksam, dass es bei langen Zeiträumen erhebliche Prognoseunsicherheiten gibt. Diese beziehen sich hauptsächlich auf die Frage, wie viele Menschen nach Deutschland einwandern und welche Binnenwanderungen sich vollziehen.

Beide Punkte lassen sich laut Wolfgang Neußer vom Referat Wohnungs- und Immobilienmärkte des BBSR über das Jahr 2025 hinaus nicht verlässlich voraussagen. Deshalb sei eine weit in die Zukunft reichende regionalisierte Prognose zur

Wohnraumnachfrage „unseriös“. Dass Prognosen heikel sind, erfuhren bei ihren Recherchen auch Michael Voigtländer und Kirill Pomogajko vom IW Köln. Sie zitieren eine Studie aus dem Jahr 1989, die für die USA für den Zeitraum zwischen 1990 und 2010 einen deutlichen Rückgang der Wohnflächennachfrage und einen Preisverfall von 50% vorhersagte.

Offenbar unterschätzten die US-Autoren dabei aber, dass der durchschnittliche 40-Jährige im Jahr 2010 mehr Wohnraum benötigte als im Jahr 1990 – jedenfalls, so die IW-Forscher, stiegen die Wohnimmobilienpreise in den USA in den letzten zwei Jahrzehnten ganz entgegen der Prognose um 26%. ■



Wasser erleben

NICHTS MOTIVIERT SO STARK WIE VERTRAUEN. DANKE!

Zum 18. Mal in Folge wurde Hansa in der alle zwei Jahre durchgeführten Leser-Umfrage von „markt intern“, dem Brancheninformationsdienst für das deutsche Sanitär-fachhandwerk, zum „Fachhandwerkspartner Nr. 1“ gewählt.

Wir danken unseren Marktpartnern für diese außergewöhnliche Auszeichnung. Sie bestätigt uns in unserer Qualitäts-Philosophie – und motiviert uns, auch in Zukunft alles zu tun, um Ihr großes Vertrauen zu rechtfertigen.

www.hansa.com

MARKT INTERN
FACHHANDWERKS-
PARTNER
N°1*
LEISTUNGSSPIEGEL



HANSAFORM

* Weitere Informationen finden Sie unter www.markt-intern.de

Stresemannstraße



Zustand des Baugrundstücks vor der Bebauung



Lageplan des Grundstücks

Quelle: Solarlux

Lösung für schwierige Grundstücke

Transparenter Schallschutz unter Extrembedingungen

Unweit der Holsten-Brauerei in Hamburg-Altona wurde im Sommer 2011 der Neubau der Wohnanlage „Holstenhöfe“ fertig gestellt. Das Grundstück liegt in einem Hinterhof zwischen der stark befahrenen Max-Brauer-Allee und einer vierspurigen Bahnstrecke, die von Personen- und Güterzügen der Deutschen Bahn sowie der S-Bahn befahren wird. Die Lage ist zentral und durchaus reizvoll, mit kurzen Wegen zum Einkaufen, ins benachbarte Schanzenviertel und über den Wohlers- und den Walter-Möller-Park bis hinunter an die Elbe.



Nicole Holtgreife
Solarlux Unternehmens-
kommunikation, Berlin

Nach Plänen des Hamburger Architekturbüros Generalplan GmbH entstanden insgesamt 52 Eigentumswohnungen mit verschiedenen Grundrisstypologien, die in drei Gebäuden unterschiedlicher Höhe aufgeteilt sind. Im Norden des Grundstücks, parallel zu den Bahngleisen, entstand ein fünfgeschossiger Riegel mit Staffelgeschoss, auf dessen Südseite die den Wohnungen zugeordneten Gärten liegen. Zwischen diesem Gebäude und der ursprünglichen Straßenbebauung wurden

zwei zueinander versetzte Häuser mit drei beziehungsweise vier Geschossen plus Staffelgeschoss errichtet. Basierend auf den Vorgaben aus der Vermarktungsabteilung der Bauherrin, die Behrendt Wohnungsbau KG (GmbH & Co.) aus Hamburg, wurden Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern in einer Größe von ca. 60 bis 120 m² geplant. Sie sind klassisch auf einer Ebene angeordnet oder auch als Maisonette über mehrere Geschosse ausgebildet. Allen gemein ist, dass die Balkone und Terrassen, wie die Gärten des nördlichen Gebäudes, nach Süden ausgerichtet sind.

Schallschutz und Energieeffizienz

Die Gebäude erreichen den Standard „KfW-Effizienzhaus 70“ beziehungsweise „KfW-Effizienzhaus 85“. Durch die Nähe zu den Bahngleisen wurden

speziell für das Nordgebäude außerordentlich hohe Anforderungen an den Schallschutz gestellt. Durch Einbringung einer mechanischen Lüftungsanlage kann in diesen Wohnungen auf das manuelle Lüften über die Fenster verzichtet werden. Das hat nicht nur Vorteile für den Schallschutz, sondern ermöglicht auch einen hohen Gebäudestandard in Bezug auf die EnEV.

Zusätzlich wurde das Gebäude auf Federn gelagert, so dass eine Trennung der Wohngeschosse zum Baugrund realisiert werden konnte und mögliche Schwingungen aus dem Bahnverkehr nicht übertragen werden. Durch eine kluge Anordnung der Wohnungen orientieren sich die Nebenräume wie Küche, Badezimmer und Abstellraum zu den Schienen, während die Wohn- und Schlafräume zum Hof nach Süden ausgerichtet sind. ▶

Funktionskleidung für Gebäude.



Analog zu moderner, mehrschichtiger Funktionskleidung sorgen auch die alsecco Funktionsfassaden dafür, dass Wärmeverluste reduziert werden. Die Systeme mit patentierter Carbon-Technologie zeichnen sich außerdem durch maximale Gestaltungsfreiheit (bis Hellbezugswert 5), optimalen Brandschutz sowie einen dünn-schichtigen, leichten Systemaufbau bei gleichzeitig hoher Langlebigkeit, Riss- und Schlagsicherheit (über 70 Joule) aus. **Mehr unter: www.funktionsfassaden.de**



www.funktionsfassaden.de





Konstruktion der Balkone

Als weitere Schallschutzmaßnahme wurde den Fenstern des nördlichen Gebäudes ein voll verglaster Balkon vorgelagert, der als Puffer zu den Wohnungen wirksam wird. Das ungedämmte System besteht aus der Kombination einer voll verglasten Balkonbrüstung im unteren und einer Verglasung als Schiebe-Dreh-System im oberen Bereich. Das als vorgehängte Fassade konzipierte Modulsystem erzielt ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von 21 dB.

Die Balkone haben eine Breite von ca. 4 bis 7 m und eine Tiefe von ca. 70 cm. Die langen Seiten der Balkone sind als drei- beziehungsweise viergeteilte Brüstungselemente mit einer Festverglasung mit 10 mm starkem Verbundsicherheitsglas (VSG) ausgeführt worden. Die Verglasung des Schiebe-Dreh-Systems wurde mit Einscheibensicherheitsglas (ESG) in einer Stärke von 8 mm gefertigt. Auf den langen Seiten der Balkone wurden sechs beziehungsweise zehn Flügel mit einer Breite von jeweils ca. 70 cm montiert. Sie lassen sich über die gesamte Breite öffnen und platzsparend seitlich parken, wodurch der Balkon als Freiluftplatz genutzt werden kann.

Geöffnet wird das System mit einfacher Einhandbedienung durch einen Edelstahlseilzug. Im geschlossenen Zustand ist das System Wind und Schlagregen abweisend, offene Fugen sorgen für eine sinnvolle Dauerbelüftung. Die Verglasung der kurzen Seiten der Balkone wurde mit einem Drehflügel ausgestattet, der eine bequeme Reinigung der Außenseiten gewährleistet. Die Kombination aus der voll verglasten Balkonbrüstung und einer Verglasung als Schiebe-Dreh-System ermöglicht eine entscheidende Verbesserung des Schallschutzes, ohne dabei auf Transparenz verzichten zu müssen.

Erfolgreiche Realisierung

Das Wagnis der Bauherrin, einen Wohnungsneubau in einer zwar attraktiven, aber auch durch starke Lärmentwicklung gekennzeichneten Lage zu realisieren, hat sich gelohnt. Notwendige Maßnahmen zum Schallschutz wurden bereits in einem frühen Stadium des Entwurfes in die Planung integriert und als Grundlage für eine erfolgreiche Realisierung erkannt. Verantwortlich für die gesamte Planung, Abwicklung, Ausführung und Abnahme der Balkonlösung zeichnete sich das Objektteam des Herstellers Solarlux. Mit einer Architektur, die auf die extremen Bedingungen des Standortes reagiert, kann heute eine erfolgreiche Lösung angeboten werden, die sich in der großen Nachfrage widerspiegelt. Das voll verglaste Modulsystem hat einen großen Anteil an der Umsetzung der Schallschutzvorgaben und ermöglicht allen Bewohnern ein ruhiges Wohnen mitten in Hamburg. ■



Die rahmenlose Balkonverglasung lässt sich über die gesamte Breite öffnen und platzsparend seitlich parken, wodurch der Balkon als Freiluftplatz genutzt werden kann. Im geschlossenen Zustand ist das System Wind und Schlagregen abweisend und über offene Fugen sinnvoll dauerbelüftet.



„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
WE MANAGE IT FOR YOU

www.aareon.com

Hamburg-Lurup Neubau mit Kindertagesstätte

Die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG hat mit den Abbrucharbeiten in Hamburg-Lurup begonnen. Mitte März 2013 soll mit dem Bau eines neuen Quartiers und einer Kindertagesstätte begonnen werden. Auf dem 21.500 m² großen Areal sollen innerhalb von zweieinhalb Jahren 224 Mietwohnungen, konzipiert als 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen und Penthouse-Apartments, realisiert werden. Hinzu kommt eine Kindertagesstätte. „Durch die unterschiedlichen Wohneinheiten wird vom Single bis zur Familie eine breite Zielgruppe angesprochen“, sagt der Neue Lübecker Vorstandsvorsitzende, Marcel Sonntag. „36% der Wohnungen sind öffentlich gefördert, die restlichen 64% frei finanziert. Damit bieten wir ein Wohnungsangebot für alle Einkommensklassen.“ Insgesamt investiert die Neue Lübecker ca. 44,8 Mio. € in das Projekt. Der Neubau ist der erste der Norddeutschen Baugenossenschaft in Hamburg.



Quelle: Neue Lübecker

Die geplante Fassadenansicht aus dem Blickwinkel der Luruper Hauptstraße.

Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

Neubauprojekt Qualitätssiegel für 68 Wohnungen

Die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG hat in der Potsdamer Saarmunderstraße zwei drei- bis viergeschossige Gebäude mit 68 Neubauwohnungen errichtet. Das Unternehmen investierte rund 8 Mio. € in das Projekt. Heizung und Warmwasser in den Wohnungen werden über geothermische Wärmepumpen mit Erdwärme unterstützt, als weitere Heizenergiequelle dient Fernwärme. Teil des Neubauprojekts ist auch die neue Geschäftsstelle der Wohnungsgenossenschaft vor Ort. Die neu errichteten Wohngebäude wurden Ende August mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) ausgezeichnet. Damit ist die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG der mittlerweile 50. Träger des Siegels. Besonders hervorgehoben bei der Auszeichnung wurde die Verknüpfung von generationsgerechtem Wohnen und Ressourcenschutz.



Quelle: wglkarlmarx

Weitere Informationen:
www.wglkarlmarx.de

Freiburg Mischung im Passivhausstandard

Im Freiburger Stadtteil Vauban wurde ein neues Passivhauswohngebäude fertiggestellt. Es ist das Ergebnis der Kooperation einer privaten Baugruppe und dem kommunalen Wohnungsunternehmen Freiburger Stadtbau GmbH (FSB). Ziel der Zusammenarbeit war es, mit der Verbindung von Wohneigentum und sozialem Mietwohnungsbau eine soziale Durchmischung im Stadtteil zu fördern. Das Gebäude in der Lise-Meitner-Straße 19-21 verfügt über 38 öffentlich geförderte Zwei-, Drei-, Vier- und Fünfstammzimmerwohnungen sowie 16 Eigentumswohnungen. Miet- und Eigentumswohnungen befinden sich in unterschiedlichen Abschnitten des Gebäudes und sind auch nach außen optisch voneinander getrennt. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei konzipiert, einige auch behindertengerecht. Außerdem ist das Gebäude mit Passivhauskomponenten wie Dreifachisoliertes Glas und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Auf dem Dach befinden sich zudem eine Photovoltaikanlage und eine Solarthermie-Anlage für Warmwasserbereitung.



Quelle: FSB

Der blaue Abschnitt des Gebäudes gehört zur Baugruppe, der orange Flügel zum geförderten Mietwohnungsbau.

Weitere Informationen:
www.fsb-fr.de

SCHWEITZER ECK

Kindertreff eröffnet

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH hat im, nach eigenen Angaben, kinderreichsten Quartier Lübbenau, im Schweitzer Eck, einen Kindertreff eröffnet. Mit einer Investition von 370.000 € finanzierte die WIS den Umbau eines alten Wäschestützpunkts und stellte zwei Erzieher ein. Ziel ist es, soziale und gesellschaftliche Verantwortung für Familien und Kinder zu übernehmen. WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs erklärt: „Den Kindern spielerisch beibringen, wie die Aufgaben des Alltags gemeistert werden können, ist ein wesentliches unserer Ziele. Dazu gehören zum Beispiel das Kochen, das Waschen, kleine handwerkliche Tätigkeiten, das Stricken oder das Nähen und sogar das Putzen oder Aufräumen.“ Außerdem wurde ein Dschungelspielplatz mit Palmensitz, Dschungelburganlage und Pfahlhäusern realisiert. Die Anlage ist ein gemeinsames Projekt der Stadt Lübbenau/Spreewald und der WIS.

Weitere Informationen: www.wis-spreewald.de

Literaturtipp

Baukosten für Umbauten, Instandsetzungen und Modernisierungen



Quelle: BKI

Das Fachbuch BKI Baukosten 2012/2013 - Statistische Kostenkennwerte für Altbau befasst sich mit der Planung für Instandsetzung, Modernisierung, Umbauten und Erweiterungen für alle wichtigen Gebäudearten. Objektnachweise mit Fotos und Beschreibungen zu den statistischen Auswertungen sowie aktuelle Kosten-

kennwerte nach DIN 276 und Leistungsbe-
reichen sind Teil der Neuerscheinung. Für die
exakte Kostenplanung bietet das Fachbuch
eine Darstellung der Baupreise als Netto- und
Bruttowerte und Preisangabe je Position
(min., von, mittel, bis, max.). Zudem enthält
es Ausschreibungs-Mustertexte.



Weitere Informationen:
www.bki.de
Buchbestellung jetzt unter:
www.immo-medienwelt.de

Eigene Stromerzeugung Effizienzhauses Plus in Bremen

Das Mitgliedsunternehmen HO Immobilien+Baukonzepte GmbH des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) hat Anfang September das neu errichtete Effizienzhaus Plus in Bremen-Oberneuland vorgestellt. Das Gebäude mit 200 m² Wohnfläche produziert nach Angaben von Holger Osterloh, Geschäftsführer von HO Immobilien, so viel Strom, dass der Ertrag rein rechnerisch bei 1.800 € im Jahr liege. Das Ergebnis wird durch die Kombination aus Dämm- und Gebäudetechnik mit dreifachverglasten Fenstern, Erdwärme und Lüftung sowie einer eigenen Photovoltaikanlage erreicht. In den nächsten zwei Jahren werden alle Verbrauchsdaten des Bremer Effizienzhauses Plus gemeinsam mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ausgewertet. Die Kosten für das Projekt betragen 320.000 €.



Weitere Informationen:
www.bfw-bund.de

Auszeichnung

Urkunde für Passivhausstandard

Die Baugenossenschaft Viernheim eG hat die Zertifizierungsurkunde sowie die Hausplakette des Passivhaus-Instituts Darmstadt erhalten. Ausgezeichnet wurde der erste Geschosswohnungsneubau im Passivhausstandard, der im August 2012 voll vermietet und von zehn Familien bezogen werden konnte. Ein identisches Nachbarhaus in der Viernheimer Kirschenstraße ist bereits im Bau. Feste Wohnungsreservierungen liegen schon jetzt vor.

Quelle: Baugenossenschaft Viernheim



Weitere Informationen:
www.bgvhm.de



TECEdrainline

Die Dusche für den demografischen Wandel

Wannen waren gestern: TECEdrainline-Duschrinnen machen kletter- und stolperfreie Duschzonen möglich. Universaldesign für Alt und Jung. In vielen Dimensionen, in robustem Edelstahl, hygienisch und reinigungsfreundlich.

Breites Ablaufsortiment: z. B. extraflache Abläufe für die Altbauanierung, senkrechte Abläufe mit Brandschutz und hoher Ablaufleistung.

Kontakt:
TECE GmbH
Rainer Herding
Tel. 0 25 72/9 28-178
www.tece.de
bauen@tece.de

TECE ■
Intelligente Haustechnik



Quelle: B&O; Foto: Sigrid Reimrichs

Dr. Ernst Böhm, geschäftsführender Gesellschafter der B&O Stammhaus GmbH & Co. KG, Bad Aibling

Bäder + Küchen

„Man kann Trends folgen oder sie setzen. Wir versuchen das Letztere.“

Das Bad liegt bei den Bundesbürgern vorn, wenn es um Wohnbereiche geht, die künftig wichtiger bzw. viel wichtiger werden. Das besagt die aktuelle GfK-Studie der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft (VDS). In unserem Thema des Monats gehen wir auf Innovationen ein und die Möglichkeiten, die Wohnungsunternehmen bei der Gestaltung moderner und komfortabler Bäder heute haben. Dr. Ernst Böhm beschäftigt sich schon lange mit diesem Thema.

Was hat Sie dazu bewogen, eine Badausstellung zu eröffnen? An wen wenden Sie sich damit?

Wie immer gilt unser ausschließliches Interesse der Wohnungswirtschaft. Moderne und kostengünstige Bäder werden für den Vermietungserfolg immer wichtiger - oftmals ist das Bad ein entscheidendes Kriterium für die Anmietung einer Wohnung. Deshalb haben wir uns entschieden, in einer Badausstellung zeitgemäße Bäder zu zeigen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf einer kostengünstigen Realisierung im Bestand. Unser Ziel ist eine Badsanierung in drei Tagen.

Warum sind Sie der Meinung, Wohnungsunternehmen sollten sich den Themen Bad bzw. Badausstattung und Design mehr widmen? Welchen Entwicklungen und Herausforderungen müssen sich Wohnungsunternehmen künftig stellen?

Im Zuge der Energie- und Klimaschutzpolitik werden die Baustandards ständig angehoben. Dadurch werden das Modernisieren und auch der Neubau von Wohnungen immer komplizierter und auch immer teurer. Diese Entwicklung ist für die Wohnungswirtschaft äußerst problematisch. Einerseits soll und muss viel investiert werden - andererseits sollen die Mieten auch für sozial schwächere Mieter tragbar sein. Unsere Badausstellung ist der Versuch, auf diesem schwierigen Feld Boden gut zu machen: Kostengünstige, zeitgemäße und instandhaltungsoptimierte Bäder sollen helfen, die Mieterbindung zu erhöhen und den Leerstand zu reduzieren.

Ist das Thema Badausstattung nicht sehr stark von modischen Trends und Einflüssen geprägt? Lohnt sich eine langfristige Investition in Oberflächenmaterialien oder Möblierungen?

Man kann Trends folgen oder sie setzen. Wir versuchen das Letztere. In der Wohnungswirtschaft stellen Mieterwechsel und Leerstand bekanntermaßen eine der größten Belastungen dar. Auch hier gilt: 2,- € sparen, aber 1,- € investieren. Aus unserer Sicht ist die beste Investition ein neues Bad.

Optik und Design sind das eine - Stränge, Infrastrukturen und bauliche Gegebenheiten sind das andere. Welche technischen und baulichen Innovationen kennzeichnen die derzeitige Entwicklung im Bad? Gibt es neue Produkte und Materialien, die im Bad Einzug halten werden?

Strangsanierung, unter Beachtung von Schall- und Brandschutz ist eine Selbstverständlichkeit. Marode Stränge erhöhen nicht nur die Versicherungsschäden, sondern vergraulen auch die Mieter. Zwei Innovationen möchten wir ansprechen:

Lange Zeit galten Fliesen als das Nonplusultra - großflächige Plattenmaterialien, sowohl mineralische als auch HPL-beschichtete Werkstoffe oder Acrylplatten dürften hier Vorteile bringen und vor allem das wartungsträchtige Fugenthema reduzieren.

Vakuumpumpen ermöglichen nunmehr bodengleiche Duschen in Beständen, in denen das bisher nicht möglich war. Ein Deckendurchbruch und das Öffnen des Stranges ist nicht mehr erforderlich,

da die Anbindung innerhalb des Wohnungsverters erfolgt und keine Umbauten bei dem darunter wohnenden Mieter erforderlich werden. Somit kann jedes Bad barrierefrei gestaltet und an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Widersprechen Individualisierung und Stilisierungsmöglichkeiten heute noch den in der Wohnungswirtschaft wichtigen Aspekten Kosteneffizienz, einheitliche Unterhaltsplanung, geringe Vorhaltung von Ersatzteilen, Standardisierung von Ausstattungslinien und technischer Infrastruktur?

Die Plattformphilosophie der Autoindustrie zeigt, wie es geht. Auf einer Plattform werden eine Vielzahl von Modellen gefertigt und von 300.000 jährlich in Regensburg gefertigten 3er-BMWs sind nicht zwei baugleich.

Ein Blick in die Zukunft: Was kennzeichnet das Bad einer typischen Mietwohnung eines durchschnittlichen Wohnungsunternehmens in 10-20 Jahren?

Mit Verlaub, was in 20 Jahren sein wird, sei dem Schicksal oder der göttlichen Fügung überlassen.

Ein Blick zu den Nachbarländern, in denen Sie auch tätig sind: Kann die Wohnungswirtschaft in puncto Bäder von den ausländischen Wohnungsunternehmen lernen?

Wie so oft ist über der Grenze manches ein bisschen anders, nicht immer besser, aber auch nicht immer schlechter. Mich überzeugen die Lüftungssysteme in Schweden und die Stilsicherheit der Italiener.

Herr Dr. Böhm, vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Olaf Berger.

B&O

Mitarbeiter: 1.000
Standorte: 27 deutsche, 5 internationale
Jahresleistung: 240 Mio. €
Kunden aus der Wohnungswirtschaft: 100
Wohnungssanierungen im Jahr: 20.000
Wohnungen im Service: 500.000
www.bo-wohnungswirtschaft.de



Eine gemütlich-warme Atmosphäre, glänzende und matte Oberflächen sowie Holz - dies macht das Bad der Linie „Natural“ für alle Altersklassen attraktiv

THEMA DES MONATS

Bäder - zeitgemäß, preiswert und wartungsfreundlich

Bäderausstellung zeigt Lösungen für die Wohnungswirtschaft

Bei Neubau- oder Modernisierungsvorhaben rückt das Badezimmer verstärkt in den Fokus. Die alternde Gesellschaft stellt neue Anforderungen an Größe und Ausstattung der Bäder. Aber auch die Mieter werden anspruchsvoller - insbesondere ältere Mieter wollen kein altengerechtes Bad, das nach Krankenhaus aussieht. Blättert man durch Wohnzeitschriften oder Möbelkataloge, wird ein Trend deutlich: Das Badezimmer entwickelt sich immer mehr von der Nasszelle zur Wohlfühloase.

OB - Reinfunktionelle Räume und platzoptimierte Grundrisse - das war gestern. Lebensstile, Wohnwünsche und Lebensvorstellungen differenzieren sich immer stärker aus: Die Unternehmen der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft reagieren darauf mit der energetischen Modernisierung und

generationengerechten Anpassung der Bestände, um sie auch langfristig vermieten zu können. Die Herausforderungen sind jedoch immens.

In puncto Wohnzufriedenheit spielt das Badezimmer bzw. die Badausstattung und das Design eine große Rolle. Fast jede Mieterbefragung

dürfte mittlerweile widerspiegeln: Ein schönes und modernes Badezimmer wird für die Mieter immer wichtiger. Dem müssen sich Wohnungsunternehmen stellen - und zwar nicht nur die, die Miet- oder Eigentumswohnungen im hochwertigen und gehobenen Preissegment bauen, sondern



Quelle: B&O

Freundliche, helle und natürliche Farben prägen das Design der Bäderlinie

auch die, die große, zusammenhängende Wohnungsbestände - auch im preiswerten Segment - bewirtschaften.

Glücklicherweise werden auch die Angebote von Herstellern, Systemanbietern und Dienstleistern breiter und sind besser auf die Bedürfnisse von Wohnungsunternehmen zugeschnitten. Barrierefreie, wartungs- und instandhaltungsfreundliche, energie- und betriebskosteneffiziente Lösungen existieren. Häufig sind es der Einbau einer bodengleichen und rutschhemmenden Dusche, das Versetzen des Toiletten- und Waschbeckens sowie die Montage von Haltegriffen und Duschsitzen, die im Rahmen von altengerechten Modernisierungen oder Neubaumaßnahmen von Wohnungsunternehmen derzeit realisiert werden. Welche Möglichkeiten Wohnungsunternehmen heute darüber hinaus haben, die Bäder in ihren Beständen modern, schick, den Stilisierungsbedürfnissen der verschiedenen Nachfragergruppen entsprechend und trotzdem preiswert zu gestalten, zeigt eine Ausstellung des wohnungswirtschaftlichen Dienstleisters B&O. „Die Bedeutung eines modernen Bades kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. Vielleicht verhält es sich mit dem Bad heute wie mit den ersten Warmwasserbädern im Hotel Adlon in Berlin: Dem Hochadel waren geheizte, kleine Zimmer mit



Badezimmer müssen keine funktionalen Nasszellen mehr sein. Stillvolle, moderne und gemütliche Räume sind möglich. Dass es auch bei der Wohnungswirtschaft anders geht, zeigt das B&O-Designzentrum in Bad Aibling.

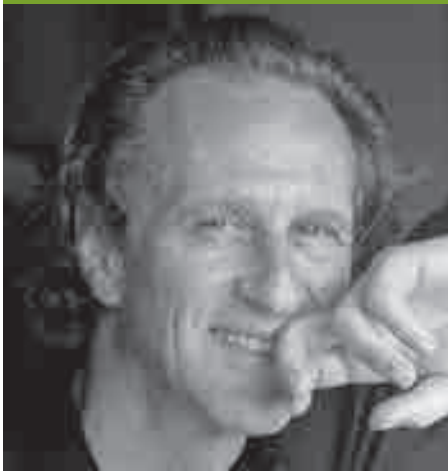
fließendem, warmen Wasser lieber als große, kalte Schlösser mit eiskalten Bädern“, erklärt Dr. Ernst Böhm, Geschäftsführender Gesellschafter von B&O.

Zeitgemäße Bäderlösungen

Verschiedene Bad-Stilrichtungen, Grundrissmöglichkeiten und Designlinien präsentiert eine Bäder-

ausstellung im sog. Designzentrum auf dem Bad Aiblinger Parkgelände interessierten Wohnungsunternehmen. Entworfen hat die Konzepte der Architekt und Designer Matteo Thun, der seit über 20 Jahren auf internationalem Niveau arbeitet und dessen Entwürfe und Arbeiten für Nachhaltigkeit und Innovation stehen, von einem umfassenden

HIGHTOUCH STATT HIGHTECH



Quelle: Francesca Lotti

Der Designer und Architekt Matteo Thun.

„Der Umgang mit dem Element Wasser und der Spaß mit ihm war bei den Entwürfen entscheidend“, erklärt Matteo Thun. Es gehe darum, die Faszination eines dynamischen Elements aufzunehmen. „Wir vermeiden scharfe Ecken und Kanten, damit sich der Mensch nackt und instinktiv frei bewegen kann. Der Mieter muss sein Bad mögen! Hygiene und Sauberkeit sind elementar.“ Aus diesem Grund werde seit jeher auf die Fuge verzichtet. Ein weiteres, elementares Element sei das Licht.

Die Hälfte der gezeigten Bäder zeigen das Material Holz – ein Baustoff, der von B&O als nachwachsender Baustoff wegen seiner zahlreichen Vorteile sowohl im Neubau als auch im Innenausbau bevorzugt wird. Es soll den Nutzern die Natur zurück in das eigene Badezimmer bringen.

Im kleinen wie im großen Maßstab sei Holz gut einsetzbar, weil es multitaktisch ist, erklärt der Designer: „Wir waren lange Zeit nur ‚Augenmenschen‘, nun sind wir bereit, insbesondere den Tastsinn wieder zu entdecken“. Im Sinne der Nachhaltigkeit sei Holz nicht nur der einzig vertretbare Baustoff des 21. Jahrhunderts, sondern auch ein „Wohlfühl-Instrument“. Das gelte in Bezug auf seine Patina wie auch auf die Wertsteigerung im Laufe seines Lebenszyklus. Holz zeige zudem seine Entstehungsgeschichte im äußeren Erscheinungsbild: sein Alter, seine Verbiegungen, seine Verletzungen, aber auch seine Dauerhaftigkeit und Beständigkeit – wunderbare Voraussetzungen für Gestaltungen im Designbereich, so Thun. Holz spreche zudem alle Sinne an.

„Es geht um reduzierte und ästhetische Dauerhaftigkeit. Ökonomische Sinnhaftigkeit ist dabei sehr wichtig“, betont er – und: „Wer ethische Grundregeln befolgt, generiert Ästhetik“.



Weiß, helle Beige- und warme Grautöne sowie eine fugenlose Ausarbeitung der Raumflächen lassen das Musterbad „Nano“ modern und frisch erscheinen



Matte helle Farben, vollflächige Materialien: der „Arcyl“-Stil



Der Stil „Fesh“: hell und frisch für junge Leute



Musterbad der Linie „Classic“: klares, edles Design, Hell-Dunkel-Kontraste und hochwertige Materialien

den Ansatz geprägt sind. Thun versteht Design als Verantwortung. Design bedeute „Zeichen setzen“, sagt er: Seine Aufgabe sei es, Dinge zu entwerfen, die Menschen das Leben erleichtern und ein Wohlfühlgefühl erzeugen. Was seine Arbeitsweise als Designer angeht, definiert er sich als Verfechter der Philosophie des „Zero“-Designs: eine schrittweise Annäherung an das Wesentliche, an die ikonische Form. So werde Schlichtheit nicht zu semantischer Verarmung, sondern zu ikonischer Eleganz.

In Bad Aibling stellt Matteo Thun gemeinsam mit B&O modern gestaltete Bäder vor. Die Musterbäder wurden speziell für verschiedene Zielgruppen entworfen und berücksichtigen unterschiedliche Budgetierungen. Die jeweiligen Bäder werden in verschiedenen Grundrissgrößen gezeigt, um die Flexibilität der Stile zu demonstrieren. Eine besondere Rolle spielt dabei das Lichtkonzept – es setzt hauptsächlich auf indirektes Licht: So wurde versucht, sich von

einzelnen Lichtpunkten im Badezimmer zu lösen und das Licht in die Möblierung zu integrieren. Auf diese Weise sollen sich Standardbäder zu einem stilvollen Baddesign weiterentwickeln, das in ganz Deutschland Verbreitung findet.

In der Bäderausstellung sind sechs verschiedene Badrichtungen zu sehen:

- Die Linie „Fresh“ steht für eine junge und verspielte Gestaltung des Badezimmers: Herausstechende Farbkontraste beherrschen den Raum und lassen ihn jung erscheinen. Kleinteilige Fliesen lassen Wände und Boden haptisch und interessant erscheinen. Die Linie ist auf junge Kunden, sowie Familien mit Kleinkindern und eine preisgünstige Badgestaltung ausgerichtet.
- Der Stil „Natural“ steht für ein freundliches und warmes Design: Helle Farben und natürliche Materialien prägen das Design um eine gemütliche-warme, familiäre Atmosphäre zu schaffen. Dadurch soll es alle Altersklassen ansprechen. Das Materialkonzept spielt mit glänzenden und natürlich matten Oberflächen.
- Die Linie „Nano“ erscheint ebenso zeitgemäß wie ökonomisch. Das Bad verfügt über weißen Fond, helle Beige- und warme Grautöne. Die fugenlose Ausarbeitung der Raumflächen unterstreicht das klare und moderne Design.
- Bei der Linie „Acryl“ bilden matte Flächen und Hochglanzmaterialien Semitransparenzen. Die vollflächige Ausarbeitung und der Fokus auf Weiß vermittelt Offenheit und Klarheit.
- Der „Classic“-Stil steht für klares und edles Design. Der minimalistische Stil soll zeitlos erscheinen und für jede Altersgruppe attraktiv sein. Die starken Hell-Dunkel-Kontraste geben dem Bad eine klare Strukturierung. Das Materialkonzept der Linie zeichnet sich durch den Einsatz von dunklen, hochwertigen Keramikfliesen und hellem Strukturputz aus. Dies verleiht dem Bad gleichzeitig eine kühle Eleganz.
- Die Linie „Comfort“ ist ein Bad vornehmlich für ältere Menschen und spiegelt den Bereich „altersgerechtes Wohnen“ wider. Eine klare, neutrale Linienführung und handgemachte Fliesen in Pastelltönen strahlen eine großzügige Eleganz des hochwertigen Bades aus. Hilfen für das Alter integrieren sich unauffällig in das Baddesign. Das Design ist hell und freundlich und weist einen hohen Beigeanteil auf. Das Bad ist ausschließlich für große Grundrisse konzipiert.

Badsanierungen

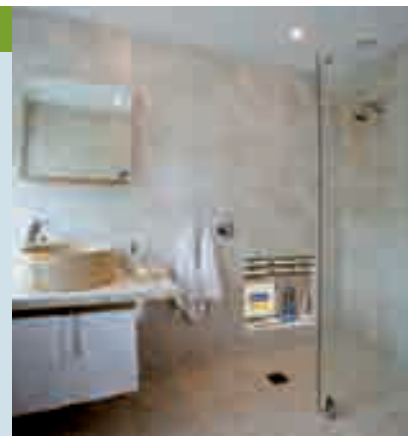
Die Herausforderung besteht beim Bauen im Bestand. Die baulichen Veränderungen sind oft nicht „mal eben so“ umsetzbar. Dazu gehören viel Organisation und Planung, ein Cost-Engineering muss

VAKUUMPUMPEN

Pumpensysteme werden überall dort eingesetzt, wo eine natürliche Entwässerung nicht möglich ist. Idealerweise sind sie wartungsfrei. Eine filterlos arbeitende Membranpumpe fördert das Duschwasser in den höher gelegenen Anschluss. Die elektronische Steuerung der Förderleistung der Pumpe wird an die verbrauchte Wassermenge angepasst und vermeidet so störende Schlürflgeräusche. Hierzu sind Durchflusssensoren in den Kalt- und Warmwasserleitungen der Dusche nachzurüsten. Das Duschentwässerungssystem zur bodengleichen Duschengestaltung ist mit allen Duschrinnen und Duschboards



kombinierbar. Es ist im Abwasserbereich z.B. mit einem 22 mm Kunststoffrohr, arretierbaren Steckverbindern und Adaptern schnell zu installieren. Nutzt man den Ablauf im Gefälleestrich, kann eine minimale Einbautiefe von 40 mm erreicht werden. Es eignen sich auch Universalabläufe mit DN 50 mm und DN 90 mm Wannenanchluss. Pumpen gibt es in mehreren Leistungsstufen, um je nach Duschsituation bedarfsgerecht zu variieren. Auf eine möglichst lange Herstellergarantie sollte geachtet werden.



Bad mit bodengleicher Dusche und Vakuumpumpe

Quelle: Gang-Way GmbH

durchgeführt, Anträge müssen ausgefüllt, die richtigen Ausrüster sowie fachkundige Handwerksfirmen gefunden werden. Zudem gilt es, die richtige Sanierungsmethode zu finden - idealerweise eine, die möglichst wenig Staub und Dreck verursacht, größere Abrissarbeiten vermeidet und das Bad in wenigen Tagen wieder benutzbar macht. Neben den kaufmännischen und marketing-bezogenen sind eine Reihe von technisch-baulichen Fragen zu beantworten. Insbesondere der Einbau bodengleicher Duschen hat lange Zeit größere Umbauten oder Deckendurchbrüche erforderlich gemacht.

Die Vorteile bodengleicher Duschen sind mittlerweile offiziell anerkannt: Sie werden nach DIN 18040 Teil 1 und Teil 2 empfohlen und von den Pflegekassen sowie der KfW gefördert. Neue Vakuumpumpen liefern hier Lösungen und lassen auf einen verbreiterten Einbau hoffen - schließlich profitieren von bodengleichen Duschen nicht nur Senioren, sondern neben mobilitätseingeschränkten Menschen auch Familien, Paare oder Alleinlebende aller Altersklassen. Und bodengleiche Duschen fügen sich in jedes Badkonzept ein. ■



Großzügiges, geräumiges Bad der Linie „Comfort“ mit bodengleicher Dusche und edlem Design in Pastelltönen



Quelle: Hewi

Zusätzliche Sicherheit in der Dusche durch eine stabile Brausestange, die als Haltegriff genutzt werden kann

THEMA DES MONATS

Universal Design

Gutes Design befähigt, schlechtes behindert

Von einer reinen Zweckmäßigkeit der Nasszelle hat sich das Bad weiterentwickelt zu einem zentralen Raum der Wohnwelt, der zunehmend eine designorientierte, wohnliche Gestaltung mit hoher Funktionalität vereint. Die steigende Bedeutung des Bades zeigt sich deutlich in den wachsenden Ansprüchen an den Raum selbst - ein Bad ist heute ein flexibler und vor allem sehr persönlicher Ort.



Hans-Jörg Müller
Leiter der Abteilung Marketing
und Innovation Hewi
Bad Arolsen

Eine ganzheitliche Planung stellt den Menschen und seine individuellen Bedürfnisse in den Mittelpunkt. Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor bei der Badgestaltung ist der demografische Wandel. Die Alterung der Gesellschaft bewirkt, dass zunehmend in Wohnformen investiert wird, die mehr Lebensqualität im Alter garantieren.

Flexible Gestaltungsmöglichkeiten

Sowohl den Besitzern als auch Bewohnern der Immobilie bieten sich durch eine vorausschauende Planung direkte Vorteile: komfortable Nutzung, Verbleib in der Wohnung bis ins hohe Alter, dauerhafte Vermietbarkeit, Vermeidung kostenintensiver Umbauten. Voraussetzung hier-

für ist, dass die Belange behinderter und älterer Menschen schon in der Planungsphase berücksichtigt werden.

Eine clevere Planung ermöglicht die Entwicklungsfähigkeit des Bades für alle Eventualitäten - sei es eine kindgerechte Umgebung, Komfort und Sicherheit, temporäre Handicaps oder Unterstützung im Alter. Wohlfühlbäder für Menschen jeden Alters zu schaffen - das ist die grundlegende Idee der generationsübergreifenden Systemlösungen.

Universal Design

Universal Design gilt als eine Antwort auf die Herausforderungen des demografischen Wandels und der Integration der damit verbundenen wachsenden Zahl der Menschen mit körperlichen Einschränkungen in die Gesellschaft. Universal Design bedeutet, in eine Zukunft zu investieren, die nicht bei 60 endet. Universal Design heißt, Produkte zu entwickeln, die für möglichst alle Menschen intuitiv und unabhängig von ihren individuellen Voraussetzungen nutzbar sind. »Design für alle« gewinnt im Hinblick auf den fortschreitenden demografischen Wandel immer mehr an Bedeutung.

Mit steigendem Komfortbedürfnis des Nutzers sinkt jedoch nicht der Anspruch an Gestaltung. Gutes Design befähigt und macht Freude - schlechtes Design behindert. Die flexible, benutzerfreundliche und vor allem generationenübergreifende Gestaltung von Produkten trägt dazu bei, die Lebensqualität zu verbessern. Gutes Design trägt zur Entstigmatisierung bei. Ein Produkt sollte nicht diskriminieren, es sollte niemandem seine eingeschränkten Fähigkeiten vorführen. Eine intelligente Designlösung vereint eine ästhetische Formensprache mit funktionellem Pragmatismus. Dabei gilt es, die Komplexität des Hilfsmittels formal so stark zu vereinfachen, dass die Funktion weitgehend selbsterklärend ist und eine intuitive Nutzung ermöglicht.

Funktionale Aspekte von Comfort bis Care

Achtet man bei der Badausstattung auf komfortable Details, ist die langfristige Nutzung möglich. Durch Ergänzung der klassischen Sanitäraccessoires wird die Badnutzung nicht nur komfortabler, sondern auch sicherer.

Mittels Komfortelementen, wie beispielsweise Hocker und durchgehendem Spiegel, kann der Waschtisch beispielsweise auch im Sitzen genutzt werden. Dies ist nicht nur für ältere Menschen komfortabel, sondern auch für Kinder. Ein flacher Waschtisch mit einer ausreichenden Tiefe ist sowohl mit einem Hocker nutzbar als auch mit einem Rollstuhl. Integrierte Halte und

Stabilisationsmöglichkeiten vereinfachen das Heranziehen an den Waschtisch. Die Anordnung der Griffmulden ermöglicht, dass sich Rollstuhlfahrer bequem an den Waschtisch heranziehen und festhalten können. Die Haltegriffe können zudem zum Stabilisieren und Abstützen bei einer Nutzung des Waschtisches im Stehen verwendet werden. Die Griffmulden sind auch als Handtuchhalter nutzbar. Großzügige Ablageflächen bieten viel Platz für alle benötigten Badutensilien, so dass diese stets griffbereit sind.

Was gehört zu den Careprodukten?

Häufig sind individuelle Lösungen gefragt, um körperliche Einschränkungen zu kompensieren und den vorhandenen Platz optimal zu nutzen. Produkte, die eine einfache, komfortable und vor allem flexible Nutzung ermöglichen, erfüllen diese Vorgabe. Gerade kleine Maßnahmen haben große Wirkung: Der Einbau von Haltegriffen im Bad oder auch die Integration von Duschsitzen fördern die Selbstständigkeit des Nutzers und erhalten dessen Bewegungsfreiheit.

Haltegriffe unterstützen Bewegungsabläufe im gesamten Sanitärraum - am Waschtisch, in der Dusche und auch am WC. Griffige Oberflächen und Querschnitte, die der Hand angepasst sind, ermöglichen ein sicheres Greifen und eine effektive Kraftübertragung. Die Hinterwölbung auf der Innenseite des Griffes ermöglicht, dass er besonders angenehm zu greifen ist. Aufgrund der filigranen Gestaltung integriert sich das Careprodukt in das Badambiente. Wird der Haltegriff nicht benötigt, kann er auch als Handtuchhalter genutzt werden.

Eine Sitzgelegenheit in der Dusche erhöht den Komfort. Die angenehm warme Polyamidoberfläche ist mit einer feinen Struktur versehen, so dass Rutschen bei nasser Oberfläche verhindert wird. Durch den Einsatz moderner Kunststoffe ist der Duschsitz besonders stabil (belastbar bis 150 kg). Wird der Sitz nicht benötigt, kann er raumsparend nach oben an die Wand geklappt werden. Sein filigranes Design sowie die homogen gestaltete Rückseite sorgen dafür, dass sich der Sitz vollständig in den Raum integriert. Eine stabile Brausehalterstange sorgt für zusätzliche Sicherheit in der Dusche - sie kann als Halte- und Stabilisationsmöglichkeit genutzt werden.

Aufgrund der konsequenten Gestaltung sind die Produkte dabei als Careprodukt nicht erkennbar und fügen sich in das Badambiente ein. Gefragt sind heute zukunftsfähige Systemlösungen für alle Generationen, die sich je nach Bedürfnis des Nutzers von »Comfort bis Care« skalieren lassen. Komfort und Barrierefreiheit werden so zur Selbstverständlichkeit. ■



Unterstützung der Bewegungsabläufe durch Haltegriffe



Unterfahrbarer Waschtisch mit Haltemöglichkeit zum Heranziehen und Festhalten



Sitzgelegenheit in der Dusche, die einfach weggeklappt werden kann



THEMA DES MONATS

Veränderte Wohnwünsche, Rollenmuster und Lebensstile

Von der Arbeitsküche zum Kommunikationszentrum

Die Bedeutung der Küche hat sich gewandelt: Wurde in ihr früher oft nur gekocht, so dient sie heute auch als Begegnungsort. Entsprechend haben sich die Anforderungen an Grundriss und Ausstattung der Küche geändert. Daraus ergeben sich für Vermieter von Wohnungen diverse Fragen. Wollen die Mieter zum Beispiel wirklich eine offene Küche? Ist es sinnvoll, eine Einbauküche anzubieten? Und welche Zielgruppen wollen was? Die Antworten hängen von zahlreichen Faktoren ab.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Wenn man sich mit Vertretern der Möbelwirtschaft unterhält, so scheint der Trend klar zu sein: Die Menschen wünschen sich demnach heutzutage eine offene Küche, die mit dem Ess- und Wohn-

bereich verschmilzt. „Die Deutschen lieben ihre Küche“, sagt zum Beispiel Frank Hüther, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche e. V. (AMK), die sich als Dienstleistungsverband der Küchenbranche versteht. „Für viele ist die Küche Herz und Mittelpunkt von Haus und Wohnung – ein Ort, an dem Kommunikation, Genuss, häusliches Leben und geselliges Miteinander stattfinden.“

Sogar als „Gemeindezentrum“ bezeichnet Ulf Rebenschütz, Marketing- und Vertriebsleiter bei

der Europa Möbel-Verbund GmbH (EMV), den kombinierten Koch-, Ess- und Wohnbereich. Die EMV ist ein Zusammenschluss von Möbelhändlern und nimmt für sich in Anspruch, den Puls der Nachfrager zu fühlen. Mit einer Mini-Küche, beobachtet Rebenschütz, können die Leute nichts mehr anfangen: „Im Verkauf stellen wir fest, dass Kochinsel und Thekenlösung einen immer größeren Raum einnehmen. Denn die Menschen wollen nicht mehr allein in einer abgekapselten Küche arbeiten.“



Quelle: AMK



Diese mehrfach prämierte Design-Küche wird man in den wenigsten Mietwohnungen finden. Trotzdem prägen solche Küchenlösungen die Vorstellung auch von Mietern, die nicht viel Wohnfläche zur Verfügung haben.

So sieht die Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche e.V. (AMK) die heutige Küche: als Kreativ- und Spielwerkstatt mit gut organisierten Abläufen und viel Platz für Familie und Freunde.

Blick in die Praxis

Doch wie sieht das in der wohnungswirtschaftlichen Praxis aus? „Offene Wohnküchen finden bei vielen Mietern Anklang“, bestätigt Dennis Voss, Leiter Mieterzentrum der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) im Hamburg. Anders scheint es in kleineren Orten auszusehen. „Die offene Küche liegt bei uns nicht im Trend“, sagt jedenfalls Joachim Effertz, Vorstand der Altenaer Baugesellschaft AG. Grundsätzlich beobachtet Effertz allerdings, dass auch in der 18.000-Einwohner-Stadt Altena in Westfalen „die Küche als Raum mit Aufenthaltsqualität an Bedeutung gewinnt“.

Dass die offene Wohn-Küchen-Lösung nicht von allen bevorzugt wird, bestätigen Untersuchungen. So fragte die Kundenzeitschrift der Bausparkasse Schwäbisch Hall in Zusammenarbeit mit der Küchenmesse Living Kitchen die Leser nach ihrer Traumküche. Das Ergebnis liest sich in der Zusammenfassung der Studie so: „Während der fließende Übergang zwischen Küche und Ess- und Wohnzimmer derzeit einer der größten Trends seitens der Küchenmöbelproduzenten ist, wünscht sich die Mehrzahl der Endkonsumenten nach wie vor einen abgetrennten Raum.“

Noch deutlicher ist das Ergebnis einer Befragung, die TNS Emnid im Auftrag des Möbelherstellers Interlücke durchführte. Demnach nutzen fast drei Viertel der Wohnbevölkerung eine reine Küche, während sie nur ein Fünftel mit dem Esszimmer kombiniert hat. „Vielleicht“, sagt dazu Klaus-Peter

Schöppner, Geschäftsführer von TNS Emnid, „wäre mancher gern ein Trendsetter, wenn die Größe und die baulichen Voraussetzungen seines Zuhauses dies zuließen.“

Möglichkeiten im Bestand ...

Gerade im Mietwohnungsbestand lassen sich die von den Küchenherstellern propagierten offenen Lösungen indes kaum umsetzen. Die klassische Wohnung im Bestand der Altenaer Baugesellschaft (ABG) zum Beispiel ist im Durchschnitt ganze 55 m² groß, wobei sie eine L-förmige Wohnküche von immerhin rund 14 m² Größe aufweist. Wenn eine Wohnung frei wird, lässt die ABG diese allerdings oft so umbauen, dass das Bad zu Lasten der Küche vergrößert wird. Eigentlich aber, sagt Vorstand Effertz, freuten sich die Mieter durchaus über eine größere Küche. Bei Wohnungszusammenlegungen schaffe die ABG deshalb immer eine Küche von ungefähr 15 m² Größe.

... und im Neubau

Vielfältiger sind die Gestaltungsmöglichkeiten im Neubau. „Bei Neubauprojekten mit Mieterbeteiligung haben wir festgestellt, dass eine Mehrheit der Mieter offene Küchenlösungen bevorzugt“, berichtet Dennis Voss von der altoba in Hamburg. „Soweit es sich kosten- und grundrisstechnisch abbilden lässt, kommen Schiebetüren zum Einsatz, und die Küche wird so platziert, dass sie nicht mitten im Raum steht.“

Diese Lösung spart zudem Platz, wie die Hamburger Architektin Prof. Beata Huke-Schubert erläutert: Wenn die Küche im Prinzip offen ist, lässt sich nämlich der Flur einsparen. Huke-Schubert arbeitet für Genossenschaften ebenso wie für Baugruppen und stellt sich dabei in letzter Zeit verstärkt die Frage: „Wenn die Küche offen ist – lässt sie sich dann auch abtrennen?“ Die Architektin hält es nämlich für denkbar, dass es künftig eine Gegenbewegung zur offenen Küche geben wird – „zum Beispiel bei Leuten, die nicht viel kochen oder die keine Gerüche in der Wohnung haben wollen“. Eine Schiebetür sei deshalb eine sinnvolle Vorkehrung. Auf flexible Lösungen setzt auch der Wohnungsentwickler Interboden in Ratingen. Laut Prokurist Alexander Schmitz differenziert das Unternehmen nach dem jeweiligen Segment: Im gehobenen Eigentums- und Mietbereich ist die Küche ausnahmslos offen geplant, wobei zum Wohnbereich hin eine 1,20 m hohe Theke errichtet wird. Im kostengünstigeren Segment hingegen haben die Käufer die Wahl zwischen einer geschlossenen und einer offenen Variante. Im zweiten Fall handelt es sich laut Schmitz um eine L-förmige, zum Wohnbereich hin offene Küche – der Küchenblock steht also auch hier nicht mitten im Wohnzimmer.

Zielgruppenanalyse erforderlich

Grundsätzlich sei es sinnvoll, bei der Planung und Gestaltung von Küchen die Wünsche der jeweiligen Zielgruppen zu analysieren, empfiehlt Kerstin ▶

Rieke vom Beratungsunternehmen F+B in Hamburg. Gerade für Genossenschaften bietet die Küche eine Möglichkeit, jüngere Interessenten anzusprechen. Rieke leitet bei F+B den Bereich Mystery Shopping, bei dem auch der Zustand der Wohnung und damit der Küche untersucht wird.

Eine detaillierte Studie, welche Lebensstilgruppen welche Küchenlösungen bevorzugen, legten die Beratungsgesellschaften Analyse & Konzepte sowie InWIS in ihrer vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Auftrag gegebenen Studie „Wohntrends 2020“ vor (vgl. Kasten). Zwei Beispiele: Für die Anhänger des „häuslich-familiären Wohnkonzepts“ ist die Küche der wichtigste Raum im Haus, da sie als Treffpunkt für Familie, Freunde und Bekannte fungiert. Während diese Zielgruppe mit einer kleinen Arbeitsküche nicht zu erreichen ist, genügt für die Vertreter des „kommunikativ-dynamischen Wohnkonzepts“, die häufig auswärts essen, eine Kochnische.

Einbauküche oder nicht?

Die Frage, ob Vermieter eine Einbauküche zur Verfügung stellen sollen oder nicht, hängt nicht nur von der Zielgruppe ab, sondern auch von regionalen Gepflogenheiten. „In Hamburg“, erläutert Kerstin Rieke von F+B, „sind Herd und Spüle das Mindeste, während in Süddeutschland gar nichts in der Küche steht.“

Auch in Altena erwarten die Mieter laut ABG-Vorstand Joachim Effertz keine Einbauküche. Allerdings übernimmt die ABG gelegentlich die Küchengeräte, die ein Vormieter eingebaut hat. Mietvertraglich regelt es das Unternehmen dann so, dass der Vermieter für den Unterhalt der Küchenmöbel verantwortlich ist, der Mieter aber für den Unterhalt der Geräte. Damit wird verhindert, dass für das Wohnungsunternehmen hohe Folgekosten entstehen, weil der Mieter unsachgemäß mit Kühlschrank oder Dunstabzugshaube umgeht.

„Wenn wir Mietwohnungen für institutionelle Investoren errichten, würden wir ungern Einbauküchen mit anbieten“, sagt auch Alexander Schmitz von Interboden. In diesem Fall müsste Interboden nach seinen Angaben nämlich für die fünfjährige Gewährleistung gradestehen. Noch einen weiteren Grund gegen die Einbauküche führt Schmitz an: „Eine Mehrmiete lässt sich nicht durchsetzen.“ Dabei wäre laut dem Interboden-Prokuristen eine monatliche Zusatzmiete von monatlich 0,60 bis 1 €/m² erforderlich, um eine gehobene Einbauküche im Wert von 10.000 € zu refinanzieren. Dem Onlineportal Immowelt zufolge kann es sich für den Vermieter hingegen durchaus lohnen, eine Einbauküche zur Verfügung zu stellen. Laut einer Auswertung von 12.000 Mietangeboten lässt sich für eine Dreizimmerwohnung mit Einbauküche



Quelle: altoba; Foto: Oliver Heisner

Die Neubauwohnungen der altoba in der Erdmannstraße (Hamburg-Ottensen) weisen offene Küchen auf.

Technische Anforderungen

Nach Ansicht der Küchenindustrie reichen solche Maßnahmen indes nicht aus. Ulf Rebenschütz von der Europa Möbel-Verbund GmbH registriert einen Trend hin

zu 26% mehr Miete erzielen als für eine Einheit ohne Einbauküche – wobei diese Rechnung allerdings außer Acht lässt, dass eine mit einer Einbauküche ausgestattete Wohnung vermutlich auch in anderen Bereichen einen höheren Standard aufweist.

Auf jeden Fall könne „eine vermietetseitig gestellte Einbauküche bei überschaubarem Aufwand ein Alleinstellungsmerkmal darstellen“, heißt es in der Studie „Wohntrends 2020“. Auch Joachim Effertz in Altena stellt fest, „dass gerade junge Leute und Menschen nach einer Trennung sehr erleichtert sind, wenn die Wohnung mit einer Einbauküche ausgestattet ist“. Und Andreas Schmalfeld vom Beratungsunternehmen F+B betont, „dass das in entspannten Wohnungsmärkten ein entscheidendes Kriterium sein kann“. Allerdings zeigt sich hier ein bekanntes Dilemma: Vermieter in nachfragestarken Gegenden haben zwar die wirtschaftliche Kraft, solche Investitionen zu tätigen, sind aber nicht darauf angewiesen, weil sie ihre Wohnungen auch ohne besondere Ausstattung problemlos vermieten können. Für Eigentümer in nachfrageschwachen Regionen hingegen sind die Aufwendungen kaum refinanzierbar. Schmalfeld empfiehlt, in solchen Fällen auf kleine Maßnahmen zu setzen: Schon eine neue Spüle und eine schicke Armatur bringen nach seiner Erfahrung bei der Besichtigung Pluspunkte.

zu Geräten wie Induktionsherden, Dampfgarer, Einbau-Kaffeefullautomaten oder Kühl-/Gefrierkombinationen mit Eiswürfelmaschine. Dafür, so Rebenschütz, müssten die Vermieter genauso die technischen Voraussetzungen schaffen wie für leistungsstarke Abluftanlagen. Leistungsfähige Stromanschlüsse und ggf. zusätzliche Wasseranschlüsse können erforderlich sein.

In der Praxis des Mietwohnungssegments scheinen solche Luxusprodukte indes kaum eine Rolle zu spielen. „Einen Induktionsherd in einer Mietwohnung habe ich noch nie gesehen“, sagt jedenfalls Kerstin Rieke von F+B. Und Alexander Schmitz von Interboden macht darauf aufmerksam, dass der Bau von Abluftschächten – eigentlich wünschenswert, um von offenen Küchen ausgehende Geruchsbelästigungen zu vermeiden – zu Lasten der Wohnfläche geht.

In einem allerdings sind sich alle Experten mit der Architektin Beata Huke-Schubert einig: „Die reine Arbeitsküche hat sich überlebt.“ Was keine neue Erkenntnis ist: Der Vorstand der Genossenschaft altoba distanzierte sich schon in seinem Geschäftsbericht 1928 von der damals herrschenden Vorstellung und unterstrich, „dass wir die Bestrebungen, die Küche möglichst klein zu gestalten und nur als Kochraum zu betrachten, nach wie vor ablehnen“. ■

WAS MIETER WOLLEN

Für die Studie „Wohntrends 2020“ (GdW-Branchenbericht 3, Berlin 2008) wurden Mieter befragt, welchen Stellenwert die Küche für sie hat. Dabei erklärten 43% der Befragten, die Küche sei für sie der wichtigste Raum der Wohnung. 71% sagten, eine Einbauküche sollte es auf jeden Fall sein. Dagegen fanden nur 12% eine Kochnische ausreichend. 44% gaben zu Protokoll, sie säßen gern am Tresen eines großen Wohn- und Essbereichs.

Dabei zeigten sich **große Unterschiede bei den unterschiedlichen Nachfragegruppen**: So erklärten nur 24% der unter 30 Jahre alten Mieter mit geringer Wohnkaufkraft, die Küche sei für sie der wichtigste Raum. Bei der Altersgruppe 45 bis 64 Jahre mit mittlerer Wohnkaufkraft waren es dagegen 52%. Eine erhebliche Rolle spielt auch das Geschlecht: Frauen erklärten überdurchschnittlich häufig die Küche zum wichtigsten Raum, während Männer überdurchschnittlich oft eine Kochnische als ausreichend bezeichneten.

PFLICHTTERMIN

LEGIONELLEN PRÜFUNG



**KEINE SORGE, DAS
ÜBERNEHMEN WIR FÜR SIE.**

Der Gesetzgeber schreibt jetzt für viele Immobilien eine Legionellenprüfung vor. Verlassen Sie sich dabei auf den Profi.

Die neue Trinkwasserverordnung verpflichtet Eigentümer und Betreiber von Warmwasserversorgungsanlagen, das Warmwasser vieler Immobilien auf Legionellen untersuchen zu lassen. Somit können Sie als Vermieter oder Verwalter im Schadensfall haftbar sein. Deshalb unterstützt Sie Techem bundesweit **in Kooperation mit dem renommierten SGS Institut Fresenius**. Unser Leistungsspektrum beinhaltet alles von der Präventivberatung, über die Probenahme, Analyse, Meldung an das Gesundheitsamt bis hin zur Sanierungsberatung.

Internet: www.techem.de/legionellenpruefung
Hotline: 0 1802/02 00 00*



techem

*6 ct/Anruf aus dem dt. Festnetz, max. 42 ct/Min. aus dem dt. Mobilfunknetz.



Quelle: Archiv Autor

Straßenansicht des sanierten Wohngebäudes in München-Haidhausen

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft Branche in der Verantwortung

Neben sozialen und ökonomischen Prinzipien hat die Münchener Genossenschaft Wogeno in ihrer Satzung auch ökologische Leitlinien verankert, die einen schonenden Umgang mit Energie, Material und Fläche vorschreiben. Damit erfüllt die Wogeno geradezu idealtypisch das Nachhaltigkeitskriterium der unternehmerischen Verantwortung gegenüber der Gesellschaft; neudeutsch auch Corporate Responsibility genannt.



Hartmut Netz
freier Journalist, München

Ein Gründerzeit-Haus, die Fassade efeuberankt. Das Grundstück in München-Haidhausen betritt man durch ein schmiedeeisernes Gitter-

tor; vorbei an Fahrrädern, kleinen mit bunten, dreieckigen Flaggen und großen mit gelben und roten Kinderanhängern. Im Hof, abseits vom Verkehrslärm, zwischern die Vögel. Alte Bäume spenden Schatten; einer von ihnen trägt ein Baumhaus. 16 Parteien leben in dem stattlichen Anwesen, das für seine Wohnqualität unter anderem mit dem Ehrenpreis der Stadt München für guten Wohnungsbau und vorbildliche Sanierung ausgezeichnet wurde.

Das Haus gehört zur Wogeno e.G., München, einer noch jungen Genossenschaft mit einem Bestand von derzeit 15 Häusern mit 280 Wohnungen. Das im Jahre 1993 gegründete Unternehmen ist mit dem Ziel angetreten, in München, dem „härtesten Immobilienmarkt Deutschlands“, ein Zeichen zu setzen: In Wogeno-Häusern pflegt man eine Form der Nachbarschaft, wie sie früher üblich war. Man kennt sich, man hilft sich gegenseitig und man feiert miteinander.

Branchentrend: Nachhaltigkeit

Damit ist das kleine Unternehmen mit den ökologischen Leitlinien Vorreiter eines Trends der Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft, der nach Einschätzung von Immobilienexperten den Wohnungssektor in den kommenden zehn Jahren umkrempeln wird. Laut Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) schlucken Wohngebäude für Heizung und Warmwasser ein knappes Viertel der gesamten in Deutschland verbrauchten Endenergie und stehen damit für rund 15% aller Klimagasemissionen hierzulande. Daraus erwachse Verantwortung für die Branche, schreiben die Experten der Beratungsgesellschaft Atmosgrad.

Der in Expertenkreisen kursierende Nachhaltigkeitsbegriff basiert auf den drei Säulen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft. Früher sei die Auffassung verbreitet gewesen, dass sich Ökologie und Ökonomie widersprüchen, sagt Manfred Hegger, der an der Technischen Universität Darmstadt Energieeffizientes Bauen lehrt: „Was ökologisch sinnvoll ist, wird zunehmend auch wirtschaftlich sinnvoll. Und was ökologisch zweckmäßig ist, ist es allemal auch gesellschaftlich.“ Hegger fordert einen ganzheitlichen Ansatz im Wohnungsbau: „Wir betrachten nicht nur den Bau, sondern auch Instandhaltung und Rückbau.“

Gelebte Nachhaltigkeit

Das tut auch die Wogeno und setzt deshalb bei Neubauten und Sanierungen möglichst ressourcenschonende Materialien ein. Bevorzugtes Baumaterial sei Holz, sagt Wogeno-Vorstand Peter Schmidt. Der Baustoff aus dem Wald hat den Vorteil, nachzuwachsen und klimaneutral zu sein. Zudem muss Holz nach dem Abriss nicht recycelt werden, sondern lässt sich im Kraftwerk verheizen. Auch haustechnische Systeme für Heizung, Strom und Wasser werden nach ökologischen Kriterien ausgewählt: Solarthermie zur Wassererwärmung, Photovoltaik zur Stromproduktion und Regenwasser für die WC-Versorgung ist Standard in Wogeno-Häusern.

Flächenverbrauch und Flächenanspruch

Um den Flächen-, Material- und Energieverbrauch in Grenzen zu halten, deckelt die Genossenschaft die Wohnungsgrößen. Grundsätzlich gilt die Faustregel: pro Person ein Zimmer, pro Haushalt ein zusätzlicher Raum. „Der Flächenverbrauch unserer Häuser soll möglichst gering sein“, sagt Schmidt. Das bedeutet jedoch nicht, dass Wogeno-Mieter in beengten Verhältnissen leben müssen. Zwar fallen die Kellerabteile etwas kleiner aus als üblich, dafür ist Platz für einen lichten Kellerraum, in dem die Kinder nach Herzenslust toben können. Im Erdgeschoss gibt es einen Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile, der für Partys und Familienfeste zur allgemeinen Verfügung steht. Besuch von auswärts übernachtet im haus-eigenen Gästeappartement. Erwünschter Nebeneffekt: Die Mieter haben viel miteinander zu tun; denn sie müssen sich absprechen, und es entsteht eine lebendige Hausgemeinschaft.

Das Wohnen in den Häusern der Genossenschaft ist allerdings nicht zum Billigtarif zu haben: „Unsere Zielmieten liegen etwa 10% unter dem Mittelwert des Münchner Mietspiegels“, erläutert Wogeno-Geschäftsführer Schmidt, räumt aber ein: „Das klappt nicht immer.“ Zum Mietzins hinzu kommen die Einlagen, die jeder Mieter bei Wohnungsbezug einzahlen muss - immerhin mehrere hundert Euro pro m². „Man muss das langfristig sehen“, sagt Schmidt. Wogeno-Mieten seien von den marktüblichen Steigerungsraten abgekoppelt: „Die Mieten schleifen sich über die Jahre runter.“ Zudem lägen die warmen Nebenkosten der Wogeno-Häuser um etwa 40% unter den Münchner Durchschnitt.

Im Neubau und bei der Sanierung leer stehender Häuser kombiniert die Genossenschaft frei finanzierte mit öffentlich geförderten Wohnungen, ►



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

... ich weiß, wen Sie fragen müssen.

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

Da sind sie die Nummer 1.

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

!nnotec
abfall-management



Innotec Abfallmanagement GmbH
ist ein Unternehmen der Innotec Gruppe

!nnotec
[Immer ein Gewinn]



Innenhof in München-Haidhausen: Der Bewohner achtet sehr auf den Zustand „ihres“ Hauses

die entweder als klassische Sozialwohnung errichtet werden oder im München-Modell, für das die Einkommensgrenzen einer Sozialwohnung plus 60% gelten. „Wir bieten einen Mix, der für alle Einkommenschichten bezahlbar ist“, sagt Schmidt. Darüber hinaus arbeitet die Genossenschaft mit Sozialorganisationen zusammen, beispielsweise mit der Obdachlosen-Stiftung Biss oder dem Jugendhilfe-Träger HPKJ.

Die Organisationen halten Geschäftsanteile bei der Wogeno und erhalten im Gegenzug Zugang zu Wohnungen und Gewerberäumen. In einem Haus der Genossenschaft hat die HPKJ beispielsweise ein Ausbildungsrestaurant initiiert, in dem benachteiligte Jugendliche das gastronomische Handwerk erlernen und bis zur Abschlussprüfung pädagogisch betreut werden.

Identifikation

Damit erfüllt die Wogeno geradezu idealtypisch das Nachhaltigkeitskriterium der unternehmerischen Verantwortung gegenüber der Gesellschaft; neudeutsch auch Corporate Responsibility genannt. „Der ursprüngliche Unternehmenszweck, Gewinne zu erzielen, wird um die Aufgabe erweitert, einen Beitrag zum Wohlergehen der Gesellschaft zu leisten“, definiert eine aktuelle Studie der Deutschen Hypothekenbank den Begriff. Die Chancen seien klar, schreiben die Immobilienexperten von Atmosgrad: „Nachhaltige Unternehmen gewinnen an Glaubwürdigkeit, positionieren sich erfolgreich im Wettbewerb, haben gute Argumente zum Absatz ihrer Produkte und erhöhen ihre Attraktivität beim Werben um qualifiziertes Personal.“



Terrasse in der Metzstraße: kleine Oasen in der Münchner Innenstadt

Wogeno-Mieter würden diesen Satz vermutlich ohne Zögern unterschreiben. Jedenfalls beweise sich das Engagement der Bewohner seit Jahren

bleibt“, sagt Schmidt. Das hängt sicherlich auch damit zusammen, dass Wogeno-Mieter bei der Projektentwicklung von Anfang an dabei sind. Bei

WEITERE INFORMATIONEN UND QUELLEN

Die Studie „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft“ finden Sie unter: www.deutsche-hypo.de/immobilienfinanzierung/marktanalysen/

Einen Nachhaltigkeitskodex für die Immobilienbranche finden Sie unter: www.zia-deutschland.de/ueber-den-zia/nachhaltigkeitsleitfaden/

Informationen zur Vergabe des Qualitätssiegels Nachhaltiger Wohnungsbau (s. DW 9/12) über den Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau stehen unter: www.nawoh.de

auf hohem Niveau, sagt Wogeno-Vorstand Peter Schmidt. Das lasse sich unter anderem an den Instandhaltungskosten ablesen, die bei Wogeno-Häusern nur ein Drittel des branchenüblichen Wertes betrügen: „Die Bewohner achten sehr darauf, dass in ihrem Hause alles in Schuss

der Sanierung des über 100 Jahre alten Hauses In der Metzstraße haben sie sogar selbst Hand angelegt. Ein Jahr lang schleppten sie Steine, schliffen Türen und kratzten lagenweise alte Tapeten von den Wänden. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. ■

NACHHALTIGKEIT

„Schlage nur so viel Holz, wie nachwachsen kann.“ Diese Definition einer nachhaltigen Waldbewirtschaftung wurde vor über 100 Jahren geprägt: Von den Zinsen leben, nicht von der Substanz – mit diesem Leitspruch ist die Forstwirtschaft immer gut gefahren. Die norwegische Politikerin Gro Harlem Brundtland griff diese Nachhaltigkeitsformel im Jahre 1987 auf: Die damalige Vorsitzende der Umweltkommission bei den Vereinten Nationen erläuterte in ihrem Bericht „Unsere gemeinsame Zukunft“, was unter nachhaltiger Entwicklung zu verstehen sei: Wohlstand für alle, ohne die Ressourcen der Erde auf Kosten künftiger Generationen zu plündern. Eine Kompromissformel also, die den Spagat versucht zwischen Arm und Reich, Umwelt und Wirtschaft, Gegenwart und Zukunft. Der Bericht der Brundtland-Kommission wurde 1992 zur Grundlage des Weltgipfels in Rio de Janeiro.



Interview mit Prof. Günter Vornholz. Er leitet bei der Deutschen Hypothekbank die Abteilung Markt-Analyse. An der EBZ Business School in Bochum lehrt er Immobilienökonomie.

Nachhaltigkeit - ein Interview

Vergleich von Äpfel und Birnen

Nachhaltigkeit ist ein Megatrend, der die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren prägt, so eine aktuelle Studie der Deutschen Hypothekbank. Der darin gebrauchte Nachhaltigkeitsbegriff beschränkt sich nicht auf die ökologische Dimension von Unternehmensstrategien, sondern bezieht die ökonomische und die soziokulturelle mit ein. Ein Interview mit dem Studienautor Prof. Dr. Günter Vornholz.

Wie definieren Sie ein nachhaltiges Wohnungsunternehmen?

Nachhaltigkeit ist ein ganzheitliches Zukunftskonzept, das sich sowohl auf das unternehmerische Handeln als auch auf das Unternehmen selbst erstreckt. Ein nachhaltig wirtschaftendes Unternehmen geht in beiden Bereichen über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus, etwa bei der Schonung endlicher Ressourcen oder in Fragen der innerbetrieblichen Mitbestimmung. Immobilien sind langfristige Produkte, also muss man langfristig denken.

Wie baut man nachhaltige Wohnungen?

Das fängt schon beim Flächenverbrauch an. Unter diesem Aspekt sind z.B. Einfamilienhaussiedlungen auf der grünen Wiese kaum nachhaltig. Nachhaltige Gebäude haben über ihre gesamte Lebensdauer einen geringen Verbrauch an Primärenergie. Die verbauten Materialien sollten so ausgewählt sein, dass sie wiederverwendet werden können.

Ist nachhaltiges Bauen teuer? Steigen dadurch die Mieten?

Je höher die Ansprüche an das Gebäude, desto teurer wird der Bau. Aber der Mieter bekommt ja auch eine Gegenleistung in Form geringerer Nebenkosten. Das gleicht eine höhere Grundmiete zumindest teilweise wieder aus. Natürlich achtet ein nachhaltiges Wohnungsunternehmen auf sozialverträgliche Mieten - das liegt in seiner sozialen Verantwortung.

Haben nachhaltige Unternehmen Wettbewerbsvorteile?

Man muss sehen, dass es die Nachfrageseite ist, die die Unternehmen zur Nachhaltigkeit drängt. Ein nachhaltiges Image ist als Marketingfaktor nicht zu unterschätzen. Ob sich nachhaltige Gebäude per se besser verkaufen oder vermieten lassen, ist jedoch eine schwierige Frage. Nicht jeder legt Wert auf Nachhaltigkeit.

Die Nachhaltigkeit eines Gebäudes lässt sich mithilfe entsprechender Zertifikate nachweisen. Sind die Bewertungskriterien vergleichbar?

Nein, es gibt keinen internationalen Standard. Einige Zertifikate gewichten die Bauphase stärker, andere die Betriebsphase. Das ist wie mit Äpfeln und Birnen, die man ja auch nicht vergleichen kann. Allerdings ist fraglich, ob es überhaupt einen allgemeingültigen Standard geben kann. Weltweit am verbreitetsten ist derzeit der amerikanische Leed-Standard. National betrachtet bietet das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau Vorteile, denn es wurde auf Basis hiesiger Standards erstellt.

Wie hoch ist der Anteil zertifizierter Gebäude in Deutschland?

Bei der Sanierung spielen sie praktisch keine Rolle; im Neubau werden es langsam mehr. Lassen Sie es mich so sagen: Nachhaltiger Wohnungsbau ist ein noch kleiner, jedoch stetig wachsender Bereich, der den Unternehmen durchaus Chancen bietet.

Herr Prof. Dr. Vornholz, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Hartmut Netz.

MEHR EFFIZIENZ AN DER WAND



VOLLELEKTRONISCHER DURCHLAUFERHITZER DDLE ÖKO THERMODRIVE

- Ideal für Neubau und Sanierung
- Effizienter Umgang mit Ressourcen
- Gradgenaue Einstellung für höchsten Duschkomfort
- Spart bis zu 140 €/Jahr gegenüber hydraulischen Geräten
- Sicherheit durch 2-farbig hinterleuchtetes Display (Verbrühschutz)
- Temperaturfunktaster für komfortable Nutzung in mehreren Räumen

Tel. 0911 9656-254 www.aeg-haustechnik.de

Veranstaltung

Erste nordwestdeutsche Immobiliennacht

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Niedersachsen/Bremen e. V. veranstaltet am **27. September 2012** die erste nordwestdeutsche Immobiliennacht im niedersächsischen Verden. Unter dem Motto „**Wandel, Wende, Wirtschaft 20/12**“ widmen sich Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Verbänden den aktuellen Themen Energiewende und demografischer Wandel. Geplant sind Impulsvorträge sowie eine Diskussionsrunde zum Thema „Immobilienwirtschaft inmitten von Wandel und Wende“.



Quelle: Stadthalle Verden

In der Stadthalle Verden findet am 27. September die erste nordwestdeutsche Immobiliennacht statt

Weitere Informationen:
www.lfw-nb.de

GREEN IT - BEST PRACTICE AWARD 2012

Jury gibt Nominierungen bekannt

Die Expertenjury hat die Nominierungen für den **GreenIT Best Practice Award** bekannt gegeben. Aus den zwölf Nominierten in der Kategorie „Energieeffiziente IT-Systeme“, fünf in der Kategorie „Einsatz von IT-Systemen zur Optimierung von Prozessen – Green durch IT“ und elf in der Kategorie „Visionäre Gesamtkonzepte“ werden am **15. Oktober 2012** die Finalisten ausgewählt.

Der GreenIT Best Practice Award 2012 zeichnet Konzepte und Lösungen aus, die auf vorbildliche Weise zur Steigerung der Energieeffizienz in der Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) beitragen. Der fünfköpfigen Jury gehören neben dem Vorsitzenden Dr. Hans-Joachim Popp, CIO des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt, auch Rudolf Herlitze, CIO des Bundesumweltministeriums, Thomas Schott, CIO der Rehau AG, Dr. Jürgen Sturm, CIO der Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH, und Heinrich Vaske, Chefredakteur der Computerwoche, an. Der Wettbewerb steht unter der Schirmherrschaft von Peter Altmaier, Bundesminister für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.

Weitere Informationen:
www.greenit-bb.de/best-practice-award-2012

Energiespar-Check

Projekt im Berliner Märkischen Viertel gestartet

Im Rahmen des Projekts Energiespar-Check schicken die Gesobau, Berliner Energieagentur und der Caritasverband Berlin **Energiespar-Scouts** in Haushalte im Berliner Märkischen Viertel. Ziel ist es, die Bewohner durch Beratung und Aufklärung zu befähigen, ihre Energiekosten nachhaltig zu senken. Der Energiesparcheck wird solchen Haushalten angeboten, deren Betriebskosten nach der energetischen Modernisierung ihrer Wohnungen nicht wie erwartet gesunken sind, obwohl der Gesamtenergiebedarf ihres Wohnhauses durch energetische Maßnahmen um rund die Hälfte reduziert werden konnte. Das Beratungsangebot beschränkt sich zunächst auf einkommensschwache Haushalte.

Aufgabe der Energiespar-Scouts ist es, den Bewohnern zu zeigen, wie eine Änderung ihres Verbraucherverhaltens sowie der Einsatz von Energiesparartikeln den Energiebedarf und damit auch die Betriebs- sowie Stromkosten reduzieren können. Als „Energiespar-Scouts“ werden bei dem Projekt Langzeitarbeitslose eingesetzt. Das fachliche Training und die Betreuung hat der Caritasverband Berlin übernommen.



Quelle: Gesobau

Gesobau-Mieterin Evelyn Schechner mit ihrem Energiespar-Paket

Weitere Informationen:
www.gesobau.de

Smart Grid

Intelligente Energieversorgung der Zukunft

Vom **5. bis 6. November 2012** findet der **VDE-Kongress 2012** mit dem Leitthema „**Smart Grid – Intelligente Energieversorgung der Zukunft**“ statt. Geplant ist ein Wissensaustausch zu den Schwerpunkten Smart Home, intelligentes Lastmanagement, Smart Metering und Geschäftsmodelle, Netzinfrastruktur, Smart Grid Applications und Services sowie Gesellschaft und Ressourcen.

Der Kongress steht unter der Schirmherrschaft der Bundesministerien für Bildung und Forschung sowie Wirtschaft und Technologie.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.vde.com

» Neue Klimadaten braucht das Land

Überall im Bauwesen werden Klimadaten verwendet: z. B. die Regenmengen für die Dimensionierung der Dachentwässerung, die Sonneneinstrahlung für die Auslegung von Sonnenschutz, von Heizung, Kühlung und Solaranlage, die Sommer- und Wintertemperaturen für die Auslegung von Kühlung und Heizung, die Schneemengen und der Wind für die Statik.

Planer und Ingenieure verwenden für Simulationen im heizungs- und raumluftechnischen Bereich sog. Testreferenzjahre (englisch test reference year - TRY). Dies sind Datensätze, die einen mittleren, aber für ein Jahr und eine bestimmte Region typischen Witterungsverlauf für jede Stunde eines Jahres abbilden. Diese TRY gibt es seit 1996, Deutschland ist in 15 TRY-Regionen eingeteilt. Sie basierten bislang auf Klimadaten aus den Jahren 1961 bis 1990. Jetzt wurden die TRY wegen des Temperaturanstiegs im Rahmen eines Forschungsvorhabens aktualisiert. Die neuen Daten basieren auf den Jahren 1993-2007.

Aus den neuen TRY ergibt sich: Das veränderte Klima kann (abhängig von der Region) zu bis zu 10% geringerem Heizwärmeverbrauch führen. Es wäre schön, wenn nun auch die Auslegung der Heizungsanlage geringer ausfallen könnte. Leider ist das nicht der Fall, denn sehr kalte Winter kann es weiter geben. Und die Sommer werden wärmer, es muss - besonders in Stadtlagen - mehr an den sommerlichen Wärmeschutz gedacht werden.

Allerdings sind die neuen TRY derzeit nur für Simulationen verwendbar. Das DIN plant, die Auslegung des sommerlichen Wärmeschutzes auf ein wärmeres Klima zu beziehen. In Neubauten muss dann zukünftig mehr auf Verschattung geachtet werden. Das BMVBS plant, für die EnEV ein wärmeres Referenzklima zugrunde zu legen. (Das hat aber wegen der EnEV-Methodik auf Basis eines Referenzgebäudes keinen Einfluss auf das Anforderungsniveau.) Für andere Anwendungsfälle wurde noch keine Anpassung von Klimadaten vorgenommen. Insbesondere die Temperaturbereinigung von Energieverbrauchskennwerten erfolgt weiter auf ein Durchschnittsjahr, das kälter ist als heute durchschnittlich. Die bereinigten Verbräuche sind also überschätzt. Entsprechende Korrekturen wären hier sinnvoll und nötig. Auch im Bereich der Gebäudeplanung - z. B. Starkregen, Entwässerung - sollten die neuen Erkenntnisse umgesetzt werden.

Das Klima ändert sich und unsere Planungen und Berechnungen sollten darauf reagieren.



Ingrid Vogler

Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin



Alles bestens geregelt!

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

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

Informieren Sie sich jetzt:
www.uponor.de

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

Spart bis zu
12%
Heizkosten

Uponor
simply more

Seminar Schimmel und Fogging-Ursachen

Schimmel oder die als „Fogging“ bezeichneten Schwarzverfärbungen in Wohnungen sind ein Ärgernis für Vermieter wie Mieter – begleitet von teilweise langwierigen rechtlichen Auseinandersetzungen. Wer ist schuld? Wer trägt die Kosten? Ist falsches Verhalten des Mieters oder ein Mangel der Mietsache ursächlich? Wie können Schäden saniert und künftig vermieden werden?

Das Seminar des VdW Niedersachsen Bremen am **7. November 2012 in Hannover** befasst sich aus baufachlicher und rechtlicher Sicht u. a. mit Schadensbildern, Ursachen, Beweissicherung und Beweislastverteilung, Beseitigung und Vermeidung sowie Feuchtproblemen bei energetischen Sanierungsmaßnahmen. Es richtet sich an Geschäftsführer, und Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen und -verwaltungen sowie interessierte Eigentümer und Vermieter.



Weitere Informationen und Anmeldung:
www.vdw-online.de

Berlin Neues Energieversorgungskonzept für Wohnanlage

In einer Wohnanlage mit 246 Wohneinheiten in Berlin-Reinickendorf wurde die vorhandene Heizzentrale saniert, in ein neues Energieversorgungskonzept integriert und von Öl auf umweltfreundliches Erdgas umgestellt. Durch die Maßnahmen konnten die Wärmekosten des 11.165 m² Wohngebiets um rund 10% und der Kohlendioxidausstoß um 400 t/a reduziert werden. Das gibt die verantwortliche MVV Energiedienstleistungen GmbH an. Die Leistung der neuen Heizzentrale mit drei in Reihe geschalteten Gaskesseln beträgt insgesamt 841 kW. Pro Jahr versorgt der Dienstleister die Mieter im Auftrag des Vermieters mit rund 1.965 MWh Wärme. Die Wärmeabrechnung, über die gleichzeitig auch die Investitionen refinanziert werden, erfolgt direkt mit dem Eigentümer der Wohneinheiten. Die Zusammenarbeit läuft bis mindestens 2023.



Die neue Heizanlage versorgt 246 Wohneinheiten in Berlin-Reinickendorf.



Weitere Informationen:
www.mvv-edl.de

Branchenkonferenz 2012 Kosten der Energieeffizienz

Vom **23. bis 24. Oktober 2012** veranstaltet die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin, die Branchenkonferenz zum Thema Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft. Leitfrage der Konferenz wird sein, ob die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung in der Wohnungswirtschaft wirtschaftlich machbar, technologisch lösbar und sozial verträglich sind. Als weitere Themenblöcke sind u. a. geplant: Effiziente Energiesysteme im Vergleich, nachhaltige Konzepte für eine dezentrale Energieversorgung und Wohnungsunternehmen als Energieversorger. Ein Diskussionsforum zum Thema „Kosten der Energiewende in Wohngebäuden: Wie kann eine gerechte Lastenverteilung aussehen?“ ermöglicht den Teilnehmern den direkten Austausch mit den Experten.



Die Teilnehmer der Branchenkonferenz aus dem Jahr 2011



Weitere Informationen und Anmeldung:
www.bba-campus.de

Dezentrale Energieversorgung Wann wird ein Wohnungsunternehmen zum Energieerzeuger?

Zum Thema „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger – Beitrag der Wohnungswirtschaft zur Energiewende“ hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. einen neuen Teil der Publikationsreihe „GdW kompakt“ veröffentlicht. Wohnungswirtschaftlichen Handlungsansätze, Technologien und Optimierungsmöglichkeiten werden am Beispiel von virtuellen Kraftwerken, Windkraftanlagen, Energiespeicher und Photovoltaik beleuchtet und bewertet. Ferner formuliert der GdW folgende Fragen, die für zukünftige Schritte maßgeblich sein werden: Wann wird ein Wohnungsunternehmen zum Energieversorgungsunternehmen im Sinne des Energiewirtschaftsrechtes (Elektrizitätsversorger, Gasversorger, Fernwärmeversorger)? Welche rechtlichen, steuerlichen, bilanziellen und sonstigen Folgen hat dies? Welche Regelungen verhindern (neben den schon bekannten) ein Engagement von Wohnungsunternehmen in der dezentralen Energieversorgung und Speicherung?



Weitere Informationen:
www.gdw.de
Buchbestellung unter:
www.immo-medienwelt.de

Erneuerbare Energien

Bafa-Innovationsförderung ist jetzt auch im Neubau möglich

Das Bafa (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle), das unter anderem Mittel aus dem Marktanreizprogramm für den Umstieg auf Erneuerbare Energien vergibt, hat zu Mitte August 2012 seine Konditionen geändert. Einige Änderungen betreffen auch die Wohnungswirtschaft. „Für die Wohnungswirtschaft besonders interessant ist die Förderung von solarthermischen Anlagen im Mehrfamilienhausbereich“, erklärt Ralph Baller, Referatsleiter MAP beim Bafa gegenüber der DW. In diesem Segment sind Anlagen im Neubau sowie reine Warmwasseranlagen förderbar. Zudem werden Anlagen bis 100 m² Bruttokollektorfläche mit 180 €/m² gefördert. Es gibt Investitionszuschüsse bis zu 18.000 €. „Die Innovationsförderung, die es bislang für Solarthermie nur in der Sanierung gab, ist jetzt auch im Neubau möglich“, ergänzt Uli Jungmann vom Ingenieurbüro Econsult. Spannend ist aus seiner Sicht für die Wohnungswirtschaft auch der Effizienzbonus für Wärmepumpen. Dieser Bonus kann die Förderung in diesem Segment um die Hälfte erhöhen, wenn besonders effiziente Gebäude gebaut werden. Die Effizienz des Wohngebäudes wird nach dem zulässigen Transmissionswärmeverlust oder gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 bewertet. Bei dem Wohngebäude, das durch die zu fördernde Anlage versorgt wird, muss der HT-Wert von 0,65 W/(m²K) um mindestens 30% unterschritten werden. Der HT-Wert beschreibt, wie viel Wärme durch die Gebäudehülle entweicht. Um den niedrigeren Wert zu belegen muss ein Energieausweis vorgelegt werden. Wichtig für eine Förderung durch das Bafa ist, dass ein Förderantrag vor Beginn

des Vorhabens gestellt wird. Nach Erhalt des Zuwendungsbescheids muss die Anlage innerhalb von neun Monaten fertig sein. Für kleinere Gebäude kann auch die neue Möglichkeit spannend sein, unterschiedliche Boni zu bündeln. So kann jetzt für eine Anlage sowohl ein Kombibonus bei Einbeziehung von Solarthermie als auch ein Kesseltauschbonus beantragt werden. Außerdem wurden generell Mindestbeträge für die Förderung eingeführt.



Quelle: MEV Verlag

Weitere Informationen unter:
www.bafa.de



Ruhe garantiert

Damit Sie sich ganz auf das konzentrieren können, was Ihnen wichtig ist, kümmern wir uns um die optimale Wärmeversorgung Ihrer Immobilie. Von der Planung bis zum Betrieb, Tag für Tag, rund um die Uhr – alles aus einer Hand. Informieren Sie sich unter www.mvv-edl.de

Interview

Herausforderung EnEV und Technisierung der Arbeitsprozesse



Quelle: DDIV

Wolfgang D. Heckeler, Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V., Berlin

Was empfehlen Sie Ihren Mitgliedern in Bezug auf die Umsetzung der Energiesparverordnung?

Das ist eine gute Frage, denn schließlich weiß derzeit niemand, was mit der EnEV 2012 auf uns zukommen wird. Was derzeit wohl feststeht ist, dass es für Neubauten künftig immer schwieriger wird und die Auflagen dafür immer höher werden. Demgegenüber steht die vermeintliche Entlastung für Bestandsimmobilien, auf die, laut Entwurf, keine wesentliche Verschärfung der energetischen Anforderungen im Gebäudebestand zukommt. Das ist zunächst positiv für uns Verwaltungsunternehmen, die mehrheitlich Bestandsimmobilien betreuen und dort bestehende Auflagen berücksichtigen müssen. Wir befürworten diese Entwicklung. Doch auch hier gilt: Das Gebot der Wirtschaftlichkeit hat oberste Priorität! Bei jedem Sanierungsvorhaben muss berücksichtigt werden, ob die energetische Anpassung den Nutzen bringt, den sie verspricht. Keinesfalls plädiere ich fürs Nichtstun – die EnEV hat Sinn und Berechtigung. Sie darf aber keine bürokratische und finanziell unüberwindbare Hürde für eine sinnvolle Sanierung werden. Eigentümer und Mieter müssen dabei beide im Fokus stehen.

Umso größer ist unsere Verwunderung, dass das Bundesumweltministerium offensichtlich über eine deutliche Verschärfung energetischer Vorgaben sowohl für Neu- als auch Bestandsbauten diskutiert. Das sehen wir kritisch, denn vorgesehen ist wohl, die energetischen Anforderungen an Bestandsgebäuden um 30% zu erhöhen. Zudem plant das Ministerium einen Sanierungszwang für Heizungsanlagen und will neben Wartung und Schornsteinfegerprüfung noch eine weitere Kontrollinstanz etablieren. Es wird nun im Einzelnen zu prüfen sein, was neben den hehren Zielen der Energiewende in der Praxis Bestand haben kann. Ein neuer Regulierungszwang läuft letztlich Gefahr, den wahren Treiber der Energiewende, den Verbraucher, weiter zu schröpfen. Das können wir nicht zulassen. In unseren politischen Gesprächen weisen wir daher mit Nachdruck darauf hin.

Für den Immobilienverwalter heißt es demnach, sich nach den bisherigen Regelungen zu richten und im Zweifelsfall – noch bevor die nötigen Sanierungsmaßnahmen in die Umsetzung gehen – die beratende Unterstützung von Fachleuten hinzuzuziehen.

Verwaltung via Internet – wie hat der technische Fortschritt das Berufsbild verändert?

Der technische Fortschritt hat den Alltag des Immobilienverwalters natürlich enorm verändert – da geht es uns so wie allen anderen Branchen auch. Vieles ist komfortabler und auch schnelllebiger geworden. Das beschleunigt bei-

spielsweise Entscheidungsprozesse enorm. Es nimmt oftmals aber auch die Zeit, Informationen genau zu prüfen und damit sicherzustellen, dass auch die richtigen Entscheidungen getroffen werden. Ich weiß von vielen unserer Mitgliedsunternehmen, dass sie eigens für Ihre WEGs Kommunikationskanäle schaffen und somit wesentlich präsenter sind, als das für eine Verwaltung noch vor 5-10 Jahren der Fall war. Das hat Vorteile, keine Frage. Wir dürfen aber auch nicht vergessen, dass kein so geringer Teil unserer Kunden noch gar nicht in diesem so technisierten Zeitalter angekommen sind. Viele Eigentümer werden über Jahrzehnte betreut und sind somit auch selbst in die Jahre gekommen. Nicht bei jedem gibt es daher Verständnis für eine komplette Umstellung unserer Arbeitsprozesse. Wir müssen hier also weiterhin zweigleisig fahren und sensibel handeln, um auch jedem Kunden gerecht zu werden und ihn da abzuholen, wo er steht. Nur so können wir sicherstellen, dass jedem das gleiche Maß an Informationen auch wirklich zur Verfügung steht.

Eines aber steht fest: Wir empfehlen all unseren Mitgliedsunternehmen, sich den Neuerungen nicht zu versperren. Sie sind die Zukunft. Das haben auch unsere Landesverbände erkannt, von denen viele praxisnahe Seminare und Fortbildungen zum Thema anbieten. Übrigens sind darunter auch Online-seminare zu finden. Sie sehen: Die deutsche Verwalterwirtschaft hat das Potenzial „Verwaltung via Internet“ erkannt.

Ihr Verband fordert schon seit Längerem Zugangsvoraussetzungen. Was genau steckt dahinter?

Deutschland ist eines der wenigen Länder in der EU, in der es keine gesetzlich definierte Berufsordnung für Immobilienverwalter gibt – jeder kann sich mit einem Gewerbeschein zum Immobilienverwalter machen. Auch eine besondere Erlaubnispflicht, unserem komplexen Beruf nachzukommen, besteht nicht. Das ist natürlich eine Situation, die wir nicht einfach hinnehmen können. Deswegen stellen wir uns in diesem Fall gegen den gegenwärtigen Liberalisierungstrend und arbeiten daran, Mindestanforderungen bzw. Zugangsvoraussetzungen für den Beruf des Immobilienverwalters durchzusetzen. Mit diesen Forderungen stehen wir nicht allein. Zahlreiche Verbände, darunter auch Verbraucherorganisationen oder der Deutsche Mieterbund, haben sich unter unserem Dach bei diesem Vorhaben zusammengeschlossen. Gemeinsam wollen wir die Qualität in der WEG-Verwaltung erhöhen.

Herr Heckeler, ich danke Ihnen für das Gespräch.

Das Interview führte Ulrike Silberberg.



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

Ingeborg Esser

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

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

Stets aktuell und mit wenigen Klicks abrufbar:

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

Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen.



www.haufe.de/wowi

HAUFE. Hammonia



Foto: Archiv Autor

Klimaneutralität im Gebäudebestand

Energetische Sanierung – Last oder Chance?

Die Energiewende ist ein technisches und gesellschaftliches Großprojekt, das vergleichbar zur industriellen und digitalen Revolution gesehen werden muss und in seiner Dimension der Aufbauleistung nach dem Zweiten Weltkrieg entspricht. Das Energiekonzept der Bundesregierung fordert die Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen bis zum Jahr 2050 um mindestens 80%, das bedeutet für den Gebäudebestand nahezu das Erreichen der Klimaneutralität. Ein 360°-Blick auf das Thema aus der Sicht eines Architekten.



Dr. Burkhard Schulze Darup
Architekt, Nürnberg

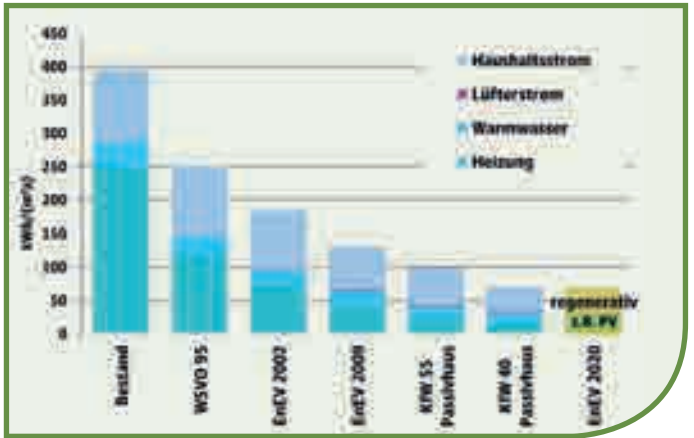
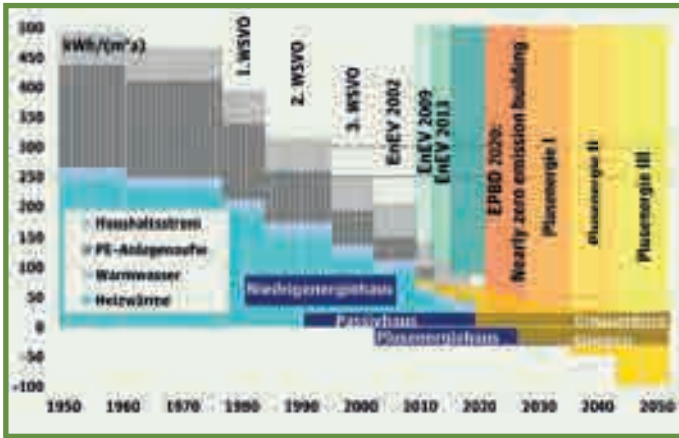
Quo vadis EnEV – welche Standards benötigen wir?

Zwei gute Nachrichten vorab. *Erstens:* Im Gegensatz zu den Sektoren Verkehr und Industrie verfügt der Baubereich über die Techniken zum Erreichen dieses ehrgeizigen Ziels. *Zweitens:* Die Effizienzschraube wird sich nicht kontinuierlich weiter-

drehen. Im Neubau zeichnet sich als „nearly zero emission building“ ab 2020 gemäß EPBD das Plusenergiehaus ab, also Effizienzniveau Passivhaus in Verbindung mit dem Einsatz erneuerbarer Energien. Bei der Sanierung werden sich vergleichbare Komponenten durchsetzen, eingeschränkt durch die individuellen Besonderheiten jedes Gebäudes. Grenzkostenbetrachtungen führen zu dem Ergebnis, dass auf diesem Weg etwa zwei Drittel der Einsparungen im Gebäudebestand durch Effizienzmaßnahmen erreicht werden. Das verbleibende Drittel der noch erforderlichen Energiemenge ist dann etwa im Jahr 2050 mit erneuerbaren Energien zu vertretbaren Kosten bereitstellbar.

Gebäudehülle – ohne Wärmeschutz gehts nicht

Der Ausspruch „Dämmst du noch oder planst du schon?“ bringt Teile jedes Fachauditoriums in beste Stimmung. Dummerweise gibt es keine wirkliche Alternative zum hochwertigen Wärmeschutz. Dämmung ist nicht alles – aber ohne hochwertige Dämmung geht es nicht. Dafür gibt es jedoch eine Vielzahl an konstruktiv und gestalterisch hochwertigen Lösungen. In den meisten Fällen reichen Mehrinvestitionen gegenüber dem aktuellen EnEV-Standard von zehn bis 15 € pro m² Konstruktionsfläche aus, um zukunftsfähige Konstruktionen mit U-Werten im Bereich von 0,15



Energiestandards im Gebäudebereich 1950 bis 2050: der Passivhaus-Standard mit Nutzung Erneuerbaren Energien ermöglicht bis 2050 Klimaneutralität

EnEV-Standard 2020: nearly zero emission building nach EPBD

W/(m²K) zu erreichen, die nicht die Gefahr einer nochmaligen energetischen Sanierung nach zwei Jahrzehnten beinhalten. Fenster mit hoher Effizienz sind seit zwei, drei Jahren hochwirtschaftlich verfügbar. Dreischeibenwärmeschutzverglasung und gedämmte Rahmenprofile sind Stand der Technik, die aufgrund zunehmender Mainstream-Produktion in Kürze nahezu kostenneutral zu bisherigen Standards liegen werden. Neben der Energieeinsparung werden durch die Konstruktionen Probleme des Bautenschutzes gleich mit erledigt und der Komfort für die Bewohner gründlich erhöht.

Gebäudetechnik & Stromnutzung

Im Gebäudetechnikbereich stehen Paradigmenwechsel an. Wenn eine gut gedämmte Dreizimmerwohnung auch bei kaltem Winterwetter mit zehn Teelichtern zu heizen ist, so ist offenkundig, dass es ein Potenzial bei der Fortentwicklung der Heiztechnik gibt. Die wohnungsinterne Energiedichte für Heizen, Warmwasser und Haushaltsgeräten gleicht sich zunehmend an und ermöglicht neue Versorgungssysteme, die kostenmäßig gegenüber der bisherigen Gebäudetechnik ein bedeutendes Einsparpotenzial bergen. Lüftungstechnik spart

mit Wärmerückgewinnung bei richtiger Planung 15 bis 40 kWh/(m²a) und bietet vor allem einen hohen Komfort für die Nutzer. Aktuellen Kosten von 50 bis 100 €/m² Wohnfläche stehen erste Anlagen gegenüber, die für unter 35 €/m² gebaut werden und damit hoch wirtschaftlich sind.

Beim Haushaltsstrom lässt sich mit wenig Investment viel Energie sparen: Sogar ein Einfamilienhaus kann ohne Komforteinbußen von über 4.000 kWh/a auf 2.000 oder auch 1.500 kWh/a gebracht werden, eine Wohnung für einen Zweipersonenhaushalt von 3.000 kWh/a auf unter die Hälfte. ▶



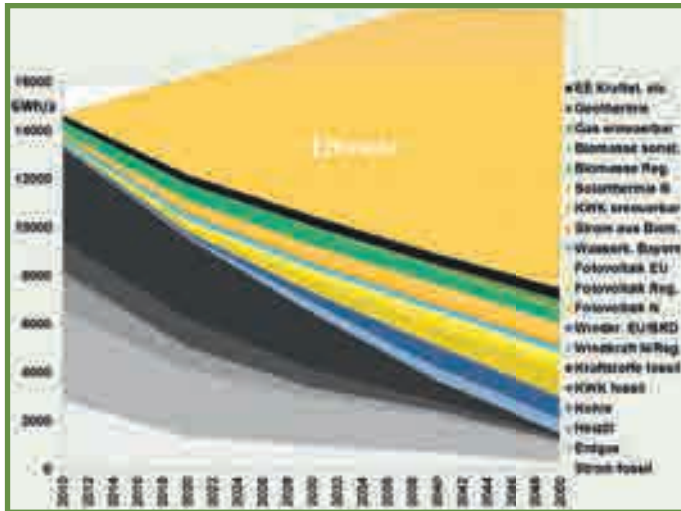
Komfortable Raumlüftung

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

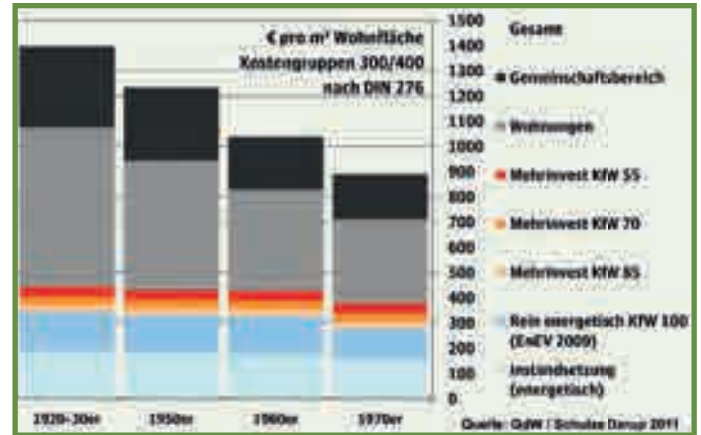
www.zehnder-systems.de

Zehnder auf der
GET Nord in Hamburg:
Halle B6, Stand 116

always
around you **zehnder**



Ergebnis der Energieeffizienzstudie Nürnberg 2050: 2/3 Reduktion durch Energieeffizienzmaßnahmen und 1/3 Bereitstellung durch Erneuerbare Energien



Charakteristische Kosten für die Sanierung von Mehrfamilienhäusern nach Baujahren inkl. der Mehrinvestitionen für die Standards KfW Effizienzhaus 85 bis 55 im Vergleich zum EnEV-Neubau-Standard. Bei einer Komplettsanierung liegen die energetischen Kosten deutlich niedriger als die sonstigen Kosten für die Modernisierung des Gemeinschaftsbereichs und der Wohnungen.

Versorgungssysteme & Smart Grid

Versorgungskonzepte für städtebauliche oder regionale Räume weisen - wie die Gebäudehülle - hohe Investitionszyklen auf und müssen deshalb rechtzeitig an die sich verändernden Entwicklungen und deutlich sinkenden Energiedichten angepasst werden. Der Gebäudesektor wird dabei im zukünftigen Versorgungsnetz sowohl eine wesentliche Funktion hinsichtlich der Bereitstellung erneuerbarer Energien wie der interaktiven Energiespeicherung und des Lastmanagements einnehmen.

Investitionszyklen nutzen - Strategien & Kosten

Die Jahrhundertaufgabe Energiewende ist nicht zum Nulltarif zu haben, sondern bedeutet eine erhebliche Kraftanstrengung. Grundsätzlich gilt, dass Investitionen in Effizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle aus betriebs- und volkswirtschaftlichen Gründen nur dann erfolgen sollten, wenn jeweils die Nutzungszeit der Bauteile abgelaufen ist und ohnehin eine Instandsetzung ansteht. Wir sollten uns für den Effizienzteil der Energiewende also die Zeit eines Investitionszyklus von vierzig Jahren nehmen. Im Umkehrschluss sollte jedes Bauteil ab heute so saniert werden, dass der energetische Standard bis über das Jahr 2050 hinaus zukunftsfähig bleibt. Mittelmäßige Standards

laufen in eine doppelte Wirtschaftlichkeitsfalle: Einerseits ist eine erneute Sanierung in 20 Jahren erforderlich und zum Zweiten wird die Rentabilität aufgrund der dann geringeren Einsparungen in der Folge sehr ungünstig ausfallen.

Wohnen muss bezahlbar bleiben - Wirtschaftlichkeit & Förderung

Bei jeder großen Aufgabe gilt es, Lasten und Chancen gesellschaftlich gerecht zu verteilen. Energieeffizianzforderungen und Förderkonzepte sollten so ausgelegt sein, dass Wohnen bezahlbar bleibt und kostengünstige Wohnungsbestände bewahrt werden können. Förderstrukturen müssen dabei unterscheiden zwischen energetischen Belangen und struktureller Förderung von Wohnraum in Problemregionen. Allein im Wohnungssektor führt die Erhöhung der Sanierungsrate von 1 % auf 2 bis 2,5% zu erhöhten Investitionsvolumina von 30 bis 50 Mrd. € pro Jahr. Es ist evident, dass für diese immensen Steigerungen 1,5 Mrd. € jährliche Förderung nicht ausreichen werden. Mindestens 5 Mrd. € sind erforderlich, um ausreichende Impulse zu setzen und zugleich die hohe bestehende Bereitschaft zu wecken, sinnvoll im Immobiliensektor zu investieren und damit privates Kapital für den Klimaschutz zu aktivieren. Dadurch ergibt sich ein volkswirt-

schaftlicher Rücklauf von mindestens 25 % der zusätzlichen Investitionen, was bei 40 Mrd. € jedes Jahr 10 Mrd. € ausmacht, also das Doppelte des geforderten Fördervolumens.

Fahrplan für 40 Jahre Energiewende

Ein Ende der EnEV-Rallye ist absehbar. Die Verständigung darauf, nicht mehr alle drei Jahre einen anstrengenden Prozess um neue Anforderungsprofile und Berechnungsmodalitäten zu durchleiden, erscheint äußerst verlockend - stattdessen ein klarer Fahrplan mit den bereits beschriebenen Standards.

Einfach ausgedrückt könnte der Deal lauten: Wer sein Bestandsgebäude schnell auf den hohen Effizienzstandard bringt, bekommt richtig gute Förderung - und wer sich Zeit lässt, muss künftig einen zunächst kleinen, aber kontinuierlich wachsenden Solidarbeitrag zahlen. Das geht auf zwei Wegen: entweder eine Abgabe in eine Art Klimafonds oder der Bezug von erneuerbaren Energien für die Versorgung des Gebäudes. Letzterer Beitrag in Form von etwas höheren Strom- oder Energiekosten geht direkt an die Lieferanten für grünen Strom und sorgt mithin marktgerecht für die Energiewende auf der Erzeugerseite. Die Mittel eines Klimafonds könnten dagegen in die Förderung der Energieeffizienz fließen.



Südostansicht einer Wohnanlage und...



...die dazu gehörende Thermografieaufnahme der Fassade

Solch ein langfristig angelegter Sanierungsfahrplan soll den Akteuren sowohl einen verlässlichen Orientierungsrahmen für Investitionen geben wie auch die notwendige Flexibilität und Freiheit im Umgang mit ihrem Eigentum belassen. Um einerseits möglichst kurzfristig sinnvolle Klimaschutzmaßnahmen ergreifen zu können, die Schritte jedoch dem individuellen Bauwerk und Gebäudeportfolio anpassen zu können, ist es aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wesentlich, auf unterschiedlichen Handlungsebenen agieren zu können:

- Niederschwellige Maßnahmen mit sehr gutem Kosten-Nutzen-Verhältnis und einem Einsparpotenzial von 10 bis 30% bieten sich für Gebäude an, die erst in zehn bis 20 Jahren zur Sanierung anstehen. Diese kurzfristigen Maßnahmen sollten in großer Breite angestoßen werden. Dazu gehören einfache Wärmeschutzmaßnahmen ebenso wie Optimierung der Gebäudetechnik und Regelung für Heizen und Warmwasser sowie Stromsparmaßnahmen.
- Bauteilsanierungen stellen eine bewährte sukzessive Sanierungsmethode dar, die zukünftig einen Anteil von etwa 1% an der jährlichen Sanierungsquote umfassen könnte. Förderung

sollte es allerdings nur für Standards geben, die als energetisch zukunftsfähig bis 2050 gelten. Voraussetzung ist zudem die Voraberstellung von Gesamtkonzepten für eine sinnvolle Vorgehensweise und Vermeidung von Schnittstellenproblemen und erhöhten Kosten.

- Komplettanierungen inkl. Überprüfung der Option Ersatzneubau stellen in der Gesamtbeurteilung im Allgemeinen die wirtschaftlichste Lösung dar. Eine jährliche Quote von 1 bis 1,5% des Gebäudebestands muss in diesem Segment kurzfristig angestrebt werden. Förderfähig sollten nur die oben beschriebenen hocheffizienten Standards sein, die sich kohärent zu den Klimaschutzzielen 2050 verhalten und zudem ein gutes Nachhaltigkeitsprofil inkl. langlebiger Materialien aufweisen. Das heißt, nach der Sanierung sind die Gebäude fit bis über das Jahr 2050 hinaus.

Energetische Sanierung als Katalysator für Baukultur & lebenswerte Umwelt

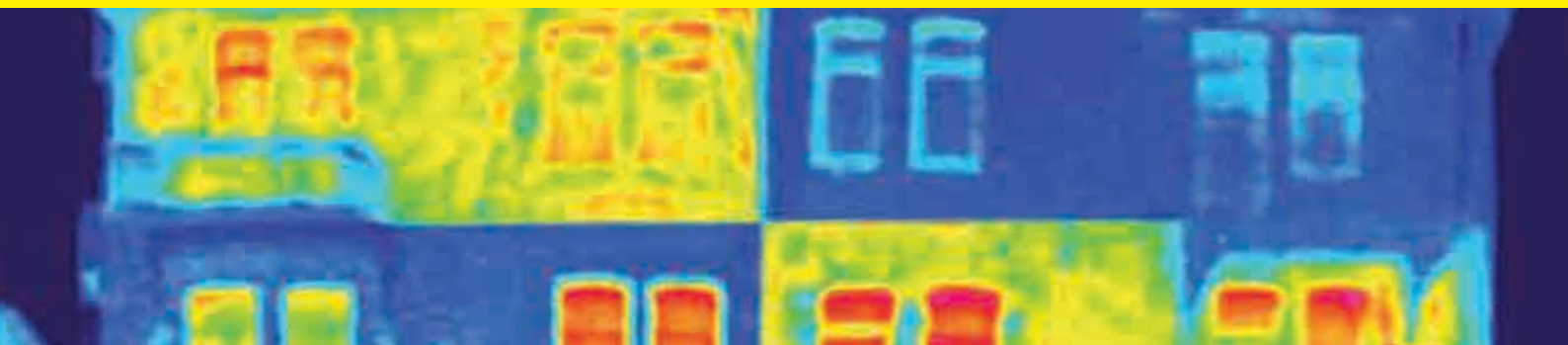
Baukultur ist Grundlage für hohe Lebensqualität. Städtebaulich und architektonisch hochwertige Planung bei Neubau und im Bestand sind Grundvoraussetzung für die Bewahrung und Fortentwicklung einer lebenswerten Umwelt. Hohe

Energieeffizienz gehört zum Handwerkszeug, das in diese planerische Anforderung integral eingebunden ist. Der Prozess der energetischen Sanierung stellt vor allem eine Chance dar. Sie kann als Katalysator wirken, den Gebäudebestand gezielt anzugehen und weiterzuentwickeln. Dabei sind Denkmal- und Ensembleschutz ebenso unverzichtbar wie die Pflege der städtebaulichen Räume und der Landschaftsschutz. So wird es erforderlich sein, erneuerbare Energien zu großen Teilen innerhalb der Siedlungsstrukturen zu generieren, um eine überhöhte Belastung der Landschaft zu verhindern.

Standortfaktor und Wertschöpfung

Schließlich ist Baukultur ein essenzieller Standortfaktor und wird auch in Zukunft mit darüber entscheiden, wo sich Menschen wohl fühlen, wo sie gerne leben und arbeiten! Ebenso ist davon auszugehen, dass diejenigen Regionen in den nächsten Jahrzehnten globale Wettbewerbsvorteile erlangen und zunehmend weniger abhängig von globalen Krisen und Engpässen werden, die den Prozess von Energieeffizienz in Verbindung mit erneuerbarer Energieversorgung zuerst bewältigen und damit fossilen Importbedarf in regionale Wertschöpfung verwandeln. ■

Raum für Raum Energetisch modernisieren weber.therm Innendämmsysteme



Innendämmung – die flexible Sanierungslösung für jeden Anspruch



sg-weber.de/innendaemmung



Heizkostenverordnung

Ausstattung von Wärmezählern auch bei verbundenen Heizkesselanlagen?

In der Heizkostenverordnung (§ 9 Abs. 2 S.1 HeizkV) findet sich die Regelung, dass die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmezähler zu messen sei. Unter Juristen ist jedoch umstritten, ob neben Fernwärmeanlagen auch Zentralheizungen für Wärme und Warmwasser bis Ende 2013 mit Wärmemengenzählern zur Ermittlung der auf die Warmwasserversorgung entfallenden Energie auszustatten sind. Der Artikel zeigt die Rechtspositionen dazu auf.



Carsten Herlitz
Justiziar des GdW
Berlin

Die Heizkostenverordnung (HeizkV) will dem Mieter mit der Abrechnung nicht nur seinen Energieverbrauch, sondern auch die von seinem Verbrauch verursachten Kosten klar vor Augen führen. Sofern nämlich mehrere Wohnungen durch eine Anlage zentral beheizt werden, soll die Wechselwirkung von Verbrauch und Kosten im Rahmen eines unmittelbaren Eindrucks aufgezeigt werden. Insofern fördert die Heizkostenverordnung energiebewusstes Verhalten.

Dieses Ziel verfolgt auch § 9 der HeizkV. Dabei ist diese Vorschrift auf die Fälle anwendbar, in denen der Mieter durch eine einzige Anlage nicht nur mit Wärme, sondern auch mit Warmwasser versorgt wird. Grundsätzlich verbietet sich eine einheitliche Abrechnungsweise, da das Verbrauchsverhalten mit Wärme und Warmwasser unterschiedlich ist.

Das Problem des § 9 der Heizkostenverordnung nach der Novellierung

Mit der Novelle zur HeizkV zum 1. Januar 2009 wurde in § 9 Abs. 2 der HeizkV festgelegt, dass die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmezähler zu messen ist. Eine Ausnahme ist nach § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkV nur möglich, wenn die Messung der Wärmemenge

einen „unzumutbar hohen Aufwand“ verursachen würde.

Für zentrale Fernwärmeanlagen ist die Verpflichtung zum Einbau eines Wärmezählers unstrittig und verdient keine nähere Betrachtung. Jüngste Kommentierungen vertreten jedoch die Ansicht, dass sich diese Verpflichtung auf Heizkesselanlagen nicht bezieht.

a) Die Pflicht zum Einbau eines Wärmezählers auch bei zentralen Heizkesselanlagen lässt sich zweifelsfrei mit den Zielen des Ordnungsgebers begründen (vgl. BR-Drucksache 570/08; Wasser/Zipp/Kommer HKA 2011, 17).

b) Diejenigen, welche die Installation von Wärmezählern zwingend nur bei Bezug von Fernwärme

begründet sehen (vgl. Lammel, HeizkV § 9 Rdn. 3, 11, 29; Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, Seite 508), verweisen auf redaktionelle Ungenauigkeiten des Ordnungsgebers. § 9 Absatz 2 der HeizkV sei auf Fernwärmeanlagen anzuwenden und Absatz 3 nach seinem Wortlaut allein auf Heizkesselanlagen. Die Pflicht zum Einbau eines Wärmezählers ist aber nur in Absatz 2 des § 9 der HeizkV festgeschrieben.

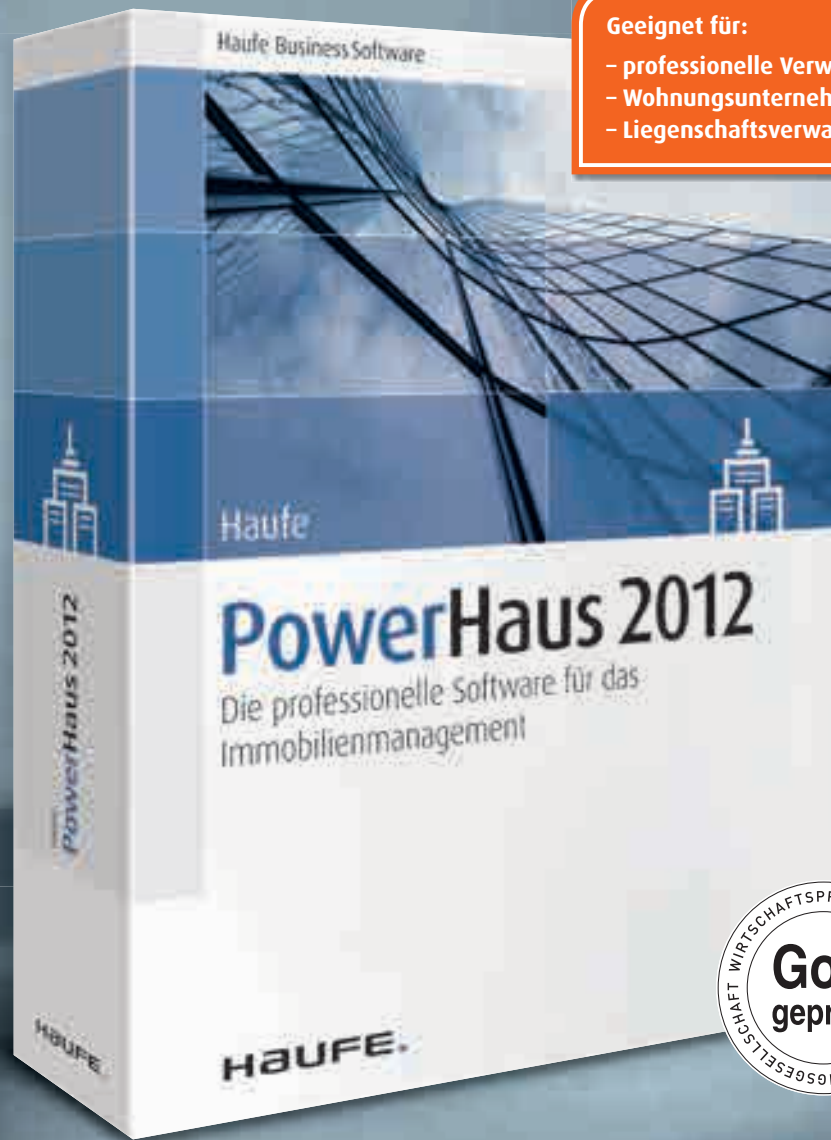
Folgen der unklaren Gesetzeslage

Beide Argumentationen, die hier nur in ihren Grundzügen skizziert werden und auf die Problematik hinweisen, sind nachvollziehbar. Diese unklare Gesetzeslage führt jedoch dazu, dass für Wohnungen mit zentralen Heizkesselanlagen nicht klar ist, ob bis zum 31. Dezember 2013 Wärmezähler einzubauen sind. Auch wenn die Kosten überschaubar sind, so wünscht man sich doch eine klare und eindeutige Gesetzeslage. Vermutlich müssen am Schluss die Gerichte über diese Frage entscheiden. Je nach Ausgang sind folgende Konsequenzen denkbar:

Schließt sich das Gericht der Ansicht an, dass der Einbau eines Wärmezählers bei einem Heizkessel zum Stichtag einzubauen war, so könnte der Mieter eventuell die Heizkostenabrechnung kürzen. Stellt sich aber umgekehrt heraus, dass der Einbau des Wärmezählers nicht notwendig gewesen ist, so stellt sich wiederum die Frage nach der Rechtmäßigkeit einer eventuell vorgenommenen Umlage zur Kostentragung des Einbaus. Soweit der Ordnungsgeber nicht selber für Klarheit sorgt, wird die Entscheidung der Gerichte spannend werden. ■



Quelle: KfW-Bildarchiv, Foto: Thomas Klewar



Geeignet für:

- professionelle Verwalter
- Wohnungsunternehmen
- Liegenschaftsverwaltungen

Mit PowerHaus von Haufe haben Sie Ihren Wohnungs- und Immobilienbestand im Griff. Versprochen.

PowerHaus ist die leistungsstarke Softwarelösung, mit der Sie die Bewirtschaftung Ihrer Einheiten vereinfachen. Dank modularem Aufbau passt sich die Software an Ihre individuellen Anforderungen an – Sie zahlen nur, was Sie wirklich nutzen.

Gern beraten wir Sie persönlich:

Tel.: 0800 79 56 724*

E-Mail: team-realestate@haufe.de

* gebührenfrei aus dem deutschen Festnetz

www.haufe.de/powerhaus

HAUFE.



Eine thermische Solaranlage stellt das Herzstück des Neubaus dar, den das St. Gundekar-Werk Eichstätt in Ingolstadt-Hollerstauden errichtet hat.

Sanierung und Ersatzneubau Vorzeigeprojekte der bayerischen Wohnungswirtschaft nehmen Gestalt an

Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten schaffen und gleichzeitig den Energieverbrauch deutlich reduzieren – das ist eine anspruchsvolle Aufgabe. In Bayern unterstützt der Freistaat mit dem Modellvorhaben e% Energieeffizienter Wohnungsbau neun solcher Modernisierungs- und Neubauvorhaben. Fünf Jahre nach Projektstart sind jetzt erste Ergebnisse zu besichtigen.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Unterstützt werden sollten Konzepte, „die durch den Einsatz innovativer Techniken, intelligente Planung und Einbeziehung der Bewohnerinnen

und Bewohner unausgeschöpfte Energieeinsparpotenziale nutzen“, sagte Bayerns Innenminister Joachim Herrmann, als er 2007 den Startschuss für das Modellvorhaben e% Energieeffizienter Wohnungsbau gab.

Aus 34 Bewerbungen wählte die Oberste Baubehörde damals zehn Projektträger in zehn Kommunen aus, von denen neun bis heute durchgehalten haben (vgl. Kasten Seite 46). Alle Vorhaben mussten die Vorgaben der damals geltenden Energie-

einsparverordnung (EnEV) 2007 um mindestens 40% unterbieten. Zudem sollten sie wirtschaftlich sein – trotz ehrgeiziger energetischer Ziele durfte deshalb die Kostenobergrenze der Wohnraumförderungsbestimmungen bei Modernisierungen um maximal 15%, bei Neubauten um höchstens 10% überschritten werden. Schließlich sollte das gewählte energetische Konzept seine „Adaptivität“ beweisen, also für die Bewohner leicht handhabbar sein.

Ingolstadt: Erneuerbare Energie

Knapp fünf Jahre nach Start des Programms, im Juli dieses Jahres, konnte sich Innenminister Herrmann vom Erfolg des Modellvorhabens überzeugen: In Ingolstadt-Hollerstauden feierte das St.Gundekar-Werk Eichstätt die Fertigstellung einer aus drei Bauteilen bestehenden, barrierearm gestalteten Wohnanlage mit 142 Wohnungen (davon 127 öffentlich geförderte Einheiten). Obwohl es sich um geförderten Wohnungsbau handelt, wird - bezogen auf die EnEV 2007 - der Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 erreicht.

Möglich macht dies der Einsatz erneuerbarer Energie. „Das Herzstück der Energieversorgung stellt eine thermische Solaranlage mit vier Schichtspeichern dar“, erläutert Peter-Stephan Englert, Geschäftsführer des St. Gundekar-Werks Eichstätt. Auf den Flachdächern wurden 1.300 m² Solarkollektoren installiert. „Der minimale Restenergiebedarf“, so Englert weiter, „wird über Fernwärme abgedeckt.“

Dabei darf das katholische Wohnungsunternehmen für sich in Anspruch nehmen, das Modellvorhaben des Freistaats mit initiiert zu haben. Ausgangspunkt war das von Bischof Dr. Gregor Maria Hanke OSB initiierte Klimaschutzkonzept des Bistums Eichstätt. Entsprechend hat sich das St. Gundekar-Werk verpflichtet, beim Neubau und der Modernisierung von Wohnungen stets energetische Aspekte zu beachten.

Ansbach: Pellets statt BHKW

Während sich in Ingolstadt die ursprüngliche Planung ohne große Änderungen umsetzen ließ, verläuft die Realisierung bei anderen Projekten - durchaus dem Modellcharakter entsprechend - nicht immer reibungslos. Die Joseph-Stiftung Bamberg beispielsweise musste den Baubeginn für ihr Neubauprojekt in der Breit-/Herbartstraße in Ansbach wiederholt verschieben. Grund dafür war unter anderem eine von der Kommune beschlossene Änderung der Stellplatzverordnung, wie Pressesprecher Bernhard Schneider erläutert. Mittlerweile aber sind die 37 barrierefreien Wohnungen, die sich auf zwei Haupt- und zwei Verbindungsgebäude verteilen, in Bau - wenn auch mit einer wichtigen Änderung gegenüber dem ursprünglichen Energiekonzept. Dieses hatte ein Biogas-Blockheizkraftwerk in Verbindung mit einer elektrischen Luftwärmepumpe vorgesehen. „Aufgrund der zu erwartenden Probleme bei Kältetemperaturen von unter minus zehn Grad haben sich die Planer schließlich für eine Holzpelletanlage entschieden“, sagt Schneider. Ausgeführt wird der Bau in Holzständerbauweise, wobei die Fassaden mit vorvergrauten Latten von der Weißtanne verkleidet werden.

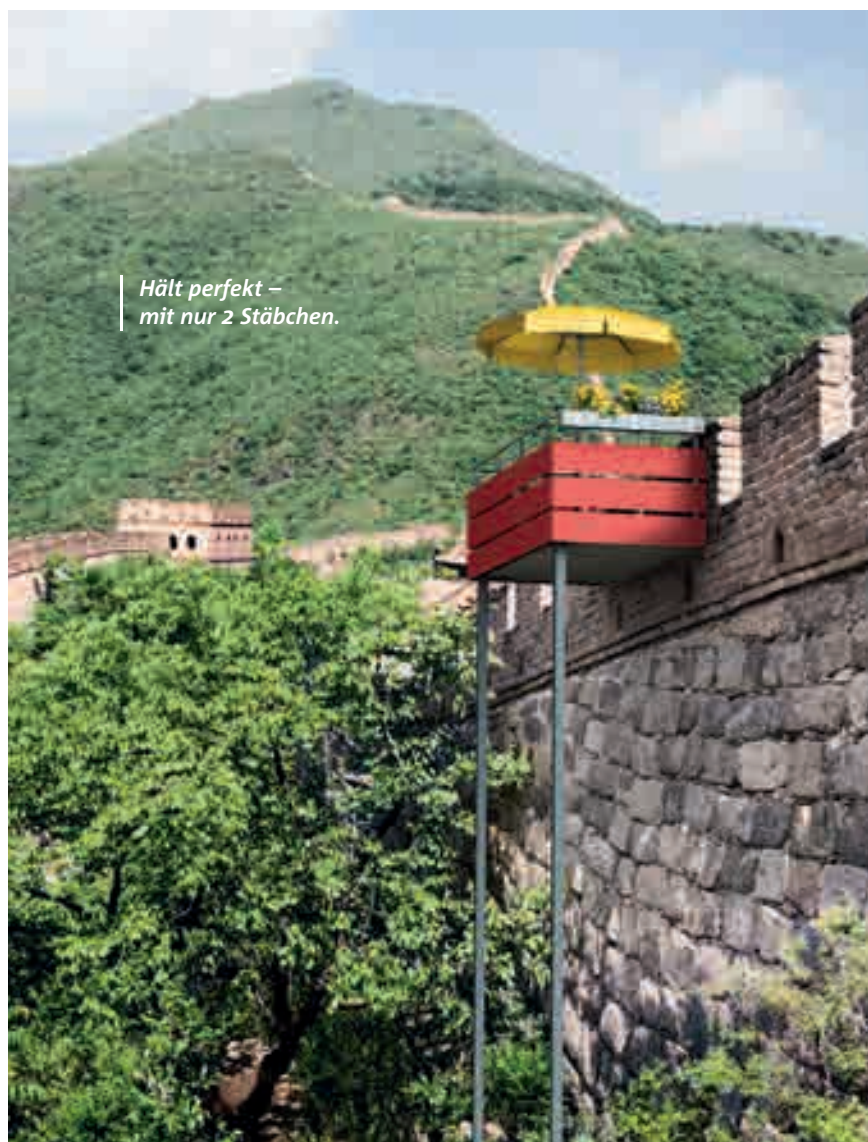
Neben energetischen berücksichtigt der vom Architekturbüro Deppisch aus Freising geplante Neubau auch soziale Aspekte: Ein zwischen den vier Gebäudeteilen liegender Vierseithof mit Bäumen und Spielmöglichkeiten wird nach der für Frühjahr 2013 erwarteten Fertigstellung als Treffpunkt für die Mieterinnen und Mieter dienen. Zudem sind alle Wohnungen barrierefrei. Entsprechend der öffentlichen Förderung beträgt die monatliche Miete je nach Einkommen der Mieter zwischen 4,90 und 6,90 €/m².

Bemerkenswert ist der Ansbacher Neubau vor allem deshalb, weil er für ein auch von anderen Projekten des bayerischen Modellvorhabens abge-

decktes Thema steht: den Ersatzneubau. Auf dem Bauplatz befanden sich früher drei Gebäuderiegel aus den 1960er Jahren. Diese wurden abgerissen, um Platz für den Neubau zu schaffen. „Ein Umbau der Bestandsgebäude wäre nicht wirtschaftlich gewesen“, begründet dies Bernhard Schneider.

Marktredwitz: Abriss statt Modernisierung

Diese Erfahrung machte auch die Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau GmbH (Stewog) in Marktredwitz, einer 17.000 Einwohner zählenden Stadt in Dreiländereck zwischen Bayern, Böhmen und Sachsen. Eigentlich sah das im Rahmen des Modellvorhabens ausgewählte Projekt Am ▶



Hält perfekt -
mit nur 2 Stäbchen.

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



Quelle: Joseph-Stiftung

Die Joseph-Stiftung errichtet derzeit in Ansbach einen Ersatzneubau aus zwei Haupt- und zwei Verbindungsgebäuden. Neben der hohen Energieeffizienz überzeugt das Projekt auch mit seinem Hof, der einen Begegnungsort für die Mieter bildet.

E% MODELLVORHABEN ENERGIEEFFIZIENTER WOHNUNGSBAU - DIE PROJEKTE

Amberg (Wohnungsunternehmen Amberg):

Modernisierung von Wohngebäuden aus den 1960er Jahren

Ansbach (Joseph-Stiftung): Errichtung von Ersatzneubauten mit minimiertem Wärmebedarf

Augsburg (WBG Augsburg): Modernisierung von Wohngebäuden an einem immissionsbelasteten Standort mit optimiertem Fassadenkonzept

Ingolstadt (St. Gundekar-Werk): Neubau einer Wohnanlage mit hoher solarer Deckung

Kaufbeuren (Gablonzer Siedlungswerk): Errichtung eines Ersatzneubaus mit hohem Anteil regenerativer Energien

Marktredwitz (Stewog): Ersatzneubau (anstelle ursprünglich geplanter Modernisierung)

München (GWG München): Innenentwicklung eines bestehenden Wohnquartiers

Neu-Ulm (NUWOG): Neubau eines Wohngebäudes mit Nutzung lokaler Energiepotenziale

Ochsenfurt (Städt. Wohnungsgesellschaft Ochsenfurt): Errichtung eines Ersatzneubaus

Sterngrund vor, ein 1955/56 errichtetes Wohnhaus zu modernisieren und energetisch zu ertüchtigen. Davon nahm die Gesellschaft im weiteren Planungsverlauf jedoch Abstand. „Der Bestandsbau wies beispielsweise bei den Grundrissen und der Raumhöhe Schwächen auf, die auch bei einer aufwändigen Sanierung nur schwer und mit hohen Kosten zu beheben gewesen wären“, begründet dies Geschäftsführer Mario Wuttke. „Weil die Ergebnisse der Ausschreibung zeigten, dass die Kosten für die Sanierung über denjenigen für einen Neubau gelegen hätten, entschieden wir uns, am selben Standort einen Neubau zu errichten.“ Begonnen haben die Bauarbeiten im Mai dieses Jahres. Als Nettokaltmiete für die 15 barrierefrei-



Quelle: WBG Augsburg

Diese Wohnanlage an einer lauten Straße in Augsburg erhielt eine Hülle aus vorgefertigten Holztafelbauelementen. Das spart Energie und schafft mehr Wohnfläche.

en Wohnungen veranschlagt die Stewog 6,00 €/m² – recht viel für die Region Nordostoberfranken. „Unsere Durchschnittsmiete im Bestand beträgt circa 3,40 €/m²“, verdeutlicht dies Geschäftsführer Wuttke. „Es ist hier schwer, zeitgemäßen, modernen Wohnraum zu den in der Region maximal erzielbaren Mieten anzubieten und dabei gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit nicht aus den Augen zu verlieren.“ Das Energiekonzept basiert auf dem Einsatz von Geothermie. Ergänzt wird diese durch einen Gasbrennwertkessel, der die Spitzenlast abdeckt. Hinzu kommt eine Photovoltaik-Anlage.

Augsburg: Innovative Fassadenlösung

Dass sich manche Bestandsgebäude sogar an problematischen Standorten energetisch und wirtschaftlich sinnvoll modernisieren lassen, hat die Wohnungsbaugesellschaft (WBG) der Stadt Augsburg bewiesen. An der stark befahrenen und entsprechend lauten Grünenstraße modernisierte sie eine 1966 errichtete Wohnanlage mit 60 Wohnungen. Zentrales Element ist dabei ein innovatives Konzept des aus einem Wettbewerb als Sieger hervorgegangenen Architekten Frank Lattke: Die Gebäude erhalten eine neue Hülle aus vorgefertigten Holztafelbauelementen mit einer gestrichenen Brettschalung.

Damit schlagen Bauherr und Architekt mehrere Fliegen mit einer Klappe. Weil die neue Fassade die Dämmung entscheidend verbessert, reduziert sich der Primärenergiebedarf den Berechnungen zufolge von jährlich 220 kWh/m² auf 30 kWh. Gleichzeitig dienen die vorgefertigten Elemente als Schallschutz. Weil die bestehenden Balkone zu Wintergärten umgestaltet werden konnten, erhöht sich auch noch die Wohnfläche. Und das alles zu vertretbaren Kosten – die Miete beträgt nach der Modernisierung nicht mehr als 5,80 €/m². Ein weiterer Vorteil: Weil die Fassadenelemente vorgefertigt wurden, dauerten die Bauarbeiten lediglich neun Monate. Die Teilnahme am Modellvorhaben sieht Edgar Mathe, Geschäftsführer der WBG Augsburg, als Ausdruck der gesellschaftlichen Verantwortung seines kommunalen Unternehmens. „Augsburg ist Umweltstadt“, sagt er. „Deshalb sieht sich auch die WBG verpflichtet, in diesem Bereich aktiv zu sein.“ Hinzu kommt für die WBG Augsburg wie für die anderen am Modellvorhaben beteiligten Unternehmen ein willkommener finanzieller Anreiz: Der Freistaat übernimmt bei allen Projekten – zusätzlich zu den üblichen Baudarlehen im Rahmen der Wohnraumförderung – die Hälfte der durch die hohe Energieeffizienz verursachten Mehrkosten. ■



BAU 2013

14.–19. Januar · München

Weltleitmesse für
Architektur, Materialien, Systeme

www.bau-muenchen.com

Software Online-Schadensmanagement

Die webbasierte Anwendung Haus 360° der Innovation Group Holdings GmbH bietet die Möglichkeit zur Aufnahme von Schadenursache und Schadenumfang, u. a. mit einem hinterlegten, flexiblen Fragenkatalog für Erstgespräche. Zudem können Sachbearbeiter, Regulierer oder Dienstleister den Aufnahmebericht mit Fotos und digitalen Dokumenten ergänzen. Die Softwarelösung sorgt anschließend für die vollständige digitale Kommunikation. Ein integriertes Preisverzeichnis ermöglicht die zeitnahe Berechnung der voraussichtlichen Kosten für die Schadensregulierung.

Weitere Informationen:
www.innovation-group.com

BADAUSSTATTUNG

Armaturenlinie mit Echtglasfront

Die Softcube-Serie des Herstellers HSK bietet ein vielseitiges Duschkabinenprogramm, Shower-Sets, Duschpaneelen, Alu-Spiegelschränke und moderne Heizkörper. Auf- und Unterputzarmaturen und Shower-Sets können mit einer Echtglasfront in Schwarz oder Weiß ausgestattet werden. Die gerundete Glasfront bietet eine zusätzliche Funktion als Reling und bietet einen Abstellort für Duschtensilien.

Weitere Informationen:
www.hsk-duschkabinenbau.de

Schadenmanagement Software-Plattform für die Wohnungswirtschaft

Das Fioport Schadenmanagementportal dient dem Daten- und Informationsaustausch zwischen Wohnungswirtschaft und Versicherer und bietet eine webbasierte, standortunabhängige Lösung für die Anlage und Verwaltung von Versicherungsschäden. Ferner übernimmt die Software die automatische Meldung des Schadenfalls an Mitarbeiter der Versicherung. Ein Statistik-Tool ermöglicht zudem eine detaillierte Auswertung und Analyse der Schadenfälle.



Abwicklung von Versicherungsschäden unter Einbindung von Fioport Schadenmanagement

Weitere Informationen:
www.fio.de

Küchenarmaturen Möglichst lange Lebensdauer

Die Armatur Blancojulos-S der Firma Blanco bietet verschiedene Merkmale, die eine möglichst lange Nutzbarkeit und Lebensdauer gewährleisten sollen. Dazu gehören ein Schmutzfilter, eine verschleißarme Kartusche sowie keramische Dichtungen. Die Armatur verfügt zudem über einen patentierten Strahlregler, der das Verkalken der Düsen mindert, und einen Rückflussverhinderer. Auf diesem Wege kann bei Schlauchbrausen kein Brauchwasser zurück in die Leitung fließen.

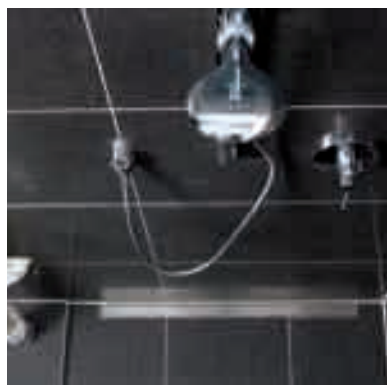


Das freiwillige DVGW-Prüfzertifikat der Armatur gewährleistet, dass das Produkt den hohen Anforderungen an Sicherheit und Hygiene der Wasserversorgung entspricht.

Weitere Informationen:
www.blanco-germany.com/de

Bodengleiche Duschen Duschrinne mit zweiter Entwässerungsebene

Bei bodengleichen Duschen kann sich im Übergang zwischen Belag und Duschrinne Wasser stauen und langfristig Schäden an Fugen und Belag verursachen. Um über die Fugen eingedrungenes Sickerwasser schnell



Eine zweite Entwässerungsebene verhindert Schäden in bodengleichen Duschen

und sicher abzuführen, bietet Gutjahr das Duschrinnen-System IndorTec Flex-Drain an, das über eine zweite Entwässerungsebene verfügt. Der patentierte Drainrahmen führt Sickerwasser gezielt in der Rinne ab. Zudem bietet das Produkt einen 11 mm breiten Klebeflansch und kann für Flächen-, Eck- und Wandmontagen genutzt werden.

Weitere Informationen:
www.gutjahr.com

Badmöbeldesign

Kante und Kreisform als Leitmotiv

Duravit hat der Badserie Darling zwei neue Designmerkmale hinzugefügt, die sich bei der Keramik und bei Möbeln und Wannen wiederfinden. Eine filigrane Kante und eine Kreisform sind die die Leitmotive der neuen Serie Darling New. Insgesamt stehen 25 verschiedene Keramikmodelle zur Verfügung. Hinzu kommen u. a. zwölf Wannentypen, unter deren Rand auf Wunsch LED-Licht installiert werden kann. Die Wanne ist zudem auf 11,5 cm verbreitert und schafft mit einem Komfortrand eine bequeme Sitzgelegenheit oder Einstiegshilfe. Ergänzt wird die Badserie noch durch ein breites Spektrum an Farben.



Auf Wunsch kann der Rand der Wanne auch mit LED-Licht versehen werden

Weitere Informationen:
www.duravit.de

Zusatzfunktionen

Höhenverstellbares WC mit Luftfiltersystem

Das WC-Terminal Tecelux 200 der Firma Tece GmbH ist in einem Bereich von bis zu 8 cm höhenverstellbar und kann damit den Nutzerbedürfnissen angepasst werden.

Die Komfortversion Tecelux 400 bietet zudem eine elektronische Touch-Spülauslösung mit Zweimengen-Spültechnik, ein Luftfiltersystem mit Aktivkohlefilter und zusätzliche Anschlüsse für Strom und Wasser, falls ein Dusch-WC angeschlossen werden soll.



Das Produkt bietet die Möglichkeit, die Höhe der WC-Keramik manuell in einem Bereich von 8 cm anzupassen

Weitere Informationen:
www.tece.de

Sanitärmodule

Waschtisch passend zum WC

Die Firma Geberit hat die Produktserie Monolith um Module für Waschtische ergänzt. Unter einer Hülle aus Glas und Aluminium verbergen die Sanitärmodule die gesamte Installationstechnik für WC und Waschtische. Der Einbau ist ohne Eingriff in die Bausubstanz möglich. Das Modul für den Waschtisch ist optional mit Auszügen links, rechts oder beidseitig verfügbar. Neben den Farben Schwarz, Weiß und Mint ist das Produkt nun in der Farbe Umbra erhältlich.



Zum Monolith für das WC ist das passende Sanitärmodul für den Waschtisch erhältlich.

Weitere Informationen:
www.geberit.de

Integrierte CRM-Systeme

Strategische Kooperation unterzeichnet

Die GAP Group hat mit der Solve.IT Computer Training + Consulting GmbH & Co. KG eine strategische Vertriebs- und Entwicklungskooperation geschlossen. Das auf webbasierte CRM-Systeme spezialisierte Softwareunternehmen Solve.IT ist Anbieter der Portal-Lösung ImmoSolve - CRM für die Immobilienwirtschaft. Die Integration der Webportal-Lösung in die wohnungswirtschaftliche ERP-Lösung immotion® ermöglicht es, den Interessentenmanagementprozess und die Kundenkommunikation weiter zu individualisieren und die entsprechenden Serviceleistungen zielgruppenspezifischer zu gestalten. Der Zugriff auf die Interessenten- und Mieterverwaltung sowie auf die anschließende Vertragsschreibung erfolgt dabei über eine bidirektionale Schnittstelle.

Weitere Informationen:
www.gap-group.de

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

Griechenland – ein Fass ohne Boden

Wahrscheinlich werden auch Sie schon stöhnen: „Nicht noch einmal Griechenland!“ Aber die schlechten Nachrichten über die Schuldenkrise in Griechenland reißen nicht ab und die drohenden Auswirkungen werden auch für uns Deutsche immer realer. Dabei ist Griechenland bekannt für große Denker und Erfinder. Neben den Philosophen wie Sokrates, Platon, Aristoteles kamen auch große Erfinder wie Archimedes aus dem schönen Hellas. All diese Männer brachten nicht nur Griechenland, sondern die ganze Welt durch ihre neuen Ideen voran. Nicht zuletzt ist ja auch die Demokratie eine „Erfindung“ der Griechen. Und heute? Offensichtlich ist aus den Griechen ein Volk von Sparverweigerern und Steuersündern geworden und auch durchgreifende Reformen und neue Ideen sind nicht in Sicht. Dabei wäre gerade jetzt ein guter Einfall vonnöten. Aber wie kann Griechenland die jetzige Krise meistern? Wahrscheinlich gar nicht, wenn so „weitgewurschelt“ wird wie bisher! Immer weniger Griechen können (oder wollen) in die öffentlichen Kassen zahlen und somit gerät der Staat wegen weiter sinkender Einnahmen noch mehr unter Druck und ist zum Sparen gezwungen. Damit ist ein Ankurbeln der Konjunktur vorerst unmöglich. Die Troika hat unlängst festgestellt, dass trotz zweier Hilfspakete über insgesamt 240 Mrd. € sich die Finanzlücke für die beiden folgenden Jahre auf 14 Mrd. € erhöhen wird. Das ist Gift für das Vertrauen der Anleger, sodass die Renditen für die Anleihen weiter steigen. Aus diesem Teufelskreis sinkender Einnahmen und steigender Ausgaben gibt es kein Entkommen. Laut klassischer Lehre hilft hier eigentlich nur ein knallharter Schuldenschnitt, das heißt, ein Staatsbankrott – ähnlich wie 2002 in Argentinien. Nun ist Griechenland nicht Argentinien, sondern als Mitglied der EU und Eurozone eng mit den anderen Eurostaaten verwoben. Dennoch sollten die Griechen unseres Erachtens diesen Weg beschreiten und die Gemeinschaft verlassen, um durch den Schuldenschnitt und die radikale Abwertung der Währung wieder handlungs- und marktfähig zu werden. Wegen der dann unerschwinglichen Importe von den ehemaligen europäischen Handelspartnern müsste man sich wieder auf eigene Produkte und Tugenden besinnen. Gerade in Griechenland gibt es ja eine Reihe von historischen Vorbildern für eine solche Sparsamkeit. Erinnert sei an das alte Sparta, welches heute als Synonym für eine harte und enthaltsame Lebensweise steht, oder auch an Diogenes von Sinope, der jeglichem Luxus entsagte und in einem Fass lebte. Übrigens war dies im Gegensatz zum derzeitigen griechischen Staatshaushalt ein Fass mit einem Boden! Egal, ob die Griechen die Eurozone verlassen oder nicht, sie werden den Gürtel wahrscheinlich für viele Jahre noch enger schnallen müssen – und besonders hart treffen wird es vermutlich wieder einmal die „einfachen Leute“.



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

Aktuelle Zinskonditionen und weitere Informationen unter www.bbt-group.de/financial-news

Terminhinweis

Perspektiven der Personalentwicklung

Vom **20. bis 21. November 2012** veranstalten der VdW Rheinland Westfalen, der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, der VDW Niedersachsen Bremen sowie das EBZ das Forum „Perspektiven der Personalentwicklung“. Ziel ist der praxisnahe Austausch zu der Frage, wie Wohnungsunternehmen gezielt Personalentwicklung betreiben können, ohne viel Aufwand in den eigenen Reihen zu verursachen. Kristina Russ, die das Forum „Perspektiven der Personalentwicklung“ beim EBZ betreut, betont: „Personalabgänge vorauszusehen oder Nachwuchs aufzubauen, sind entscheidende Faktoren, um den Herausforderungen einer zukunftsorientierten Wohnungswirtschaft standzuhalten. Wir wollen dazu kostengünstige, effiziente, erprobte Wege aufzeigen.“ Bei einem Erfolg der Auftaktveranstaltung wollen die Verbände und das EBZ das Forum als jährlich wiederkehrende Diskussionsplattform verstetigen. Medienpartner ist in diesem Jahr die DW Die Wohnungswirtschaft.



Quelle: EBZ

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

Internationaler Genossenschaftstag Benefiz-Radtour bringt 3.000 € ein

Unter dem Motto „Ein Gewinn für alle“ veranstalteten zehn Genossenschaften aus der Region Mittlerer Neckar, u.a. fünf Wohnungsgenossenschaften, Anfang Juli 2012, dem Internationalen Tag der Genossenschaften, eine Benefiz-Radtour zugunsten der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.). Hierbei wurden von allen Teilnehmern Kilometer erradelt und in Euro umgerechnet, sodass 3.000 € auf dem Spendenscheck standen. Die Strecke führte von Kirchheim über die Standorte der beteiligten Genossenschaften bis nach Esslingen. An den jeweiligen Stationen wurde über die einzelnen Genossenschaften informiert. „Diese Gemeinschaftsaktion von Genossenschaften verschiedener Branchen verdeutlicht auf besondere Weise den genossenschaftlichen Gedanken. Dieser heutige Tag war ein voller Erfolg für den Gemeinsinn“, so Bernd Weiler, Vorstandssprecher der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG.



Quelle: Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG

Genossenschaften spenden 3.000 € für die DESWOS.

Weitere Informationen:
www.kreisbau-kirchheim.de

Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG Buchvorstellung zum 90. Jubiläum



Quelle: Anja Jungnickel

Präsentation der „Gute Adresse 90“ im Kleingartenverein „Frohe Stunde“ in Leipzig-Möckern.

Ihr 90-jähriges Jubiläum und das UNO-Jahr der Genossenschaften feiert die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) mit einem Buch: Die „Gute Adresse 90“ wurde im Juli im Kleingartenverein „Frohe Stunde“ e. V. in Leipzig-Möckern vorgestellt. Die Genossenschaft hatte dazu ins grüne Wohnzimmer, den Garten der Begegnung, geladen. Das Buch wurde gemeinsam mit den Mitgliedern erarbeitet. „Wir wollten keine bauhistorische Festschrift auflegen, sondern unsere Mitglieder in den Mittelpunkt stellen“, erläutert Michaela Kostov, Vorstand der VLW. „In unseren 7.230 Wohnungen und auf fast 100 Seiten wird gelebt, geliebt und gelacht – als Ehepaar, Familie, Studenten-WG, als Single, als Zugereister, Hiergebliebener oder Zurückgekehrter.“ 18 Interviews sind abgedruckt, ergänzt um historische und aktuelle Aspekte. Für den geschichtlichen Teil des Buches hat das Sächsische Wirtschaftsarchiv aus Leipzig viele alte Fotos und Dokumente der Genossenschaft beigesteuert. Interessierten schickt die Genossenschaft das Buch kostenfrei per Post zu.

Weitere Informationen:
www.vlw-eg.de

Internationales Genossenschaftsjahr Schreibwettbewerb der SBV Dortmund

Im Rahmen des Genossenschaftsjahrs veranstaltete die Spar- und Bauverein eG Dortmund einen Schreibwettbewerb. Teilnehmer von 8 bis 14 Jahren konnten selbst geschriebene Geschichten über „geheimnisvolle Dinge in der Stadt“ einsenden. Zwei der Gewinner wohnen im Quartier Althoffblock. Ziel war, Genossenschaften und ihre Vorteile bekannter zu machen. Zudem sollte verdeutlicht werden, dass Genossenschaften nicht nur wirtschaftlichen, sondern auch gesellschaftlichen Nutzen bieten. Weitere Veranstaltungen sind geplant, z.B. Geocaching für Kinder und Jugendliche oder ein Erzählcafé für Senioren. Geschichten, Stationen des Geocaching und Erinnerungen aus dem Erzählcafé sollen zu einem Buch zusammengestellt werden.



Quelle: Spar- und Bauverein eG Dortmund

Die Teilnehmer des Schreibwettbewerbs „Das Geheimnis. Finde die Geschichte!“

Weitere Informationen:
www.sparbau-dortmund.de

Akquisition Aus DKB Immobilien-Gruppe wird TAG

Im März 2012 hat die TAG Immobilien AG die DKB Immobilien AG von der Deutschen Kreditbank AG gekauft. Zeitgleich erfolgte die Umfirmierung der DKB-Immobilien-Gruppe und die Umbenennung der Gesellschaften der bereits zum Konzern der TAG Immobilien AG gehörenden Tochtergesellschaften, die noch den Namen DKB trugen. Aus der DKB Immobilien-Gruppe wird die TAG Immobilien Gruppe. Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien Gruppe: „Die formalen Hürden sind jetzt

genommen und wir sind ein Unternehmen. Das erleichtert die tägliche Arbeit und wir können ab sofort unsere Mieter und Kunden mit einer Stimme ansprechen. Die angestrebten Synergieeffekte beginnen zu greifen und genau davon profitieren auch unsere Mieter!“

Weitere Informationen:
www.tag-ag.de

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER

Aareal
AAccount
Kautionen

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

Audit berufundfamilie Drei Wohnungsunternehmen mit Zertifikat ausgezeichnet

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, die Bremer GEWOBA und die degewo sind mit dem Zertifikat audit berufundfamilie ausgezeichnet worden. Grund für die Auszeichnung ist eine familienbewusste Personalpolitik in den Unternehmen. Dies wird von der gemeinnützigen Hertie-Stiftung drei Monate lang überprüft. Zertifiziert wurde bei der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen u. a., dass die Beschäftigten die Möglichkeit haben, familienbedingt in Teilzeit zu arbeiten. Ein Patenkonzept erleichtert den Einstieg nach der Elternzeit. Auch der jährliche Kindertag am Buß- und Betttag oder die Kooperation mit einer benachbarten Kinderkrippe haben sich bewährt.

Teil der Personalpolitik des kommunalen Unternehmens GEWOBA ist u. a. das Lebensarbeitskonto. Fällt Mehrarbeit an, können Mitarbeiter die zusätzlichen Stunden anstelle von Freizeitausgleich oder Auszahlung auf ihrem Konto gutschreiben lassen. Das Zeitguthaben wird von der GEWOBA umgerechnet und langfristig verzinst. Steuern und Sozialabgaben werden erst dann fällig, wenn der Arbeitnehmer die freie Zeit in Anspruch nimmt. So wächst das Lebensarbeitszeitkonto mit der Betriebszugehörigkeit. Die angesparte Zeit könne für einen früheren Renteneintritt, für die Pflege von Angehörigen oder für Weiterbildungen und Prüfungsphasen in Anspruch genommen werden.

Auch bei der degewo haben die Mitarbeiter die Möglichkeit zur familienbedingten Teilzeitarbeit und können ein Eltern-Kind-Büro nutzen.



Foto: berufundfamilie gmbh

Ruth Haring (2. v. re.) nahm für die wbg in Berlin das Zertifikat zum audit berufundfamilie vom parlamentarischen Staatssekretär bei der Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Dr. Hermann Kues (links), und von Peter Hintze (rechts), parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Wirtschaft und Technologie, entgegen.

Weitere Informationen:
www.beruf-und-familie.de

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

Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz West eG Wechsel im Vorstand der WCW



Gerd Laeßig

Das langjährige Vorstandsmitglied der WCW **Gerd Laeßig** hat den Aufsichtsrat gebeten, das Anstellungsverhältnis zum 31. August 2012 zu beenden. An seine Stelle tritt **Volkmar Gerlach**, der von 1990 bis 2010 die Position des Vorstandsmitglieds der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft und 2011 in der Wohnungsbaugenossenschaft Burgstädt innehatte. Als bankenerfahrenes nebenamtliches Vorstandsmitglied wurde **Evelyn Rasser** bestellt.

Weitere Informationen:
www.wcw-chemnitz.de



Quelle: Bauverein AG

Dr. Hans-Jürgen Braun

Bauverein AG, Darmstadt Amtszeit verlängert

Der Aufsichtsrat der Bauverein AG hat die Amtszeit des Vorstandsvorsitzenden **Dr. Hans-Jürgen Braun** um zwei Jahre verlängert. Statt Mitte 2013 auszuscheiden, legt **Dr. Braun** sein Amt nun erst Mitte 2015 nieder. Er ist seit 2003 im Amt.

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

Bauverein Breisgau eG Neuer Aufsichtsrats- vorsitzender

Anfang Juli 2012 wählte der Aufsichtsrat der Bauverein Breisgau eG **Jürgen Seemann** zu seinem neuen Vorsitzenden. Er ist seit 1974 Mitglied der Genossenschaft und seit 2003 des Aufsichtsrats sowie Prüfungskommission. Er tritt die Nachfolge von **Peter Meisel** an.



Jürgen Seemann

Quelle: event, pr & promotion!

Weitere Informationen:
www.bauverein.de

Wohnbau Wörth am Rhein GmbH Neue Geschäftsführung

Zum 1. August 2012 hat **Petra Pfeiffer** die Geschäftsführung der Wohnbau Wörth übernommen. **Bruno Schneider**, bisheriger Geschäftsführer, verabschiedete sich nach 30 Jahren in der Immobilienwirtschaft in den Ruhestand. **Petra Pfeiffer** bringt fast 20 Jahre Erfahrung aus der Haus- und Grundstücksverwaltung mit und war unter anderem als Geschäftsführerin anderer Wohnbau- und Immobilienverwaltungsgesellschaften tätig. Als stellvertretende Vorsitzende im IHK-Prüfungsausschuss engagiert sie sich seit Jahren in der Ausbildung und besitzt die Ausbildereignungsprüfung.

Weitere Informationen:
www.wohnbauwoerth.de

DIE DEUTSCHEN WOHNUNGS- UND IMMOBILIENVERBÄNDE: STANDPROGRAMM AUF DER EXPO REAL 2012

Montag, 08.10.2012

- 11:00 Uhr **Standeröffnung**
Walter Rasch, Vorsitzender der BSI und Präsident des BFW
- im Anschluss **„Und Sie bewegt sich doch...“**
Die Präsidenten der Immobilienverbände im Dialog
- 12:15 - 12:30 Uhr **Verleihung DIA Forschungspreis**
Dr. Nils Schmid, Wirtschafts- und Finanzminister von Baden-Württemberg, Jens-Ulrich Kießling (IVD), Peter Graf (DIA), Prof. Dr. Heinz Rehkugler (DIA und CRES)
- 13:30 - 14:00 Uhr **Strategien für bezahlbares Wohnen in Metropolen – Das Beispiel Berlin**
Michael Müller, Bürgermeister und Senator für Stadtentwicklung und Umwelt in Berlin, Maren Kern (BBU), Matthias Klusmann (BFW), Thomas Zinnöcker (ZIA), Dirk Wohltorf (IVD), Jörg Franzen (GESOBAU AG)
- 14:45 Uhr **Standbesuch von Dr. Peter Ramsauer**, Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- 15:30 Uhr **Neubau nur noch für Reiche? Wer baut was für wen und was sucht der Markt**
Walter Rasch, (BSI und BFW), Axel Gedaschko (GdW), Jens-Ulrich Kießling (IVD), Wolfgang D. Heckeler (DDIV), Dr. Andreas Mattner (ZIA), Marc Stilke (ImmobilienScout24)
- 16:00 Uhr **Standbesuch von Dr. Carsten Kühn**, Finanz- und Bauminister Rheinland-Pfalz
- 16:30 Uhr **Die Auswirkungen der Energiewende auf Neubau und Bestand**
Walter Rasch, (BSI und BFW), Axel Gedaschko (GdW), Matthias Böning (ZIA und mfi), Prof. Dr. Heinz Rehkugler (DIA und CRES)
- 18:00 Uhr **Messe Chill-Out**

Dienstag, 09.10.2012

- 11:00 Uhr **Nehmen ist einfacher als sparen! Steuerpläne der nächsten Legislaturperiode**
Ira von Cölln (BFW), Ingeborg Esser (GdW), Carsten Rothbart (ZIA), Hans-Joachim Beck (IVD)
- 12:00 Uhr **Berufsstand Immobilienverwalter: Anforderungsprofil und Zugangsvoraussetzungen**
Wolfgang D. Heckeler (DDIV), Jens-Ulrich Kießling (IVD), Thomas Meier (BVI), Klaus Leuchtmann (EBZ)
- 13:00 Uhr **Energetische Sanierung, Klimaschutz und Energieeffizienzmodelle – Wohnungswirtschaft als Teil der Lösung**
Holger Radtke (Vattenfall), Horst Achim Kern (BFW), Petra Hildebrandt (WoBeGe), Peter Ruwe (Ista)
- 14:00 Uhr **„Ohne Moos nix los“ Herausforderungen 2013 in der Immobilienfinanzierung**
Walter Rasch (BSI und BFW), Hans Peter Trampe (Dr. Klein & Co.), Helmut Rausch (WL Bank), Axel von Goldbeck (ZIA), Ingeborg Esser (GdW)
- 15:00 Uhr **Standbesuch von Staatsminister Joachim Herrmann**, Bayerisches Staatsministerium des Innern
- 16:00 Uhr **Vermarktungstrends für Immobilien – Marketingkonzepte, Zertifizierung, Digitale Trends**
Dagmar Faltis (ImmobilienScout24), Rainer Bormann (MehrWertWohn), Sun Jensch (IVD), Ingeborg Esser (GdW)
- 17:00 Uhr **In den Dialog investieren – Bürgerbegehren und Bürgerbeteiligung bei Großprojekten**
Franz Meiers (ZIA), Walter Rasch (BSI und BFW), Jens-Ulrich Kießling (IVD)
- 19:00 Uhr **Standparty mit Live Musik**

Mittwoch, 10.10.2012

- 10:30 Uhr **Modelle zur Preistransparenz: 1. Vorstellung der „vdp-MFH-Immobilienpreisindizes“**
Andreas Kunert (vdp)
- 11:00 Uhr **Modelle zur Preistransparenz: 2. Projekte der Transparenzoffensive zur Erhöhung der Markttransparenz**
Michael Hebecker (ImmobilienScout24)
- 11:30 Uhr **Modelle zur Preistransparenz: 3. Kaufpreisentwicklung – Zeigt die Richtung nur nach oben?**
Hans Peter Trampe (Dr. Klein)
- 12:00 Uhr **Personalstrategie und Arbeitsformen der Zukunft**
Klaus Leuchtmann (EBZ), Thomas Bühnen (DIA und CRES), Martina Borgmann (ZIA), Sonja Kury (ImmobilienScout24)



Fachmesse 15. Expo Real in München

Vom 8. bis 10. Oktober 2012 findet die bereits 15. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen in München statt. Investoren und Finanzierer, Projektentwickler und -manager, Berater und Vermittler, Corporate Real Estate Manager und Expansionsleiter, Architekten und Planer sowie Ansprechpartner von Städten und Wirtschaftsregionen aus 72 Ländern treffen sich an den drei Kongresstagen. Fünf verschiedene Foren widmen sich u. a. der Stadtentwicklung, der Stadtplanung sowie demografische Entwicklungen für Wohnungsmärkte und wie den Chancen und Risiken der Immobilien- und Investitionsmärkte Europas, Asiens und Nordamerikas.

Die DW Die Wohnungswirtschaft freut sich auf Ihren Besuch auf dem Stand der Deutschen Wohnungs- und Immobilienverbände in Halle B 2, Stand 220/221.



Weitere Informationen:
www.exporeal.net

Mobile IT

Modetrend oder zukunftsweisend?

In rasendem Tempo haben sich Smartphones verbreitet. Mit dem iPhone in der Hand wurde vielen Handynutzern plötzlich bewusst, dass man unterwegs eigentlich viel mehr haben möchte als nur ein Telefon, nämlich auch einen handlichen Computer, einen komfortablen Zugang zum Internet, ein Musikgerät (wie ein iPod) und auch einen Fotoapparat mit Bildarchiv. Dann kam das iPad auf den Markt, und eine neue Klasse von Computern hatte ein Vorbild. Welchen Einfluss hat das auf die IT und die Prozesse im Unternehmen?



Dr. Klaus Höring
Bergisch Gladbach

Denkt man an die IT im wohnungswirtschaftlichen Unternehmen, so sieht man gewöhnlich die kommerzielle Anwendungssoftware mit ihrer typischen Hardware am betrieblichen Arbeitsplatz und den Servern in einem „Rechenzentrums-Raum“ vor sich. Und mit mobiler Datenverarbeitung assoziierte man bis vor kurzem spezielle Geräte für maßgeschneiderte Anwendungen, alles zu nicht unerheblichen Kosten. Und nun erhält man kleine Rechner, die man gemeinhin „Handy“ nennt, und leistungsstarke, handgerechte Tablet-PCs zu Preisen, die sich fast jeder leisten kann. In einigen Ländern denkt man schon daran, alle Schulkinder damit auszustatten.

In großen Unternehmen – und nicht nur bei der technologieorientierten SAP – werden ganze Etagen von Führungskräften mit derartigen mobilen Geräten ausgestattet. Und ganz schnell werden Anwendungen entwickelt, damit die Geräte auch sinnvoll einsetzbar sind. Früher, als die IT ihren ersten Einzug in Unternehmen fand, hätte man sich gefreut, wenn Führungskräfte mit gutem Beispiel und Enthusiasmus für die Nutzung der Systeme vorangegangen wären. Aber jetzt scheinen sie etwas für sich entdeckt zu haben, was ihnen nützt und so handlich – um nicht zu sagen „spielerisch“ – ist, dass keine Kurse und keine Überzeugungs-

arbeit mehr notwendig sind. Was wieder einmal zeigt, dass IT nicht etwas Schreckliches sein muss, wenn man für sich das Passende gefunden hat.

Hype oder Arbeitserleichterung

Aber, angesichts so mancher Smartphone-Nutzung kommt einem die Frage in den Sinn, ob es sich vielleicht doch nur um einen „Hype“ handelt, der wie manche Börsenblase alsbald wieder platzen wird. Und wer hätte sich nicht schon darüber geärgert, wenn jemand in einer Sitzung sein mobiles Gerät in die Hand nimmt und E-Mails liest und beantwortet? Wenn es sich nicht um einen Notfall handelt, zeugt dies von schlechten Manieren oder Missachtung der Gesprächspartner, genauso wie das Telefonieren während einer Besprechung. Neue Kommunikationsmedien und -stile muss man lernen und die adäquaten Verhaltensweisen für sich und Gruppen – oder ganze Unternehmen – finden und prägen. Erst wenn eine nützliche Funktionalität mit einer akzeptierten Nutzungsweise und dem passenden Image zusammenkommen, kann sich neue Technologie etablieren und von Dauer sein.

Welche Innovationen sich in Zukunft durchsetzen werden, ist immer schwer zu sagen. Man muss nicht erst das Beispiel des Telefons bemühen, das man in Preußen anfangs für völlig unnötig hielt. Als vor nicht allzu langer Zeit das Internet erfunden und entwickelt wurde, ahnte man zwar, dass es nützlich sein könnte, aber die Breite der Anwendungen war für viele schwer vorstellbar. Es waren zu viele Faktoren, die zusammenkommen mussten: Die Netze mussten ausgebaut und kostengünstig verfügbar werden, die Hardware

der Rechner waren noch nicht schnell genug, die Bereitschaft zur Veröffentlichung von Daten war noch nicht vorhanden und die Angst vor Missbrauch und Diebstahl groß. In den Anfängen des Internets gab es viele Zweifel daran, dass es möglich sein würde, über ein derartiges Netz live Telefongespräche oder gar Fernsehsendungen zu übertragen. Auch muss nicht alles vermarktbar sein, was technisch realisierbar sein könnte.

Auswirkungen auf Organisation und Geschäftsprozesse

Wenn es um die Frage geht, wie die mobile IT heute und für die absehbare Zukunft in Wohnungsunternehmen einzuschätzen ist, dann sollte man auf die Funktionalität und Nutzbarkeit schauen und sich fragen, was denn wirklich zu den betrieblichen Prozessen passt und ihnen nützt. Dabei sind nicht nur die aktuellen Geschäftsprozesse gemeint, sondern auch alle für die Zukunft vorstellbaren, die die betrieblichen Ziele unterstützen können. Manche herkömmliche Sichtweise muss dabei ausgeweitet werden. So bauen beispielsweise viele Berufsbilder und Stellenbeschreibungen wie selbstverständlich auf der Vorstellung auf, dass die jeweilige Arbeit an einem Schreibtisch „im Büro“ vollzogen wird. Dies ist eine Einengung, die früher notwendig war, aber heute unnötig und hinderlich sein kann. Für einen Organisator ist heute „Büro“ jeder Ort, an dem Büroarbeit vollzogen wird. Viele Unternehmen fragen sich also, wo sie eine Arbeit derart verrichten können, dass der größtmögliche Nutzen für den Kunden entsteht. Und manchmal wird dies der Fall sein, wenn der



Die Prozesse in Wohnungsunternehmen werden immer vielseitiger - die Anforderungen an die IT steigen. Mobile IT-Lösungen helfen hierbei - z. B. bei der Erfassung von Verkehrssicherungspflichten bis hin zu den internen und externen Kommunikationsprozessen.

in Home-Offices verwandeln, Außendienstmitarbeiter sind permanent erreichbar und steuerbar. Die oben „interne Kunden“ genannten Führungskräfte sind schon immer häufig unterwegs, sowohl außer Haus als auch in Sitzungsräumen am eigenen Standort. Viele haben sich daran gewöhnt oder sogar verlangt, dass sie ihre Papierakten nicht mehr herumschleppen müssen, sondern auf ihrem Tablet-Computer einsehen können. In manchen Unternehmen sind sie die Treiber in Richtung mobiler IT. Nur Führungskräfte und Sachbearbeiter eher klassischer Verwaltungsarbeiten wie Buchhaltung, Rechnungs- und Personalwesen verlassen nicht so häufig ihren Arbeitsplatz. Aber gerade wenn sie an anderen Standorten oder Sitzungszimmern zu tun haben, ist für sie der Zugriff auf zentrale Daten meist unabdingbar.

Kunde etwas selber machen kann und niemanden fragen muss. (Nicht weil er nicht gerne fragen würde, sondern weil er nicht zu allen Tages- und Nachtzeiten jemanden erreichen kann.)

Also fragen wir, welche Geschäftsprozesse auf wirtschaftliche und praktische Weise durch mobile IT unterstützbar sind. Ziehen wir dazu ein Prinzipbild heran (siehe Abb.), um nicht nur einzelne Fallbeispiele zu behandeln. Es zeigt einige wesentliche Geschäftsprozesse in Wohnungsunternehmen. Die Pfeilspitzen zeigen auf diejenigen, die als Kunden des Prozesses zu sehen und als solche zu behandeln sind. Nicht alle Geschäftsprozesse sind auf die eigentlichen Kunden des Unternehmens (die Mieter, Käufer oder Genossenschaftsmitglieder) ausgerichtet. Wenn es um die Weiterentwicklung des Unternehmens, um Planung oder Kauf von Immobilien oder um Stadtentwicklungsplanung geht, so sind die Entscheidungsträger im Unternehmen die Zielgruppe dieser Prozesse, weil sie die zukünftige Entwicklung und Überlebensfähigkeit des Unternehmens verantworten.

Bei allen externen Kunden, die nicht notwendigerweise ins Unternehmen kommen, lässt sich darüber nachdenken, wie man mit ihnen kommuniziert

und ob oder wie man ihnen entgegenkommt. Kunden sind zumeist schon besser mit mobilen Geräten ausgestattet als betriebliche Mitarbeiter. Sie rufen Mietangebote vom Smartphone ab oder melden Schäden auf dem Weg zur Arbeit. Am liebsten stimmen sie auf diese Weise auch den Termin für eine Wohnungsbesichtigung oder eine fällige Reparatur ab. Sie brauchen entsprechende Programme („Apps“), über die sie kommunizieren können. Für diese direkte Kommunikation mit dem Mieter muss die moderne, wohnungswirtschaftliche IT ausgelegt sein.

Sehr viele Prozesse verlangen die direkte, persönliche Kommunikation, ggf. sogar vor Ort (so z. B. bei Besichtigungen, Abnahmen, Schadensbesichtigungen, Baubegehungen). Eigentlich wünschen sich viele Sachbearbeiter schon lange, bei diesen Aufgaben online auf Daten zugreifen und direkt Ergebnisse kommunizieren zu können. Aber die meisten IT-Systeme erlauben es heute nicht oder nur mit hohem Kostenaufwand. Deshalb wurden viele Ansprüche und Wünsche zurückgeschraubt. Nicht nur das wird sich ändern. Auch viele Gewohnheiten und Arbeitsabläufe können infrage gestellt werden. Stadtteilbüros lassen sich

Ortloses Arbeiten, grenzenlose Risiken?

Besonders in diesen Fällen wird deutlich, dass dem Datenschutz eine außerordentliche Bedeutung zukommt. Bei aller Selbstverständlichkeit, mit der heute darüber geredet wird, dass die IT der Zukunft in der „Cloud“ stattfindet, also in großen Rechnersystemen, auf die viele Menschen Zugang haben, muss berücksichtigt werden, dass das Sicherheitsrisiko zunimmt und immer größere Anstrengungen erforderlich macht.

Die Beschreibung der Prozesse, für die eine mobile IT nützlich sein kann, ließe sich noch fortsetzen. Manches wird Spekulation bleiben, bis gute Anwendungsbeispiele entstehen, die angenommen und verbreitet werden - oder auch nicht. Dieses Risiko bleibt allen Entwicklern, die sich deswegen jedoch nicht entmutigen lassen. Man schaue nur in die App-Stores, in denen bereits mehr als 200 Immobilien-Apps verfügbar sind. Und das entweder kostenlos oder für wenig Geld. Vermutlich stehen wir an einer Wende, an der ganz neue Arbeits- und Verhaltensweisen erprobt werden. Entscheidend ist dabei, dass man sich neuen Denkmustern öffnet, ohne alles kritiklos hinzunehmen. ■

WIR KAUFEN WOHNANLAGEN UND MEHRFAMILIENHÄUSER

STANDORTE

Westdeutschland:

Hessen, BW, Bayern, Berlin, Hannover, Hamburg, NRW ab 40000 Einwohner, Kaiserslautern, Saarbrücken, Trier

Ostdeutschland:

Dresden, Leipzig, Erfurt, Jena & Speckgürtel, Gera, Magdeburg, Rostock

ANKAUFKRITERIEN

Größe:

15 bis 200 Wohneinheiten

Objekte:

Bestandsimmobilien in Massivbauweise Altbau bis Baujahr 2000

Entwicklungspotential:

durch energetische Sanierungen, neue Heizungen, Renovierungsmaßnahmen, Abbau von Leerstand

Vermietung:

vollvermietet, teilleerstehend, komplett leer

Ausschlusskriterien:

Erbpacht, WEG, Apartmenthäuser, Gewerbeimmobilien, Maklerangebote

Kurze Entscheidungswege und eine diskrete Abwicklung sichern wir Ihnen zu.

Bitte senden Sie Ihre Angebote an:

Büro Schumacher

Ankauf@schumacher-collegen.de
www.wir-kaufen-wohnanlagen.de
Telefon: 02181 49 24 276



IT in der Wohnungswirtschaft

Schon heute für die Zukunft rüsten

Demografische Entwicklung, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind einige der Zukunftstrends in der Wohnungswirtschaft. Wie lassen sich diese Herausforderungen effizient meistern? Informationstechnologie (IT) kann helfen, Prozesse effizienter zu gestalten, Informationen aufzubereiten oder die Qualität von Dienstleistungen bei gleichen Kosten zu erhöhen. Hier stellt sich die Frage, ob es erfolgreiche IT-Entwicklungen aus anderen Branchen oder auch aus anderen Ländern gibt, von denen der deutsche Markt profitieren kann.



Stephan Rohloff
Direktor Konzernbereich
Marketing und Kommunikation
Aareon AG, Mainz

Ein Blick in die Studie „Unternehmenstrends 2020“ des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zeigt: Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sind die beiden großen Zukunftsthemen für die Immobilienbranche. Doch auch mit Sozialmanagement, Pflege, Marketing und Customer Relationship Management stehen Zukunftsthemen an, die schlussendlich nur mit IT-Lösungen zu bewältigen sind.

Hohe Anforderungen an die Immobilienwirtschaft

Die Verknüpfung gesellschaftlicher und wohnungswirtschaftlicher Trends rückt mehr denn je in den Fokus. Gespräche mit Entscheidern der Wohnungswirtschaft zeigen: Die Wohnungswirtschaft stellt sich zunehmend differenzierter dar. Nicht überall, doch immer öfter. Der Wettbewerbsdruck durch ein schwieriges Marktumfeld steigt in vielen Regionen. Eigentümer pochen auf bessere Informationen und mehr Transparenz. Da wundert es nicht, dass ein effizientes Reporting die entscheidende Voraussetzung für eine anstehende Immobilieninvestition ist. Doch auch der

technologische Fortschritt hinterlässt Spuren und das gleich in allen wohnungswirtschaftlichen Aktionsbereichen. Ob Haustechnologie oder IT, ob Organisationsstruktur oder Produktmanagement: Das technologische Entwicklungspotenzial ist groß und wird zu tiefgreifenden Wandlungsprozessen nicht nur in den deutschen, sondern auch in den europäischen Wohnungsunternehmen führen. Je komplexer die IT und je größer die Datenmengen, desto höher sind die Anforderungen an Datenschutz und Datensicherheit. Beide Aspekte sollten deshalb von Anfang an in die IT-Planung des Unternehmens integriert werden. Die wichtigsten IT-Trends zeigen, was in der Wohnungswirtschaft künftig möglich ist.

IT-Trend 1: Cloud Computing

Steigende Anforderungen sowie eine immer komplexer werdende IT führen in vielen Immobilienunternehmen zu einem immensen Innovations- und

Kostendruck. Auf der einen Seite verlangt das Kerngeschäft volle Konzentration, der Ausbau der IT aber eigentlich auch. Via Cloud Computing kann dieser Spagat gelingen.

Immobilienunternehmen profitieren vom IT-Know-how eines Spezialanbieters, ohne zu viel dafür zu investieren. Die IT-Leistungen können flexibel bezogen werden, dadurch lassen sich sowohl die Investitionsaufwendungen für Hard- und Software als auch die Kosten für Wartung und Systemaktualisierung besser planen und flexibel gestalten.

In diesem Zusammenhang noch ein Wort zum Thema Datenschutz. Immobilienunternehmen sollten darauf achten, dass für das Cloud Computing



ein erfahrener und zertifizierter Partner ausgewählt wird. Auch die Bereitstellung einer exklusiven Cloud, die alle Vorteile des Cloud Computing mit höchsten Sicherheitsstandards verbindet, ist Zeichen einer hohen Seriosität.

IT-Trend 2: Mobile Anwendungen

Um effiziente Prozesse über die Unternehmensgrenzen hinaus zu implementieren, werden Wohnungsunternehmen ihre Prozesse „mobilisieren“, sprich, man wird Mitarbeitern mit mobilen Endgeräten ermöglichen, Services beim Mieter, z. B. bei der mobilen Wohnungsabnahme, zu erbringen (siehe auch Beitrag auf Seite 54 in dieser DW). Schließlich bietet ein sicherer, immer verfügbarer Informationsfluss vom Wohnungsunternehmen zum Mieter völlig neue Möglichkeiten und eröffnet der Branche neue Perspektiven. So lässt sich der Mietservice mit den passenden IT-Programmen signifikant verbessern.

Indem zentrale Daten vor Ort, in allen Servicecentern oder auf dem Smartphone des Außendienstmitarbeiters mobil abgerufen werden, kann sich der Außendienstmitarbeiter auf das konzentrieren, was wirklich wichtig ist: Auf den Service am Kunden.

IT-Trend 3: Internationale Vernetzung

Der Immobilienmarkt der Zukunft bleibt ein nationaler Markt. Durch internationale Zusammenarbeit lassen sich jedoch die Erfahrungen aus verschiedenen Märkten für ein Mehr an Innovationskraft und Kundenorientierung nutzen. Das eröffnet Möglichkeiten und Perspektiven für eine höhere Prozesseffizienz. Die grenzübergreifende Zusammenarbeit unterstützt die Weiterentwicklung von IT-Produkten und -Dienstleistungen und schafft neue Geschäftsansätze.

Denn für die Zukunft gilt: Auch wenn die Wohnungsmärkte in Europa aufgrund sozialer, kultureller und klimatischer Gegebenheiten individuell geprägt sind, die Prozesse der Wohnungswirtschaft ähneln sich in vielen Belangen. Der langfristige Geschäftserfolg hängt hier wie dort von der Effizienz der Verwaltung und der Kundennähe der Services ab.

Positive Begleiterscheinung dieser Entwicklung: Der internationale Wissenstransfer ermöglicht ein systematisches Identifizieren und Realisieren von interessanten Synergiefeldern. Das können neue Geschäftsmodelle, innovative Technologien oder auch die Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern sein. Wer sich international öffnet und über den deutschen Tellerrand hinausschaut, wird Chancen und Lösungen erblicken, die auch für das eigene Land von zukunftsweisender Bedeutung sind.



IT in der Praxis

Diese vielschichtigen Prozesse fordern integrierte und flexible Lösungen. Mit der Optimierung IT-gestützter Geschäftsprozesse und hier insbesondere mit der Entwicklung von länderspezifischen ERP-Produkten bietet Aareon der Wohnungswirtschaft zahlreiche Vorteile für eine effizientere Prozessgestaltung. So hat der konsequente Ausbau von Services in der Cloud dazu geführt, dass Kunden heute z. B. diverse IT-Infrastruktur- und Software-Services aus der Cloud abonnieren können. Einer der Hauptvorteile: Neben dem Service Wodis

Sigma stehen den Wohnungsunternehmen auch erweiternde Anwendungen oder integrierte Lösungen zur Verfügung, die bei Bedarf einfach dazugebucht werden können.

Der Rechnungsservice zur rein digitalen Rechnungsbearbeitung stößt auf eine sehr positive Marktresonanz. Je nach Unternehmen spart das digitale Verfahren bis zu 70% an Zeit gegenüber dem herkömmlichen „papiergebundenen“ Prozess. Aber auch die Vereinheitlichung von Prozessen, der kleiner werdende Archivierungsaufwand und die Schonung der Umwelt sind Vorteile für die anwendenden Wohnungsunternehmen.

Neue Wege

Mit der Übernahme der britischen 1st Touch, die formularbasierte und individualisierbare Anwendungen für den mobilen Einsatz sowie mobile Plattformen im Portfolio umfasst, prüft Aareon zurzeit, wie sich die Anwendungen zu einer internationalen Lösung weiterentwickeln lassen.

Bei I-stay@home handelt es sich um ein von der Europäischen Union unterstütztes Projekt von Aareon und 14 weiteren europäischen Unternehmen. Ziel ist es, geeignete IT-gestützte Lösungen für ein möglichst langes, selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung bereitzustellen. Durch die transnationale Zusammenarbeit wird die IT-Plattform für die Immobilienbranche mit Blick auf die demografische Entwicklung in ganz Europa Vorteile bieten.■

DR. MANFRED ALFLEN, VORSTANDSVORSITZENDER DER AAREON AG

„Wir greifen die Trends der Wohnungswirtschaft auf und nutzen als international agierende Unternehmensgruppe das Know-how, das wir auf den internationalen Märkten gewonnen haben, um Lösungen zu entwickeln, die allen unseren Kunden, unabhängig davon in welchem Land sie arbeiten, zugutekommen. Beispielsweise ergänzen die mobilen Softwarelösungen von 1st Touch aus Großbritannien in idealer Weise unser Produktportfolio. Der Einsatz von mobilen Lösungen hat das Potenzial zu einer internationalen Lösung, von der auch die Wohnungswirtschaft in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden umfassend profitieren kann. Ein anderes Beispiel ist die Entwicklung einer CRM-Lösung für den deutschen Markt, die auf den Erfahrungen unserer französischen Kollegen basiert, die mit dem System Flexiciel große Erfolge in der französischen Wohnungswirtschaft haben. Davon profitieren unsere Kunden in Deutschland unmittelbar.“



Marktveränderungen in der IT-Landschaft

Das fehlende Puzzleteil

Der Softwaremarkt für die Wohnungswirtschaft ist zersplittert. Mit dem strategischen Kauf der ESS AG stärkt Haufe-Lexware sein Angebot für die Zielgruppe der mittleren und großen Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Das E-Business-Unternehmen baut damit seine Position in der Immobilienwirtschaft aus und ergänzt das immobilienwirtschaftliche Software-Angebot - mit ERP-Systemen - um einen wichtigen Baustein. Ein Schritt, der im Markt für Wirbel gesorgt hat. Lesen Sie hier über die Hintergründe und einen Ausblick in die Zukunft.



Alexander Heintze
freier Wirtschaftsjournalist
München

Ein großes Puzzle fertigzustellen ist mitunter eine langwierige Aufgabe. Stückchen für Stückchen wächst das Gesamtbild und jedes Mal ist es ein Erfolgserlebnis, wenn man das noch fehlende Puzzleteil gefunden hat. Ähnliches geschieht seit Jahren auf dem Markt für Software für die Wohnungswirtschaft. In der äußerst kleinteiligen Branche suchen die großen Anbieter beständig nach den Puzzleteilen, die ihr Gesamtportfolio ergänzen und so ein immer umfassenderes Bild entstehen lassen.

So übernahm Anfang Juli die Aareon AG, ein Tochterunternehmen der Aareal Bank, die britische Firma 1st Touch (siehe den Artikel auf S. 56). Gleichfalls Anfang Juni übernahm die Haufe-Lexware, ein Unternehmen der Freiburger Haufe-Gruppe, die ESS EDV-Software-Service AG mit Sitz im westfälischen Preußisch Oldendorf.

Dirk Forke sieht in der ESS AG „das fehlende Teil“ in der Strategie der Haufe-Lexware Real Estate. Für Haufe sei die ESS ein Baustein, der die Strategie der Gruppe in der Immobilienwirtschaft erheblich voranbringe, betont Forke. Der Hamburger

Bankkaufmann leitet bereits seit Anfang 2008 die Geschicke der ESS AG. Zusammen mit Dr. Carsten Thies von Haufe-Lexware bleibt er auch nach der Übernahme Vorstand der ESS AG. Firmengründer Erich Silz hatte sein Unternehmen nach über 35 Jahren am Markt im Rahmen einer Nachfolgeregelung an die Haufe-Gruppe verkauft.

Warum der Kauf?

Thies sieht in der Übernahme der ESS AG eine Stärkung der Kernstrategie innerhalb der Haufe-Gruppe. Diese sehe vor, dass als Zielgruppen die privaten Vermieter, professionelle Immobilienverwalter und Wohnungsunternehmen mit Software- und Arbeitsplatzlösungen sowie ERP-Systemen bedient werden.

Die Immobiliensparte der Haufe-Gruppe erwirtschaftet derzeit gut die Hälfte der Umsätze im Bereich der Wohnungswirtschaft, die andere Hälfte steuern Segmente außerhalb dieser Branche zu. Mit dem Kauf der ESS AG, die zu 100 % in der Wohnungswirtschaft aktiv ist, werden sich die Gewichte innerhalb des Haufe-Geschäftsbereichs Real Estate weiter in Richtung Wohnungswirtschaft verschieben.

„Während wir bei den privaten Vermietern und insbesondere bei den Immobilienverwaltern bereits marktführend sind, blieb uns bisher die Zielgruppe der Wohnungsunternehmen im Bereich der ERP-Systeme verwehrt“, sieht Dr. Thies das bisherige

Defizit. In der Tat war die Haufe-Lexware Real Estate AG in erster Linie auf Softwarelösungen für Immobilienverwalter aller Größenklassen fokussiert. Mit der ESS AG soll nun das Angebot für mittlere und große Unternehmen der Wohnungswirtschaft ausgebaut werden. Mit der ESS AG sei Haufe-Lexware jetzt zusätzlich Entwicklungs- und Vertriebspartner von SAP für die internetbasierte On-Demand-Lösung SAP Business ByDesign. Im Vergleich mit anderen SAP-Partnern sollen dabei mehr Standardprodukte und weniger individuelle Lösungen angeboten werden.

„Die Kunden profitieren durch den Kauf der ESS AG zukünftig von einem umfassenden Angebot aus einer Hand“, sagt Dr. Thies, der auch Mitglied der Geschäftsführung bei Haufe-Lexware ist. Doch auch kleinere Unternehmen sollen von dem Zusammenschluss profitieren. „Zahlreiche Technologien, Module und Konzepte - zum Beispiel bei gesetzlichen Änderungen - werden nun gemeinsam in alle Produktentwicklungen einfließen“, hebt er hervor. Das gemeinsame Wissen und die Ressourcen sollen gebündelt werden, um Innovationen und Informationen schneller bereitstellen zu können.

Keine Auswirkungen für die Kunden

Für die Kunden solle sich dabei möglichst wenig ändern. Sie müssen sich künftig vor allem an die Marke Haufe gewöhnen. „Alle Angebote für Im-



Dirk Forke (links), Vorstand ESS AG und Dr. Carsten Thies (rechts), Mitglied der Geschäftsführung Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Vorstand Haufe-Lexware Real Estate AG und Vorstand ESS AG

mobilienspezialisten werden unter der Marke Haufe angeboten“, erklärt Forke die künftige Markenstrategie. Auch die ESS-Produkte wowi c/s und inhouse sowie die integrierten Services werden somit zukünftig unter der Marke Haufe vermarktet werden.

Jede der drei Firmen Haufe-Lexware, Haufe-Lexware Real Estate AG (die ehemalige Sykosch AG) und die ESS AG bringen spezifische Assets ein, von denen die anderen Unternehmen profitieren und die das Produktportfolio insgesamt vervollständigen sollen. Produkte für private Vermieter dabei fallen unter die Marke Lexware; die professionellen Produkte für Immobilienverwalter und Wohnungsunternehmen werden unter der Marke Haufe angeboten. Die Haufe-Lexware Real Estate AG wird sich wiederum auf Software für Immobilienverwalter konzentrieren, bei der ESS AG sind die Software und integrierte Services für Wohnungsunternehmen angesiedelt.

Ergänzende Produkte und Dienstleistungen sollen beide Unternehmen zukünftig jedoch gemeinsam entwickeln. „Im Kern ergänzen sich Produkte und Know-how der Unternehmen“, resümiert Dr. Thies die Vorteile der Neuaufstellung.

Zudem hätten die ESS-Kunden nun die Sicherheit, dass langfristig in die Weiterentwicklung der Produkte investiert werde. Dazu gehören vor allem wowi c/s und inhouse, die jeweils die komplette wohnungswirtschaftliche Prozesskette abdecken (siehe nebenstehendes Interview).

Organisationsmodell

Organisatorisch soll die ESS künftig eng in die Haufe-Gruppe eingebunden werden. Ob ESS als eigenständige Gesellschaft erhalten bleibt oder verschmolzen werde, sei noch nicht entschieden, erklärt Forke. Er verspricht aber, dass Produktmanagement, Softwareentwicklung, Support und Consulting als eigenständige Teams erhalten werden sollen.

Innerhalb der Haufe-Gruppe werden die Aktivitäten in einem Geschäftsbereich gebündelt. Die vorhandenen gesellschaftsrechtlichen Grenzen, die zwischen der Haufe-Lexware Real Estate AG

und der ESS AG bestehen, sollen „bestmöglich ausgeblendet“ werden, verspricht Thies. Das soll eine enge Zusammenarbeit und Verzahnung der Prozesse ermöglichen.

Dass Haufe solche Übernahmen mit Fingerspitzengefühl bewältigt, zeigt die erfolgreiche Integration der Sykosch Software AG, an der sich Haufe bereits 2006 mehrheitlich beteiligte und die heute als Haufe-Lexware Real Estate firmiert.

Ausblick

Wie bei einem großen Puzzle üblich, fehlen auch bei Haufe-Lexware immer noch Teile. Das sieht auch Forke so. Als Nächstes soll daher die Verknüpfung der Bausteine perfektioniert werden. Auch der Ausbau der webfähigen Edition Leonardo und die Anbindung von Web-Services sollen vorangetrieben werden. „Im Neugeschäft spielt die Bereitstellung von Unternehmenssoftware als internetbasierter

Service seit zwei Jahren eine wichtige Rolle und gewinnt kontinuierlich an Bedeutung“, sagt Forke. Das internetbasierte Interessentenmanagement und die Handwerkerkopplung gehörten zu den Produkten mit den höchsten Wachstumsraten. Er ist überzeugt, dass ein großer Teil der heutigen Kunden in den nächsten Jahren an lokaler Installation und Datenhaltung der Unternehmenssoftware festhalten wird. Er sieht Cloud-Lösungen derzeit noch eher als ergänzende Web-Services. Dennoch werde Haufe-Lexware den Kunden den flexiblen Umstieg bis hin zu einer vollständigen Verlagerung der Applikation ins Web ermöglichen.

Dabei werden möglicherweise auch weitere Übernahmen eine Rolle spielen. Ausschließen will Forke das nicht. „Wir sind immer offen für Gespräche“, lässt er sich weitere Optionen offen, weitere Puzzleteile auf dem immer noch zersplitterten Markt zu entdecken. ■

INTERVIEW: WIE GEHT ES MIT DEN ESS-PRODUKTEN WEITER?

Dirk Forke lenkte bisher zusammen mit ESS-Gründer Erich Silz die Geschicke des Unternehmens. Er bleibt weiterhin Vorstand der ESS AG und beantwortet Fragen zur weiteren Produktstrategie nach der Übernahme.

Was passiert mit der Software von ESS unter dem Haufe-Dach?

Die Unternehmenssoftware wowi c/s, die edition leonardo, inhouse, internetbasierte und mobile Lösungen genießen einen ausgezeichneten Ruf und werden laufend weiterentwickelt. Wo wir können, nutzen wir natürlich Synergien und arbeiten eng zusammen, wie beispielsweise aktuell an Themen wie SEPA, E-Bilanz oder mobile Applikationen.

Wie sieht der künftige Support aus? Müssen Kunden fürchten, dass die bisherigen Lösungen künftig nicht mehr unterstützt werden?

Nein. Im Zuge der Umstellung von wowi c/s auf die edition leonardo entwickelt ESS neue Funktionen bevorzugt auf der neuen, flexiblen und modernen Plattform. Innerhalb eines halben Jahres hat sich fast die Hälfte aller wowi c/s-Kunden für die schrittweise Umstellung entschieden.

Wie wird ESS in die Haufe-Firmenstrategie eingebettet?

Die ESS ist ein wichtiger Baustein zur Umsetzung der Haufe-Strategie und versteht sich als wichtiger Bestandteil des Geschäftsfeldes Real Estate. Wir decken mit unseren Lösungen die für Haufe strategisch wichtige Zielgruppe der Wohnungsunternehmen ab. Durch die Softwaresysteme der ESS wird Haufe hier zukünftig komplette Arbeitsplatzlösungen anbieten können. Durch Synergien können wir aber auch zum Erfolg der Produkte für Immobilienverwalter beitragen, die mit unseren Produkten nicht oder nur teilweise abgedeckt werden.

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

Ehrenamtliches Engagement und Förderung der Nachbarschaft

Die genossenschaftlichen Grundwerte Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung verweisen auf die traditionell hohe Bedeutung des ehrenamtlichen Engagements. Viele Mitglieder haben aber wenig Bezug zur genossenschaftlichen Solidargemeinschaft. Aber auch die Genossenschaften können ihren Teil beitragen und aktive Nachbarschaften fördern. Teil 8 unserer Serie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften.

BEISPIEL: GENOSSENSCHAFTLICHER MINILADEN

Die BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, ist mit ihrem genossenschaftlichen Miniladen einen eigenen Weg gegangen. Im Kemptner Wohngebiet „Im Oberösch“ war die Versorgungslage für die Bewohner der 150 Wohnungen schwierig. Es gibt kein großes Lebensmittelgeschäft, die Einwohner hatten sehr weite Einkaufswege. Um die Versorgung vor allem für die Senioren zu gewährleisten, wurde im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt Sankt Mang“ ein Arbeitskreis gegründet, der sich mit der Planung eines Nahversorgers beschäftigte. Die Finanzierung des Miniladens wurde dann durch die neu gegründete Genossenschaft „Miniladen im Oberösch“ ermöglicht. „Nach den ersten beiden Ge-

schäftsjahren mit einer leicht negativen Bilanz arbeitet der Miniladen mittlerweile wirtschaftlich“, sagt der geschäftsführende Vorstand der BSG-Allgäu, Mario Dalla Torre. Heute hat der Laden 180 Mitglieder, darunter sind auch Institutionen und Firmen wie die BSG-Allgäu, die Allgäuer Volksbank Kempten-Sonthofen eG, die Arbeiterwohlfahrt Ortsverbände Kempten und Kempten-Sankt Mang. 2010 wurde der Laden beim Preis Soziale Stadt mit einer Anerkennung ausgezeichnet. In der Laudatio der Jury hieß es: „Durch die Organisationsform Genossenschaft gelang es, dass sowohl Bewohner wie die im Stadtteil tätige Wohnungsgenossenschaft Verantwortung übernahmen.“

Gemeinsames Kochen im Verein Generationengerechtes Wohnen bei der Wohnungsgenossenschaft München-West.



**EIN GEWINN
FÜR ALLE**
Die Genossenschaften

Quelle: WG München-West



Tobias Straubinger
Medienreferent,
Verband bayerischer Wohnungs-
unternehmen e. V. (VdW Bayern)
München

„Miteinander als Programm“ – so betitelte die Süddeutsche Zeitung kürzlich einen Artikel über Wohnungsgenossenschaften. Mitglieder haben die besten Voraussetzungen, sich in ihr Unternehmen einzubringen, angefangen beim Besuch der jährlichen General- oder Vertreterversammlung, dem obersten Willensbildungsorgan der Genossenschaft. Hier haben sie u. a. die Möglichkeit, über die Besetzung des Aufsichtsrats mitzuentscheiden, und gegebenenfalls auch über die Bestellung des Vorstands. Außerdem haben sie das Recht der Beschlussfassung über die Grundlagen der Genossenschaft, also zur Satzung und Satzungsänderungen. Der ehrenamtliche Einsatz von Genossenschaftsmitgliedern in Aufsichtsrat und Vorstand ist heute immer noch die häufigste Form des freiwilligen Engagements. Für die Genossenschaft ist die Ausübung dieses Ehrenamts essenziell, sonst wäre die genossenschaftliche Selbstverwaltung nicht möglich. Und auch wenn es bei einigen Genossenschaften Debatten um die Vergütung der Aufsichtsratsstätigkeit bzw. die Pauschalierung ihres Aufwendersatzes gibt, monetäre Motive spielen bei dieser Tätigkeit sicherlich die geringste Rolle. Im Vordergrund steht vielmehr das Interesse an der Gestaltung des Wohnumfeldes.

Gemeinschaft als Förderleistung

Wenn von genossenschaftlicher Selbsthilfe gesprochen wird, ist aber häufig nicht das Engagement in den Gremien, sondern der nachbarschaftliche Einsatz gemeint. Gemeinsame Freizeitveranstaltungen und Sommerfeste gibt es auch bei anderen Wohnformen. Das „Ehrenamt“ bei Genossenschaften kann aber mehr als dieses projektbezogene nachbarschaftliche Engagement bieten. Die Rechtsform Genossenschaft begünstigt die Entwicklung von nachbarschaftlichen Beziehungen. Zum einen sind die Mitglieder mehr als normale Mieter; als Anteilseigner haben sie auch eine verbindende wirtschaftliche Beziehung zueinander. Hinzu kommt die tendenziell eher geringe Fluktuation. Eine weitere Besonderheit ist das genossenschaftliche Förderprinzip. Neben der Versorgung der Mitglieder mit guten und bezahlbaren Wohnungen erbringen die Wohnungsgenossenschaften oftmals auch soziale und kulturelle Nebenleistungen. „Die genossenschaftliche Organisationsform begünstigt die Bildung sozialer Beziehungen und gemeinsamer Werte unter den ▶

epiqr®

Die Software
mit Bestand

Klassen- bester!



**Freude am intelligenten
Bestandsmanagement mit epiqr®!**

Effiziente Wege bei der Instandhaltung von Immobilienbeständen verfolgen, heißt ganzheitlich denken, nachhaltig verbinden und wirtschaftlich handeln. Das schafft hochwertige Lebensräume und Platz für mehr Freude.



www.calcon.de

CalCon

Fraunhofer
IBP
eine Ausgründung des



Gemeinsamer Ausflug der Ehrenamtlichen des Vereins Generationengerechtes Wohnen.

kirchhof
Software

Treffen Sie uns ...



**... auf den Verbandstagen
in Worms und Bonn**

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

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

Mitgliedern sowie die Entstehung von Gemeinschaft“, stellte der Bericht der Expertenkommission Wohnungsbaugenossenschaften im Jahr 2004 fest. Sie seien aufgrund ihrer Organisationsform und der demokratischen Struktur besonders geeignet, Versorgungsleistungen sowie soziale und kulturelle Aufgaben miteinander zu verbinden. In dem Bericht wurden Bewohnertreffs, Freizeitveranstaltungen, Feste und das Bereitstellen von Gemeinschaftsräumen genannt.

Genossenschaften sollten das Ehrenamt fördern

Mitglieder, die sich aus eigenem Antrieb zusammenschließen, um in der Nachbarschaft etwas zu bewegen, dürften die Ausnahme sein. Wohnungsgenossenschaften, die sich den freiwilligen Einsatz ihrer Mitglieder wünschen, sollten das ehrenamtliche Engagement fördern. Das Bereitstellen der Infrastruktur, wie Gemeinschaftsräume oder Bewohnertreffs, kann ein erster Schritt sein. Für einen dauerhaften Erfolg ist die Gründung eines Nachbarschaftsvereins vielversprechend. Die Genossenschaft kann auf der Generalversammlung und im Aufsichtsrat dafür werben oder besonders engagierte Mitglieder direkt ansprechen. In einem zweiten Schritt sollten die Zielsetzungen der Genossenschaft und der Mitglieder besprochen und der Verein bei der Gründung beraten werden. Um ein dauerhaftes Angebot sicherzustellen, empfiehlt es sich, die personelle Struktur im Auge zu behalten und bei Bedarf neue Mitglieder zu gewinnen.

Dabei haben es Wohnungsgenossenschaften im Vergleich zu vielen Wohlfahrtsverbänden oder der Freiwilligen Feuerwehr noch gut. Diesen Institutionen laufen inzwischen häufig die Mitglieder weg. Man gehe heute nicht mehr zu einer Organisation, um dort bis zur goldenen Ehrennadel zu bleiben, sagt die Soziologin Doris Rosenkranz. Sie spricht aber auch von einem wachsenden Interesse, die eigene Stadt und Nachbarschaft zu gestalten. Fest stehe, dass man professionelle Strukturen braucht, damit das Ehrenamt funktioniert. Es liegt in der Natur des Menschen, dass sich nicht alle Mitglieder in einen Nachbarschaftsverein einbinden lassen. Doch auch die nichtaktiven Bewohner sind in der Regel an einer funktionierenden Nachbarschaft interessiert. Hier steigt auch die Bereitschaft zum persönlichen Einsatz. ■

VEREIN GENERATIONENGERECHTES WOHNEN MIT DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT MÜNCHEN-WEST

Dass auch bei alteingessenen Genossenschaften aktiv gelebte Nachbarschaft möglich ist, zeigt die 1911 gegründete Wohnungsgenossenschaft München-West. Im Jahr 2004 wurde hier der Verein Generationengerechtes Wohnen gegründet. „Schon im Vorfeld der Vereinsgründung hat sich u. a. durch die Sozialarbeit der Genossenschaft herauskristalliert, dass der Genossenschaftsgedanke, generationenübergreifend die Solidarität unter den Bewohnern zu (re-) aktivieren, wieder eine stärkere Bedeutung bekommen hat“, sagt der geschäftsführende Vorstand der Genossenschaft, Thomas Schimmel. 2004 wurde der Verein mit 85 Genossenschaftsmitgliedern gegründet.

Der Name ist Programm. Der Verein Generationengerechtes Wohnen möchte die junge und die ältere Generation zusammenbringen. Ziel ist auch, älteren Menschen ein möglichst langes Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen und sie bei der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu unterstützen. Die Wohnungsgenossenschaft unterstützt den Verein nach Kräften und übergab ihm im Herbst 2004 ein komplett eingerichtetes Büro mit Nachbarschaftstreff. Außerdem finanziert sie den Verein durch eigene Spenden bis heute mit, was ein selbständiges Wirtschaften ermöglicht.

Heute hat der Verein zwei festangestellte Sozialpädagogen und bietet seinen 900 Mitgliedern ein umfangreiches Programm von „Kinder und Jugendliche“ bis „Kultur und Geselligkeit“. Derzeit sind rund 60 Ehrenamtliche aktiv. Etwas Besonderes ist die „Ehrenamtlichen-Börse“. Ehrenamtliche Mitarbeiter bieten unterschiedlichste Hilfsleistungen an, Unterstützung bei Büro- und Schreibdiensten, Kinderbetreuung, handwerkliche Hilfe. Für Vereinsmitglieder kosten diese Hilfsdienste 6 € pro Stunde, für Nichtmitglieder 8 €. Welches Potenzial im ehrenamtlichen Engagement liegt, zeigt der Service „Betreutes Wohnen Daheim“. Er bietet den Nutzern Hausbesuche, die Vermittlung eines 24-Stunden-Notrufes, Hilfe bei Behördengängen sowie Beratung und Betreuung. Das Modellprojekt wurde durch das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen mit einer Anschubfinanzierung gefördert.



MEHR WERT DURCH MEHRWERT

Elegante, transparente Wohn- oder Nutzraumerweiterungen für Neubau und Sanierungsobjekte. Solarlux bietet individuelle Balkonverglasungen und Fassadenlösungen nach höchsten technischen Standards - vom rahmenlosen Schall- und Wetterschutz bis zu wärmegeprägten Ausführungen nach EnEV in Modulbauweise. Für mehr Freiraum lassen sich alle Verglasungen maximal öffnen. Unser international erfahrenes Objektteam unterstützt Sie gern bei Ihrem Bauprojekt.

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Compliance in der Wohnungswirtschaft

Vor zehn Jahren wusste wohl niemand im deutschen Sprachraum etwas mit dem Begriff Compliance anzufangen. Heute sind „Compliance“, „compliant“, „Compliance Officer“, „Cross Compliance“ Unternehmenskern, ihren Kontrolleuren, Institutionen, staatlichen Einrichtungen und Behörden vertraut und mittlerweile längst in Fleisch und Blut übergegangen. Und auch die mittelständische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist mit im Boot. Teil 11 unserer Serie zu aktuellen Bilanz- und Prüfungsfragen.



RA/WP/StB
Dr. Klaus-Peter Hillebrand
Vorstandsvorsitzender Domus AG
Berlin

„Compliance“, zu Deutsch die Regeltreue, sorgte ursprünglich dafür, dass Gesetze befolgt werden. Mittlerweile hat sich unser Verständnis des Begriffs erweitert. Ethische und moralische Grundsätze sollen im Unternehmen vom Auszubildenden bis hin zum Unternehmenslenker gelebt werden. Aufsichtsrat, Geschäftsführer und Vorstand sollen werteorientiert agieren. Ihnen obliegen Überwachungs- und Auswahlpflichten, die die Wahrscheinlichkeit von Verstößen auf allen Unternehmensleveln vermindern sollen.

Die Befolgung von Compliance gilt zwingend bei Gesetzen oder Satzungen. Sie gilt freiwillig, wenn

sie sich an (selbst) gesetzten wünschenswerten Standards orientiert.

Die Compliance treibenden Faktoren nehmen stetig zu. Die Gesetze, die befolgt werden müssen, vervielfachen sich. Die Anforderungen an die Unternehmenslenker werden immer detaillierter, die Konsequenzen bei Fehlverhalten verschärfen sich, aus Kavaliersdelikten werden Straftatbestände, zumindest Ordnungswidrigkeiten.

Compliance-Management-Systeme - CMS

Compliance umfasst Information, Prävention, Korrektur und Dokumentation und hat die Selbstkontrolle in Unternehmen und Institutionen deutlich geschärft. Um Compliance durchzusetzen, müssen Unternehmen organisatorische Vorkehrungen treffen. Es werden Compliance-Management-Systeme, die sog. CMS, eingeführt. Ein effizientes Compliance-Management-System überwacht das Unternehmen. Das System startet mit einer

Analyse gefährdeter Bereiche, definiert Risikofelder für Fehlverhalten und installiert eine Überwachung in den risikobehafteten Bereichen. Wenn das System gut ist und funktioniert, erzwingt es Wohlverhalten, prägt ein positives Führungsverhalten, verhindert kriminelle Handlungen und schafft Transparenz.

Das System muss - wenn es wirksam arbeiten soll - flexibel und sensibel sein.

Es muss wie eine Antenne permanent auf neue Entwicklungen und Tendenzen im Unternehmen und im Markt ausgerichtet und immer wieder angepasst werden. Starre Vorgaben sind nicht zielführend. Nur wenn das System zum Unternehmen passt und gut gepflegt wird, arbeitet es verlässlich und schafft es, mögliche Interessenkonflikte und Versuchungen, denen Unternehmenslenker oder Vertreter von nachgeordneten Abteilungen ausgesetzt sein können, zu verringern.

Was haben die deutschen Unternehmen getan?

Viele Unternehmen haben eigene Compliance-Abteilungen eingerichtet, einen Compliance-Officer benannt oder die Compliance-Tätigkeit ihren Rechtsabteilungen anvertraut. Manche Unternehmen haben Compliance ihrem IT-Bereich unterstellt, der internen Revision oder auch ihrer Personabteilung. Jedes Unternehmen muss selbst entscheiden, von welchen Positionen aus im Unternehmen Compliance am sinnvollsten und schlagkräftigsten arbeiten kann.

Für am Kapitalmarkt agierende Konzerne ist CMS schon lange ein fester Bestandteil der Corporate Governance. Bei den Mittelständlern und kleinen Unternehmen - zu beiden gehören traditionell ein Großteil der Unternehmen der kommunalen Wohnungswirtschaft und der Genossenschaften - hapert es teilweise noch.

Und die Wohnungswirtschaft? - Ein leichtes Opfer?

Die kommunale mittelständische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat im Vergleich mit Großunternehmen und Mittelständlern, die kei-



Quelle: GdW

Ablauf der Risikoanalyse

ne Immobilienwirtschaft betreiben, ganz andere Strukturen. Strategische Entscheidungen werden bei dem nachhaltigen Wirtschaftsgut „Immobilie“ anders getroffen als in vergleichbar großen Unternehmen anderer Branchen. Die lange Zeitachse, auf der Entscheidungen wirken und Kapital gebunden wird, erfordert ein anderes Handeln. Das rechtlich komplexe Umfeld der Erlaubnisse und Genehmigungen, in dem die Wohnungswirtschaft tätig ist, tut ein Übriges.

Gerade die mittelständische Wohnungswirtschaft läuft Gefahr, Opfer von Wirtschaftskriminalität zu werden. Die Unternehmensabläufe sind selten auf die Entdeckung strafbarer Handlungen eingestellt. Mancherorts mangelt es einfach an Sensibilität für das Thema oder schlichtweg an Erfahrung. Gerade Genossenschaftsmitglieder neigen dazu, Compliance für nicht so wichtig zu nehmen: „Wir sind eine Genossenschaft, bei uns geht alles mit rechten Dingen zu.“ Man verlässt sich auf das Genossenschaftsgesetz, auf den Aufsichtsrat oder auf den Prüfungsverband. Diese Attitüde kann es den Tätern durchaus erleichtern, einem Unternehmen Schaden zuzufügen. In den vergangenen fünf Jahren sind erfreulich viele Wohnungsunternehmen aktiv geworden. Finanzielle Investitionen in Personal und Struktur, die in eingespielte Betriebsabläufe eingreifen, werden üblicherweise gescheut. Aber die Wohnungswirtschaft hat sich mit Hilfe der wohnungswirtschaftlichen Verbände des Themas angenommen und im ersten Schritt branchenspezifische Risikofelder ermittelt.

Typische Risiken in der Wohnungswirtschaft

Zu den typischen Risikofeldern, die Unternehmensbeteiligte auf jeder Ebene in der Wohnungswirtschaft zu regelwidrigen oder gar strafbaren Handlungen verführen können, gehören:

- in 1. Linie das gesamte Bauwesen (Auftragsvergabe, Bauausführungen und -abnahmen, Manipulation von Stundenabrechnungen, Abrechnungen überhöhter Mengen, Vorteilsannahmen durch Mitarbeiter, Vorstand oder Aufsichtsrat).
- Ein 2. Risikofeld bilden Wohnungsvergaben und Verwaltung (begünstigende Vergabe an Freunde und Familie, zu geringe Miete, Modernisierung ohne Umlagen, Geld- und Sachgeschenke als Gegenleistung für eine Wohnung).
- Risikofeld Nummer 3 liegt in den Verkehrssicherungspflichten (Gebäude- und Grundstückssicherheit, Strom- und Gasversorgung, Heizung, Aufzug, Dächer, Balkone, Spielplätze, Winterdienst, Baustellensicherheit, Feuerwehrezufahrten).
- Zum 4. Risikofeld gehören die sensiblen Bereiche (Maklertätigkeit, Kreditaufnahmen, Zahlungsverkehr, Bausparverträge, allgemeiner

GDW ARBEITSHILFE 62

Compliance in der Wohnungswirtschaft

Die Arbeitshilfe 62, herausgegeben vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin, kann zum Preis von 15,00 € unter Telefon: 030 824 03 163, oder bestellung@gdw.de bezogen werden.



Einkauf und im IT-Umfeld Manipulationsmöglichkeiten und Notfallpläne).

- Letztlich ist auch immer ein Augenmerk auf Geschäfte mit nahe stehenden Personen zu richten (Auftragsvergabe an Aufsichtsratsmitglieder, Vermietungen, Verkäufe, Personal, Problem gegenseitiger Abhängigkeiten).

Instrumente des Compliance Managements in der Wohnungswirtschaft

Mit Hilfe der beschriebenen Risikoanalyse haben die kommunale Wohnungswirtschaft, die Genossenschaften, der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und die wohnungswirtschaftlichen regionalen Prüfungsverbände ein wohnungswirtschaftliches CMS mit einer Anzahl von auf die Branche zugeschnittenen Compliance-Instrumenten entwickelt. Viele Unternehmen haben dieses CMS übernommen und nach einer Experimentier- und Probephase von etwa zwei Jahren kann konstatiert werden: Es läuft erfreulich gut.

Welche Maßnahmen sind sinnvoll?

- Als erste konkrete Maßnahme sollte zunächst



Umfang der internen Anweisungen und Regelungen im Unternehmen

ein Unternehmensleitbild erarbeitet werden, welches den Verhaltenskodex nominiert. Hier ist ein realistischer Blick gefragt, denn Papier ist geduldig.

- Regelungen zu Vorstands- und Aufsichtsratsbestellungen und zu Geschäften mit nahe stehenden Personen sollten in den Unternehmenssatzungen verankert werden.
- In der Geschäftsordnung sollte es Anweisungen zum Vier-Augen-Prinzip geben, zum Umgang mit Bankvollmachten sowie zur Einrichtung und Kontrolle von Risikomanagementsystemen (z. B. Risikofrühwarnsystem, IT-Sicherheit, interne Revision).
- Konkrete Vorgaben sind auch im Personalbereich wichtig. Compliance-relevante Regelungen können in den Arbeitsverträgen getroffen werden, Gegenstand von Betriebsvereinbarungen oder Dienstanweisungen sein. Sinnvoll sind Bestimmungen zu Geschäften mit nahe stehenden Personen, Kapitalbeteiligungen, Nebentätigkeiten, Geschenken und Mitverantwortung bei der Korruptionsbekämpfung.
- Ein Compliance-Bbeauftragter überwacht die Einhaltung aller Vorgaben. Ihm und der Unternehmensleitung obliegt das Wichtigste, die Kommunikation. Die Instrumente und Regeln müssen miteinander verknüpft, erläutert und nachhaltig vermittelt werden. Das Bewusstsein für Risiken, aber vor allem für die Vorteile von Compliance muss auf allen Ebenen verankert werden. Die Anwendung der Richtlinien muss zur Routine werden.

Wie geht es weiter?

Keinesfalls darf vergessen werden, dass es mit einer einmaligen Umsetzung der Compliance-Anforderungen nicht getan ist. Das CMS ist ein in Modulen aufgebautes Regelwerk und muss organisch mit den Unternehmen mitwachsen.

Es empfiehlt sich daher, das CMS regelmäßig von einem außen stehenden Experten überprüfen zu lassen: Sind die definierten spezifischen Risiken noch relevant? Werden sie dokumentiert? Existieren angemessene Kontrollen? Sind die Compliancebeauftragten Mitarbeiter richtig bestimmt? Wie sieht es mit Vertraulichkeitsbereichen und dem Beschwerdewesen aus?

Compliance-Aufgaben oder Teile davon dürfen übrigens auch von Dritten wahrgenommen werden. Die Übertragung solcher Aufgaben kann Vorteile bieten und die „Compliance-Bürde“ womöglich erleichtern. Die Gesamtverantwortung für die Einhaltung der Compliance-Regelungen verbleibt aber in jedem Fall bei der Geschäftsleitung. ■



Quelle: Siedlungswerk Fulda eG

Bestand der Siedlungswerk Fulda eG in der Moselstraße 15 nach der Fassadendämmung im Jahr 2009.

Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn ... Beschwerdemanagement in der Wohnungswirtschaft

Wohnbedürfnisse ändern sich, Mieter werden zunehmend anspruchsvoller, technischer Fortschritt und moderne Kommunikationsmittel lassen es zu, noch schneller auf Kundenbegehren oder -beschwerden zu reagieren – Rahmenbedingungen, auf die sich kundenorientierte Wohnungsunternehmen und -verwalter einzustellen haben. Die Siedlungswerk Fulda eG beweist, wie Beschwerden effektiv bearbeitet oder bereits im Vorfeld vermieden werden können. Sie zeigt auch, dass „gute Nachbarschaft“ dabei ein Erfolgsfaktor ist.



Janis Bailitis
JBC Janis Bailitis Consulting
Berlin



Danilo Dunkel
dedecon services e.K.
Lützen

Eine Mieterbefragung brachte es 2012 zutage: Trotz umfangreicher Investitionen in die Ausstattung der Wohnungen, die Gestaltung der Treppenhäuser oder die energetische Sanierung der Gebäude blieben dennoch Wünsche offen. Neben dem generellen Trend zum individuelleren Wohnen registrierte die Siedlungswerk Fulda eG, dass auch Nachbarschaftskonflikte zunehmen, Mieter und Mitglieder eine entsprechende Lösungskom-

petenz von einem professionellen Vermieter erwarten.

Damit steht die hessische Genossenschaft nicht allein: In vielen Wohnungsunternehmen verschlingen Aktivitäten zur Konfliktbereinigung zwischen Mietparteien mittlerweile beträchtliche Ressourcen. Konflikte zwischen Kunden und Unternehmen stehen dabei vielfach gar nicht mehr im Vordergrund. Die Geschäftsführung ist dabei

mit wichtigen Fragestellungen konfrontiert: Wie kann die Zufriedenheit mit der Beschwerdebearbeitung gesteigert werden? Und vor allem: Wie kann die Anzahl der Beschwerdefälle verringert werden?

Blick hinter die Kulissen

Die Erkenntnisse aus der Mieterbefragung nahm die Genossenschaft zum Anlass, den Beschwerdeablauf Schritt für Schritt kritisch zu hinterfragen und einzelne Aktivitäten näher zu beleuchten. Dadurch sollten den festgestellten Entwicklungen Ursachen zugeordnet werden. Das gelebte Beschwerdeverständnis stand dabei ebenso auf dem Prüfstand wie die Abläufe, verwendete Dokumente, die EDV-technische Unterstützung oder auch die Kompetenz der involvierten Mitarbeiter. Die Analyse erfolgte durch eine prozessorientierte Arbeitsplatzbegleitung. Der Einsatz externer Berater sollte dabei sicherstellen, dass Unbefangenheit und Objektivität gewahrt bleiben.

Es gelang tatsächlich, eine Reihe von Verbesserungsmöglichkeiten aufzudecken. So soll beispielsweise die Beschwerde bei Entgegennahme in einem Eingangsbuch dokumentiert und kategorisiert werden. Dadurch sollen aussagekräftigere Aussagen aus den entsprechenden Auswertungen gewonnen werden können und gleichzeitig auch die Rechtssicherheit erhöht werden. Auch können wirksame Vereinbarungen mit bzw. zwischen den Streitparteien eine Rolle spielen. Schließlich soll der Abschluss eines Beschwerdeverfahrens durch das gezielte Einholen von Feedback um eine Qualitätsmanagementkomponente erweitert werden.

Diese Maßnahmen können helfen, die Zufriedenheit mit der Beschwerdebearbeitung für beide Parteien zu erhöhen. Eine funktionierende Beschwerdebearbeitung kann durchaus dazu beitragen, Beschwerdefällen vorzubeugen. Es können nämlich Beschwerdewiederholungen und Gegenbeschwerden, wie sie für unzureichende Beschwerdebearbeitungsprozesse charakteristisch sind, eingedämmt werden. Zudem können Auswertungen der eingegangenen Beschwerdefälle erste Ansatzpunkte für Verbesserungen liefern. So erfreulich diese Umstände aber auch sein mögen, nachteilig ist, dass man Beschwerden zunächst zulassen muss, bevor man sie mieterorientiert lösen und nutzen kann.

Was ich weiß, macht mich heiß

Aber auch bei Konflikten zwischen Mietern wurden in der Beschwerdebearbeitung u. a. Potenziale im Umgang mit vermeintlichen Störern und im Schließen wirksamer Vereinbarungen mit bzw. zwischen den Streitparteien erkannt. Ein Problem ist schließlich, dass (noch) nicht erkannte, nicht behandelte Mieterkonflikte zu Unzufriedenheit und zu erhöhter Umzugs-



Bei den Siedlungswerk-Gebäuden Weichselstr. 12-14 wurde 2010 eine Modernisierung samt Dämmung der Fassade vorgenommen.

Denken Sie auch über sehr langfristige und preiswerte Lösungen nach?



GABA-Dachbodendämmelemente

- einzigartige Hinterlüftung, daher kein Einsatz von Folien und garantiert keine Schimmelpilzbildung
- doppeltes Nut-/Feder-System im Hartschaum („mitwachsend“ ab 100 mm Dämmstoffdicke)
- maschinelle und elastische Lackierung
- Dämmelemente bauphysikalisch einwandfrei!

GABA GmbH: Partner der Wohnungswirtschaft seit über 30 Jahren. Diese langjährige Erfahrung und Produktvielfalt finden Sie bei keinem anderen Hersteller.

Bitte fordern Sie unsere Referenzliste an!

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

Mehr Freiraum durch Flexibilität.

Mit unseren mobilen Lösungen.



Schaffen Sie sich mehr Freiräume und steigern Sie die Effizienz im technischen und infrastrukturellen Immobilienmanagement. Wir sind Ihr Innovationspartner für IT-gestützte Prozesse und Technologien. Erfahren Sie alles über unsere individuellen Lösungen unter www.comlineag-immobilien.de

COMLINEAG

Innovationspartner für IT-gestützte
Prozesse und Technologien



Gebäude Sudetenstr. 10 (oben) und in der Sudetenstr. 16-18 (rechts) nach der Modernisierung im Jahr 2011



Kopffassade in der Sudetenstr. 16-18 nach der Modernisierung 2011

willigkeit führen können. Sie bergen die Gefahr, unbemerkt zum Problem für das Wohnungsunternehmen zu reifen. Bedenkt man zudem, dass beschwerdewürdige Situationen ohnehin oft erst sehr spät oder aber auch gar nicht angezeigt werden, so werden die Grenzen der herkömmlichen Beschwerdebearbeitung deutlich. Folgerichtig entschloss sich die Siedlungswerk Fulda eG, Lösungsansätze zu entwickeln, die bereits einen Schritt vorher ansetzen. Mit Hilfe einer nachhaltigen Stärkung der Mieterkommunikation sollen bereits die potenziellen Beschwerdegründe aufgespürt und beseitigt werden. Bestehende Mieterkontakte (z. B. im Rahmen der laufenden Instandhaltung) sollen aktiv genutzt werden

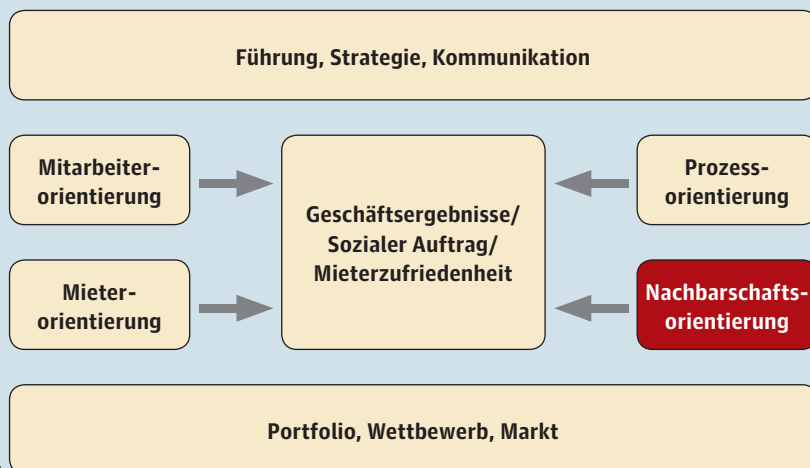
(siehe hierzu auch DW 11/2007, S. 37), um zielgerichtet nach möglichen Beschwerdeauslösern (Generationenkonflikte, kulturelle Differenzen etc.) zu fahnden. Durch die vorbeugende Bearbeitung soll es gelingen, die Artikulation und die damit oft einhergehende Verhärtung und Eskalation einer Beschwerdesituation bereits im Vorfeld abzuwenden.

Gute Nachbarschaft – ein neuer Erfolgsfaktor?

Noch weitreichender erscheint aber der Gedanke, wohnungswirtschaftliche Abläufe von vornherein auch nachbarschaftsorientiert zu gestalten. „Wir können potenzielle Mieter nur bedingt auf soziale Eignung testen und entsprechend selektieren. Die Vielfalt individueller Verhaltens- und Lebensformen hat auch angesichts des wachsenden kulturellen Spektrums enorm zugenommen. Wir können diese gesellschaftlichen Entwicklungen nicht aufhalten. Konzentrieren wir uns besser darauf, unser Geschäftsmodell an diese Wirklichkeit anzupassen und beim Zusammenleben behilflich zu sein“, erklärt Reiner Mück, Sparkassendirektor i. R. und nebenamtlicher Vorstand der Siedlungswerk Fulda eG.

Denkt man an teils hartleibige Konflikte zwischen Nachbarn und an die Energie, die Mitarbeiter tagtäglich in Konfliktlösungen stecken, ist eine spürbare Auswirkung auf die Geschäftsergebnisse vorstellbar, wenn diese Konflikte vorbeugend minimiert werden. Kann es gelingen, die wichtigsten wohnungswirtschaftlichen Prozesse so auszurichten, dass das friedliche Miteinander in

ERFOLGSFAKTOREN IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Quelle: Autoren?



dieser Herausforderung und werden uns diesen Wettbewerbsvorteil auch in Zukunft sichern“, fasst Frank Nieburg, Vorstandsvorsitzender der Siedlungswerk Fulda eG, die jüngsten Entwicklungen in seinem Unternehmen zusammen. ■

¹ Vgl. hierzu ausführlicher Lohse, M. und Pfnür, A.: Empirische Situation der deutschen Wohnungswirtschaft, in: Pfnür, A. (Herausgeber): Zukunftsperspektiven der Wohnungswirtschaft, Köln 2009, S. 56 ff.

² In Anlehnung an Vorbeck, J.: Performance Measurement in der Wohnungswirtschaft, Saarbrücken 2012, S. 66 ff. wie auch an EFQM: EFQM Excellence Award Information Brochure 2006 - Version 2, Brüssel 2006.

SIEDLUNGSWERK FULDA EG

Gegründet: 1947

Mitarbeiter (Vollzeit): 6

Mitarbeiter (Teilzeit): 4

Auszubildende: 1

Mitglieder: 1.940

Wohnungen: 1.192

Durchschnittsmiete: 4,14 €/m²

www.siedlungswerk-fulda.de

der Nachbarschaft befördert wird? „Nachbarschaftsorientierung“ würde dadurch neben den bereits etablierten Optimierungsparametern (Mieterorientierung, Prozessorientierung etc.)¹ weiter an Bedeutung gewinnen. Die Ergebnisse der Mieterbefragung haben zumindest deutlich gezeigt, dass die Qualität der nachbarschaftlichen Beziehungen auf die Mieterzufriedenheit ausstrahlt.

Sollte die „Nachbarschaftsorientierung“ als eigenständiger Erfolgsfaktor in der Wohnungswirtschaft begriffen werden?

Die Siedlungswerk Fulda eG strebt jedenfalls Verbesserungen ihrer Prozesse auch mit nachbarschaftsorientiertem Kalkül an. So sollen in einem ersten Schritt neben der Optimierung der Beschwerdebearbeitung auch:

- die Kommunikation mit den Mietern intensiviert werden, um im Sinne einer Früherkennung Hinweise auf mögliche beschwerdeauslösende Faktoren erhalten zu können,
- der Beschwerdeerledigungsprozess in einen Beschwerdelösungsprozess überführt werden und
- der Wohnungsübergabeprozess um eine professionelle Übergabe des Hauses (resp. der Hausordnung) und der Nachbarn (resp. der jeweiligen Gepflogenheiten und der Regeln für ein gutes Miteinander) ergänzt werden.

„Es reicht doch offensichtlich nicht mehr aus, ‚nur‘ mieterorientiert oder effizient zu agieren. In der Wohnungswirtschaft spielt zunehmend auch der Leistungsparameter ‚Gute Nachbarschaft‘ eine tragende Rolle. Wir stellen uns



Sparkasseninitiative
S-ACCOUNT

„Mietkautionen verwalten wir mit der Sparkasse. Online.“

Die webbasierte IT-Lösung S-ACCOUNT verwaltet revisionssicher und hocheffizient Kautionen und Einlagen über virtuelle Konten. Sparen Sie bis zu 90 % Verwaltungsaufwand bei Mietkautionskonten. Weitere Informationen und Videos finden Sie auf www.s-account.de

S-ACCOUNT. Gut für die Wohnungswirtschaft.



Eine wichtige zukünftige Schlüsselqualifikation

Strategische Personalentwicklung

Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind vielfach beschrieben worden. In der Wohnungswirtschaft betrifft dies jedoch nicht nur Wohnungsbestände, sondern auch alternde Belegschaften. Wohnungsunternehmen brauchen daher strategische Ansätze für eine nachhaltige Personalpolitik. Insbesondere kleine und mittlere Unternehmen sind auf Hilfestellung und Hinweise ihrer Verbände angewiesen. Denn: Personalentwicklung ist weit mehr als nur Weiterbildung und Qualifizierung.

Fotos: Sebastian Schnobler



Thomas Schaefers
Referent für Berufliche Bildung
und Personalentwicklung
GdW, Berlin



Andreas Schichel
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
GdW, Berlin

Drei Herausforderungen gilt es für Wohnungsunternehmen zu bestehen: Personalgewinnung, vor allem des jüngeren Nachwuchses, Mitarbeiterbindung der qualifizierten Belegschaften sowie Personalentwicklung alter und neuer Mitarbeiter durch Aus-, Fort- und Weiterbildung (siehe hierzu auch den Terminhinweis auf S. 50 und unsere auf S. 72 beginnende Interviewserie zur strategischen Personalentwicklung).

Branchenübergreifend haben der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und seine Mitgliedsverbände kürzlich in einer repräsentativen Befragung der Wohnungsunternehmen umfangreiche Daten zur Stellenentwicklung, zum Altersaufbau, zur Qualifikationsstruktur der Belegschaften sowie zur Praxis der Aus-, Fort- und Weiterbildung in den Wohnungsunternehmen erhoben (siehe DW 5/2012, S. 48). Die Ergebnisse dieser Umfrage ermöglichen Einblicke in die Struktur des Personalbestands der GdW-Unternehmen sowie - daraus

abgeleitet - quantitative Prognosen über künftige Veränderungen der Personalstruktur. Dabei zeigt sich insbesondere, dass allein aufgrund der Altersstruktur der Belegschaften gravierende Umbrüche im Personalbestand zu erwarten sind.

Personalbedarfsanalyse

Die wichtigste Grundvoraussetzung für eine systematische Personalentwicklung im Unternehmen ist eine zielgerichtete und genaue Personalbedarfsanalyse in Bezug auf die gegenwärtigen und kurz- sowie mittelfristig wirkenden Herausforderungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Der Einstieg in die Personalentwicklung erfolgt über eine genaue Altersstrukturanalyse der vorhandenen Mitarbeiter, vor allem um zu erfassen, wann und wie viele Mitarbeiter z. B. in den nächsten zehn Jahren in den Ruhestand wechseln werden. Nur mit einem solchen systematischen Überblick ist es möglich, den zukünftigen Personalbedarf rechtzeitig zu identifizieren und auf diese Entwicklungen vorausschauend zu reagieren. Eine systematische Personalentwicklung ist in diesem Sinne ein schriftliches Konzept für eine kurz-, mittel- und langfristige Planung als Basis für das gezielte Personalmanagement im Wohnungsunternehmen.

Die exakte Analyse der Qualifikationsstruktur der vorhandenen Belegschaften liefert wichtige Hinweise, um frühzeitig fehlende Kompetenzen im Unternehmen zu erkennen und mit gezielter Personalsuche Engpässe zu vermeiden. Diese Potenzialanalyse der einzelnen Mitarbeiter - schriftlich

fixiert und jederzeit nachprüfbar - liefert also die Basis für eine gezielte Personalentwicklung.

Markenbildung und Mitarbeiterbindung

Um das Unternehmen als interessanten Arbeitgeber in der Region zu entwickeln, bedient man sich des sog. „Employer Branding“: Vereinfacht gesagt ist dies die Bildung einer Arbeitgebermarke, um mit diesen Stärken im Kampf um die zukünftigen Talente Werbung zu betreiben und die klugen, jungen Köpfe oder qualifizierte Quereinsteiger auf sich aufmerksam zu machen.

Die systematische Personalentwicklung wird in diesem Sinne zu einem Instrument der Mitarbeiterfindung und Mitarbeiterbindung. Dazu gehört es, die vorhandenen Fach- und Führungskräfte aus den eigenen Reihen zu fördern und für diese und neue Mitarbeiter nachhaltige Anreizsysteme zu entwickeln. Das Employer Branding ist Sinne auch ein (Marketing-)Instrument, um das Wohnungsunternehmen in der Region bekannt und interessant zu machen. Voraussetzung ist eine Analyse der Stärken (und Schwächen) des Unternehmens. Die Stärken müssen betont und beworben, die Schwächen erkannt und bekämpft werden. Die entscheidenden Schlagworte, um als attraktiver Arbeitgeber erkannt und geschätzt zu werden, sind sowohl die gebotenen finanziellen Konditionen, aber - und noch wichtiger - die Flexibilität in der Arbeitsplatzgestaltung (Stichwort: „Work-Life-Balance“) und vor allem die Unternehmenskultur und Werteorientierung, die das Unternehmen nach

außen vertritt. Dabei ist wichtig, dass diese Kultur und Werte nicht nur beschrieben, sondern auch gelebt und erlebt werden. Eine Marketinglüge in diesem Zusammenhang verzeihen gute Mitarbeiter nicht. Zufriedene Mitarbeiter sind das beste Marketing, das ein Unternehmen betreiben kann. Unzufriedene Mitarbeiter sind im Zeitalter von Facebook und anderen sozialen Medien gefährlich und können den Ruf eines Unternehmens nachhaltig und langfristig beeinträchtigen, so dass es schwer wird, gute Mitarbeiter für das Unternehmen zu finden.

Ausbildung

Die Suche nach guten Mitarbeitern fängt naturgemäß bei der Ausbildung des Fachkräftenachwuchses an. Es lohnt sich, Ausbildung zu betreiben und auf diese Weise gute Mitarbeiter, die man selber entwickelt hat, an das eigene Unternehmen zu binden. Auch kleinere Wohnungsunternehmen können Ausbildungsbetrieb werden – ggf. in einem sog. Ausbildungsverbund, bei dessen Gründung und Organisation die wohnungswirtschaftlichen Verbände gerne unterstützen.

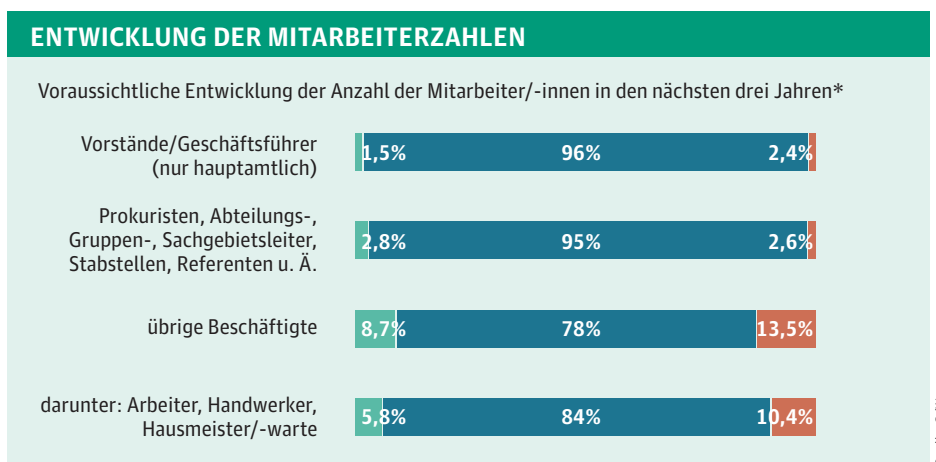
Es ist daher ratsam, die vielfältigen Möglichkeiten zu nutzen, die z. B. der GdW und die Regionalverbände bei der Imagewerbung für die Branche und die Unternehmen im Rahmen der Azubi-Kampagne bieten (Informationen finden sich auf der Webseite www.immokaufleute.de).

Personalpolitik

Die Maßnahmen zur Mitarbeiterrekrutierung und -bindung, die für eine systematische Personalentwicklung wichtig sind und in einem schriftlichen Konzept auch festgehalten werden sollten, lauten:

- gute Entlohnung und ggf. übertarifliche Vergünstigungen,
- attraktive Aufstiegs-, Entwicklungschancen und Fortbildungsangebote,
- Unternehmenskultur, -werte und ein gutes Arbeitsumfeld,
- positives Image und Außenwirkung von Branche, Unternehmen und Produkt,
- besondere Gesundheitsmaßnahmen und Arbeitsschutz,
- familienorientierte Personalpolitik, um auch die Versorgung von Kindern oder pflegebedürftiger Familienangehöriger sicherzustellen,
- Vernetzung von Arbeit und Privatleben (Work-Life-Balance),
- mitarbeiterorientierter Führungsstil, der Anerkennung und Wertschätzung vermittelt.

Eine der entscheidenden Stellschrauben für die (zukünftige) Mitarbeiterbindung ist die familienorientierte Personalpolitik des Wohnungsunternehmens: Dazu gehören vor allem flexible Arbeitszeitmodelle sowohl zeitlich als auch räumlich, vor allem wäh-



* Ergebnisse der Zusatzumfrage Personalentwicklung zur GdW-Jahresstatistik 2010.

rend der Elternzeit, insbesondere für Führungskräfte, entsprechende Lebensarbeitszeitmodelle für die Mitarbeiter (z. B. Sabbaticals) und auch Angebote für die Heim-/Tele- und Mobilarbeit. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Unterstützung bei der Pflege von Angehörigen und der Kinderbetreuung sowie Notfallbetreuungsangebote und die Bereitstellung von Belegplätzen in Kindergärten.

Sofern solche und ähnliche Maßnahmen durchgeführt werden, lohnt sich ggf. eine entsprechende Dokumentation und Zertifizierung, die öffentlich werbewirksam gemacht werden kann und ein sinnvolles Instrument zur Potenzialanalyse und Maßnahmenplanung im Unternehmen darstellt (siehe hierzu auch die Meldung auf S. 52 dieser DW).

Führung

Mitarbeiterorientierte Führung ist ein entscheidender Faktor der Mitarbeitermotivation und -bindung. Zukünftig werden vor allem die Unternehmen erfolgreich sein, die für ihre Belegschaften eine hohe emotionale Bindung zu ihrer Arbeit schaffen. Umgekehrt werden die Unternehmen Marktanteile verlieren, deren Mitarbeiter wenig oder keinerlei emotionale Bindung zu ihrer Arbeit haben und ihre Arbeit nach innerer Kündigung oder im „Dienst nach Vorschrift“ verrichten. Es macht besorgt, dass in den letzten zehn Jahren der Anteil der Mitarbeiter mit innerer Kündigung um rund 10 % gestiegen ist. Der Schaden für die Unternehmen ist erheblich (höhere Fehlzeiten, fehlende Innovationskraft,

hohe Fluktuationsneigung, fehlende Weiterempfehlungsneigung, kaum Weiterbildung).

Systematisch und strukturiert

Systematische Personalentwicklung im Sinne der Förderung und Entwicklung der Mitarbeiter ist nicht besonders schwierig, aber Personalentwicklung ist mehr als nur Weiterbildung und Qualifizierung. Vor allem vier Faktoren kennzeichnen ein systematisches Personalentwicklungskonzept:

- Durchführung von Potenzialanalysen,
- Ausarbeitung eines Zielvereinbarungssystems,
- Erstellung eines Beurteilungssystems,
- regelmäßige, strukturierte Mitarbeitergespräche.

Bei der Erarbeitung eines strukturierten Personalentwicklungskonzepts stehen den Wohnungsunternehmen zukünftig vor allem die Bildungsakademien der Verbände zur Verfügung, die ein entsprechendes Leistungsangebot unter dem Stichwort „Mobile Personalentwicklung“ entwickelt haben und auch für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen in einem überschaubaren Rahmen anbieten werden (siehe hierzu unseren Beitrag auf S. 75 dieser DW). ■

Sicherheitenmanagement Kreditportfoliomangement

Finanz-Know-Flow für die Wohnungswirtschaft

- 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

Interviewpartnerin: Christina Haerle-Petit, Prokuristin und Leiterin des Bereiches „Organisation und Recht“ der Bauverein AG, Darmstadt.



Quelle: Bauverein AG

Strategische Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft

Das Verhältnis von Qualität zu Kosten

Der Fachkräftemangel rückt immer mehr in den Fokus. Erste Wirtschaftsbereiche signalisieren Schwierigkeiten, qualifizierte Mitarbeiter zu finden. Die Nachwuchsrekrutierung und das Halten qualifizierter Mitarbeiter werden zunehmend zu Schlüsselfaktoren für die künftige Leistungsfähigkeit von Unternehmen. Zeichnet sich auch in der Wohnungswirtschaft ein Fachkräftemangel ab? Wenn ja, in welchen Bereichen? Mit welchen Strategien begegnen Wohnungsunternehmen den Herausforderungen im Personalwesen? Diese Fragen stellt die DW verschiedenen Wohnungsunternehmen - den Anfang macht die Bauverein AG, Darmstadt.

Frau Haerle-Petit, auf welchen Zeitraum ist Ihre Personalbedarfsplanung angelegt?

Um den konkreten Personalbedarf möglichst genau einschätzen und besser planen zu können, wird dieser bei der Bauverein AG jeweils für fünf Jahre im Voraus detailliert geplant. Für die Folgejahre existiert eine grobe Planung, die kontinuierlich aktualisiert wird.

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

Das hängt auch vom Stellen- bzw. Anforderungsprofil ab. Hausmeister werden beispielsweise bevorzugt über Printanzeigen in der lokalen Presse gesucht, andere Stellen werden gern über die

gängigen Jobportale wie Monster, Stepstone etc. ausgeschrieben. Geht es um Führungspositionen, schalten wir auch Personalberater ein.

Wie hoch ist die Ausbildungsquote?

Die Bauverein AG hat rund 200 Mitarbeiter. Legt man diese Zahl, also das Verhältnis von Mitarbeitern zu Auszubildenden, zugrunde, beträgt die Ausbildungsquote 4,69%. Berücksichtigt man die Vollzeitäquivalente (inkl. Nebenberufler und Mitarbeiter in Altersteilzeit in Freistellung), so liegt die Ausbildungsquote aktuell bei 5,28%. Zum Vergleich: Bundesweit liegt der Durchschnitt bei 4,8%. Dass wir Wert auf die Ausbildung von qualifiziertem Personal legen, zeigt sich darüber hinaus in der Entwicklung der Ausbildungssitua-

tion: Waren 2009 noch fünf „Azubis“ im Unternehmen tätig, so bildet die Bauverein AG 2011 bereits zwölf Auszubildende aus.

Gibt es Anreize zur Mitarbeiterbindung? Welche sind das?

Ja, sogar zahlreiche. So erhalten Mitarbeiter etwa Urlaubs- und Weihnachtsgeld und eine Vielzahl von - heute längst nicht mehr selbstverständlichen - Sozialleistungen. Dazu zählt beispielsweise eine betriebliche Altersvorsorge, vermögenswirksame Leistungen, Zuschüsse zum Krankengeld, regelmäßige Weiterbildungen und Leistungen im Bereich des Gesundheitsmanagements (Zuschüsse Brille, Gesundheitstage, Betriebssport, Rückenkurse etc.).

Eine lange Tradition haben auch der jährliche Betriebsausflug, die Teilnahme am JP Morgan Corporate Chase und am Heinerfest sowie die vor einigen Jahren eingeführten und bei unseren Mitarbeitern sehr beliebten internen Kochworkshops. Eltern unterstützen wir zudem mit einem zusätzlichen Kindergeld, flexiblen Gleitzeitmodellen und der Bereitstellung von Kindergartennotplätzen.

Was zeichnet eine gute Personalplanung aus?

Eine gute Personalplanung zeichnet unserer Meinung nach vor allem das Bestreben aus, Mitarbeiter, ganz gleich welchen Alters und welcher Qualifikation, möglichst lang im Unternehmen zu halten, sie an das Unternehmen zu binden und so natürlich auch ihr Know-how zum Wohle des Unternehmens zu nutzen. Wir stellen die langjährige Zusammenarbeit in den Vordergrund und verzichtet daher auch weitgehend auf den Einsatz von Zeitarbeitskräften oder Zeitverträgen. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen schon lange im Bereich „Vereinbarkeit von Familie und Beruf“ und bietet seinen Beschäftigten eine Vielzahl von flexiblen Arbeits- und Stundenmodellen an. Auch hier lautet das Ziel ganz klar: qualifizierte Mitarbeiter im Unternehmen zu behalten. Gleichzeitig bedeutet eine gute Personalplanung, dass der vorhandene Weiterbildungsbedarf in der Personalplanung berücksichtigt wird und dass Auszubildende bei der Neubesetzung frei werdender Stellen berücksichtigt werden. Und last but not least gilt es, die demografische Entwicklung auch in der Personalplanung zu berücksichtigen, also kontinuierlich Fachkräfte auszubilden, mit Hilfe eines guten Gesundheitsmanagements dafür zu sorgen, dass Mitarbeiter bis ins Alter leistungsfähig bleiben, und sich beim Arbeitsumfeld viel stärker auf ältere Mitarbeiter und deren Bedürfnisse einzustellen.

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

Selbstverständlich. Es werden jährlich Mitarbeitergespräche geführt, in denen - zusammen mit dem Vorgesetzten - die Weiterentwicklungsmöglichkeiten und somit auch der Weiterbildungsbedarf jedes Mitarbeiters besprochen werden. Beides wird, ebenso wie die aktuelle Leistungsbewertung, in einem Protokoll festgehalten (Unterschrift durch Mitarbeiter und Führungskraft!) und dient dann als Basis für die Planung gezielter Maßnahmen. Zusätzlich führt das Sachgebiet Personal einmal im Jahr ein Gespräch mit jedem Vorgesetzten, in dem Weiterbildungsmaßnahmen für die jeweiligen Bereiche und auch individuelle Entwicklungsmöglichkeiten der Mitarbeiter besprochen werden.

Gibt es ein definiertes Budget für Mitarbeiterqualifizierungsprogramme?

Ja, dieses wird jedes Jahr neu festgelegt.

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

Das Unternehmen setzt Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen ein, um die berufliche Stellung der Mitarbeiter langfristig zu sichern und langfristig am Arbeitsmarkt wettbewerbsfähig zu bleiben. Aus diesem Grund ist die Zahl dieser Maßnahmen in den vergangenen Jahren auch kontinuierlich gestiegen: Waren Mitarbeiter der

Bauverein AG in 2010 noch 266 Tage auf Weiterbildungen, so verdoppelte sich die Zahl der für Weiterbildungsmaßnahmen genutzten Tage in 2011 auf 470 Tage. 2011 wurden beispielsweise neben fachbezogenen Weiterbildungsmaßnahmen auch Seminare zur Stressbewältigung und zum Konfliktmanagement angeboten. Relativ neu sind auch die Führungskräfte trainings sowie Maßnahmen zur beruflichen Wiedereingliederung.

Einen nicht ganz unbedeutenden Anteil an der Erhöhung der Weiterbildungsstunden hat aber auch die gestiegene Zahl an Weiterbildungsverträgen wie etwa berufsbegleitende Studiengänge. ▶

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

ANLAGENTECHNIK | ENERGY SERVICES | FACILITY SERVICES | REFRIGERATION

COFELY
ENERGIEN OPTIMAL EINSETZEN. GDF SUEZ



Mehr Platz ohne Enge: Im Rahmen des Quartiersumbaus in der Holzhofallee/Schepp Allee gelang eine moderate Verdichtung durch Aufstockung von Bestandsgebäuden.

Werden diese Programme von den Mitarbeitern angenommen?

Sehr gut sogar. Aktuell befinden sich zum Beispiel mehrere Mitarbeiter in einem berufsbegleitenden Studium und steigern damit ihre Qualifikation.

In welchen Intervallen werden die Personalentwicklungspläne überprüft und angepasst?

Die Pläne für die Personalentwicklung werden mindestens einmal jährlich überprüft und zusätzlich bei aktuellen Veränderungen.

Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?

Aktuell noch nicht, da es in diesem Bereich noch keine Probleme gibt. Das wird sich jedoch in den kommenden Jahren aufgrund der demografischen Entwicklung ändern und dann eine große Herausforderung für die Unternehmen darstellen.

stellen. Noch sind Probleme älterer Mitarbeiter überwiegend gesundheitlicher Natur, und hier sind wir ja mit unserem Gesundheitsmanagement schon sehr aktiv.

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

Die Bauverein AG ist, was die Arbeitszeiten betrifft, sehr flexibel. Wir bieten unseren Mitarbeitern eine Vielzahl von Gleitzeitmodellen an und sind hier immer sehr bemüht, zusammen mit unseren Mitarbeitern eine Lösung zu finden, ohne dass dies zu Lasten der Familie geht.

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

Auch hier ist das Unternehmen sehr aktiv. Seit wir 2009 eine eigene Personalentwicklung eingerichtet haben, richten wir einmal im Jahr einen Gesundheitstag mit einem umfangreichen, jedes Jahr wechselnden Angebot (Ernährungsberatung, Walking-Workshop, Blutdruckmessung u.v.m.) aus. Darüber hinaus unterstützen wir verschiedene Betriebssportgruppen, die bei uns sehr rührig sind. Seit 2011 gibt es im Winterhalbjahr einen Rückenkurs, der sehr gut besucht ist. Zu einer besseren Work-Life-Balance tragen zudem unsere vielfältigen Gleitzeitmodelle bei. Auch achten wir darauf, dass Arbeitsplätze ergonomisch eingerichtet sind.

In welchen Intervallen werden Mitarbeiterbefragungen durchgeführt?

Früher alle zwei Jahre. Jetzt haben wir das Intervall allerdings auf drei Jahre ausgedehnt. Nach Befragungen in 2008 und 2010 heißt das: 2013 ist die nächste Befragung an der Reihe. Warum eine solche Umfrage so wichtig ist, zeigen die Ergebnisse aus 2010: Bei den Antworten war ganz klar ein Vertrauenszuwachs gegenüber 2008 zu erkennen. So gaben 51% der Teilnehmer an, dass sich durch die erste Befragung positive Veränderungen in ihrem Arbeitsumfeld ergeben hätten. Entsprechend hoch sind natürlich die Ansprüche an die Befragung 2013. Schließlich zeigten sich in 2010 immerhin 63% der befragten Mitarbeiter überzeugt, durch die Befragung weitere positive Veränderungen anstoßen zu können. Eine solche positive Resonanz - das muss einem Unternehmen klar sein - ist allerdings nur dann zu erzielen, wenn jeweils im Anschluss an eine solche Umfrage, aufbauend auf deren Ergebnissen, auch tatsächlich Verbesserungsmaßnahmen aufgesetzt werden. Ein Aufwand, der, so die Erfahrung der Bauverein AG, lohnt: Der Erfolg der zwischen 2008 und 2010 durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung des Arbeitsklimas sorgte dafür, dass der Zufriedenheitsindex von 3,02 in 2008 auf einen Index von 2,47 in 2010 stieg.

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

Unserer Ansicht nach wird es vor allem schwer werden, die notwendige Qualität bei der Personalauswahl und -entwicklung zu halten oder sogar weiter zu verbessern, ohne dass dabei die Kosten explodieren. Das Verhältnis Qualität zu Kosten im Griff zu behalten, sehe ich als eine große zukünftige Herausforderung für Unternehmen an.

Frau Haerle-Petit, vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Alexandra May, freie Immobilienjournalistin, Wiesbaden.

DIE BAUVEREIN AG - ZAHLEN UND FAKTEN

1864 als „Bauverein für Arbeiterwohnungen“ in Darmstadt gegründet, ist die Bauverein AG heute mit 17.452 Wohnungen der größte Immobiliendienstleister Südhessens. Das Unternehmensportfolio umfasst Mietwohnungen in Darmstadt, Offenbach, Gießen, an der Bergstraße, in Nordhessen und im Odenwald, darunter 7.559 Wohnungen, die öffentlich gefördert sind oder Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen (43,3 %). Darüber hinaus ist sie im Bauträgergeschäft tätig und errichtet im Auftrag der Stadt Darmstadt Kindergärten und andere kommunale Gebäude. Ein wichtiger Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit liegt auf Quartierserneuerungen und energiesparendem Bauen.

Die Bauverein AG arbeitet als innovativer und kundenorientierter Immobiliendienstleister im europäischen wohnungswirtschaftlichen Netzwerk EURHONET an verschiedenen Energiesparprojekten mit, ist Mitglied in der „Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen“ (AGW) und engagiert sich seit Jahren im Bereich Corporate Social Responsibility (CSR). Ihre Erfolge in diesem Bereich dokumentiert sie in einem jährlich erscheinenden CSR-Report. Zu den großen, in 2011 realisierten Projekten zählen die Fortsetzung des 2010 ins Leben gerufenen „Aktionsplans Eberstadt-Süd“ mit Großmodernisierung eines Hochhauses, Umbau eines Quartiersplatzes und Errichtung eines Kindergartens sowie die Durchführung mehrerer Mieter- und einer Stakeholderbefragung in Zusammenarbeit mit der TU Darmstadt.

Personalentwicklung

„Mobile PE“ –

ein Hilfsangebot für die Wohnungswirtschaft

Sinkende Schulabgängerzahlen und wachsender Altersdurchschnitt, immer neue Themen und steigende Anforderungen an Führungskräfte und Mitarbeiter: Die Wohnungsunternehmen müssen sich auf eine neue Situation einstellen. Um gerade die kleineren und mittelgroßen Unternehmen zu unterstützen, haben der GdW und die Bildungsanbieter der Wohnungswirtschaft unter Federführung des EBZ ein neues Konzept aus der Taufe gehoben: die „Mobile Personalentwicklung“ – ein gemeinsamer Beratungs- und Hilfebaukasten, aus dem sich kleine und mittlere Wohnungsunternehmen bedarfsgerecht bedienen können.



Andreas Winkler
EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Bochum

Es ist eine Zeitenwende: Viel versprechende Auszubildende zu finden, wird aufgrund sinkender Schülerzahlen schwieriger, die Zahl der älteren Mitarbeiter im Unternehmen steigt dagegen an. Fachleute für Schlüsselpositionen sind auf dem freien Arbeitsmarkt oft nicht mehr zu finden. Neue Technologien – für mehr Energieeffizienz, aber auch auf ganz anderen Gebieten – verlangen entsprechend neue Fachkenntnisse von den Akteuren.

Größere Wohnungsunternehmen begegnen diesen neuen Herausforderungen bereits seit mehreren Jahren, indem sie qualifizierte Personalentwickler einstellen.

Herausforderung für kleine Unternehmen

Kleine Unternehmen können eine eigene Stelle für Personalentwicklung in der Regel nicht wirtschaftlich darstellen. Bei ihnen ist Personalentwicklung fast durchgängig Chefsache: Entsprechende Aufgaben werden von Vorstand oder Geschäftsführung übernommen. Diese Führungskräfte aber sind stark ins operative Geschäft eingebunden, müssen sich heute ohnehin mit immer neuen Themen auseinandersetzen, so dass für eine dezidierte Personalentwicklung selten die Zeit bleibt.

Dennoch sind Nachwuchsrekrutierung, Nachfolgeplanung und Gesundheitsförderung auch für diese Unternehmen wichtig, wenn sie wettbewerbsfähig bleiben wollen. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., sagt dazu: „Kleine Unternehmen müssen ihre Personalentwicklung nicht so aufwändig organisieren, wie es größere Wohnungsunternehmen tun. Aber dennoch benötigen sie ein Konzept, eine Strategie und eine koordinierte Vorgehensweise. Sie dürfen das Thema nicht ausblenden.“

„Mobile PE“ als Lösung

Die mobile Personalentwicklung – kurz „Mobile PE“ – soll nun diesen kleinen Unternehmen ►



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.

zugutekommen, die einen großen Anteil der GdW-Mitglieder ausmachen. Im Auftrag des Bundesverbandes und unter Federführung des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben die Bildungsanbieter der Verbände das Konzept erarbeitet. So wird es nun neben dem EBZ mitgetragen von AWI (Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft), BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft und SFA Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft. GdW-Präsident Axel Gedaschko betont: „Unternehmen ohne eigene Personalabteilung sollen nicht mehr allein gelassen werden. Zukünftig können sie zum Selbstkostenpreis die Beratungsleistung der Akademien in Anspruch nehmen – als mobile Personalabteilung, die ins Haus kommt, die Sachlage prüft und dann eine professionelle Beratung vornimmt.“

In einem ersten Schritt führen die Berater dann Gespräche mit Vorstand oder Geschäftsführung, informieren sich über Unternehmensphilosophie, Ziele und Besonderheiten des Unternehmens. Im zweiten Schritt folgen Mitarbeitergespräche und -interviews. Im Anschluss fertigen die Personalentwickler Stellenprofile an, sichten das im Unternehmen vorhandene Wissen, suchen nach Risikofaktoren, loten Stärken und Schwächen aus, erarbeiten konkrete Vorschläge für zukünftige Maßnahmen.

Branchennähe als Qualitätsgarantie

Wichtig ist den Beteiligten, dass das neue Angebot tatsächlich als Hilfestellung für die kleineren Unternehmen begriffen wird. Dazu gehört es auch, dass die Berater die entsprechende Förderkulisse mit berücksichtigen, wenn sie Vorschläge zur Aus- oder Weiterbildung von Mitarbeitern aussprechen. Erhebliche Einsparungen sollen sich so von Fall zu Fall für die Unternehmen erreichen lassen.

Eine Basisberatung soll nicht länger als drei Tage dauern, möglichst wenig Aufwand für den Auftraggeber bedeuten, keine Unruhe ins Unternehmen bringen. „Wir wollen nicht wie branchenfremde Beratungsunternehmen agieren, die oft alles durcheinanderwirbeln und die Zusammenhänge in den Wohnungsunternehmen nicht verstehen“, so Rüdiger Grebe, der Leiter der EBZ Akademie. „Für eine Basisberatung müssen wir nur etwa drei Tage im Unternehmen verbringen – für das Gespräch mit der Führungsebene, für Mitarbeiterinterviews und die Abschlussbesprechung.“ Der Selbstkostenpreis wird etwa drei- bis fünftausend Euro bei einem Unternehmen mit bis zu 20 Mitarbeitern betragen.

Modellprojekte bereits abgeschlossen

Im Verlauf von drei Pilotprojekten hat das EBZ das Konzept der mobilen Personalentwicklung bereits getestet: Der Wohnungsverein Herne eG, die Woh-



Prozess mobile PE-Beratung

nungsgenossenschaft München-West eG und die B&S Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG haben sich dafür in den vergangenen Monaten zur Verfügung gestellt.

Rüdiger Grebe ist mit dem Verlauf der Pilotprojekte sehr zufrieden: „Viele unserer Überlegungen haben sich bestätigt, zugleich haben wir aus der Praxis aber wertvolle Erfahrungen mitgenommen, die wir jetzt schon in die Vorbereitung neuer Projekte einfließen lassen werden. Wir konnten dem Konzept so den letzten Schliff geben, etwa in Hinblick auf die Mitarbeiterinterviews, die Gestaltung von Fragebögen, die Formulierung von Empfehlungen und Tipps für Schulungsmaßnahmen.“

In den Modellunternehmen selbst hat man nach Abschluss der Projekte einen guten Eindruck von der mobilen Personalberatung. Auf den Versuch eingelassen hat sich u.a. Thomas Schimmel, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft München-West eG. Er sagt heute: „Für uns war der Besuch der Berater sehr hilfreich, weil sie echtes Interesse an unserer individuellen Lage gezeigt haben. Sie haben sich zudem bei ihrer Vorgehensweise unseren Wünschen angepasst, anstatt unserer Genossenschaft ein starres Konzept überzustülpen. Wir ha-

ben eine neue Sichtweise und neue Ideen erhalten, und der Besuch der ‚Mobilen Personalentwickler‘ in unserem Haus war für uns auch ein hilfreicher Startschuss für viele kommende Veränderungen.“

Ausblick

Nun sind die Problemlöser startbereit. Verläuft alles wie geplant, können kleinere und mittelgroße GdW-Unternehmen ohne eigene Personalabteilung schon ab Herbst 2012 auf die mobile Personalentwicklung der vier beteiligten Bildungsanbieter zurückgreifen. Sie könnten die erfahrenen Berater mit Immobilien-Hintergrund und redlichen Absichten unkompliziert in ihr Haus einladen und von deren Fachwissen und Expertise profitieren. Nicht nur die Führungskräfte in den Wohnungsunternehmen würde das entlasten, sondern auch den Mitarbeitern nützen. GdW-Präsident Axel Gedaschko unterstreicht: „Personalentwicklung ist ein Handwerk und muss nicht kompliziert sein. Es geht dabei um realitätsnahe Betrachtungen, vorausschauende Einschätzungen und umsetzbare Maßnahmen. Ich kann die GdW-Unternehmen nur dazu einladen, sich an die Akademie ihrer Wahl zu wenden und das Angebot zu testen.“ ■

MODERNE PERSONALENTWICKLUNG – VIER SÄULEN

Personalentwicklung bedeutet weitaus mehr, als die Mitarbeiter in regelmäßigen Abständen in ein Seminar zu schicken. Heute unterscheiden Personaler zwischen vier Oberthemen:

Attraktiver Arbeitgeber

Wer Auszubildenden und Mitarbeitern Entwicklungschancen bietet, kann auch in Zukunft noch mit talentierten Bewerbern und motivierten Mitarbeitern rechnen.

Demografischer Faktor

Wissen darf nicht verloren gehen. Eine systematische Nachfolgeplanung muss dabei helfen, unliebsame Überraschungen und Engpässe zu vermeiden.

Lebenslanges Lernen

Unternehmen müssen eine Kultur etablieren, in der es ganz normal ist, dass alle Mitarbeiter von jung bis alt ihr Fachwissen laufend aktualisieren.

Veränderungsmanagement

Abteilungen werden umgestaltet, Geschäftsfelder verändern sich, neue Geschäftsprozesse entstehen. Dieser Wandel muss gelenkt vorstattgehen und die richtigen Mitarbeiter zur Steuerung ausgewählt werden.

Interview

Mobile Personalentwicklungsberatung – es geht um Vertrauen und Branchennähe

Thomas Schimmel, Karl-Heinz Abraham und Petra Eggert-Höfel haben die „Mobile Personalentwicklung“ im heimischen Unternehmen getestet und die Berater bei ihrer Arbeit kennengelernt. Für die DW berichten sie von ihren Erfahrungen.

Wie war bisher die Beschäftigung mit dem Thema Personalentwicklung in Ihrem Haus?

Thomas Schimmel: Personalentwicklungsmaßnahmen bei der Wohnungsgenossenschaft München-West waren bisher – wie sicherlich bei vielen Unternehmen unserer Größenordnung – anhand des unmittelbaren Bedarfs ausgerichtet. Personalaus- bildung und -einstellung erfolgten, um den konkreten Herausforderungen gerecht zu werden, Wissen wird durch Seminare und Fortbildungen aktualisiert. Diese Vorgehensweise wollten wir nunmehr weiterentwickeln und den Bereich stärker vorausschauend mit unseren strategischen Zielen und der vorhandenen Personalsituation verknüpfen.

Karl-Heinz Abraham: Für mich war der 6. Gemeinsame Genossen- schaftstag, im Jahr 2008 in Frankfurt am Main, ein markanter Termin: Damals hat der EBZ-Vorstandsvorsitzende Klaus Leuchtmann im Rahmen eines Vortrags dargelegt, was für ein Risiko Unternehmen eingehen, die sich nicht auf Personalengpässe vorbereiten. Seit damals habe ich mir zunehmend Gedanken über eine vorausschauende Personalplanung gemacht. Unsere Genossenschaft hat in der Folge auch verstärkt ausgebildet. Aber über ein niedergeschriebenes Personalentwicklungskonzept verfügt unser Unternehmen nicht.

Petra Eggert-Höfel: Wir hatten bisher kein Personalentwicklungskonzept. In unserem Unternehmen gibt es allerdings einen sehr offenen Zugang für alle Mitarbeiter zu Weiterbildungsmaßnahmen: Jeder Mitarbeiter bekommt Infos über alle fachspezifischen Weiterbildungsmöglichkeiten. Es kommt auch vor, dass von Seiten der Geschäftsführung oder des Teamleiters einem Mitarbeiter eine Maßnahme empfohlen wird. Im Alltag arbeiten wir darüber hinaus mit Zielvereinbarungen, die quartalsweise erarbeitet und für alle zugänglich im Intranet eingestellt werden.

Wie haben Sie den Besuch der Personalentwickler aus dem EBZ empfunden? Was war gut, was war nicht gut, wie praxisnah war die Beratung?

Petra Eggert-Höfel: Ich habe die Berater als sehr kompetent und gut vorbereitet empfunden. Die Nähe zur Wohnungswirtschaft ist hier ein ganz klarer Vorteil. Viele Stellenbeschreibungen passten gut oder annähernd auf unser Unternehmen, die Abweichungen waren schnell besprochen und von beiden Seiten verstanden. ▶



Thomas Schimmel, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft München-West eG



Petra Eggert-Höfel, Vorstand der B&S Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG



Karl-Heinz Abraham, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Herne eG

Portfoliobereinigung · Bieterverfahren



INDEX
Unternehmensberatung®
SEIT 22 JAHREN IMMOBILIENBERATUNG



Wir suchen:

- Wohnanlagen
- Wohn- Geschäftshäuser
- Gewerbeobjekte
- Grundstücke

Wir sind seit 22 Jahren auf Anlageobjekte, Grundstücke, Portfoliobereinigung und Verkauf im Bieterverfahren spezialisiert.

Wenn Sie einzelne Immobilien oder Pakete professionell und schnell verkaufen möchten, sind wir der geeignete Partner für Sie. Schnelligkeit und hohe Verkaufserlöse sind die Markenzeichen von Herbert Kriechbaumer. Wir betreuen u.a. Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Fonds, Immobilienaktiengesellschaften,

Brauereien und Vermögensverwaltungen beim An- und Verkauf von Immobilien.

Referenzen: Unternehmen wie die
GBW AG, Bayerische Immobilien AG, Schörghuber Gruppe, Versicherungskammer Bayern, Arabella Hotels, Bayern Versicherung, Paulaner Brauerei und die Auer Bräu AG

gehören zu unseren Kunden und Auftraggebern.



Wir freuen uns auf Ihren Anruf.
Herbert Kriechbaumer
Dipl.-Immobilienwirt (IM)

www.index-unternehmensberatung.de
089 · 418 517 53 - 08031 · 39 30 30

Thomas Schimmel: Man hat sich auf unsere individuelle Lage eingestellt und war sehr daran interessiert, sich unseren Wünschen anzupassen. Dazu wurde sogar das Ursprungskonzept der Akademien erweitert. In unserer Situation war es zielführend, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter direkt über eine Mitarbeiterbefragung einzubinden. Dieser Wunsch wurde sofort aufgegriffen und in die Vorgehensweise integriert. Die Berater konnten sich auch sehr gut auf die Besonderheiten eines kleineren Wohnungsunternehmens einstellen. Denn auch wir sind mit allen Themengebieten der Personalentwicklung konfrontiert. Diese kommen nur nicht permanent vor, so dass nicht schon alle Strukturen vorhanden sind.

Karl-Heinz Abraham: Wir fühlen uns ebenfalls gut betreut. Schon im Vorgespräch wurde schnell klar, dass die Berater die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gut kennen, dass sie Zusammenhänge und Themen begreifen und deswegen auch ein gutes Gefühl dafür haben, wie bei uns gearbeitet wird.

Wie haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter diese Maßnahme angenommen?

Thomas Schimmel: Unser Führungsteam arbeitet von Anfang an sehr engagiert mit. Die strukturierte Vorgehensweise sehen wir als großen Vorteil an. Die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an der freiwilligen Befragung war mit über 80 % sehr hoch. Hier konnten wir zusammen mit dem EBZ das notwendige Vertrauen herstellen. Im

weiteren Verlauf werden wir aus den Ergebnissen nun die Handlungsfelder ableiten. Ich gehe davon aus, dass das Engagement aller Beteiligten dann nicht nachlassen wird.

Karl-Heinz Abraham: Das war bei uns auch so. Übrigens führen wir in der Genossenschaft selbst jährlich Gespräche mit den Mitarbeitern und su-

die Identifikation von Entwicklungspotenzialen geht und keinesfalls um Umstrukturierungs- oder sonstige Maßnahmen.

Wie lautet Ihr Fazit?

Karl-Heinz Abraham: Ich kann allen Wohnungsunternehmen ohne eigene Personalabteilung nur empfehlen, diese Möglichkeit zu nutzen: Die mobile PE ist nicht nur eine Personal-, sondern auch eine Organisationsberatung, und sie gibt uns die Möglichkeit, viele Abläufe, Prozesse und Strukturen aus einem ganz neuen Blickwinkel zu betrachten. Sie bringt neue Ideen und neue Impulse ins Haus.

Thomas Schimmel: Ich hatte durchaus zuerst Bedenken, habe mir die Frage gestellt, wie der Besuch der Berater im Haus ankommt, und ob man mir am Ende nur eine Reihe von Seminaren verkaufen will. Im Nachhinein muss ich sagen: Die Sorgen

waren unbegründet, die Erkenntnisse aus dem Modellprojekt sind für uns bereits jetzt wertvoll, auch wenn noch nicht alle Ergebnisse vorliegen und die Maßnahme noch nicht abgeschlossen ist. Ich hatte nie den Eindruck, dass es den Beratern um Folgegeschäfte ging. Zum Abschluss des Projektes werden wir anhand einer logischen, nachvollziehbaren Analyse selbst entscheiden, welche Maßnahmen wir im weiteren Verlauf mit welchem Partner umsetzen.

Petra Eggert-Höfel: Obwohl uns das endgültige Ergebnis noch nicht vorliegt, bin ich sehr zufrieden, an diesem Projekt teilgenommen zu haben. Zum einen wegen des veränderten Blickwinkels auf das eigene Unternehmen, zum anderen weil wir unseren Mitarbeitern so eine besondere Wertschätzung zeigen. Und natürlich auch wegen des eigentlichen Grundes, ein Werkzeug zu erhalten, das uns dabei unterstützt, gut ausgebildete, motivierte Mitarbeiter zu haben und zu halten. Ich kann dieses Projekt nur empfehlen. Zunehmend bemerken wir, dass für uns als kleines Unternehmen im ländlichen Raum die Auswahl an geeigneten Mitarbeitern nicht größer wird. Maßnahmen wie ein Personalentwicklungskonzept können helfen, bei den vorhandenen Mitarbeitern Potenziale zu entwickeln und insbesondere jüngere Mitarbeiter längerfristig an das Unternehmen zu binden.

Vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Andreas Winkler.

IM Professional®

Modernes Vermarktungssystem mit durchschlagendem Erfolg!

- » Kundenorientierte Prozesse ERP-Schnittstellen
- » Analytisches CRM mit bewährten Standardreports für Marketing, Vertrieb & Service

GBA Professional e. Kfr. | Genfer Platz 2 | 16341 Panketal
Tel. 030 94879760 | Fax 030 94879761 | www.lvm-pro.de

*Für weitere Informationen
QR-Code mit dem Smartphone scannen*

Datenschutz- und IT-Sicherheit zertifiziert

chen nach Verbesserungsmöglichkeiten. Doch in den Gesprächen, die wir anbieten, merkt man, dass die Leute nicht wirklich über jedes Thema offen mit der Leitungsebene sprechen. Umso wichtiger sind für uns die Ergebnisse der vertraulichen Mitarbeiterbefragung, die im Rahmen der mobilen PE in unserem Haus durchgeführt worden ist.

Petra Eggert-Höfel: In dieser Phase befinden wir uns zum Teil noch. Die Teamleiter haben in der anberaumten PE-Runde sehr offen diskutiert und die Mitarbeiter haben auf die Ankündigung der Gespräche ebenfalls sehr positiv reagiert. Wir haben ausdrücklich klargestellt, dass es um

BEISPIEL RENTENEINTRITT

Die Situation ist jedem Unternehmen bekannt, denn 24% aller Mitarbeiter in GdW-Unternehmen sind heute schon über 56 Jahre alt: Eine langjährige Mitarbeiterin geht bald in den Ruhestand. So gut wie sie kennt die Abteilung kein anderer, und ihr Abschied droht eine kaum zu füllende Lücke zu reißen. Was ist zu tun?

- Eine **Nachfolgeplanung** muss rechtzeitig erfolgen: Wer im Unternehmen kann systematisch aufgebaut werden, um den Platz der Mitarbeiterin einzunehmen? Oder muss auf dem freien Arbeitsmarkt nach Ersatz gesucht werden?
- Rückt der Renteneintritt näher, dann sollte mit Hilfe einer Wissens-Stafette das **Know-how** der Mitarbeiterin strukturiert auf den Nachfolger **übertragen** werden. Dieser moderierte Prozess ist mehr als eine einfache Übergabe, weil er auch das Spezialwissen und die persönlichen Erfahrungen der Mitarbeiterin mit einbezieht. Die Einarbeitungszeit des Nachfolgers verkürzt sich so erheblich.
- Auch nach dem Ausscheiden kann die Mitarbeiterin möglicherweise **weiter ans Unternehmen gebunden bleiben**: Sie kann Projektaufträge übernehmen oder beispielsweise in der Übergangszeit weiter als Mentor für jüngere Mitarbeiter dienen.

Hinterlegungsbekanntmachung

Der Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG gibt bekannt, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 am 27.07.2012 in elektronischer Form dem eBundesanzeiger und der Bestätigungsvermerk am 27.07.2012 in elektronischer Form dem Genossenschaftsregister Nr.: 629 beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingereicht worden ist.

**Bekanntmachung**

Gemäß § 52 GmbH-Gesetz und § 9 unseres Gesellschaftsvertrages teilen wir mit, dass für den verstorbenen Herrn Mühlenkamp Herr Hensel neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 23.07.2012 wurde Herr Achilles und Herr Prof. Dr. Helm neu in den Aufsichtsrat gewählt. Somit setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Jörg Röhm (Vorsitzender), Landrat, Wolfenbüttel
 Thomas Pink (stellvertr. Vorsitzender), Bürgermeister, Wolfenbüttel
 Ralf Achilles, Polizeibeamter, Wolfenbüttel
 Regina Bollmeier, Samtgemeindegemeinderin, Remtingen
 Marcus Bosse, MdL, Schöppenstedt
 Bernhard Düsing, Realschuldirektor a. D., Bad Harzburg
 Ernst Gruber, Bankdirektor, Wolfenbüttel
 Prof. Dr. Christoph Helm, Staatssekretär a. D., Wolfenbüttel
 Falk Hensel, Verbandssekretär, Wolfenbüttel
 Michael Wolff, Geschäftsführer, Wolfenbüttel

Wolfenbütteler
 Baugesellschaft mbH
 Geschäftsführung
 Hering

Wohnen gestalten

Unser Auftraggeber ist ein erfolgreiches Wohnungsunternehmen in einer Universitätsstadt in Nordrhein-Westfalen mit rund 8.000 Wohnungen im Eigenbestand und in der Verwaltung. Das Unternehmen ist überwiegend in kommunaler Hand.

Die Gesellschaft erfüllt ihre Aufgabe, ein attraktives Wohnungsangebot bereitzustellen, durch effizientes Bestandsmanagement und umfangreiche, marktorientierte Modernisierungs- und Neubauaktivitäten. Dabei ist sie gleichermaßen den Interessen der Mieter, der Wirtschaftlichkeit und einem sozial und ökologisch verantwortlichen Handeln verpflichtet.

Gesucht wird eine überzeugende Persönlichkeit für die neu geschaffene Position

Technischer Vorstand (m/w)

Gemeinsam mit Ihrem kaufmännischen Kollegen verantworten Sie die gesamtstrategische Ausrichtung des Unternehmens. Ihr spezieller Aufgabenbereich umfasst die technischen Belange wie das technische Bestandsmanagement, Modernisierung, Projektentwicklung und Neubau. Sie sind auch ein kompetenter Partner bei Entwicklung und Umsetzung von nachhaltigen wohnungspolitischen sowie innovativen Konzepten für Nachbarschaften, Wohnumfeld, Energie und Infrastruktur.

Ein weiterer Aufgabenschwerpunkt ist das Personal, insbesondere die Personalentwicklung.

Ihr Profil:

- ein abgeschlossenes technisches Studium, z.B. Architektur oder Bauingenieurwesen
- einschlägige, mehrjährige Berufspraxis in der Wohnungs-/Immobilienwirtschaft und/oder dem öffentlichen Sektor
- praktische Erfahrungen beim Neubau und bei der Modernisierung von Wohnungen
- Erfahrungen bei der Steuerung und Realisierung von komplexen Projekten
- Praxis in Führung und Management
- ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten, großer Gestaltungswille und hohes Verantwortungsbewusstsein
- Fähigkeit, das Potenzial Ihrer Mitarbeiter zu erkennen und zu fördern

Wenn Sie diese attraktive Aufgabe anspricht und Sie überzeugt sind, die anspruchsvolle Position ausfüllen zu können, freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer MA 15.268/01. Für telefonische Informationen steht Ihnen Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52, E-Mail: norbert.heinrich@ifp-online.de) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung sowie die gewissenhafte Berücksichtigung von Sperrvermerken zu.



Die Heimbau Breisgau eG kann als eine der ältesten Wohnungsbaugenossenschaften in Südbaden auf eine über 90-jährige Tradition zurückblicken. Als genossenschaftliches Unternehmen sind wir für unsere 2500 Mitglieder mit ca. 1500 eigenen/verwalteten Wohnungen in Freiburg und der Region Breisgau in allen wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereichen tätig. Unsere Bilanzsumme liegt bei 62 Mio. Euro.

Wegen Zuruhesetzung des derzeitigen Stelleninhabers suchen wir zum **01. Juli 2013** einen

Abteilungsleiter Finanz- und Rechnungswesen (m/w).

Wir erwarten fundierte Kenntnisse und Berufserfahrung im Finanz-, Rechnungs- und Steuerwesen mit Controlling (wünschenswert in der Immobilienwirtschaft) sowie Abschlussicherheit nach dem Handels- und Steuerrecht. Zur Zuständigkeit der Abteilung gehört auch das Personalwesen und die Betreuung der Gehaltsabrechnungen (ggf. künftig unter Hinzuziehung eines Steuerberaters). Eine Qualifikation als Bilanzbuchhalter oder ein wirtschaftswissenschaftliches Studium mit Schwerpunkten im Rechnungswesen gehören zum Anforderungsprofil.

Belastbarkeit, Souveränität, unternehmerisches Denken und soziale Kompetenz setzen wir ebenso voraus wie einen sicheren Umgang mit MS-Office-Anwendungen, idealerweise Erfahrung mit der Branchensoftware Wodis für Windows.

Wir bieten ein vielseitiges und verantwortungsvolles Aufgabengebiet mit leistungsgerechter Vergütung nach dem Tarifvertrag der Grundstücks-/Wohnungswirtschaft und eine zusätzliche Altersversorgung. Bei Bewährung stellen wir Handlungsvollmacht/Prokura in Aussicht.

Wenn Sie diese Aufgabe anspricht, senden Sie Ihre schriftliche Bewerbung mit den üblichen Unterlagen und der Angabe Ihrer Vorstellungen zum Jahresgehalt bis zum 15. Oktober 2012 an die

Heimbau Breisgau eG
Vorstand
Stefan-Meier-Straße 157
79104 Freiburg
Telefon: 0761/38558-0
www.heimbau-breisgau.de



Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft, die seit mehr als 60 Jahren den Menschen in der Region gute und preiswerte Wohnungen zur Verfügung stellt. Mit rd. 1.500 eigenen Wohnungen und rd. 160 Eigentumswohnungen, die wir ganz im Sinne unserer Mitglieder verwalten, gehören wir zu den mittelgroßen Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.12.2012 eine(n)

**Immobilienkauffrau/-mann
oder Immobilienfachwirt/-in**

Ihre Aufgabe werden alle Tätigkeitsfelder sein, die sich rund um die Vermietung unserer Wohnungen in Hückeswagen bewegen. Hierzu gehört die selbstständige Begleitung des kompletten Zyklus der Wohnungsvermietung: von der Interessentenbetreuung über den Mietvertragsabschluss bis hin zur Kündigungsabwicklung.

Es erwartet Sie ein sicherer und abwechslungsreicher Arbeitsplatz in einem eingespielten Team und einem angenehmen Arbeitsklima. Das Gehalt richtet sich nach dem Vergütungstarifvertrag der deutschen Wohnungswirtschaft und entspricht der Bedeutung dieser Schlüsselposition im Unternehmen.

Bitte senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen, gerne auch per E-Mail, mit Nennung Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 30.09.2012 an:

GENOSSENSCHAFT FÜR BAU- UND SIEDLUNGSWESEN EG
Herrn Thomas Nebgen, Blumenstr. 2, 42499 Hückeswagen
E-Mail: thomas.nebgen@gbs-hueckeswagen.de

Wir suchen ab sofort für den Standort **REGENSBURG** einen

**Kaufmann/Fachwirt
in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft (m/w)**

Das Aufgabenfeld im Wesentlichen: Regelmäßige Objektbegehungen mit Mängelaufnahme, Beauftragung und Kontrolle der erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Erstellung von Wohngeld- und Betriebskostenabrechnungen, Vorbereitung und Durchführen von Eigentümerversammlungen, Umsetzung von Eigentümerschlüssen, Wohnungsvermietung von Besichtigung bis zu Vertragsverhandlung und Mietvertragsabschluss.

Die eigenverantwortliche Betreuung unserer Wohn- und Gewerbeobjekte erfordert große Sorgfalt, Fachkenntnis und Engagement. Deshalb wünschen wir uns eine gut organisierte Persönlichkeit mit Berufserfahrung, die diese Aufgaben routiniert erfüllt und durch ihr verbindliches und sicheres Auftreten überzeugt. Bitte senden Sie Ihre Bewerbung mit Lichtbild an Frau Tanja Heberlein.



VERMIETUNGS- UND VERWALTUNGS GMBH

Dr.-Gessler-Straße 37 • 93051 Regensburg
Tel.: (0941) 92028-0 • theberlein@eukia.de

www.eukia.de



Die GeWoGe 1897 ist die einzige Wohnungsbaugenossenschaft in der rund 260.000 Einwohner starken Stadt Mönchengladbach. Die Fußballstadt Mönchengladbach gilt als Zentrum des linken Niederrheins. Die GeWoGe 1897 hat einen Wohnungsbestand von rund 1.050 Wohnungseinheiten.

Zur Verstärkung unseres kleinen, erfolgreichen Teams suchen wir zum 01.01.2013

eine/n Mitarbeiter/in für den kaufmännischen Bereich.

Ihr Aufgabengebiet:

- Unterstützung im Vermietungsmanagement
- Optimierung von EDV-gestützten Arbeitsprozessen
- Führung des Berichtswesens für Vorstand und Aufsichtsrat
- Revisionstätigkeiten
- Organisation und Controlling

Ihr Profil:

- Abschluss einer kaufm. Ausbildung, idealerweise in der Wohnungswirtschaft
- Weiterbildung durch ein betriebswirtschaftliches Studium oder vergleichbare Qualifikation, idealerweise über das EBZ
- sehr gute EDV-Kenntnisse
MS Office Paket/Kenntnisse in wohnungswirtschaftlicher Software (Immotion von GAP wünschenswert)

Leistungsbereitschaft und eine teambezogene Arbeitsweise setzen wir voraus. Die Position ist direkt dem Vorstand unterstellt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen bis zum 30.09.2012 an den Vorstand unserer Genossenschaft, GeWoGe 1897, Bergstr. 2, 41063 Mönchengladbach.



Die WIWOG verwaltet im gesamten Stadtgebiet der Lutherstadt Wittenberg und Umgebung ca. 6.000 Wohnungen. Der Schwerpunkt des Unternehmens ist die Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes sowie dessen zielgerichtete Instandhaltung und Modernisierung.

Wir suchen zum 01.01.2013 eine/n

Controller(in)

Ihre Hauptaufgaben umfassen

- Führung des regelmäßigen Berichtswesens sowie Ermittlung wirtschaftlicher Kennzahlen
- Kosten- und Leistungsrechnung, Unterstützung bei der Budgetplanung
- Statische- und dynamische Investitionsrechnungen
- Portfoliomanagement

Ihr Profil

- abgeschlossenes Studium der Immobilienwirtschaft oder Betriebswirtschaft – Schwerpunkt Controlling
- Berufserfahrung im Bereich der Wohnungswirtschaft, Erfahrungen im Umgang mit WODIS als ERP System sind von Vorteil
- sehr gute analytische Fähigkeiten sowie ein hohes Maß an Eigenverantwortung und selbständiges Arbeiten

Wir bieten Ihnen als neue(n) Mitarbeiter(in)

- eine herausfordernde Aufgabe mit guten Entwicklungsmöglichkeiten
- einen sicheren Arbeitsplatz mit einer leistungsgerechten Vergütung
- flexible Arbeitszeitmodelle

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann überzeugen Sie uns mit Ihrer aussagekräftigen Bewerbung bis zum 30.09.2012. Wir freuen uns auf Sie!

WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
Herr Gießmann, Sternstraße 4
06886 Lutherstadt Wittenberg



Die Technische Abteilung sucht für ihr neues Projektmanagement-Team zum nächst möglichen Eintrittstermin eine(n) technische(n)

Projektmanager(in)

Wir sind eine Baugenossenschaft mit rund 1.700 Wohneinheiten in zentralen Wohngebieten der Stadt Karlsruhe. Die vielfältigen Aufgaben im Sanierungs- und Entwicklungsbereich unseres Gebäudebestandes bieten die Grundlage für eine Tätigkeit mit abwechslungsreichen Handlungsfeldern.

Ihre Aufgaben:

- Planung, Projektbearbeitung/-Steuerung von Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten (alle Leistungsphasen der HOAI)
- Kostenplanung mit regelmäßiger Budgetkontrolle
- Zusammenarbeit mit Fachplanern, Behörden und Unternehmern
- Planung, Koordination, Termin- und Qualitätskontrolle externer Leistungen
- Betreuung unserer Mieter und Mitglieder
- Aufbau und Betreuung von IT-Lösungen im technischen Bereich

Ihr Profil:

- Qualifikation: Bautechniker(in)/Bauingenieur(in)/Architekt(in), ggf. mit wohnungswirtschaftlicher Erfahrung
- Erfahrung in Planung, Ausschreibung, Baudurchführung und -Abrechnung
- Kenntnisse der LBO, der VOB
- Effiziente und zielgerichtete Arbeitsabwicklung
- Kommunikationsstärke und kundenorientiertes Handeln
- Zuverlässigkeit, Flexibilität und hohe Einsatzbereitschaft
- Erfahrungen im Umgang mit techn. Anwendersoftware sowie an der aktiven Betreuung und Weiterentwicklung

Wir bieten:

- Einen sicheren Arbeitsplatz in einem guten sozialen Umfeld, eine adäquate Vergütung entsprechend den Tarifvereinbarungen der Wohnungswirtschaft (derzeit ein 13. Monatsgehalt, Urlaubsgeld) sowie eine betriebliche Altersversorgung.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser anspruchsvollen Tätigkeit geweckt haben, bitten wir Sie, Ihre schriftliche Bewerbung mit der Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an den Vorstand der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG, Baugenossenschaft, Postfach 11 02 65, 76052 Karlsruhe, zu richten.

Weitere Informationen über unser Unternehmen erhalten Sie unter www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de.

Mit uns wohnen
und leben!

Städt. Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein

Unser Wohnungsbauunternehmen ist in den Bereichen Miethausbewirtschaftung- und modernisierung sowie Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen, Häusern und Gewerbeeinheiten tätig. Wir bewirtschaften rd. 1.300 Wohnungen, davon rd. 1.100 im eigenen Bestand.

Wir suchen zur baldmöglichen Einstellung eine(n) Bauingenieur(in)/Hochbau

Ihr Aufgabengebiet umfasst insbesondere:

- Leitung der Abteilung Technik in unserem Haus
- Mitarbeit bei der Planung, Ausschreibung, Vergabe sowie Bauleitung zum Teil in Verbindung mit Fremdarchitekten und Fachplanern
- Selbständige Kostenermittlung und -überwachung sowie Abrechnung von Maßnahmen
- Eigenständige Ermittlungen des Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfes sowie Erstellung eines 5-Jahres-Planes, Beauftragung und Abnahme von Handwerkerleistungen.

Wir erwarten

von Ihnen eine abgeschlossene Ausbildung als Bauingenieur(in) oder eventuell Architekt(in) (FH). Mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft, der praktischen Bauleitung sowie Kostenermittlung und -überwachung. Persönliche Eigenschaften wie Zuverlässigkeit, Einsatzbereitschaft, kooperatives Verhalten und Kommunikationsfähigkeit setzen wir voraus. ARRIBA Kenntnisse sind von Vorteil.

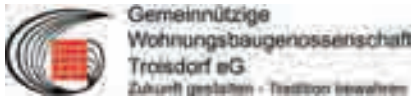
Wir bieten

einen sehr interessanten Arbeitsbereich, den Sie weitgehend selbständig und eigenverantwortlich ausfüllen können. Ein abgeschlossenes engagiertes Team, in dem Sie Ihre Ideen einbringen und umsetzen dürfen. Ein Umfeld an der Nahtstelle Deutschland/Frankreich/Schweiz mit allen Vorzügen für die Freizeit in einem Dreiländereck. Ein Wohnungsproblem haben Sie bei uns nicht. Die Vergütung erfolgt entsprechend dem anspruchsvollen Aufgabengebiet und Ihrer persönlichen und fachlichen Qualifikation.

Bitte senden Sie Ihre aussagefähige Bewerbung mit Gehaltsvorstellungen an:

Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein
Hauptstraße 400, 79576 Weil am Rhein · Tel. 07621/9795-0, Fax 72519
Internet-Adresse: www.wohnbau-weil.de · E-Mail: brand@wohnbau-weil.de





Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG ist ein 1918 gegründetes Wohnungsunternehmen. Sie ist das größte Wohnungsunternehmen im Rhein-Sieg-Kreis mit einem Wohnungsbestand von insgesamt 2.885 Wohneinheiten. Unsere wesentlichen Aufgaben bestehen in der mitgliederorientierten Bewirtschaftung, Instandhaltung, Modernisierung und Entwicklung unseres Wohnungsbestandes.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/-n

Technische/-r Mitarbeiter/-in der Stabsstelle

(Stellvertretende/-r Abteilungsleiter/-in der Technik)

In Ihrem Aufgabenbereich sind Sie verantwortlich für die technische Revision und unterstützen die strategische, investive Planung des Unternehmens. Als Stellvertretende/-r Abteilungsleiter/-in haben Sie zudem Personalverantwortung und führen im Vertretungsfall die technische Abteilung.

Zu Ihren Aufgaben zählen u. a.:

- Controlling der internen und externen Beauftragungen
- Projektcontrolling und Budgetüberwachung
- Optimierung von Leistungsverzeichnissen zur Vorbereitung von Vergaben
- Überwachung der Verkehrssicherungspflichten
- Unterstützung bei der Planung und Überwachung aller anfallenden Instandhaltungs-, Sanierungs- und Wartungsaufträge
- Unterstützung bei der Steuerung und Überwachung des Immobilienbestandes
- die personelle und fachliche Führung von 8 Mitarbeitern im Vertretungsfall

Die Aufgabenwahrnehmung erfordert:

- ein abgeschlossenes Studium der Fachrichtung Bauingenieurwesen/Architektur
- idealerweise Berufserfahrung in ähnlichen Funktionen und Aufgabenbereichen
- Ausgeprägte fachliche und soziale Kompetenz
- Fähigkeit zu analytischem Denken sowie selbständigem und eigenverantwortlichen Handeln

Neben einer hochinteressanten Aufgabe und einem sicheren Arbeitsplatz bieten wir Ihnen eine angemessene Vergütung und ein motiviertes Team.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung, bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins an:

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG
Steinackerstr. 16
53840 Troisdorf
Tel. 02241/981850
au@gwg-troisdorf.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 sofort eine/n

Sachbearbeiter (m/w) für Mietveränderungen und Umlagenabrechnungen

Zu Ihrem Aufgabengebiet gehören Mietveränderungen bei preisgebundenen und freifinanzierten Wohnungen, Umlagen- und Heizkostenabrechnungen sowie Vorauszahlungsneuberechnungen. Sie erstellen Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Investitionsvorhaben und bereiten die verantworteten Bereiche für die Wirtschaftsplanung und den Jahresabschluss vor.

Unsere Anforderungen:

- abgeschlossene wohnungswirtschaftliche Berufsausbildung und einschlägige Berufserfahrung in der Branche
- Kenntnisse und Sicherheit in der Anwendung der gesetzlichen Grundlagen für Mietveränderungen und Umlagenabrechnungen
- Gute allgemeine PC-Kenntnisse, fundierte Kenntnisse in allen MS-Office-Anwendungen sowie in der wohnungswirtschaftlichen Software GES von Aareon
- Rationalität und Durchsetzungsvermögen
- kundenorientiertes Arbeiten sowie souverän im Umgang mit Mietern

Ein sicheres gewandtes Auftreten, hohe und flexible Einsatzbereitschaft sowie die Fähigkeit selbst in stressigen Momenten noch die Übersicht zu behalten, zählen zu Ihren Stärken. Wenn Sie teamfähig sind, wartet eine interessante und abwechslungsreiche Aufgabe auf Sie. Die Vergütung richtet sich nach dem Tarif der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Bei entsprechender Eignung werden schwerbehinderte Bewerber/innen bevorzugt berücksichtigt.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben und Sie sich angesprochen fühlen, freuen wir uns über Ihre aussagefähige Bewerbung mit den üblichen Unterlagen sowie Gehaltsvorstellung. Diese senden Sie bitte bis zum **15.10.2012** an die Geschäftsleitung der Gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach, Postfach 10 06 54, 63006 Offenbach am Main.

Wohnbau Stadt Coburg GmbH

Gesucht wird für das Wohnungsunternehmen der Stadt Coburg mit 3.200 eigenen Wohnungen eine Persönlichkeit mit Gestaltungswillen.

Die Gesellschaft leistet als eines der größten Wohnungsunternehmen in der Region ein wirtschaftlich effizientes und sozial ausgewogenes Immobilienmanagement und beeinflusst die Stadtentwicklung im Rahmen der Stadtsanierung maßgeblich.

Die Wohnbau verfolgt eine explizit langfristig ausgerichtete wertorientierte Bestands- und Standortentwicklung, welche sie als sehr erfolgreich und breit aufgestellter Immobilienpartner umsetzt.

Auch künftig steht eine moderne Wohnungsbewirtschaftung, der Neubau und die Modernisierung des eigenen

Bestandes und die Stadtsanierung im Vordergrund. Die Eigentumsverwaltung sowie die Fremdverwaltung von Wohnungen und das Bauträgergeschäft ergänzen das Portfolio.

Zur Fortsetzung der sehr erfolgreichen Geschäftsentwicklung suchen wir im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung eine engagierte und kompetente Persönlichkeit als



Kaufmännischen Geschäftsführer (m/w)

Ihre Aufgaben

Gemeinsam mit dem Technischen Geschäftsführer übernehmen Sie die strategische und operative Steuerung der Gesellschaft. Ihnen ist das kaufmännische Ressort zugeordnet, welches im Wesentlichen den Personalbereich und die IT/Organisation, das Finanz- und Rechnungswesen, die Unternehmensplanung und das Controlling sowie die Revision, das Bewirtschaftungs- und Vermietungsmanagement sowie das Risikomanagement umfasst.

Gleichzeitig wird die enge Zusammenarbeit und Abstimmung mit den kommunalen Gremien hinsichtlich städteplanerischer Aufgaben, Maßnahmen zur Stadtsanierung und der zukünftigen demographischen Entwicklung gefordert.

Indem Sie die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit verantworten, positionieren Sie sich zudem als wichtiger Ansprechpartner für Kunden, Gremien, Politik und Wirtschaft.

Ihr Anforderungsprofil

Eine wirtschaftswissenschaftliche Hochschulausbildung bzw. eine vergleichbare kaufmännische Ausbildung gehören zum Anforderungsprofil ebenso wie ein hohes Maß an Einsatzbereitschaft, Eigeninitiative und Belastbarkeit. Sie verfügen über umfangreiches Fachwissen, können strategisch Denken, haben ein Gespür für Menschen und Entwicklungen sowie Durchsetzungsstärke für die Sicherstellung unserer führenden Rolle als Wohnungsanbieter in der Region. Grundvoraussetzung ist eine langjährige Führungsverantwortung in der Wohnungswirtschaft, zudem besitzen Sie Erfahrungen mit einer kommunal geprägten

Gesellschafterstruktur. Die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung bleibt ein Schwerpunkt der zukünftigen Geschäftspolitik. Deshalb sind Erfahrungen des Bestandsmanagements von Vorteil. Die Rolle eines Wohnungsunternehmens, das die Stadtentwicklung mitgestaltet, sollten Sie als Herausforderung ansehen.

Souveränität im Umgang mit unterschiedlichsten Interessengruppen dürfen wir voraussetzen.

Die Wohnbau hat insgesamt 50 Mitarbeiter und wir erwarten einen offenen konstruktiven Führungsstil mit einer besonderen Berücksichtigung der Aus- und Weiterbildung.

Der jetzige Kaufmännische Geschäftsführer wird Ende Mai 2013 aus Altersgründen aus dem Unternehmen ausscheiden.

Die Gesellschaft strebt einen Dienstbeginn ab 1. April 2013 an.

Ihre Bewerbung

Wenn Sie mit den anspruchsvollen Aufgaben eines kommunalen Wohnungsunternehmens Ihre beruflichen Ziele verwirklichen wollen, richten Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) bis zum **5. Oktober 2012** an die von uns beauftragte Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, Stollbergstr. 7, 80539 München oder an unsere Mailadresse: klaus.pohl@vdbayern.de. Herr Klaus Pohl, Tel.: (0 89) 29 00 83 – 601 beantwortet vorab gerne Ihre Fragen.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

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

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für
Stellenanzeigen in der DW 11/2012
ist am **28. September 2012.**



WOHNWERT IN VELBERT

Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Velbert. Die Stadt Velbert liegt im niederbergischen Land im Städtedreieck von Düsseldorf, Essen und Wuppertal. Wir bewirtschaften ca. 1.140 Genossenschaftswohnungen und ca. 600 Wohnungen nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Zum **nächstmöglichen** Zeitpunkt haben wir die Stelle des

Teamleiters (m/w) Miet- und WEG-Verwaltung

zu besetzen.

Ihre Aufgaben sind:

- Führung der Arbeitsgruppe Miet- und WEG-Verwaltung
- Bewirtschaftung und Betreuung des eigenen Wohnungsbestandes
- Durchführung der Wohnungseigentümersammlungen
- Kaufm. und technisches Bestandsmanagement mit Überwachung des Verkehrssicherheitsmanagements

Ihr Profil umfasst:

- abgeschlossene Ausbildung im Immobilienbereich, gerne mit relevanter Zusatzausbildung und bautechn. Verständnis
- mehrjährige Berufserfahrung und fundierte praktische Erfahrung in der Miet- und WEG-Verwaltung
- Kommunikationsfähigkeit im Umgang mit unseren Mitgliedern, Wohnungseigentümern und Behörden
- Umfassende Kenntnisse in den gängigen EDV-Programmen, idealerweise auch in unserer wohnungswirtschaftlichen Software WODIS/SIGMA
- Sicheres Auftreten und selbstständige Arbeitsweise

Wir bieten Ihnen:

- einen modernen und spannenden Arbeitsplatz in einem motivierten Team
- eine der Position angemessene Vergütung nach dem Tarif der Wohnungswirtschaft

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung, bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins.

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte an:

Baugenossenschaft Niederberg eG
Vorstand
Heidestraße 191
42549 Velbert

Die GeWobau Gesellschaft für Wohnungsbau Vechta mbH mit Sitz in der Kreisstadt Vechta sucht zum 01.12.2013 eine engagierte und in der Immobilienbranche versierte Persönlichkeit als

Geschäftsführer/-in

zur Fortsetzung der vielseitigen, erfolgreichen und verantwortungsvollen Tätigkeit.

Wir sind ein gut aufgestelltes Wohnungsunternehmen und mit rd. 730 eigenen Wohnungen der größte Wohnungsanbieter im Landkreis Vechta.

Sie übernehmen als alleinige/r Geschäftsführer/in die strategische und operative Leitung und tragen die umfassende unternehmerische Verantwortung. Schwerpunkt wird die Bestandsbewirtschaftung sowie die Ausrichtung der Gesellschaft auf die künftigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes sein. Die Gesellschaft ist hauptsächlich mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch mit Neubautätigkeiten im Wohnungsbau beschäftigt. Die Betreuung von Liegenschaften im Rahmen des Facility Managements ist angedacht.

Sie haben ein wirtschaftswissenschaftliches Studium oder eine vergleichbare kaufmännische Ausbildung mit Immobilienbezug erfolgreich abgeschlossen und verfügen über eine mehrjährige Erfahrung in der Branche. Ihnen sind die rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft bekannt. Sie bringen auch technisches Verständnis mit und besitzen ferner die Fähigkeit, ein engagiertes Mitarbeiterteam zu führen und zu motivieren.

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

Eine Einarbeitungszeit durch den altersbedingt ausscheidenden Geschäftsführer vor dem 01.12.2013 ist vorgesehen.

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe der Gehaltsvorstellung bis zum 31.10.2012 an:

GeWobau Gesellschaft für Wohnungsbau Vechta mbH
z. H. Herrn Aufsichtsratsvorsitzenden
Landrat Albert Focke
Ravensberger Str. 11, 49377 Vechta

Internet: www.gewobau-vechta.de



Wir sind eine moderne Wohnungsgenossenschaft mit rund 4.200 Wohneinheiten im linksrheinischen Bereich Kölns. Wir blicken auf eine lange Tradition von über 113 Jahren zurück. Für unser Team suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Mietenbuchhalter/-in

in Vollzeit

Ihr Profil

- Kauffrau/ -mann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft oder Immobilienkauffrau/ -mann, gerne mit fachspezifischer Weiterbildung
- Erfahrung in der Mietenbuchhaltung (vorzugsweise in einer Wohnungsgenossenschaft)
- Hohes Maß an Engagement, Flexibilität und Erfolgsorientierung
- kunden- und serviceorientiertes Auftreten
- sehr gute Kenntnisse der deutschen Sprache in Wort und Schrift
- Kenntnisse der wohnungswirtschaftlichen Software Wodis SIGMA ist wünschenswert
- Sicherer Umgang mit MS-Office-Produkten

Ihr Aufgabengebiet

Ihr zukünftiger Arbeitsplatz befindet sich in unserer Geschäftsstelle, von der aus unser Bestand zentral verwaltet wird. Im Team der Nebenbuchhaltung werden Sie im gesamten Bereich der Mietenbuchhaltung eingesetzt. Im Weiteren unterstützen Sie den Bereich Mahn- und Klagewesen sowie die Geschäftsguthabenbuchhaltung.

Wenn Sie zukünftig in unserem engagierten Team mitarbeiten und unsere Zukunft mitgestalten möchten, dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis spätestens 31.10.2012 unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des nächst möglichen Eintrittsdatum an:

DIE EHRENFELDER, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG
z.H. des Vorstandes
Gravensteiner Str. 7, 50825 Köln

Informationen über unsere Genossenschaft finden Sie im Internet unter www.die-ehrenfelder.de.

MIETRECHT

ZPO §§ 712, 719 Abs. 2

Einstweilige Einstellung
der Räumungsvollstreckung?

Hat der Schuldner es versäumt, spätestens vor dem Berufungsgericht einen Antrag nach § 712 ZPO zu stellen, kommt eine Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 719 Abs. 2 ZPO nur ausnahmsweise in Betracht.

BGH, Beschluss vom 18.7.2012, VIII ZR 107/12

Bedeutung für die Praxis

Nicht unersetzlich sind Nachteile, die der Schuldner selbst vermeiden kann. Deswegen kann er sich nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs grundsätzlich nur dann darauf berufen, die Zwangsvollstreckung bringe ihm einen nicht zu ersetzenden Nachteil, wenn er in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO gestellt hat. Hat der Schuldner dies versäumt, kommt eine Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 719 Abs. 2 ZPO nur ausnahmsweise dann in Betracht, wenn es dem Schuldner im Berufungsverfahren aus besonderen Gründen nicht möglich oder nicht zumutbar war, einen Vollstreckungsschutzantrag zu stellen.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 823

Übertragung der Streupflicht;
Verkehrssicherungspflicht

Auch mit einer vertraglich unwirksamen Übertragung der Streupflichten können sich die Streupflichten ändern und Pflichten bei dem Übernehmer entstehen.

OLG Schleswig, Urteil vom 28.2.2012, 11 U 137/11

Bedeutung für die Praxis

Die neuere Rechtsprechung des BGH stützt den Übergang deliktischer Sicherungspflichten auf das Faktum einverständlicher Aufgabenübernahme, so dass es auf die Wirksamkeit des Übernahmevertrages nicht ankommt. Liegt ein faktisches Einverständnis vor und wird dies durch eine entsprechende Praxis gestützt, wird der Übernehmer seinerseits im Außenverhältnis deliktisch verantwortlich. Seine Haftung beruht nicht auf einer Umleitung vertraglicher Leistungspflichten zugunsten Dritter, sondern ist deliktsrechtlicher Natur. Insofern ist seine Verkehrssicherungspflicht nicht abgeleiteter Natur. Vielmehr erfährt sie mit der Übernahme durch den Beauftragten in seine Zuständigkeit eine rechtliche Verselbständigung. Inhalt und Schutzbereich dieser verselbständigten Verkehrssicherungspflicht bestimmen sich allein danach, was objektiv erforderlich ist, um mit der Gefahrenstelle in Berührung kommende Person vor Schaden zu bewahren.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



INHALT

MIETRECHT

- 85 ZPO §§ 712, 719 Abs. 2
Einstweilige Einstellung
der Räumungsvollstreckung?
- 85 BGB § 823
Übertragung der Streupflicht;
Verkehrssicherungspflicht
- 86 BGB §§ 138, 535, 546, 812
Keine Sittenwidrigkeit eines Verzichts
gegen Geldleistung
- 86 BGB §§ 558 Abs.5, 558a
Angabe von öffentlichen Drittmitteln zur
Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen

VERTRAGSRECHT

- 86 WEG § 27; BGB §§ 631 ff.
Beauftragung eines Architekten durch Verwalter

WEG RECHT

- 87 WEG § 10 Abs. 3
Zuordnung eines Sondernutzungsrechts
zu Miteigentumsanteil
- 87 ZVG § 10 Abs. 1 Nr. 2; BGB § 268
Zahlungen des Hausgeldschuldners
in der Zwangsversteigerung
- 87 WEG § 46; ZPO §§ 511 Abs. 4, 522 Abs. 1 Satz 4
Anfechtungsklage und Beschlussvollziehung
- 87 WEG § 10 Abs. 2 Satz 3; BGB § 242
Regelung der sachenrechtlichen Zuordnung



Dr. Olaf Riecke
WEG-Recht
Baumweg 1, 22589 Hamburg
Telefon: 040 871683
Olaf@Riecke-Hamburg.de, www.Riecke-Hamburg.de



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

ONLINEVERSION



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



Nutzung der QR-Codes:

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

BGB §§ 138, 535, 546, 812

Keine Sittenwidrigkeit eines Verzichts gegen Geldleistung

Verzichtet ein Vermieter gegen Zahlung eines angemessenen Geldbetrages auf seinen Anspruch auf Räumung des Grundstücks, ist dieses im Rahmen der allgemeinen Vertragsfreiheit unbedenklich.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 6.2.2012, I-24 U 227/11

Bedeutung für die Praxis

Grundsätzlich sind bei einer Räumung auch Aufbauten, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, zu beseitigen. Die Kläger als vormalige Mieter eines Stellplatzes hatten sich verpflichtet, an die Vermieterin EUR 6.500,- zu zahlen. Dieser Betrag stellte die Gegenleistung für den Verzicht der Vermieterin dar, nach Beendigung des Mietverhältnisses mit den Klägern die Räumung des Grundstücks (und damit die Beseitigung eines Mobilheims) verlangen zu können.

Soweit die Mieter im Anschluss an die getroffene Vereinbarung meinten, sie seien aufgrund des großen wirtschaftlichen Verlustes, den sie bei einer Räumung des Stellplatzes erlitten hätten, zum Abschluss der Vereinbarung in sittenwidriger Weise quasi „gezwungen“ worden, folgte das Oberlandesgericht dem nicht. Die Situation der Kläger resultiere aus dem Abschluss des Mietvertrages und der damit einhergehenden, aus § 546 BGB folgenden, Räumungsverpflichtung bei dessen Ablauf. Sie basiere somit auf einer gesetzlichen Rechtsfolge, die grundsätzlich hingenommen werden müsse. Der Umstand, dass die Vermieterin bei ihrem Entgegenkommen und dem Verzicht auf die Ausübung ihres Rechts von den dadurch eintretenden Vorteilen der Mieter partizipieren wollte, führe nicht zur Sittenwidrigkeit der Vereinbarung. Diese verstoße auch nicht gegen „grundlegende Wertungen der Rechts- oder Sittenordnung“, wobei sich diese Beurteilung immer an einer Gesamtwürdigung des Rechtsgeschäfts auszurichten hat. Ob für die gemietete Fläche, von der Aufbauten zu entfernen sind, ein hoher oder niedriger Mietzins zu zahlen ist bzw. war, sei deshalb ohne Belang.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 558 Abs.5, 558a

Angabe von öffentlichen Drittmitteln zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen

Drittmittel sind in einem Mieterhöhungsverlangen nur dann anzugeben, wenn sie bei der Berechnung der neuen (erhöhten) Miete anzurechnen sind. Die Anrechnungspflicht von Drittmitteln endet zwölf Jahre nach der mittleren Bezugsfertigkeit des geförderten Objekts

BGH, Urteil vom 13.6.2012, VIII ZR 310/11

Bedeutung für die Praxis

Das Begründungserfordernis des § 558a Abs. 1 BGB, insbesondere die sich nach der Rechtsprechung des BGH hieraus ergebende Obliegenheit des Vermieters, für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen erhaltene Drittmittel anzugeben, ist kein Selbstzweck. Es dient vielmehr dem berechtigten Informationsbedürfnis des Mieters. Er soll mit den aus dem Mieterhöhungsverlangen ersichtlichen Angaben in die Lage versetzt werden, dessen Berechtigung zu überprüfen. Ausgehend von diesem Zweck, sind erhaltene Drittmittel in dem Mieterhöhungsverlangen nur dann anzugeben, wenn sie bei der Ermittlung der neuen (erhöhten) Miete anzurechnen sind. Eine Anrechnungspflicht kann jedenfalls dann nicht mehr bestehen, wenn die Fördermittel aufgezehrt sind, da der Eigentümer/Vermieter ansonsten auf Dauer gehindert wäre, sein Eigentum wirtschaftlich zu verwerten. Bei der Bemessung der maximal zulässigen Anrechnungsfrist ist von § 558 Abs. 5 BGB in Verbindung mit § 559 Abs. 1 BGB auszugehen. Danach ist bei verlorenen Zuschüssen die Erhöhung der jährlichen Miete um 11% des auf die jeweilige Wohnung entfallenden Förderbetrags zu kürzen. Der Gesetzgeber hat somit eine Regelung geschaffen, die dazu führt, dass der gewährte Zuschuss nach etwas über neun Jahren durch die verminderte Mieterhöhung aufgezehrt ist. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung des Zuschussbetrags ergibt sich nach Auffassung des BGH mithin ein Anrechnungszeitraum von zwölf Jahren.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



VERTRAGSRECHT

WEG § 27; BGB §§ 631 ff.

Beauftragung eines Architekten durch Verwalter

Die Beauftragung eines Architekten zur Planung von Instandsetzungsmaßnahmen größeren Ausmaßes durch den WEG-Verwalter ohne Ermächtigung ist unwirksam.

KG vom 09.11.2010, 21 U 133/09 und BGH, Beschluss vom 22.03.2012, VII ZR 206/10

Bedeutung für die Praxis

Sowohl für Architekten als auch für WEG-Verwalter ist Vorsicht bei Abschluss von Architektenverträgen geboten. Der Architekt muss

die zugrunde liegende Ermächtigung des Verwalters genau prüfen; der WEG-Verwalter läuft Gefahr, sich in erheblicher Höhe haftbar zu machen, wenn er Bau- oder Architektenleistungen ohne entsprechende Beschlusslage beauftragt.

Rechtsanwalt Dr. Carl-Christian Voscherau
Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte
www.breiholdt-voscherau.de



WEG § 10 Abs. 3 Zuordnung eines Sondernutzungsrechts zu Miteigentumsanteil

Ein Sondernutzungsrecht kann auch einem Miteigentumsanteil an einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit zugeordnet werden.

BGH, Beschluss vom 10.5.2012, V ZB 279/11

Bedeutung für die Praxis

Der BGH hat hier praxisfreundlich einen langjährigen Meinungsstreit entschieden, ggf. sogar beendet. Auch ein Bruchteilseigentümer ist Wohnungseigentümer. Aus dem Wortlaut des § 10 WEG ergeben sich insoweit keine Beschränkungen auf Alleineigentümer. Für diese direkte Zuordnung zu nur einem Bruchteilseigentümer besteht auch ein praktisches Bedürfnis. Der Bruchteilseigentümer hat oft ein berechtigtes Interesse daran, z. B. ein Sondernutzungsrecht ohne Mitwirkung des weiteren Miteigentümers (hier: einer Duplexgarage) zu erwerben. Wäre die Zuordnung des Sondernutzungsrechts nur zu der Teileigentumseinheit insgesamt möglich, müsste der weitere Miteigentümer bei dem Erwerb mitwirken und anschließend mit einer Benutzungsregelung hinsichtlich des Sondernutzungsrechts treffen.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 46; ZPO §§ 511 Abs. 4, 522 Abs. 1 Satz 4 Anfechtungsklage und Beschlussvollziehung

Der Vollzug eines Beschlusses führt zwar normalerweise nicht zum Fortfall des Rechtsschutzinteresses an einer Beschlussanfechtungsklage. Anders ist es aber dann, wenn im Einzelfall ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft keinen Nutzen mehr bringen kann und Auswirkungen der Beschlussanfechtung auf Folgeprozesse der Wohnungseigentümer untereinander, gegen den Verwalter oder gegen Dritte sicher auszuschließen sind.

BGH, Beschluss vom 10.5.2012, V ZB 242/11

Bedeutung für die Praxis

Hier lag ein seltener Ausnahmefall vor: Der angefochtene Beschluss betraf die zeitnah bereits erfolgte Verteidigung der übrigen Wohnungseigentümer gegen die Anfechtungsklage der Kläger. Die Beauftragung eines Anwalts kann die Ungültigerklärung des Beschlusses nicht rückgängig machen (vgl. § 47 FamFG analog). Die Entscheidung über die Verteidigung gegen die Klage mussten die übrigen Wohnungseigentümer zeitnah zur Zustellung der Klage treffen. Inhaltlich waren sie frei. Wenn der angegriffene Beschluss sich nur mit dem Verhalten der übrigen Wohnungseigentümer befasst und keine Aussage zu der Aufbringung der Kosten der Prozessführung und einer etwaigen Inanspruchnahme von Verwaltungsvermögen enthält, nimmt er eine Entscheidung darüber nicht vorweg.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZVG § 10 Abs. 1 Nr. 2; BGB § 268 Zahlungen des Hausgeldschuldners in der Zwangsversteigerung

Die von dem Schuldner in einem Zwangsversteigerungsverfahren gezahlten Hausgelder vermindern – im Unterschied zu den Zahlungen ablösungsberechtigter Dritter nach § 268 BGB – nicht den Höchstbetrag nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 ZVG, bis zu dem die Hausgeldansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft aus der Rangklasse 2 zu befriedigen sind.

BGH, Beschluss vom 14.6.2012, V ZB 194/11

Bedeutung für die Praxis

Die Begrenzung der Privilegierung von Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung hat zur Folge, dass bei der Verteilung des Erlösüberschusses Hausgeldansprüche nur in Höhe von maximal 5% des festgesetzten Verkehrswerts vor den Ansprüchen anderer Gläubiger aus den nachfolgenden Rangklassen 3 und 4 zu befriedigen sind. Wird die Forderung der Gemeinschaft z. B. durch Banken abgelöst, kann die privilegierte Rangklasse 2 nicht mit weiteren Hausgeldern „nachbesetzt werden“. Anderes – und das ist neu – gilt nunmehr auch nach BGH für Zahlungen des Schuldners. Das Vorrecht kann weiter bis zur gesetzlichen Obergrenze in Anspruch genommen werden. Leistet der Schuldner nur einen Teilbetrag auf die rückständigen, im Verfahren angemeldeten Hausgeldansprüche, rücken die weiteren Hausgeldansprüche von der Rangklasse 5 in die Rangklasse 2 auf. Perfekt!



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 10 Abs. 2 Satz 3; BGB § 242 Regelung der sachenrechtlichen Zuordnung

Von der inhaltlichen Ausgestaltung des Gemeinschaftsverhältnisses ist eine vertragliche Regelung der sachenrechtlichen Zuordnung zu unterscheiden; sie kann nicht Gegenstand einer Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG sein.

BGH, Urteil vom 11.5.2012, V ZR 189/11

Bedeutung für die Praxis

§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG betrifft nur schuldrechtliche Vereinbarungen, die dennoch durch Eintragung in das Grundbuch verdinglicht werden können und sollten. Hierunter fällt auch die isolierte Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum und umgekehrt. Eine vertragliche Regelung der sachenrechtlichen Zuordnung kann nicht Gegenstand einer Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG sein. Daher lässt sich auch ein Anspruch auf Zustimmung zur Änderung der sachenrechtlichen Zuordnung des Wohnungseigentums aus § 10 Abs. 2 WEG nicht herleiten. Werden die Regelungsgegenstände auf eine Weise miteinander verknüpft, die eine isolierte Betrachtung einzelner Regelungen nicht zulässt, scheidet ein Anspruch aus § 10 Abs. 2 WEG ebenfalls aus.



Dr. Olaf Riecke, Hamburg

GEWINNSPIEL

WER HAT DEN LÄNGSTEN DW-LAUFZETTEL?

Die DW ist ein klassisches „Umlaufheft“. Auch bei Ihnen in der Firma/Büro? Dann senden Sie uns ein Foto als .jpg oder .tif mit dem längsten Laufzettel der DW zu. Einsendungen bis zum 2. Oktober an redaktion@diewohnungswirtschaft.de. Der Gewinner erhält eine Eintrittskarte für die Expo Real am 9. Oktober 2012 zur Standparty bei den Deutschen Wohnungs- und Immobilienverbänden.



IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



Nicole Behrendt
Redaktionsassistentin
nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-22

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Jens Köhler, Matthias Mühle, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe, Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRA 4408

Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz und Registergericht Freiburg, HRB 5557; Martin Laqua, USt-IdNr. DE812398835

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,
Telefax: 040 520103-12, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,
www.diewohnungswirtschaft.de

Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion kein Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.

Partner in der Österreich: Robert Koch, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10 · A-1010 Wien

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

ANZEIGEN

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig seit 1.1.2012.

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

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

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

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

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 118,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 158,00 € jährlich. Abbestellkündigungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit Januar 2012).

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

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

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

THOMAS HEGEL SPRECHER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG (CEO), LEG NRW GMBH

Benchmarks mit anderen Wohnungsunternehmen? Neue Gebäudetechnologien und Managementverfahren? Das Wichtigste aus Städtebau und Mietrecht? Auch im Zeitalter der digitalen Wissensvermittlung bleibt die DW Die Wohnungswirtschaft ein kompaktes und unverzichtbares Fachmedium für den wohnungswirtschaftlichen Praktiker.



**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/miniabo

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

www.q-gmbh.com

Chancen nutzen:

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

Interessiert? Ich bin für Sie da:

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

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