Mat.-Nr. D5504-5144 13.10.10
9 783548 019967

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

10
2013

66. Jahrgang C 3188

1948 – 2013

65 JAHRE DW

NEUBAU + SANIERUNG

Zukunft des Wohnens:
So leben wir im Jahr 2030!

▸ 40

ENERGIE + TECHNIK

Energiekrisen und Energiewende:
Auswirkungen auf Wohngebäude

▸ 60

MARKT + MANAGEMENT

Die Entwicklungsphasen der
Wohnungsgemeinnützigkeit

▸ 86

Vertrauen Sie dem Marktführer

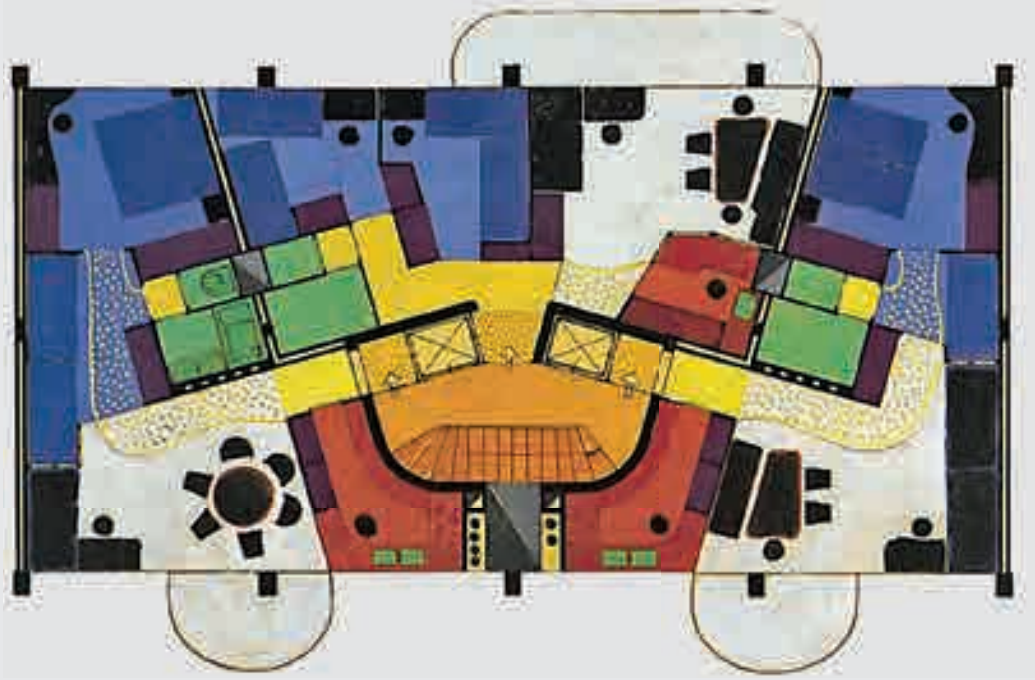
Ausführliche Informationen zu B & O: www.bo-wohnungswirtschaft.de

Mat.-Nr. D6504-5144 13.10.10
9 783548 019967

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

10
2013

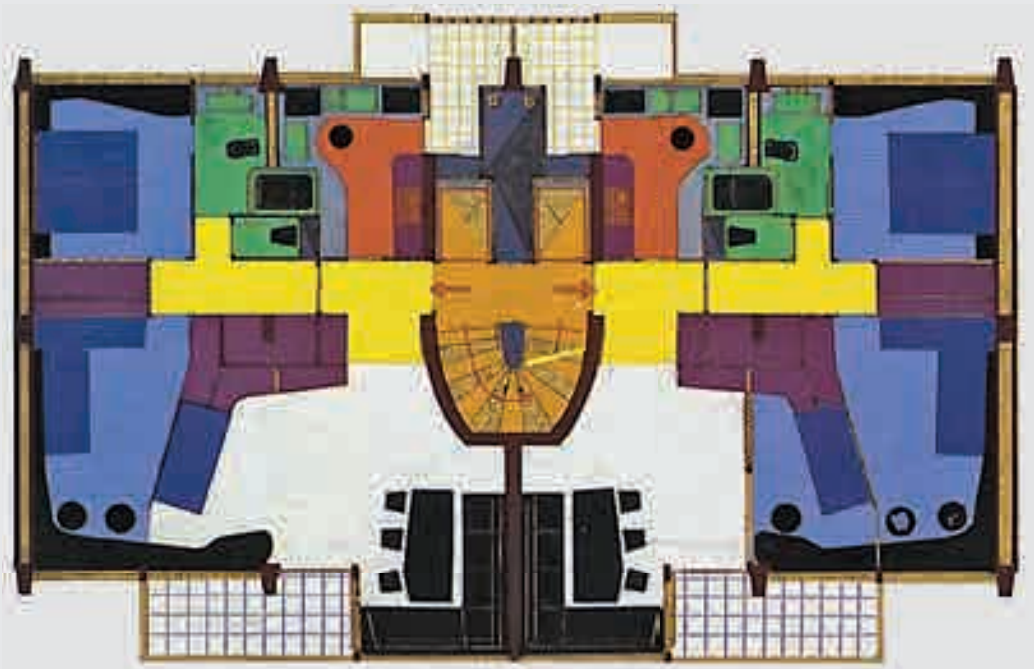
66. Jahrgang C 3188



WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU IN DER NACHKRIEGSZEIT

Wohn-Utopien

▸ 12



NEUBAU + SANIERUNG

Zukunft des Wohnens:
So leben wir im Jahr 2030!

▸ 40

ENERGIE + TECHNIK

Energiekrisen und Energiewende:
Auswirkungen auf Wohngebäude

▸ 60

MARKT + MANAGEMENT

Die Entwicklungsphasen der
Wohnungsgemeinnützigkeit

▸ 86

Carbon Fassadendämmung
Einfach unschlagbar

CAPAROL

powered by CARBON

Die Carbon Fassadendämmung von Caparol bietet Ihnen mit der patentierten Carbon-Verstärkung und der Nano-Quarz-Gitter Technologie bei Fassadenfarben und -putzen besondere Vorteile: Hohe Heizkosten-Ersparnis von bis zu 40 %. Besondere Schlagfestigkeit mit Hagelwiderstandsklasse 5. Dauerhaft saubere und schöne WDVS-Fassaden, jetzt auch mit Intensiv-Farbtönen bis Hellbezugswert 5. Nutzen Sie diese Vorteile für mehr Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Gestaltungsmöglichkeiten Ihrer Immobilien. www.caparol.de

Qualität erleben.

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

65 Jahre DW – eine Zeitreise

Seit Monaten arbeitet die Redaktion wie elektrisiert an dieser ganz besonderen Ausgabe: Was sollen wir aus 65 Jahren DW bringen? Wir haben uns dazu entschieden, keine Nabelschau zu betreiben. Dass die DW – im Oktober 1948 als GW Gemeinnützige Wohnungswirtschaft erstmals erschienen und mit Heft 9/1990 in Die Wohnungswirtschaft umbenannt – die unverzichtbare Plattform der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist, steht außer Frage. Wir wollen Ihnen mit diesem Heft Einblicke in die letzten 65 Jahre Wohnungswirtschaft vermitteln, die Sie zum Teil maßgeblich mitgeprägt haben.

Alle Artikel, die mit dem 65 Jahre DW-Logo gekennzeichnet sind, stellen einen Blick zurück, eine teils sehr persönliche Zusammenfassung von Ereignissen oder einen Ausblick auf künftige Branchenthemen dar. Wir haben Themen, die die Wohnungswirtschaft bis heute maßgeblich geprägt und nachhaltig verändert, zum Teil auch stark durchgerüttelt haben, mit namhaften Autoren entwickelt und umgesetzt – und bilden damit das Themenspektrum der letzten Jahrzehnte ab.

2012 haben wir die DW, wie sie heute erscheint, neu erarbeitet. Was in Zukunft bleibt – und das kann ich Ihnen versprechen – sind die Brandenburger-Hof-Gespräche, der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft und die hohe Qualität als verlässliche, authentische und unabhängige Informationsquelle.

Aber auch die Medien haben sich durch digitale Nutzungsmöglichkeiten verändert: Im Herbst 2011 konnten wir mit dem Newsletter Wohnungswirtschaft starten, der uns bis heute mit viel Rückenwind und immer noch stetig steigenden Abonnentenzahlen große Freunde macht: Jeden Donnerstagnachmittag gibt es Aktuelles aus der Woche.

Seit Sommer 2012 erscheint die DW auch online mit einem blätterbaren PDF: Alle Abonnenten können mit dem Erscheinungstermin des Heftes unter www.diewohnungswirtschaft.de die digitale Version nutzen. Alle Nichtabonnenten müssen sich sechs Monate gedulden...

Einen herzlichen Dank an dieser Stelle an unsere Anzeigenkunden: Lesen Sie in den Anzeigenmotiven, die zum Teil ganz speziell für diese Ausgabe gestaltet wurden, was sie der DW und der Branche für die Zukunft mitgeben.

Und last but not least erscheint zum 65. Geburtstag der erste DW-Krimi, für den wir den renommierten Krimiautoren Michael Koglin gewinnen konnten: Mord am Kanal. Lesen Sie, wie Hausmeister Hofer mit der sehr resoluten Mieterin Alice Winterfeld einen Mordfall aufklärt. Den Klappentext und den QR-Code zum Download finden Sie auf unserer letzten Seite. Dort sagt auch das gesamte Team der DW Danke!

Unser Jubiläum werden wir auf der Expo Real feiern. Am Montag, 7. Oktober um 17:30 Uhr, geht es auf dem Messestand des BID, Halle B2.220 um das Thema „Transparenz durch Kommunikation“, u. a. mit Axel Gedaschko. Sollten Sie in München sein, stoßen wir danach gerne mit Ihnen an!

Ulrike Silberberg

objectflor®
Your Flooring Partner

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

INDOOR AIR COMFORT eurofins GOLD CERTIFIED PRODUCT

www.objectflor.de

TITEL

▶ 12

Quelle: Archiv GTA / TU Darmstadt

Planerische Utopien und gebaute Realitäten

Aus Trümmern wuchsen Visionen – für neue Städte, neues Wohnen, eine neue Gesellschaft. Grundriss der Unité d' Habitation, Mainz 1947.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 18

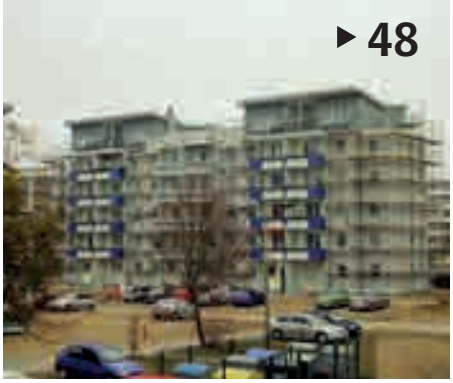
Quelle: Trave

Zur Entwicklung des Städtebaurechts

Wohnungsbau und Städtebau sind kaum zu trennen. Die DW zeichnet die Entwicklung nach und verdeutlicht die Funktion des Städtebaurechts.

NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 48



Quelle: IRS

Bauliches Erbe statt Bürde

Große Wohnsiedlungen erneuern – eine gesamtdeutsche Herausforderung: Wohnungsunternehmen lernen dabei voneinander

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT
10|2013

GRUSSWORTE ZUM GEBURTSTAG

4 **Axel Gedaschko**

6 **Vom Mitteilungsblatt zur anerkannten Zeitschrift**
Zur Geschichte der DW

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

8 **Meldungen**

12 **Wohnungs- und Städtebau in der Nachkriegszeit**
Von planerischen Utopien zur gebauten Realität

18 **Zur Entwicklung des Städtebaurechts**
Städtebauförderung, Städtebaurecht und Wohnungspolitik

24 **Wir sind immer dabei!**
Integrierte Stadtentwicklung und behutsame Stadterneuerung

65 JAHRE DW

Quelle: Archiv DW

ENERGIE UND TECHNIK

Quelle: MEV Verlag

Abschied von der Brutto-Warmmiete

Auch die Einführung der verbrauchs-abhängigen NK-Abrechnung hat die Arbeit der Wohnungsunternehmen verändert.

MARKT UND MANAGEMENT

Quelle: MEV Verlag

Digitalisierung einer Branche

Das DW-Jubiläum ist Anlass, die Entwicklung der IT zu vergegenwärtigen - und die sich daraus ergebenden Änderungen der Geschäftsabläufe.

28 **Vergangenheit, Gegenwart, Zukunft**
Eine Zeitreise mit der WGJ

32 **Rückblicke, Einblicke, Ausblicke**
Eine Zeitreise mit der ABG

NEUBAU UND SANIERUNG

36 **Meldungen**

40 **So leben wir im Jahr 2030!**
Zukunft des Wohnens

44 **Was bringt der Deutsche Bauherrenpreis?**
Hohe Qualität zu tragbaren Kosten

48 **Große Wohnsiedlungen erneuern - eine gesamtdeutsche Herausforderung**
Bauliches Erbe statt Bürde

52 **Senkung energetischer Sanierungskosten**
Bezahlbares Wohnen

ENERGIE UND TECHNIK

56 **Meldungen**

60 **Energiekrisen und die Energiewende**
Wie sich unsere Wohngebäude verändern

64 **Abschied von der Brutto-Warmmiete**
Vor über 30 Jahren

68 **Produkte und Dienstleistungen**

MARKT UND MANAGEMENT

72 **Meldungen**

76 **„Unsere heutigen Möglichkeiten sind so etwas wie Science-Fiction"**
Interview mit Klaus Leuchtmann

80 **Vom Wohnungsversorger, zum Tafelsilber, zum kommunalen Problemlöser?**
Kommunale Wohnungsunternehmen

82 **Was Gold wert ist, sollte man nicht versilbern**
Verkauf öffentlicher und kommunaler Wohnungsgesellschaften

86 **Die Entwicklungsphasen der Wohnungsgemeinnützigkeit**
Was bedeutete das WGG und was passierte danach?

90 **SEPA-Umstellung vergleichbar mit Währungsumstellung von DM zum Euro?**
Änderungen im Zahlungswesen

94 **Aktuelle Fragen zur SEPA-Umstellung bei Wohnungsunternehmen**
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

98 **Digitalisierung**
Wie Software und IT die Branche verändert haben und noch weiter verändern werden

102 **Stellenmarkt**

RECHT

107 **65 Jahre Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
Ein Rückblick

110 **Mietrecht,** 111 **WEG-Recht**

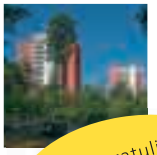
LETZTE SEITE

112 **Impressum**

Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
www.diewohnungswirtschaft.de

iwb INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien

»Quartier-entwicklung Ihre Vision – Unsere Erfahrung!«

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

Grußwort zum 65-jährigen Jubiläum der DW Die Wohnungswirtschaft

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Berlin

Liebe Leserinnen und Leser,

die DW feiert Jubiläum. 65 Jahre, ein stolzes Alter! Wem bei dieser Zahl noch Gedanken an den Renteneintritt in den Sinn kommen, weit gefehlt: Mit (fast) 66 Jahren, da geht es weiter mit journalistischer Tradition und informativer Moderne.

Aktuelle Praxisinformationen aus der Branche für die Branche, eine bunte Themenpalette sowie Qualitätsjournalismus – dafür steht die „DW Die Wohnungswirtschaft" seit jeher. Mit ihrer zuverlässigen und kompetenten Berichterstattung, stets aus der Perspektive von Geschäftsführern und Vorständen, ist und bleibt sie die zentrale Kommunikationsplattform der Wohnungswirtschaft.

Mehr denn je befindet sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aktuell in einer Zeit großer politischer und wirtschaftlicher Herausforderungen. Die Energiewende, der demografische Wandel sowie auch die europa- und weltweiten Entwicklungen an den Finanzmärkten stellen die Branche vor immer neue Aufgaben. Diese Veränderungen und Umbrüche, die Reaktionen von Politik und Unternehmerseite sowie das Zusammenspiel all dieser Faktoren machen eine umfassende Darstellung notwendig und erfordern den öffentlichen Diskurs. Das leistet die DW seit weit mehr als einem halben Jahrhundert mit einer fundierten und gewohnt guten Berichterstattung.

Städtebau und Stadtentwicklungspolitik als zeitloses Kernthema und gleichsam Alleinstellungsmerkmal der Wohnungswirtschaft hatten und haben in der DW stets den ihnen gebührenden, prominenten Platz in der immer größeren Themenbandbreite. Gleichzeitig finden brandaktuelle und in täglicher politischer Veränderung begriffene Bereiche wie der Energiesektor, die immer globaler werdende Finanzierungsthematik sowie rechtliche Entwicklungen ihren Raum in der ausgewogenen Themenpalette.

Die DW ist dabei nicht mehr nur Fachmagazin. Mit Veranstaltungen, branchenspezifischen Initiativen und Sonderveröffentlichungen erhält die Branche eine Rundumversorgung, auch was Zukunftsthemen und neue Trends angeht. So greifen die traditionsreichen Brandenburger-Hof-Gespräche regelmäßig aktuelle politische Entwicklungen auf und bieten einer exklusiven Runde der wichtigsten Wohnungsexperten der Branche die persönliche Plattform für fundierten Austausch. Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft hebt seit Jahren die Innovationskraft der Wohnungswirtschaft hervor – und betont das große Interesse der Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Zukunftsthemen zu setzen und sich stetig mit Blick auf vielversprechende Trends weiterzuentwickeln.

Einen neuen, modernen Akzent hat das DW-Team mit dem Relaunch des Magazins im letzten Jahr gesetzt. In frischer Optik und mit neu gebündelten Rubriken finden sich im Heft nun noch leichter und schneller die gesuchten Fachinformationen. Mehr Farbe und mehr Fotos, auch der Autoren, tragen zur nochmals verbesserten Übersicht und zur Erkennbarkeit der Informationen als praxisverbundenes Expertenwissen bei. Nicht zuletzt ermöglichen regelmäßig erscheinende Sonderhefte – beispielsweise zum Internationalen Genossenschaftsjahr – eine Fokussierung der öffentlichen Aufmerksamkeit auf besonders bedeutende Trends und Entwicklungen der Branche. Im digitalen Zeitalter sei natürlich auch der ansprechende Web-Auftritt der DW mit Online-Ausgaben und der wöchentlich erscheinende Newsletter lobend erwähnt.

Das 65-jährige Jubiläum der Zeitschrift bezeugt das hohe Niveau journalistischer Arbeit, auf dem die Redaktion ihre Leserinnen und Leser über die vielen Jahrzehnte umfassend und praxisgerecht zu allen Themen der Wohnungswirtschaft in Deutschland informiert hat. Für die Unternehmen aller drei Sparten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schafft die DW monatlich einen verlässlichen Kommunikationskanal und einfachen Weg der länderübergreifenden Vernetzung.

Ich gratuliere – stellvertretend für die rund 3.000 vom GdW bundesweit vertretenen Wohnungsunternehmen – dem erfolgreichen und kompetenten Team der DW ganz herzlich zu ihrem 65-jährigen Jubiläum, wünsche Ihnen viel Erfolg für die Zukunft und freue mich darauf, weiterhin mit Ihnen wichtige und spannende Themen zu erörtern.

Auch in Zukunft werden aktuelle und fachlich fundierte Informationen zu den brennendsten Themen aus Wohnungswirtschaft und -politik für den wirtschaftlichen Erfolg der Branche entscheidend sein. Diesen Service hat „DW Die Wohnungswirtschaft" ihren Leserinnen und Lesern Monat für Monat beeindruckende 65 Jahre geboten und wird dies – da bin ich mir sicher – auch in Zukunft leisten. Für diese Aufgabe wünsche ich der DW weiterhin viel Erfolg.

Auf die nächsten 65 Jahre und mehr!

Herzlichst Ihr

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

Nicht verpassen:
Wodis Sigma Forum 2013
26.11. – 27.11.2013

Ein gutes Gefühl, wenn alles wie am Schnürchen läuft.

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

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

we manage it for you

Aareon

1948

1969

1971

1985

65 JAHRE DW **Zur Geschichte der DW**

Vom Mitteilungsblatt zur anerkannten Zeitschrift

Die DW feiert ihr 65-jähriges Jubiläum. Ich gratuliere dazu und versuche mit diesem Artikel den Charakter und die Entwicklung der Zeitschrift zu schildern, soweit ich selbst beteiligt, betroffen und verantwortlich war.

Jürgen Steinert
Senator a. D. und
ehemaliger Präsident des GdW,
Berlin

Um es vorweg zu sagen: Die Zeitschrift ist heute eine wichtige und unverzichtbare Plattform der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für Informationen und Meinungen aus und über unsere Branche. Das jedoch war nicht immer so.

Inhalt, Aufmachung und Format

Als ich 1986 Vorsitzender des Vorstandes des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen wurde, gab es eine nach Inhalt, Aufmachung und Format eher bescheidene Zeitschrift, ein Mitteilungsblatt der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Der damalige Chefredakteur Herr Bauer war zu Hälfte mein Pressesprecher und zur anderen Hälfte Chefredakteur. Bezahlt wurde er vom Gesamtverband, der zugleich Herausgeber der Zeitschrift war, und gedruckt wurde sie im Hammonia-Verlag in Hamburg; ein Verlag im Eigentum der Regionalverbände und des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Nach 1945, also nach dem Ende des 2. Weltkrieges, wurde der Verlag durch die britische Besatzungsmacht in Hamburg lizensiert und zugelassen.

Finanzierung

Aus dem Haushalt des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen wurde die Zeitschrift – neben der Tatsache, dass wir den Chefredakteur bezahlten – mit regelmäßigen Zuschüssen subventioniert. Sie hatte den Charakter eines Mitteilungsblattes mit Informationen aus und über die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Meinungsvielfalt und kontroverse Standpunkte waren weder prägend noch die Regel. Im Gegenteil: Am Anfang meiner Tätigkeit, also in den Jahren 1986/87, wurden in den Gremiensitzungen die Inhalte einzelner Artikel kritisch diskutiert und für die Zukunft Änderungen verlangt. Gemessen an den Grundsätzen eines freiheitlichen Journalismus war ein solches Verhalten gegenüber dem Chefredakteur, und so stand er im Impressum, nichts anderes als Zensur. Diese Tendenz war zwar nicht mehrheitlich, aber vorhanden. Was wir jedoch bereits seinerzeit dringend brauchten – und das wurde bei solchen Debatten offenkundig –, war eine Zeitschrift geprägt von Meinungsvielfalt und kritisch-konstruktiven Beiträgen. Dazu bedurfte es einer grundsätzlich geänderten Struktur. Folglich wurde am Ende einer langen Debatte beschlossen, dass Herausgeber dieser Zeitschrift nicht mehr der Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen sein solle, sondern der Hammonia-Verlag. Ihm wurde die Zeitschrift übertragen, allerdings mit einer vertraglichen

Die DW ist heute schon längst kein Mitteilungsblatt mehr, sondern eine journalistisch anspruchsvolle Zeitschrift, die zu den wichtigsten Publikationen unserer Branche gehört.

1990

1994

2002

2003

Klausel, die dem Gesamtverband Eingriffs- und Rückholrechte einräumte, falls die Entwicklung der Zeitschrift aus Sicht des Gesamtverbandes gefährdet sein würde.

Journalistische Entfaltung

Darüber hinaus wurde der Chefredakteur ebenfalls dem Hammonia-Verlag zugeordnet und er wurde erstmals journalistisch unabhängiger und in seiner Rolle und Funktion gestärkt. Von der Aufgabe des Pressesprechers des Gesamtverbandes wurde er in der Folgezeit befreit. Ergänzend wurde beim Hammonia-Verlag der Zeitschrift ein Redaktionsbeirat zugeordnet, bestehend aus Persönlichkeiten der Verbände und Unternehmen, die den Chefredakteur begleiten und beraten sollten.

Für die Position des Chefredakteurs bzw. der Chefredakteurin gibt es im Zusammenhang mit der DW eine Besonderheit. Er bzw. sie muss Blattmacher/-in, Schreiber/-in und Rechercheur/-in in einer Person sein. Ein solches Anforderungsprofil ist bei Journalisten nicht häufig anzutreffen. Entweder sie sind Blattmacher oder sie sind gute Journalisten, die schreiben und recherchieren können. Hinzu kam, dass im Laufe der Jahre die Subventionen für die DW aus dem Haushalt des Gesamtverbandes ersatzlos gestrichen wurden und die Zeitschrift sich selbst durch Verkauf und Anzeigen finanzieren musste.

Format und Charakter

Dieser radikale Strukturwandel ist überzeugend und nachhaltig gelungen und er war nur möglich, weil die jeweils verantwortlichen Chefredakteure und Chefredakteurinnen sowie ihre Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen viel Kraft und Energie, Fähigkeiten und Ideen entwickelt und eingesetzt haben. Stellvertretend gilt mein persönlicher Dank, Respekt und Anerkennung für die herausragende journalistische Leistung für die Vergangenheit Herrn Neuhöfer und für die Gegenwart Frau Silberberg. Beide haben zu ihrer Zeit und in ihrer Art der Zeitschrift Format und Charakter gegeben.

Die DW ist heute schon längst kein Mitteilungsblatt mehr, sondern eine journalistisch anspruchsvolle Zeitschrift, die zu den wichtigsten Publikationen unserer Branche gehört. Sie wird geschätzt und geachtet und wer auf dem Laufenden sein will, muss sie lesen. Sie ist gut gemacht, immer am Puls der Zeit mit aktuellen Themen und zur Meinungsbildung und als Informationsplattform unserer Branche nicht mehr wegzudenken.

Nochmals herzlichen Glückwunsch zum Jubiläum! ■

ZWISCHENRUF

Gehören große Wohnsiedlungen zur europäischen Stadt?

Die Frage mutet seltsam an, da sie im Unterton die Möglichkeit unterstellt, dass die Masse des europäischen Baugeschehens des 20. Jh. „uneuropäisch" sei. Damit spielt sie offenbar auf die in einigen Planerkreisen anzutreffende Auffassung an, dass die europäische Stadt eine räumliche Form ist, die mit der der Blockrandbebauung des 19. Jh. ihren krönenden Abschluss gefunden hat. Alles Spätere, die Städtebaumoderne des 20. Jh. im Allgemeinen und die nach dem 2. Weltkrieg errichteten Wohnsiedlungen im speziellen, seien ein städtebaulicher Unglücksfall, den es tunlich zu entsorgen oder durch „kritische Rekonstruktion" in eine europakompatible Form zu überführen gilt - und am Besten sei dieser ganze Städtebauschrott nie gebaut worden. Walter Gropius, Bruno Taut und Mies van der Rohe würden sich verwundert die Augen reiben.

„Europa" und „Stadt" durch Städtebau zu definieren ist heikel. Die Europäische Stadt war und ist ein zivilisatorisches Projekt ihrer Bürger. Sie beginnt mit der Idee der antiken Polis, dass der Zusammenschluss freier Bürger den Staat bildet und mündet in der über Jahrhunderte geformten und gegen Herrscherwillkür erkämpften Idee der Selbstverwaltung, für die sich die kommunalen Gemeinwesen unterschiedlichste Leitbilder und Regeln gegeben haben.

Die „Leipzig-Charta der europäischen Stadt" greift diese Wurzeln auf und stellt den sozialen Zusammenhalt innerhalb eines demokratischen Gemeinwesens als grundlegendes Leitbild ins Zentrum. Zu dessen Verwirklichung wird den europäischen Staaten vorgeschlagen, - und erst jetzt kommt der Städtebau zumindest indirekt ins Spiel - auf integrierte Stadtentwicklung unter Beteiligung der Stadtgesellschaft und die besondere Förderung benachteiligter Stadtquartiere zu setzen.

In dieser sozialpolitischen Tradition stehen die großen Wohnsiedlungen des 20. Jh. als Gegenentwurf zur Mietskaserne der Gründerzeit und zum Spekulantentum haben unsere Altvorderen unter Kampfbegriffen wie „Licht, Luft, Sonne" eine aufgelockerte Wohnform entwickelt, die auf gutes Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung mit der dazugehörenden Versorgung zielte. Mit Hinterhöfen und dem Unterschied zwischen Beletage und Kellerwohnung sollte Schluss sein. Und das ist überzeugend gelungen.

Sind die Siedlungen der 1920er Jahre mittlerweile schon Weltkulturerbe, so werden ihre ungleich größeren, den gleichen städtebaulichen und sozialen Prinzipien folgenden Nachfolger erst zögernd als Leistung wahrgenommen, die zur Überwindung der Wohnungsnot führte und die dicht bevölkerten Altstädte so entlastete, dass diese - zwei Generationen später - zum behutsam sanierten städtebaulichen Inbegriff der „Europäischen Stadt" werden konnten. Allein schon die schiere Größe der Siedlungen hat ebenso wie mancherorts unsensible Belegungspolitiken dazu geführt, dass einige der großen Wohnsiedlungen zu Sorgenkindern mit negativem Image wurden. Mittlerweile kommt in vielen europäischen Ländern ein weitreichender und behutsamer Umbauprozess in Gang, der die Siedlungen an neue energetische wie demografische Erfordernisse anpasst und gleichzeitig bezahlbares Wohnen für viele ermöglicht. Diese Erneuerung als großes europäisches Projekt zu unterstützen, ist eine der derzeit interessantesten planerischen Aufgaben. Die Siedlungen und ihre Bewohner pauschal zu diffamieren, dagegen allzu einfallslos.

Dr. Bernd Hunger
Kompetenzzentrum
Großsiedlung
Berlin

Symposium anlässlich der Gründung der GEWOBAG-Stiftung

GEWOBAG-Stiftung Berliner Leben

Mit dem Symposium „Verantwortung für die Zukunft - Politik, Wissenschaft, Medien und Wohnungswirtschaft im Dialog" feiert die GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin am **16. Oktober 2013** in Berlin die Gründung ihrer Stiftung Berliner Leben.

Im Rahmen der hochkarätig besetzten Veranstaltung gratuliert die GEWOBAG nicht nur ihrem Aufsichtsratsvorsitzenden Lutz Freitag, dem langjährigen Präsidenten des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zum 70. Geburtstag.

Experten, wie Prof. Dr. Julian Nida-Rümelin, Axel Gedaschko und Dr. Herbert Rische, diskutieren darüber hinaus u. a. über soziale Sicherungssysteme, die Gestaltungsmöglichkeiten kulturell und sozial vielfältiger Wohnquartiere sowie das Wohnen im Alter. Vor dem Hintergrund einer immer vielfältiger, schneller und gleichzeitig immer weniger überschaubar und berechenbar werdenden Welt wird die Verantwortung von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft für das Gemeinwesen, die Stadt und die Quartiere immer wichtiger. Das Symposium will Impulse geben - für die Suche nach Lösungen und Antworten auf die Fragen, ob Ethik und Moral größeren Einfluss auf das praktische wirtschaftliche Handeln erhalten müssen oder auf welche Weise sich die Einzelinteressen von Unternehmen, Bürgern und Institutionen für das Gemeinwohl bündeln lassen.

Beispiel eines unterstützten Kiezprojekts: die beiden großen Fans des Projekts Isigym Boxsport zeigen, worum es geht

Quelle: GEWOBAG, Foto: Tina Merkau

Das Symposium gibt darüber hinaus einen Einblick in die Arbeit der neuen Stiftung und ihrer Projekte, wie „Abenteuer Oper!" für Berliner Grundschüler oder dem Verein Isigym Boxsport Berlin.

Weitere Informationen:
symposium@gewobag.de

Umnutzung

Ehemaliges Kinderkrankenhaus wird Wohnquartier

Quelle: Howoge

350 bis 400 Mietwohnungen werden hier in dem Neubauprojekt entstehen

Auf dem Grundstück des ehemaligen Kinderkrankenhauses „Lindenhof“ in Berlin-Lichtenberg plant die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH die Realisierung eines Neubauprojekts. Insgesamt sollen auf dem 7,3 ha umfassenden Areal ca. 350 bis 400 Mietwohnungen entstehen. Dafür hat das Unternehmen einen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgelobt. Den ersten Platz belegte das Architekturbüro BE Berlin in Kooperation mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten. Eingebettet in den Landschaftspark Herzberge verlangt dieses Areal einen besonderen Umgang mit einer Neubebauung. „Mit dem Ideenwettbewerb stellen wir die Weichen für den Bau eines weiteren Wohnungsquartiers in Lichtenberg und führen unsere Neubauoffensive konsequent fort. Unser Ziel ist die Umsetzung eines Konzeptes, das eine Verbindung zwischen qualitätvollem Neubau, den vorhandenen Park- und Grünflächen, aber auch zur Frankfurter Allee Nord herstellt“, erklärt Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der HOWOGE. Der Baustart ist für das Jahr 2014/2015 geplant.

Weitere Informationen:
www.howoge.de

BUCHTIPP

Beiträge zur Migrations- und Integrationsforschung

Anlässlich des 60-jährigen Bestehens des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge startet die Veröffentlichung „Beiträge zur Migrations- und Integrationsforschung“ mit einem Überblick über 60 Jahre Bundesamt. In einem Artikel wird die Frage diskutiert, warum die migrations- und integrationspolitischen Reformen Ausdruck eines noch nicht abgeschlossenen Paradigmenwechsels sind. Weitere stellen den Stand und die Perspektiven der Migrationsforschung aus Sicht der Arbeitsmigration und Arbeitsmarktforschung sowie ethnisch-soziale Segregation in Städten dar.

Weitere Informationen und Bestellung unter:
www.bamf.de

Münchner Wohnlabor

Kooperationsprojekt ausgezeichnet

Quelle: GWG

Ihre Eindrücke setzen die Schüler in verschiedenen Räumen gestalterisch um

In einem zweiwöchigen Unterrichtsprojekt hatten Schüler der achten Klasse des Münchner Städtischen St.-Anna-Gymnasiums die Möglichkeit, zum Thema Architektur zu forschen. Das Kooperationsprojekt der GWG München und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung mit der Schule hatte zum Ziel, Interesse für die Themen Städtebau, Architektur und Wohnungsbau zu wecken. Dafür wurde es beim Münchner Schulwettbewerb für Stadtentwicklung 2012/2013 mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Im Rahmen des Projekts machten die Schüler Exkursionen zu verschiedenen Beispielen des Siedlungsbaus und richteten in einer GWG-Wohnanlage selbständig ein Wohnlabor ein.

Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

kirchhof software

Das KIRCHHOF PROWOH®

KIRCHHOF PROWOH®
Die Software für die Wohnungswirtschaft

SEPA-Forum in Düsseldorf
24.-25.10.2013

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

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

Quelle: Sascha Schlenz, wbg Nürnberg

Die Bahnbrache an der Kieslingstraße am Nordostbahnhof in Nürnberg

Konversion
Wohnungsbau auf Bahnbrache

Das kirchliche Wohnungsunternehmen Joseph-Stiftung und die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen starteten den Bau moderner Wohngebäude auf einem 41.000 m² großen ehemaligen Bahngelände am Nordostbahnhof in Nürnberg. Durch die Joseph-Stiftung werden 28 Eigenheime errichtet, die Grundstücksgrößen zwischen 135 m² und 220 m², sowie Wohnflächen von etwa 135 m² aufweisen. Ein Teil der Eigenheime soll öffentlich gefördert werden. Mit der Fertigstellung ist bis Ende 2014 zu rechnen. Seitens der wbg Nürnberg werden 26 Eigenheime errichtet, die Grundstücksgrößen zwischen 164 m² und 358 m² mit Wohnflächen von 107 m² und 179 m² haben. Auch seitens der wbg ist für einen Teil der Häuser eine öffentliche Förderung möglich. Zusätzlich errichtet die wbg Nürnberg ab Frühjahr 2014 rund 100 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte. Für diese Aufgabe wurde ein Gutachterverfahren mit Beteiligung von fünf Architekturbüros durchgeführt. Dabei bekamen die Büros Aicher & Hautmann und Loebermann & Bandlow den Zuschlag.

Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de

Überbelegung von Wohnraum
7% in bengten Wohnverhältnissen

Im Jahr 2011 lebten 7% der deutschen Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung. Das teilte das Statistische Bundesamt mit. Dies beträfe besonders Personen mit geringem Einkommen. Die Überbelegungsquote lag unter armutsgefährdeten Personen mit 20% fünf Mal höher als die nicht-armutsgefährdeter Menschen. Eine Überbelegung liegt vor, wenn z. B. jeder über 18 Jahre alten Person bzw. einem Paar nicht jeweils ein eigener Raum zur Verfügung steht. Kinder unter 12 Jahren dürfen nach dieser Definition höchstens zu zweit in einem Raum untergebracht sein.

Weitere Informationen:
www.destatis.de

Selbstverpflichtung
Vielfalt fürs Quartier

Die Straße Lange Reihe als Lebensader des zentralen Hamburger Stadtteils St. Georg soll nicht von Filialisten und Restaurantbetrieben dominiert und damit zur uniformen Einkaufsstraße werden, sondern zu einem vielfältigen Angebot im Stadtteil beitragen. Das haben elf Grundeigentümer in einer Absichtserklärung fürs Quartier festgelegt. Die Eigentümer, die für einen wesentlichen Teil der Einzelhandelsflächen und der Gebäude verantwortlich sind, reagieren damit auf öffentliche Proteste im Quartier und treten dem Vorwurf entgegen, dass sie zu Gunsten von Profit und zu Lasten der bisherigen Anbieterstruktur und der Attraktivität im Stadtteil agierten.

Auf Initiative des Bezirksamtsleiters von Hamburg-Mitte hatten einige Vermieter die Arbeitsgemeinschaft Lange Reihe ins Leben gerufen und eine Absichtserklärung (Letter of Intent) entworfen. Im Rahmen der Selbstverpflichtung erklären sich die Beteiligten nun bereit, interessanten Geschäftskonzepten bei der Vermietung den Vorzug gegenüber einer Gewinnmaximierung zu geben. Sie wollen damit der Verantwortung für den Stadtteil gerecht werden und einen Anstieg der Mieten sowohl für Wohn- als auch Gewerberaum verhindern.

Zu den Unterzeichnenden gehören nicht nur Einzeleigentümer und Investoren, sondern auch das kommunale Hamburger Wohnungsunternehmen SAGA GWG und die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG, die Bestände im Kiez um die Lange Reihe und den benachbarten Hansaplatz haben. „Der Zusammenschluss von unterschiedlichen Gewerbeanbietern am Standort Lange Reihe macht deutlich, dass das strategische Interesse, sich mit einem von herkömmlichen Einkaufsstraßen unterscheidenden Gewerbemix abzuheben und damit auch zu positionieren, größer ist als eine reine Gewinnmaximierung. Der gute Ruf des Quartiers und damit die nachhaltige Bewirtschaftung stehen im Vordergrund“, erklärte SAGA-GWG-Vorstand Willy Hoppenstedt. „Unsere Baugenossenschaft engagiert sich seit Jahren für den Erhalt eines bunten St. Georg. Die besondere Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten und die kleinen Dorfläden müssen erhalten bleiben. Für die Menschen und unsere Stadt bringen wir uns aktiv ein erklärt BGFG-Vorstand Ingo Theel.

Quelle: BGFG

Bestand der BGFG am Hansaplatz, ganz in der Nähe der Langen Reihe

Weitere Informationen:
www.hamburg-mitte.hamburg.de

RWE

MEHR UNTER EINEM DACH:

ENERGIE UND SERVICES FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

> Individuelle Strom- und Erdgasangebote mit Vorteilen für Sie und Ihre Mieter
> Maßgeschneiderte Services zur Unterstützung Ihrer täglichen Arbeit:
- Leerstandsmanagement
- Elektronische Abrechnung
- Mobiler Einmietungsprozess
> Innovative Energiekonzepte für Quartiere:
- Datenaufnahme und Konzepterstellung
- Planung – Bau und Betrieb von Anlagen
- Vor Ort erzeugte Energie für Ihre Mieter
> Persönliche Ansprechpartner für Ihre Fragen!

Weitere Informationen unter:
www.rwe.de/wohnungswirtschaft

VORWEG GEHEN

65 JAHRE DW

Von planerischen Utopien zur gebauten Realität

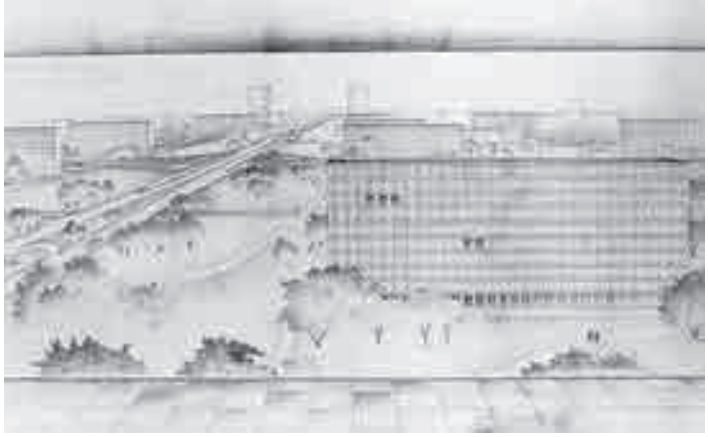
Wohnungs- und Städtebau in der Nachkriegszeit

Angesichts des Ausmaßes der Kriegszerstörungen dachten in der Nachkriegszeit Planer und Stadtväter vielerorts an „neue“ Städte und bauliche Strukturen für die „neue“ Gesellschaft. Die Realität des Wiederaufbaus der Städte war dann meist weniger radikal, die Leitbilder und Visionen prägen die Stadt- und Wohnquartiere aber bis heute. Der Architekturtheoretiker und -historiker Werner Durth beschreibt diese erste Phase der städtebaulichen Entwicklung.

Prof. Dr. Werner Durth
Fachbereich Architektur
TU Darmstadt

„Was blieb, nachdem Bombenangriffe und Endkampf eine mechanische Auflockerung vollzogen, gibt uns die Möglichkeit, eine Stadtlandschaft zu gestalten. Die Stadtlandschaft ist für den Städtebauer ein Gestaltungsprinzip, um der Großsiedlungen Herr zu werden. Durch sie ist es möglich, Unüberschaubares, Maßstabloses in übersehbare und maßvolle Teile aufzugliedern und diese Teile so zueinander zu ordnen, wie Wald, Wiese, Berg und See in einer schönen Landschaft zusammenwirken. So also, dass das Maß dem Sinn und dem Wert der Teile entspricht und so, dass aus Natur und Gebäuden, aus Niedrigem und Hohem, Engem und Weitem eine neue lebendige Ordnung wird.“[1]

Mit diesen Worten eröffnete am 22. August 1946 der Architekt Hans Scharoun, seit Mai 1945 im Magistrat von Gesamt-Berlin als Stadtbaurat mit Planungen zum Aufbau der Stadt beauftragt, im Weißen Saal des Stadtschlosses eine Ausstellung zur Zukunft der ehemaligen Reichshauptstadt, die nach dem Ende des Weltkriegs einem Trümmerfeld glich. Jetzt sollte die Zerstörung als Chance



Perspektive zum Kollektivplan, der die bestehende Stadtstruktur Berlins radikal überplante. Zeichnung von Selman Selmanagic, Berlin 1946

genutzt und jener Traum Wirklichkeit werden, der seit der Jahrhundertwende die Reformbewegungen im Städtebau beflügelt hatte: die Verwandlung der Großstadt in einen bewohnten Garten, in dem verschiedene Haus- und Wohnungstypen den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner entsprechen sollten, nun ausgestattet mit Reihenhäusern, Teppichsiedlungen und Hochhausscheiben im Grünen, wie die ersten Skizzen 1946 anschaulich zeigen. Diese Vision stand in hellem Kontrast zur steinernen Stadt der Mietskasernen und Korridorstraßen, in denen vor Kurzem erst zehntausende von Menschen erstickt, verbrannt, von herabstürzenden Wänden erschlagen worden waren.

Neue Städte aus Ruinen: Licht, Luft und Sonne

In Kontrast zum Grauen ringsum entstanden Bilder der Hoffnung, entworfen gegen die Not und die Angst der Gegenwart, Träume in Trümmern, fernab der Wirklichkeit des Jahres 1946.[2] Die alte Stadt schien unwiederbringlich verloren, nun sollte an ihrer Stelle eine gänzlich neue entstehen, in Versöhnung mit der Natur, als Bedingung der Möglichkeit eines besseren Lebens künftiger Generationen. Während Hans Scharoun in seinem Planungskollektiv mit Billigung der Alliierten in Berlin über die Sektorengrenzen hinweg den Aufbau der Stadt als Bandstadt im Netz neuer Schnellstraßen und mit grüner Mitte im Urstromtal der Spree entwarf, planten in Hamburg deutsche Architekten im Auftrag der britischen Besatzungsmacht schlanke Wohnhochhäuser in Stahlkonstruktion über den Trümmern eines ehemals dicht bebauten Wohnquartiers: Die Grindel-Hochhäuser sind bis heute als frühe Zeichen der Nachkriegsmoderne mit hoher Wohnqualität erhalten.

In der französischen Besatzungszone waren es Kollegen aus Frankreich, die für Städte des Saarlands und die künftige Landeshauptstadt Mainz nach dem Vorbild der von Le Corbusier entworfenen, ab 1947 in Marseille errichteten Unité d' Habitation Hochhochscheiben in weiten Parklandschaften vorsahen.[3] Zur Werbung für ihre Entwürfe konfrontierte die Section du Plan in Mainz auf großen Ausstellungstafeln kontrastreich Bilder einer lichten Zukunft mit denen einer dunklen Vergangenheit.

Angelegt über den Trümmern der alten Stadt, war das neue Mainz in einem strengen Raster von Hochhäusern durchgearbeitet bis in Details der Wohnungsgrundrisse und ihrer Möblierung, doch wurden die Pläne bald zu den Akten gelegt, da statt solcher Visionen die drängenden Aufgaben der Behausung und Versorgung für Massen von Obdachlosen, Evakuierten, Flüchtlingen und Vertriebenen zu verwirklichen waren.

Die Schätzungen zur Zahl der Opfer des Luftkriegs reichen bis zu einer halben Million; mehr als 130 Städte waren mindestens einmal Ziel eines Großangriffs geworden. Millionen von Menschen waren aus den bedrohten Städten ins Umland geflohen oder in ländlichen Gebieten angesiedelt worden, die Zahl der bei Kriegsende evakuierten Menschen wird auf 4 bis 5 Mio. geschätzt, denen die Rückkehr in die Städte jedoch auch nach dem Ende der Kämpfe noch nicht möglich war, wie ein Blick auf das Ausmaß der Zerstörungen verdeutlicht.[4]

Wohnungsbedarf: neue Quartiere in der Stadtlandschaft

In den vier Besatzungszonen gab es rund 16 Mio. Wohnungen, von denen im Sommer 1945 etwa 2,5 Mio. total zerstört und 4 Mio. in unterschiedlichem Grad beschädigt waren. Trotz des allgegenwärtigen Elends in den Städten versuchten viele der vor den Bomben Geflohenen bald wieder in ihren alten Stadtteilen Obdach zu finden, richteten sich notdürftig in Kellern und Ruinen, verlassenen Schulen und Kasernen ein.[5] Unter dem Druck reglementierter Wohnungsvergabe durch Besatzungsbehören und Kommunalverwaltungen rückten in den noch bewohnbaren Häusern die Menschen so dicht zusammen, dass vielerorts mehrere Familien eine Wohnung teilen oder zuvor unbenutzte Dachböden belegen mussten; Baumaterialien wurden durch Plünderungen oder über den Schwarzmarkt „organisiert". Ein Ende der chaotischen Verhältnisse begann sich erst 1947 nach Verkündung des Marshallplans mit dem Einsatz von 17 Mrd. $ für den Wiederaufbau in Europa abzuzeichnen; im Juni 1948 folgte mit der Einführung der D-Mark eine Währungsreform, die nun auch der Bauwirtschaft wieder eine stabile Grundlage gab. Während weite Teile der Städte noch in Trümmern lagen, konnten doch in bürgerschaftlich organisierten Aufbaugemeinschaften auf genossenschaftlicher Basis erste Modellvorhaben wie das Wohnviertel rund um die Kreuzkirche in Hannover geplant werden. Mit der Gründung der Bundesrepublik im Mai 1949 und dem Inkrafttreten des Grundgesetzes waren auch die Eigentumsverhältnisse und der rechtliche Rahmen des Bauwesens gesichert, das durch das Erste Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 die sozialpolitischen Impulse zur Beschleunigung des Wiederaufbaus mit breiter Wirkung in den Städten und Gemeinden erhielt.

1945 galten ca. 2,5 Mio. Wohnungen als total zerstört. Notbalkon einer Hausruine, Berlin-Charlottenburg 1946

Blick auf die Wohnungsneubauten rund um die Kreuzkirche, Hannover 1955 (siehe S. 26 in dieser DW)

Quelle aller Abbildungen: Archiv GTA / TU Darmstadt

Auch wenn durch die neuen Regulative die Konzepte parzellenübergreifender Planung zwecks radikaler Modernisierung der Stadtstrukturen über die bisherigen Eigentumsgrenzen hinweg nun großenteils obsolet erschienen, blieb doch das Konzept der Stadtlandschaft im Leitbild der durch Grünzüge gegliederten, baulich aufgelockerten Stadt weiterhin gültig, war weithin Konsens unter den Architekten im Wiederaufbau. Zur Verbreitung dieses Leitbilds trug wesentlich auch die ab 1946 wieder vielfältig aufblühende Fachliteratur bei, maßgeblich etwa das 1948 als erstes Lehrbuch zum Städtebau der Nachkriegszeit erschienene Standardwerk *Organische Stadtbaukunst. Von der Großstadt zur Stadtlandschaft*[6], verfasst von Hans Bernhard Reichow, nach dessen Entwurf zur Gartenstadt Hohnerkamp in Hamburg ein oft publiziertes Beispiel „organischer" Baukunst verwirklicht wurde. Mit der Planung der Limesstadt im Taunus und der Neugründung der Sennestadt bei Bielefeld wird Reichow in den 1950er Jahren noch in erweitertem Maßstab programmatisch Zeichen landschaftsgeprägter Stadtplanung setzen.

Geschwungene Straßen und Wege durchs Grüne, unregelmäßig gefaltete Wände mit großen Fenstern und weiten Dachüberständen im fließenden Raum der Landschaft – all diese für die 1950er Jahre typischen Gestaltungselemente markierten deutlich die Abkehr vom „bodenständigen" Bauen im Nationalsozialismus, unter Verzicht auf jeden Anschein von Achsialität, Symmetrie und Monumentalität. Vom Städtebau bis in die zeittypische Möblierung mit Nierentisch und Tütenlampe lässt sich der Kult des Organischen als Symptom ästhetischer Entnazifizierung der Architektur in den 1950er Jahren in allen Maßstabsebenen finden. Damit grenzte sich die Bau- und Wohnkultur der jungen Bundesrepublik demonstrativ sowohl von den im Nationalsozialismus als auch von denen in der stalinistischen Architektur gängigen Gestaltungsmustern ab, die sich ab 1950 nach Weisung aus Moskau in der ebenfalls 1949 gegründeten DDR auszubreiten begann.

Informationen zum Marshallplan, Publikation um 1950

Städtebauliche und wohnungspolitische Leitlinien in West und Ost

Die Teilung Deutschlands in zwei Staaten zog eine tief greifende Spaltung der Baukultur nach sich, da im Westen demonstrativ an das Neue Bauen der 1920er Jahre angeknüpft und Tendenzen der internationalen Moderne aufgenommen wurden, die in den Kriegs- und Nachkriegsjahren maßgeblich von deutschen Emigranten im Ausland beeinflusst worden waren. Im Osten dagegen wurden nach Stalins Weisung unter der Kulturdoktrin des Sozialistischen Realismus regionale und traditionale Bautraditionen neu belebt und in monumentalen Gebäuden propagandistisch gegen die Konzepte einer moderaten Moderne im Westen zur Geltung gebracht. Statt bescheidener Siedlungsbauten sollten nach Moskauer Vorbild „Wohnpaläste für das Volk" in großen Ensembles die Zentren der Städte prägen und dabei in historischem Stilkleid die Kontinuität der Tradition deutscher Stadtkultur über die Brüche der Moderne und des Weltkriegs hinweg repräsentieren. Nach dem Wettbewerb zur Gestaltung der Berliner Stalinallee mit ihren Anklängen an die Architektur des Klassizismus galt dieses Projekt als Vorbild für andere Städte der DDR, die aber jeweils mit eigenem Traditionsbezug auftraten. In Dresden wurden die Wohnbauten am neuen Altmarkt im Stil des sächsischen Barock entworfen, in Rostock und anderen Orten im Norden prägte die Backsteingotik den Wiederaufbau.[7]

Im Gegensatz zu solcher Politik stadtbildprägender Großprojekte standen in der Bundesrepublik von Anbeginn Maßnahmen flächendeckender Wohnungsversorgung im Vordergrund. 1949 konnten bereits 215.000 Wohnungen fertig gestellt werden, 1950 waren es 360.000 mit einem Kostenvolumen von rund 3,5 Mrd. DM, davon 1,7 Mrd. DM öffentliche Mittel. Das Erste Wohnungsbaugesetz war 1950 mit dem Ziel verbunden, innerhalb von sechs Jahren 1,8 Mio. Wohnungen als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu schaffen.[8] Zudem war die Förderung der Eigentumsbildung durch den Bau von Eigenheimen ein weiterer Schwerpunkt der Regierung Adenauer, wie der Bundeskanzler erklärte: „Die Schaffung von Eigenheimen muss als sozial wertvollster und am meisten förderungswürdiger Zweck staatlicher Wohnungsbau- und Familienpolitik anerkannt werden." Doch er fügte hinzu: „Das Eigenheim soll und darf kein Reservat kleiner Schichten sein; im Gegenteil soll gerade der Besitzlose durch Sparen, Selbsthilfe und öffentliche Förderungsmittel zum Eigenheim gelangen."[9] 1951 stieg die Zahl neu erbauter

Die Gartenstadt Hohnerkamp in Hamburg-Bramfeld, gebaut ab 1953 nach Entwurf von Hans Bernhard Reichow, ist ein typisches Beispiel für die sog. organische Stadtbaukunst

Zeitgenössische Bücher zur Architektur in den USA und der Sowjetunion

Wohn- und Geschäftbauten am Dresdner Altmarkt (l.) und an der Langen Straße in Rostock (r.)

Wohnungen auf 410.000, 1952 auf 443.000 an, wobei die Planung neuer Siedlungsgebiete im Sinne der wieder gestärkten kommunalen Autonomie den Gemeinden vor Ort überlassen blieb. In jenem September 1951, in dem das Preisgericht in Berlin über den Bau der Stalinallee entschied, tagte in Frankfurt am Main der Bewertungsausschuss zu einem Wettbewerb, zu dem in 15 Städten insgesamt 725 Entwürfe eingereicht worden waren. Um die finanziellen Mitteln aus dem Marshallplan gezielt in die Bautätigkeiten einbringen zu können, war im Sommer 1951 im Rahmen des European Recovery Program (ERP) ein Sonderprogramm für Flüchtlingswohnungen eingerichtet und ein bundesweiter Wettbewerb ausgeschrieben worden. Gemeinsam mit der Economic Operation Adminstration/Sonderkommission für Deutschland (ECA) hatte das Bundesministerium für Wohnungsbau „alle Kräfte des deutschen Bauwesens in der Bundesrepublik und in West-Berlin aufgefordert, in gemeinsamer Arbeit Pläne mit Kostenangeboten einzureichen, die geeignet sind, die Entwicklung im sozialen Wohnungsbau beispielhaft zu fördern.“ Dafür standen 37,5 Mio. DM an ERP-Geldern zur Verfügung, mit denen die Baukosten für rund 3.300 Wohnungen in 15 Städten finanziert werden sollten, auch, um durch dieses breit angelegte Versuchs- und Vergleichsbauvorhaben der Bauwirtschaft neue Impulse zu geben, wie auch in der 1952 unter dem Titel Neuer Wohnbau erschienen Dokumentation des Wettbewerbs ausdrücklich betont wurde.[10]

Anzeige

Unser Herz schlägt für DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Wir gratulieren ganz herzlich zu
65 erfolgreichen Jahren
direkt am Puls der Branche!

So einen Geburtstag erreicht nur,
wer mit ganzem Herzen
bei der Sache ist.

Diese Leidenschaft für
die Wohnungswirtschaft
verbindet uns.

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT
CalCon
Fraunhofer IBP
eine Ausgründung des

Bauausstellungen

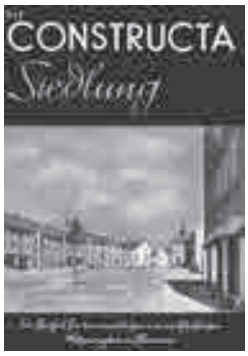
Zur gleichen Zeit präsentierte im Sommer 1951 die Bauausstellung Constructa am Beispiel des Wiederaufbaus der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover im Kontext internationaler Entwicklungslinien eine erste Zwischenbilanz des neuen Wohnungs- und Städtebaus der Bundesrepublik, die zugleich Anlass gab zum Rückblick auf die jüngste Vergangenheit und die Rolle von Architekten im „Dritten Reich".[11] Mit geschwungener Wegeführung und locker gruppierten Bildtafeln nahm das Arrangement der Ausstellung in der neu errichteten Messehalle die Gestaltungsprinzipien moderner Stadtplanung auf, für die bereits am Eingang durch eine Schautafel zum Konzept der Stadtlandschaft einprägsam geworben wurde. Während somit die ersten Erfolge des Wiederaufbaus in der Bundesrepublik einer breiten Öffentlichkeit bekannt gemacht und als Impulse zur Intensivierung der Bautätigkeit im Westen Deutschlands wirksam wurde, konzipierte die Regierung der DDR ein Nationales Aufbauprogramm, durch das ab 1952 unter dem trotzigen Motto „Schöner denn je!" die Zentren der Städte neue Akzente erhalten sollten. Tatsächlich wurde ab 1951 durch die bildstarke Präsentation künftiger Bauten die Architektur zum Medium der Propaganda stalinistischer Politik, wobei nicht nur die Pläne, sondern erst recht die ersten Realisierungen als bemerkenswerte Aufbauleistungen auch im westlichen Ausland Anerkennung fanden.

Mit der wachsenden internationalen Aufmerksamkeit für den Städtebau in der DDR wuchs im Zuge des Kalten Kriegs unter dem Druck der Systemkonkurrenz bald auch der politische Handlungsbedarf im Westen Berlins, da nach dem Scheitern der sektorenübergreifenden Planung des Teams um Hans Scharoun die Bautätigkeit in den westlichen Sektoren der Stadt weit hinter der Dynamik in westdeutschen Großstädten zurückblieb. Um gegenüber der Stalinallee einprägsame Gegenbilder im Sinne der offenen Stadtlandschaft anbieten und gebaute Gestalt werden zu lassen, wurde 1954 nach einem vorbereiteten Wettbewerb zur Neugestaltung des zerstörten Hansaviertels am Tiergarten eine Internationale Bauausstellung 1956 GmbH gegründet, die 1957 nach einigen Verzögerungen ein weltweit beachtetes Ergebnis vorstellen konnte.[12]

Mit einem breiten Angebot unterschiedlicher Haustypen, Wohnungsgrundrisse und Mustermöblierungen der fertig gestellten Häuser in der offenen Parklandschaft des erweiterten Tiergartens wurde die kurz Interbau Berlin genannte Ausstellung ein internationales Ereignis, zumal prominente Architekten wie Alvar Aalto, Le Corbusier, Oskar Niemeyer oder Pierre Vago neueste Tendenzen im Wohnungsbau auf höchstem ästhetischem Niveau im internationalen Vergleich präsentierten. Ein Publikumsmagnet im Rahmen der Interbau war zudem die Sonderausstellung „die stadt von morgen", die unter einem luftigen Raumgitter mit Textilbespannung im Tiergarten die Leitsätze für künftige Stadtplanung und dazu das großformatige Schaubild einer idealen Stadtlandschaft präsentierte. Diese Präsentation der „stadt von morgen" markierte indes den Höhe- und Endpunkt einer Phase der Nachkriegsmoderne, die bald von neuen Leitbildern der Stadtplanung und Wohnkultur abgelöst werden sollte.

Schon in der Ausstellung selbst waren Argumente gegen das offiziell propagierte Wechselspiel zwischen Verstädterung der Landschaft und Verlandschaftlichung der Stadt vernehmbar. In

Übersicht zur Verteilung der ECA-Projekte, Publikation 1952



Blick in die Bauausstellung Constructa, Hannover 1951 und Broschüre zur zu dieser Austtellung

Blick auf das vom finnischen Architekten Alvar Aalto entworfene Wohnhaus im Hansaviertel, Internationale Bauausstellung Berlin 1957

Die Neue Vahr bei Bremen, geplant ab 1957, war urspünglich als Trabantenstadt gedacht

Die Neustadt, geplant ab 1960 als Stadterweiterung, ist heute ein Stadtteil von Halle/Saale

der von dem Gartenarchitekten Walter Rossow, zugleich Vorsitzender des Deutschen Werkbund Berlin, gestalteten Sektion Stadt und Natur wurde die Zersiedlung der Landschaft und ihre Zerstörung infolge der Industrialisierung scharf kritisiert; eine Fototafel zeigte beispielhaft eine vom Braunkohletagebau hinterlassene Verwüstung. Noch im September 1957 diskutierte der Deutsche Werkbund bei seinem Treffen in Berlin das Konzept einer Tagung unter dem Titel Die große Landzerstörung mit der Warnung: „Es wird nicht mehr lange dauern, dann wird es keine unberührte Landschaft mehr geben, keinen unregulierten Fluß, keine reine Luft, kein ungefiltertes Wasser und keine Stille."

Nach langer Vorbereitung fand diese Tagung des Werkbunds 1959 mit großer Resonanz in Presse und Rundfunk in der westfälischen Stadt Marl statt. Damit war die öffentliche Debatte über eine Neuorientierung im Wohnungs- und Städtebau eröffnet, die im Sommer 1960 durch die Hauptversammlung des Deutschen Städtetags in Augsburg noch weiter befeuert wurde. Dort hielt der in Basel lehrende Sozialwissenschaftlicher Edgar Salin vor den maßgeblichen Entscheidungsträgern der Kommunalpolitik eine richtungweisende Eröffnungsrede unter dem schlichten Titel *Urbanität*.[14] Salin würdigte die Leistungen im Wiederaufbau, doch kritisierte er die einseitige Ausrichtung an quantitativen Maximen des Wohnungsbaus und funktioneller Stadtplanung, durch die Fragen der kulturellen Entwicklung der Städte sträflich vernachlässigt worden seien. Noch vor der Zerstörung der Städte im Weltkrieg sei die über Jahrzehnte gewachsene Stadtkultur namens Urbanität im Terror des Nationalsozialismus untergegangen, dennoch müsse sie angesichts der Ergebnisse des Wiederaufbaus dringend in Erinnerung gebracht werden. Die gewaltsam zerstörte Urbanität, wie sie sich bis 1933 in Städten wie Nürnberg, Hamburg oder Frankfurt am Main entfaltet hatte, sei nicht wiederherzustellen, vor allem nicht durch Bauen zurückzugewinnen. Nur Schritt für Schritt könne eine neue Stadtkultur auf lange Sicht vorbereitet werden, durch das tätige Miteinander der Bürger und ihre Mitwirkung an den Entscheidungen zur Zukunft der Städte.

Von der gegliederten und aufgelockerten zur verdichteten, urbanen Stadt

Salin zukunftweisender Schlüsselbegriff der Urbanität wurde in der öffentlichen Diskussion bald um seinen politisch emanzipatorischen Gehalt verkürzt und in der Forderung einer „Urbanität durch Dichte" missbraucht zur Legitimation baulich verdichteter Großsiedlungen, die nun in ständig wachsendem Maßstab im Umfeld der Städte aus dem Boden gestampft wurden.[15] Als erstes Leitprojekt dieser neuen Phase der Nachkriegsmoderne gilt bis heute die ab 1957 von Ernst May mit Hans Bernhard Reichow und anderen Kollegen geplante Siedlung Neue Vahr bei Bremen. Zwischen München Perlach und Hamburg Steilshoop, zwischen Köln Chorweiler und dem Märkischen Viertel oder der Gropiusstadt in Berlin lassen sich zahlreiche Beispiele für diese Periode deutscher Stadtentwicklung finden, doch war diese Form des Städtewachstums nicht auf den Westen Deutschlands begrenzt. Infolge des Machtwechsels nach dem Tod Stalins hatte Nikita Chruschtschow im Dezember 1955 unter dem Motto „Besser, billiger, schneller bauen!"[16] eine radikale Industrialisierung des Bauwesens eingeleitet, die in den folgenden Jahren auch in der DDR zu einer rapiden Ausweitung der Plattenbauweise führte. So kam es in den 1960er Jahren nach langer Spaltung wieder zu einer Konvergenz der Baukulturen, in der eine rationalisierte Bauproduktion die gestalterische Vielfalt der noch großenteils handwerklich geprägten Architektur der Nachkriegsjahre in den Hintergrund drängte. Damit begann eine neue Phase deutscher Planungs- und Baugeschichte, der sich ein anderer Beitrag (siehe S. 48 dieser DW) widmet.

[1] Hans Scharoun, zitiert in: Neue Bauwelt, Heft 10, 1946, S. 3. Zum Folgenden siehe Werner Durth/Paul Sigel: Baukultur. Spiegel gesellschaftlichen Wandels, Berlin 2009, S. 395 ff.

[2] Zur Vorbereitung und den Folgen des Wiederaufbaus siehe Werner Durth/Niels Gutschow: Träume in Trümmern. Planungen zum Wiederaufbau zerstörter Städte im Westen Deutschlands, 2 Bände, Braunschweig/Wiesbaden 1988

[3] Durth/Gutschow 1988, Band 2, S. 867 ff.

[4] Siehe Uta Hohn: Die Zerstörung deutscher Städte im Zweiten Weltkrieg. Regionale Unterschiede in der Bilanz der Wohnungstotalschäden und Folgen des Luftkriegs unter bevölkerungsgeographischem Aspekt, Dortmund 1991

[5] Siehe Werner Durth: Vom Überleben. Zwischen Totalem Krieg und Währungsreform, in: Ingeborg Flagge (Hg.): Geschichte des Wohnens, Band 5, 1945 bis heute: Aufbau, Neubau, Umbau, Stuttgart 1999

[6] Hans Bernhard Reichow: Organische Stadtdbaukunst. Von der Großstadt zur Stadtlandschaft, Braunschweig/Berlin/Wien 1948

[7] Siehe Werner Durth/Jörn Düwel/Niels Gutschow: Ostkreuz/Aufbau. Architektur und Städtebau der DDR, 2 Bände, Frankfurt am Main/New York 1998, Studienausgabe, Stuttgart 2007

[8] Presse- und Informationsamt der Bundesregierung (Hg.): Deutschland im Wiederaufbau 1949-1959, Bonn 1959

[9] Konrad Adenauer, zitiert a.a.O., S. 84

[10] Hermann Wandersleb (Hg.): Neuer Wohnbau, Band 1, Bauplanung, Ravensburg 1952. Siehe dazu auch ders. (Hg.): Neuer Wohnbau, Band 2, Durchführung von Versuchssiedlungen. Von ECA bis Interbau, Ravensburg 1958

[11] Siehe Werner Durth: Deutsche Architekten. Biographische Verflechtungen - 1970, Braunschweig/Wiesbaden 1986, 5. Auflage Stuttgart/Zürich 2001

[12] Sandra Wagner-Conzelmann: Die Interbau 1957 in Berlin. Städtebau und Gesellschaftskritik der 1950er Jahre, Petersberg 2007

[13] Hans Schmitt-Rost, zitiert von Werner Durth: Erweiterte Perspektiven - Stadt und Landschaft, in: Winfried Nerdinger (Hg.): 100 Jahre Deutscher Werkbund. Katalogbuch zu den Ausstellungen in München und Berlin, München 2007, S. 236, dazu auch Durth/Sigel 2009, S. 492 und S. 518 ff.

[14] Edgar Salin: Urbanität, in: Deutscher Städtetage (Hg.), Erneuerung unserer Städte. Vorträge, Aussprachen und Ergebnisse der 11. Hauptversammlung des Deutschen Städtetages, Stuttgart/Köln 1960, siehe dazu Durth/Sigel 2009, S. 522 ff.

[15] Zu dieser Debatte Gerhard Boeddinghaus (Hg.): Gesellschaft durch Dichte. Kritische Initiativen zu einem neuen Leitbild für Planung und Städtebau 1963/1964, Braunschweig/Wiesbaden 1995

[16] Siehe Durth/Düwel/Gutschow 1998, Band 1, S. 462 ff.

Die Hansestadt Lübeck ist seit 1971 Einsatzgebiet der Städtebauförderung – im Bild die Marienkirche mit Gründungsviertel und Holstentor

65 JAHRE DW

Städtebauförderung, Städtebaurecht und Wohnungspolitik

Zur Entwicklung des Städtebaurechts

Wohnungsbau und Städtebau sind kaum zu trennen. Besonders die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen prägten mit ihren Siedlungen seit Anfang des 20. Jahrhunderts und besonders in den Jahrzehnten nach 1945 Stadträume und Stadtentwicklung. Allerdings dauerte es eine Zeit, bis sich aus dem Baugesetzbuch des Bundes ein einheitliches Städtebaurecht herausbildete. Die DW zeichnet die Entwicklung nach und macht deutlich, dass die Wohnungsfrage der Motor des Städtebaurechts ist.

Prof. Dr. Michael Krautzberger
Ministerialdirektor a. D.
Bonn/Berlin

Mit dem 1971 in Kraft getretenen Städtebauförderungsgesetz wurde eine zukunftsfähige Städtebau- und Stadterneuerungspolitik möglich (siehe DW 6/2011, S. 8), die sich – trotz wiederholter Debatten um mögliche Mittelkürzungen – als Erfolgsgeschichte darstellt (siehe auch DW 6/2011, S. 12). Die Städtebauförderung hat große gesellschaftspolitische und volkswirtschaftliche Bedeutung, die Relevanz für den Wohnungsbau und die Wohnungsversorgung der Bevölkerung ist immens. Der Wandel des Städtebaurechts des Bundes samt seiner Querbezüge zum Wohnungsbau ist daher einen genaueren Blick wert.

Die Herausforderungen aus dem Wohnungsbau bestimmten seit der Herausformung eines bundeseinheitlichen Städtebaurechts vor über 50 Jahren immer wieder die Städtebaugesetzgebung – als Anlass für Regelungen und als Ziel von Gesetzgebungen. Einige wichtige Beispiele sind:

- die Bewältigung der großen Aufgaben des Wiederaufbaus und Neubaus in den 1950er und 1960er Jahren,
- die Finanzierung der Baulanderschließung,
- die Wiedergewinnung urbaner Qualitäten in den vernachlässigten Altbauquartieren seit den 1970er Jahren,

- die wiederholten Auseinandersetzungen mit Wohnungsmangel, Leerständen, Hausbesetzungen u. a. in den 1980er Jahren,
- die Erneuerungsphase in den neuen Ländern in den 1990er Jahren,
- die Stadtumbauaufgaben seit Beginn dieses Jahrhunderts,
- die demografische Entwicklung mit regional versetzten Verknappungen und Leerständen an Wohnraum in der Gegenwart.

Das Städtebaurecht des Bundes

Ein Städtebaurecht für das ganze Staatsgebiet gibt es seit dem Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960. Es nahm die wesentlichen strukturellen Weichenstellungen vor, die bis heute gelten. Sieht man das damalige BBauG durch, so fällt diese Kontinuität ins Auge: Das unterstreicht nur, das das Städtebaurecht des Bundes die über viele Jahre gewachsenen Materien aufgegriffen hat und daher mehr Kontinuität enthielt, als es bei einer erstmaligen Kodifizierung zu erwarten war.

Das BBauG setzte wichtige neue Akzente, etwa bei der Ausgestaltung der Erschließung, die eine zügige Bebauung der erschlossenen Grundstücke unterstützte. Die drängenden Aufgaben des Wohnungsneubaus standen ganz oben auf der politischen Agenda. Eine Regelung, die ihresgleichen später nie mehr fand, war § 172 BBauG mit der so genannten „Baulandsteuer C“: Baureife Grundstücke wurden mit einer progressiven Grundsteuer belegt. Es war im Grunde die am weitesten reichende Bodenreform – dem damaligen Koalitionspartner (FDP) ging sie damals zu weit, der damaligen Opposition (SPD) ging sie nicht weit genug. Kaum begann sie zu wirken (1961/1962) wurde sie unter Hinweis auf eine überschäumende Baukonjunktur abgeschafft[1]. Das BBauG 1960 ist politisch von dem damaligen Minister Paul Lücke verantwortet worden.

Die Novellen

Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) von 1971

Bereits bei der Erarbeitung des BBauG von 1960 war erkannt worden, dass der Städtebau bei der Sanierung überalteter Baugebiete, bei der Entwicklung in den Randzonen der Verdichtungsgebiete und beim Bau neuer Orte vor Aufgaben stand, deren Lösung eines über das BBauG hinausgehenden Instrumentariums bedarf. Schon bald nach Inkrafttreten des BBauG 1960 wurde daher mit den Vorarbeiten für ein Städtebauförderungsrecht begonnen. Nach einem langwierigen Gesetzgebungsverfahren wurden die Sonderregelungen für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im StBauFG vom 27. Juni 1971 (BGBl. I S. 1125) zusammengefasst. Die Modernisierung der Städte und Gemeinden, die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – das waren zentrale Anliegen. Das Gesetz enthielt Sonderregelungen, die neben dem BBauG zur Anwendung kamen. Von Anfang an bestand die Einsicht, dass der Bund und die Länder bei der Erfüllung der städtebaulichen Erneuerung die Kommunen unterstützen müssen: Die Geschichte der Städtebauförderung begann. Bauminister war damals Lauritz Lauritzen. Und bald bestand die Einsicht, die wesentlichen Elemente des Städtebauförderungsgesetzes in das allgemeine Städtebaurecht des BBauG zu übernehmen.

Die Novellen 1976, 1979 und 1984

Mit der Novelle 1976[2] wurde dieses Ziel bereits zu einem Teil erreicht: Eine Reihe bodenrechtlicher Vorschriften des StBauFG wurde in das BBauG übernommen, wie z. B. die Gebotsregelungen der §§ 19 bis 21 StBauFG (Abbruch-, Bau- und Modernisierungsgebot). Es bestand damals die Erwartung, das Baugeschehen mit Hilfe der städtebaulichen Gebote positiv zu lenken. Weiterhin wurden Regelungen „parallel” zum StBauFG auch im BBauG aufgenommen, wie z. B. die Bürgerbeteiligung oder der Sozialplan. Die ursprünglich beabsichtige Einführung eines „Planungswertausgleichs“ scheiterte im Gesetzgebungsverfahren ebenso wie Vorschläge zur Änderung steuerrechtlicher Regelungen für den Bodenmarkt. Politisch war die Novelle mit dem Bauminister Hans-Jochen Vogel verbunden.

Eine weitere umfassende Änderung brachte die so genannte Beschleunigungsnovelle 1979[3]. Wichtige Änderungen betrafen u. a. die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Insgesamt stand aber auch die Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren im Zentrum der Gesetzgebung: zügige Bereitstellung von Baugrundstücken. Karl Ravens war der Ressortchef.

Durch die StBauFG-Novelle 1984 wurde ein „vereinfachtes Verfahren” der Sanierung (§ 5 Abs. 1 S. 4 StBauFG) eingeführt, und zwar für solche Fälle, in denen die Anwendung des besonderen sanierungsrechtlichen Bodenrechts für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist. Das „vereinfachte Sanierungsverfahren” wurde durch das BauGB weiterentwickelt (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB); Oscar Schneider war bereits der verantwortliche Bundesbauminister.

Baugesetzbuch 1987

1986 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) aus der Taufe gehoben, welches das Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 und das Städtebauförderungsgesetz von 1971 zusammenfassen, ergänzen und ablösen sollte. 1987 in Kraft getreten, löste ▶

Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

Als starker Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen gute Konditionen, flexible Produkte und individuelle Betreuung auf Augenhöhe.

Sprechen Sie uns an:

Matthias Brauner
Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen
Tel. 030 220021-4310
Mobil 0151 42621369
matthias.brauner@wlbank.de

Berndt Henke
Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz, Saarland
Tel. 0211 210942-4330
Mobil 0171 6131720
berndt.henke@wlbank.de

Thomas Herngreen
Bayern, Baden-Württemberg
Tel. 089 4523207-4320
Mobil 0175 4303763
thomas.herngreen@wlbank.de

Jürg Schönherr
Berlin, Hamburg, Schleswig-Holstein
Tel. 030 220021-4300
Mobil 0171 6131771
juerg.schoenherr@wlbank.de

Frank Thurau
Bremen, Niedersachsen, Westfalen
Tel. 0251 4905-4305
Mobil 0171 6156406
frank.thurau@wlbank.de

www.wlbank.de

Premium Fördermitglied im GdW

WL BANK

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Quelle: Archiv DW, Foto: Silke Schlüter

Das Städtebauförderprogramm Stadtumbau Ost leistet einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung schrumpfender Städte und Regionen, indem u. a. der Rückbau nicht mehr marktfähiger Gebäude gefördert wird

das BauGB das bis dahin geltende BBauG ab. Dem damaligen Bauminister Oscar Schneider war es ein Anliegen, den Grundsatz der „Baufreiheit" – möglichst als Präambel – dem Baugesetzbuch, das er sich im Übrigen als „Jahrhundertgesetz" vorstellte, voranzustellen. Die Länder drängten zugleich auf eine Verlagerung von Zuständigkeiten auf sie: so der Abbau der Mischfinanzierungen und die Freigabe bundesrechtlicher Kompetenzen an die Länder.

Was den Abbau von Bundeskompetenzen betraf, „kippte" im federführenden Bauausschuss des Deutschen Bundestags die Stimmung der damaligen Koalition, als der Sprecher der Bauministerkonferenz der Länder die Freigabe des § 126 Abs. 3 BBauG/BauGB verlangte, weil die Bestimmung, jeder Eigentümer habe sein Haus mit einer Hausnummer zu versehen, als unerträgliche Gängelung des Bundes anzusehen sei. Hausnummern brauche es doch und was denn damit gewonnen sei, wenn dies statt in einem Bundesgesetz in (damals) elf Ländergesetzen geregelt würde, so entrüstete sich ein Sprecher der Koalition. Und so kippte die auch die von allen Verbänden und Experten abgelehnte Freigabe diverser anderer Regelungsbereiche (u. a. Enteignung, Erschließung) und die Mischfinanzierung wurde über eine Überleitungsbestimmung nachhaltig abgesichert.

Die Forderung, durch Verschlankung des Baurechts zur Entbürokratisierung beizutragen, hielt sich als Grundton auch bei allen späteren Novellen. Das ist nur zu verständlich, verbinden sich mit dem Bauen doch in besonderem Maße vielfältige Regelungen, Planungs- und Genehmigungserfordernisse und Behördenzuständigkeiten. Aber ein „Befreiungsschlag" wird hier nie gelingen, weil im Bauplanungsrecht am allerwenigsten „das" Problem lieg, gemeint ist schließlich etwas anderes: Das baurechtliche Umfeld ist in der Zeit seit Schaffung des BBauG so in die Höhe geschossen, dass es das Baurecht selbst schon längst zu überwachsen scheint.

§ 34 BauGB über das Baugeschehen im nichtbeplanten Innenbereich z. B. steuert etwa 50% des Baugeschehens und umfasst in seinem Hauptanwendungsfall nach wie vor nicht mehr als einen Satz: § 34 Abs. 1 Satz 1. Aber 1960 gab es weder ein Bundesnaturschutzgesetz und 16 Ländergesetze hierzu noch eine Umweltgesetzgebung – also auch kein Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) –, keine Denkmalschutzgesetze, keine europäischen Regelungen von Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) bis Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), keine Umweltprüfungen oder Artenschutzvorgaben.

Einigungsvertrag 1990

1990 brachte für das BauGB zwei unterschiedlich gewichtige, aber in innerem Zusammenhang stehende Gesetzgebungen; Gerda Hasselfeldt war die Ressortchefin: Das am 1. Juni 1990 in Kraft getretene „Wohnungsbauerleichterungsgesetz"[4] ergänzte mit dem „Maßnahmengesetz zum BauGB" die Bestimmungen zum Bauleitplanverfahren, indem es Verfahrensschritte verkürzte bzw. zusammenführte. Es verfolgt vor allem das Ziel, zeitlich befristete Erleichterungen des Planungs- und Baurechts zu schaffen, damit Wohnbauland zügig und ausreichend ausgewiesen und die Zulassung von Wohnbauvorhaben erleichtert wird. Anlass dafür gaben nicht zuletzt die erheblichen Zuwanderungen aus Mittel- und Osteuropa („Um- und Aussiedler" war der Terminus) seit Ende der 1980er Jahre – Vorboten einer Zeitenwende.

Und diese erste Gesetzgebung stand Pate für die zweite Änderung des Jahres 1990: Mit dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland galt das BauGB auch in den Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, und Thüringen sowie in Berlin (Ost) – allerdings mit einer Reihe von übergangsweise geltenden Modifizierungen, die sich aus dem Neuaufbau einer kommunal verantworteten, rechtsstaatlichen städtebaulichen Planung erklären. Diese Regelungen waren im damaligen § 246 a BauGB zusammengefasst[5]. Später zeigte sich, dass eine Reihe wesentlicher Elemente dieser Sonderregelungen auch in die nord-, west- und süddeutschen Länder übernommen werden konnten. Deutlich wurde insgesamt aber rasch, dass die Systematik des im BauGB kodifizierten Bauplanungsrechts der Struktur deutscher Städte, den Traditionen des Planens, Erschließens und Bauens, aber auch der Ausbildung von Planern und Architekten in einem Maße entsprach, die einer letztlich recht unkomplizierten Übernahme des BauGB den Weg bereitete und schon 1993 in einem ersten Schritt, endgültig dann 1998, die Sonderregelungen für die östlichen Länder sogar insgesamt entbehrlich machte. Dies hing sicher ganz maßgeblich auch mit dem nicht überall einfachen, aber alles in allem doch kraftvollen und auf breiten Konsens der Bevölkerung gestützten Wiederaufbau der in Deutschland so traditionsreichen kommunalen Selbstverwaltung zusammen, zu deren Kernaufgaben stets auch die Städtebaupolitik gehörte.

Die Novellen 1993 und 1998

Mit dem am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen „Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz"[6] wurde eine Reihe neuer Akzente gesetzt, die – wie sich heute zeigt – weit in die Zukunft der städtebaurechtlichen Entwicklung wirkten. Zunächst konnte in einem ersten Schritt auf einige der Sonderregelungen für die östlichen Bundesländer verzichtet werden. Im Gegenzug wurden aber vor allem zwei dieser bisherigen „Sonderregelungen" in allen 16 Ländern eingeführt: der Städtebauliche Vertrag und der Vorhaben- und Erschließungsvertrag. Mit der Kodifizierung des städtebaulichen Vertragsrechts begann geradezu ein „Siegeszug" dieser – was den Städtebaulichen Vertrag betrifft, gesetzgeberisch nichts als das geltende Recht in Gesetzessprache fassenden – konsensualen Verfahren. Zunächst noch im BauGB-Maßnahmengesetz befristet verankert, übernahm das am 1. Januar 1998 in Kraft getretene „Bau- und Raumordnungsgesetz 1998"[7] diese Bestimmungen in das BauGB selbst, und zwar mit §§ 11 und 12 an recht hervorgehobener Stelle. Im Grunde war dieses Regelwerk eine der beiden wichtigsten Reformen im Städtebaurecht, hin zu einer weit reichenden und, wie sich zeigte, nachhaltigen strukturellen Vereinfachung des Bau- und Planungsrechts. Politisch war die Reform von 1993 von der damaligen Bundesbauministerin Irmgard Schwaetzer verantwortet

worden: Vertrag anstelle Satzung oder sonstiger „einseitiger“ kommunaler Gestaltung – so kann man es umschreiben. Rechtsfrieden, Akzeptanz und Verbreiterung der städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten wurden damit gemehrt.
Die andere, gleichfalls in die Gegenwart hineinwirkende strukturelle Vereinfachung war der Einstieg in die Neuregelung des Verhältnisses von Umwelt- und Naturschutzrecht zum BauGB.
Im „Bau- und Raumordnungsgesetz 1998“, das unter dem Bundesbauminister Klaus Töpfer geschaffen wurde, kam es zu einer Übernahme mehrerer Regelungen in das Dauerrecht des BauGB: die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die Verankerung der städtebaulichen Verträge und die Angleichung der Rechtsvorschriften in Ost und West. Und es kam zur Neuakzentuierung des Verhältnisses zwischen Gemeinde und Staatsaufsicht: Nach dem Bundesrecht wurden städtebauliche Satzungen weitgehend von der präventiven Kontrolle freigestellt. Diese und weitere Änderungen waren zum Teil nur um den Preis von vielfach kritisierten „Länderabweichungsregeln“ zu erzielen, die dann freilich in der Praxis im Wesentlichen keine oder nur marginale und befristete Bedeutung erlangten. Anscheinend besteht im Städtebaurecht doch offenbar kein praktisches Bedürfnis nach regionaler Ausfächerung des ohnehin auf individuelle kommunale Ausformung angelegten Rechtsgebiets.

Umwelt- und Europarecht: die Novellen 2001, 2004 und 2007

Das am 3. August 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung von EG-Richtlinien zum Umweltrecht[8] führte zu einer weit reichenden Änderung der Anforderungen an die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) innerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Neben inhaltlichen und verfahrensmäßigen Veränderungen an eine UVP hat die Neuregelung die Vorhabenarten, für die eine UVP europarechtlich vorgesehen ist, erheblich ausgeweitet.
Die „UVPG-Novelle 2001“ wurde – wegen der verspäteten Umsetzung der entsprechenden EG-Regelungen durch das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) – erst zu einem Zeitpunkt wirksam, zu dem sich ein neues Konzept des EU-Umweltrechts für städtebauliche Planung abzeichnete. So war sie letztlich nur ein Vorläufer der Gesetzesänderungen von 2004. Mit dem am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau)“[9] wurde vor allem auch die „Richtlinie zur Umweltprüfung von Plänen und Programmen“ umgesetzt: Bauleitpläne – Flächennutzungspläne ebenso wie Bebauungspläne – sind einer Umweltprüfung zu unterziehen, was eine besondere Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden erfordert. Ein Umweltbericht ist für jeden Teil der Begründung der Bauleitpläne vorgesehen.
Auch das Städtebaurecht ist wegen der Ausfüllung der Umweltkompetenz der EU inzwischen also voll in den „Mainstream“ des europäischen Verwaltungsrechts und seiner Akzentuierung des Verwaltungsverfahrens eingeschwenkt. Diese Entwicklung scheint noch keineswegs abgeschlossen. In den Verfahrensvorschriften des BauGB ist der Gesetzgeber – schon zur Vermeidung eines Nebeneinander EU-rechtlich sowie national bestimmter Verfahrensregeln – dem europäischen Wegweiser gefolgt. Ein sich ausformendes, stark ▶

Quelle: WIRO

Auf der Rostocker Holzhalbinsel errichtet die kommunale WIRO 250 neue Wohnungen – sowohl städtebauliche Ziele, als auch Umweltvorgabe sind einzuhalten

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

HVG
Grünflächenmanagement
www.die-gruenflaechenmanager.de

verfahrensbestimmtes, Transparenz sicherndes europäisches Verfahrensrecht prägt zunehmend das Verfahrensrecht der Bauleitplanung. Auch inhaltliche Anforderungen könnten hinzukommen. Hier können politische Gestaltungsmöglichkeiten einer Modernisierung der Rechtsordnung, einer Vereinfachung im Hinblick auf die sich abzeichnende europäische Rechtsentwicklung und damit der Vermeidung „zweier Rechtskulturen" – einer nationalen und einer europäischen – liegen.

Das EAG Bau 2004 brachte aber auch eine Reihe weiterer Innovationen: etwa die Bestimmungen über den Stadtumbau (§§ 171 a ff.) und die Soziale Stadt (§171e).

Das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21. Dezember 2006[10] (BauGB 2007) enthielt im Kern eine Nachsteuerung und Fortentwicklung des EAG Bau 2004 mit einer Inanspruchnahme der EU-rechtlich möglichen Ausnahmen von der Umweltprüfung von Bebauungsplänen: die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a), die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese unterliegen im Rahmen des europarechtlich Zulässigen keiner förmlichen Umweltprüfung. D. h., sie sind begrenzt auf Bebauungspläne mit einer nutzbaren Grundfläche von bis zu 20.000 m² oder nach einer Vorprüfung von 20.000-70.000 m². Elemente des beschleunigten Verfahrens sind:

- entsprechende Anwendung der Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3,
- Verzicht auf parallele Änderung von Flächennutzungsplan,
- angemessene Berücksichtigung eines dringenden Investitionsbedarfs,
- die Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt in bestimmten Fällen.

Weitere Regelungen zur Stärkung der Innenentwicklung kamen hinzu: Der Klimaschutz wird dabei ein mehr und mehr bestimmendes Thema. Politisch waren diese Novellen mit den Ministern Kurt Bodewig, Manfred Stolpe und Wolfgang Tiefensee verbunden.

Klimaschutznovelle 2011

Eine neue Phase der Gesetzgebung beginnt: Es sind keine europa- oder umweltpolitischen Themen, die anstehen. Am 30. Juli 2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden" in Kraft getreten[11], eine BauGB-Novelle. Eine Novellierung des Städtebaurechts, u. a. aus Gründen des Klimaschutzes, war schon in der Koalitionsvereinbarung der Regierungsparteien vom 26. Oktober 2009 vorgesehen. Die Ereignisse in Japan im Frühjahr 2011 haben zu einer Neubewertung auch des Zeitpunks einer Städtebaurechtsnovelle geführt. Das Gesetz trat einen Tag nach der Verkündung am 30. Juli 2011 in Kraft. Ressortchef ist Peter Ramsauer.

Wenn man den praktischen Gehalt würdigt, dann sind die Neuregelungen zu einem erheblichen Anteil Klarstellungen: Dass Klimaschutz ein städtebauliches Anliegen ist, das hätten auch Literatur und Rechtsprechung geklärt. Was zum städtebaulichen Vertrag geregelt wird, war längst städtebauliche Praxis und die Änderungen zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan oder im Bebauungsplan sind ebenfalls klarstellende Hinweise. Aber hilfreich sind solche Klarstellungen allemal und sie werden meist von der Praxis begrüßt – und das ist ein ganz wichtiger Hinweis.

Innenentwicklungsnovelle 2013

Im Juni 2013 ist eine weitere Novelle des Städtebaurechts verkündet worden[12]: Das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts". Als Ziel des Gesetzes wurden die Stärkung der Innenentwicklung sowie die Anpassung der Baunutzungsverordnung genannt[13]

Die Regelungen im Überblick:

Wesentliche Änderungen zum Baugesetzbuch

- Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme (§§ 1, 1a),
- Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan (§ 5),
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (§ 9),
- Neuregelung des Erschließungsvertrags (§§ 11, 124),
- Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (§ 27),
- Abweichen vom Gebot des Einfügens (§ 34),
- Aktualisierung einzelner Vorschriften zum Außenbereich (§ 35),
- Erweiterung des Rückbaugebots (§ 179).

Wesentliche Änderungen in der Baunutzungsverordnung

- Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO),
- Solaranlagen an oder auf Gebäuden (§ 14 BauNVO),
- Flexibilisierung beim Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO).

Der „rote Faden" der Städtebaugesetzgebung ist der Wandel

In der Zusammenschau der Gesetzgebungen in den zurückliegenden Jahrzehnten lassen sich widersprechende gesellschaftspolitische Erwartungen an den Städtebau ablesen. Um es an einem Beispiel zu verdeutlichen: Die städtebaupolitischen Vorstellungen der Jahre bis tief in die 1980er Jahre waren immer wieder von der Wohnungsfrage geprägt. Der Bürgermeister, der Bauland ausweist, wird gewählt. Später hat sich das zum Teil gedreht: Wem es gelingt, Baulandausweisungen und Zuzug zu vermeiden, der erfreut sich als Kommunalpolitiker des Zuspruchs. Heute ist die Situation wieder anders: In vielen Städten und Regionen besteht (wieder) Wohnungsknappheit, anderswo stellt man sich auf Wohnungsleerstände ein. Wichtige Themen bestimmten über die Jahrzehnte die Städtebaugesetzgebung. Hier seien nur als Stichworte genannt:

- Wohnungsbau
- Eigentumsordnung
- Innen- und/oder Außenentwicklung
- gesellschaftlicher, wirtschaftlicher, technischer und kultureller Wandel
- Planverwirklichung
- Stadterneuerung
- Finanzierung der Stadterneuerung
- Klimaschutz
- der Europäische Einfluss
- Regulierung – Deregulierung
- städtebauliche Verträge
- Baukultur

Im Städtebau spiegeln sich die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen wider und auch viel von ihrem Wertverständnis zur baulichen und kulturellen Umwelt. Die Vernetzungen in die allgemeine Rechtsentwicklung prägen das Städtebaurecht. Ein „Stillstand" wird deshalb bei der Gesetzgebung nicht zu erwarten sein. Neuerdings ist es auch zunehmend europarechtlich dirigiert. Einen drängenden Handlungsbedarf für Novellierungen sieht die Praxis offenbar nicht, wohl aber immer wieder für punktuelle Korrekturen. Der Wohnungsbau wird dabei immer auf der Agenda sein. ■

[1] Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Einleitung Rn. 91 ff., 95a
[2] Gesetz vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2221)
[3] Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949)
[4] Gesetz vom 17.5.1990 (BGBl. I, S. 926)
[5] Einigungsvertrag: vgl. Gesetz vom 23. 9. 1990 (BGBl. II, S. 885, 1122)
[6] Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
[7] Gesetz vom 18.8.1997 (BGBl. I, S. 2081)
[8] Gesetz vom 27.7.2001 (BGBl. I, S. 1950);
[9] Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I, S. 1359)
[10] BGBl. I, S. 3316
[11] BGBl. I, 2011 S. 1509
[12] BGBl. I, 2013 S 1548
[13] Amtliche Begründung BR-Drs. 474/12

Available on the iPhone App Store

Google play

Herzlichen Glückwunsch zu 65 Jahren DW!

Produktsortiment
Greifen Sie jederzeit auf technische Informationen, Bilder und PDF-Datenblätter von über 12.000 Artikeln zu.

Farbtonmuster
Speichern Sie Farbtöne im Notizbuch und bestellen Sie direkt die farbverbindlichen Scala Farbtonmuster.

Niederlassungen
Öffnungszeiten, Telefonnummern und Routenfunktion zu allen Brillux Niederlassungen – wo immer Sie gerade sind.

Farbfächer
Blättern Sie in den Farbfächern von Brillux Scala und RAL classic und lassen Sie sich den Farbton fotorealistisch im Innenraum oder an der Fassade anzeigen. Überprüfen Sie die Machbarkeit für verschiedene Produkte.

Aktuelles
Stets informiert über Produktneuheiten, Aktionen, Veranstaltungen und vieles mehr.

Farbtonscanner
Nehmen Sie Farben von Wänden oder Gegenständen mit dem Handy auf und finden Sie die nächstgelegenen Farbtöne in den Farbfächern.

Ansprechpartner
Greifen Sie auf die Kontaktdaten Ihres Brillux Verkaufsberaters zu.

Codescanner
Scannen Sie EAN-Codes von Brillux Produkten und QR-Codes aus Broschüren ein und rufen Sie z. B. das passende Praxismerkblatt ab.

..Service wo immer Sie sind.

Die App für iPhone, iPad und Android.

Ob im Büro, auf der Baustelle oder beim Kunden – mit der kostenlosen Brillux App für iPhone, iPad und auch für Android Smartphones haben Sie jetzt immer alles griffbereit: alle Produkte, alle Farbtöne, alle Niederlassungen und noch vieles mehr.
Verschiedene Such- und Scanfunktionen ermöglichen Ihnen den sekundenschnellen Zugriff auf alle Informationen. Sie sehen, von Brillux können Sie eben in jeder Hinsicht immer etwas mehr erwarten.

www.brillux.de/app

Brillux
..mehr als Farbe

Das 1920 gebaute Ensemble am Martensplatz in Hannover-Oberricklingen erhielt eine denkmalgerechte Dach- und Fassadensanierung durch die GBH

65 JAHRE DW

Integrierte Stadtentwicklung und behutsame Stadterneuerung

Wir sind immer dabei!

Die behutsame Stadterneuerung gilt aufgrund der Zusammenarbeit von Kommunalverwaltung, treuhänderischer Sanierungs- und Entwicklungsträger und Wohnungswirtschaft als deutsches Erfolgsmodell. Der Autor – gleichzeitig Vorstandsvorsitzender der ADS Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger – beleuchtet die Rolle der Wohnungswirtschaft bei der behutsamen Stadterneuerung und der Umsetzung integrierter Stadtentwicklungskonzepte.

Dieter Cordes
Geschäftsführer
GBH Hannover

Die behutsame Stadterneuerung ist ein international viel beachtetes deutsches Erfolgsmodell. Das Zusammenwirken der kommunalen Verwaltung, vielfach verstärkt um den Einsatz treuhänderisch tätiger Sanierungs- und Entwicklungsträger, mit der örtlichen nachhaltig agierenden unternehmerischen Wohnungswirtschaft hat seit dem Beginn der siebziger Jahre bis heute zu erstaunlichen städtebaulichen Erfolgen geführt. Selbst Rückschläge in der finanziellen Ausstattung der Programme und bei der politischen Bewertung ihrer Wirkung ändern am Gesamtbild wenig.

Die mehr als ärgerlichen Kürzungen der Haushaltsansätze des Bundes bei der Städtebauförderung und die daraus entstandene öffentliche Debatte haben die segensreiche Wirkung dieses überragenden Werkzeugs für die Stadtentwicklung ein wenig verblassen lassen. Zu Unrecht! Ohne die Städtebauförderung hätten die meisten Altstädte und Stadtzentren die zuvor verloren gegangene Investitionskraft für die Erneuerung und Funktionsstärkung nicht zurückgewonnen. Ohne die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft, insbesondere der kommunalen Unternehmen, der Genossenschaften und anderer, hätten die neuen Wohnungen in den Stadtkernen nicht entstehen

können. Die Wohnungswirtschaft und die in der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungsträger (ADS) zusammengeschlossenen Sanierungs- und Entwicklungsträger sind von Anbeginn an ein wichtiger Partner und Akteur der Stadterneuerung.

Lokale Partnerschaften - konstantes Engagement

Ein wichtiges Ziel in den Stadterneuerungsgebieten ist die Wiederherstellung oder die Erhaltung intakter städtebaulicher Quartiere mit guter Bauqualität und gesunden Wohnverhältnissen zu tragbaren Wohnkosten. Für eine solche Aufgabenstellung drängt sich die Partnerschaft zwischen den Gemeinden und Kommunen auf der einen Seite und der diesen Zielen sich verpflichtet fühlenden Wohnungswirtschaft geradezu auf.

Auch bei der diesjährigen Preisverleihung des Deutschen Bauherrenpreises, der aufgrund einer langjährig gepflegten Partnerschaft zwischen dem GdW, dem Deutschen Städtetag und dem BDA seit über 30 Jahren alle zwei Jahre ausgelobt wird, werden wieder eine Reihe namhafter Wohnungsunternehmen aus der GdW-Familie ausgezeichnet. Damit werden insbesondere Vorhaben mit hoher gestalterischer Qualität bei gleichzeitig tragbaren Kosten gewürdigt. Weniger ins Blickfeld rückt dabei die Konstanz und die Breite, mit der sich die Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände des GdW seit den siebziger Jahren an der Modernisierung der Bestände und in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten an der behutsamen Stadterneuerung beteiligen.

Mit dem Zensus 2011 liegen erstmals seit 24 Jahren wieder aktuelle Daten zu den Gebäuden und Wohnungen in Deutschland vor. Die Zählung hat nicht nur überraschende Erkenntnisse zur Einwohnerentwicklung und zum Wohnungsbestand hervorgebracht, sondern auch Rückschlüsse auf die Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt ermöglicht. Danach werden ca. 20% der rund 41 Mio. Wohnungen von professionellen gewerblichen Anbietern bewirtschaftet. Hierzu gehören insbesondere die Unternehmen der GdW-Familie. Der deutlich größere Wohnungsbestand gehört zu 43% Selbstnutzern und zu 37% privaten Kleinanbietern.

Denkmalgerechte energetische Sanierung in Hannover-Linden: zum Erhalt der historischen Klinkerfassade wurde eine Innendämmung angebracht sowie die alten Fensterformate und -teilungen wiederhergestellt

Wichtiger Akteur

Ganz anders stellt sich das Bild dar, wenn es um die Beteiligung der Wohnungswirtschaft an den Investitionen in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten geht. Deutlich ist, dass die im GdW und seinen Mitgliedsverbänden organisierte Wohnungswirtschaft weitgehend die Last des Stadtumbaus Ost trägt, obwohl immer wieder auch andere Anbietergruppen eingeladen werden, sich an dem notwendigen Rückbau zu beteiligen. Hierfür stehen selbstverständlich für alle Eigentümer die gleichen Fördermittel zur Verfügung. Es sind aber weiterhin die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, die ihre Bestände im Rahmen der integrierten Stadtentwicklungskonzepte zur Disposition stellen.

Dieses große Engagement der Wohnungswirtschaft gilt wenig überraschend auch für alle anderen Programme der Städtebauförderung. Wohnungsunternehmen kaufen leer stehende Kasernen, ergänzen funktionsschwache Innenstädte mit neuem attraktivem Wohnungsbau, übernehmen die Bauherrenrolle für Infrastruktureinrichtungen, initiieren Vereinsgründungen für Integrations- und Beschäftigungsprojekte, errichten Nahversorgungsnetze für energetische Quartierskonzepte, stabilisieren überforderte Nachbarschaften, setzen baulich verbrauchte Bestandswohnungen in Wert und sind damit in den Städten und Gemeinden vielfach der wichtigste Akteur der Stadterneuerung.

Die GBH, das kommunale Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Hannover, feiert in diesen Tagen den Erfolg einer großen zehnjährigen wohnungswirtschaftlichen Kraftanstrengung. Von 2003 bis 2013 wurden inzwischen 5.000 Wohnungen des Bestandes umfassend modernisiert. Die Wohnungen wurden energetisch ertüchtigt, mit moderner Haustechnik und Bädern ausgestattet. Hauseingänge und das Wohnumfeld wurden erneuert. Der Schwerpunkt der Investitionen lag dabei in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Stadt. Dort entfalten die eigenen Investitionsmittel der GBH im Zusammenwirken mit den Mitteln des Bundes, des Landes und der Landeshauptstadt die größtmögliche Wirkung. Verbesserungen an der Bausubstanz der Wohnun- ▶

MONTANA
Voller Energie

IHRE ERDGASKOSTEN SIND UNSER THEMA.

Entspannung für Sie. Top-Service von uns.

Als Erdgas-Partner für die Wohnungswirtschaft setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Erdgas-Preise durch individuelle Versorgungsmodelle
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort
- ✓ Einfacher Wechsel
  Wir übernehmen alle Formalitäten
- ✓ Reduzierter Verwaltungsaufwand: Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte

Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 50 Jahren Markterfahrung.

DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT GmbH & Co. KG
1. PLATZ
Testsieger Gasanbieter
überregional
TEST April 2013
23 Unternehmen
www.disq.de
Privatwirtschaftliches Institut
n-tv

DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT GmbH & Co. KG
1. PLATZ
Testsieger Anbieter Ökogas
überregional
TEST April 2013
18 Unternehmen
www.disq.de
Privatwirtschaftliches Institut
n-tv

Wechseln Sie jetzt!
089 / 64 165 - 214
geschaeftskunden@montanagas.de

www.montana-energie.de

Das Wohngebiet um die Kreuzkirche im Herzen Hannovers gilt als ein frühes Beispiel innerstädtischen Wiederaufbaus nach dem Krieg (siehe auch S. 13 in dieser DW)

gen gehen einher mit Maßnahmen der Kommune im öffentlichen Straßenraum, mit Verbesserungen bei der infrastrukturellen Ausstattung und werden durch breite Bürgerbeteiligung legitimiert und schließlich anerkannt. Als außergewöhnlich erfolgreiches Beispiel kann in Hannover der Stadtteil Vahrenheide genannt werden, die Großsiedlung im Norden der Stadt auf einem ehemaligen Flughafengelände mit den meisten Beständen der GBH.

Ein Beispiel aus Hannover

Der Stadtteil Vahrenheide-Ost wurde ab 1956 bis Mitte der 1970er Jahre in mehreren Abschnitten für 12.000 Bewohner geplant und gebaut. Ein selbstständiger Stadtteil mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen, Kirchen, Grundschulen, kleinen Ladenzentren und einem Marktplatz als Versorgungsmittelpunkt entstand. Die in den 1950er und 1960er Jahren errichteten Bereiche sind aufgelockert und vom Stil der Gartenstädte jener Zeit mit höchstens fünfgeschossiger Bebauung geprägt. In den 1970er Jahren wird die ursprüngliche Planung für den letzten Abschnitt durch eine Planung aus dem Geist neuer Entwicklungen, dem verdichteten Wohnungsbau ersetzt. Es entsteht eine gestaffelte, bis zu 19 Geschosse hohe, in ihrer architektonischen Ausgestaltung ganz eigenständige Bebauung aus Betonfertigteilen, also eine Art Plattenbau aus westdeutscher Produktion.

Mit einem Anteil von ca. 80% Belegwohnungen entwickelt sich der Stadtteil zu einem sozialen Brennpunkt in Hannover. In der öffentlichen Wahrnehmung sind es insbesondere die hochgeschossigen jüngsten Bestände, die ein negatives Image für den Stadtteil prägen. 1998 wird der Stadtteil als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Das Gebiet gilt als Vorreiter für das spätere Bund-Länder-Programm Soziale Stadt. Vor allem in den jüngeren Häusern der 1970er Jahre bauen sich zunehmend Leerstände auf. GBH und Landeshauptstadt entscheiden, die hochgeschossigen Wohnhäuser vollständig zu entmieten und abzureißen. Dieser Schritt zieht erhebliche Buchwertverluste nach sich. Die Stadt erwirbt das unbebaute Grundstück und ermöglicht später durch neu geschaffenes Baurecht die Errichtung maßstäblicher zweigeschossiger Einfamilienhäuser. Die neuen Bewohner sind ein Gewinn für die soziale Struktur im Stadtteil.

Facetten des Aufwertungsgeschehens

Ab 2001 hat die Landeshauptstadt in enger Abstimmung mit ihrer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft den umfassenden Wandel des in die Jahre gekommenen Stadtteils in Angriff genommen. Nach breiter Beteiligung der Betroffenen unter Einschaltung von Anwaltsplanern und Bildung einer Sanierungskommission aus örtlichen Vertretern wurde Zug um Zug die Aufwertung und Stabilisierung der großen Wohnsiedlung betrieben. Die GBH gründete eigens eine Tochtergesellschaft zur Initiierung von Beschäftigung für die Bewohnerschaft der Quartiere.

Im Sanierungsgebiet wurden insgesamt 77,5 Mio. € investiert, davon 19,5 Mio. € Städtebauförderungsmittel. Allein das kommunale Unternehmen hat in diesem Fördergebiet 58 Mio. € in den Bestand gesteckt und ist damit mit großem Abstand der wichtigste Akteur der Stadterneuerung.

Inzwischen wurden 1.482 Wohnungen umfassend modernisiert, alle im Bestand der GBH. Nur für die Hälfte dieser Wohnungen standen Städtebauförderungsmittel zur Verfügung. Die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete in Deutschland sind seit vielen Jahren chronisch unterfinanziert. Keine Bundes- oder Landesregierung zweifelt an der segensreichen Wirkung und der volkswirtschaftlichen Nutzung der Städtebauförderungsmittel. Trotzdem sind die Haushaltsansätze zusammengestrichen worden und das zur Verfügung stehende Geld reicht nicht, um die mühevoll aufgestellten Stadterneuerungskonzepte als Ganzes fertig umzusetzen. Die Wohnungswirtschaft bemüht sich, wie die GBH in Vahrenheide, nach Kräften, die verbleibenden Aufgaben im Quartier mit alternativen Finanzierungsquellen zu schließen.

Professionelle Kümmerer

Kürzlich hat die Stadt als Sanierungsträger ihre Arbeit abgeschlossen. Das Gebiet wird aus der förmlichen Festlegung entlassen. Die öffentlichen Geldgeber ziehen sich zurück. Nicht so die GBH: Sie bietet in enger Kooperation mit der Kommune ein von ihr finanziertes Quartiersmanagement an und koordiniert die örtliche Arbeit der vielen während der Sanierungsphase entstandenen bürgerschaftlichen Initiativen. Dieses Angebot unterbreitet die GBH in insgesamt fünf Quartieren der Landeshauptstadt. Ähnlich wirken auch viele andere Wohnungsunternehmen.

„Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Sanierungsmaßnahmen nicht überholt sind. In den Städten besteht aus unterschiedlichen Gründen

0% Leerstand nach der Vollmodernisierung von 220 Wohnungen, Baujahr 1963, in Hannover-Herrenhausen

Eine Vollmodernisierung und neue Balkone erhielten 83 Wohnungen, 1954 gebaut, in Hannover-Oberricklingen

Energetische Sanierung zu bezahlbaren Mieten - Ziele im Soziale Stadt-Gebiet Hainholz, Bömelburgviertel

weiterhin Sanierungsbedarf. Im Zuge der Innenentwicklung ist die Sanierung eine Daueraufgabe. Sie wird je nach örtlicher Situation im kleineren Umfang als fortwährende Pflege der Bestände, als Bearbeitung noch nicht bewältigter Missstände, als Unterstützung bei der Schaffung innerstädtischer Wohnangebote und bei der flexiblen Bearbeitung von neu auftretenden Missständen gebraucht“, stellte der 2011 vom Bundesbauministerium (BMVBS) veröffentlichte Abschlussbericht zu den Wirkungen und Effekten der Städtebauförderung fest. Und: Die Wohnungswirtschaft ist immer dabei, auch zukünftig. Die in der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger (ADS), einer Bundesarbeitsgemeinschaft im GdW, zusammengeschlossenen Trägerunternehmen verfügen wie keine andere Unternehmensgruppe über umfangreiche Expertise in allen Programmen der Städtebauförderung. Ca. 850 hoch spezialisierte Fachkräfte dieser Sparte betreuen derzeit über 2.000 Maßnahmen - von der klassischen Stadterneuerung über den Stadtumbau und den städtebaulichen Denkmalschutz bis hin zur Sozialen Stadt. Sie sind dabei Partner von etwa 1.600 Kommunen. Zuvor hat diese Gruppe bereits 3.200 Vorhaben in rund 2.500 kleinen und großen Städten zum Abschluss gebracht. Allein in den letzten drei Jahren wurde ein Gesamtvolumen von 12,7 Mrd. € in den Erneuerungsgebieten investiert, darunter, wie am Beispiel Hannover-Vahrenheide dargestellt, im erheblichen Umfange Anstrengungen der jeweils örtlichen Wohnungswirtschaft. ■

Anzeige

Ein starker Partner für die Wohnungswirtschaft

Joachim Just

Joachim Just ist neuer Leiter Key-Account Management Wohnungswirtschaft bei Junkers Deutschland. Seit Mai verantwortet er bundesweit das Wohnungswirtschafts-Geschäft der Bosch Thermotechnik-Marke Junkers. Just ist studierter Diplom-Kaufmann und war zuvor Vertriebs- und Marketingleiter der Bosch Thermotechnik-Marke Sieger.

„Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft stellen hohe Anforderungen an ihre Heizsysteme. Investitionen müssen sich rechnen – und dürfen gleichzeitig die Mieter nicht über Gebühr belasten“, sagt der 47-jährige. „Hier kann Junkers mit seiner langjährigen Erfahrung bei der Entscheidungsfindung kompetent unterstützen – von der Planungsphase bis zum Abschluss des Projekts, und natürlich auch bei nachgelagerten Dienstleistungen wie dem Monitoring oder der Wartung der Heizungsanlagen. Ich freue mich darauf, die Kunden bei allen Fragen zu neuen Heizsystemen und vor allem auch bei der Modernisierung umfassend zu beraten.“

Just setzt dabei auf ein Netzwerk von Junkers Experten mit deutschlandweit 120 Außendienst-Mitarbeitern und jeweils fünf Spezialisten, die sich ausschließlich um das Thema Wohnungswirtschaft kümmern, und jeweils regional für die Betreuung der Kunden verantwortlich sind.

Besonders am Herzen liegt Joachim Just die Verbandsarbeit: „Junkers pflegt zu den Unternehmen der Wohnungswirtschaft und auch zu den Verbänden traditionell sehr gute Beziehungen. Diese möchte ich künftig weiter stärken und ausbauen.“

Joachim.Just@de.bosch.com

Solare Großanlage mit Junkers Brennwertgerät CerapurMaxx

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

JUNKERS
Bosch Gruppe

65 JAHRE DW

Eine Zeitreise mit der WGJ

Vergangenheit, Gegenwart, Zukunft

Quelle: WGJ

Die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG (WGJ) in Dresden ist noch nicht ganz so „alt“, wie die DW mit dieser Ausgabe wird, aber sie hat viele Entwicklungen, die wir in diesem Heft aus Anlass des 65. Geburtstages aufnehmen, miterlebt, mitverfolgt und mitbegleitet. Daher stellen wir in diesem Interview mit Alrik Mutze und Thomas Dittrich, Vorstände der WGJ, Fragen zur Historie und zum Ausblick in die Zukunft, um an diesem Beispiel zu verdeutlichen, was viele Genossenschaften in den letzten Jahrzehnten ähnlich erlebt haben.

Gegründet wurde die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG im Jahr 1957 in dem Stadtgebiet Dresdens, das infolge des Bombenangriffs am 13. Februar 1945 fast vollständig zerstört war. Die ersten Mitglieder begannen bei der neu gegründeten Genossenschaft, Häuser aus den Trümmern zu bauen. Nach den genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstbestimmung schlossen sich Menschen zusammen, die dringend Wohnraum brauchten. In vielen Stunden freiwilliger Arbeit – neben der damals üblichen 48-Stunden-Woche – errichteten sie ihre eigenen Wohnungen. Mit den einfachsten technischen Möglichkeiten haben Frauen und Männer angepackt und den Grundstein der heutigen WGJ gelegt.

Das Ensemble der Rudolf-Schilling-Häuser in der Wormser Straße in Striesen wurde Ende der 1990er Jahre liebevoll saniert

Mit über 8.000 Mitgliedern gehört die WGJ heute zu den größten Wohnungsunternehmen in Dresden und mit einem Leerstand von 0,63% (Stand 31. Juli 2013) zu den wirtschaftlich erfolgreichsten. Nicht nur der seit 2010 zu 100% modernisierte Bestand und die liebevoll gestalteten Außenanlagen sind für diesen Erfolg verantwortlich. Seit mehr als zehn Jahren engagiert sich die WGJ beispielhaft in vielen Bereichen über das Wohnen hinaus. Diese Aktivitäten wurde im Jahr 2007 mit dem Klaus-Novy-Preis des Spar- und Bauvereins Solingen und im Jahr 2009 mit dem Marketingpreis des Marketingclubs Dresden gewürdigt. Wichtigstes Indiz aber ist die langjährige Treue der Genossenschafter, von denen viele schon seit über 50 Jahren Mitglied sind.

Wenn Sie die letzten rund 60 Jahre zurückblicken: Welche Ereignisse hat Ihr Unternehmen am stärksten geprägt – und warum?

Die ersten zehn Jahre nach der Gründung waren für die damals noch sehr kleine und junge Genossenschaft eine riesige Herausforderung. Nahezu ohne technische Hilfen wurden die Kriegsschäden beseitigt, aus den geborgenen Trümmern die

ersten Häuser gebaut. Die starken Zerstörungen nach dem Krieg hatten eine große Wohnungsnot zur Folge.

Während auch die Wohnungsvergabe bei den Genossenschaften zunehmend mehr staatlich gesteuert wurde, brachte die Wende 1989 einen Umbruch, der ganz neue Schwierigkeiten auf den Plan rief. Beinahe über Nacht galten neue gesetzliche Regelungen, die sofort zu erfüllen waren. Schulden für Grund und Boden bei der Staatsbank der DDR wurden nun von der DKB übernommen und von den Genossenschaften eingefordert. Im Rahmen des sog. Altschuldenhilfegesetzes vom 23. Juni 1993 wurden die Genossenschaften aufgefordert, bis zu 15% ihres Bestandes zu verkaufen, um diese Schulden - bei der WGJ insgesamt 236,28 DM/m² - abzubauen. Die WGJ nahm das Altschuldenhilfegesetz nicht an. Um das Eigenkapital der WGJ zu stärken, ohne Wohnungen verkaufen zu müssen, zahlte jedes Genossenschaftsmitglied im Ergebnis einer beispiellosen Kommunikationskampagne zehn zusätzliche unternehmensbezogene Pflichtanteile à 300 DM. Nach fast zweijähriger Verhandlungsführung kam ein Vergleich zustande. Im Ergebnis erfolgte eine Minderung der Altschulden in Höhe von mehreren Mio. DM. Das Überleben der Genossenschaft mit all ihren Wohnungen war gesichert. In diesem Zusammenhang konnte in einem Verfahren vor dem Bundesgerichtshof für alle betroffenen ostdeutschen Wohnungsunternehmen der Erlass des Zinseszinses für sämtliche Altschulden erstritten werden.

Unter dem Motto „Mittelpunkt Mensch“ und mit dem Rückhalt ihrer Genossenschafter investiert die WGJ in soziale, kulturelle sowie gemeinnützige Arbeit und in Kunst am Bau

Comfort bis Care
Duschsitze

HEWI

hewi.de/barrierefrei

Innovative Systemlösungen für Generationen: Produkte für Menschen jeden Alters zu schaffen, das ist die grundlegende Idee der HEWI Systemlösungen. Komfort und Barrierefreiheit werden so zur Selbstverständlichkeit. HEWI Duschsitze bieten Sicherheit und Komfort. Hochwertige Materialien, klares Design und durchdachte Funktionalität ermöglichen den universellen Einsatz.

Duschsitz R 380

Duschsitz 350

In den 1990er Jahren geschah dann etwas für die WGJ sehr Dramatisches: Anstelle der bis dahin üblichen Wartelisten häufte sich durch den Wegzug der Bevölkerung Leerstand an. Im Jahr 2000 erreichte er seinen Höhepunkt von ca. 7%. Diese Entwicklung war ausschlaggebend dafür, dass die WGJ erstmalig eine eigene Marketingstrategie, eine Corporate Identity und das erste wohnungswirtschaftliche Produkt überhaupt entwickelte: Unter dem Oberbegriff „Freistil" verbergen sich noch heute zahlreiche Varianten der Wohnungsanpassung an die individuellen Bedürfnisse des Mieters – von der Grundrissänderung bis zur Anbringung von Hilfen für Alter oder Krankheit.

Seit Mitte der 90er Jahre investierte die WGJ parallel beachtliche Summen in die Modernisierung ihrer Gebäude. Ende 2010 waren mit Gesamtinvestitionen von 380 Mio. € alle 517 Häuser modern, komfortabel und energetisch auf dem aktuellen Stand. Ein Neubau zur Lückenschließung im Jahr 2000, der Erwerb und Umbau eines kleinen Fabrikgebäudes im Jahr 2009 und der Neubau eines Energieeffizienzhauses im Jahr 2012 haben den Wohnungsbestand inzwischen erweitert. Abriss und Verkauf spielten bei der WGJ zu keiner Zeit eine Rolle.

Mit dem Blick in die Zukunft besteht die größte Herausforderung für die Genossenschaft darin, gesellschaftliche Tendenzen zu erkennen und die Entwicklung und Ergänzung ihres Bestandes darauf auszurichten. Mittelfristig sind Neubauten mit insgesamt rund 200 Wohnungen geplant. Bestehende Gebäude müssen auf ihre Zukunftsfähigkeit geprüft und, wenn nötig, an veränderte Bedürfnisse der Mieter angepasst werden.

Kunst, Kultur und Kommunikation gehören, neben dem sozialen Enagement, zur Firmenphilosphie

Welche Bestandsentwicklungen haben sich darüber hinaus ergeben?

Eine Vielzahl der Wohnhäuser der WGJ ist in ihren Grundzügen bis heute so geblieben, wie sie ursprünglich angelegt waren. Neben der energetischen Modernisierung, neuer Ausstattung und optischer Neugestaltung haben inzwischen alle Wohnungen Balkone bekommen, teilweise konnten Aufzüge nachgerüstet werden, barrierefreie Zugänge sind vor allem in den Hochhäusern ergänzt worden. Im Rahmen der Umsetzung von „Freistil" wurden teilweise Grundrisse verändert, Wohnungen zusammengelegt, Bäder umgebaut, individuelle Wünsche umgesetzt, insbesondere zusätzlicher Komfort im Alter geschaffen. Denn das Ziel der WGJ besteht nicht nur darin, neue Mieter zu finden, sondern die bestehenden Genossenschafter so lange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung zu halten.

Inwieweit und mit welchem Schwerpunkt werden städtebauliche Förderprogramme oder KfW-Programme genutzt?

Lediglich die KfW-Programme für energetische Sanierung und energetischen Neubau sowie das Modul für barrierefreies Bauen wurden bislang genutzt.

Wie ist Ihr Unternehmen heute vom ökonomischen Struktur- oder demografischen Wandel Ihrer Stadt betroffen?

Die regelmäßige Auswertung der Kennzahlen – wie Zugänge, Abgänge und die Gründe dafür – hat bislang gezeigt, dass die WGJ von negativen Prognosen nicht spürbar betroffen ist. Im Gegenteil haben sich die Entwicklungen in der Stadt Dresden bislang ausschließlich positiv auf die WGJ und alle anderen Genossenschaften ausgewirkt. Seit einigen Jahren verzeichnet die Stadt – gegen den deutschlandweiten Trend – starken Zuzug und einen Anstieg der Geburtenzahlen, die Dresden den Ruf der „Geburtenhauptstadt" Deutschlands eingebracht haben.

Anstelle Rendite an Dritte auszuschütten, erfüllt die WGJ ihren satzungsmäßigen Förderauftrag, sichert lebenslanges Wohnrecht und moderate Mieten. Eine Mitgliedschaft ist auf die Nachkommen vererbbar – in Zeiten zunehmender Wohnungsknappheit ein sehr positiver Aspekt.

Was hat Ihr Unternehmen stärker geprägt: bestimmte Brüche oder bestimmte Erfolgsgeschichten? Was wird prägend für die Zukunft werden?

Prognostizierte Schwierigkeiten, mit denen sich die WGJ für die Zukunft herumzuschlagen hat, haben in der Vergangenheit immer dazu geführt, dass rechtzeitig eine Gegenstrategie entwickelt wurde, um die Genossenschaft zu wappnen.

Um sich auf mögliche soziale Probleme der Mieter einzustellen, hat die WGJ im Jahr 2012 einen Leitfaden soziales Engagement veröffentlicht. Er legt die Strategie fest, die das Unternehmen mit seinen beiden Vereinshäusern und bei der Förderung von Kunst und Kultur, von Ehrenamt und Nachbarschaftshilfe geht. Sie agiert in einem breiten Netzwerk mit verschiedenen Kooperationspartnern, wie z. B. teilAuto, dem KONSUM Dresden, dem Psychosozialen Trägerverein und dem DRK. Gemeinsam mit dem Deutschen Roten Kreuz Dresden e. V. wurde 2012 der SozialService Johannstadt geschaffen, der Anlauf-, Beratungs- und Vermittlungsstelle für alle Dresdner Bürgerinnen und Bürger ist, die soziale Beratung und Betreuung wünschen.

Die Weiterbildung der eigenen Mitarbeiter in sozialen Bereichen gehört ebenso zur Selbstverständlichkeit wie die Förderung von gemeinnützigen Einrichtungen und Projekten. In einer 2-jährigen Spendenaktion werden Gelder für die neue Orgel des Kulturpalastes gesammelt. Der Mädchen- und Frauenfußballverein SV Johannstadt 90 e. V. erhält jährlich vielfältige Unterstützung.

Im Verein JohannStadthalle e. V. kann man nicht nur das eigene Bedürfnis nach dem Genuss von kulturellen und Freizeitangeboten stillen, sondern auch im Ehrenamt selbst aktiv werden. Im Gebäude der JohannStadthalle, entstanden 2007 aus dem ehemaligen Handwerkerhof der WGJ, wurde 2012 zusätzlich die Dauerausstellung „WohnKultur - Bauen und Wohnen nach 1945“ eröffnet - die einzige ständige Ausstellung dieser Art in Deutschland.

Im eigenen Kindergarten „Gänseblümchen“ und auf 67 Spielplätzen der WGJ finden junge Familien, was sie brauchen. Mehrere traditionelle Feste, wie das stadtweit beliebte Johannstädter Elbefest mit rund 10.000 Besuchern jährlich, sorgen dafür, dass die Genossenschafter ihre Gemeinschaft pflegen. Sie sind darüber hinaus offen für alle Bürgerinnen und Bürger jeder Generation.

Dass die WGJ den eingeschlagenen erfolgreichen Weg weiter fortsetzen kann, verdankt sie immer der Unterstützung ihrer vielen Mitglieder. Die Basis dafür schafft eine transparente Kommunikation, die Ziele offenlegt und mögliche Wege diskutiert. Aber auch der gute Service, das offene Ohr für die Sorgen und Wünsche jedes Einzelnen werden im Unternehmen großgeschrieben. Der Slogan „Mittelpunkt Mensch“ ist in jedem einzelnen Bereich Programm.

JohannStadthalle e.V. ist der ehemalige Handwerkerhof der WGJ. Heute finden hier Rockkonzerte, Ausstellungen, Lesungen, Familienkino u.v.m. statt. Besonders schön für die KInder: im Winter ist hier ein Spielplatz

Die Fragen stellte Olaf Berger.

ENERGIE
CLEVER WEITERGEBEN

WÄRMEÜBERGABESTATION WTH 29-2 FÜR TRINKWASSER UND HEIZUNG

- Nachhaltig Energie und Kosten senken
- Mit allen gängigen Heizsystemen zu kombinieren
- Einfache, exakte Verbrauchserfassung pro Wohnung möglich
- Erfüllt die Novellierung der Trinkwasserverordnung W 551

EHT Haustechnik GmbH | Markenvertrieb AEG
Gutenstetter Str. 10 | 90449 Nürnberg | Tel. 0911 9656-254 | www.aeg-haustechnik.de

AEG HAUSTECHNIK

65 JAHRE DW

Eine Zeitreise mit der ABG

Rückblicke, Einblicke, Ausblicke

Quelle: ABG

Die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) gehört mit stolzen 143 Jahren zu den ältesten Wohnungsunternehmen Deutschlands. 1870 gegründet, kann sie auf eine bewegte Vergangenheit zurückblicken. Vorstand Joachim Effertz gibt der DW einen spannenden Einblick in die letzten 65 Jahre sowie in die gesamte ABG-Historie und wirft ein Auge auf die vorausliegenden Herausforderungen.

Wenn Sie zurückblicken: Über welche Meilensteine der Unternehmensentwicklung können Sie berichten? Was hat Ihr Unternehmen am stärksten geprägt?

Die Entwicklung der ABG ist Spiegelbild der Geschichte der gesamten Wohnungswirtschaft, des Wandels der Wohnungsversorgung und der Entwicklung der Kommunen.

Besonders ist sicher das frühe Engagement lokaler Industrieller für Arbeiterwohnungen. Auch nach dem 2. Weltkrieg gaben Altenaer Firmen der Baugesellschaft Darlehen; je nach Höhe durften die Kreditgeber dafür bestimmte Wohnungen belegen. 1958 lebten 28% der Altenaer Bevölkerung in Wohnungen der Baugesellschaft. Das Bauen für Umsiedler und Flüchtlinge hatte auch in Altena einen großen Stellenwert - 75% der bis 1957 erstellten Wohnungen wurden durch Sonderprogramme des Staates für Umsiedlungsmaßnahmen gefördert. Der Bauboom dauerte bis ungefähr 1967, stieß doch das Wachstum schlicht auch an geographische Grenzen: Nicht jeder steile Hang ließ sich wirtschaftlich bebauen. Einen großen Wachstumssprung machte die ABG nochmals 1993: Sie übernahm gut 400 Wohnungen der Wohnungs-Bau- und Verwaltungs-GmbH (WBV).

Alex und Teresa werben in Anzeigen für das Wohnen bei der ABG und gleichfalls für die Burgstadt. Die jungen Leute stehen für die Erneuerung der Bestände und die Zielgruppe, die die ABG verstärkt anspricht

Welche Zeitabschnitte würden Sie als herausragend für Ihr Unternehmen werten und welche als besonders herausfordernd?

Als herausragend stechen sicher die umfangreichen Bauphasen bis zum 1. Weltkrieg, zwischen den Kriegen und vor allem in den 1950er bis 1960er Jahren hervor. Ein Großteil der Bestände stammt aus dieser Zeit. Ein stetiges Wachstum des Unternehmens resultierte jedoch auch aus den verschiedenen Zukäufen bis in die 1990er Jahre. ▶

ZUR GESCHICHTE DER ABG

Das in den 1920er Jahren errichtete, einer Gartenstadt ähnliche Quartier „Knerling" steht unter Denkmalschutz – der Bestand gehört heute zu größten Teilen der ABG, aber auch privaten Eigentümern

In den engen Flusstälern links und rechts der Lenne drängen sich Mitte des 19. Jahrhunderts viele kleine Fabriken, oftmals Wand an Wand mit Wohnhäusern. Das und die niedrigen Löhne sorgen für katastrophale Wohnverhältnisse, Krankheiten verbreiten sich schnell, was auch die Unternehmer sorgt. Eine der Leitfiguren ist der Fabrikant Gustav Selve, unter dessen Führung Altenaer Unternehmer ein Aktienkapital von 20.000 Talern zusammentragen und am 14. Februar 1870 die Altenaer Baugesellschaft gründen. Noch im Gründungsjahr wird gebaut: An der Werdohler Straße entstehen binnen zwei Jahren 16 Arbeiterhäuser mit 32 Wohnungen, die heute unter Denkmalschutz stehen.

Das Statut der Altenaer Baugesellschaft legt fest: „Der Zweck der Gesellschaft ist Beschaffung billiger und gesunder Arbeiterwohnungen, vorzüglich solcher, welche sich zur Erwerbung für einzelne Familien eignen, sowie Beförderung der Bauthätigkeit und Herstellung von Anlagen, welche dem Gesundheitszustand der Stadt förderlich scheinen."

1877 firmierte das Unternehmen um in „Altenaer gemeinnützige Baugesellschaft" und schon 1878 stehen über 120 Wohnungen in den Büchern. Nur unterbrochen vom 1. Weltkrieg wurde eifrig gebaut. Mit dem Wohngebiet „Knerling" entstand ab 1920 ein neuer Ortsteil im Stil einer Gartenstadt mit für damalige Verhältnisse großzügigen Grünflächen. 90 Jahre später stellte die Stadt ihn komplett unter Denkmalschutz. 1942 wurden Häuser in Halver und Meinerzhagen (Märkischer Kreis) gebaut, dann aber an örtliche Baugesellschaften verkauft. Zum eigenen Bestand gehörten zu dieser Zeit 991 Wohnungen. Die erste Boomphase der ABG endet mit dem 2. Weltkrieg.

Nach dem 2. Weltkrieg – den Altena ohne größere Zerstörungen erlebte – sorgten die Umsiedlungs- und Flüchtlingsprogramme für eine erhöhte Bautätigkeit. Im Stadtteil Breitenhagen stellte die ABG bis 1954 gut 500 Wohnungen fertig. Die Häuserzeilen orientieren sich an den Höhenlinien, die Straßennamen Breslauer oder Königsberger Straße geben Hinweise auf die Herkunft vieler Neu-Altenaer, schließlich leben 1953 rund 3.200 Heimatvertriebene in der Stadt. Der Ortsteil „Pragpaul" mit 43 Häusern und 258 Wohnungen entstand zwischen 1961 und 1965. Der Bauboom hält bis Ende der 1960er Jahre an. Ab 1990 firmiert die Gesellschaft im Zuge der Abschaffung der Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft wieder unter „Altenaer Baugesellschaft" (ABG). 1993 übernahm sie 412 Wohnungen und 56 Garagen der Wohnungs-Bau- und Verwaltungs-GmbH (WBV).

Mit knapp über 3.000 Wohnungen gingt die ABG ins neue Jahrtausend. Rückbauten, aber auch umfassende Wohnungsmodernisierungen und -zusammenlegungen prägten die vergangenen Jahre. Heute verfügt die ABG über rund 2.200 Wohneinheiten in den Städten Altena und Werdohl. Das Unternehmen beschäftigt acht kaufmännische Angestellte, davon zwei Teilzeitbeschäftigungsverhältnisse, zwei technische Angestellte, zwei Auszubildende und drei Handwerker.

Weitere Informationen:
www.altenaer-baugesellschaft.de

Die Seniorenwohnungen An der Kirche 7-9 liegen im zentralen, weniger hügeligen Bereich Altenas. Die Wohnlagen an den Hängen des Lennetals stellen für die älteren Mieter und die ABG eine Herausforderung dar

Im 1920er-Jahre-Wohngebiet Ackerstraße modernisiert die ABG Spielplätze, um jüngere Nachfrager, insbesondere Familien mit Kindern, besser ansprechen zu können

Einen ähnlichen Fokus hat sie in der Mozartstraße im Wohngebiet Breitenhagen

Eine große Herausforderung ist - und bleibt sicher auch - der langjährige Anpassungsprozess des Unternehmens infolge des - in Altena besonders heftigen - demografischen Wandels und der umfangreichen Abwanderungen: Die Stadt Altena hat schon seit den 1980er Jahren unter teils enormen Bevölkerungsrückgängen zu leiden und gilt in NRW als die Stadt mit dem stärksten Bevölkerungsschwund. Während Altena 1970 30.140 Einwohner hatte, waren es 2012 nur noch 17.790. Altena liegt in einem engen Tal und kann z. B. nur sehr eingeschränkt zusätzliche Gewerbeflächen zur Verfügung stellen. Teile der Industrie (Schwerpunkt Drahtindustrie) sind über Jahrzehnte in Nachbarstädte abgewandert, die eine günstigere Topographie aufweisen und die Möglichkeit für Unternehmenserweiterungen bieten.

Das hat Folgen für Ihre Bestände ...?!

Dieser ökonomische und demografische Strukturwandel läuft verstärkt seit gut zehn Jahren und dürfte auch noch mindestens 15 Jahre andauern. Das Unternehmen passt sich der schrumpfenden Einwohnerzahl kontinuierlich an. Der Zensus 2011 hat für Altena eine Leerstandsquote von 10,5% der Wohnungen ermittelt. Die ABG als mit Abstand größter Vermieter Altenas reagiert mit der konsequenten Reduzierung der Bestände durch Rückbau, Verkäufe und Zusammenlegungen kleiner Wohnungen. Abgerissen werden vornehmlich Häuser in unattraktiven Lagen. Seit 2004 haben wir rund 250 Einheiten vom Markt genommen. Dass dieser Prozess noch über viele Jahre weitergeführt werden muss, ist absehbar - denn die Leerstandsquote liegt immer noch über 10%.

Seit Jahren fließt mehr Geld in die Modernisierung - z. B. den Einbau moderner Bäder und Heizungsanlagen. Die energetische Sanierung wird vorangetrieben und ganze Häuserreihen bekommen Balkone. Die Boomzeit der 1950er und 1960er Jahre hat natürlich das Angebot geprägt: Die klassische ABG-Wohnung misst knapp 60 m² sowie im Dachgeschoss rund 38 m². Zusammenlegungen von kleinen Wohnungen schaffen jedoch inzwischen viel Spielraum. Das Augenmerk liegt darauf, die Wohnungen zu modernisieren und heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen - auch auf ein höheres Ausstattungsniveau. Immer häufiger realisieren wir unterschiedliche Wohnungsgrößen. Innentreppen ermöglichen z. B. das vertikale Verschmelzen von Wohnungen. Die größten Wohnungen umfassen inzwischen 153 m².

Dabei nutzen Sie sicher städtebauliche Förderprogramme oder KfW-Programme ...?

Die ABG profitiert von der Landesförderung im Programm „Stadtumbau West". Zumindest in Teilgebieten der Stadt beteiligt sich das Land an den erheblichen Kosten für den Rückbau, die Anlage neuer Spielplätze oder Begegnungsstätten. Der Stadtteil „Knerling", in den 1920er Jahren im Stil einer Gartenstadt erbaut, wurde unter Denkmalschutz gestellt. Für die ABG hat er erhebliche Bedeutung, da er eine der Keimzellen des Bestands ist. Damit verbunden sind bei der Erneuerung erhöhte Anforderungen zum Erhalt des baulichen Erbes. Die denkmalgeschützten Bestände stellen dabei sicher eine Herausforderung, aber auch eine schöne Verpflichtung dar. Trotz der Schrumpfungsprozesse investiert das Unternehmen zudem über KfW-Programme umfangreich in die energetische Modernisierung der Bestände.

Was hat Ihr Unternehmen stärker geprägt: bestimmte Brüche oder bestimmte Erfolgsgeschichten? Wie sehen Sie in die Zukunft?

Als Erfolgsgeschichte sehe ich, dass die ABG trotz aller Probleme, die durch Bestandsschrumpfungen, hohem Leerstand und den Folgen davon entstehen, ein grundsolides Unternehmen mit hoher Eigenkapitalquote ist.

Eine Erhebung der Altenaer Baugesellschaft zeigt auch ein Problem der Stadt: Insgesamt 40% ihrer

Ein Stück Geschichte: die erste Aktie der Altenaer Baugesellschaft vom 14. Februar 1870

Mieter sind 60 Jahre oder älter. Prägend für die Zukunft wird daher die Herausforderung sein – auch vor dem Hintergrund der besonderen Topografie der Stadt mit ihren vielen Hanglagen –, in den Wohnungsbeständen und im Wohnumfeld Barrieren baulich zu reduzieren und zu überwinden, damit die älteren Menschen möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung leben können und jüngere Menschen sowie Familien möglichst gerne hier wohnen mögen. In den Ortsteilen Breitenhagen und Knerling entstehen zudem große Spiel- und Begegnungsflächen – „Wohnumfeldverbesserung" lautet das Motto.

2012 haben wir insgesamt 2,4 Mio. € in unseren Bestand investiert und am Ende des Jahres erstmals wieder einen leichten Überschuss an Zuzügen vermelden können. Das macht Mut für die Zukunft.

Vielen Dank für die Einblicke!

Die Fragen stellte Olaf Berger.

Anzeige

Markenzeichen: Fassadenkompetenz

Als Komplettanbieter im beratungsintensiven Objektgeschäft hat sich alsecco zu einem der innovativsten Hersteller individueller Fassadendämmsysteme in Deutschland etabliert und die Entwicklung durch zahlreiche Neuheiten maßgeblich mitbestimmt. Für unterschiedliche bauliche Anforderungen bietet alsecco hochwertige Funktionsfassaden, die als multifunktionale, mehrschichtige Hüllen bauliche Werte dauerhaft und sicher schützen. Zum Beispiel extrem widerstandsfähige Fassadendämmsysteme mit innovativer Carbontechnologie, kreative Gestaltungslösungen der edition alsecco mit Materialien wie Naturstein, Klinker, Keramik und Holz oder vielfältige Kombinationsfassaden.

Speziell für Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und Immobilienverwalter wurde das Serviceprogramm alsecco partner plus entwickelt. Es umfasst exakt abgestimmte Leistungsmodule für alle Projektphasen – vom ersten Planungsgespräch bis zum Projektabschluss und zur Gewährleistung. Alle Leistungsmodule lassen sich individuell zusammenstellen.

Weitere Informationen:
www.alsecco.de
www.funktionsfassaden.de
www.alseccopartnerplus.de

Kontakt:
alsecco GmbH
Key-Account-Management Wohnungswirtschaft
Achim Weber
Otto-Hesse-Straße 19 T 2
D – 64293 Darmstadt
Telefon: 0 61 51 / 88 339-0
Telefax: 0 61 51 / 88 339-21
E-Mail: partnerplus@alsecco.com

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

alsecco

Bestandserweiterung
Gewobag wächst

Quelle: Bernhardt Link

Neu im Bestand: Ansicht der Kuglerstraße 23 in Berlin-Prenzlauer Berg

Durch Neubau und Zukauf will die Berliner GEWOBAG Wohnungsbau-AG nach eigenen Angaben mittelfristig auf bis zu 65.000 Wohnungen wachsen. In den letzten zwölf Monaten wurden ca. 5.500 Wohnungen in verschiedenen Berliner Bezirken erworben.
Im August kaufte das kommunale Unternehmen rund 960 Wohnungen in den Ortsteilen Neukölln, Wedding, Gesundbrunnen, Spandau und Kreuzberg – der überwiegende Teil davon sind Altbauten. Die Nettokaltmiete der Wohnungen liegt bei 5,56 €/m². Die Wohnungsgröße beträgt durchschnittlich 62 m². Schon im Juli erwarb die GEWOBAG 860 Wohneinheiten in der Mehrzahl Bauten aus der Gründerzeit vor 1918, mit einer Durchschnittsgröße von 68 m², u. a. in den Bezirken Neukölln, Wedding und Moabit.
Auch der Neubau von 3.000 Wohnungen ist bereits geplant: Als erster profitiert der Bezirk Prenzlauer Berg. Dort plant die GEWOBAG im Frühjahr 2014 das erste Bauprojekt. 2015 werden nach aktueller Planung die Baumaßnahmen für 150 neue Wohnungen abgeschlossen sein. Für 15 weitere Neubauprojekte in den Bezirken Prenzlauer Berg, Kreuzberg, Schöneberg und Charlottenburg laufen die Ausschreibungen, die Baumaßnahmen werden derzeit vorbereitet.

Weitere Informationen:
www.gewobag.de

Nachverdichtung
56 Mietwohnungen in Darmstadt

Quelle: Nassauische Heimstätte

Bis Ende Mai 2014 entstehen hier 56 neue Mietwohnungen

Die Nassauische Heimstätte baut in der Berliner Allee in Darmstadt vier fünfgeschossige Gebäude mit insgesamt rund 4.200 m² Wohnfläche. Die Neubauten werden im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme an die Giebelflächen der bestehenden Gebäude angebaut. Dabei entstehen 56 Wohnungen vom 1-Zimmer-Appartement bis zur 5-Zimmer-Penthousewohnung, vorwiegend jedoch 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungsgrößen variieren dabei zwischen 49 und 123 m². Alle Gebäude werden mit Aufzügen ausgestattet, 45 Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Im Mai 2014 soll das Projekt abgeschlossen sein. Im Zuge der Freiflächenplanung wurde die Parkplatzsituation neu strukturiert. Anstelle eines großen zentralen Parkplatzes entstehen drei kleinere Parkflächen. So konnte ein Großteil der Grünflächen erhalten werden. Zu Beginn der Baumaßnahme mussten 31 Bäume gefällt und drei weitere verpflanzt werden, nach Abschluss der Bauarbeiten werden 39 Bäume direkt im Quartier neu angepflanzt und die Außenanlagen u. a. mit drei Spielplätzen attraktiv gestaltet. Die Neubauten erfüllen den Energiestandard KfW-70-Effizienzhaus. Eine neue Heizzentrale mit zwei Gas-Brennwertkesseln und zusätzliche Solaranlagen auf den Dächern liefern Wärme für die Warmwasserbereitung und die Gebäudebeheizung des gesamten Quartiers.

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

GRUNDSTEINLEGUNG

Mehrgeschossige Neubauten mit seniorenfreundlichen Wohnungen

In Falkensee vor den Toren Berlins will die Wohnungsgenossenschaft Falkenhorst eG (WGF) innerhalb der nächsten fünf Jahre drei viergeschossige Neubauten mit insgesamt ca. 80 seniorenfreundlichen Wohnungen errichten. Das erste Gebäude ist bereits im Bau, verfügt über 23 Ein- und Zweizimmerwohnungen und wird voraussichtlich im Spätsommer 2014 bezugsfertig sein. Der Neubau wird barrierefrei zugänglich sowie mit Aufzügen ausgerüstet sein. Auch in den Wohnungen wird auf Schwellen verzichtet und die Raum- und Türmaße nehmen Rücksicht auf die Beweglichkeit von Bewohnern mit Gehhilfen. Die Bäder sollen über Schiebetüren, bodengleiche Duschen sowie viele Haltegriffe verfügen. Bodentiefe Fenster sollen in den Wohnzimmern auch von einem Rollstuhl aus einen freien Ausblick ermöglichen. „Mit dem Bau des Seniorenwohnparks ermöglichen wir den älteren Menschen, in ihrem vertrauten Kiez zu bleiben“, erläuterte der geschäftsführende Vorstand der WGF, Ralf Zimmermann. „Gleichzeitig rundet diese Investition unser Angebot im Wohngebiet Falkenhorst ab. Wir ergänzen unser Portfolio durch kleinere Wohnungen mit Aufzug“, betont er. Bereits seit über zehn Jahren gibt es im Wohngebiet Falkenhorst Betreutes Wohnen: Im „Haus Frieden“ verfügt die WGF über 23 Wohnungen, deren Bewohner auf Wunsch durch einen Pflegedienst betreut werden.

Weitere Informationen:
www.wg-falkenhorst.de

Qualitätssiegel

Wohnkomplex für Jung und Alt ausgezeichnet

Die Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Brandenburg an der Havel eG ist für die komplette Umgestaltung eines Wohnkomplexes, mit dem Qualitätssiegel „gewohnt gut – fit für die Zukunft“ des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) ausgezeichnet worden. Beim „Wohnkomplex für Jung und Alt“ handelt es sich um ein Um- und Rückbauprojekt, bei dem die „Einheit“ zunächst 28 der 112 erworbenen Wohnungen abriss. Aus den verbleibenden 84 Wohnungen wurden durch Zusammenlegung und Grundrissänderung 64 generationengerechte Wohnungen geschaffen, die energetisch auf dem neusten Stand sind. Die Nettokaltmiete beträgt 5,30 €, 16 Wohnungen sind belegungsgebunden. Zuvor hat der Wohnkomplex in Brandenburg an der Havel fast 20 Jahre leer gestanden, im Jahr 2010 erwarb die Genossenschaft die Immobilie. „Wir konnten den heruntergekommenen Gebäudekomplex so umgestalten, dass ansprechend geschnittene Wohnungen entstanden. Sie sind sämtlich barrierearm, jeweils vier sind sogar barrierefrei und rollstuhlgerecht umgerüstet. Auch in den Außenbereichen haben wir viel umgestaltet und beispielsweise einen Spielplatz errichtet. Damit konnten wir ein wirklich gelebtes Generationenwohnen ermöglichen“, so Jens Vogel, Vorstandsmitglied der „Einheit“. Beim Umbau wurden Solaranlagen zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung ergänzt. Die „Einheit“ brachte rund ein Viertel der Gesamtinvestitionen in Höhe von rund 6 Mio. € aus Eigenmitteln auf. Knapp 4,5 Mio. € der Gesamtbaukosten wurden über Fördermittel des Bundes (KfW-Programme) und des Landes (Wohnraumförderung) finanziert. „Die Genossenschaft hat nicht nur bedarfsgerechten und vor allem bezahlbaren Wohnraum geschaffen, sondern auch für eine deutliche Aufwertung des Stadtbildes gesorgt“, so Brandenburgs Baustaatssekretärin Kathrin Schneider.

Weitere Informationen:
www.wg-einheit-brb.de

Barrierefreier Ersatzneubau

Richtfest in Köln

Die Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG feierte Richtfest für ein Ersatzneubauprojekt in Köln-Zollstock. Im Rahmen des Projekts wurden – erstmals in der 93-jährigen Geschichte der Genossenschaft – zwei Wohnhäuser mit 16 Wohnungen altersbedingt abgerissen und an gleicher Stelle ein Neubau mit 25 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen errichtet. Alle 25 Wohnungen sind barrierefrei mittels zweier Aufzüge zu erreichen. Zur Finanzierung wurden KfW-Mittel aus dem Programm Energieeffizient Bauen/KfW-Effizienzhaus 70 bewilligt. Durch den Neubau erhöht sich die vermietbare Fläche um 50% auf 2.378 m². Der Bezug ist für 2014 geplant. Die Planung und Bauleitung erfolgt durch die Architektei GmbH.

Fragen an:
info@wgamvorgebirgspark.de

Foto: Frank Molter

Renovierung in Rekordzeit – die Mieter bleiben drin

Mit vorgefertigten Sanitärwänden von TECE in wenigen Tagen zum neuen Bad. Die Mieter bleiben dabei in ihren Wohnungen. TECEsystem Sanitärwände- und Schächte sind brand- und schallschutzgeprüft. Durch unsere Unterstützung in der Planungsphase bleiben Kosten und Abläufe transparent.

TECE GmbH
Telefon: 02572 / 928-0
info@tece.de
www.tece.de

TECE
Intelligente Haustechnik

Neubau
360 Wohnungen in Treptow-Köpenick

Quelle: Stadt und Land

Auf dem 13.000 m² großen Areal sollen rund 130 Wohnungen entstehen

Im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick plant die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft zwei Wohnanlagen mit knapp 360 Wohnungen. Am Standort Oberspree ist ein etwa 13.000 m² großes Areal für den Bau von rund 130 Wohnungen vorgesehen, mit einer Strom- und Wärmeerzeugung durch Fotovoltaik und ein Blockheizkraftwerk. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Jahr 2015. Zwischen Schönefelder Chaussee und Ortolfstraße sind auf rund 45.000 m² 228 Wohnungen - in einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Stadtvillen - sowie ein öffentlicher Spielplatz und eine Tiefgarage geplant. Die STADT UND LAND will innerhalb der nächsten Dekade rund 1.000 neue Wohnungen in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick bauen, weitere Bauvorhaben befinden sich in Vorbereitung. Bis zum Jahr 2022 plant das städtische Unternehmen, über 500 Mio. € in den Ankauf und Neubau von Wohnungen zu investieren.

Weitere Informationen:
www.stadtundland.de

Umnutzung in der Innenstadt
Aus Kölner Parkhaus wird Wohngebäude

Die oberen Geschosse eines Parkhauses in der Kölner Innenstadt sollen durch eine Wohnbebauung ersetzt werden. 36 Wohnungen mit rund 3.500 m² Wohnfläche sollen dabei entstehen. Der Gestaltungswettbewerb für die Fassade wurde Ende Juli 2013 entschieden. Der Gewinnerentwurf von V-Architekten Köln sieht für das Parkhaus eine einheitliche, perforierte Haut aus lasergeschnittenen, farbbeschichteten Metallpaneelen vor, die das Parkhaus und die Wohnebene zu einer städtebaulichen Einheit zusammenfassen soll. Mitte 2014 soll Baubeginn sein.

Quelle: Metropol Immobilien und Beteiligungs GmbH

Die Nachtansicht des Siegerentwurfs

Weitere Informationen:
www.metropol.de und **www.wvm.de**

Energetische Sanierung
Zufriedenheit der Mieter gesteigert

Quelle: Peter Hasmann

Marabustraße 10-14 nach der Sanierung

Die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG hatte im Jahr 2011 begonnen, ihre Wohngebäude in der Marabustraße 10 bis 16 im Stuttgarter Stadtteil Neugereut mit insgesamt 73 Wohnungen umfassend zu sanieren. Die Kosten für das Projekt betrugen ca. 4,5 Mio. €. Im bewohnten Zustand wurden in den letzten beiden Jahren u. a. die gesamte Außenfassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und neu gestrichen, das Flachdach saniert und gedämmt, die Kellerdecken gedämmt, sämtliche Heizleitungen und Heizkörper erneuert, isolierverglaste Kunststofffenster eingebaut, die Bäder komplett erneuert, die Balkone saniert, die Hauseingangsbereiche neu gestaltet sowie die Außenanlage verschönert. Nach Abschluss der Arbeiten zeigte eine Umfrage unter den Mietern, dass durch die Maßnahmen die Zufriedenheit der Bewohner deutlich gestiegen ist. Mit „sehr zufrieden" beurteilten die Mieter sowohl die neuen Wohnungen als auch das Informationsverhalten und Betreuung durch die Genossenschaft. Ebenfalls mit „sehr zufrieden" wurden die beauftragten Handwerksfirmen bewertet.

Weitere Informationen:
www.bgc-cannstatt.de

Neubau mit Freiflächengestaltung
Baubeginn für integrative Kita

Ende Juni 2013 feierte die Neusser Bauverein AG im Neusser Barbaraviertel den Spatenstich für eine fünfzügige integrative Kindertagesstätte. An der Heerdter Straße entsteht in den nächsten Monaten ein zweigeschossiges Bauwerk mit einer Nutzfläche von ca. 950 m². Die gesamte Einrichtung wird barrierefrei und rollstuhlgerecht konzipiert. Auch ein zusätzlicher Therapie- und ein Mehrzweckraum sind geplant. Hinzu kommen u.a. großzügige Freiflächen mit Spielwiese und einem Zebrastreifen für die Verkehrserziehung.

Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

best architects 14

Gebäude der bauverein AG mehrfach ausgezeichnet

Quelle: bauverein AG

Das Gebäude erhielt bereits mehrere Auszeichnungen. Die auffälligen kupferfarbenen Falt-Schiebeläden in der sandfarbenen Fassade machen es zum Hingucker

Das Projekt „Goethestraße 69-71“ der bauverein AG Darmstadt erhielt den award „best architects 14“ in der Kategorie „Wohnungsbau und Mehrfamilienhäuser“. Der Bau wurde bereits 2005 vom Architekturbüro Dubokovic und Greulich geplant und 2008 an die Mieter übergeben. Um am stark befahrenen Donnersbergring ein Wohngebäude zu planen, bedienten sich die Architekten einer ganz besonderen Gebäudestruktur und schafften es so, dass sich alle 46 Wohnungen zu mindestens einer der Straße abgeneigten Seite hin orientieren. Durch ihre Ost-West-Ausrichtung erhalten alle Wohnungen viel Licht. Verfügbar sind loftartige, im Erdgeschoss gelegene Wohnungen sowie 2-, 3- und 4-Zimmer-Maisonette-Wohnungen. Die kommunale bauverein AG investierte rund 4 Mio. € in das Gebäude, das ferner mit der Joseph-Maria-Olbrich-Plakette ausgezeichnet und als bester Bau in Darmstadt und Umgebung prämiert wurde.

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

Aufwertung eines Quartiers

98 neue Wohnungen auf ehemaligem Schulgelände

Quelle: SAGA GWG

Die Wohnungen entstehen in der Nähe des Osterbekkanals in Hamburg-Barmbek

Auf dem Gelände des ehemaligen Gymnasiums Uhlenhorst Barmbek errichtet das kommunale Hamburger Wohnungsunternehmen SAGA GWG einen Neubau mit 98 Wohnungen. Um ausreichend Platz zu schaffen, wurde die Turnhalle auf dem ehemaligen Schulgelände abgerissen. Die öffentlich geförderten Wohneinheiten im Passivhausstandard werden eine Nettokaltmiete von 5,80 € haben. SAGA-GWG-Vorstandsvorsitzender Lutz Basse sagt: „Das Bauvorhaben am Käthnerort zeigt beispielhaft, wie durch das Zusammenspiel und die gemeinsamen Verabredungen im Bündnis für das Wohnen auch komplizierte Projekte erfolgreich umgesetzt werden können. In Barmbek entstehen in innenstadtnaher Lage moderne Wohnungen mit günstigen Mieten bei hohen energetischen Standards - das ist ein wichtiger Beitrag für die behutsame Aufwertung des Quartiers.” Entworfen wurde die Anlage von Trabitzsch Dittrich Architekten.
In dem ehemaligen Schulgebäude realisiert zudem die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG zusammen mit der Baugemeinschaft Die Kekse ein integriertes Wohnkonzept mit familien-, alten und behindertengerechten Wohnungen.

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

BRÜHL-KARREE

Letzter Sanierungsabschnitt begonnen

Die Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft mbH, Chemnitz (GGG) hat den letzten Sanierungsabschnitt im Brühl-Karree begonnen. Die Fassaden in der Karl-Liebknecht-Straße 25 und 27 wurden erfolgreich saniert, der Innenausbau von acht 5-Raum-Wohnungen abgeschlossen. Bis Oktober 2013 sollen die Arbeiten an der Karl-Liebknecht-Straße 29 abgeschlossen werden, realisiert werden 1 bis 4-Raum-Wohnungen, die durch einen Aufzug barrierefrei erschlossen werden. Ab Mitte Oktober sollen die Mieter einziehen können. Mit dem Abschluss der Sanierungsarbeiten an der Karl-Liebknecht-Straße 25-29 beendet die kommunale GGG ihre seit dem Jahr 2011 laufenden und rund 3,6 Mio. € umfassenden Investitionen im Karree 1 am Brühl.

Quelle: GGG

Panoramablick auf das Karree 1; Georgstraße (links), Karl-Liebknecht-Straße (Mitte-rechts)

Weitere Informationen:
www.ggg.de/bruehl

Foto: ELBE&FLUT; Quelle: HafenCity Hamburg GmbH

65 JAHRE DW **Zukunft des Wohnens**

So leben wir im Jahr 2030!

Wie wird sich unsere Welt bis 2030 verändert haben? Und wie werden wir dann wohnen? In zehn Thesen erläutert Prof. Dr. Opaschowski, was er beobachtet hat und zieht daraus seine Schlussfolgerungen. Der Autor des Buches „Deutschland 2030" erläutert, welche neuen Aufgaben, Lebensweisen und damit Funktionen auf die Wohnungswirtschaft zukommen.

Prof. Dr. Horst W. Opaschowski
Zukunftswissenschaftler
und Berater für Wirtschaft
und Politik, Hamburg

Zukunftsthese 1 –
Die Zukunft ist urban: neue Lust auf Stadt

Die Weltbevölkerung wandert und wächst, Deutschlands Bevölkerung hingegen altert und schrumpft. Jahr für Jahr verliert das Land drei- bis vierhunderttausend junge Menschen. Auf die Städte in Deutschland kommt eine schwierige Gratwanderung zwischen Schrumpfung und Wachstum zu. Weltweit zieht es immer mehr Menschen in die Stadt. Zum ersten Mal in der Geschichte der Menschheit lebt mehr als die Hälfte der Bevölkerung in Städten. 2030 werden wir eine urbane Weltbevölkerung von etwa 60 % haben, was einer Verdoppelung seit den fünfziger Jahren entspricht. Die meisten Bewohner werden dann Städter sein. Die Menschen träumen vom guten schönen Leben in der Stadt. Die Zeit des urbanen Pessimismus ist vorbei: Die Zukunft findet Stadt!

Zukunftsthese 2 –
Die Menschen wandern zum Wohlstand: Pendler kehren in die Stadt zurück

Erfahrungsgemäß zieht es die Menschen dorthin, wo es Arbeit und Wohlstand gibt. Die „besten Köpfe", also junge und gut ausgebildete Menschen, lösen starke Binnenwanderungen aus und

verschärfen die Ungleichgewichte zwischen den Regionen. Viele Bürger haben in den letzten Jahren die Stadt als Pendler verlassen – und kehren als Stadtbewohner wieder zurück. In den Zukunftsvorstellungen der Bevölkerung kommen Lebensqualitätswünsche zum Ausdruck, die mit den Attributen „zentral"/„nah"/„kurz" auf eine Abkehr von der Pendlergesellschaft hinweisen. Wer es sich leisten kann, wohnt citynah – und spart Zeit.

Zukunftsthese 3 –
Kleine Haushalte – große Flächen:
Wohnwünsche wandeln sich

Single- und Seniorenhaushalte breiten sich in den Städten aus. Selbst an den Stadträndern werden Einfamilienhäuser zu Einpersonenhäusern. Zugleich wandeln sich die Wohnwünsche: Die Wohnflächen wachsen weiter, d. h. die Haushalte werden kleiner, aber die Wohnfläche pro Person größer. Gleichzeitig sinkt die Nachfrage nach Eigenheimen erheblich, weil es weniger junge Familien gibt. Die Wohneigentumsbildung verlagert sich auf den Geschosswohnungsbau in den Städten und im städtischen Umland. ▶

Foto: Fotofrizz; Quelle: HafenCity Hamburg GmbH

Blick auf den sog. Magdeburger Hafen in der Hamburger Hafencity. Östlich des Hafenbeckens schließt sich das Elbtorquartier an, im Norden der Brooktorkai und im Westen das Überseequartier

Sichtbar algenfrei
Ohne biozide Filmkonservierung
Die neuen AquaBalance-Fassadenputze

Ausgeglichener Schutz für Fassaden
AquaBalance-Produkte schützen Fassaden effektiv und dauerhaft vor Algen- und Pilzbewuchs. Die intelligente Rezeptur schont Grundwasser und Umwelt.

sg-weber.de/AquaBalance

65 Jahre DW
Wir gratulieren zum Jubiläum!

weber SAINT-GOBAIN

Foto: ELBE&FLUT; Quelle: HafenCity Hamburg GmbH

Mit dem Vasco-da-Gama-Platz ist in der Hafencity auf dem Warftsockel des Dalmannkais auch ein Quartiersplatz entstanden. Eine Treppe verbindet ihn mit der tiefer gelegenen Dalmannkaipromenade direkt am Wasser

Zukunftsthese 4 –
Das Eigentumsdenken verändert sich: Städter mieten Lebensstile

Der kinderlose Städter der Zukunft verkauft sein Einfamilienhaus und zieht als Mieter in ein Haus mit Balkon oder Dachterrasse. Weil sich das Eigentumsdenken verändert, wird das Wohnerleben neu definiert: Wohnen wie im eigenen Haus – aber sich nicht wie ein Eigentümer um alles kümmern müssen. Im Unterschied zu den traditionellen Mietern, die sich zwar ein eigenes Haus wünschen, es sich aber nicht leisten können, breitet sich eine nach oben mobile Gruppe aus, die Miete statt Eigentum wählt. Die Menschen mieten und kaufen Lebensstile und nicht nur Wohnhäuser. Die Zeitfenster für Immobilienverkäufe werden enger und die Chancen für einen Rückgang der Leerstandsraten immer geringer.
Auf den Punkt gebracht: sinkende Geburtenraten = fallende Immobilienpreise.

Zukunftsthese 5 –
Die soziale Polarisierung wächst: Städtische Unterschichten sorgen für Konflikte

In Zukunft wird die Kluft zwischen Arm und Reich weiter zunehmen und damit auch die Polarisierungstendenz. Gering Qualifizierte bleiben weitgehend arbeits- und chancenlos mit einer hierarchisierten Spirale nach unten. Erst kommen die Deutschen, dann die EU-Bürger, danach die Spätaussiedler und ganz zuletzt die Migranten aus anderen Kulturen.
Die soziale Polarisierung in den Städten verstärkt sich, weil sich dort die „5A“ (Arme, Alte, Arbeitslose, Ausländer und Alleinstehende) konzentrieren. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass sich Parallelwelten bilden.

Zukunftsthese 6 –
ServiceWohnen im Trend: Wohnungsunternehmen werden zu sozialen Dienstleistern

Im Jahr 2030 wird die Mehrheit der über 60-Jährigen nicht verheiratet, sondern ledig, verwitwet oder geschieden sein. Die meisten leben in Einpersonenhaushalten und sind dann, wenn sie kinder- und enkellos bleiben, auf den Auf- und Ausbau einer sozialen Infrastruktur von Hilfeleistungen angewiesen (siehe DW 7/2013, S. 13).
Wohnungsunternehmen bieten in Zukunft auch ein Quartiersmanagement an, das vor allem soziale Dienste für die wachsende Zahl alter, hochaltriger und langlebiger Menschen leistet. Das Wohnungsmanagement wird zum sozialen Kitt. Dem ServiceWohnen mit Dienstleistungen gehört die Zukunft.

Zukunftsthese 7 –
Comeback der guten Nachbarn: Nachbarschaftshilfen werden wichtiger

Je mehr Nachbarn sich mit Vornamen kennen, desto sicherer ist die Wohngegend. Sicherheit und soziales Klima hängen entscheidend von der Vertrautheit unter den Nachbarn ab. Institutionelle Hilfeleistungen durch Behörden, Vereine und Verbände haben im Alltagsleben der Bevölkerung eine viel geringere Bedeutung als die spontane Hilfsbereitschaft in den eigenen vier Wänden, vor der Haustür oder um die Ecke. Die Hilfeleistungsgesellschaft (kostet Zeit) ergänzt die Dienstleistungsgesellschaft (kostet Geld).

Zukunftsthese 8 –
Generationen unter einem Dach: Wohnen mit Wahlfamilien

Wie in früheren Jahrhunderten lebt der Gedanke des „ganzen Hauses“ wieder auf. Neue Wohnkonzepte geben 2030 konkrete Antworten auf die Folgen einer Gesellschaft des langen Lebens. Dabei geht es auch um Alternativen zu den traditionellen Altersheimen.
Gefragt sind vor allem generationsübergreifende Wohnkonzepte, Baugemeinschaften und neue Wohngenossenschaften. Enkel-, Kinder- und Familienlose werden wie durch Adoption in Wahlfamilien und -verwandtschaften von Hausgemeinschaften aufgenommen. 2030 werden mehr als drei Viertel aller 90-Jährigen noch in eigenen Wohnungen leben.

Zukunftsthese 9 –
Altwerden mit Familie und Freunden: Alternativen zur Einweisung ins Heim

Mit der Zunahme der Lebenserwartung muss jede(r) viele und vielfältige Lebensphasen (und damit Wohnformen) durchlaufen. Lebensgemeinschaft wird neu definiert: „Soziale Konvois“ (Freunde/Nachbarn) werden als lebenslange Begleiter immer wichtiger. In Zukunft ist eher

10 PRIORITÄTEN

Bis zum Jahr 2030 werden Politik und Planung von folgenden Prioritäten ausgehen:

1. **Lebensqualitätsverbesserung**
   Mehr Lebensqualitätsverbesserung als Lebensstandardsteigerung
2. **Wohnflächenwachstum**
   Mehr Wohnflächenwachstum als Bevölkerungswachstum
3. **Innenstadtförderung**
   Mehr Innenstadtförderung als Bauen auf der grünen Wiese
4. **Hausgemeinschaften**
   Mehr Hausgemeinschaften als Wohngemeinschaften
5. **Lebenskonzepte**
   Mehr Lebenskonzepte als Bauprojekte
6. **Lebensstilmiete**
   Mehr Lebensstilmiete als Wohnungskauf
7. **Nachbarschaftshilfe**
   Mehr Nachbarschaftshilfe als Sozialamtshilfe
8. **Servicewohnen**
   Mehr Servicewohnen als betreutes Wohnen
9. **Ambulante Dienste**
   Mehr ambulante Dienste als stationäre Pflege
10. **Wohnen daheim**
    Mehr Wohnen daheim als Einweisung ins Heim.

bescheideneres Wohnen mit sozialer Lebensqualität als komfortableres Wohnen mit räumlicher Isolation gefragt. Und es heißt auch: mehr Selbstständigkeit und mehr Wohnen mit Nestwärme. „Schafft die Altersheime ab!" oder „So wenig Heime wie möglich" – das ist auch für Deutschland eine realistische und keine utopische Zukunftsforderung.

Im Sommer finden auf den Magellan-Terrassen in der Hamburger HafenCity regelmäßig Lesungen statt

Zukunftsthese 10 –
Perspektive 2030: Lebenswert wohnen – lebenslang beschäftigt bleiben

Nicht Ufos, Lufttaxis oder rollende Bürgersteige werden das Gesicht der Wohnwelt von morgen prägen, sondern Singles, Senioren und junge Familien, Baugemeinschaften und Mehrgenerationenhäuser, Helferbörsen in jedem Stadtteil sowie Nachbarschaftstreffs in jedem Wohnquartier. Die radikale Trennung von Arbeiten, Wohnen und Erholen wird tendenziell wieder aufgehoben. Tante-Emma-Läden kehren in die Wohnquartiere zurück, weil sich das Einkaufsverhalten in der älter werdenden Gesellschaft verändert und die Menschen mehr in Wohnungsnähe als auf der grünen Wiese einkaufen wollen.

Wohnen auf dem Land und in außerstädtischen Randlagen wird es zwar auch in Zukunft geben. Die Versorgung dieser Land- und Stadtrandbewohner muss dann aber mehr durch Rufbusse, rollende Bibliotheken und mobile ärztliche Versorgung gewährleistet werden. Und weil es weniger Großfamilien gibt, sind auch weniger Großmärkte und Großeinkäufe erforderlich. Supermärkte und SB-Warenhäuser auf der grünen Wiese werden zunehmend von wohnungsnahen Nachbarschaftsshops verdrängt, die dann alles in einem sind: Bäcker und Lebensmittelladen, Zeitungskiosk und Postamt.

Quartiermanager bieten Concierge- und Doorman-, Einkaufs- und Begleitdienste an. Und für Baugemeinschaften gibt es Gästezimmer, Gemeinschaftsräume und Innenhöfe, die alle nutzen können. Viele Menschen werden lebenslang beschäftigt sein wollen und müssen, aber auch Hilfeleistungen auf Gegenseitigkeit anbieten und beanspruchen. Weil sie immer älter werden, wird es – wider Erwarten – keinen Boom von Altersheimen geben. Denn die Menschen helfen sich wieder mehr selbst durch familiäre und nachbarschaftliche Unterstützung. ■

Anzeige

B&O

Vertrauen Sie dem Marktführer

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

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

Neue Stadthäuser in der Griesbadgasse für die GWG Ingolstadt GmbH

65 JAHRE DW

Hohe Qualität zu tragbaren Kosten

Was bringt der Deutsche Bauherrenpreis?

Mit dem seit 1986 alle zwei Jahre ausgelobten Deutschen Bauherrenpreis soll nicht nur herausragende Architektur, sondern insbesondere die Rolle des Bauherrn als richtungsgebender Partner gewürdigt werden. Seit über 25 Jahren werden die Ergebnisse einer herausragenden Zusammenarbeit zwischen Architekten, Ingenieuren, Bauherren und - wenn möglich - den Nutzern ausgezeichnet. Viele Preise gingen seitdem an die Wohnungswirtschaft. Lesen Sie aus der Sicht eines Architekten, was so besonders an diesem Preis ist.

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

Ziele des Deutschen Bauherrenpreises

Gute Architektur mit hoher Lebensqualität für Durchschnittsverdiener erschwinglich zu machen, ist eine große Herausforderung. Dieses Ziel zu erreichen, hängt maßgeblich von dem Zusammenspiel fähiger Architekten und Ingenieure und engagierter Bauherren ab. Für die Erreichung hervorragender technischer und gestalterischer Ergebnisse zu tragbaren Kosten muss ein gemeinsamer Wille aller Projektbeteiligten vorhanden sein, und der Bauherr muss ebenso wie die Architekten und Ingenieure eine hohe Verantwortung für die Baukultur mittragen.

Von welchen Kriterien hängt eine hohe Qualität im Wohnungsbau ab? Der Deutsche Bauherrenpreis definiert folgende: gute Architektur, sorgfältige Einbindung der Projekte in die Umgebung, ansprechende Freiflächengestaltung, Grundrisse mit hohem Wohnwert sowie soziale Brauchbarkeit der Gebäude und des Umfeldes. Des Weiteren muss eine sinnvolle Materialverwendung und ein schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen erreicht werden.

Ein weiteres Ziel des Deutschen Bauherrenpreises ist es, „auch Projekte mit experimentellem Charakter auszuzeichnen, in denen Gewohntes sowie

Normen und Vorschriften infrage gestellt werden. Dies gilt auch für Selbsthilfeprojekte oder Modelle, in denen neue Formen gemeinschaftlicher Entscheidungen von Nutzern oder Einzelbauherren erprobt worden sind."

Struktur des Deutschen Bauherrenpreises

Der Deutsche Bauherrenpreis wird durch die Arbeitsgruppe Kooperation, an der der Bund Deutscher Architekten BDA, der Deutsche Städtetag und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen beteiligt sind, ausgelobt. Die Ausschreibung erfolgt öffentlich und eine Beteiligung ist bundesweit möglich. Das zweistufige Auswahlverfahren wird durch eine Vorjury (Auswahlgremium) und eine Jury geleistet. Diese Jurys werden von den drei beteiligten Partnern paritätisch besetzt und durch Fachleute ergänzt.

Durch die paritätische Besetzung und die Ergänzung durch Fachleute sollen die geforderten Qualitäten der eingereichten Projekte erkannt bzw. die von den Wettbewerbsteilnehmern beschriebenen Sachverhalte in ihrer Qualität bewertet werden. Somit werden zusätzlich zur Architektur auch der städtebauliche Kontext und die Gestaltung des Wohnumfeldes beurteilt. Ebenso finden die Wahl der Baumaterialien und Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs ihre Berücksichtigung.

Quelle: Bernd Borchardt, Berlin

Die Architekten Kaden und Klingbeil realisierten im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg einen ungewöhnlichen Neubau: Ein mehrgeschossiges Wohnhaus in Holzbauweise

Besondere Rolle des Bauherrn

Es ist überaus hoch zu bewerten, wenn Bauherren mit ihrem Wunsch zu bauen mehr als nur das Entstehen einer Immobilie verbinden. Eine hohe Qualität zu tragbaren Kosten ist ohne das Einverständnis des Bauherrn, ohne seine Bereitschaft, neue Wege zu probieren und gewohnte Abläufe des Planens und Bauens zu hinterfragen, gar nicht möglich. Die Erfahrungen des Deutschen Bauherrenpreises zeigen, dass insbesondere diejenigen Projekte, in denen der Bauherr Experimente gewagt hat und von den Architekten und Ingenieuren die Infragestellung von Normen, Richtlinien und Vorschriften gefordert hat, ein qualitätsvolles und zukunftsweisendes Ergebnis erreicht haben. Dazu gehört auch der kooperative Dialog mit der kommunalen Verwaltung.

Dieses besondere Engagement von Bauherren als vorbildhaft und nachahmenswert öffentlich zu würdigen und darzustellen, ist das Alleinstellungsmerkmal des Deutschen Bauherrenpreises. ▶

Moderner Wohnkomfort auch im Altbau!

Uponor Renovis – Trockenbaupanel mit integrierter Flächenheizung/-kühlung

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

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

uponor
simply more

Bauherr und Architekt

Die prämierten Projekte zeigen in überzeugender Weise auch, dass sich die Entscheidung der Bauherren, mit Architekten auf Augenhöhe zu bauen, gelohnt hat. Es ist ein Weg, der eine intensive Auseinandersetzung mit der Bauaufgabe fordert, der ein Nachdenken, ein Diskutieren über das zu Erreichende einfordert. Es ist aber zugleich ein Weg, der sich lohnt, weil er eine hohe Qualität erreicht. Eine Qualität der Architektur, die sich immobilienökonomisch bewerten lässt und im Stadtbild abzulesen ist.

Erweiterung der Bewertungskriterien

Die Begriffe für hohe Qualität haben sich in der mehr als 25-jährigen Geschichte gemäß den gesellschaftlichen Herausforderungen gewandelt. Somit haben die Aspekte zur Beurteilung durch die Jurys eine kontinuierliche Erweiterung erfahren. 1992 schreibt Friedrich Spengelin in der Veröffentlichung der Bauherrenpreise zur Bedeutung des städtebaulichen Kontextes und der Gestaltung des Wohnumfeldes: „Vergessen wir nicht: Eine Symbiose von Gebäuden und Vegetation, die Bildung von Räumen, die durch beide Elemente begrenzt werden, das war die tragende Idee vieler guter städtebaulicher Realisationen schon seit den 1920er Jahren. Primärer Ausgangspunkt muss deshalb bei allen Überlegungen auch die städtebauliche Raumbildung sein, die bereits die Voraussetzung für unterschiedliche und somit auch abwechslungsreiche Grundstrukturen bildet. Damit die Bewohner ihre Heimat finden, muss auf den unterschiedlichen Maßstabsebenen etwas vorhanden sein, was mit Unverwechselbarkeit zu tun hat. Meine Erfahrung ist, dass letztlich die Kombination vieler ‚zweitbester' Lösungen mehr erreicht als die Erfüllung maximaler Forderungen eines Systems, die sich dann zum Nachteil der anderen auswirken. Qualität braucht Zeit ..."

Seit 2000 spielen nachhaltige Faktoren im Städtebau sowie in der Wahl der Baumaterialien und der Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs eine gesteigerte Rolle. Dabei sind energetische Aspekte nicht einseitig zu betrachten, sondern im Verbund mit sozialen, gestalterischen und wirtschaftlichen Anforderungen gemeinsam zu lösen. Neben einem Energieverbrauch, der unter dem vorgeschriebenen Niveau für Neubauten liegt, müssen sich die Menschen wohlfühlen. Eine verbesserte Lebensqualität stärkt den Standort sozial und sichert eine langfristige Wirtschaftlichkeit.

Der Bauherrenpreis als Motor für die Bewusstseinsbildung für hohe Qualität

Der Deutsche Bauherrenpreis ist nicht nur eine Auszeichnung, die sich durch Urkunden für alle Beteiligten des Teams und eine künstlerisch gestaltete Plakette darstellt, sondern vielmehr eine Bestätigung und Motivation für fortschrittliche Bauherren. So sagte Georg Unger, Technikleiter der GESOBAU, der 2011 den Deutschen Bauherrenpreis entgegennahm: „Wir sind stolz darauf, dass wir einer der Preisträger bei diesem wichtigen nationalen Wettbewerb sind. Die ausgezeichnete Wohnhausgruppe steht exemplarisch und erfolgreich für die gesamte derzeit laufende Komplettmodernisierung der Großsiedlung Märkisches Viertel mit mehr als 13.000 Wohnungen. Die Würdigung mit dem Deutschen Bauherrenpreis ist für uns ein weiterer Beleg für die Zukunftsfähigkeit unseres Konzeptes und Anerkennung seiner Vorbildfunktion."

Fazit

Der Deutsche Bauherrenpreis ist ein Modell mit Zukunft. Mit ihm lassen sich intelligente und mutige Projekte darstellen und gegenüber der Öffentlichkeit vermitteln. Insbesondere die für die breite Öffentlichkeit nachvollziehbare Herausarbeitung der verschiedenen sich gegenseitig bedingenden Kriterien für eine hohe Qualität zu tragbaren Kosten ist ein großes Verdienst dieses Preises. Der Deutsche Bauherrenpreis lebt davon, dass es in Deutschland noch zahlreiche mutige und engagierte Bauherren, Architekten, Ingenieure und öffentliche Verwaltung mit einem Bewusstsein für hohe Qualität gibt. Diese in ihrem Tun zu bestärken, ist das Ziel des Deutschen Bauherrenpreises. ■

Quelle: Florian Holzherr

Solarreihenhäuser von Bucher-Beholz Architekten in München Riem, Bauherrenpreis 2011

Knauf Systeme – für hohe Ansprüche.

Sie wollen mehr Wohnqualität, den Gebäudewert steigern und Kosten effizient senken? Ob Produkte oder Systeme für die Fassade, die Wand, den Boden oder die Decke, vertrauen Sie der Profi-Qualität von Knauf. Wir bieten Ihnen umfassende Lösungen aus einer Hand.

www.knauf.de

KNAUF

65 JAHRE DW **Bauliches Erbe statt Bürde**

Große Wohnsiedlungen erneuern – eine gesamtdeutsche Herausforderung

In den im 20. Jahrhundert errichteten Wohnsiedlungen befindet sich der weitaus größte Teil des Wohnungsbestandes der vom GdW vertretenen Unternehmen. Mittlerweile sind die Siedlungen in die Jahre gekommen und ihre Erneuerung ist in vollem Gang. Wohnungsunternehmen in Ost und West lernen dabei voneinander, denn es zeigt sich: Die Gemeinsamkeiten in den zukünftigen Ansprüchen an die Siedlungen sind viel größer als das Trennende.

Dr. Bernd Hunger
Kompetenzzentrum
Großsiedlung
GdW, Berlin

Die großen Wohnstädte und Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre in Ost- wie Westdeutschland sind Kinder ihrer Vorgänger aus der Weimarer Republik. Der Unterschied zu ihren Vorläufern, die mittlerweile oft Denkmalstatus, ja in Berlin sogar Welterbe-Status haben, liegt weniger in der städtebaulichen oder wohnungspolitischen Konzeption, sondern in der schieren quantitativen Dimension des Wohnungsbaus in den Nachkriegsjahrzehnten des zerstörten Deutschlands. Die große Zahl neu zu bauender Wohnungen stellte einen Maßstabssprung dar, der für die Planer schwierig zu bewältigen war, wenn man die damals errichteten großen Wohngebiete mit ihren eher überschaubaren Vorgängern aus den 1920er Jahren vergleicht.

Die 1950er/1960er Jahre: „Aufgelockerte Stadtlandschaft" mit rämlichen Qualitäten

Nach der kurzen Epoche des teuren Bauens mit Rückgriff auf traditionelle Stilelemente (Vorbild: Stalin-Allee in Berlin) wurden in der DDR mit rationellen Bauweisen seit Mitte der 1950er Jahre Wohngebiete errichtet, die sich weder im Städtebau noch in den Wohnungszuschnitten wesentlich von ihren Pendants in der Bundesrepublik unterschieden. Selbst Fachleuten fallen beim Rundgang durch die meist in Zeilenbauweise errichteten, locker bebauten Siedlungen mit ihren drei- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern eher die Gemeinsamkeiten als die Unterschiede auf.

Das städtebauliche Leitbild knüpfte nahtlos an die Moderne der 1920er Jahre an:

- locker bebaute Wohngruppen im Grünen als bewusst gesetzter Gegenpol zur dichten Blockrandbebauung der Gründerzeit
- Trennung von Wohnen und Arbeiten im Interesse gesunder Wohnverhältnisse
- gute Ausstattung der Wohngebiete mit Gemeinbedarfseinrichtungen.

Auffälligster ästhetischer Unterschied zur Moderne der Weimarer Republik ist die überwiegende Rückkehr vom Flach- zum Satteldach und die Bescheidenheit in der architektonischen Ausformung, geschuldet vor allem dem hohen Kosten- und Rationalisierungsdruck, unter dem der Wohnungsbau stand, um die Wohnungsnot möglichst schnell und wirtschaftlich tragbar zu lindern.

Auch heute noch sind die durchgrünten Wohngebiete eine für Familien mit Kindern und für Ältere attraktive Alternative zu eng bebauten Innenstadtquartieren. Ihre meist weiträumige, mittlerweile von hohem Baumbestand durchzogene parkähnliche Grundstruktur ermöglicht ruhiges und sicheres Wohnen im Grünen.

Großsiedlungen sind weit mehr als nur Hochhäuser, viele tausend Wohnungen oder Beton. Ein genauer Blick zeigt die erheblichen Qualitäten – wie z. B. in Hamburgs größter Großwohnsiedlung Mümmelmannsberg

Eine Besonderheit der in der DDR gebauten Wohngebiete dieser Zeit ist die gute Ausstattung mit Kindereinrichtungen und deren räumliche Nähe zu den Wohnungen. Das sollte – ebenso wie rationelle Wohnungsgrundrisse mit modernen Küchen – die Berufstätigkeit der Frau ermöglichen. Auch in der Bundesrepublik gehörten Schulen, Sport- und Spielplätze zum Anspruch des Siedlungsbaus dieser Jahrzehnte. Die komplexe Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen – und die deshalb gute Eignung für Familien mit Kindern ebenso wie die Anpassungsfähigkeit an gewandelte Bedürfnisse, z. B. für seniorengerechtes Wohnen – ist ein Vorteil, der bei der Erneuerung der Wohngebiete ausgebaut werden kann.

Die Wohnungsunternehmen verfolgen je nach lokalen Erfordernissen unterschiedliche Erneuerungs- und Umbaukonzepte:

- Behutsame Bestandserneuerung zu tragbaren Kosten unter weitgehender Wahrung der Grundstruktur der Bausubstanz. Das ist der Hauptweg der Erneuerung, da es sich bei den Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre in der Regel um stark nachgefragte, qualitätsvolle Quartiere handelt. Gezielt wird auf energetische Ertüchtigung und Barriereabbau.
- Grundhafter Umbau des Bestandes, teilsweise ergänzt durch Aufstockung bei niedriggeschossigen Beständen.
- Bestandsergänzung durch Neubauten, die das Vorhandene dabei mit ertüchtigen und mit neu-

Quelle: Dokumentation Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2009

Typische Wohnzeilen wurden in Nürnberg von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft durch Anbauten so ergänzt, dass das Gesamtensemble barrierefrei ist. Der Anbau bietet Grundrisse, die im Bestand bis dahin fehlten

en Qualitäten versehen, z. B. durch Barrieren reduzierende und Lärm mindernde Maßnahmen.

- Ersatzneubau mit neuen Qualitäten anstelle von in Schlichtbauweise errichteten Beständen, deren Modernisierung unwirtschaftlich wäre und Qualitätsdefizite nicht überwinden könnte.

Aufstockung, Ersatzneubau und/oder Bestandsergänzung sind Erneuerungsstrategien, die vor allem von Wohnungsunternehmen auf Märkten mit hohem Nachfragedruck angewendet werden.

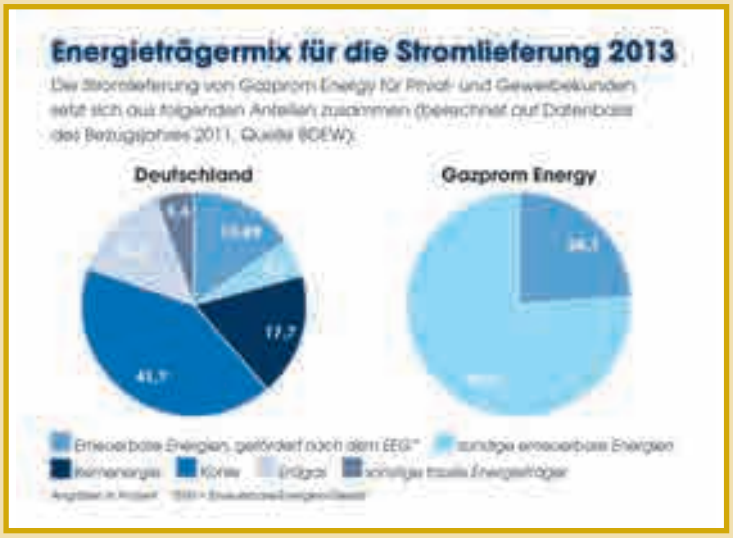
Die 1970er/1980er Jahre: „Urbanität durch Dichte" und DDR-Wohnungsbauprogramm

Anspruchsvolle Sanierungsaufgaben stehen an in den nach dem städtebaulichen Leitbild „Urbanität durch Dichte" errichteten Großwohnsiedlungen der alten Länder, die häufig von Hochhausbebauung in verdichteten, baulich komplizierten Strukturen geprägt sind und Ende der 1960er bis Mitte der 1970er Jahre erbaut wurden.

In den neuen Bundesländern sind die nach der Konzeption des komplexen Wohnungsbaus errichteten Wohnsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre umso problematischer, je ▶

Anzeige

Ökostrom zu günstigen Gewerbe-Tarifen



Das Stromangebot von Gazprom Energy besteht zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien, also Wind, Sonne, Wasserkraft und Biogas. Zertifiziert ist der Strom vom TÜV Rheinland. 24 Prozent davon werden nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gefördert. Hier liegt Gazprom Energy deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt, wo nur knapp 16 Prozent des erzeugten Stroms nach dem EEG gefördert werden. Der Anteil von Kohle, Gas und Kernkraft am Strom von Gazprom Energy beträgt null Prozent.

Das Unternehmen aus dem hessischen Walluf bietet Privat- und Gewerbekunden besonders günstige Preise, zum Beispiel mit dem Tarif Gazprom Energy Business Blue 02. Die flexiblen Tarife bieten einen garantierten Energiepreis für ein, zwei oder drei Jahre. Das gibt gewerblichen Kunden die Planungssicherheit, die sie brauchen. Hinzu kommt ein erstklassiger, TÜV-zertifizierter Service.

Gazprom Energy ist eine Tochter des russischen Gazprom-Konzerns. Bundesweit bekannt wurde Gazprom als Sponsor von Sport, Kunst und Kultur.

Jozua Knol,
Geschäftsführer des Energieversorgers
Gazprom Marketing & Trading Retail
Germania GmbH
Tel. 0800-7 23 50 66 (kostenfrei)
www.gazprom-energy.de

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

GAZPROM ENERGY

Quelle: Steffen Rasche, Dokumentation Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2011

Der Umbau von in Plattenbauweise errichteten würfelförmigen Stadthäusern der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenhäusern war Gegenstand einer Erneuerungsaufgabe der kommunalen Wohnungsgesellschaft im brandenburgischen Senftenberg. Sie verdeutlicht die potenzielle Gestaltqualität der „Platte". Der neugestaltete Sockelbereich mit Mietergärten sorgt für eine klare Trennung von nachbarschaftlichem und öffentlichem Raum

jünger sie sind – aufgrund der Qualitätsabstriche, die in den letzten Jahren der DDR infolge der ökonomischen Krise erforderlich wurden. Die ambitionierten Wohngebiete zu Beginn des Wohnungsbauprogramms in der ersten Hälfte der 1970er Jahre unterscheiden sich erheblich von der Spätphase in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre.

Die Wohnsiedlungen dieser Jahrzehnte sind in Ost wie West durch ihre relativ hohe Dichte, schiere Masse und gestalterische Eintönigkeit in die Kritik geraten. Die erdrückende Dominanz dieser Bauform in der DDR und soziale Probleme infolge unsensibler Belegungspolitiken in der Bundesrepublik haben die kritischen Einschätzungen verstärkt. Die immer wieder gleichen Bilder von einigen missglückten Bauten aus dieser Zeit in Presse und Fernsehen haben das negative Image der „Großsiedlung" geprägt – verdichtet, grau, Hochhaus, Platte. Fatal war, dass dieses verinnerlichte Bild pauschal auf alle Bestände übertragen wurde und noch immer die öffentliche Wahrnehmung bestimmt. Die Pauschalkritik weicht mittlerweile einem genaueren, vorurteilsfreien Blick. Zwar wurden in den schrumpfenden Städten der neuen Länder vor allem in den peripheren Randbereichen der großen Wohngebiete massive Abrisse vollzogen – schlichtweg um Leerstände abzubauen und die Wohnungsmärkte als Ganzes wieder zu stabilisieren.

Gleichzeitig wird durch gelungene Erneuerungsvorhaben wieder deutlicher, dass die großen Wohngebiete zukunftsfähig weiterentwickelt werden können und für die Wohnraumversorgung unverzichtbar sind. Welches Spektrum an Möglichkeiten gegeben ist, zeigen die Ergebnisse der Wettbewerbe um den Deutschen Bauherrenpreis, die seit Jahren zukunftsweisende Erneuerungsvorhaben prämieren und zur Nachahmung stimulieren[1] (siehe hierzu auch S. 44 in dieser DW).

Durch das Vorsetzen einer verglasten neuen Loggien-Ebene hat die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft in Ingolstadt aus einer vormals stigmatisierten Wohnscheibe ein transparentes Haus gemacht, das stark nachgefragt und energetisch vorbildlich ist sowie attraktiv auf die Nachbarschaft ausstrahlt

Quelle: Dokumentation Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2011

Vorreiter bei Klimaschutz und „Wohnen für ein langes Leben"

Die Anforderungen des Klimaschutzes und des demografischen Wandels kommen den großen Wohnsiedlungen entgegen. Und zwar aufgrund ihres hohen Potenzials für sparsamen Energieverbrauch infolge ihrer kompakten Bebauung und ihrer aus klimatischer Sicht vorteilhaften starken Durchgrünung. Die serielle Bauweise eröffnet zudem die Möglichkeit, rationell und in großer

DEFINITION

Schon vor dem 2. Weltkrieg wurden Siedlungen gebaut, die mit mehr als 500 oder gar 1.000 Wohnungen als groß galten. In der Nachkriegszeit aber wurden Wohngebiete mit oft weit größerer Wohnungszahl errichtet. Nur dadurch war es möglich, die Wohnungsnot zu überwinden und gute Wohnverhältnisse für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Eine allgemeingültige Definition für Großsiedlung gibt es hingegen nicht. Der 1994 veröffentlichte Großsiedlungsbericht unterscheidet zwischen Großsiedlungen mit mehr als 500 Wohnungen und großen Großsiedlungen mit mehr als 2.500 Wohnungen, Großsiedlungen mit mehr als 5.000 Wohnungen

Die Berliner Gropiusstadt gehört mit rund 18.500 Wohnungen zu den großen Großsiedlungen

sowie Großsiedlungen mit mehr als 10.000 Wohnungen.

In der Bundesrepublik Deutschland gab es Anfang der 1990er Jahre insgesamt über 1,6 Mio. Wohnungen in großen Großwohnsiedlungen mit 2.500 und mehr Wohnungen. Der Großsiedlungsbericht erfasste 94 Großsiedlungen mit mehr als 2.500 Wohneinheiten in den west- und 146 in den ostdeutschen Bundesländern. Ferner zählte er 27 (West) und 68 (Ost) Großsiedlungen mit mehr als 5.000 sowie 7 (West) und 26 (Ost) Großsiedlungen mit mehr als 10.000 Wohnungen, einige sogar mit mehr als 100.000 Wohnungen. Allein diese Zahlen lassen deutlich werden, welche Bedeutung und welchen Stellenwert für die Wohnungsversorgung Großsiedlungen in Ost-, aber auch Westdeutschland hatten und immer noch haben.

Losgröße - und damit kostengünstig - zu sanieren. Dabei ist es wichtig, durch Materialwahl und Verarbeitungsqualität nachhaltige Qualitäten zu schaffen, um zukünftige großräumige Sanierungsfälle zu vermeiden. Vorteilhaft ist im Unterschied zum zersplitterten Kleineigentum zudem die Möglichkeit abgestimmten Handelns professioneller Wohnungsunternehmen im Zusammenhang ganzer Quartiere.

Eine zukunftsfähige Qualität des Wohnens entsteht, wenn die energetische Sanierung im ganzheitlichen Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen angegangen wird. Dazu zählen Maßnahmen zur Barrierereduzierung bzw. -freiheit, aber auch Grundrissänderungen vor allem mit Blick auf bedürfnisgerechte Küchen und Bäder. Realisiert werden Konzepte zum generationenübergreifenden Wohnen in Verbindung mit vielfältigen Service-Angeboten, Maßnahmen zur Lärmminderung und zur Aufwertung des Wohnumfeldes. Die in der Regel gute Ausstattung der Siedlungen mit umbaufähigen Gemeinbedarfseinrichtungen erleichtert die Anpassung der Quartiere an den demografischen Wandel: mal geht es um mehr Kita-Plätze, mal um bessere Seniorenbetreuung, mal um die Sicherung der Grundversorgung.

Kurz gesagt: Es geht um sozialverträglichen Quartiersumbau, der den demografischen Wandel ebenso berücksichtigt wie den Klimawandel, die Energieeffizienz und die nachhaltige Bewirtschaftung über die gesamte Lebensdauer der Bestände. Nutzerfreundliche Wohnumfeldgestaltung und quartiersbezogene Dienstleistungen rund um das Wohnen gehören zu diesem ganzheitlichen Erneuerungskonzept ebenso dazu wie die Beteiligung der Bewohner, um den Zusammenhalt in den Nachbarschaften zu unterstützen.

Fazit

Die großen Wohnsiedlungen des Mietwohnungsbaus der 1920er bis 1980er Jahre sind kein historisches Relikt, sondern haben - zukunftsfähig modernisiert - eine große Zukunft vor sich. In den letzten Jahren hat sich in dieser Hinsicht viel getan, ein Imagewandel ist im Gang. Um weiter voranzukommen, ist die enge Zusammenarbeit der vielen Akteure vor Ort ebenso erforderlich wie das Gespräch und der Erfahrungsaustausch über übertragbare Konzepte. Zur Unterstützung dieses Prozesses steht das in der Berliner Großwohnsiedlung Hellersdorf angesiedelte Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. bereit.[2] ■

[1] Die Dokumentationen der Wettbewerbe um den Deutschen Bauherrenpreis sind von der Homepage des GdW unter www.gdw.de abrufbar.

[2] Eine Darstellung des Anliegens und der Arbeitsweise des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V. findet sich unter www.gross-siedlungen.de

sto

StoTherm Classic®
besteht den Härtetest.

Als erstes und einziges Wärmedämm-Verbundsystem stellt sich StoTherm Classic® der FIBAG-Simultanprüfung, einem Testaufbau mit gleichzeitiger Belastung durch Regenschauer, Massenhagel und Sturm bis zu Orkanstärke. Das Ergebnis der Prüfung: kein Riss, keine Beschädigung, keine Beanstandung – ein Argument mehr für das Fünf-Sterne-Premium Wärmedämm-Verbundsystem. Von Sto.

Mehr zur Premium-Dämmung erfahren Sie unter **www.stothermclassic.de**

Quelle: SBV Solingen

Bezahlbares Wohnen

Senkung energetischer Sanierungskosten

Die Politik hat beeindruckende energetische Ziele für den Wohnungsbestand formuliert. Bis 2020 soll der Endenergieverbrauch um 20% gesenkt, bis 2050 der Gebäudebestand nahezu klimaneutral werden. Trotz politischer Aufmerksamkeit, staatlicher Auflagen, Förderungen, Werbung setzt sich die Erkenntnis durch, dass diese Ziele nicht zu erreichen sind. Der Artikel ordnet Fakten und Informationen und plädiert für konzertierte Maßnahmen - wie die Notwendigkeit einer Bundeskommission, um zu niedrigeren Kosten bei der energetischen Sanierung zu gelangen - Teil 5 unserer Serie.

Prof. Dr. Harald Simons
Empirica AG
Berlin

Das zentrale Problem ist die regelmäßige Unwirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen. Wirtschaftlich kann eine energetische Sanierung bestenfalls unter besonderen Ausgangsbedingungen sein: Das Gebäude ist in einem besonders schlechten energetischen Zustand und ohnehin sanierungsbedürftig, die Bewohner sind trotz dieses Zustands besonders wärmeliebend und die Sanierung selbst ist ohne kostentreibende Sonderlösungen möglich. Abgesehen von diesen seltenen Fällen ist die energetische Sanierung unwirtschaftlich.

Preissprünge und Gründe

Die Wirtschaftlichkeit hat sich zudem in den letzten Jahren nochmals verschlechtert. Die Ursache ist einfach: Die Kosten der energetischen Sanierung sind nach Daten des Statistischen Bundesamtes deutlich gestiegen. So sind die Preise (jeweils inkl. Lieferung und Einbau) für das Dämmen von Rohren zwischen 2000 und 2012 um 56% gestiegen. Ein neuer Brennwertkessel ist heute 44%, ein Wärmepumpensystem 46% und eine Dämmschicht zum Fußboden 42% teurer als vor 12 Jahren. Zum Vergleich: Die Verbraucherpreise sind im gleichen Zeitraum nur um 22% gestiegen. Auch ein Vergleich zu ande-

ren Bauleistungen zeigt, dass ein spezifischer, preistreibender Effekt speziell bei energetischen Sanierungsmaßnahmen existiert.

Es ist offensichtlich, dass ohne eine Umkehr der Preistrends bei energetischen Sanierungen die Wirtschaftlichkeit in immer weitere Ferne rückt und die energiepolitischen Ziele verfehlt werden. Die zentrale Frage ist daher, was zu diesen deutlichen Preisaufschlägen führt und wie diese Ursachen zu begrenzen bzw. umzukehren sind. Oder allgemeiner ausgedrückt: Welche Möglichkeiten bestehen, die Kosten für energetische Sanierungsmaßnahme zu senken?

Ein Grund für die steigenden Preise für energetische Sanierungsmaßnahmen ist sicherlich die Nachfrage. Eine höhere Nachfrage führt zunächst - völlig lehrbuchhaft - zu steigenden Preisen entlang der gesamten Wertschöpfungskette vom Baumaterialhersteller über die Groß- und Einzelhändler bis zum Bauingenieur und natürlich den ausführenden Handwerkern. So wird in den Medien in letzter Zeit verstärkt von deutlich steigenden Handwerkerpreisen im Zuge des allgemeinen Bauaufschwungs berichtet, manchmal ist schon die Suche nach einem verfügbaren Handwerker schwierig. Allerdings zeigt die obige Abbildung auch, dass die Preise nicht erst in den letzten zwei oder drei Jahren gestiegen sind, sondern kontinuierlich über den ganzen Zeitraum. Damit hat der spezifische Preisanstieg bei energetischen Sanierungen nicht nur kurzfristige konjunkturelle Gründe, sondern es müssen strukturelle Gründe dahinterliegen. Inwieweit auch wettbewerbliche Gründe eine Rolle spielen, sei dahingestellt, ist aber grundsätzlich denkbar.

Die Kostensteigerungen dürften darüber hinaus auch durch eine gestiegene Qualität der Leistungen oder der Produkte bewirkt worden sein. Allerdings stellt sich hier die Frage, inwieweit die zusätzliche Produktqualität durch eine zusätzliche Energieeinsparung gerechtfertigt ist. So ist zwar ein aktueller Brennwertkessel sicherlich nochmals etwas effizienter als ein vor zehn Jahren hergestellter. Allerdings stehen die eher marginalen zusätzlichen Effizienzgewinne in keinem Verhältnis zu den Preissteigerungen von mehr als 40%. Diese Entwicklung ist eine Folge der zu kurz greifenden Definition von Wirtschaftlichkeit.

Wirtschaftlichkeit

Das auch in der EnEV verankerte Wirtschaftlichkeitsprinzip wird allgemein verstanden als ein Vergleich von Kosten und Erträgen. Sofern die innerhalb der üblichen Nutzungsdauer erwirtschafteten Erträge die Kosten decken, gilt eine Maßnahme als wirtschaftlich tragfähig. Dies aber greift zu kurz und führt zwingend zu suboptimalen Ergebnissen. Optimal - wie in der Volkswirtschaftslehre seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts allgemein akzeptiert - wäre stattdessen ein Ausgleich der Grenzerträge und Grenzkosten. Durch die Fokussierung auf den Ausgleich von Erträgen und Kosten führen Innovationen häufig zu einer weiteren Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit, wenn den zusätzlichen Kosten nur geringe zusätzliche Erträge gegenüberstehen.

Diese Auslegung des Wirtschaftlichkeitsprinzips mag noch vor fünf Jahren verständlich sein, als allgemein davon ausgegangen wurde, dass energetische Sanierungsmaßnahmen ein „sehr gutes Geschäft“ seien. Das also die ersten 8 cm Dämmung (wirtschaftlich) die zweiten 8 cm Dämmung (unwirtschaftlich) quersubventionieren. Heute allerdings, nachdem sich die Überzeugung ▶

Anzeige

Kabel Deutschland gratuliert herzlich zum Jubiläum

Kabel Deutschland: TV, Internet und Telefon aus einer Hand

Seit 65 Jahren informiert die DW Die Wohnungswirtschaft zuverlässig und praxisnah und ist für die Branche unentbehrliche wie beliebte Pflichtlektüre. Deshalb freuen wir uns besonders, dass Ihr Magazin das Wachsen der soliden Partnerschaft zwischen der Wohnungswirtschaft und Kabel Deutschland stets begleitet hat.

Bleiben Sie weiterhin mit so viel Engagement und Leidenschaft dabei. Schon jetzt sind wir gespannt auf die vielen weiteren Ausgaben der DW. Wir wünschen viel Erfolg für die Zukunft!

Carsten Jeschka
Vertriebsdirektor für Hamburg, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern

Jörg Süptitz
Vertriebsdirektor für Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen

Christian Biechteler
Vertriebsdirektor für Berlin, Brandenburg, Bremen, Niedersachsen

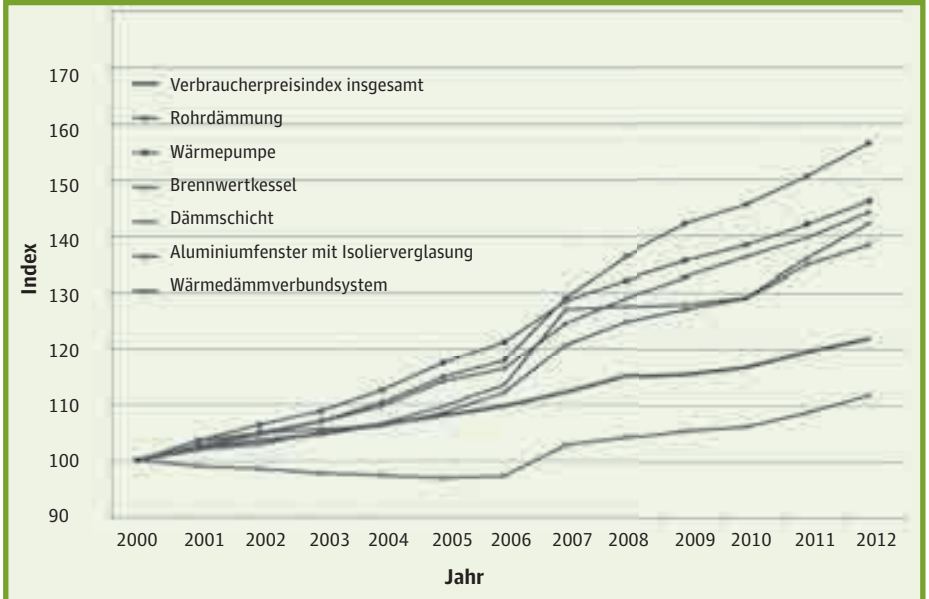
Rolf-Peter Scharfe
Vertriebsdirektor für Bayern

@ TV

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

Kabel Deutschland

PREISENTWICKLUNG ENERGETISCHER SANIERUNGSMASSNAHMEN 2000-2012



Preisentwicklung jeweils inkl. Lieferung und Einbau. Hinweis: Maßnahme „Wärmedämmverbundsysteme" enthält auch Armierung und Neuverputz der Wände, nur der mutmaßlich kleinere Teil ist eine spezifische energetische Bauleistung

Quelle: empirica, Bauleistungspreisstatistik des Statistischen Bundesamtes

durchgesetzt hat, dass energetische Sanierungen bestenfalls schwach wirtschaftlich sind, sollte darauf verzichtet werden, kostentreibende Detailverbesserungen zu entwickeln und insbesondere zum Standard zu erheben. Anders ausgedrückt am Beispiel des Brennwertkessels: Der Brennwertkessel des Jahres 2000 war wirtschaftlicher als ein aktueller Brennwertkessel. Die Entwicklung geht in die falsche Richtung.

Anforderungen und Zwänge

Durch die erhöhten energetischen Anforderungen kommen auch ständig völlig neue Bauteile auf den Markt. Die Luftdichtigkeit von Gebäuden erfordert den Einsatz diverser Folien, Kleber, Manschetten und nicht zuletzt von Lüftungsanlagen. Der banale Anbau von Fensterläden, Blumenkästen, Außensteckdosen oder Kellerlichtschächten erfordert bei gedämmten Außenwänden spezielle Haltevorrichtungen (Dämmkonsolen). Manchmal entsteht der Eindruck, dass Normen und Förderrichtlinien nicht den Stand der Technik festhalten, sondern vor allem der Verkaufsförderung dienen.

Nicht nur Nachfrage und die Produktqualität sind gestiegen, sondern auch die technischen Anforderungen an die Bauwirtschaft. Der Neubau oder Umbau eines Hauses auf einen hochwertigen energetischen Standard ist mit althergebrachten Routinen und Fertigkeiten auf der Baustelle nicht mehr zu bewerkstelligen. Zum einen müssen verschiedene Gewerke koordiniert werden, die bislang relativ unabhängig voneinander arbeiten konnten. Ohne Verzahnung des Fenstereinbaus mit der Fassadendämmung entstehen Wärmebrücken und nicht nur möglicherweise Schimmel, sondern auch rote Flecken auf dem Thermographiebild des Gebäudes. Der Elektriker muss die Luftdichtigkeit sogar beim Einbau von Steckdosen berücksichtigen, ansonsten drohen gerade beim Thema Luftdichtigkeit erhebliche Schäden und der Blower-Door-Test schlägt an. Jeder Fensterladen, jeder Regenrinnenhalter muss vorher geplant und eine Befestigungsmöglichkeit in die Dämmung eingebaut worden sein. Diese diversen Querbeziehungen zwischen den Gewerken machen es zunehmend unmöglich, eine energetische Sanierung auch nur eines Bauteils ohne Hinzuziehung eines Bausachverständigen oder Architekten als Bauherr in Eigenregie durchzuführen. Dies gilt insbesondere, da Baumängel in der Regel erst mit Zeitverzug sichtbar werden.

Professionelle Vermieter müssen immer mehr Bausachverständige beschäftigen oder beauftragen. Die Beaufsichtigung selbst eines relativ kleinen Sanierungsvorhabens durch nur eine Person ist heute nicht mehr möglich. Zunehmend müssen nicht mehr Handwerker koordiniert werden, sondern Sachverständige für Heizung, Elektro, Sanitär, Lüftung, Schallschutz, Brandschutz etc., die ihrerseits die Handwerker koordinieren sollen. Die Zahl der notwendigen Konzepte für Wärmeschutz, Luftdichtigkeit, Wärmeverteilung etc. steigt beständig an. Im Grundsatz müsste für jeden Anschluss eine Detailzeichnung angefertigt werden, was praktisch unmöglich ist und die Kosten für die Bauplanung weiter steigen lässt.

Hinzu kommt, dass auch die Bauteile selbst immer komplexer werden. Eine moderne Brennwertheizung erinnert immer mehr an eine Steuerungsanlage für eine Fertigungslinie, insbesondere wenn sie auch noch mit einer solarthermischen Anlage kombiniert und mit verschiedenen Vor- und Rücklauftemperaturen betrieben werden soll. Natürlich existieren diverse Spezialisten, die eine solche Anlage planen, bauen, warten und reparieren können. Aber viele Handwerker sind mit der Komplexität überfordert. Dies kreiert eine ganze Reihe von neuen Problemen: Handwerker trauen sich die Wartung von hochmodernen Brennwertheizungen, die sie nicht selbst eingebaut haben, nicht zu, Preisvergleiche werden in einer solchen Situationen schwierig.

Die Zertifizierung der Anbieter zur Sicherstellung der Qualifikationsanforderungen führt dann häufig zu weiteren Problemen, wenn z. B. eine Förderrichtlinie die Einbindung eines zertifizierten Bautechnikers verlangt, davon aber nur wenige existieren und diese in Folge völlig ausgebucht sind. Im Ergebnis steigen die Kosten weiter und so wird ein guter Teil der Förderung durchgereicht an die Anbieter. Die gesamte Hochrüstung der Gebäude führt letztlich zu einer Akademisierung der Bauwirtschaft und es bleibt abzuwarten, ob dies in Zeiten des Nachwuchsmangels auch in Zukunft leistbar sein wird. In jedem Falle aber erhöht es die Kosten für Bau und Betrieb weiter.

Verschärfte Anforderungen, steigende Kosten

Die immer weitere Verschärfung der energetischen Anforderungen führt auch zu zunehmenden Schwierigkeiten bei anderen Anforderungen, wie z. B. Schall- und Brandschutz. So wurde beim Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung trotz entsprechender Vorschriften der Rauchschutz nicht ausreichend berücksichtigt. Nachdem dies aufgefallen war, müssen nun bereits im Bau oder Umbau befindliche Objekte umgeplant und Rauchschutzklappen eingebaut werden. Leider müssen diese jährlich gewartet werden und deshalb zugänglich sein. Entsprechende Ungereimtheiten existieren beim Brandschutz (Brandbarrieren). Es drängt sich der Eindruck auf, dass bei der Verschärfung der energetischen Anforderungen der Abgleich mit den anderen Anforderungen versäumt wurde. Die Abstimmung erfolgt „on the job" durch einzelne nachträgliche Korrekturen. Wieder mit in Folge höheren Kosten. In der Summe aller Detailverästelungen, Sonderreglungen und Verzahnungen kennen die Kosten der energetischen Sanierung nur eine Richtung: nach oben. Einfache Wohngebäude, die seit jeher mit hohem Personaleinsatz unter Nutzung erprobter und allgemein bekannter Techniken und Verfahren gebaut und saniert wurden, sollen zu

Hightech-Wundern werden, die immer weniger Bauherren, Handwerker und Bewohner verstehen und beherrschen. Leider – muss man mittlerweile sagen – stehen mit dem Blower-Door-Test und der bildgebenden Thermographie nun auch Testverfahren zur Verfügung, die es erlauben, ständig steigende technische Ansprüche auch zu überprüfen. Dabei wird übersehen, dass Wohnungen nun mal keine Thermoskannen und keine Reinräume für die Virenforschung sind.

Vereinfachungen stehen schon lange nicht mehr auf der Tagesordnung, vielmehr legen sich regelrechte Jahresringe an Technik über die Häuser. In jedem Jahr kommt ein neues Spezialbauteil auf den Markt und wird nach kurzer Zeit zum anerkannten Stand der Technik erklärt. Ständig müssen weitere, unbedingt notwendige Soundso-Konzepte erstellt werden. Bei jeder Überarbeitung einer DIN-Norm verdoppelt sich zuverlässig ihr Umfang und erfordert ein neues Computerprogramm zur Berechnung. In Leuchtturmprojekten mit hoher Förderung, geplant von hochspezialisierten Fachleuten, gebaut von den Bauarbeitern mit Hochschulabschluss und betrieben von „Profi-Bewohnern“ scheint das manchmal auch zu funktionieren. In der Breite droht die Energiewende im Gebäudebestand ins Stocken zu geraten, weder die Kosten noch die Komplexität sind angemessen für den energetischen Umbau eines ganzen Landes.

WISSEN ZUSAMMENTRAGEN

Derzeit existiert kaum zusammengetragenes Wissen über die Kostenwirkung der Veränderungen in den verschiedensten Regelungsbereichen. Hinzu kommen die erheblichen Unterschiede in Ausgestaltung und Anwendung zwischen den Bundesländern und sogar zwischen den Kommunen. Der Autor arbeitet weiter an einer Zusammenstellung. Gerne können Sie ihn unter simons@empirica-institut.de über weitere Ungereimtheiten und wenig effiziente, kostentreibende Auflagen informieren.

Standortbestimmung nötig

Es ist die Vielzahl der kleinen Veränderungen, die in der Summe die energetische Sanierung ersticken lassen. Notwendig ist daher auch nicht die Veränderung einer bestimmten Norm oder Förderrichtlinie. Notwendig ist vielmehr eine Standortbestimmung: Wo stehen wir heute und wo standen wir gestern? Welche Veränderungen haben dem Ziel der Senkung des Energieverbrauchs tatsächlich gedient und welche waren leider nur gut gemeint, aber kontraproduktiv? Ein einfaches technikgetriebenes „Weiter so“ oder gar eine noch verschärftere Politik der ständig steigenden Detail-Anforderungen wird den Energieverbrauch nicht schneller sinken lassen.

Eine solche Standortbestimmung ist kein einfaches Unterfangen. Die verschiedenen Professionen von Technikern über Architekten und Handwerker bis zu Immobilienfachwirten sollten ebenso wie die verschiedenen Interessensgruppen der Eigentümer, der Bauwirtschaft, der Baumaterialhersteller und der Fördermittelgeber in einem offenen Dialog zusammenfinden. Ein solcher Diskussionsprozess muss organisiert und mit entsprechender Bedeutung ausgestattet werden. Das beste Vehikel dafür dürfte eine Kommission des Bundes sein, die das Thema vorantreibt, Probleme analysiert und Lösungsansätze skizziert. Nach der Bundestagswahl wäre ein guter Zeitpunkt für einen Anfang. ■

Anzeige

Intelligente Gebäudetechnik von Gira

Bislang wurden Wohnungen in erster Linie über das Bad und den Balkon vermietet. Doch mit den Zeiten ändern sich auch die Standards. Heute sorgt intelligente Gebäudetechnik für mehr Komfort und höhere Sicherheit – und wird damit zu einem entscheidenden Faktor bei der Vermietung. Als Lösungsanbieter rund um die Gebäudetechnik beschäftigt sich Gira intensiv mit der für die Wohnungswirtschaft so wichtigen Frage: Wie macht eine zukunftsfähige Wohnung aus?

Kontaktdaten sind:
Peter Taschner (Dipl.-Ing.)
Leiter Key Account
anagement Mitte
peter.taschner@gira.de
Tel +49 (0)208 - 892192
Fax +49 (0)208 - 892197
Mobil +49 (0)173 - 728 6694

Gira
Giersiepen GmbH & Co. KG
Industriegebiet Mermbach
Dahlienstraße
42477 Radevormwald
Deutschland
Tel +49 (0)2195 - 602-0
Fax +49 (0)2195 - 602 - 191
www.gira.de
info@gira.de

Gira Wohnungsstation Video AP [links], Gira Tastschalter/-SCHUKO-Steckdose mit Kinderschutz [rechts] im Schalterprogramm Gira E2, reinweiß glänzend

Gira Rauchwarnmelder Dual/VdS, reinweiß glänzend [links], Peter Taschner, Gira Key Account Management [rechts]

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

GIRA

Veranstaltungshinweis

Neue Impulse für die Baubranche

In Fürstenfeldbruck bei München findet am **14. November 2013** das Symposium Bau Innovativ statt. Experten referieren über aktuelle Forschungsvorhaben im Hochbau, politische Rahmenbedingungen, u. a. die Fortschreibung der EnEV 2009, Energieeffizienz in Gebäuden, innovatives Bauen und Baustoffe, Potenziale und Möglichkeiten des Ersatzneubaus sowie Zukunft 2050 – Leben, Wohnen und Arbeiten in den Städten von morgen. Leitfragen sind dabei u. a.: Welche Auswirkungen haben Megatrends auf das Bauen von morgen? Welche Innovationen werden das Bauen zukunftsfähig machen? Im Rahmen einer angegliederten Fachausstellung werden auch Produkte und Dienstleistungen sowie aktuelle Forschungs- und Entwicklungsprojekte vorgestellt.

Weitere Informationen:
www.bayern-innovativ.de/bau2013

Reduzierung von CO_2-Emissionen

Masterplan Klimaschutz für Hamburg

Der „Masterplan Klimaschutz" des Hamburger Senats hat das Ziel, CO_2-Emissionen der Stadt bis 2050 um 80% zu reduzieren. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) sieht darin eine gute Basis, Energieeinsparung und Klimaschutz voranzubringen, fordert aber Ergänzungen. Dazu zählen u. a. die Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit von Unternehmen und Mietern, ein integriertes Wärmeversorgungskonzept mit Wärmebedarfskatastern, eine ganzheitliche Betrachtung von Quartieren sowie realistische Kostenrechnung. „Wir sind optimistisch, dass wir in Hamburg gemeinsam mit der Politik das Ziel erreichen, bis zum Jahr 2050 die CO_2-Emissionen um 80% zu reduzieren", so Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege. Der VNW werde die Umsetzung und Fortentwicklung des „Masterplans Klimaschutz" unterstützen und begleiten.

Weitere Informationen:
www.vnw.de

Marktmonitor Immobilien

Für Immobilienvermarktung verliert Energieeffizienz an Bedeutung

Energieeffizienz als wichtiger Faktor, um erfolgreich Immobilien zu vermarkten, hat im laufenden Jahr an Bedeutung verloren. Dies ist das Ergebnis des Marktmonitor Immobilien 2013, einer Studie, die von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) vorgelegt wurde. Das Angebot an Wohnraum, besonders in den Städten, ist knapp, die Nachfrage ist hoch. Die Konsequenz ist, dass auch Objekte mit einer niedrigen Energieeffizienz trotzdem ihre Käufer und Mieter finden. Entsprechend niedrig ist auch die Zahl der Sanierungsempfehlungen: Nur noch 40% der Makler empfehlen den Immobilienbesitzern, ihre Objekte energetisch zu sanieren, um sie besser verkaufen oder vermieten zu können. Dies ist ein Rückgang gegenüber den Vorjahren von 20%.

Weitere Informationen:
www.hfwu.de

Bei unseren Funk-Rauchwarnmeldern muss zur Inspektion niemand mehr in die Wohnung.

Funktions- und Umfeldkontrollen übernehmen unsere Funk-Rauchwarnmelder automatisch. Alle relevanten Daten werden per Funk übertragen – den Aufwand für Vor-Ort-Termine können Sie somit abhaken. Setzen Sie mit Techem auf eine sichere und effiziente Lösung, basierend auf technisch hochwertigen Geräten. Hier erfahren Sie mehr:

Telefon: 08 00/2 50 80 50 (kostenfrei)
www.techem.de/rauchwarnmelder

techem

Energieverbrauch

Alte Heizungsanlagen verschlechtern Klimabilanz

Der Energieverbrauch stieg im ersten Halbjahr 2013 in Deutschland um rund 4% auf 1,9 Mio. GWh. Nach vorläufigen Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen ist dies vor allem auf die Wärmeerzeugung zurückzuführen. Der Erdgasverbrauch nahm um mehr als 10% zu. Auch der Mineralölverbrauch stieg um knapp 3%. „Der Heizungsbestand in Deutschland ist veraltet und noch stark auf fossile Energieträger ausgelegt“, erklärt Philipp Vohrer, Geschäftsführer der Agentur für Erneuerbare Energien. Der überwiegende Einsatz fossiler Brennstoffe hat negative Auswirkungen auf die Klimabilanz. Je größer der Marktanteil von Heizungsanlagen auf Basis Erneuerbare Energien wird, umso besser wird die Klimabilanz des Wärmesektors. Schon 2012 sparten die erneuerbarer mit ihrem Anteil von mehr als 10% am Wärmemarkt rund 40 Mio. t Treibhausgase ein.

Weitere Informationen:
www.unendlich-viel-energie.de

Fachdialog
Energieeffizient bauen

Quelle: Smart Skript

Eines der Aktivhäuser der Technischen Universität Darmstadt auf dem Hochschulcampus

Am **11. Oktober 2013** findet in Frankfurt am Main der BDB-Dialog unter dem Motto „Die Zukunft baut aktiv, vom Passivhaus zum Aktivhaus Plus - Energieeffizienz bauen“ statt. Als Themen sind u. a. Folgende geplant: „Energieeffiziente Gebäude und Städte, Beitrag der Bauwirtschaft zur Energiewende“, „Aktivhäuser in Theorie und Praxis“ sowie „Welche Rolle spielt der Nutzer?“ Der Fachdialog richtet sich an Planer und alle am Thema „Energieeffizientes Bauen“ Interessierte.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.bdb-frankfurt.de

BUCHTIPP

Klimafolgen in Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine Studie herausgegeben - das Thema: Risikoabschätzung der zukünftigen Klimafolgen in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Vorgestellt werden die Ergebnisse des Forschungsprojekts ImmoRisk, das seit 2011 verfügbare Datengrundlagen zu Wetterextremen und Schadensausmaßen in einem funktionalen Zusammenhang modelliert und mit dem ImmoRisk-Tool zu einem handhabbaren Werkzeug für Immobilieneigentümer entwickelt. Das Tool liefert Risikosteckbriefe mit Aussagen zu Risikobewertung, Gefährdung, jährlich zu erwartenden Schäden und Schadensraten zu ausgewählten Standorten und demonstriert dies an Beispielprojekten. Die Publikation präsentiert neben den Grundprinzipien zur Abschätzung zukünftiger Klimarisiken und der Umsetzung des Risikokonzepts auch eine Konzeption für eine deutschlandweit flächendeckende Risikobewertung.

Weitere Informationen und Bestellung:
www.bbsr.bund.de

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

Höhere Energieeffizienz spart 330 t CO_2

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH ist bei der energetischen Modernisierung ihrer Bestände in Darmstadt ein gutes Stück vorangekommen. In den letzten Jahren wurden in der Dieburger Straße und Merckstraße die Fassaden und die oberste Geschossdecken wärmegedämmt und die Heizungsanlagen ausgetauscht. Gasbefeuerte Brennwertkessel versorgen die Gebäude jetzt zentral mit Wärme und Warmwasser. In allen Räumen finden sich moderne Plattenheizkörper, die über funkgesteuerte elektronische Heizkostenverteiler verfügen. Bäder, Küchen und Flure der Wohnungen wurden grundlegend saniert. Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Elektroinstallationen ausgetauscht. Die Maßnahmen für rund 3 Mio. € erreichen eine Einsparung von 70 t CO_2. Rund 4,2 Mio. € investierte die Nassauische Heimstätte außerdem seit 2011 in die Modernisierung ihres Wohnungsbestands in der Pützerstraße. 72 Wohnungen wurden dabei innen und außen komplett modernisiert und vor allem energetisch auf den neuesten Stand der EnEV gebracht. Im nächsten Jahr wird das Wohnungsunternehmen noch einmal die gleiche Summe in weitere 56 Wohnungen investieren. Insgesamt 260 t CO_2-Einsparung kommen dann zur Bilanz hinzu.

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Alternative Energiegewinnung
HOWOGE als KlimaSchutzPartner ausgezeichnet

Für ihr Projekt zur alternativen Energiegewinnung aus der Luft wurde die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH als KlimaSchutzPartner des Jahres 2013 in der Kategorie „Erfolgreich realisierte Projekte” prämiert. Besonders wurde die Einbettung des Projektes in die Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens geehrt. Wichtigster Ansatzpunkt ist die Verbesserung der Energiebilanz des Wohnungsbestandes. Bereits in den 1990er Jahren begann die HOWOGE mit der energetischen Sanierung der Gebäude und investierte ca. 1,4 Mrd. €. Mittlerweile sind 98 % des Kernbestandes vollständig energetisch saniert. Für den Gesamtbestand ist es das erklärte Ziel des Unternehmens, dass bis zum Jahr 2020 pro Wohneinheit jährlich nur noch 1,12 t CO_2 in die Atmosphäre gelangen. Die Wohnungsgesellschaft setzt zur alternativen Energiegewinnung Luft-Wasser-Gasabsorptionspumpen zur nachhaltigen Erzeugung von Wärme ein und beschreitet damit neue Wege in der Energieversorgung. Nach einer Testphase von mehr als zwei Jahren ist die Anlage im April 2012 in den Regelbetrieb übergegangen und versorgt gemeinsam mit einem Spitzenlastkessel insgesamt 120 Wohneinheiten in Berlin-Hohenschönhausen mit Energie für die Warmwassererzeugung und Beheizung (siehe DW 5/2013, S. 40). Durch die Implementierung dieser neuartigen Anlagenkonfiguration wurde der Gasverbrauch um jährlich rund 275.000 kWh reduziert. Die Verringerung der Kohlenstoffdioxid-Emission beläuft sich jährlich auf rund 49 t. Die Einsparung an Primärenergie beträgt rund 20%.

Weitere Informationen:
www.howoge.de

Fachtagung

Aufwertung einer Plattenbausiedlung

Quelle: BBP

Erst der teilweise Rückbau von Geschossen ermöglichte die Dachgeschosswohnungen

Am **17. Oktober 2013** findet in Wernigerode-Stadtfeld die Fachtagung „Stadtumbau - Energieeffizienz - Demografie" anlässlich der Entwicklung einer Plattenbausiedlung statt, die exemplarisch für Großwohnsiedlungen steht. Errichtet in den 1980er Jahren, wohnen dort mehr als 10% der Einwohner Wernigerodes, unter ihnen zahlreiche ältere und finanziell schlechter gestellte Mieter. Doch der demografische Wandel sowie geänderte gesetzliche Bestimmungen beim Wärmeschutz forderten eine Sanierungsstrategie für dieses Gebiet. Die Teilnahme und Prämierung im Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen 1000 +" legte die Grundlage für die heutige Entwicklung. Um das Wohngebiet insgesamt aufzuwerten und drohender Segregation entgegenzuwirken, wurde die Siedlung Stadtfeld im Jahr 2010 in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt" aufgenommen. Zudem wurden die Bewohner im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes in die Planungen einbezogen. Inzwischen ist der erste von zwei Bauabschnitten im Walther-Grosse-Ring fertig gestellt und die weiteren Arbeiten sind in der Endphase. Die Fachtagung zeigt daher, wie städtebauliche, wohnungswirtschaftliche sowie energetische und ökologische Zielstellungen umgesetzt werden. Identitätsstiftende Architektur, geringste Energieverbräuche, eine neue Grundrissvielfalt, barrierefreie Wohnungen, großzügige Dachgeschosswohnungen und eine bisher nicht vorhandene Grünqualität zeichnen das neue Stadtfeld aus. Veranstalter sind die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode GWW und die Berliner Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting.

Weitere Informationen und Anmeldung:
bbp@baucon.de

BUCHTIPP

Aktivhaus – Das Grundlagenwerk

Das Fachbuch „Aktivhaus - Das Grundlagenwerk, vom Passivhaus zum Energieplushaus" von Manfred Hegger, Caroline Fafflok, Johannes Hegger und Isabell Passig bietet eine Übersicht über Positionen, Planung und Projekte. Im Bereich Planung befasst sich das Werk u. a. mit den Themen Bilanzierung, Gebäudehülle, Gebäudetechnik und der Entwicklung von Konzepten. Anhand von ausgewählten Ein-, Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden werden auch Beispiele vorgestellt.
Des Weiteren werden die Themen „Nutzer und Betrieb" sowie „Aktivhäuser im Bestand" in den Fokus genommen und ein Ausblick gewagt auf die Idee „Vom Aktivhaus zur Aktivstadt". Ergänzt wird das Werk durch zahlreiche Abbildungen der einzelnen Projekte.

Aktivhaus - Das Grundlagenwerk; Vom Passivhaus zum Energieplushaus; Manfred Hegger, Caroline Fafflok, Johannes Hegger, Isabell Passig; Callwey Verlag, März 2013, 288 S., 120 €
ISBN: 978-3-7667-1902-7

Duschen ohne Grenzen

„Geht nicht" dürfen Sie nicht mehr sagen.

Auch dort, wo eine herkömmliche Schwerkraftentwässerung an ihre Grenzen stößt, haben Sie jetzt mit einer Aktiv! - Entwässerung von Dallmer die Option zur bodengleichen Dusche. Als Duschrinne CeraLine Aktiv!, Duschelement CeraBoard Aktiv! oder auch als Bodenablauf CeraDrain Aktiv! - treffen Sie Ihre Auswahl. Schon bei Bodenaufbauten ab 39 mm. Damit's gut abläuft!

Aktiv! Entwässerung

bestehend aus einem Dallmer-Ablaufsystem und einer separaten Installations-Box mit Membranpumpe.

Mehr über dieses und andere Produkte von Dallmer erfahren Sie unter 0800-DALLMER (3255637) oder auf www.dallmer.de

DALLMER
Damit's gut abläuft!

Luftaufnahmen um die Claudius-Höfe in Bochum

65 JAHRE DW

Wie sich unsere Wohngebäude verändern

Energiekrisen und die Energiewende

Der Umbau des Energiesystems wird in den nächsten Jahren den Charakter der Wohngebäude möglicherweise noch viel stärker als bisher verändern. Während in der Vergangenheit überwiegend die Möglichkeiten der Bauphysik genutzt wurden, wird es zukünftig viel stärker auf den Einsatz von Regelungstechnik in Verbindung mit Informations- und Kommunikationstechnik ankommen. Der Beitrag skizziert die Entwicklungen in den letzten 50 Jahren und gibt einen Ausblick in die nähere Zukunft.

Prof. Dr.
Viktor Grinewitschus
Professur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft,
ebz Business School
Bochum

Gebäude benötigen für ihren Betrieb Energie. Wie viel sie benötigen, hängt ab von der Konstruktion der Gebäudehülle, der Anlagentechnik und vom Verhalten der Gebäudenutzer. In dem vergangenen halben Jahrhundert hat sich der Preis für Energie drastisch erhöht. Gesetzgeber und Eigentümer haben darauf reagiert. Mit den Möglichkeiten der Bauphysik und Anlagentechnik wurden Gebäude in dieser Zeit effizienter. Während diese Entwicklung noch im vollen Gange ist, ändern sich durch die Energiewende die Anforderungen an Wohngebäude abermals. Will man fossile Brennstoffe in großem Umfang ersetzen, muss die Energieeffizienz weiter steigen, durch den großflächigen Einsatz regenerativer Energien muss der Verbrauch stärker dem aktuellen Energieangebot folgen, die Energieerzeugung wird wesentlich dezentraler.

Wiederaufbau: Kostengünstiger Wohnraum

Nach dem 2. Weltkrieg war durch die umfangreichen Zerstörungen der Bedarf an schnell verfügbarem und kostengünstigem Wohnraum groß. Es entstanden Gebäude, die aus heutiger Sicht eine

minderwertige energetischer Qualität und einen geringen Wohnkomfort besaßen. Standard war die Beheizung über Einzelfeuerungsanlagen (Kohle- und Ölöfen) sowie die Teilbeheizung der Wohnung. Der fehlende Wärmeschutz führte bald zu Problemen durch Tauwasserbildung und Schimmelpilzbefall, so dass sich der Gesetzgeber 1952 veranlasst sah, einen Mindestwärmeschutz für Wohngebäude zu definieren (DIN 4108). Ein besserer Wandaufbau sollte die Mindest-Oberflächentemperaturen von Wänden erhöhen, so dass die Bewohner vor Gesundheitsgefahren durch Schimmelpilzbefall und die Bausubstanz vor Schäden durch Feuchtigkeit und Frost geschützt waren. In den 1960er Jahren wurden die Öfen in den Räumen zunehmend durch Warmwasser-Zentralheizungen und Gasheizkessel ersetzt. Die Regelungstechnik war noch unterentwickelt, die Temperaturregelung funktionierte mehr oder weniger über Drosselventile an den Heizkörpern und über das Öffnen der Fenster. Letztere besaßen Einscheibenverglasungen, die niedrigen Oberflächentemperaturen der Verglasung trugen zur Enfeuchtung der Luft bei, das Problem der Schimmelbildung in Wohngebäuden spielte durch das großzügige Lüftungsverhalten keine große Rolle. Die Energieeffizienz der Gebäude war insgesamt recht gering, die niedrigen Kosten für Energie rückten das Thema Energieeffizienz nicht in das Bewusstsein.

Die Energiekrise 1973

Dies änderte sich schlagartig mit der ersten Energiekrise im Jahre 1973. Die Organisation der Erdöl exportierenden Länder (kurz: OPEC) reduzierte die Fördermengen an Öl für die westlichen Länder drastisch, um deren Unterstützung Israels im Jom-Kippur-Krieg zu verhindern. Ein drastischer Anstieg des Ölpreis von etwa 3$ auf 12$ pro Barrel (159 l) war die Folge. Plötzlich waren hohe Summen für Energieimporte notwendig, die Wirtschaft brach ein. Als kurzfristige Gegenmaßnahmen wurden Sonntagsfahrverbote und Geschwindigkeitsbeschränkungen eingeführt, die aber insgesamt wenig bewirkten. Der Bundestag beschloss als Reaktion auf den Anstieg des Ölpreises im Jahre 1976 das Energieeinsparungsgesetz (EnEG). Dieses forderte, dass vermeidbare Energieverluste zu unterbleiben hatten und dass nicht mehr Energie verbraucht werden sollte, als für den bestimmungsgemäßen Gebrach einer Immobilie notwendig war. Das Gesetz versetzte die Bundesregierung in die Lage, Maßnahmen zur Energieeinsparung von Neubauten und in Bestandsgebäuden durchzusetzen. Präzisiert wurden die Anforderungen in der 1. Wärmeschutzverordnung (WSchV), die 1977 verabschiedet wurde. Diese legte Maximalwerte für den Wärmedurchgangskoeffizienten von Wänden und Fenstern (mindestens Isolier- oder Doppelverglasung) sowie der Undichtigkeit von Fenstern fest. Des Weiteren waren Wärmebrücken im Bereich der Heizkörper (Heizkörpernischen) zu vermeiden. Dass 1978 die 1. Heizungsanlagenverordnung (HeizAnlV) folgte, zeigt, dass dem Gesetzgeber klar war, dass eine richtig dimensionierte und funktionierende Heizungsanlage Grundlage für eine hohe Energieeffizienz war (siehe S. 64 in dieser DW).

Die damals definierten Anforderungen dokumentieren den schlechten, damaligen Status: Die Abgasverluste von Wärmeerzeugern wurden auf aus heutiger Sicht sehr großzügig anmutende 11-14% begrenzt, die Leistung des Wärmeerzeugers sollte dem Wärmebedarf des Gebäudes entsprechen (aus heutiger Sicht eine Selbstverständlichkeit), die witterungsgeführte Vorlauftemperatur-Regelung neuer Heizungsanlagen, Thermostatventile in den Wohnräumen und die Begrenzung der Brauchwassertemperaturen auf 60° C wurde Pflicht. Da man offensichtlich wenig Vertrauen in die korrekte Einstellung der Heizungsanlagen hatte, wurde während der Betriebszeiten der Anlagen die monatliche Kontrolle der Temperatureinstellungen, der Zeitprogramme, der Regelungstechnik sowie der voreingestellten Volumenströme gefordert.

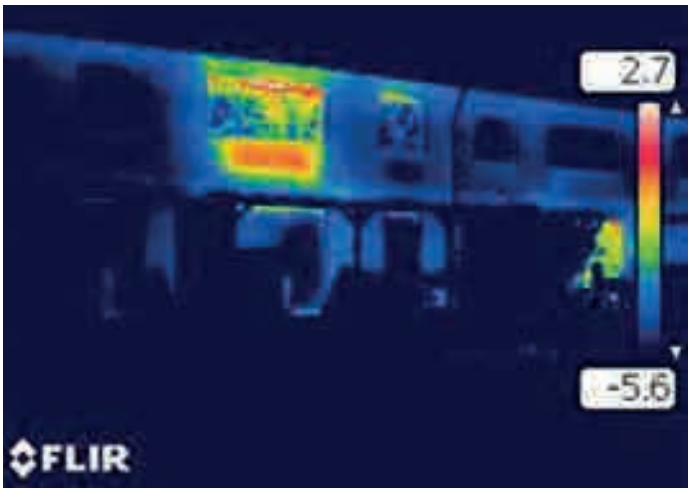
Dass auch das Nutzerverhalten maßgeblich zum Energieverbrauch beiträgt, war ebenfalls bekannt. So wurde im Jahre 1980 in das EnEG die verursachergerechte Verteilung der Energiekosten auf die Benutzer aufgenommen, welche dann in der Heizkostenverordnung von 1984 verpflichtend vorgeschrieben wurde. Die folgenden Überarbeitungen der WSchV und der HeizAnlV enthalten im Wesentlichen Verschärfungen der Grenzwerte, die die Energieeffizienz in Gebäuden beeinflussen.

Technologische Entwicklungen zur Steigerung der Energieeffizeinz

Mit Beginn der Energiekrise begannen in breitem Maße Entwicklungen, die es erlaubten, den Energieverbrauch von Gebäuden konstruktiv zu senken und Umweltwärme für die Beheizung von Gebäuden zu nutzen. Ende der 1970er/Anfang der 1980er Jahre entstanden die ersten Passivhäuser, d. h. Gebäude, die ohne Heizungsanlage auskamen und nur durch solare Wärme und interne Wärmegewinne temperiert werden konnten. Diese Gebäude zeichneten sich durch eine sehr gute Isolierung, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die konsequente Vermeidung von Wärmebrücken aus. Die solare Brauchwassererwärmung entwickelte sich als Standard für umweltgerechtes Bauen. Flachkollektoren wurden serienreif, bereits 1975 entstanden die ersten Solaranlagen mit Vakuumkollektoren, die ▶

MAICO VENTILATOREN

www.maico-ventilatoren.com



Typische Wärmebrücke durch nicht gedämmte Heizkörpernischen

Einzelraum-Temperaturregelung Hometronic
(Markteinführung Ende der 1990er Jahre)

Quelle: Archiv Autor

auch bei niedrigen Außentemperaturen in der Lage waren, Brauchwasser zu erwärmen. Auch die Entwicklung energieeffizienter Heizungsanlagen machte große Fortschritte: Im Jahr 1982 kam der erste DVGW-geprüfte Gas-Brennwert-Kessel auf den Markt. Wärmepumpen und Systeme für die Wärmerückgewinnung wurden in größerem Maßstab eingesetzt. Anfang der 1990er Jahre startete das erste Programm für die Verbreitung der Stromerzeugung über Photovoltaik (PV) auf Wohngebäuden ,das 1.000-Dächer-Programm, welches 1999 in die massive Förderung der PV (100.000-Dächer-Programm) mündete. Das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) garantierte die Einspeisevergütung für Strom aus regenerativen Quellen, die Obergrenze von 350 MW installierter Leistung wurde bereits 2003 erreicht. Die Förderung wurde fortgeschrieben, die Vergütung für die Einspeisung von Strom aus PV in den folgenden Jahren immer wieder gesenkt.

Anfang der 1990er Jahre erfolgte der breite Markteintritt von Gas- und Öl-Brennwertgeräten sowie der ersten Mini-BHKWs. Für Wohnungen entstanden Systeme für die zeitgesteuerte Einzelraum-Temperatur-Regelung (z. B. Honeywell Hometronic, RieCon, Assisto), mit denen durch die Raumtemperaturregelungen Einsparungen zwischen 15% und 25% nachgewiesen werden konnten.

Steigerung der Energieeffizienz auf Ebene der Europäischen Union

Im Jahre 2002 wurde von der Europäischen Union die „Energy Performance in Buildings Directive", die EPBD-Richtlinie verabschiedet. Danach hatten die Mitgliedsstaaten bis zum 4. Januar 2006 u. a. folgende Aktionen umzusetzen:

- Entwicklung integrativer Regeln für die energetische Bewertung, möglicherweise auch deren Beitrag zu den CO_2-Emissionen,
- Für Neubauten Vorgabe von Grenzwerten für den Energiebedarf,
- Nutzung von erneuerbaren Energien in Gebäuden,
- Vorgabe von Grenzwerten für den Energiebedarf von umfangreich sanierten, großen Bestandsbauten,
- Einführung von Energieausweisen für Gebäude, die die Gesamtenergieeffizienz nachvollziehbar dokumentieren,
- regelmäßige Effizienzüberprüfung von Heiz- und Kühlungsanlagen.

Deutschland verabschiedete als Folge dieser Forderungen die erste EnEV, in der die WSchV und die HeizAnlV zusammengeführt wurden. Die EnEV definierte Rechenverfahren für den theoretischen Wärme- und Primärenergiebedarf eines Gebäudes, der nunmehr Obergrenzen einzuhalten hatte. Bei den Berechnungen waren Abschläge bei Nutzung alternativer Energieversorgungssysteme möglich, des Weiteren wurden die Transmissionsverluste weiter gesenkt. Die folgenden Überarbeitungen der EnEV optimierten im Wesentlichen die Berechnungs- und Nachweisverfahren (z. B. durch Einführung eines Referenzgebäudes zur Bewertung der Energieeffizienz von Neubauten), erhöhten die Anforderungen an die Gebäudedämmung und verschärften Nachrüstpflichten, die bei der Renovierung von Gebäudeteilen aktiviert wurden. Die Anforderungen an die Anlagen- und Regelungstechnik blieben bis auf die Pflicht zur Verwendung von Niedertemperatur- und Brennwertkesseln und die Einschränkung der elektrischen Speicherheizung im Wesentlichen unverändert. Ein wesentlicher Treiber für die Optimierung der Energieeffizienz war sicherlich auch das Bestreben, die CO_2-Emissionen zu senken.

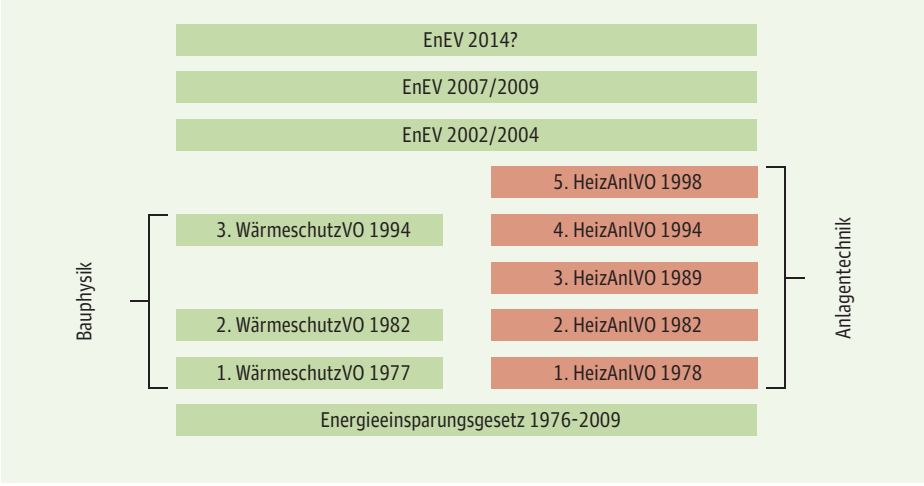
Der durch ein Erdbeben ausgelöste verheerende Tsunami in Japan im Jahre 2011 führte dort zu einer massiven Freisetzung von Radioaktivität in einem Atomkraftwerk. Die Bundesregierung nahm daraufhin die gerade erst beschlossene Laufzeitverlängerung für Atomkraftwerke zurück und beschloss den Ausstieg aus der Atomkraftnutzung in Deutschland. Die dadurch entstehende Lücke in der Energieversorgung soll gedeckt werden durch regenerative Energien und eine verbesserte Energieeffizienz. Dadurch wurde ein umfassender Umbau des Energiesystems in Deutschland, die Energiewende, eingeleitet.

Ausblick

Die nächste EnEV wird voraussichtlich die Anforderungen an die Wärmedämmung weiter verschärfen, um die theoretischen Energieverbräuche der Gebäude zu senken. Allerdings zeigen mittlerweile verschiedene Studien, dass die theoretisch berechneten Energieverbräuche sich in Praxis kaum erzielen lassen. Insbesondere bei hocheffizienten Gebäuden liegen die Verbräuche im Mittel deutlich höher als die berechneten Werte. Offensichtlich sind Anlageneffizienz und Nutzerverhalten die bestimmenden Einflussfaktoren, denen mit einer immer weiter optimierten Wärmedämmung nicht beizukommen ist. Die aktuell eingesetzte Technik führt in Verbindung mit der Fensterlüftung bei zu langen Lüftungszeiten zu erheblichen Mehrverbräuchen. Hier ist es dringend geboten, in der nächsten Überarbeitung der EnEV nicht so sehr die Wärmedämmung, die in den letzten zehn Jahren auf einen sehr guten Stand gebracht wurde, weiter zu verstärken, sondern das Gebäude als Gesamtsystem zu betrachten, in dem vor allem durch eine optimale Regelungstechnik und die Assistenz der Bewohner sich die Effizienz unter wirtschaftlichen Randbedingungen steigern lässt. Vor mehr als 35 Jahren forderte der Gesetzgeber den Ersatz von handbetriebenen Ventilen durch Thermostatventile. Heutige Systeme erlauben die Steuerung der Raumheizung über Zeitprofile und

sind in der Lage, den aktuellen Energiebedarf an den Wärmeerzeuger zu senden, damit dieser die Produktion von Wärme optimieren kann. Darüber hinaus können sie geöffnete Fenster erkennen und so übermäßige Lüftungsverluste verhindern. Damit wird die vor 35 Jahren eingeführte Behelfslösung, die aktuelle Wärmeproduktion anhand der Außentemperatur zu steuern, nicht mehr benötigt. Es ist erstaunlich, wie lange die damaligen State-of-the-Art-Techniklösungen durch die Fokussierung auf die Möglichkeiten der Wärmedämmung in unseren Gebäuden überdauert haben.

Eine weitere spannende Entwicklung ist, dass zukünftig Gebäude in größerem Maße bei der dezentralen Energieerzeugung mitwirken. Die Umstellung der Förderung im EEG macht es zunehmend unattraktiver, erzeugten Strom in das Netz einzuspeisen. Der lokale Verbrauch der Energie ist ausdrücklich gewünscht, um die Verteilnetze zu entlasten. Hier wird zukünftig sicherlich die Stromerzeugung über PV, aber auch durch BHKW auf der Quartiersebene eine wesentliche Rolle spielen. Die Energieerzeugung wird kombiniert werden müssen mit einem lokalen Managementsystem für Energie. Hier entstehen neue Systemarchitekturen, aber auch Geschäftsmodelle, zu denen sich die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren positionieren kann. In ersten Forschungsprojekten wie z. B. den Claudius-Höfen in Bochum wird sowohl die technische Seite als auch die kaufmännische Seite aktuell erprobt. Der von einer 80-kW-PV-Anlage erzeugte Strom sowie die von einer Solarthermieanlage im Quartier erzeugte Wärme werden dort von einer eigens gegründeten Energiegesellschaft im Quartier vermarktet. Alternativ ist auch denkbar, für das Management der Energieerzeugung im Quartier mit Dienstleistern zusammenzuarbeiten. Es ist zu erwarten, dass die Informations- und Kommunikationstechnik in Immobilien in den nächsten Jahren deutlich zunehmen wird und ganz neue Möglichkeiten für die Steigerung der Energieeffizienz entstehen. ■



Quelle: Autor

Entwicklung der gesetzlichen Vorgaben für die Energieeffizienz in Gebäuden

Anzeige

Mit geringen Investitionen nachhaltig Energie einsparen

Der effiziente Umgang mit Energie ist eines der bestimmenden Themen unserer Zeit. Als weltweit führendes Unternehmen in der Verbrauchserfassung und -abrechnung von Energie bietet ista innovative Lösungen, die eine Transparenz schaffen und konkrete Einsparungen ermöglichen. Damit wollen wir gemeinsam mit unseren Kunden aus der Wohnungswirtschaft den Energieverbrauch senken und einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

So erhalten Eigentümer und Mieter etwa mit dem webbasierten Energiedatenmanagement monatlich aktualisierte Verbrauchsdaten, auf die sie dann unmittelbar reagieren können. In der Praxis lassen sich auf diese Weise rund 15 Prozent des Wärmeverbrauchs einsparen.

Energie App für Mieter und Hausverwalter
Die mobile Android-App von ista gibt Hausverwaltern und Mietern mehr Transparenz über den jeweiligen Energieverbrauch. Die App berechnet z. B. die mit einer Absenkung der Heizungstemperatur verbundene Kostenersparnis für Mieter oder zeigt Hausverwaltern unterwegs detaillierte Informationen über die nächstgelegenen Liegenschaften an. Die kostenlos im Google Play Store verfügbare App wurde im April von der Initiative Mittelstand mit dem Innovationspreis IT 2013 ausgezeichnet.

ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2
45131 Essen
Telefon 0201 459 – 02
Fax 0201 459 – 3630
info@ista.de
www.ista.de

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

ista

65 JAHRE DW

Vor über 30 Jahren

Abschied von der Bruttowarmmiete

Die Einführung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkosten-Abrechnung 1981 ist ein Meilenstein, der die Arbeit der Wohnungsunternehmen in Deutschland nachhaltig verändert hat. Die jährliche Nebenkostenabrechnung bedeutet für viele Mieter eine unangenehme Überraschung und führt durch die deutlich gestiegen Kosten zu den eindeutig häufigsten Streitigkeiten zwischen Kunde und Unternehmen. In diesem Überblick geht es um das Warum, Wann, Wie und Weshalb.

Michael Pistorius
VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hamburg

„Nebenkosten" verteuern das Wohnen

Mit der Miete sind grundsätzlich alle auf der Mietsache ruhenden Lasten des Vermieters abgegolten (§ 535 BGB). Der Gesetzgeber definiert die Miete also als „Bruttowarmmiete". Fragt man allerdings die Menschen, werden neun von zehn Befragten antworten, dass neben der (Grund-) Miete auch noch die Betriebs- und Heizkosten zu bezahlen sind. Denn in der Regel wird mietvertraglich vereinbart, dass der Mieter neben der Miete monatliche Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten bezahlt, über die der Vermieter jährlich abrechnet. Diese Kosten werden deshalb üblicherweise auch als „Nebenkosten" bezeichnet, obwohl sie von ihrer Höhe her zwischenzeitlich echte „Wohnzusatzkosten" darstellen, die erheblich zur Verteuerung des Wohnens in Deutschland beitragen.

Ölkrise löst Gesetzesaktivitäten aus

Mit der Heizkostenverordnung vom 23. Februar 1981 hat der Gesetzgeber sein Verständnis von einer „Bruttowarmmiete" aufgeweicht, indem er Vermieter verpflichtet, die Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig zu erfassen und auf die Nutzer zu verteilen (§§ 1,4 HeizkostenV). Das gilt grundsätzlich auch für den Fall, dass mietvertraglich etwas anderes vereinbart ist. Auslöser hierfür war die Ölkrise in den 1970er Jahren, die den Gesetzgeber veranlasste, insbesondere der Energieverschwendung der privaten Haushalte den Kampf anzusagen. Im Ergebnis wurde das Energieeinsparungsgesetz vom 22. Juli 1976 erlassen und daran anschließend die Heizkostenverordnung im Jahre 1981. Aus dieser verordnungsrechtlichen „Sonderbehandlung" der Heiz- und Warmwasserkosten hat sich die überwiegend anzutreffende getrennte Nennung und Darstellung von Betriebskosten einerseits und Heizkosten

GESETZLICHE MEILENSTEINE DER HEIZ- UND BETRIEBSKOSTENRECHNUNG

- **22. Juli 1976** – **Energieeinsparungsgesetz** BGBL. I 1976, S. 1873
- **23. Februar 1981** – **Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten** BGBL. I 1981, S. 261
- **5. April 1984** – **Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften – Artikel 3 –** BGBL. I 1984, S. 546
- **19. Juni 2001** – **Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts – Artikel 1 –** BGBL. I 2001, S. 1149
- **25. November 2003** – **Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten** BGBL. I 2003, S. 2346

andererseits entwickelt. Dabei waren und sind die Heiz- und Warmwasserkosten „ganz normale“ Betriebskosten, die dementsprechend auch als solche im Katalog der insgesamt umlagefähigen Betriebskosten mit aufgezählt werden (§ 2 Nummern 4 bis 6 BetrKV; Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV, Nummern 4 bis 6 - alt -).

Nettokaltmiete bei preisgebundenen Wohnungen Pflicht

Der in Deutschland zweigeteilte Mietwohnungsmarkt - hier die dem Kostenmietrecht unterliegenden preisgebundenen Wohnungen, dort die dem Vergleichsmietenrecht unterliegenden nicht preisgebundenen/freifinanzierten Wohnungen - hat darüber hinaus zu einer unterschiedlichen rechtlichen Behandlung der Betriebskosten im Übrigen geführt. Während Vermieter nicht preisgebundener Wohnungen entscheiden können, ob sie die Betriebskosten neben der Miete umlegen wollen, sind Vermieter preisgebundener Wohnungen hierzu verpflichtet. Betriebskosten sind als Teil der Bewirtschaftungskosten zwar nach wie vor Bestandteil der Kostenmiete (§ 24 Abs. 1 Nr.3 II. BV). Mit der Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 5. April 1984 hat der Gesetzgeber aber verfügt, dass Betriebskosten bei preisgebundenen Wohnungen nicht (mehr) in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden dürfen (§ 27 Abs. 3 II. BV). Danach mussten die Betriebskosten spätestens für am 1. Januar 1987 beginnende Abrechnungszeiträume neben der (Kosten-)Miete umgelegt und jährlich über sie abgerechnet werden (§ 20 Abs. 3 NMV 1970). Da den Vermietern preisgebundener Wohnungen dadurch ein Teil des zweiprozentigen Mietausfallwagnisses entging, das bisher auch auf die in der Kostenmiete enthaltenen Betriebskosten berechnet wurde, gestand ihnen der Gesetzgeber ein ebenfalls zweiprozentiges Umlageausfallwagnis auf die abgerechneten Betriebskosten zu (§ 25a NMV 1970).

Das Umlageausfallwagnis als Besonderheit für preisgebundene Wohnungen ist ein Zuschlag zu den abgerechneten Betriebskosten und stellt keine eigenständige Betriebskostenart dar. Endet die Preisbindung, endet auch die Ansatzmöglichkeit für das Umlageausfallwagnis.

NMV 1970 mit Hinweis auf HeizkostenV

Die Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 5. April 1984 sorgte auch dafür, dass die Heizkostenverordnung nunmehr sowohl für nicht preisgebundene als auch für preisgebundene Wohnungen einheitliche Anwendung findet. Die bis dahin für preisgebundene Wohnungen geltenden besonderen Bestimmungen über die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten (§§ 22-23a NMV 1970) sind ersetzt worden durch einen Hinweis auf die auch hier anzuwendende Heizkostenverordnung (§ 22 NMV 1970).

Betriebskostengrundlagen vereinheitlicht

Ebenfalls vereinheitlicht wurde die Grundlage für die Aufstellung bzw. Ermittlung der Betriebskosten durch die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, auf die sowohl in § 27 Abs. 1 II. BV für preisgebundene als auch in § 556 Abs. 1 BGB für nicht preisgebundene Wohnungen Bezug genommen wird. Ein Übriges hat der BGH bewirkt, der seit der zum 1. Januar 2002 in Kraft getretenen Reform der Zivilprozessordnung (ZPO) zahlreiche praxisrelevante Entscheidungen zum Thema ▶

Anzeige

Ein starkes Team für die Wohnungswirtschaft

Die spezielle Betreuung von Wohnungsunternehmen sowie deren Fachplanern und Fachhandwerkern hat sich STIEBEL ELTRON zur Aufgabe gemacht. Qualität in den Gesprächen, schnelles Reagieren auf Gesprächswünsche und eine gute Erreichbarkeit stehen im Fokus der partnerschaftlichen Arbeit vor Ort. Es ist das Bestreben, alle Dienst- und Serviceleistungen zielgenau mit und für die Wohnungswirtschaft durchzuführen.

Ein Spezialisten-Team wurde auf die Interessen der Wohnungswirtschaft vorbereitet und steht mit viel Kompetenz als Ansprechpartner zur Verfügung - insbesondere bei den Themen dezentrale Warmwasserlösungen; Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung; Wärmepumpen für Heizung, Kühlung und Warmwasser; Photovoltaik und Solarthermie; intelligente Regelungstechnik sowie Wärmeübergabestationen.

Peter Koß, STIEBEL ELTRON, Leiter Key Account Wohnungswirtschaft Deutschland, beantwortet gern Ihre Fragen:
Tel: 05531 70295768
Mail: peter.koss@stiebel-eltron.de

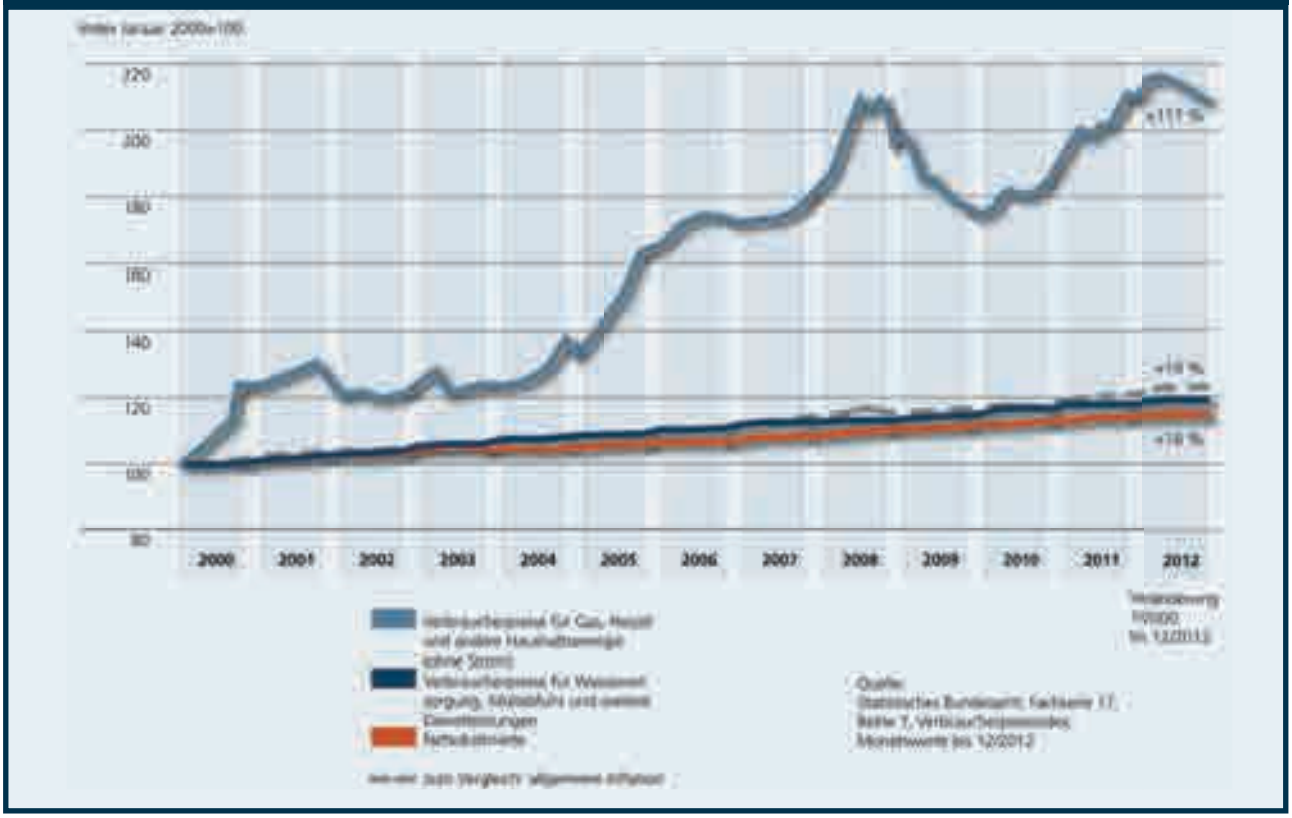
Beim „Quartis les Halles“ in Düsseldorf sorgt eine Wärmepumpen-Kaskade effizient und komfortabel für die gewünschten Temperaturen.

Links: Peter Koß, Ansprechpartner für die Wohnungswirtschaft

DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

STIEBEL ELTRON
Technik zum Wohlfühlen

VERBRAUCHERPREISE FÜR DAS WOHNEN IM ÜBERBLICK



Indexwerte zu Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie im Vergleich zur allgemeinen Inflation

„Betriebskosten" gefällt und damit zur Vereinheitlichung der Rechtsauffassung auch in Einzelfragen mit geringfügigem Streitwert beigetragen hat.

Verbrauchsabhängige Abrechnung gesetzlich flankiert

Dort, wo nichts anderes vereinbart oder vorgesehen ist, geht der Gesetzgeber vom Wohnflächenverhältnis als objektiv angemessenem Umlagemaßstab aus (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB). Werden verbrauchs- oder verursachungsabhängige Betriebskosten erfasst, müssen ihre Umlagemaßstäbe dem unterschiedlichen Verbrauch bzw. der unterschiedlichen Verursachung Rechnung tragen (§ 556a Abs. 1 Satz 2 BGB). Der Gesetzgeber räumt dem Vermieter ein einseitiges Umstellungsrecht ein, wenn dieser künftig anstelle eines Flächenmaßstabes einen verbrauchs- bzw. verursachungsbezogenen Umlagemaßstab einführen will (§ 556a Abs. 2 BGB). Prädestiniert hierfür sind insbesondere die Positionen Wasser und Abwasser sowie die Kosten der Müllbeseitigung. Neben dem von vielen Mietern beschworenen Gerechtigkeitsaspekt geht es hier – wie auch bei der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung – insbesondere um den Ressourcenschutz. So führt die mit dem Einbau von Wohnungswasserzählern verbundene Verbrauchserfassung nach Erfahrungen der Hamburger Wasserwerke zu einer Verringerung des Wasserverbrauchs um durchschnittlich 15 % (Info-Broschüre der Hamburger Wasserwerke „Wasserzähler für Hamburgs Wohnungen", 2004). Bis auf Bayern schreiben deshalb alle Bundesländer in ihren Bauordnungen den Einbau von Wohnungswasserzählern vor. In Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein gelten sogar generelle Nachrüstungspflichten für den Bestand. Zusammen mit der Verwendung sparsamerer Haushaltsgeräte hat das dazu geführt, dass jeder Deutsche in 2010 täglich durchschnittlich 121 Liter Trinkwasser verbraucht hat, 20 Jahre zuvor waren es noch 144 Liter.

Betriebskostenmanagement im Fokus vieler Vermieter

Das darin zum Ausdruck kommende ökologische und ökonomische Kostenbewusstsein ist durchaus auch im Interesse der Vermieter, schließlich machen die kalten und warmen Betriebskosten einen immer größeren Anteil an der Wohnkostenbelastung aus. Bestenfalls reduzieren sie die Mieterhöhungsspielräume, schlechtestenfalls erhöhen sie die Leerstandsverluste. Nicht nur wegen des gesetzlichen Wirtschaftlichkeitsgebotes (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB), sondern auch im wohlverstandenen Eigeninteresse liegt es deshalb, wenn Vermieter zunehmend stärker Instrumente der Betriebskostenoptimierung und des Betriebskostenmanagements einsetzen, um die Höhe ihrer Betriebskosten positiv zu beeinflussen.

Das im Jahr 2000 von Prof. Dr. Hansjörg Bach an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen ins Leben gerufene Betriebskosten-Benchmarking auf Basis der „Geislinger Konvention" liefert hierfür die Grundlage (www.hfwu.de/de/geislinger-konvention.html).

Betriebskostenabrechnung prägt Vermieter-Mieter-Verhältnis

Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes nehmen Betriebskosten mit über 37 % aller Beratungsfälle unangefochten den Spitzenplatz bei den häufigsten Streitthemen ein. Das hat sicherlich auch mit der in diesem Bereich zu verzeichnenden Kostenentwicklung zu tun. So sind z. B. die Energiekosten von 2000 bis 2012 um 117 % gestiegen, die Nettokaltmieten dagegen nur um 16 % (siehe Abbildung 1). Aber auch die Tatsache, dass Vermieter und Mieter regelmäßig mindestens einmal jährlich über die Betriebskostenabrechnung „in Kontakt treten", dürfte Grund für diesen Spitzenplatz sein. Daran dürfte sich auch in Zukunft wenig ändern. ■

Geberit Monolith

GEBERIT

Baddesign einfach installiert.

KNOW HOW INSTALLED

Die innovativen Geberit Monolith Sanitärmodule vereinen zeitloses Design mit den Vorzügen moderner Sanitärtechnik. Zum Geberit Monolith für das WC kommt neu das passende Sanitärmodul für den Waschtisch. Nahezu universell einsetzbar in Kombination mit den meisten Waschtisch-Keramiken und mit Stand- wie auch Wandarmaturen. Erfahren Sie mehr auf → www.geberit.de/monolith-technik

iF product design award 2012

reddot design award winner 2012

PLUS X AWARD ausgezeichnet als: BESTES PRODUKT DES JAHRES 2012

Energie-App
Mobiler Zugriff auf Verbrauch und Kosten

Um Hausverwaltern und Mietern mehr Transparenz über den jeweiligen Energieverbrauch zu geben, führt ista eine Android-App ein. Die Darstellung der Verbräuche und Kosten für Wärme, Wasser und Strom wurde der mobilen Nutzung angepasst und um neue Funktionen erweitert. So zeigt die App den Mietern eine Viermonatsprognose über ihren Energieverbrauch auf oder berechnet die mit einer Absenkung der Heizungstemperatur verbundene Kostenersparnis. Die Mieter erhalten per SMS oder E-Mail die Nachricht, dass neue Energiedaten vorliegen. Hausverwalter hingegen erhalten detaillierte Informationen über die nächstgelegenen Liegenschaften – etwa zu Leerständen oder dem aktuellen Stand der Vorauszahlungen.

Weitere Informationen:
www.ista.de

Balkonrinnensystem
Geländermodul mit geringer Einbautiefe

Bei mehrgeschossigen Wohngebäuden sind Balkone über einen Ablauf oder vorgehängte Rinnen zu entwässern: das fordert die DIN 1986-100. Aber was tun, wenn das Geländer im Weg ist? Der Entwässerungsspezialist Gutjahr hat dafür ein spezielles Geländermodul entwickelt. Es wird zwischen Geländerpfosten und Kragplatte montiert und mit dem Balkonrinnensystem kombiniert. Dadurch lassen sich Balkonrinnen schon bei einer Einbautiefe von nur 55 mm montieren, ohne aufwändige Änderungen der Geländerkonstruktion vornehmen zu müssen. Das ProRin Geländermodul ist aus pulverbeschichtetem Aluminium, mit anderen Systemkomponenten kombinierbar und wartungsfrei.

Weitere Informationen:
www.gutjahr.com

Gipsbaustoffe
Hydrophobierungsmittel für Gips-Trockenmörtel

Um gipsbasierte Trockenmörtel wasserabweisend auszurüsten, hat Wacker das Additiv Silres BS Pulver S entwickelt. Das Pulver ist frei von leichtflüchtigen organischen Stoffen. Die wasserabweisende Wirkung tritt zeitnah nach dem Abbinden des Baustoffs ein. Der Gips nimmt nach dem Abbinden bis zu 90% weniger Wasser auf und kann folglich auch in Badezimmern, Küchen, Treppenhäusern oder Garagen eingesetzt werden. Das Additiv ist außerdem umweltverträglich und eignet sich für Innenräume: Es spaltet weder Alkohol ab, noch setzt es andere leichtflüchtige organische Verbindungen frei.

Weitere Informationen:
www.wacker.com

Einzelraumlüftung
System ohne Kanalnetz

Vitovent 200-D von Viessmann ist für die Be- und Entlüftung einzelner Räume konzipiert. Da es im Gegensatz zu zentralen Lüftungssystemen ohne ein Kanalnetz auskommt, ist es für die Sanierung von Bestandsgebäuden und für den Einsatz in geschlossenen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geeignet. Das Produkt kann in bestehende Gebäude montiert werden. Da Luftkanäle zur Verteilung nicht erforderlich sind, müssen auch keine Decken abgehängt oder Fußböden geöffnet werden. Als einziger Eingriff in die Bausubstanz muss eine Bohrung mit 320 mm Durchmesser in die Außenwand gesetzt werden. Für den Einsatz in Neubauten ist ein spezieller Einbausatz lieferbar, der während der Bauphase bereits eingemauert werden kann. Das Lüftungssystem muss dann nach der Fertigstellung des Gebäudes nur noch eingeschoben werden. Für eine einheitliche Wandoptik ist die Innenblende überstreichfähig.

Weitere Informationen:
www.viessmann.de

Zentrale Plattform

Webseite für nachhaltiges Bauen

Eine neue Webseite der BASF mit dem Schwerpunkt Nachhaltigkeit bietet eine Plattform für Nachhaltigkeitsbeispiele von Herstellern, Anwendern, Entwicklern und Architekten. Ferner stellt die Seite Produkte und Lösungen vor, die beispielsweise die Lebensdauer von Gebäuden erhöhen und die Ressourceneffizienz und den Klimaschutz verbessern. Sie dient ebenso als zentrale Plattform für den Austausch von Ideen und Anwendungsbeispielen.
Neben Informationen über Branchentrends und Herausforderungen auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit, können sich Besucher der Webseite Kunden- und Erfolgsbeispiele in Form von Videobotschaften anschauen.

Weitere Informationen:
www.construction.basf.com

Dezentrales Lüftungsgerät

Lüften bei Außenlärm

Anwohner viel befahrener Straßen kennen das Problem zur Genüge: Wird das Fenster zum Lüften geöffnet, schränken Straßenlärm und Abgase die Wohnqualität erheblich ein. Lüftungsgeräte von Meltem mit Wärmerückgewinnung lassen sich in einzelnen Räumen installieren. Sie führen die verbrauchte Luft ab und leiten sie dabei über einen Aluminium-Kreuzstromwärmeübertrager. Gleichzeitig strömt frische Luft von außen ein, an die die Wärme der Abluft übertragen wird. So geht nur wenig Heizungswärme durch Lüften verloren. Darüber hinaus trägt die bereits vorgewärmte Frischluft zum Wohlbefinden der Bewohner bei. Im Gegensatz zum Lüften über das Fenster kommt es auch nicht zu unangenehmen Zugerscheinungen. Bei den Produkten handelt es sich um Schalldämmlüftungsgeräte mit speziellen Filtern, die Aktivkohleschichten Schadgase von Kraftfahrzeugen, Ozon und Stickoxide herausfiltern. Auch Pollen- und Allergikerfilter sind erhältlich.

Weitere Informationen:
www.meltem.com

iwb
Immobilienwirtschaftliche Beratung

Wir gratulieren der DW sehr herzlich zum 65. Jubiläum – und danken für die intensive Begleitung der Wohnungswirtschaft über die Jahrzehnte! Ihre wichtigen Fachinformationen haben viele positive Impulse gesetzt.

Ihr Schlüssel zum Erfolg – die Leistungen der iwb.

- Bestandserfassung
- Portfolio-Analyse
- Investitionsplanung
- Energiemanagement
- Organisationsberatung
- Einheitspreisabkommen
- Verkehrssicherung
- IT-Lösungen

www.iwb-e.de

iwb Entwicklungsgesellschaft mbH
Schleinitzstr. 16, 38106 Braunschweig
Tel.: 0531/23808-0, info@iwb-e.de

SmartHome

Intelligente Einzelraumregelung mit Bewegungsmelder

Das selbstlernende, energieautark arbeitende System en:key von Kieback&Peter besteht aus einem Raumsensor und bis zu vier Ventilreglern pro Raum, die mit dem Raumsensor über ein Funkprotokoll kommunizieren. Ein integrierter Bewegungsmelder erkennt die Raumnutzung und passt die Zimmertemperatur automatisch an: Sind Personen im Zimmer, gilt die Komforttemperatur; ist das Zimmer nicht genutzt, wird automatisch die Spartemperatur angesteuert. Gleichzeitig überführt der Raumsensor die Daten in ein so genanntes Nutz-/Zeitprofil. Nach kurzer Einlernphase kann das System so schon rechtzeitig vor Raumnutzung die Komforttemperatur ausgelöst werden, nach Verlassen des Raumes erfolgt wieder die Absenkung. Individuelle Korrekturen der Raumtemperatur sind aber trotzdem weiterhin direkt am Ventilregler möglich.

Weitere Informationen:
www.enkey.de

Wohnungslüftung

Neue Innenkonstruktion mit effizienter Betriebsweise

Mit einer komplett überarbeiteten Innenkonstruktion, ein um ca. 10 % geringeres Gesamtgewicht und die steckbaren Gerätekomponenten wie der Wärmeübertrager und die Gebläse ermöglicht das neue kompakte Wohnungslüftungsgerät Logavent HRV 21 von Buderus, einer Marke von Bosch Thermotechnik, eine schnelle Installation und einfache Wartung. Das Gerät ist für Etagenwohnungen und kleinere Einfamilienhäuser bis circa 130 m² Wohnfläche geeignet. Die neue Innenkonstruktion aus EPP (Expandiertes Polypropylen) bietet aufgrund der guten Materialeigenschaften im Bereich der Wärmedämmung und Isolierung eine energieeffiziente und sichere Betriebsweise mit einem Wärmerückgewinnungsgrad bis 88% und einem elektrischen Wirkungsverhältnis von 27,4. Mit Hilfe der nutzerfreundlichen digitalen Bedieneinheit mit Klartext-Display lassen sich ganz einfach die Lüftungsstufen bedarfsgerecht programmieren oder die Filterüberwachung einstellen.

Weitere Informationen:
www.buderus.de

Flächenheizung

Schnee- und eisfreie Außenflächen

Um eine Schnee- und Eisfreihaltung von Pflasterbelägen im Winter zu gewährleisten, bieten AEG Haustechnik und die Lithonplus Steinmanufaktur einen Systemverbund für Altstadtbereiche und Anliegerstraßen, öffentliche Plätze, Busverkehrs- und Parkflächen, Fußwege und Zufahrten. Das Produkt beinhaltet Freiflächenheizkabel und einen Eismelder mit Feuchte- und Temperaturfühler. Außerdem bietet es u.a. Lagestabilität durch fünfseitige Verschiebesicherung und gute Versickerungseigenschaften. Eine spezielle 8 mm tiefe Profilierung an der Steinunterseite wird zur Einbindung der Heizkabel auf dem Splitt-/Sandbett genutzt. So liegt das elektrische System oberflächennah, wo es optimale Heizleistungen erzielt.

Weitere Informationen:
www.eht-haustechnik.de

Wohnen im Alter

Gut sichtbare Markierungen für Warm- und Kaltwasser

Für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter bietet die Amaturenlinie KWC Vita ergonomisch geformte Bedienhebel und sichere Haptik. Gut sichtbare Markierungen für Warm- und Kaltwasser sowie logische Funktionen unterstützen die Orientierung. In Dusche und Badewanne sorgen Thermostate für eine gradgenaue Wassertemperatur und schützen dank einer Sicherheitssperre bei 38°C vor Verbrühungen. Gleichzeitig sparen sie Wasser und Energie. Pflegeleichte Materialien und Konstruktionsdetails, die vor Keimbildung und Verunreinigungen schützen, gewährleisten die notwendige Hygiene.

Weitere Informationen:
www.kwc.de

Warum Vaillant Brennwerttechnik?

Weil sie zwei Systeme perfekt kombiniert.

Das perfekte Duo für Energiesparer: modernste Gas-Brennwerttechnik im Zusammenspiel mit Solarenergie. Ihr effizientes Komplettsystem für die Zukunft.

Bringt man zwei gute Dinge zusammen, entsteht nicht immer etwas Besseres – bei der Vaillant Brennwerttechnik ist das anders. Unsere Vaillant Gas-Brennwertgeräte in Kombination mit Solarunterstützung entsprechen allerhöchsten Ansprüchen: Dank standardisierter Vaillant Anschlüsse bei Solarkollektoren und Heizgerät können sie einfach installiert werden. Wer also auf die Vaillant Brennwerttechnik setzt, hat auf jeden Fall richtig kombiniert.

Für weitere Informationen: www.vaillant.de/Fachpartner

- Wärme
- Kühlung
- Neue Energien

Weil Vaillant weiterdenkt.

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

Zinsentwicklung

Der in diesem Jahr wirklich schöne Sommer ging zu Ende und der eher ungemütliche Herbst steht vor der Tür. Da ist es Zeit, ein erstes Zwischenfazit zur Zinsentwicklung zu ziehen und einen kleinen Blick in die Zukunft zu wagen.

Einer der bekanntesten Refinanzierungssätze der Banken ist die 10-Jahres-Rendite-Indikation für öffentliche Pfandbriefe der DekaBank, kurz der 10-jährige DGZF-Einstand. Zu Beginn des Jahres 2013 lag dieser DGZF-Einstand noch bei 1,8 % und stieg dann im ersten Quartal zu einem kleinen Zwischenhoch auf 2,1% an. Anschließend sank er wieder und es konnten immer neue historische Zinstiefs vermeldet werden. Anfang Mai war es dann so weit: Mit 1,57 % hatte der 10-jährige DGZF-Einstand sein absolutes historisches Tief erreicht!

Seitdem ging es fast kontinuierlich steil bergauf. Der Einstand kletterte binnen weniger Wochen um fast 50% auf mittlerweile über 2,30 % in der zweiten Augusthälfte. Im Vergleich zu den langjährigen Mittelwerten sind die Zinsen immer noch traumhaft günstig - aber wie wird es weitergehen?

Schon ein chinesisches Sprichwort sagt: „Wer die Zukunft erforschen will, muss die Vergangenheit kennen." Schaut man sich also die Zinsentwicklung der letzten 200 Jahre an, ist ein klares Muster zu erkennen. Dabei gab es in der Historie immer 30 Jahre lang steigende und darauf folgend 30 Jahre lang fallende Zinsen. Beispielsweise in den Jahren 1920 und 1980 herrschten absolute Hochzinsphasen und im Jahr 1950 und 2010 Zinstiefs.

Nach diesem Schema hätte das Zinstief zwar schon im Jahr 2010 erreicht sein müssen, was wahrscheinlich auch geschehen wäre, wenn die Staatsschuldenkrise die Zentralbanken weltweit nicht zu einer Politik des extrem billigen Geldes getrieben hätte. Trotzdem scheint das Modell des 30-Jahres-Zyklus grundsätzlich noch immer zu stimmen. Aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen kann davon ausgegangen werden, dass die Zinsen nicht nochmals unter das historische Zinstief fallen werden - zumindest nicht in den nächsten Monaten. Vielmehr ist es sehr wahrscheinlich, dass diese nach einer kleinen Beruhigung bis zum Jahresende wieder ansteigen, selbst wenn ein Einstandszinssatz von 2,5% historisch betrachtet immer noch sehr günstig wäre. Daher sollte aus unserer Sicht der langfristige Finanzierungsbedarf für Investitionen oder Darlehensprolongationen für die nächsten Jahre besser jetzt vorbereitet und eine Konditionsvereinbarung geschlossen werden. Vielleicht stehen wir ja nun am Beginn eines Zinsanstieges bis zum Jahr 2040.

Natürlich ist das alles nur eine subjektive Einschätzung und es gilt auch hier der Spruch, den Kunden des Öfteren zu hören bekommen, wenn sie nach der zukünftigen Zinsentwicklung fragen: „Wenn ich das wirklich sicher wissen würde, würde ich woanders viel Geld verdienen oder gar nicht mehr arbeiten!"

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

Aktuelle Zinskonditionen und weitere Informationen unter **www.bbt-gmbh.net/financial-news.html**

EXPO REAL in München

Ein Krimi der besonderen Art

Vom **7. bis 9. Oktober 2013** findet die EXPO REAL, 16. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen, auf dem Gelände der Messe München statt. Erstmalig eröffnet in diesem Jahr das EXPO REAL FORUM mit einem wohnungswirtschaftlichen Thema: „Wohnungsmärkte in Deutschland: Indikatoren für Investitionen", moderiert von der Chef-redakteurin der DW Die Wohnungswirtschaft, Ulrike Silberberg. Nachhaltigkeit ist auch in diesem Jahr wieder ein inhaltlicher Treiber im Konferenzprogramm. Experten diskutieren im Forum u. a. über „Energetische Gebäudesanierung im Bestand: Anspruch und Wirklichkeit" und „Was heißt eigentlich nachhaltige Unternehmensführung". Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit wird auch das Thema „intelligent urbanization" erneut aufgegriffen.

Die DW Die Wohnungswirtschaft ist am Stand des BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland vor Ort in Halle B2.220. Im Rahmen des Standprogramms diskutieren Immobileinwirtschaftliche Experten, u. a. Axel Gedaschko am **Montag, den 7. Oktober 2013 um 17:30 Uhr** zum Thema „Der deutsche Immobilienmarkt - Transparenz durch Kommunikation".

Anschließend feiert die **DW Die Wohnungswirtschaft** ihren **65. Geburtstag** und lädt zum Sektempfang. Neben dem Jubiläumsheft wird dort der erste wohnungswirtschaftlichen Krimi vorgestellt: „Mord am Kanal". Die DW konnte dafür den renommierten Krimiautor Michael Koglin gewinnen, der Hausmeister Hofer zusammen mit der sehr resulten Mieterin Alice Winterfeld auf Mörderjagt schickt.

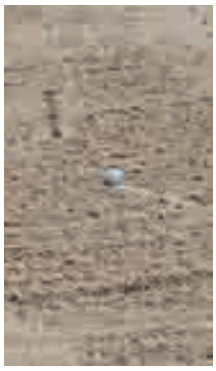
Weitere Informationen: **www.exporeal.net/de**, **www.bid.de** und **www.diewohnungswirtschaft.de**

Haufe-Hammonia-Cup in Hamburg

Keine Angst vor Wasser!

Am 3. August 2013 ging es mit der Benefiz-Golfturnierserie zugunsten der DESWOS in Hamburg weiter: Beim Haufe-Hammonia-Cup in Treudelberg wurden über 5.000 € für ein Schulprojekt in Indien erspielt – Golf macht Schule.

Sieger des Brutto-Flight mit Moderatorin



... nicht gut ...

Wasser: geschafft!

(US) Was für eine Show: Egal, von welcher Bahn man sein 9. oder 18. Loch in Treudelberg spielt – man spielt in Richtung Club-Terrasse und muss auf eine Insel spielen. Wasseralarm! Und auch von der eigens eingerichteten Drop-Zone trifft man hervorragend – das Wasser!

Der Golfplatz Treudelberg in Hamburgs Norden bietet, bis auf diese kleinen Gemeinheiten, wunderschöne zum Teil sehr lange Bahnen. Von den Temperaturen der letzten Wochen ein klein wenig gebeutelt, war der Platz dennoch in einem hervorragenden Zustand.

Impressionen einer Golfausrüstung

SIEGER TEXAS SCRAMBLE

Brutto-Flight:
Wolfgang Matthießen, Ingo Theel, Thomas Meißner und Marco Schmied

Longest Drive Damen: Elke Kielholz

Longest Drive Herren: Heiko Heinemann

Nearest to the Pin Damen:
Alina Pahl

Nearest to the Pin Herren:
Dr. Ulf Spreckelsen

Ankedote einer Runde mit Silvia Viehweger: Verfolgt von einer Entenfamilie...

Meinst Du, die wissen, dass die fliegen können?

Diesmal kam kein Schnupperkurs zustande, dafür ein großes Teilnehmerfeld: knapp 70 Golfer in 3er – und 4er-Flights spielten Texas Scramble. Alle Spieler kamen gut gelaunt, trotz kurzem Regenguss mit etwas Abkühlung, wieder rein und freuten sich bei angenehmen Temperaturen auf einen schönen Abend im Innenhof des Golfhotels..

Erspielt wurden 4.430 € für die DESWOS, die in diesem Jahr damit wieder für ein Schulprojekt in Indien sammelt.

Spontan wurde noch während der Abendveranstaltung der Scheck großzügig aufgerundet und weitere Spenden eingesammelt, die die folgenden Tage nicht aufhörten.

Letztendlich sind so 5.300 € zusammen gekommen. Dafür an alle ein ganz herzliches Dankeschön! An dieser Stelle natürlich auch einen ganz herzlichen Dank an unsere Sponsoren: Haufe-Hammonia, Viessmann, Kabel Deutschland, die erstmalig einen Sonderpreis für den Siegerflight spendeten, EBZ Alumni, Techem und Knauf.

DOMUS VIESSMANN KNAUF EBZ BUSINESS SCHOOL ALUMNI M-TEQ B O VALLOX techem

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften im vdw Niedersachsen Bremen

Neue Spitze ab November

Beim Jahrestreffen im November 2013 wird Rolf Kalleicher (Braunschweiger Baugenossenschaft) den Vorsitz der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften im vdw Niedersachsen Bremen e. V. an **Andreas Otto** (li.,Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft) und **Andreas Wahl** (re., OSTLAND Wohnungsgenossenschaft) abgeben.

Weitere Informationen:
www.vdw-wohnen.de

Südwestdeutsche Landesverbände des BFW

Neue Führung

Zum 1. November 2013 übernimmt **Gerald Lipka** die Geschäftsführung des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V. sowie des Landesverbandes Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V. Er löst Dr. Lutz Wentlandt ab, der nach 35 Jahren Tätigkeit für die beiden Landesverbände in den Ruhestand geht.

Weitere Informationen:
www.lfw-bw.de

GSW

Zwei gleichberechtige Vorstandsvorsitzende

Der Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG entschied, dass **Jörg Schwagenscheidt** und **Andreas Segal** künftig die GSW gemeinsam als CO-CEOs leiten werden. Claus Wisser, Vorsitzender des Aufsichtsrates, zum Auswahlprozess: „Wir haben in einem mehrwöchigen Prozess gemeinsam mit einem externen Personalberater intensiv verschiedene externe und interne Lösungen geprüft. Abschließend sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass es keine bessere Lösung als die Doppelspitze gibt. Dies entsprach auch der Empfehlung des Personalberaters."

Weitere Informationen:
www.gsw.de

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft

Neuer Vorstand

Ab 1. November 2013 ist **Angelika Eckhardt** neues hauptamtliches Vorstandsmitglied der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG. Sie ist bereits seit Juli 2013 als nebenamtliches Vorstandmitglied tätig. Andrea Laubsch war im Juli 2013 aus dem Vorstand ausgeschieden.

Weitere Informationen:
www.twg-eg.de

Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft

Neues Vorstandsmitglied

Neben **Franziska Krause** ist **Markus Korschow** neues Vorstandsmitglied der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG. Dr. Knut Sandler, der vorübergehend als Vorstandsmitglied fungierte, hat wieder seine Aufgaben als Vorsitzender des Aufsichtsrates übernommen.

Weitere Informationen:
www.pbg-potsdam.de

Innovationspreis Wohnungswirtschaft

Verschlankung von Bauprozessen

Im Rahmen der DEUBAUKOM 2014, die vom **15. bis 18. Januar 2014** in der Messe Essen stattfindet, wird zum zweiten Mal der „Innovationspreis Wohnungswirtschaft" verliehen. Ausgezeichnet werden innovative Bauprodukte, -elemente und -systeme, die speziell für die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft ausgelegt sind.

Auslober ist das „EBZ Europäisches Bildungszentrum für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft" in Kooperation mit der Messe Essen sowie die Baudialog GmbH.

Kriterien des Wettbewerbs, der sich die Verschlankung von Bauprozessen zum Ziel gesetzt hat, sind: Verbesserung der Vermietbarkeit durch Attraktivitätssteigerung, Verbesserung des Nutzwertes und des Komforts, Verminderung von Belästigungen während der Bauphase, Verkürzung von Arbeitsprozessen und Abbau von Schnittstellen durch gewerkeübergreifende Produktentwicklungen, Verbesserung der energetischen Gebäudeleistung und der Ökobilanz insgesamt, Verbesserung der Wirtschaftlichkeit durch Kostenreduzierung bei Investitionen, Wartung, Unterhaltung und Instandsetzung.

Teilnahmeberechtigt sind Hersteller von Bauprodukten, Bauelementen und Bausystemen sowie deren Verarbeiter. Es dürfen lediglich Produkte eingereicht werden, die nach dem 1. Juli 2011 auf den Markt gebracht worden sind und sich in der Praxis bereits bewährt haben.

Die Bewerbungsfrist für den „Innovationspreis Wohnungswirtschaft 2014" läuft noch bis einschließlich **15. Oktober 2013**.

Weitere Informationen:
www.deubaukom.de

HfWU

Neues An-Institut gegründet

Quelle: HfWU

Die HfWU-Professoren Dr. Thomas Kinateder und Dr. Robert Göötz haben mit Unterstützung von Rektor Prof. Dr. Werner Ziegler (v. l.) das idiw gegründet.

Das Institut für Immobilienwirtschaft (idiw) ist nun neues An-Institut der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU). Gründungsprofessoren sind Dr. Robert Göötz und Dr. Thomas Kinateder. Das Leistungsspektrum des idiw umfasst Gutachten, Studien, Beratungsleistungen, Vorträge und Schulungen. Als An-Institut verpflichtet sich das Institut zur inhaltlichen und personellen Zusammenarbeit mit der HfWU. Dr. Christian Jaeger, Vorsitzender der Geschäftsführung der SÜDEWO GmbH in Stuttgart, wurde als erstes Mitglied in den Beirat gerufen.

Weitere Informationen:
www.idiw.de

Entwicklung der Kaltmiete

Erneuerung von Mietenstichprobe

Die bundesweit erhobene Mietenstichprobe, in die die Mieten von rund 19.500 Wohnungen eingehen, wird von den Statistischen Ämtern überarbeitet. Grundlage dafür bildet das Umwelt- und Wohnungsstatistische Register (UWR), das im Rahmen des Zensus 2011 geschaffen wurde. Es enthält alle Wohngebäude in Deutschland samt dazugehöriger Eigentümer bzw. Vermieter. Für die Erhebung der Wohnungsmieten fehlen aber weitere notwendige Angaben. Um diese zu ermitteln, führen die Statistischen Ämter ab September 2013 eine Vorbefragung durch. Dabei werden 32.300 Auskunftspflichtige wie Privatpersonen, Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften zu knapp 75.000 Wohnungen um Angaben wie Vermietung der Wohnung, Größe, Lage oder öffentliche Förderung gebeten. Das Ergebnis der Vorbefragung ist eine zur Mietenerhebung geeignete Anzahl an Wohnungen, aus der die eigentliche Mietenstichprobe per Zufallsauswahl bestimmt wird. Sie wird ca. 20.000 Wohnungen umfassen und nach regionalen Gesichtspunkten, Vermietertypen und Wohnungsarten geschichtet sein. Die Preiserhebung zu diesen Wohnungen beginnt Mitte 2014.

Weitere Informationen:
www.destatis.de

Familiengerechter Wohnraum

Studie zu bezahlbaren Wohnangeboten in Städten

Eine Studie der Bertelsmann Stiftung untersucht die Mietzahlungsfähigkeit von Familien und das von ihnen finanzierbare Wohnungsangebot in Städten und nimmt dabei folgende Fragestellungen in den Fokus: Welche Möglichkeiten haben einkommensarme Familien bei der Wohnungswahl und wie eingeschränkt sind sie bei der Suche ihres Wohnortes? Können sich (einkommensarme) Familien in vielen Stadtteilen ihrer Gemeinde eine Wohnung leisten bzw. wie weit müssen sie an den Stadtrand oder ins Umland ausweichen, um eine familiengeeignete und finanzierbare Wohnung zu finden? Ein Kernergebnis zeigt, dass in den 100 einwohnerstärksten Städten nur durchschnittlich 27% der Mietwohnangebote von Größe und Zuschnitt für Familien geeignet sind. Arme Familien, die über weniger als 60% des ortsüblichen Äquivalenzeinkommens verfügen, haben deutlich geringere Chancen, eine familiengeeignete Wohnung zu finden: In den 100 einwohnerstärksten Städten sind durchschnittlich nur 12% der Angebote für diese Familien finanzierbar. Geeignete und finanzierbare Wohnungen für arme Familien sind räumlich hoch konzentriert. Das heißt, arme Familien sind bei der Wohnungswahl in den meisten Fällen auf wenige Viertel beschränkt. Im Schnitt der 100 analysierten Städte liegt die Hälfte der finanzierbaren Angebote in 9% der Wohnquartiere.

Weitere Informationen:
www.bertelsmann-stiftung.de

BUCHTIPP

Zukunft des Wohnens

In der Studie „Zukunft des Wohnens“ stellt die Zukunftsinstitut GmbH die zentralen Wohntrends bis 2025 vor. Dabei werden Trendfelder verdeutlicht, die bereits heute eine hohe Relevanz haben und deren Wirkung bis zum Jahr 2025 reichen wird. Ebenso ist ein Ausblick zum Jahr 2050 Teil der Studie. Die darin erörterten Trendfelder sind bereits heute wahrnehmbar, entfalten sich jedoch erst so richtig nach einigen Jahrzehnten. Leitfragen der Veröffentlichung sind: Welche Märkte entstehen durch neue Wohnformen? Wie wirkt die zunehmende Mobilität auf das Wohnen? Welche neuen Wohn-Services braucht der moderne Individualist? Welche Technologien setzen sich durch? Was verändern die Wohntrends in den klassischen Wohnbranchen? Welche Wohnumgebungen werden zukünftig mehr Nachfrage erzeugen? Zahlreiche Grafiken und Fotos verdeutlichen die Art, wie bisher gewohnt wurde und wie in Zukunft gewohnt werden wird.

Zukunft des Wohnens
Christiane Varga, Adeline Seidel, Christof Lanzinger, Harry Gatterer
Zukunftsinstitut GmbH, März 2013, 115 S., 170 €
ISBN: 978-3-938284-72-8

Interview mit Klaus Leuchtmann

„Unsere heutigen Möglichkeiten sind so etwas wie Science-Fiction“

Quelle: EBZ

Klaus Leuchtmann ist seit zehn Jahren Vorstandsvorsitzender des EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Bildungsarbeit in der Immobilienwirtschaft macht er seit Anfang der 1990er Jahre. Anlässlich des DW-Geburtstags führten wir ein Gespräch über berufliche Bildung - damals und heute.

DW Die Wohnungswirtschaft feiert ihr 65. Jubiläum. Das EBZ wurde 1957 gegründet und kommt damit auch auf stolze 56 Jahre. Wie macht sich dieses Alter bemerkbar?

Wir sind reifer und vielleicht auch weitsichtiger geworden. Bildung und Personalentwicklung sind sehr langfristig angelegt. Und gegen Vergreisung haben wir ein ausgezeichnetes Mittel: 1.350 Berufsschülerinnen und -schüler, über 700 Studentinnen und Studenten, mehrere hundert Teilnehmer in verschiedenen Fortbildungen. Sie fordern uns, halten uns jung. Sie sind es wert, dass wir uns immer wieder in Frage stellen und neu erfinden. Aber eins ist noch genauso wie in unseren Pioniertagen in Hösel, Am Roland 20, im Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft. Und: Die DW wird von den Verantwortlichen unseres Hauses immer noch aufmerksam gelesen, einzelne Artikel werden gerne im Unterricht eingesetzt. Wir haben eine lange gemeinsame Geschichte.

Damals wie heute war berufliche Bildung ein Thema, über das die Wohnungswirtschaft intensiv diskutierte. Große Teile Deutschlands lagen immer noch in Trümmern. Wie kam es zur Gründung des EBZ?

Es herrschte Aufbruchsstimmung, das Wirtschaftswunder stand vor der Tür. Im Wohnungsbau gab es unglaublich viel Bewegung, 1957 fand in Berlin die Internationale Bauausstellung statt mit Architekten wie Egon Eiermann, Max Taut oder Le Corbusier. Der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg führte 1957 zu rund 500.000 neu gebauten Wohnungen (siehe S. 12 in dieser DW). Dafür brauchten die Wohnungsunternehmen dringend qualifizierte kaufmännische Fachkräfte, aber einen eigenen Ausbildungsberuf für die Branche gab es nicht. Es war Prof. Dr. August Flender, Direktor des Verbandes Rheinischer Wohnungs-

Aus den alten Pioniertagen: Hösel, Am Roland 20

... und der Capmus heute in Bochum, Springorumallee 20

unternehmen, der deshalb die Gründung des Ausbildungswerks der Wohnungswirtschaft in Ratingen/Hösel angestoßen hat. Und Dr. Hans-Joachim Haertler hat als erster Schulleiter den Grundstein für den nachhaltigen Erfolg gelegt. Damals wurde das Fundament gelegt, auf welches wir aufbauen und auf dem wir das EBZ von heute entwickeln konnten. Was wir heute machen, wie wir lehren und lernen, würden unsere Altvorderen vermutlich wie Science-Fiction erleben: die Hochschule, die internetbasierten Fernstudienangebote, die Führungskräfteentwicklungsprogramme, unsere Forschungsansätze.

Welche wichtigen Abschnitte in der Entwicklung – von den Pioniertagen bis zum heutigen Stand – können Sie festmachen?

Große Bedeutung hatte sicherlich die Zulassung des Ausbildungswerks als staatlich anerkannte Ersatzschule im Jahr 1962 sowie die Etablierung des Ausbildungsberufs „Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft". 1966 erschien das erste Lehrbuch, die Haertler-Bibel, natürlich im Hammonia-Verlag. Im gleichen Jahr wurde das „Institut der Wohnungsunternehmen für Fernunterricht" gegründet. Nun konnten sich Seiteneinsteiger aus ganz Deutschland viel schneller qualifizieren. Das war außerordentlich wichtig, da bis weit in die 1980er Jahre hinein Seiteneinsteiger in vielen Wohnungsunternehmen bis zu 90% der Belegschaft stellten. In dieser Zeit wurde „Hösel" zum Synonym für beste wohnungswirtschaftliche Bildung.

Die nächste große Zäsur ist dann sicher die Gründung der FWI Führungsakademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Jahr 1992, initiiert durch den GdW und die großen Wohnungsunternehmen. Allen war klar, dass sich die Anforderungen an das Management durch den Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes 1989 deutlich erhöhen würden (s. Seite 86 in dieser DW). Jürgen Steinert, der damalige GdW-Präsident, hatte mit großem Weitblick erkannt, dass die Branche ein Angebot auf Hochschulniveau braucht. Mit der FWI-Gründung hat er viele Regionalverbände wachgerüttelt und damit auch die Initialzündung für die Entstehung der regionalen Akademien gegeben. Die Gründung der BBA – Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft war beispielsweise mein erster großer Auftrag als Bildungsreferent des BBU, und ihr Gründungsdatum musste unbedingt vor dem der Führungsakademie liegen. Wenn später die FWI eine Tagung in Berlin anbot, dann kam es schon mal vor, dass man mich bat, zeitgleich eine kostenlose Verbandskonferenz zu organisieren.

Das Verhältnis war also nicht immer so freundschaftlich wie heute?

Ein gesunder Wettbewerb kann beflügeln, aber das Konkurrenzdenken hat manchmal auch seltsame Züge angenommen. Viel lieber denke ich an die erfolgreichen Kooperationen zurück. BBA und FWI haben gemeinsam eine Reihe sehr erfolgreicher Tagungen durchgeführt, darunter wahrscheinlich die allererste in Deutschland zum Thema Seniorengerechtes Wohnen – Keynotespeaker war die Sozialministerin von Brandenburg, Dr. Regine Hildebrand. Ich habe damals gemeinsam mit Dr. Galonska, dem FWI-Chef, die Arbeitsgemeinschaft der Akademien der Immobilienwirtschaft ins Leben gerufen, gegen so manchen Wiederstand. Es war eine gute Phase, in der wir gemeinsam Qualitätsmanagementsysteme entwickelt oder Curricula diskutiert haben. Ich werde mich dafür stark machen, diesen kooperativen Ansatz wiederzubeleben, er hat viele gute Ideen hervorgebracht.

Inzwischen sind Berufskolleg und Führungsakademie im EBZ aufgegangen. Wie kam es dazu?

1997 sind die FWI und das Ausbildungswerk gemeinsam in unser heutiges Gebäude in der Springorumalle 20 gezogen. Aber statt zusammen- ▶

Herzlichen Glückwunsch zu 65 Jahren hervorragendem Fachjournalismus

Wir wünschen der DW, dem Leitmedium der deutschen Wohnungswirtschaft, für die Zukunft alles Gute und weiterhin ein „goldenes Händchen" bei der Auswahl Ihrer redaktionellen Inhalte und der qualitativ hochwertigen Berichterstattung.

Natürlich arbeitet auch Junkers als starker Partner der Branche weiterhin an hochwertigen und zukunftssicheren Wärmelösungen. Getreu unserem Motto: Die goldrichtige Entscheidung – Heizungsmodernisierung mit Junkers.

Die richtige Mischung aus Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Betriebssicherheit macht Ihre Heizungsmodernisierung zu einer Erfolgsgeschichte! Mit Junkers Wärmelösungen erfüllen Sie alle gesetzlichen Vorgaben, machen Ihre Objekte zukunftssicher, reduzieren die Betriebskosten und vermeiden Leerstände. Infos unter: **www.junkers.com** oder **Telefon: 01806 / 337 333***

Wärme fürs Leben

JUNKERS
Bosch Gruppe

*Dt. Festnetzpreis 0,20 €/Gespräch, nat. Mobilfunknetze max. 0,60 €/Gespräch

zuarbeiten, hat man sich in einen Wettbewerb begeben, der wenig fruchtbar war.
Es war Lutz Freitag, der mit hoher Affinität zu allen Bildungsthemen, aber auch mit großer Durchsetzungskraft die Zusammenführung des Ausbildungswerks, der FWI und von InWIS zum heutigen EBZ vorangetrieben hat. Er hat die Themen Ausbildung und Personalentwicklung im GdW neu positioniert, es gab sogar einen Verbandstag unter dem Motto „mit klugen Köpfen ist gut Stadt zu machen". Letztendlich hat er den Boden für das starke Wachstum, das wir seitdem haben, bestellt. Mit ihm konnte das EBZ zur Hochschule der Branche werden.
Diese Unterstützung bekommen wir heute von Axel Gedaschko, Alexander Rychter und vielen anderen wichtigen Persönlichkeiten in der Branche, deshalb werden wir die gute Entwicklung fortsetzen können.

Sie haben gesagt, dass die heutigen Möglichkeiten für unsere Vorgänger wie Science-Fiction klingen würden. Beziehen Sie sich damit auf das Internet und die neuen Medien?
Nein, oder jedenfalls bei Weitem nicht nur. Selbstverständlich funktionieren unser Fernstudiengang B. A. Real Estate (Distance Learning), der Fernlehrgang Immobilienfachwirt oder die vielen anderen Fernlernangebote des EBZ heute maßgeblich auch über das Internet und entsprechende Lernplattformen. Darüber hinaus sind es aber vor allem die konzeptionellen Möglichkeiten, die sich geändert haben. Wir können beispielsweise heute gezielte Firmenschulungen anbieten und die Inhalte sowie die Vermittlung des Wissens je nach Wunsch des Kunden kombinieren. Wir können mit der mobilen Personalentwicklung kleine und mittelgroße Unternehmen gezielt beraten und Leitfäden für sie erstellen, die sie dabei unterstützen, Personalengpässe abzuwenden und vorausschauend die nächste Generation von Fachkräften aufzubauen. Wir haben entdeckt, dass Unternehmen ihre Effizienz maßgeblich erhöhen, wenn sie Technikern kaufmännisches Grundlagenwissen und Kaufleuten technische Grundkenntnisse vermitteln lassen. Wir definieren neue Wege des lebenslangen Lernens, rufen interdisziplinäre Studiengänge wie den Master Projektentwicklung ins Leben und bieten den Wohnungsunternehmen durch die Markt- und Standortanalysen oder Mieterzufriedenheits-Untersuchungen von InWIS eine nie dagewesene analytische Durchdringung.

Ist damit das Ende der Entwicklung erreicht und sind wir jetzt in einem goldenen Zeitalter der Personalentwicklung angekommen?
Nein, sicherlich nicht. Es bleibt dabei, wir müssen uns immer wieder neu erfinden. Unsere große Aufgabe im nächsten Jahrzehnt wird es sein, die Wohnungsunternehmen beim Aufbau einer Arbeitgebermarke zu unterstützen. Eine moderne Berufsschule, eine agile Akademie und nicht zuletzt eine renommierte Hochschule, die EBZ Business School, sind gute Argumente für junge Menschen, sich für unsere Branche zu entscheiden. Immerhin war es die Hochschule der Wohnungswirtschaft, die sich im renommierten CHE-Ranking gegen 1.500 andere betriebswirtschaftliche und ingenieurswissenschaftliche Studiengänge durchgesetzt hat. So können wir ein wichtiger Baustein in der Rekrutierungsstrategie der Unternehmen werden, wenn der Wettbewerb um den Nachwuchs sich weiter verschärfen wird.
An der Altersstruktur der GdW-Mitgliedsunternehmen lässt sich ablesen, dass in den nächsten Jahren ein Viertel aller Fach- und Führungskräfte ersetzt werden muss. Wir reden von vielleicht 10.000 Personen, die angesichts der sinkenden Schulabgängerzahlen und des Kampfes um talentierten Nachwuchs sehr schwer zu ersetzen sein werden. Vor diesem Hintergrund wird es auch zu unseren Aufgaben gehören, bessere Konzepte für „Lebenslanges Lernen" zu entwickeln. Denn die Anforderungen an die Menschen, an die Sachbearbeiter und Führungskräfte in den Wohnungsunternehmen, werden weiter steigen. Davon können wir sicher ausgehen, denn Kunden werden komplizierter, Märkte schwieriger, Stakeholder anspruchsvoller, und die Ernergiewende formuliert völlig neue Herausforderungen.
Insofern erleben wir heute eine ähnliche Zeit des Umbruchs wie in unseren Gründerjahren, und ich denke das bedeutet, dass DW und EBZ sich jung fühlen und kräftig mit anpacken dürfen.

Herr Leuchtmann,
vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Ulrike Silberberg.

Das EBZ heute: 1.350 Berufsschüler/-innen, über 700 Studentinnen und Studenten und mehrere hundert Teilnehmer in Fortbildungen

NORD/LB
Die norddeutsche Art.

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.

Finanzgruppe

www.nordlb.de

65 JAHRE DW

Kommunale Wohnungsunternehmen

Vom Wohnungsversorger, zum Tafelsilber, zum kommunalen Problemlöser?

Eine wahrlich schwierige Aufgabe: die Entwicklung und die Verdienste von kommunalen Wohnungsunternehmen zu würdigen, die anhaltende Phase der Betrachtung von kommunalen Wohnungsbeständen als „Tafelsilber" zu betrachten, mit einem Ausblick über die Zukunft der Unternehmen und ihrer kommunalen Wohnungsbestände in ein Gesamtbild zu bringen. Ein persönliches Statement.

Prof. Dr. Hansjörg Bach
FH Nürtingen/Geislingen

Alleine die Wiederbelebung der fast vergessenen glanzvollen Erfolgsgeschichte dieser kommunalen Unternehmen bietet Stoff für eine breite Darstellung. Was allerdings den Ausblick auf die Zukunft betrifft, ist dies ein schwieriges und auch risikoreiches Unterfangen. Dies wird mir im Laufe der Jahre immer deutlicher, wenn ich meine zahlreichen Beiträge für Unternehmensjubiläen kommunaler Wohnungsunternehmen im Rückblick lese. Dennoch bin ich zutiefst überzeugt, dass sich die Zukunft dieser Unternehmen – wenn dies überhaupt zuverlässig möglich ist – nur aus der langfristigen Entwicklungslinie erschließt.

Die gravierenden Veränderungen im Wohnungsmarkt werden als bestimmendes Element für die Ausrichtung kommunaler Wohnungspolitik gesehen, ebenso wie das Wechselspiel der Veränderungen im sozialen und demografischen Bereich und ganz besonders in der Situation kommunaler Finanzen.

Die Anfänge…

Die Gründungen von kommunalen Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften, Wohnungsbauvereinen und auch Wohnungsbau-Aktiengesellschaften erfolgten mit ganz deutlich erkennbaren Schwerpunkten in drei Phasen:

1. Um die vorletzte Jahrhundertwende, in der sich die „Wohnungsfrage" zum Thema von größter Bedeutung entwickelte, beschäftigten sich alle politischen Richtungen sich mit diesem Problem eingehend. Es wurden Enqueten verfasst, die leidenschaftlich diskutiert wurden. Das Thema Versorgung von Wohnraum für diejenigen Schichten der Bevölkerung, die nur auf ein bescheidenes – häufig auch sehr bescheidenes Einkommen blicken konnten, wurde zum Gegenstand zahlreicher Aktivitäten.
2. Die Mitgliedschaft in einer Wohnungsbaugenossenschaft band an einen bestimmten Ort und behinderte die räumliche Mobilität, d. h. den Umzug in eine andere Stadt oder in eine Region, in der es Arbeit gab. Zudem war die Mitgliedschaft in einer Wohnungsbaugenossenschaft oder in einem Wohnungsbauverein wiederum für einen ganzen Teil dieser Bevölkerungsgruppe schlichtweg nicht erschwinglich.
3. Die kommunalen Wohnungsunternehmen entstanden gleichsam zum Ausgleich für dieses Problem und als Gegengewicht zu Wohnungsbaugenossenschaften – immer aus massiver aktueller Not – und zur Lösung der Wohnraumversorgung für schwierigste Fälle. Die Kommunen waren im Zentrum des Geschehens, auch wenn die Finanzierung weitgehend durch den Staat erfolgte (s. Infokasten rechts)

Nach dem 1. Weltkrieg ging es nicht – wie später nach dem 2. Weltkrieg – um die Errichtung von Wohnungen, die durch Kriegseinwirkungen zerstört worden waren, sondern um die Zurverfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum für notleidende Bevölkerungsteile. Die Kommunen, die noch nicht über ein Wohnungsunternehmen verfügten, gründeten sie nun.

EIN BLICK IN DIE GESCHICHTE

Robert Eberstadt berichtet in seinem Handbuch des Wohnungswesens 1909, dessen 4. Auflage 1919[1] erschien:
„Eine in Preußen vorgenommene Erhebung für das Jahr 1900 zeigt, dass in einer Anzahl von Städten unter den kleinen Wohnungen, die aus einem (heizbaren oder nicht heizbaren) Zimmer mit oder ohne Zubehör bestehen, ein erheblicher Prozentsatz – zwischen 10 und 24% – eine Bewohnerschaft von sechs Personen und darüber zählte."[2]
Dass der Staat damals sog. „Wohnungsinspektoren" etablierte, geschah in erster Linie aus der Erkenntnis der teilweise furchtbaren hygienischen Verhältnisse mit Auswirkungen auf Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner heraus.
Das Statistische Jahrbuch deutscher Städte weist im Jahre 1905 sogenannte „Schlafleute" – die nur einen Schlafplatz während der Nachtzeit mieten konnten – (einschließlich deren Kinder) mit 5,55% der Bevölkerung in Berlin und beispielsweise 4,12% der Bevölkerung in Düsseldorf, in Plauen gar 5,84% aus.[3]

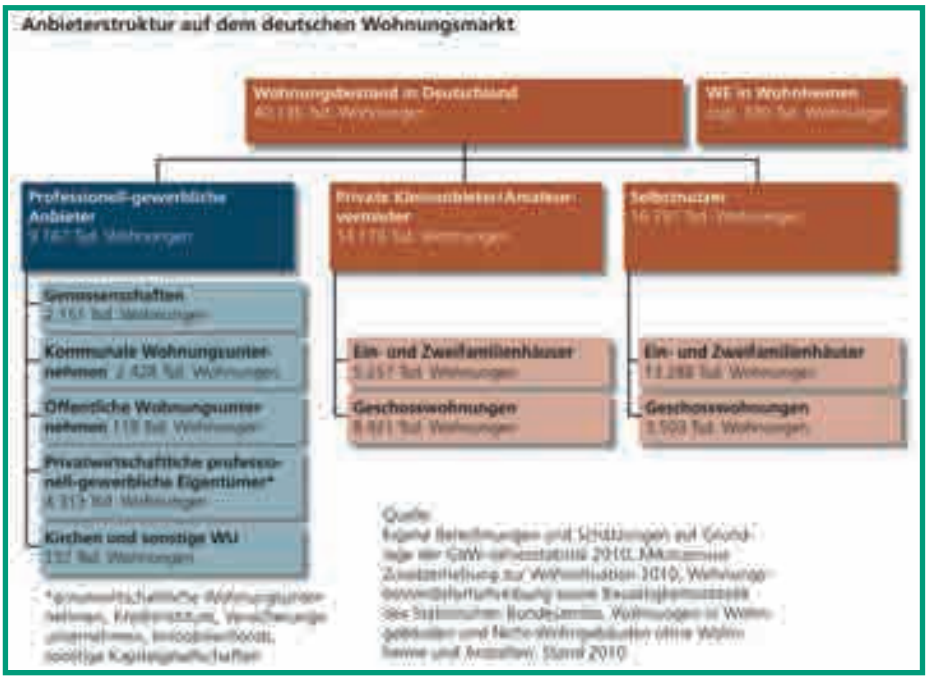
Die Zeit größter Erfolge…

Die heute kaum mehr vorstellbare Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg mit über 2 Mio. (von rund 11 Mio.) zerstörten Wohnungen und dem Zuzug von rund 10 Mio. Flüchtlingen (s. Seite 12 in dieser DW) läutete eine dritte Gründungswelle ein und eine glanzvolle Erfolgsgeschichte der kommunalen Wohnungsunternehmen. Diese waren schlagkräftige, effiziente Instrumente der Umsetzung staatlicher Wohnungspolitik und kommunaler Aufgabenstellung im Wohnungsbereich. Gesellschaftspolitik und Wohnungspolitik waren unbestritten und extrem eng miteinander verzahnt – eingebunden in eine gemeinnützige Geschäftspolitik, die durch staatliche Wohnungsbauförderung getragen war.

Um 2000: Ein neues Kapitel wird aufgeschlagen…

Kommunale Wohnungsbestände und Wohnungsunternehmen als Ganzes werden als „Tafelsilber" identifiziert, geeignet zur Sanierung kommunaler Finanzen. Es waren Strömungen ganz unterschiedlicher Ausprägung, die diese Phase einläuteten.

- Die Wohnungsgemeinnützigkeit entfiel. Der Wegfall der gemeinnützigen Vorgaben für die Geschäftspolitik wurde nicht selten als Signal für eine neue Definition der Unternehmenspolitik aufgefasst (s. Seite 86 in dieser DW).
- Hohe „stille Reserven" wurden in diesen grundsoliden kommunalen Unternehmen vermutet.
- Investoren witterten die Chance, durch eine investorenorientierte Neuausrichtung der Bewirtschaftung erworbener Bestände hohe Erträge kurzfristig zu erwirtschaften.
- Häufig wurde durch Externe, unterstützt von entsprechenden Gutachten internationaler Beratungsunternehmen, ein „altmodisches" Geschäftsgebaren in diesen Unternehmen unterstellt, das nach Ablösung durch moderne Managementmethoden die Schaffung von Mehrwert in kurzer Zeit ermöglichen sollte.
- Immobilien-, Hedge- und Private-Equity-Fonds u. Ä. versprachen sich und ihren Anlegern – kräftig unterstützt durch sehr günstige Fremdfinanzierungsmodelle – außergewöhnliche Erfolgschancen bei gleichzeitig hoher Sicherheit.
- Entspannte Wohnungsmärkte förderten „Privatisierungsmodelle". Schaffung durch Wohneigentum bisheriger Mieter wurde von den Parteien als politisches Ziel propagiert.
- Es gab Beispiele ähnlicher Verhaltensweisen außerhalb des kommunalen Bereichs – zum Beispiel Deutsche Post und Deutsche Bahn.
- Auch andere Bereiche kommunalen Vermögens wurden veräußert: Wasserversorgung, Straßenreinigung, Kliniken, Müllabfuhr.



Ein spektakulärer Impuls ging 2006 von der Veräußerung des gesamten kommunalen Wohnungsbestandes der Stadt Dresden aus (s. Seite 82 in dieser DW). Die völlige Entschuldung der Stadt mit den Verkaufserlösen wurde als vorrangiges Ziel gesehen. Weitere Städte folgten diesem Beispiel. Dieser Verkaufswelle folgte Nachdenklichkeit, als die Bürger von Freiburg am 12. November 2006 sensationell einen Verkaufsbeschluss durch Bürgerentscheid stoppten.

Die Phase der Nachdenklichkeit in der anhaltenden kommunalen Finanzkrise…

Die Hoffnung der Befürworter des teilweisen oder vollständigen Verkaufs kommunaler Wohnungsbestände war, dass kommunale Wohnungspolitik (auch) durch private Investoren – im vereinbarten Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen, zum Beispiel einer „Sozialcharta" – erfüllt werden könne. Diese Hoffnungen haben sich bisher, nach meiner Meinung, nur in geringem Umfang erfüllt: Motivation und Zielvorstellung von Finanzinvestoren werden von anderen Faktoren bestimmt als die um- und weitsichtige Geschäftspolitik eines gut geführten kommunalen Wohnungsunternehmens.

Wie wird die Zukunft aussehen…

Die dramatische Haushaltslage vieler Kommunen ist unverändert gegeben. Die Suche nach einem Ausweg aus dieser Lage und damit nach Entschuldung hat sich nicht verändert. Kommunale Wohnungsbestände werden somit weiterhin sehr attraktive Kaufobjekte bleiben, zumindest solange extrem günstige Fremdfinanzierungsmöglichkeiten bestehen und eine hohe Nachfrage nach stabilen Anlagemöglichkeiten besteht.

Wohnungsunternehmen werden nur dann ihre Existenz und den weitgehenden Erhalt ihrer Wohnungsbestände rechtfertigen, wenn sie ihre Bedeutung klar demonstrieren:

- als nicht ersetzbares Instrument für die Umsetzung einer kommunalen Strategie (was die Wohnungspolitik betrifft, ausgerichtet auf die individuellen Bedürfnisse der jeweiligen Kommune),
- als Plattform für die Realisierung von nachhaltiger Stadtentwicklung in umfassendem Sinne,
- als Innovator im Bereich Wohnen mit Vorbildfunktion,
- als Benchmark für den lokalen Wohnungsmarkt im Bereich Bewirtschaftung (über die rein wirtschaftliche Betrachtung hinaus unter Einbeziehung sozialer Gesichtspunkte),
- als Wegbereiter für Baukultur,
- als Zukunftswerkstatt an der Nahtstelle zwischen politischen Ideen und Programmen sowie realer Erfahrungen durch die Kontakte in den Aufsichtsgremien kommunaler Wohnungsunternehmen.

Schwierig wird sich die Rechtfertigung überall dort darstellen, wo – aus welchen Gründen auch immer – der Versuch unternommen wird, reines „privatwirtschaftliches", gewinnorientiertes Verhalten unreflektiert auf kommunale Wohnungsunternehmen zu übertragen. ■

Literaturhinweise:

[1] Eberstadt, Robert, Handbuch des Wohnungswesens, 1909, S. 203-204.

[2] Ich beziehe mich hier auf die 4. Auflage vom Dezember 1919.

[3] Statistisches Jahrbuch deutscher Städte XVI, S. 467, zitiert in: Eberstadt, Robert, Handbuch des Wohnungswesens, 1909, S. 206.

Quelle: FSB Freiburg

65 JAHRE DW

Verkauf öffentlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen

Was Gold wert ist, sollte man nicht versilbern

Ab 2004 kam es in Deutschland in erheblichem Umfang zur Veräußerung öffentlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen sowie der Tochtergesellschaften von Industrieunternehmen, die früher der Wohnraumversorgung der Mitarbeiter/innen dienten. Der Autor – Präsident des GdW von 2001 bis 2011 – beschreibt, was zu dieser Entwicklung geführt hat und wie die Verkäufe heute zu bewerten sind.

Lutz Freitag
Aufsichtsrat
GEWOBAG Wohnungsbau-AG
Berlin
ehemaliger GdW-Präsident

Eine Ursache für die Veräußerungen von Wohnungsbeständen in großem Stil war die Steuerbefreiung der Erlöse aus dem Verkauf von Beteiligungen, die ab 2001 unter der rot-grünen Bundesregierung beschlossen wurde. Die steigende Verschuldung der Gebietskörperschaften war ein weiterer Anlass. Außerdem nährten die weitgehend ausgeglichenen oder – vor allem in Ostdeutschland – sogar von Überangebot gekennzeichneten Wohnungsmärkte sowie ein radikal marktorientierter Mainstream die Illusion, Wohnungsgesellschaften der öffentlichen Hand könnten ohne negative Folgen für die Mieter/innen sowie die Stadt- und Quartiersentwicklung privatisiert werden.

Die an den Transaktionen und deren Finanzierung verdienenden Heerscharen von Beratern und Bankern sowie gut dotierte Lobbyisten – nicht selten ehemalige Politiker – nahmen im Sinne der Veräußerung Einfluss auf die öffentliche und veröffentlichte Meinung sowie die politische Debatte. Da wurde argumentiert, das frische Kapital, das im Zuge der Transaktion nach Deutschland flie-

ßen würde, fördere den Neubau und die Modernisierung und das externe Know-how steigere die Effizienz der Wohnungsunternehmen. Diese Argumentation erwies sich schon bald als ausschließlich interessengeleitet und ohne Wahrheitsgehalt. Die Finanzierung der Käufe erfolgte weit überwiegend mit Fremdkapital (Leverage-Effekt), das dann nicht bei den Käufern als Schulden verblieb, sondern in die Bilanzen der gekauften Wohnungsunternehmen „gemergert" wurde.

Erhoffte und eingetretene Effekte

Diese Finanztransaktion steigerte deren Verschuldungsquote extrem, machte Neubau und umfassende Modernisierung unmöglich. Manchmal standen nicht einmal ausreichend Mittel für notwendige Instandhaltung zur Verfügung. Hinzu kam: Die Private Equity-Branche dachte beim Einstieg in das Wohnungsunternehmen meist schon wieder an den Ausstieg. Das führte dazu, dass sich die Modernisierung und – schon gar nicht – der Neubau von Wohnungsbeständen bei den sich daraus ergebenden relativ kurzen Amortisierungszeiträumen sowieso nicht rechneten. Die immobilienökonomische Realität stand im krassen Widerspruch zu den prophezeiten positiven Effekten für den Wohngebäudebestand in Deutschland, der immerhin rund 50% des gesamten Volksvermögens ausmacht.

Bei den früheren privaten Eigentümern wurden die Verkaufserlöse in das „Kerngeschäft" des Unternehmens investiert, und die öffentlichen Gebietskörperschaften stopften Haushaltslöcher oder bauten Verschuldung ab. Das verfügbare Kapital für Wohnimmobilien wurde nicht nur nicht gesteigert, im Gegenteil, die Investitionskraft der Wohnungswirtschaft wurde geschwächt.

Es war im Übrigen generell eine „Milchbubenrechnung", wenn behauptet wurde, man könne durch den Verkauf von Wohnungsgesellschaften die öffentlichen Haushalte sanieren. Der einmalige Kapitalzufluss leistete meist keinen dauerhaften Sanierungsbeitrag. Dazu hätten die strukturellen Defizite beseitigt werden müssen. Die einmaligen Einnahmen schmolzen dahin wie Schnee in der Sonne und der ursprüngliche Schuldenstand wurde meist sehr bald wieder erreicht. Jetzt war die Kommune allerdings „wohnungslos". Zwei besonders folgenschwere Beispiele: Der Total-Ausverkauf der Wohnungsgesellschaften in Wilhelmshaven und Dresden.

Die ehemals kommunale Gesellschaft in Wilhelmshaven wurde sogar mehrmals weiterverkauft – mit verheerenden Folgen für die Substanz. Die wiederholt angefallenen Transaktionskosten hätten ein komfortables Modernisierungsprogramm für die Wohnungsbestände des Unternehmens ermöglicht. Im Übrigen: Nach wenigen Jahren war das Defizit im Haushalt Wilhelmshavens wieder genauso hoch wie vor dem Verkauf.

Politische und ökonomischen Fehleinschätzungen

Dieser ökonomischen Fehleinschätzung unterlag sogar das Bundesverfassungsgericht, als es im Oktober 2006 in der Urteilsbegründung zur Ablehnung von Sanierungsbeihilfen für das Land Berlin darauf verwies, es könne zur Konsolidierung seines Haushalts und zum Abbau der Verschuldung die städtischen Wohnungsunternehmen verkaufen. Der Sachverständigenrat zur Beurteilung der gesamtwirtschaftlichen Lage unter Vorsitz von Prof. Bert Rürup, korrigierte das höchste deutsche Gericht mit dem Hinweis, dass ökonomisch die gegebene Empfehlung auf einem rechnerischen Irrtum beruhe. Denn bei wirtschaftlicher Ermittlung des Kaufpreises entspricht dieser der abgezinsten Summe der künftigen Mieteinnahmen (Ertragswert-Methode). Das bedeutet ein Null-Summen-Spiel: Mit dem Verkauf verzichtet die Stadt genau auf die – abgezinsten – Mieteinnahmen der Zukunft, die dem heutigen Kaufpreis entsprechen. Versucht man durch Erhöhung des Kaufpreises einen größeren Reibach zu machen, werden die Mieten entsprechend erhöht, und die generelle Aussage gilt auch wieder – aber mit der Folge starker Belastungen für die Mieter/innen.

Meist verschleuderte man aber die Wohnungsunternehmen viel zu billig, wie das Beispiel des 2004 erfolgten Verkaufs der GSW durch den Berliner Finanzsenator Thilo Sarrazin zeigt. Wenn man den heutigen Börsenwert dieses Unternehmens – trotz der zeitweiligen Führungsprobleme – betrachtet, kann man in Hinblick auf die Ignoranz der damals handelnden Politiker schier verzweifeln. Die Sanierungsillusion der Kämmerer wurde vor allem durch ihre mittelalterliche Rechnungslegung begünstigt: Die Kameralistik erfasst den einmaligen Geldzufluss, nicht aber den dauerhaften Vermögensverlust und den Verzicht auf künftige Einnahmen.

Besonders absurd war in diesem Zusammenhang auch der Verkauf der GAGFAH, einer 100%igen Beteiligung der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA). Von der schwarz-gelben Bundesregierung 1995 beschlossen, konnte der Verkauf jahrelang dennoch verhindert werden. Ich war zu dieser Zeit Vorstandsvorsitzender der BfA und Aufsichtsratsvorsitzender der GAGFAH und erinnere mich noch gut an die taktisch variantenreichen, aber legitimen Abwehrkämpfe. Dass dann ausgerechnet unter der rot-grünen Bundesregierung der Verkauf exekutiert wurde, ist vor allem der Uneinsichtigkeit und Unwissenheit des damaligen Bundesarbeitsministers Walter Riester geschuldet. Der Erlös aus dem Verkauf der GAGFAH reichte dann gerade für knapp drei Tage zur Finanzierung der Rentenausgaben.

Auch ein grundlegender Know-How-Transfer war keineswegs festzustellen. Im Gegenteil, viele aus der angelsächsischen Finanzwirtschaft oder anderen Wirtschaftsbereichen kommenden Manager scheiterten kläglich. Erfolg an der Spitze der nun kapitalmarktorientierten Wohnungsunternehmen hatten meist aus der deutschen Immobilienbranche stammenden Manager, denen es gelang, die Balance herzustellen zwischen den Erwartungen und Anforderungen der neuen Anteilseigner und den besonderen Bedingungen der in Deutschland regional sehr ausdifferenzierten Wohnungsmärkte sowie der – gerade auch regulativen – Behandlung der Wohnung in Deutschland als Wirtschafts- und Sozialgut. ▶

Im Freiburger Stadtteil Mooswald brach die FSB Wohnungsbau aus der Nachkriegszeit ab und ersetzte durch modernen Neubau. Durch optimierte Plaung entstand Raum für eine neue Stadtbahnlinie in die Innenstadt. Ob ein sich rein renditeorientierter Eigentümer so für die Stadtentwicklung engagiert hätte?

Quelle: SBV Flensburg

In Flensburg übernahm der SBV die Bestände des kommunalen Wohnungsunternehmens, als dieses von der Stadt verkauft werden sollte

Widerstand

Es formierte sich Widerstand: Der Mieterbund und die Wohnungsverbände warnten vor dem Verkauf der kommunalen und öffentlichen Wohnungsvermögen. Der GdW veranstaltete im November 2005 eine große Konferenz in Hannover, auf der die in kommunalem Besitz befindlichen Gesellschaften als unverzichtbar identifiziert wurden. Auf dieser gut besuchten und in der interessierten Öffentlichkeit aufmerksam verfolgten Tagung wurde der Begriff der „Stadtrendite" geprägt. Damit sollte kurz und knapp deutlich gemacht werden, dass die öffentlichen Wohnungsunternehmen zusätzlich zur betriebswirtschaftlichen Rendite umfangreiche Leistungen für die Stadt und die Quartiere sowie deren Bewohner/innen erbrachten. Damit sollte auch einer fatalen Schieflage in der politischen Debatte entgegen gewirkt werden: denn in dieser wurde verbreitet, dass die neuen Eigentümer wesentlich höhere Renditen mit den Wohnungsunternehmen erwirtschaften als es vorher der Fall gewesen sei.

In vielen Städten ist man inzwischen froh, die kommunalen Wohnungsunternehmen nicht verkauft zu haben. Neu errichteter Bestand in Freiburg-Mooswald

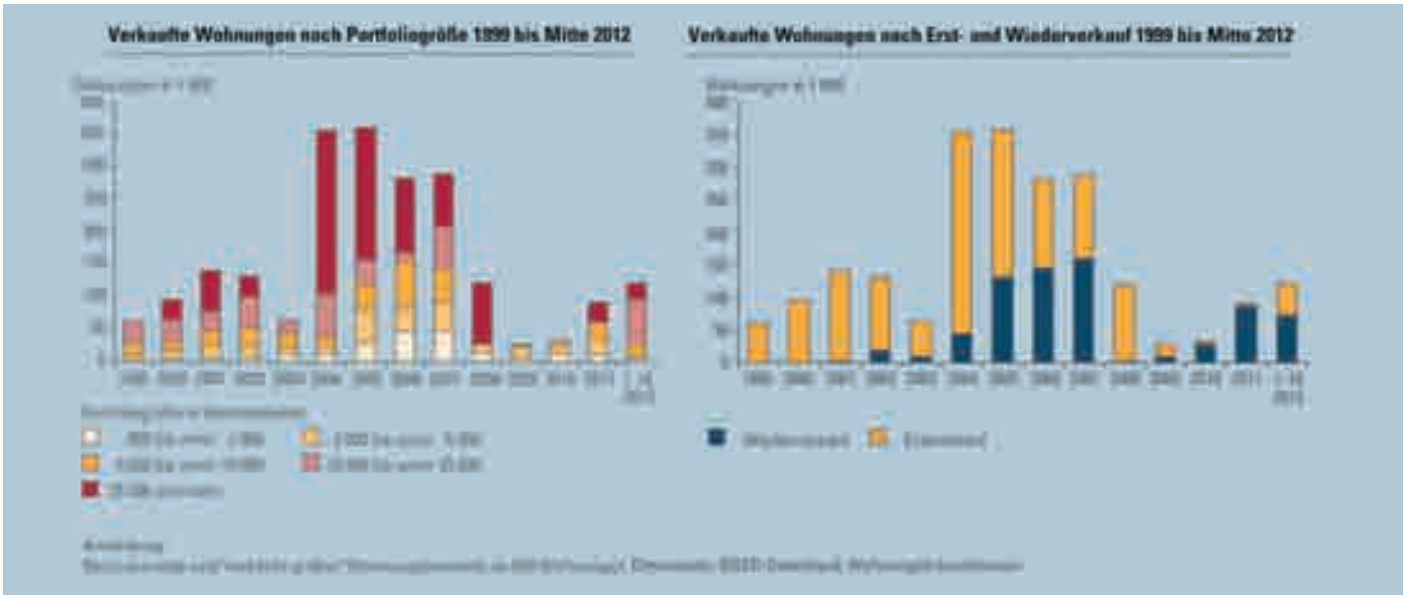
Dabei unterschieden die Diskutanten jedoch leider nicht zwischen Eigenkapital- und Gesamtkapitalrendite. Natürlich erreicht man bei einem sehr hohen Einsatz von Fremdkapital - wie das bei den Transaktionen üblich war - und relativ niedrigen Zinsen zwangsläufig eine sehr hohe Eigenkapitalrendite, selbst wenn das Unternehmen im Kerngeschäft nicht effizienter wird. Diesem Effekt hätte man sich nur durch Selbstmord entziehen können.

Später widmete sich auch die empirische ökonomische Forschung der „Stadtrendite", die eben gerade nicht „statt", sondern additiv zur betriebswirtschaftlichen Rendite erwirtschaftet wurde und von den nicht-kapitalmarktorientierten Wohnungsunternehmen auch heute erwirtschaftet wird. Insbesondere durch den Rückzug der neuen Eigentümer aus der Stadt- und Quartiersentwicklung sowie den Projekten der Sozialen Stadt wurde der Wegfall der „Stadtrendite" offensichtlich. Es entstand eine öffentliche Debatte auf vielen gesellschaftlichen und politischen Ebenen.

Noch sehr gut erinnere ich mich an die bei diesen Diskussionen erforderliche hohe Frustrationstoleranz, um die vielen dümmlichen Argumente ertragen zu können. So wurde ich auf einem Podium von einem forschen Vertreter der New Economy mit dem Hinweis attackiert, ich müsse mich ja gegen die Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen aussprechen, sei ich doch Exponent der Old Economy. Meine Entgegnung lautete, dass die geringe Lebenserwartung seines Geschäftsmodells den Privatisierungsbefürworter mit Sicherheit davor schütze, je zur Old Economy zu gehören. Die kurze Geschichte dieser Transaktionen und der anhaltendende Erfolg der auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Wohnungswirtschaft beweisen dies zudem eindrücklich.

Politische Irrwege und Neubewertungen

Besonders eindrucksvoll waren immer wieder die Debatten mit dem damaligen Berliner Senator für Finanzen, Thilo Sarrazin, der die städtischen Wohnungsunternehmen mit der gleichen Zuneigung betrachtete, wie ein Bauer seine Kühe: Entweder melken oder schlachten. Später räumte er allerdings ein, dass es falsch gewesen sei, die GSW zu veräußern. Die politische Debatte über diese Transaktion hatte jedoch für die verbliebenen sechs Berliner Wohnungsunternehmen positive Folgen. Sie



Die Verkäufe und Wiederverkäufe großer Wohnungsportfolios entwickelten eine Dynamik, die nicht nur durch die globale Finanzmarktkrise, sondern auch durch die breiten gesellschaftlichen Proteste gebrochen wurde

führte zur Durchsetzung eines wertorientierten Managements. Der Senator praktizierte in diesem Zusammenhang einen einfachen, aber schlüssigen Steuerungsansatz über definierte und vorgegebene Renditekennzahlen und -erwartungen, die auf dem Cash-Flow basierten. Die Ergebnisse waren überzeugend und haben Sarrazin bewogen, seine Verkaufsentscheidung noch kritischer zu sehen.

Kommunale Sünden- und Glücksfälle

Der größte Verkauf eines kommunalen Wohnungsunternehmens fand 2006 in Dresden statt und war nur möglich, weil auch einige Mitglieder der PDS im Stadtrat dafür stimmten. Seitdem weist die Stadtentwicklung in Dresden erhebliche Defizite auf, und die Neugründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft wird diskutiert.

Die heißeste Debatte vor Ort löste der vom grünen Oberbürgermeister Salomon betriebene Verkauf der Freiburger Wohnungsgesellschaft aus. Vorschläge von vbw und GdW – unterstützt durch den früheren SPD-OB von Freiburg – für ein „Genossenschaftsmodell", wie es z. B. 2006 in Flensburg (Kauf der kommunalen WoBau durch den SBV), 2005 im Kreis Pinneberg (wo die kommunale GeWoGe nicht im Höchstpreisverfahren, sondern an eine eigens gegründete Genossenschaft „Neue GeWoGe eG" verkauft wurde) oder in Borken (hier übernahm die WohnBau Westmünsterland eG im Dezember 2007 über ihre Tochter Kreisbauverein GmbH die Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH) sehr erfolgreich praktiziert worden war, ignorierte Herr Salomon. Also musste auch in Freiburg Widerstand mobilisiert werden: Mehrmals sprach ich mich auf öffentlichen Veranstaltungen – im Übrigen gemeinsam mit dem Mieterbund-Präsidenten Dr. Rips – deutlich gegen den Verkauf der stadteigenen Wohnungsgesellschaft aus. Es gelang eine Solidarisierung gegen den Verkauf auch der Bürgerinnen und Bürger zu erreichen, die keine Mieter/-innen der kommunalen Wohnungsgesellschaft waren. Beim Bürgerentscheid stimmten 2006 dann 70,4 % gegen die Privatisierung. Dies und die in der Zwischenzeit vorliegenden Erfahrungen mit einigen Verkäufen waren dann wesentlicher Anlass für eine politische Wende in dieser Frage. Neulich sagte mir ein einflussreicher Freiburger Kommunalpolitiker, er – und wohl auch der wiedergewählte OB Salomon –, sei recht froh darüber, am Verkauf gehindert worden zu sein.

Ein ähnlichen Sinneswandel gab es auch in Berlin. Weil man die soziale Funktion und die „Stadtrendite" der städtischen Gesellschaften erkennt und anerkennt, soll ihr Bestand durch Zukauf und Neubau wieder erheblich steigen. Die weiter wachsende Bedeutung der kommunalen Wohnungsunternehmen bei der Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung und im Hinblick auf den steigenden gesellschaftlichen Bedarf an Quartiers- und Stadtentwicklung macht sie mehr denn je unverzichtbar.

Denn: Was Gold wert ist, soll man nicht versilbern. ■

65 JAHRE DW

Was bedeutete das WGG und was passierte danach?

Die Entwicklungsphasen der Wohnungsgemeinnützigkeit

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist ein besonderer Unternehmenstypus, der mittlerweile mehr als 150 Jahre existiert. Freiwillig haben sich Wohnungsunternehmen bis weit in die erste Hälfte des letzten Jahrhunderts hinein wirtschaftliche und soziale Bindungen und Beschränkungen auferlegt mit dem Ziel, die Wohnversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu verbessern.[1]

Dr. Christian Lieberknecht
Geschäftsführer des GdW, Berlin

Die Geschichte der Wohnungsgemeinnützigkeit beginnt in der Mitte des 19. Jahrhunderts mit der Gründung von Baugesellschaften und Baugenossenschaften. Mit der Einführung der beschränkten Haftpflicht durch das Genossenschaftsgesetz von 1889 erfuhr die Gemeinnützigkeitsbewegung einen deutlichen Schub. Schon 1899 gab es 384 gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Deutschland, darunter 289 Genossenschaften. Erst 1930 wurde mit der Gemeinnützigkeitsverordnung eine einheitliche Rechtsgrundlage geschaffen, der im Jahr 1940 das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) folgte.

Mit dem WGG wurden die selbst auferlegten Verpflichtungen zur allgemeinen gesetzlichen Norm. Dadurch wurden die Bedingungen für die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen sowie die Bindungen und Beschränkungen genau geregelt:

- Die Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen war auf den Bau und die Betreuung, die Bewirtschaftung und den Verkauf von Wohnungen sowie auf die Maßnahmeträgerschaft von städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen beschränkt.
- Gemeinnützige Wohnungsunternehmen durften für ihre wohnungswirtschaftlichen Leistungen keinen höheren Preis beanspruchen als den, der zur Deckung der Kosten bzw. laufenden Aufwendungen notwendig war.
- Die Genossenschaftsmitglieder und Eigentümer/Gesellschafter eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens erhielten jährlich eine Gewinnbeteiligung von höchstens 4% ihrer eingezahlten Kapitaleinlage. Überschüsse, die nicht ausgezahlt wurden, mussten wieder zur Erfüllung der gesetzlichen Unternehmensaufgaben verwendet werden.
- Das gesamte Vermögen der Wohnungsunternehmen war an den gemeinnützigen Zweck gebunden (Baupflicht und Reinvestition). Der Stiftungscharakter kam darin zum Ausdruck, dass das Vermögen nur zu einer sozialorientierten Wohnversorgung der Bevölkerung eingesetzt werden durfte.

Als Ausgleich für diese Verpflichtungen wurden die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von der Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuer befreit, damit sie ihre Aufgaben trotz der auferlegten Beschränkungen erfüllen konnten. Darüber hinaus gab es Befreiungen bei der Grunderwerbsteuer und Ermäßigungen bei der Grundsteuer. Unter diesen gesetzlichen Rahmenbedingungen agierte die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland fast 50 Jahre lang und leistete einen erheblichen Beitrag zum Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg.[2]

Wie kam es nach fast 50 Jahren gesetzlich regulierter Wohnungsgemeinnützigkeit zur Aufhebung des WGG?[3]

Die staatliche Unterstützung der Idee der Wohnungsgemeinnützigkeit war viele Jahrzehnte lang politischer und gesellschaftlicher Konsens – bis dieses Einvernehmen Anfang der 1980er Jahre zu bröckeln begann. Die Wohnungsnot der Nachkriegszeit schien überwunden, sogar Leerstände in erheblichem Umfang waren zu verzeichnen. Die christlich-liberale Bundesregierung strebte Steuerentlastungen bei gleichzeitigem Subventionsabbau an. Der Vorwurf der Wettbewerbsverzerrung zugunsten der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stand im Raum, wobei ausschließlich die Steuerbefreiung, nicht jedoch die gesetzlichen Bindungen thematisiert wurden. Und last, not least verlor die Idee der Wohnungsgemeinnützigkeit durch den Skandal bei der Neue-Heimat-Gruppe, der Gegenstand von zwei Parlamentarischen Untersuchungsausschüssen war (Hamburger Bürgerschaft 1983-1986, Bundestag 1986/1987), an Ansehen und Rückhalt in Politik und Bevölkerung – auch wenn in offiziellen politischen und sonstigen Stellungnahmen betont wurde, dass die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht in Sippenhaft genommen werden dürften. Auch innerhalb der Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, dem GGW, gab es eine qualifizierte Minderheit von Unternehmern, die für eine Entlassung aus dem WGG plädierten.

Gebäudeschild der Neuen Heimat

Vor 25 Jahren – genau am 3. August 1988 – trat schließlich das Steuerreformgesetz 1990 in Kraft, in dem auch die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zum 31. Dezember 1989 ▶

1948

65 JAHRE DW

2013

Das Magazin für die Wohnungswirtschaft – kompetent, klar, meinungsstark

Seit 65 Jahren ist die **DW Die Wohnungswirtschaft** das Leitmedium der Branche und für Sie immer am Puls der Zeit!

Überzeugen Sie sich selbst und testen Sie jetzt **3 Ausgaben im Miniabo**.

www.diewohnungswirtschaft.de/miniabo

0800 / 72 34 253 (kostenlos)

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

geregelt war. Betroffen waren ca. 1.800 gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die durch das neue Gesetz auf der einen Seite der Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuerpflicht unterworfen, auf der anderen Seite aber auch von den genannten gesetzlichen Bindungen befreit wurden.[4]

Die Wohnungswirtschaft nach Abschaffung des WGG

Das nach Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts herausgebildete Neben- und Miteinander von kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und privaten Wohnungsunternehmen sowie privaten Kleinanbietern und Selbstnutzern hat sich als optimale Kombination für den deutschen Wohnungsmarkt erwiesen und macht seine Stärke und Stabilität aus. Dieses deutsche Modell der Wohnungsversorgung hat zu einer hohen Wohnqualität bei bezahlbaren Mieten geführt. Es nimmt damit im europäischen Vergleich eine Ausnahmestellung ein.

Die Idee der (freiwilligen) Wohnungsgemeinnützigkeit spielt in den Geschäftsmodellen vieler Unternehmen immer noch eine wichtige Rolle. Insbesondere die im GdW und seinen Mitgliedsverbänden organisierten Wohnungsunternehmen verfolgen ein nachhaltiges Geschäftsmodell, das ökonomischen Erfolg mit ökologischen und sozialen Zielen verbindet. Nicht zuletzt deshalb ist es bis heute gelungen, die soziale Balance aufrecht zu erhalten und das soziale Umkippen ganzer Quartiere und Stadtteile zu verhindern. Immerhin 413 Wohnungsunternehmen führen noch heute den Begriff „gemeinnützig" im Namen, davon 324 in den alten und 89 in den neuen Ländern.

Politisch hochaktuell: Kann eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen?

Die gesetzliche Wohnungsgemeinnützigkeit war und ist für die einen das westdeutsche Pendant zur staatlichen Wohnungswirtschaft der DDR mit angeblich ungerechtfertigten und wettbewerbsverzerrenden Privilegien, für andere ist sie aber auch heute noch ein legitimes Instrument der Wohnungspolitik zur Sicherung bezahlbaren Wohnens für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die jüngste politische Initiative der Bundestagsfraktion DIE LINKE belegt dies.[5]

Jedoch: Die Wohnungswirtschaft hat kein Interesse an einer neuen gesetzlichen Wohnungsgemeinnützigkeit. Die Errungenschaften der Nach-WGG-Zeit dürfen nicht durch die Zwangseinführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit mit den entsprechenden Bindungen beseitigt werden. Auch freiwillig würde sich heute kaum ein Wohnungsunternehmen – trotz steuerlicher und ggf. anderer Vorteile – diesen Bindungen unterwerfen, noch dazu, wenn die gesetzlichen Rahmenbedingungen so restriktiv ausgestaltet wären wie im Antrag der Fraktion DIE LINKE. Die Wohnungsunternehmen sind keine Bedarfsdeckungseinrichtungen, sondern Unternehmen, die im Wettbewerb mit anderen am Markt agieren.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen wollen keine Beschränkung ihres Geschäftskreises, da sie sonst die vielfältigen Aufgaben, gerade auch bei der Stadtentwicklung und im sozialen Bereich, nicht erfüllen könnten. Sie verfügen hier über eine breit gefächerte Kompetenz und sind weithin anerkannte und geschätzte Partner der Kommunen. Restriktive Bindungen würden viele Nachteile für ihr unternehmerisches Handeln mit sich bringen.

Die Wohnungsgenossenschaften wären insbesondere auch bei der am Mitgliedernutzen ausgerichteten Erfüllung ihres genossenschaftlichen Förderauftrages eingeschränkt.

Die Politik in Bund und Ländern sowie auf kommunaler Ebene ist vielmehr an anderen Stellen gefordert, um bezahlbares Wohnen zu sichern. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sind dafür folgende Maßnahmen zwingend erforderlich:

- Fortsetzung der sozialen Wohnraumförderung mit Zweckbindung
- flexible Handhabung der Wohnraumförderung, u. a. durch vermehrten Einsatz der mittelbaren Belegung
- Anpassung des Wohngeldes an die steigenden Wohnkosten
- Aufstockung der Städtebauförderung
- Bereitstellung ausreichender Flächenpotenziale durch die Kommunen zu bezahlbaren Preisen
- Kooperationsvereinbarungen mit den Kommunen, bedarfsgerechte und energetische Quartierskonzepte etc.
- Vereinfachte Planungsverfahren

Wenn die richtigen Anreize gesetzt sowie die bestehenden Instrumente zielgerichtet und intelligent genutzt werden, kann die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbaren, alters- und klimagerechten Wohnungen gesichert werden. Die im GdW über die Regionalverbände organisierten Wohnungsunternehmen haben dazu in der Vergangenheit schon überdurch-schnittlich viel beigetragen und werden das auch in Zukunft tun. ■

[1] Vgl. im Folgenden Duvigneau, Hans Jörg; Schönefeldt, Ludwig: Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland, GGW-Materialien 23, Köln, Februar 1989 und Prof. Dr. Jenkis, Helmut W.: Ursprung und Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Bonn, Hamburg 1973

[2] In der DDR gab es andere Rahmenbedingungen, denn sowohl die Regelungen des GenG von 1889 als auch des WGG von 1940 galten nicht für die gemeinnützigen Baugenossenschaften und die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften. Vgl. die Textsammlung gesetzlicher Bestimmungen „Wohnungswirtschaft", hrsg. vom Minister für die Anleitung und Kontrolle der Bezirks- und Kreisräte, Berlin 1971, S. 70 ff.

[3] Eine ausführliche Dokumentation (mit einem Vorwort von Jürgen Steinert) hat im Jahr 2000 Prof. Dr. Helmut Jenkis vorgelegt, auf dessen Darstellungen an dieser Stelle verwiesen wird: Jenkis, Helmut: Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Widerstreit der Interessen und Meinungen, in: Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen, Beiheft 26, Baden-Baden 2000

[4] Wohnungsgenossenschaften, die mindestens 90% ihrer Gesamteinnahmen aus der Vermietung eigener Bestände erwirtschafteten, konnten zwischen der vollen Steuerpflicht und einer Teilsteuerbefreiung wählen (so genannte Vermietungsgenossenschaften).

[5] Bundestags-Drucksache 17/13552 v. 15.05.13: „Bedarfsgerechtes Wohnen dauerhaft sichern – Gemeinnützigen Wohnungswirtschaftssektor entwickeln"

BUCHTIPP

Wohnungsgenossenschaften in Berlin

Zum Internationalen Jahr der Genossenschaften veröffentlichte das Genossenschaftsforum e. V. einen genossenschaftlichen Stadtführer durch die Bezirke Berlins. Dabei werden die einzelnen Wohnungsgenossenschaften innerhalb der Stadtteile vorgestellt, deren Kapazität verdeutlicht und mit Bildmaterial aktuelle Projekte vorgestellt. Auf diesem Wege zeigt der Stadtführer die Vielfalt der genossenschaftlichen Wohnanlagen in Berlin und deren historischen Werdegang.

Weitere Informationen:
www.berliner-genossenschaftsforum.de

Genossenschaftsforum e. V.; Wohnungsgenossenschaften vor Ort, ein Stadtführer durch die Berliner Bezirke; Edition arkadien, Juli 2012, 160 S.,19,90 €; ISBN 978-3-930075-40-9

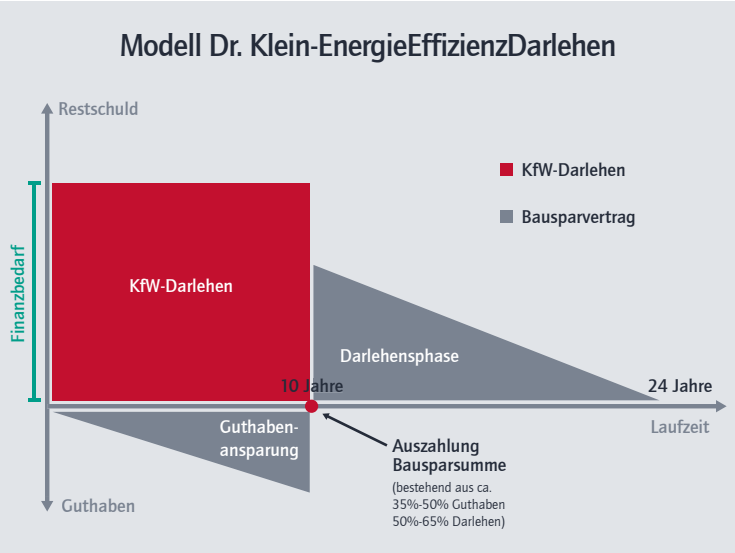
DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Kann Ihre Bank das Zinsänderungsrisiko auch ausschalten?

Fragen Sie nach dem Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen!

Das Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen DEED verbindet ein tilgungsfreies KfW-Darlehen mit einem Bausparvertrag. Das hohe Zinsänderungsrisiko nach Auslauf des KfW-Darlehens wird beim DEED ausgeschlossen. Mit diesem Modell lassen sich wohnwirtschaftliche Investitionen über 24 Jahre und länger zinssicher finanzieren.



Das Finanzierungsmodell bietet niedrige Zinssätze selbst bei hoher Beleihung.

DEED-Konditionen bei einer Gesamtlaufzeit von rund 24 Jahren:

- Modernisierungsprojekte für ca. 1,79% p.a.*
- Neubauprojekte für 2,48% p.a.*

*DEED-Zinssatz (Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen-Zinssatz), Kombination KfW-Darlehen und Bauspar-Darlehen. Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 02.07.2013

Das DEED bekommen Sie natürlich bei Dr. Klein oder bei Ihrer kundenorientierten Hausbank. Fragen Sie nach dem Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen.

Alles Wissenswerte und die Vorteile vom DEED zeigt auch das neue 3-minütige Produktvideo unter: **www.drklein.de/deed.html**

Einen Leitfaden zum Thema Neubaufinanzierung mit innovativen und effizienten Finanzierungsmodellen können Sie sich ebenfalls kostenfrei von der Homepage downloaden. Persönliche Beratung steht bei uns an erster Stelle. Das Dr. Klein-Team freut sich auf Ihren Anruf.

Ihr Ansprechpartner

Dr. Klein & Co. AG

Hansestraße 14 • 23558 Lübeck • Tel.: 04 51 / 14 08 80 00 • www.drklein.de/DEED.html

65 JAHRE DW

Änderungen im Zahlungswesen

SEPA-Umstellung vergleichbar mit Währungsumstellung von der DM zum Euro?

Es kam im Lauf der letzten Jahrzehnte immer wieder zu tiefgreifenden Veränderungen im Zahlungswesen, die dem entsprechend große Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft hatten. Der GdW hat mit Arbeitshilfen diese Prozesse immer fachlich fundiert und professionell begleitet. Im folgenden Beitrag geht es um die DM/€-Umstellung und einen kleinen Vergleich auf die Zukunft mit SEPA.

WP'in/StB'in Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin
GdW, Berlin

Zum 1. Januar 2002 wurden in Deutschland die €-Banknoten und -münzen eingeführt. Zum 30. Juni 2002 war die Umstellung von der DM auf den € beendet und die DM verlor ihre Gültigkeit als gesetzliches Zahlungsmittel. Diese Umstellung des Bargeldes war die letzte Stufe der europäischen Wirtschafts- und Währungsunion, die zum 1. Januar 1999 startete.

Als der GdW im Juni 1998 seine „GdW-Schrift 49 - Von der DM zum €" herausgab, war dies ein wichtiger Schritt, auch für die Wohnungswirtschaft. Der Veröffentlichung ging ein langer Prozess der Beschäftigung mit den rechtlichen Grundlagen voraus und man muss sich immer wieder, auch aus aktuellem Anlass der Eurokrise, die Grundlagen der europäischen Einigungsbemühungen vor Augen führen.

Die Europäische Union

In den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts wurde die Europäische Wirtschaftsgemeinschaft geschaffen, um durch Zusammenschluss europäischer Staaten in wirtschaftlichen Bereichen die Grundlagen für eine politische Union Europas zu legen. Konkretes Ziel war die Errichtung eines gemeinsamen Marktes, des EG-Binnenmarktes. Neben der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft wurde damals auch die Europäische Gemeinschaft für Kohle und Stahl (Montan-Union) und die Europäische Atomgemeinschaft ins Leben gerufen. Langfristige Zielsetzung war es, die europäischen Gemeinschaften rechtlich durch Zusammenfassung der Verträge zu einer einzigen europäischen Gemeinschaft zu verschmelzen. Dies ist Ende 1991 durch den Maastrichter Vertrag, der Anfang 1992 unterzeichnet wurde, vollzogen worden. Der neue Vertrag über die Europäische Union ist am 1. Januar 1993 in Kraft getreten. Dieser Vertrag sah bereits damals die Vollendung des Binnenmarktes, die Wirtschafts- und Währungsunion, aber auch die Fortentwicklung zur politischen Union vor.

Die Wirtschafts- und Währungsunion

Die Wirtschafts- und Währungsunion sah eine vollständige Liberalisierung des Kapitalverkehrs und eine enge Kooperation in der Wirtschafts-, Finanz- und Geldpolitik vor. In der zweiten Stufe, die zum 1. Januar 1994 begann, sollten die wichtigsten Vorbereitungsmaßnahmen der späteren Wäh-

KONVERGENZKRITERIEN 1997

	Inflationsrate	Öffentliches Defizit	Öffentliche Schulden	Zinshöhe
Schwellenwerte	2,7%	-3,0%	60,0%	8,0%
Belgien	1,5%	-2,1	**122,1%**	5,8%
Dänemark	2,0%	0,7	**64,1%**	6,2%
Deutschland	1,5%	-2,7	**61,3%**	5,7%
Finnland	1,2%	-0,9	55,8%	5,9%
Frankreich	1,3%	-3,0	58,0%	5,6%
Griechenland	**5,4%**	**-4,0**	**108,7%**	**13,5%**
Großbritannien	1,9%	-1,9	53,4%	7,1%
Irland	1,2%	0,9	**66,3%**	6,3%
Italien	1,9%	-2,7	**121,6%**	6,8%
Luxemburg	1,4%	1,7	6,7%	5,8%
Niederlande	1,9%	-1,5	**72,0%**	5,6%
Österreich	1,2	-2,5	**66,1%**	5,7%
Portugal	1,9%	-2,5	**62,0%**	6,4%
Schweden	1,9%	-0,4	**76,4%**	6,6%
Spanien	1,9%	-2,6	**68,3%**	6,4%

Quelle: EU-Kommission, Statistische Ämter

rungsunion erfolgen. Dies waren die Gründung des Europäischen Währungsinstituts (EWI), das Verbot der Notenbankfinanzierung öffentlicher Defizite und eine vertiefte Überwachung der Wirtschafts- und Finanzpolitik der Mitgliedsländer.
Die dritte Stufe der europäischen Wirtschafts- und Währungsunion startete dann am 1. Januar 1999. Zu diesem Zeitpunkt wurde anhand der Erfüllung der so genannten Konvergenzkriterien, auf die man sich verständigt hatte, der erste Teilnehmerkreis festgelegt. Maßgebend war die Konvergenzlage des Jahres 1997. Man verständigte sich auf Schwellenwerte in Bezug auf Inflationsrate, öffentliches Defizit, Höhe der öffentlichen Schulden und Zinshöhe.
Spannend ist im Rückblick, dass fast kein Land den Schwellenwert in Bezug auf die öffentlichen Schulden erfüllen konnte. Der gesamte Schuldenstand der öffentlichen Hand eines Mitgliedstaates sollte nicht höher als 60% des Bruttoinlandsprodukts sein. Allerdings war ein weiches Kriterium mit aufgenommen worden, das hieß: „... es sei denn, die Quote ist hinreichend rückläufig und nähert sich rasch genug dem Referenzwert an.” Dies ermöglichte z. B. auch Deutschland eine Teilnahme. Deutschland erfüllte die drei anderen Konvergenzkriterien, aber den Schuldenstand mit 61,3% nicht. Griechenland beispielsweise, erfüllte bereits zum damaligen Zeitpunkt keines der Konvergenzkriterien und Italien hatte einen Schuldenstand in Höhe von 121,6% des Bruttoinlandsproduktes (Schwellenwert 60% !). Elf Teilnehmerstaaten wurden daraufhin zum 1. Januar 1999 festgelegt. Dies waren Belgien, Deutschland, Finnland, Frankreich, Irland, Italien, Luxemburg, Niederlande, Österreich, Portugal und Spanien. Durch Ratsentscheidung vom 19. Juni 2002 führte Griechenland die Einheitswährung zum 1. Januar 2001 ein.
In der Übergangsphase der Währungsumstellung vom 1. Januar 1999 bis zum 31. Dezember 2001 konnte der Euro bereits verwendet werden (natürlich nur im bargeldlosen Verkehr), er musste es aber nicht. Die wohl wichtigste Entscheidung war die Festlegung des Wechselkurses zum 1. Januar 1999: 1,95583 DM = 1 €.
Darüber hinaus ging es darum, eine einheitliche Geldpolitik zu verwirklichen, Geldmarkttransaktionen des ESZB erfolgten nur noch in Euro, sowie alle ESZB-Konten wurden auf Euro umgestellt. Staatliche Neuimmissionen an der Börse der Mitgliedsstaaten erfolgten nur noch in Euro.

Auswirkung auf die Wohnungswirtschaft
Auch für die Wohnungsunternehmen ergaben sich erhebliche Umstellungsbedarfe: Betroffen waren das Rechnungswesen, der Jahresabschluss und das Berichtswesen (Anhang Lagebericht). Betroffen waren aber auch die rechtlichen Grundlagen der Wohnungsunternehmen, d. h. die Gesellschaftsverträge und Satzungen, vor allem mit ihren Regelungen in Bezug auf das haftende Kapital. Man beschäftigte sich intensiv mit Frage von Rundungsdifferenzen und Rundungsverlusten, wobei sich diese i. d. R. nur im Cent- (oder damals Pfennig-)Bereich abspielten. Betroffen waren auch Mietverträge, Mieterhöhungserklärungen, Betriebskostenabrechnungen, Indexklauseln in Mietverträgen, Wohngeld, Mietkautionen, Wertsicherungsklauseln, Erbbaurechtsverträge, Arbeitsverträge, Verwalterverträge bei Wohneigentum, Darlehensverträge, und, und, und ... ▶

Anzeige

Aareon gratuliert zu 65 Jahren DW

Hauptsitz der Aareon AG in Mainz

In den vergangenen 65 Jahren hat sich in der Immobilienwirtschaft viel verändert und weiterentwickelt. Die DW begleitete die Branche dabei immer mit erstklassiger und aktueller Berichterstattung. Grund genug für Aareon, der DW ganz herzlich für die vertrauensvolle Zusammenarbeit zu danken und weiterhin viel Erfolg für die nächsten Jahrzehnte zu wünschen.
Ein gutes Beispiel für die hervorragende Zusammenarbeit ist der DW-Zukunftspreis. Mit diesem Wettbewerb unterstützen DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon die Branche bei der Bewältigung künftiger Herausforderungen. Die ausgezeichneten Projekte zeigen eindrucksvoll, wie wegweisend die Wohnungswirtschaft in Deutschland ist. Viele andere Wohnungsunternehmen erhielten hierdurch Anregungen zur Lösung ihrer Aufgaben.
Wir freuen uns auf weitere Jahre erfolgreicher Zusammenarbeit mit einem der führenden Magazine der Branche.
Herzlichen Glückwunsch!

Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT
Aareon

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2014“

Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: Emotional oder effizient?

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

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

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

Relevant für die Beurteilung sind folgende Kriterien/Projektausprägungen:
- Kommunikation mit dem Mieter
- Organisation mieterspezifischer Prozesse
  (von der Interessentenansprache bis zur Wohnungsabnahme)
- Mieterorientierte Portfolio-Entwicklung und Finanzierung
- Mieterorientierte Personalentwicklung

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

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

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

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

Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung
Prof. Dr. Hansjörg Bach, Hochschule Nürtingen-Geislingen, Vorsitzender des Fachausschusses „Betriebswirtschaft” des GdW

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

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

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

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

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Sehr intensiv beschäftigte man sich mit der Frage, wann der richtige Umstellungszeitpunkt im Unternehmen sei, ob eine Doppelauszeichnung in Verträgen vorteilhaft wäre und ob bestehende Verträge zum Ende der Übergangsfrist umgestellt werden müssten oder automatisch in Euro galten. Der GdW hat diesen Prozess zusammen mit EDV-Anbietern sehr intensiv begleitet und unterstützt, genauso wie er das bei der SEPA-Umstellung heute tut. Beide Themen sind nicht vergleichbar, aber sie fußen auf dem gleichen Rechtsgedanken. Der mit der europäischen Wirtschafts- und Währungsunion vollzogene Akt erfordert selbstverständlich auch eine weitere Harmonisierung und Angleichung der Zahlungsverkehrssysteme.

Und nun kommt SEPA

Nunmehr wird durch die SEPA-Verordnung zum 1. Februar 2014 für die gesamte europäische Kreditwirtschaft das SEPA-Zahlungsverfahren anzuwenden sein. Damit verlieren alle nationalen Zahlungsverfahren in der Europäischen Union ihre Wirkung. Zusätzlich haben sich die Länder des Europäischen Wirtschaftsraums EWR (Island, Liechtenstein und Norwegen) sowie die Schweiz und Monaco für die Einführung der SEPA-Verfahren entschieden. Ähnlich wie bei den Verordnungen des Rates zur Einführung des Euro, ist auch bei der SEPA-Verordnung keine Umsetzung in nationales Recht erforderlich. Verordnungen der EU gelten mit ihrer Wirksamkeit in der gesamten EU. Damit gehen für uns in Deutschland wiederum altbekannte Begriffe des Zahlungsverkehrs unter. So wird man künftig nicht mehr mit seiner Kontonummer und Bankleitzahl Zahlungen auslösen, sondern mit den neuen europäischen Begriffen IBAN und BIC.

Die IBAN ist dem Grunde nach nichts anderes, denn wer sie sich einmal genauer angesehen hat, stellt fest, dass sie neben dem Ländercode und einer Prüfziffer natürlich auch Kontoidentifikationsdaten enthält, also konkret die Kontonummer und die bisherige Bankleitzahl. Die BIC ist ein international standardisierter Bankencode, mit dem weltweit Banken identifiziert werden können. Auch von dieser Umstellung ist wiederum die Wohnungswirtschaft erheblich betroffen. Dies liegt einmal daran, dass Mietzahlungen in Deutschland zu über 90 % im Lastschriftverfahren erfolgen und dieses deutsche Lastschriftverfahren zu Gunsten des SEPA-Lastschriftverfahrens untergeht. Darüber hinaus sind natürlich weitere Anpassungen im Unternehmen erforderlich. Diese betreffen z. B. die Anpassung der Bankverbindungen und der dort benötigten Identifikationskriterien. Auch ist mit den SEPA-Verfahren ein von den bisherigen nationalen Zahlungsverfahren abweichender Rechtsrahmen verbunden, der zu bestimmten Veränderungen führt. Zum Beispiel ist bei Wohnungsunternehmen eine Umstellung der Mustermietverträge erforderlich, es sind die Kunden über die Umstellung zu informieren und es hat eine Ankündigung des ersten Einzugs zu erfolgen - kurzum, es sind viele interne Prozesse, vor allem aber auch die EDV, von dieser Änderung des Zahlungsverkehrs betroffen.

Der GdW hat auch hierzu eine Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt, die „GdW-Information 136 - Die SEPA-Umstellung bei Wohnungsunternehmen". Intensiv beschäftigen wir uns seit geraumer Zeit zusammen mit unseren Regionalverbänden damit, dass die SEPA-Umstellung bei allen Mitgliedsunternehmen problemlos durchlaufen kann. Dazu ist selbstverständlich eine nicht unwesentliche Vorbereitung der Mitgliedsunternehmen erforderlich, aber wir stehen auch hier zur Seite.

Dennoch muss abschließend festgestellt werden: „Die SEPA-Umstellung ist - gemessen an der Umstellung der DM zum € - nur eine kleine Baustelle." ■

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Aktuelle Fragen zur SEPA-Umstellung bei Wohnungsunternehmen

Am 31. Januar 2014 endet die Übergangsphase zur Ablösung der nationalen Zahlungsverfahren in Deutschland. Während die Banken mittlerweile auf SEPA vorbereitet sind, planen viele Wohnungsunternehmen die Umstellung erst im vierten Quartal 2013. Der vorliegende Artikel geht auf Fragen ein, die sich während der SEPA-Umstellung in der Praxis bisher ergeben haben.

WP Christian Gebhardt
Referent für Betriebswirtschaft/
Standardsetting Rechnungslegung und Prüfung
GdW, Berlin

In der DW 12/2012 (S. 80) wurde das neue Zahlungsverkehrsverfahren und der notwendige Umstellungsprozess im Wohnungsunternehmen vorgestellt. In der Praxis haben sich bei einigen Wohnungsunternehmen während der SEPA-Umstellung Fragen ergeben, die sich jedoch klären lassen. Den Wohnungsunternehmen, die bisher noch nicht umgestellt haben, ist zu empfehlen, die verbleibenden 90 Arbeitstage für die Umstellung auf SEPA zu nutzen!

Einführung der Lastschrift mit verkürzten Vorlauffristen

Ein wesentlicher Kritikpunkt am SEPA-Lastschriftverfahren im Standardformat CORE sind die einzuhaltenden Vorlauffristen vor Fälligkeit von fünf Bankarbeitstagen bei einmaliger Lastschrift und von zwei Bankarbeitstagen bei wiederkehrenden Lastschriften. In Deutschland soll nun das Standardformat CORE um eine optionale Form COR1-Lastschrift ergänzt werden. Als Einführungstermin für die COR1-Lastschrift ist der 4. November 2013 vorgesehen. Im Zusammenhang mit der SEPA-Umstellung stellt sich die Frage, ob gleich auf das COR1-Format umgestellt werden sollte.

SEPA-LASTSCHRIFTFORMATE

Die neue COR1-Lastschrift entspricht bezüglich den Mindestvorlagefristen (Einreichungsfristen bei der Bank) der bisherigen deutschen Einzugsermächtigung. Die Mindestvorlagefrist verkürzt sich für Erst- und Folgelastschriften bei der COR1-Lastschrift auf einen Tag.

Es wird damit gerechnet, dass COR1 im innerdeutschen Zahlungsverkehr zum neuen Lastschriftstandard werden wird. Das Standardformat CORE wäre dann für den grenzüberschreitenden Zahlungsverkehr relevant, wobei auch in anderen SEPA-Ländern Interesse an einer Umsetzung von COR1 besteht.

Folgende Gründe sprechen **gegen** eine Verschiebung des Umstellungstermins:

- Die Erreichbarkeit aller Banken für die neue COR1-Lastschrift basiert ausschließlich auf einer Selbstverpflichtung der einzelnen Banken. Damit ist zum 4. November 2013 nicht sichergestellt, dass tatsächlich alle Banken am COR1-Lastschriftverfahren teilnehmen.
- Für die Unterstützung der COR1-Lastschrift müssen die IT-Systeme angepasst werden (Update). Der Zeitpunkt der Bereitstellung der COR1-Funktionalität sollte daher beim jeweiligen Softwareanbieter hinterfragt werden. Eine Anpassung auf das neue COR1-Lastschriftverfahren könnte nach erfolgter SEPA-Umstellung (auf das CORE-Format) ohne „Zeitrisiko" z. B. im ersten Quartal 2014 erfolgen.

Fazit: Bei der SEPA-Umstellung sollte im ersten Schritt auf das Standardformat CORE umgestellt werden. Im zweiten Schritt kann dann bei Vorliegen der Voraussetzungen auf COR1 umgestellt werden.

WAS VERBIRGT SICH HINTER DEM BEGRIFF SEPA?

SEPA ist die Abkürzung für **Single Euro Payments Area**, den einheitlichen Zahlungsverkehrsraum in der Währung Euro. SEPA führt die Harmonisierung des Zahlungsverkehrs in der einheitlichen Währung Euro konsequent fort und wird als weiterer, wichtiger Schritt zur Vollendung des europäischen Binnenmarktes gesehen. Neben den Mitgliedstaaten der Europäischen Union haben sich auch die Länder des Europäischen Wirtschaftsraums EWR (Island, Liechtenstein, Norwegen) sowie die Schweiz und Monaco für die Einführung der SEPA-Verfahren entschieden. Zahlungen in und aus den Nicht-EWR-Ländern fallen jedoch nicht unter die Verordnungen und Regularien der EU.

Beantragung der Gläubiger-ID bei WEG-Verwaltung bzw. verwalteten Einzelobjekten

Da jede juristische oder natürliche Person als Kontoinhaber und Lastschrifteinreicher eine eigene Gläubiger-Identifikationsnummer benötigt, stellt

GLÄUBIGER-IDENTIFIKATIONNUMMER

Im SEPA-Lastschriftverfahren identifiziert sich jeder Zahlungsempfänger mit einer eindeutigen Identifikationsnummer. Diese Gläubiger-Identifikationsnummer (Gläubiger-ID) wird in Deutschland durch die Bundesbank vergeben.

sich bei der WEG-Verwaltung bzw. bei der Verwaltung von Einzelobjekten die Frage, ob eine weitere Gläubiger-ID beantragt werden muss.

WEG-Verwaltung

Die Notwendigkeit einer individuellen Gläubiger-ID je WEG hängt von der Kontoform ab. Ist die WEG selbst Kontoinhaber (offenes Fremdkonto, auf eigene Rechnung), so wird auch eine eigenständige Gläubiger-ID je WEG benötigt. Wird das Konto der WEG als Treuhandkonto (Konto auf fremde Rechnung, Kontoinhaber = Verwalter, Treugeber = WEG) geführt, ist die Gläubiger-ID des Verwalters zu nutzen.

Verwaltung von Einzelobjekten

Für verwaltete Einzelobjekte (Hausgrundstücke, Sondereigentum) ist die Gläubiger-ID vom jeweiligen Eigentümer abzufordern, soweit das Zahlungsempfängerkonto auf den Namen des Eigentümers läuft und damit kein Treuhandkonto vorliegt. Der Verwalter kann sich auch zur Beantragung der Gläubiger-ID bei der Bundesbank bevollmächtigen lassen.

Fazit: Bei der Fremdverwaltung hängt die Notwendigkeit einer individuellen Gläubiger-ID von der Kontoform ab. Ist die WEG/der Eigentümer selbst Kontoinhaber, so wird auch eine eigenständige Gläubiger-ID benötigt.

Verkürzung der Frist für die Vorankündigung

Grundsätzlich ist dem Mieter (Zahler) spätestens 14 Kalendertage vor dem Fälligkeitstag einer SEPA-Lastschrift eine Vorankündigung (Pre-Notification) zuzuleiten, die den Lastschriftbetrag und den Fälligkeitstag enthält. Fraglich ist, inwieweit diese Frist verkürzt werden kann.

Eine vertragliche Abbedingung der Pflicht zur Vorankündigung sieht SEPA grundsätzlich nicht vor. Es kann lediglich eine kürzere Frist (z. B. in den AGB oder Dauernutzungsverträgen) vereinbart werden. Das heißt, ein korrekter SEPA-Lastschrifteinzug muss in einer Vorabinformation angekündigt werden. Die Vorankündigung muss dabei nicht separat erfolgen, sondern kann auch Bestandteil eines Geschäftsdokuments sein. Die Form der Vorankündigung ist nicht vorgeschrieben. Beispielsweise kann im SEPA-Mandat – unter Wahrung der Einreichungsfrist – ein bestimmter Einzugstermin („Fälligkeitstermin") festgelegt werden, womit der Zahler sich mit einer verkürzten Frist für die Vorankündigung einverstanden erklärt.

Beispiel: „Die Lastschriften werden zu den Fälligkeitszeitpunkten bewirkt, die in Ihren Rechnungen und Verträgen ausdrücklich genannt sind. Dort finden Sie auch die genauen Einzugsbeträge."

Weiterhin stellt sich die Frage, auf welchen Zeitraum die Frist verkürzt werden kann. Vom Grundsatz her soll die Ankündigungsfrist dazu dienen, dem Mieter (Kontoinhaber) zu ermöglichen, ausreichend Geld auf seinem Konto vorzuhalten. Die Ankündigungsfristen sollten sich daher an der bisherigen Geschäftspraxis orientieren.

Fazit: Die Verkürzung der 14-tägigen Vorabinformationspflicht ist möglich. ▶

Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

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

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

www.haufe.de/stellenmaerkte

Immobilien wirtschaft

DW STELLENMARKT

HAUFE.

Mandatsänderungen – Abgrenzung zur Neueinholung eines Mandats

Der mit der erstmaligen Erteilung eines Mandats vereinbarte Inhalt bleibt selten unverändert. Im Laufe seines „Lebens" kann bzw. muss ein Mandat gelegentlich geändert werden. Fraglich ist, ob z. B. bei der Änderung der Kontoverbindung ein neues Mandat eingeholt werden muss.

Bei den nachstehend genannten Änderungen durch den Mieter (Zahlungspflichtigen) ist keine Neuerteilung des Mandats erforderlich:

- Namensänderung und Adressänderung,
- Änderung von IBAN und BIC bei Wechsel der Bank.

Zu beachten ist, dass bei einem Wechsel der Bank der erste Lastschriftabruf wie ein „erstmaliger Abruf" zu behandeln ist. Das heißt, dass hier die Vorlagefristen anzuwenden sind, die für eine Erstlastschrift vorgesehen sind. Ein neues SEPA-Mandat muss dagegen eingeholt werden, wenn sich die Person des Zahlungspflichtigen oder des Zahlungsempfängers ändert. In diesen Fällen ist vom Zahlungspflichtigen zwingend ein neues Mandat zu unterzeichnen.

Fazit: Die Änderung der Kontoverbindung führt nicht zu einer Neueinholung eines SEPA-Mandats.

ANKÜNDIGUNG DER LASTSCHRIFT

Die Ankündigung der Lastschrift (Pre-Notifikation) beinhaltet Betrag und Fälligkeit. Sofern sich der Betrag oder die Fälligkeit ändert, ist eine erneute Ankündigung vorzunehmen. Für wiederkehrende, vom Betrag und Fälligkeit her gleichbleibende Einzüge genügt eine einmalige Ankündigung.

Ankündigung im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB

Im Zusammenhang mit Mieterhöhungsverlangen stellt sich die Frage, ob vor der erstmaligen Abbuchung der neuen (erhöhten) Miete eine erneute Ankündigung erfolgen muss, wenn der Mieter der Mieterhöhung nicht innerhalb der gesetzlichen Zustimmungsfrist zugestimmt hat und die neue Miete erst zu einem späteren Zeitpunkt abgebucht werden kann. Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB erst nach der gesetzlichen Zustimmungsfrist zu und liegt der Abbuchungszeitpunkt nach der avisierten Fälligkeit, so ist keine erneute Ankündigung notwendig, da die spätere Zustimmung im rechtlichen Sinne zurückwirkt.

Fazit: Eine erneute Ankündigung ist bei verspäteter Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung nicht erforderlich.

Vor- und Nachteile eines SEPA-Einzel- bzw. SEPA-Rahmenmandats

Wie beschrieben ist das SEPA-Mandat die Grundlage für den Lastschrifteinzug. In der Praxis kommt es häufig vor, dass mehrere Verträge mit Mietern bestehen (z. B. Mietverträge für Wohnung und Garage, Ratenzahlungsvertrag für Spareinlagen). Es stellt sich die Frage, ob für jeden Vertrag bzw. jedes Rechtsverhältnis ein Einzelmandat angelegt werden muss oder ob ein Rahmenmandat die effizientere Alternative darstellt.

Ein auf den Mieter bezogenes (Rahmen-)Mandat minimiert die Mandatsanzahl und erleichtert somit die Mandatsverwaltung. Die Kehrseite: Es ist nur ein Zahlerkonto pro Kunde darstellbar. Auch betrifft der Widerruf eines Mandats oder eine bei der Bank veranlasste Sperrung alle Verträge mit Zahlungspflichten des Mieters.

Bei mehreren Verträgen könnte auch ein auf den Mieter bezogenes (Einzel-)Mandat angelegt werden. Vorteil: Der Widerruf, die Änderung oder Sperrung eines Mandats hätte hier nur Auswirkungen auf den einzelnen Vertrag. Nachteilig ist der hohe Pflegeaufwand bei Mandatsänderungen. Z. B. muss eine Änderung der Bankverbindung und der Adresse des Mieters (Zahlungspflichtigen) bei verschiedenen Mandaten berücksichtigt werden.

Fazit: Im Vorfeld sollte eine Kosten-Nutzen-Analyse durchgeführt werden, ob die Mandatsverwaltung über ein Einzel- bzw. Rahmenmandat künftig durchgeführt werden soll.

Rückfragen?

Bei Fragen zu SEPA wenden Sie sich bitte an den GdW bzw. an die Rechtsabteilungen der Regionalverbände. ■

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Grundlage des Einzugs ist ein sogenanntes SEPA-Lastschriftmandat. Es enthält nicht nur Angaben zum Mieter (Zahler) und Vermieter (Zahlungsempfänger), sondern auch die Ermächtigung des Vermieters (Lastschrifteinreichers), den Lastschrifteinzug vornehmen zu können, sowie auch eine an den Zahlungsdienstleister des Vermieters gerichtete Weisung, die Einlösung durchzuführen (Doppelweisung).

GEGENÜBERSTELLUNG DER VOR- UND NACHTEILE EINES SEPA-LASTSCHRIFTMANDATS PRO GESCHÄFTSBEZIEHUNG (RAHMENMANDAT)

Vorteile	Nachteile
Bei mehreren Verträgen wird die **Mandatsanzahl** auf **ein Rahmenmandat** reduziert.	Der **Widerruf** des Mandats betrifft **alle Verträge** des Kunden.
Der Zahlungspflichtige muss **nur ein Mandat unterschreiben**, das auch bei Folgegeschäften genutzt werden kann.	Auf eine zentrale Mandatsverwaltung und für deren Pflege muss durch alle betroffenen Abteilungen zugegriffen werden können.
Kunden- und Mitgliedsnummern können genutzt werden.	Sofern mehr als eine Vertragsbeziehung besteht, ist die Nutzung einer Vertragsnummer als Mandatsreferenz nicht sinnvoll.
Mandatsänderungen (z. B. Änderung der Kontoverbindung) werden vereinfacht, da nur das Rahmenmandat betroffen ist.	Ein weiteres Mandat könnte erforderlich werden, falls der Mieter (Zahlungspflichtige) mehrere Kontoverbindungen nutzt.

SEPA – VIELE MÖGLICHKEITEN, DAS THEMA (MAL) ANDERS ZU BESCHREIBEN

Neben der offiziellen Bezeichnung „Single Euro Payments Area" haben sich eine Reihe von deutschen „Übersetzungen" am Markt etabliert, die das eigentliche Problem der SEPA-Umstellung anschaulich beschreiben.

Anbei eine Auswahl der „Übersetzungen" für SEPA oder IBAN:

SICHER **E**IN **P**ROBLEM **A**NDERER

SCHNELL **E**INFACH **P**ROBLEMLOS **A**NWENDEN

SEHR **E**RHEBLICHER **P**ROGRAMMIER **A**UFWAND

SUPER **E**ILIGER **P**ROJEKT **A**UFTRAG

ICH **B**IN **A**UCH **N**UR Konto-Nr. und BLZ

Mit dem Haufe Software-Berater finden Sie per Knopfdruck die passende Software. Versprochen.

Ob Hausverwaltung oder Wohnungsgenossenschaft – mit dem interaktiven Software-Berater von Haufe finden Sie schnell und unkompliziert heraus, welche Software zu den Anforderungen Ihres Unternehmens passt. Einfach eingeben und Vorschlag per Klick erhalten.

Jetzt gleich informieren
www.haufe.de/realestate

HAUFE.

Quelle: MEV Verlag

65 JAHRE DW

Software und IT verändern die Wohnungswirtschaft

Digitalisierung einer Branche

Smartphones, iPads und andere elektronische Geräte begeistern nicht nur die Jüngeren. Wir nehmen täglich wahr, wie sehr diese Informationstechnik Lebensgewohnheiten und Sitten verändert. Auch die Arbeitswelt mit ihren Aufgaben und Prozessen hat sich innerhalb der letzten 65 Jahre stark gewandelt. Das Jubiläum der DW nimmt der Autor zum Anlass, die Evolution der IT – manche sagen Revolution – zu vergegenwärtigen, und zieht daraus Schlüsse für unsere heutige Situation.

Dr. Klaus Höring
Höring Management Consulting
Gießen

Mit der Währungsreform 1948 fing das Leben in Deutschland neu an und die meisten Unternehmen – und Menschen – besaßen fast nichts. Das Standardgerät im Büro war eine mechanische Schreibmaschine. Zwar hatte Konrad Zuse schon Anfang der 1940er Jahre in Deutschland einen ersten programmierbaren Digitalrechner hergestellt, aber es sollte noch bis in die 1960er Jahre dauern, bis die ersten kommerziell verfügbaren Rechner von IBM auf den Markt kamen. Nur noch die Älteren erinnern sich an die Lochkarten, die man zur Eingabe benötigte. Die Rechner verfügten über wenig Speicher und waren sehr teuer. Um die Kosten erträglich zu gestalten, gelang es Ende der 1960er Jahre, mehrere Nut-

Quelle: MEV Verlag

Wer erinnert sich noch an die alte Lochkarte? Und auch das Speichern auf Diskette erscheint heute vorsintflutlich

zer im „Timesharing“ an einen zentralen „Großrechner“ anzuschließen. In der Wohnungswirtschaft wurde das bald aufgegriffen, woraus sich das heute noch vielfach benutzte System GES entwickelte.
In den 1970er Jahren setzte das ungeheure Entwicklungstempo ein, das für die IT-Branche heute so selbstverständlich ist. Damals war man noch skeptisch, als Gordon Moore als Gesetzmäßigkeit postulierte, dass sich die Komplexität integrierter Schaltkreise alle etwa 18 Monate verdoppelt. Dies ist eine maßgebliche Kenngröße für die Leistungsfähigkeit der Rechner. Und diese Entwicklung lässt sich bis heute bestätigen. Mit den integrierten Schaltkreisen entstehen die ersten Mikroprozessoren und dank der Entwicklung von Bildschirmen wird der Ein-/Ausgabeengpass gelöst. So kommen Anfang der 1980er Jahre die ersten PCs auf den Markt. Nachdem sich zuerst die Bastler und Freaks auf die neue Technik gestürzt hatten, erobert IBM schnell die geschäftliche Welt, indem sie für Hardware und Software Standards setzt (zuerst mit dem Betriebssystem DOS und später Windows). Jetzt ist es möglich, relativ kostengünstig Programme zu erstellen, die in Unternehmen einsetzbar sind. Dies ist die Zeit, in der sich einige Selbständige oder kleine Teams anschicken, PC-taugliche Software für die Wohnungswirtschaft zu entwickeln. Aus dieser Zeit sind heute zwar nur noch wenige Familienbetriebe im Rennen (wie z. B. die GAP Group), aber mehrere Softwareprodukte existieren in mehrfach überarbeiteten Versionen auch heute noch. Fortan konnte sich jedes, auch noch so kleine Wohnungsunternehmen leisten, die „elektronische Datenverarbeitung“, wie man sie damals üblicherweise nannte, zu nutzen.

Datennetze

Bis dahin hatte man in Deutschland noch nicht allgemein zur Kenntnis genommen, dass sich eine besondere Veränderung anbahnte, die in den USA seit den 1970er Jahren immer mehr Verbreitung fand. Es wurden große Datennetze aufgebaut, die schließlich in das Internet einmündeten. Ursprünglich waren sie vorgesehen zur Verbindung großer Rechner für die Wissenschaft und für die Militärs. Aber schnell machten sich die Anwender die Netze zunutze, um Mitteilungen untereinander auszutauschen. Bereits in den 1970er Jahren entstanden deswegen die ersten E-Mail-Systeme. Als dann auch noch 1989 das World Wide Web (WWW) erfunden wurde und in Deutschland die Liberalisierung der Telekommunikation voranschritt, entstand in den 1990er Jahren ein wahrer Boom an Datenkommunikation, zuerst in Unternehmen und schließlich auch im privaten Bereich. Die Netze für die mobile Kommunikation potenzierten den Boom noch zusätzlich. Diese Entwicklung hält heute noch an und verstärkt die Nutzung der IT auf jegliche Art. Besaßen in den 1990er Jahren erst wenige private Haushalte einen Zugang zum Internet, so sind heute diejenigen in der Minderheit, die keinen Zugang haben. Immer mehr wird die Briefpost abgelöst durch E-Mails und ihre Anhänge.
Ein weiterer, aktueller Trend wird noch erheblichen Einfluss auf alle Unternehmen haben. Dank der schnellen und kostengünstigen Datennetze lassen sich die betrieblichen Daten an einem beliebigen Ort speichern. Man spricht von einer Rezentralisierung (also weg vom Speichern am Arbeitsplatz oder in der Niederlassung), weil die zentrale Verarbeitung und Verwaltung kostengünstiger und sicherer ist und weil sie obendrein eine bessere Auskunftsfähigkeit ermöglicht. Die Frage, wo die Daten tatsächlich liegen, ist ein technisch-ökonomisches Optimierungsproblem. Ein technisches Problem besteht beispielsweise in der Gewährleistung der Datensicherheit. Der aktuelle Trend geht hin zu riesigen Rechenzentren, in denen man sich einmieten kann und die irgendwo auf der Welt stehen. Weil das so nebulös erscheint, nennt man dieses Prinzip auch die „Cloud“. ▶

Mit unseren Lösungen hat auch die nächste Generation noch Spaß!

Rundfunk, Multimedia und Medientechnik in der Immobilie

Unsere Technik
- Kabelanschluss
- Satellitenempfang
- Sat-ZF Lösungen
- Glasfasernetze
- Breitbandverteilanlagen

Unsere Produkte
- Fernseh- und Hörfunkversorgung
- Internet und Telefonie
- Mieterinformationskanäle
- Smart Home
- Hausnotruf und Sicherheit
- Fernablesung und Energiemanagement

Unsere Leistungen
- Individuelle Beratung
- Detaillierte technische Analyse
- Entwicklung von Betriebs- und Geschäftsmodellen
- Errichtung und Finanzierung von Multimedianetzwerken
- Kompletter Betrieb

Fordern Sie uns!
Tel. 089 - 710 40 89-5
Fax 089 - 710 40 89-6

Mail: service@pepcom.de

pepcom

Quelle: GESOBAU, Thomas Manss & Company

Mobile Anwendungen zur Schadensverwaltung, Verkehrssicherung oder Wohnungsübergabe erleichtern heute die Arbeit, verändern Abläufe und Geschäftsprozesse

Quelle: SolveIT

Mittels hilfreicher Lösungen können Vermieter heute mit einem Klick aktuelle Mietangebote ins Internet laden und Exposés für Wohnungsinteressenten bereitstellen

Wandel der Arbeitsabläufe

Was hat diese stürmische Entwicklung der IT für die Wohnungswirtschaft gebracht? Könnte man sich heute vorstellen, die Miete noch per Hand einzuziehen und dann mit Durchschreibe-Buchhaltung zu buchen? Die Verarbeitung großer Datenbestände ist heute zur Selbstverständlichkeit geworden. Wir könnten die Vielzahl an Arbeitskräften, die wir sonst benötigten, nicht bezahlen, zumindest nicht bei unserem heutigen Lebensstandard. Wir erwarten, an jedem Arbeitsplatz per Bildschirm und mit wenigen Tastendrücken einen Zugang zu allen Informationen und Prozessen haben zu können. Noch vor 30 Jahren gab es heftige Debatten darüber, ob die IT Arbeitsplätze vernichtet oder zumindest abwertet. Dabei hatte man die Datentypistin oder Schreibbüro-Mitarbeiterin vor Augen, die in stupider Routine Daten und Texte in die Tastatur hackt. Diese Tätigkeit aus der Anfangszeit der EDV war lange Zeit Symbol für deren Nutzung. Die Entwicklung ist ganz anders verlaufen: Die Arbeitsplätze wurden aufgewertet, so werden z. B. in einer Rundumsachbearbeitung von einer Person heute viele Arbeitsschritte beherrscht und bearbeitet, was eine höhere Qualifikation am IT-Arbeitsplatz voraussetzt als früher.

Diese Entwicklung, die einen direkten Zugriff auf z. T. große Datenbestände erfordert, war nur möglich, weil die Speichertechnologie immense Fortschritte gemacht hat. Wir alle benutzen auf den Bildschirmen den Button „Speichern", der mit einem kleinen Icon eine Diskette symbolisiert. Viele wissen gar nicht mehr, was eine Diskette ist: Ein tragbare Speicherplatte, die vor 30 Jahren aufkam und bei einer Größe von 3½ Zoll rund 800 kB an Daten speicherte. Hiervon würde man vier bis fünf Stück brauchen, um ein einziges Foto zu speichern, das man heute mit einem Smartphone ohne großes Nachdenken aufnimmt. Die Diskette verschwand, als in den 1990er Jahren die CD aufkam, die nun heute immer mehr ersetzt wird durch Flash-Speicher (z. B. USB-Sticks) oder den direkten Onlinezugriff auf zentrale Speichersysteme. Die heutigen Speichermedien fassen ein so gewaltig viel größeres Datenvolumen zu so geringen Kosten, dass wir bedenkenlos Bilder, Texte und Daten elektronisch aufheben. Seit einigen Jahren ist das Speichern von Dokumenten in elektronischen Systemen billiger als auf Papier mit anschließender Aufbewahrung in Aktenordnern, die in einem Archiv verwaltet werden.

Wandel der Geschäftsprozesse

Wenn die Dokumente und Daten obendrein an jedem beliebigen Ort zu lesen sind, weil schnelle Datennetze ebenfalls kostengünstig sind, dann hat das alles zur Folge, dass Geschäftsprozesse ganz anders gestaltet werden können als früher. Die direkte Sachbearbeitung in einem Call-Center ist heute ebenso Realität wie die Selbstbedienung eines Kunden in einem Onlineshop oder in Buchungssystemen. In der Wohnungswirtschaft können Interessenten die aktuellen Mietangebote

Quelle: MEV Verlag

Heute wird vieles in der „Cloud" abgelegt. In gewaltigen Rechenzentren werden die riesigen Datenmengen gespeichert und stehen den Nutzern überall zur Verfügung

einsehen und als Exposé herunterladen. Mieter bringen ihre Stammdaten selbst auf den neuesten Stand oder melden Mängel direkt an Handwerker und Hausverwalter. Immer mehr entstehen Echtzeit-Dienstleistungen, und sei es nur für die Buchung und Terminvereinbarung. Der Phantasie für neue Dienstleistungen sind kaum Grenzen gesetzt. Neue Anwendungen (zu neudeutsch „App“), die wie Pilze aus dem Boden schießen, regen ihrerseits zu neuen Geschäftsideen an. Erst kürzlich begeisterte mich, wie ich in einer Taxi-App sehen konnte, wie weit das gerufene Taxi noch von mir entfernt war und wie viele Sitzplätze es hatte. Wie oft hatte ich schon wissen wollen, wann der angemeldete Handwerker tatsächlich kommen würde! Die Inspiration für neue Geschäftsideen wird laufend angeregt. Sie ist eine neue Managementherausforderung.

Führungskräfte der Wohnungswirtschaft benötigen aktuelle Informationen über das laufende Geschäft und über vielfältige Aspekte des Marktes. Noch nie war es so einfach, die großen Datenbestände, die im Geschäftsgeschehen anfallen, auszuwerten und transparent zu machen. Heutige wohnungswirtschaftliche Anwendungssysteme basieren alle auf Datenbank-Managementsystemen, die Auswertungswerkzeuge besitzen oder mit ihnen verbunden sind.

Das Beständige ist der Wandel

Am Ende eines solchen Rückblicks steht die Frage an, was wir heute aus dieser stürmischen Entwicklung für die Zukunft lernen können. Natürlich ist die Entwicklung nicht nur einfach und problemlos gelaufen. Die Umstellung auf immer wieder neue IT-Systeme und -Verfahren hat Arbeit und Geld, aber auch viele Emotionen und Nerven gekostet. Gelohnt hat sich die Mühe meistens dann, wenn neue Dienstleistungen und Produkte entstanden sind oder wenn die Arbeitsproduktivität - und damit letztlich der Wohlstand - gehoben werden konnte.

Gerade unter Vertretern der IT ist häufig eine Euphorie zu beobachten, die durch die enorme Veränderungsgeschwindigkeit dieser Technologie und durch die damit einhergehenden neuen Produkte und Absatzchancen verursacht werden. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das aber, das richtige Maß an Euphorie und Skepsis zu finden. Es gilt zu erkennen, was wirklich nützt und wirtschaftlich einsetzbar ist. Dies ist zumeist nicht leicht. Denn was man nicht kennt oder was sich der Vorstellungskraft entzieht, kann man schwerlich beurteilen. Die Beurteilung basiert auf Erfahrungen aus der Vergangenheit, die es in irgendeiner Weise zu verändern gilt. Hier können Experimente und Pilotprojekte nützen. Ob man sich aber die Rolle eines Vorreiters zutraut, ist nur individuell zu beantworten. Sehr wahrscheinlich ist, dass die technologischen Möglichkeiten weiterhin rasant zunehmen und sich daraus immer wieder neue geschäftliche Möglichkeiten ergeben, auch für die Wohnungswirtschaft. Sie werden in Zukunft nicht so sehr die innerbetrieblichen Geschäftsprozesse betreffen, als vielmehr die menschlichen Lebens- und Kommunikationsgewohnheiten. Bereits jetzt verändert die mobile und jederzeitige Verfügbarkeit von Telefon und Internet (Facebook, WhatsApp etc.) die Kommunikation im täglichen Leben. Das Zusammenkommen der Menschen und vielleicht auch das Zusammenleben und Wohnen nehmen neue Formen an, manche eher, manche weniger wünschenswert. Die Mobilität wird durch Car-Sharing, gemietete Fahrräder und möglicherweise noch weitere zukünftige Systeme vielfältiger und leichter. Für alte Menschen sind neue und verbesserte Dienstleistungen denkbar. Diese nur wenigen Beispiele haben Einfluss auf das Wohnen in der Zukunft. Deswegen ist auch die Wohnungswirtschaft aufgerufen, an der gesellschaftlichen Weiterentwicklung mit Hilfe der IT mitzuwirken.

Lesen Sie bitte dazu auch Seite 92 in dieser DW mit der Ausschreibung zum DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2014!

Zukunftsorientierte Medienversorgung mit der pepcom

Die Technik von morgen schon heute in Ihren Liegenschaften

Wir bieten Ihnen eine unabhängige Beratung bei allen Fragen zu einer modernen, leistungsfähigen Medienversorgung in Ihren Liegenschaften.

- ✓ Keine fertigen Schablonen aus der Schreibtischschublade.
- ✓ Echte Alternativen zum herkömmlichen Kabelanschluss.
- ✓ Individuelle Geschäfts- und Betriebsmodelle, speziell auf Ihr Unternehmen zugeschnitten.

Fordern Sie uns!
Tel. 089 - 710 40 89-5
Fax 089 - 710 40 89-6

Mail: service@pepcom.de

pepcom

DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 11/2013 ist am **27. September 2013**.

DW Haufe

Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

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

STELLENANGEBOTE

KHW

Die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH mit Sitz in Rheda-Wiedenbrück ist eine leistungsstarke mehrheitlich kommunale Wohnungsgesellschaft. Sie steht seit über 60 Jahren für eine sichere und sozial ausgewogene Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Ihr Tätigkeitsgebiet ist der südliche Teil des Kreises Gütersloh. Sie bewirtschaftet rund 1.300 Wohnungen, davon annähernd 1.100 eigene. Die Bilanzsumme beträgt 45 Mio. Euro.

Zur Fortsetzung der sehr erfolgreichen Geschäftsentwicklung suchen wir zum **1. Juli 2014** eine Führungspersönlichkeit mit immobilienwirtschaftlicher Kompetenz, die in der Lage ist, das Unternehmen als

Alleingeschäftsführer/-in

mit klaren Managementzielen aber auch mit dem Gespür für kommunale Verantwortung strategisch und operativ zu leiten sowie ein engagiertes Mitarbeiterteam in einer Vorbildfunktion am Ergebnis orientiert zu motivieren.

Hauptaufgabenfelder sind die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung einschließlich umfassender Modernisierungen und die Ausrichtung der Gesellschaft auf die künftigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes. Neubauten – auch als Bauträgermaßnahmen – erfolgen nach Marktlage.

Sie sollten eine Ausbildung in der Immobilienwirtschaft und/oder ein einschlägiges, vorzugsweise wirtschaftswissenschaftliches Studium erfolgreich absolviert haben. Außerdem sollten Sie möglichst über mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft verfügen und neben umfassenden wohnungs- und betriebswirtschaftlichen Kenntnissen auch technisches Verständnis haben. Gute kommunikative Fähigkeiten und ein sicherer Umgang mit Entscheidungsträgern insbesondere auf kommunaler und politischer Ebene sollten Ihr Profil abrunden.

Der jetzige Stelleninhaber wird im Sommer 2014 aus Altersgründen aus dem Amt ausscheiden, steht aber danach bei Bedarf noch für eine Einarbeitung zur Verfügung.

Wenn Sie diese vielseitige und anspruchsvolle Aufgabe anspricht, senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen mit der Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung **bis zum 18.10.2013** an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Landrat Sven-Georg Adenauer, persönlich, c/o KHW GmbH, Am Neuen Werk 4, 33378 Rheda-Wiedenbrück, oder an die E-Mail-Adresse *sven-georg.adenauer@gt-net.de.*

Informationen über die KHW finden Sie auch unter *www.khw-rwd.de*. Für telefonische Informationen steht Ihnen Herr Peter Wiethoff unter Tel.-Nr. 05242-925991 gern zur Verfügung. Wir sichern Ihnen eine absolut vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

degewo
Mehr Stadt. Mehr Leben.

Die degewo ist das größte Berliner Wohnungsunternehmen mit dem Land Berlin als alleinige Aktionärin und einer entscheidenden wohnungspolitischen Bedeutung. Mit rund 1.000 Mitarbeitern werden über 72.000 Wohnungen bewirtschaftet, wobei gleichermaßen wirtschaftliche und soziale Ziele im Fokus stehen. Hierzu tragen ein effizientes Bestandsmanagement und ein bedarfsorientierter Neubau ebenso bei wie die Teilhabe an nachhaltigen Stadtentwicklungsmaßnahmen und ein gezieltes Quartiersmanagement. Im Rahmen einer ruhestandsbedingten Nachfolge suchen wir ein

Vorstandsmitglied (m/w)

das in kollegialer Zusammenarbeit mit seinem Vorstandskollegen und dem Aufsichtsrat die degewo in strategischer und operativer Hinsicht führt und weiterentwickelt. In dieser Funktion verantworten Sie ein effizientes kaufmännisches und technisches Objektmanagement ebenso wie das Quartiersmanagement in Hinblick auf eine stabile Mieterschaft und deren Bedürfnisse. Sie übernehmen die Entwicklung des Bestandes im Sinne der Modernisierung, Instandhaltung und des Neubaus von Wohnungen im Rahmen der wohnungspolitischen Zielsetzung des Senats. Darüber hinaus verantworten Sie das Marketing und die Unternehmenskommunikation der degewo. Die Repräsentation der Gesellschaft gegenüber der Gesellschafterin und Dritten gehört ebenso zu Ihrem Tätigkeitsbereich wie die Vernetzung innerhalb der Stadt und eine motivierende Mitarbeiterführung.

Als Grundlage für die Ausübung dieser verantwortungsvollen Position haben Sie ein Hochschulstudium abgeschlossen und bereits mehrjährige Managementerfahrung in einem wohnungswirtschaftlichen Unternehmen gesammelt. Sie bringen ausgeprägte Kenntnisse des Bestandsmanagements, des Neubaus und idealerweise des Quartiers- und Sozialraummanagements mit. Persönlich zeichnen Sie sich insbesondere durch Sozialkompetenz, ausgeprägtes Kommunikationsgeschick sowie eine gelungene Balance aus Unternehmertum und sozialer Grundhaltung aus. Sie überzeugen Ihre Ansprechpartner durch Ihr konsequentes, geradliniges Auftreten, Ihren Gestaltungswillen sowie Durchsetzungsvermögen und Verhandlungsgeschick. Eine ausgeprägte Führungskompetenz rundet Ihr Profil ab.

Wenn Sie sich von dieser außerordentlich anspruchsvollen und vielseitigen Tätigkeit angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte bis 14.10.2013 unter Angabe der Kennziffer MA 15.553/02 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für telefonische Informationen stehen Ihnen dort Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) sowie Frau Martina Pechtl (Tel.: 0221/20506-137, martina.pechtl@ifp-online.de) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

International Search Group

ifp Personalberatung Managementdiagnostik

Postfach 10 31 44
50471 Köln
www.ifp-online.de

Wohnen im grünen Bereich
Die Baugenossenschaft Langen eG ist eine moderne Genossenschaft mit rund 2.000 eigenen Wohneinheiten. Wir bieten unseren Mitgliedern preiswertes, sicheres und faires Wohnen in Langen, Dreieich und Egelsbach.

Baugenossenschaft Langen eG • gegr. 1947
vermietet • verkauft • verwaltet

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir eine/einen engagierte/engagierten

Leiterin / Leiter Finanzen

Ihre Aufgaben
- Leitung des Serviceteams Finanzen (Buchhaltung, Controlling, Mitgliederverwaltung, Betriebskostenabrechnung) mit drei Mitarbeitern
- Vorbereitung und Erstellung der Jahresabschlüsse nach HGB inkl. aller Jahresabschlussarbeiten
- Verantwortung sämtlicher anfallender Buchhaltungsvorgänge
- Regelmäßige Information des Vorstands zur finanziellen Situation und Bereitstellen von Datenmaterial zur Vorbereitung von Entscheidungen
- Weiterentwicklung eines aussagekräftigen Controlling- und Berichtswesens
- Verantwortung der rechtssicheren Betriebskostenabrechnung
- Entwicklung des Betriebskostenmanagements

Ihr Profil
- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium oder eine kaufmännische Ausbildung mit einer Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter
- Vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft erworbene Berufserfahrung
- Hohe Einsatzbereitschaft, Flexibilität sowie Service- und Kundenorientierung
- Mitarbeiterführungserfahrung wünschenswert
- Strukturierter und eigenverantwortlicher Arbeitsstil
- Ausgeprägte analytische und kommunikative Fähigkeiten
- Wirtschaftliches Denken und Handeln
- Gute Kenntnisse des Microsoft-Office-Paketes sind unabdingbar, Kenntnisse der wohnungswirtschaftlichen Software wowi c/s von Vorteil

Wir bieten: Eine unbefristete Festanstellung in Vollzeit, interessante Aufgaben in einer zukunftsorientierten Baugenossenschaft, Führung eines kleinen Teams, angenehmes Arbeitsumfeld und eine angemessene Vergütung

---

Für erste Rückfragen wenden Sie sich bitte an die von uns beauftragte Personalberatung
v. PRITTWITZ und GAFFRON. Frau Annegret Fricke beantwortet unter 069-96.86.999-0 gerne Ihre Fragen. Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Verfügbarkeit an **bewerbung.af@vpg.de** oder

v. PRITTWITZ und GAFFRON – Human Resources Management
Steinweg 7 / Hauptwache - 60313 Frankfurt am Main.

...wir freuen uns auf Ihre Bewerbung

Zur Unterstützung bei der Beratung und Schulung unserer Kunden suchen wir ab sofort eine/n

Kundenbetreuer/-in.

Ihre Aufgaben reichen vom Projektmanagement bis hin zur Einweisung, Schulung und Support unserer wohnungswirtschaftlichen Softwarelösung immotion®.

Ihr Profil: Sie verfügen über eine fundierte immobilienwirtschaftliche Ausbildung und Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft. Kenntnisse im Consulting-Bereich und gute IT-Kenntnisse sind förderlich, aber nicht Voraussetzung. Eine engagierte und erfolgsorientierte Arbeitsweise ist für Sie selbstverständlich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihrem möglichen Eintrittstermin an:

Rumpf IT-Service GmbH, Frau Michaela Lenz,
Dieselstr. 15, 85084 Reichertshofen
Telefon: 08453/33800-0
E-Mail: stellenangebote@rumpf-it.de

RUMPF IT-SERVICE
Ihr starker Partner für die Wohnungswirtschaft

Partner der

GAP GROUP

GBSL Rund um die Immobilie!

Wir sind ein leistungsstarkes und kundenorientiertes Wohnungsunternehmen und betreuen rund 2.500 Wohnungen überwiegend im Altkreis Lübbecke.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir eine/einen

Teamleiter/-in für unsere Wohnungseigentumsverwaltung

Ihre Aufgaben
Im Mittelpunkt Ihrer vielseitigen und verantwortungsvollen Tätigkeit steht die persönliche und streng am Kundeninteresse orientierte Beratung und Betreuung von Eigentümergemeinschaften.

Des Weiteren gehören die Vorbereitung und Leitung von Eigentümerversammlungen, Vergabe und Überwachung von Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsaufträgen sowie Umsetzung von Beschlüssen u. a. zu Ihren Aufgaben.

Ihr Profil
Sie sind Immobilienfrau/-mann oder haben eine vergleichbare Ausbildung und bereits mehrjährige Berufspraxis in der WEG-Verwaltung. Wenn Sie außerdem kommunikationsstark und sicher im Auftritt und Umgang mit Kunden sind, passen Sie sehr gut zu uns. Auch technisches Verständnis, sichere Anwendung von MS-Office-Produkten sowie der Software GES (Aareon AG) sind unerlässlich. Neben einer selbstständigen und verantwortungsbewussten Arbeitsweise setzen wir auch eine hohe Auffassungsgabe, Zuverlässigkeit und Flexibilität voraus.

Es erwartet Sie eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit mit ständig neuen Aufgaben in einem engagierten Team. Wir bieten einen Arbeitsplatz mit einer leistungsgerechten Bezahlung nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie eine zusätzliche Altersversorgung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum **31. Oktober 2013** zu. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Personalabteilung – Frau Sylvia Hußmann
Fünfhausen 10, 32312 Lübbecke
www.gbsl-luebbecke.de

Wohnungsunternehmen Amberg

Das Wohnungsunternehmen Amberg eG ist eine traditionelle, wirtschaftlich solide und leistungsfähige Vermietungsgenossenschaft und hat als Kerngeschäft das Gebäudemanagement von derzeit rd. 1650 Mietwohnungen.

Die Tochtergesellschaft – **Wohnungsunternehmen Amberg Bauträger- und Baubetreuungs-GmbH** – umfasst das Produkt- und Dienstleistungsportfolio, die Verwaltung von rd. 450 Wohnungen nach WEG sowie das Bauträgergeschäft.

Aufgrund der anstehenden Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.07.2014 eine fachlich wie menschlich überzeugende und unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

Geschäftsführer/-in

Neben Ihrer Tätigkeit als Geschäftsführer/-in der GmbH leiten Sie mit zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern als geschäftsführendes Vorstandsmitglied die Wohnungsbaugenossenschaft und haben die Aufgabe, qualifizierte Mitarbeiter/-innen zu führen und motivieren und die Mitglieder durch wohnungswirtschaftliche Leistungen zu fördern.

Geeignete Kandidaten/-innen haben einen betriebswirtschaftlichen Hochschulabschluss oder eine vergleichbare, immobilienbezogene Qualifikation sowie die fachliche Kompetenz, die Unternehmen als wichtigen Akteur im örtlichen Markt weiter zu positionieren.

Von dem/der Bewerber/-in erwarten wir fundierte Kenntnisse und Erfahrungen auf allen Gebieten der Wohnungswirtschaft, insbesondere im Management von Wohnungsbeständen, im WEG-Recht und im Bauträgergeschäft. Die betriebswirtschaftlichen Kenntnisse sollten mit technischem Verstand verbunden sein. Erfahrungen auf dem Gebiet des Finanz- und Rechnungswesens, den Umgang mit modernen Steuerungsinstrumenten – Unternehmensplanung, Controlling, Portfoliomanagement, Risikomanagement – sowie der Datenverarbeitung und eine verantwortungsvolle Personalführung setzen wir voraus.

Im zwischenmenschlichen Umgang überzeugen Sie durch soziale Kompetenz und Fingerspitzengefühl einerseits, sowie Souveränität und Durchsetzungskraft andererseits. Operative Mitarbeit ist aufgrund der Größe der Unternehmen selbstverständlich. Wenn Sie diese Chance nutzen wollen, senden Sie bitte Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellungen bis zum **11.10.2013** an die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, Stollbergstraße 7, 80539 München oder an unsere E-Mail-Adresse: klaus.pohl@vdwbayern.de.

Für telefonische Auskünfte steht Ihnen Herr Klaus Pohl, Tel. (089) 29 00 83 – 601, gerne zur Verfügung.

Diskretion und das Beachten von Sperrvermerken werden zugesichert.

Die LEG ist mit über 94.000 Mietwohnungen und ca. 260.000 Mietern eines der führenden Wohnungsunternemmen in Deutschland.

Für die **LEG Wohnen NRW GmbH, Bereich Bewirtschaftungsservices**, suchen wir am **Standort Düsseldorf** kurzfristig einen

Leiter Abteilung Betriebskosten (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Sicherstellung der ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung und -management
- Betriebskosten-Benchmarking
- Sicherstellung Einspruchsmanagement
- Durchführung bilanzieller Abschlussarbeiten
- Maßnahmen zur Betriebskostenoptimierung
- Durchführung des operativen Controllings Betriebskostenabrechnung
- Erstellung von Präsentationen
- Mitarbeiterführung: Personal- und Sachkostenplanung, Durchführung von Sitzungen, Disziplinarische und fachliche Führung sowie Entwicklung der Mitarbeiter/-innen
- Übernahme durch den Vorgesetzten zugewiesener Sonder-/Projektaufgaben

Unsere Anforderungen:

- Erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Hochschulstudium oder Studium mit immobilienspezifischem Schwerpunkt bzw. entsprechende Aus- und Weiterbildung
- Einschlägige, mindestens 5 jährige Berufserfahrung
- Sehr gute MS-Office Kenntnisse (speziell in Word/Excel/PowerPoint)
- SAP Kenntnisse (idealerweise Blue Eagle)
- Sehr gute Bilanzkenntnisse in HGB und IFRS mit nachweislicher Abschlusserfahrung
- Gute Englischkenntnisse
- Ausgeprägte Bestands- und Marktkenntnisse sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen. Betriebskosten, Miete, Mahn und Klage etc.
- Analytisches, konzeptionelles und bereichsübergreifendes Denkvermögen
- Ausgeprägte Entscheidungsfähigkeit
- Projektmanagementkompetenz
- Hohe Überzeugungskraft und Motivationsfähigkeit
- Mindestens 5-jährige Führungserfahrung sowie Personalauswahl- und Personalentwicklungskompetenz

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung sowie des nächstmöglichen Eintrittstermins an LEG Management GmbH, Eva Jansing, Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Düsseldorf

LEG Management GmbH
40476 Düsseldorf • Tel. 02 11 / 45 68-344 • Fax 02 11 / 45 68-230
bewerbungen@leg-nrw.de • www.leg-nrw.de

SÜDEWO
SÜDDEUTSCHE WOHNEN

Die Süddeutsche Wohnen Gruppe ist mit ihren rund 20.000 Wohnungen einer der größten Bestandshalter in Baden-Württemberg. Wir decken mit unserer vielfältigen und langjährigen Erfahrung alle Aspekte der Verwaltung, Vermietung, Veräußerung und Betreuung von Immobilien ab. Zu den Hauptaufgaben gehören Vermietung, Immobilienhandel und Wohnungsprivatisierung.

Für unseren zentralen Sitz in Stuttgart suchen wir zum nächstmöglichen Termin unbefristet und in Vollzeit einen qualifizierten

Steuerreferenten (m/w) in der Immobilienwirtschaft

Aufgabengebiet:

- Selbstständige Erstellung von Steuererklärungen inländischer Konzerngesellschaften (Personen- und Kapitalgesellschaften) für direkte und indirekte Steuern
- Mitarbeit bei der Koordination von Rechtsbehelfen für die betreuten Gesellschaften (bspw. bei Einsprüchen gegen Steuerbescheide oder Durchführung von Steuerrechtsklagen)
- Verfolgung, Analyse und Umsetzung aktueller Entwicklungen im Steuerrecht
- Erstellung von Steuerbilanzen, Steuerplanungen sowie Forecasts
- Ermittlung und Verprobung der Latenten Steuern (IFRS)
- Steuerberechnungen im Zusammenhang mit der Erstellung von Abschlüssen und Planungen im Rahmen der konzernrelevanten Rechnungslegungsarten (HGB und IFRS)
- Abwicklung von Steuervorauszahlungen
- Führung der Steuerrückstellungsdatenbank
- Betreuung von Betriebsprüfungen
- Bearbeitung steuerlicher Einzelfragen
- Übernahme steuerlicher Sonderthemen und Umsetzung steuerlicher Projekte im Unternehmen

Anforderungsprofil:

- Abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches oder juristisches Hochschulstudium mit Steuerberaterexamen oder vergleichbare Ausbildung in der Finanzverwaltung
- Einschlägige Berufspraxis
- Fundierte Kenntnisse in SAP und MS-Office (insbesondere Excel)
- Kommunikations- und Teamfähigkeit sowie großes Engagement
- Gute Eigenorganisation, selbstständige, verantwortungsbewusste und sehr sorgfältige Arbeitsweise verbunden mit großer Zuverlässigkeit und Genauigkeit
- Analytisches Denkvermögen

Bitte richten Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres möglichen Eintrittstermins an das Personalmanagement.
Vorabinformationen erhalten Sie von:
Petra Schwarz, Tel. 0711 89 23 4-459, Petra.Schwarz@suedewo.de

Süddeutsche Wohnen GmbH
Katharinenstraße 20, 70182 Stuttgart
Telefon 0711 89 23 40, info@suedewo.de, www.suedewo.de

Mein Partner für Bauen und Wohnen

BREBAU

Wir sind ein modernes Bremer Wohnungsunternehmen mit 75 jähriger Tradition.
Das Hauptgeschäftsfeld bildet die Vermietung und Verwaltung von rund 6100 Wohnungen in Bremen. Ein weiteres wichtiges Geschäftsfeld stellen die Aktivitäten im Bauträgergeschäft dar.
Nähere Informationen erhalten Sie unter www.brebau.de.
Im Zuge einer altersbedingten Neubesetzung suchen wir zum 1. Januar 2014 oder spätestens zum 1. April 2014 einen/e

Stellvertreter/in Leiter/in Bestandsmanagement

Ihr Hauptaufgabengebiet umfasst folgendes:

- Vertragsmanagement
- Ermittlung und Festlegung von Zielmieten
- Durchführung von Mietanpassungen
- Bearbeitung aller Anforderungen rund um den öffentlich geförderten Wohnungsbestand
- Betreuung der gewerblichen Mieter einschließlich Erstellung von Vorschlägen zur Mietanpassung
- Grundbuch- und Beleihungsmanagement
- Bearbeitung aller Tätigkeiten im Grundbuchverkehr
- Betreuung des Kabelnetzes
- Grundsatzfragen und Sonderaufgaben
- Vertretung des Abteilungsleiters

Ihr fachliches und persönliches Profil:

- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung (Immobilienkaufmann/-frau o.ä.)
- Hochschul- oder Fachhochschulabschluss
- Mehrjährige Berufserfahrung
- Fundierte Kenntnisse im Mietrecht
- Führungserfahrung
- Routinierte Beherrschung der SAP und Microsoft Office-Software
- Verhandlungsgeschick und Kundenorientierung
- Technisches Verständnis

Wir bieten Ihnen eine leistungsgerechte Vergütung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif sowie angemessene Sozialleistungen.

Interesse?

Dann senden Sie bitte Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen einschließlich aller Zeugnisse bis zum 18.11.2013 an die BREBAU GmbH, Personalabteilung, Frau Thies, Schlachte 12/13, 28195 Bremen

www.brebau.de

BEKANNTMACHUNGEN

Hinterlegungsbekanntmachung

Der Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG gibt bekannt, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 am 01.08.2013 in elektronischer Form dem eBundesanzeiger und der Bestätigungsvermerk am 01.08.2013 in elektronischer Form dem Genossenschaftsregister Nr.: 629 beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingereicht worden ist.

Bekanntmachung:

Gemäß § 52 GmbH-Gesetz geben wir Ihnen folgende Meldung bekannt.

Mit Wirkung vom 29.05.2013 ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden:

• Sonja Leidemann	Bürgermeisterin	Witten

Der Aufsichtsrat setzt sich mit Wirkung vom 29.05.2013 wie folgt zusammen:

• Dr. Katja Strauss-Köster	Bürgermeisterin	Herdecke
• Peter Schlusnus	Dipl.-Ingenieur	Herdecke
• Irmingard Schewe-Gerigk	Regierungsangestellte	Herdecke
• Thomas Biermann	Steuerberater	Herdecke
• Wolfgang Grzybek	Dipl.-Kaufmann	Warendorf
• Frank Mohrherr	Sparkassendirektor	Herdecke

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Wetterstr. 7, 58313 Herdecke

65 JAHRE DW **Ein Rückblick**

65 Jahre Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Was ist alles in den letzten 65 Jahren passiert? Unsere externe Redaktion für die Rechtsprechung hat sich an die Recherche gemacht und einen Überblick über die Entwicklung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht geschrieben.

Heiko Ormanschick
Rechtsanwalt

Dr. Olaf Riecke
Richter am Amtsgericht
Hamburg

Miete

„Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Der Einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen" (Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 26.05.1993 - 1 BvR 208/93). Schon vor dieser verfassungsrechtlichen Erkenntnis war die Wohnraummiete zwecks Sicherung dieses elementaren Lebensbedürfnisses Gegenstand permanenter Aktivität des Gesetzgebers, insbesondere auch in den zurückliegenden 65 Jahren.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) enthielt bei seinem Inkrafttreten am 1.1.1900 nur wenige gesetzliche Regelungen, mit denen die Vertragsfreiheit zum Schutz der Mieter eingeschränkt wurde. Die Wohnungsnot in den Nachkriegsjahren war durch Kriegszerstörungen und Aufnahme von Flüchtlingen katastrophal. Was nach dem Krieg noch an Wohnraum übrig geblieben war, wurde deshalb einer Wohnungszwangswirtschaft unterworfen: Am 8.3.1946 erließ der Kontrollrat das sog. Wohnungsgesetz (WG). Dieses führte zu einer behördlichen Zuweisung des Wohnraums und der Anordnung eines Mietverhältnisses. Bei einem solchen staatlich verfügten Mietverhältnis war die Vertragsfreiheit in der Form der Abschlussfreiheit und der inhaltlichen Gestaltungsfreiheit vollständig beseitigt. Im Zusammenhang mit dem umfassenden Kündigungsschutz (MSchG von 1942), totalem Preisstopp und Zwangsbewirtschaftung aller Wohnungen war der Höhepunkt in der Entwicklung des Mietnotrechts erreicht.

Nach der Währungsreform von 1948 und der Errichtung einer Marktwirtschaft wurde die Erkenntnis umgesetzt, dass zu einer Marktwirtschaft ▶

Die Hausbank München – der ideale Partner für die Immobilienwirtschaft

Seit vier Jahrzehnten bietet die Hausbank München ihren Kunden erstklassige Leistungen rund um die Immobilie. Der Verwalter- und der Kautions-Service feiern jetzt ihr Jubiläum:

40 Jahre Verwalter-Service

Die zertifizierte Branchensoftware VS3 ermöglicht es Immobilienverwaltern, die Ausführung von Verwalteraufgaben professionell und effektiv abzuwickeln und vereinfacht zeitaufwändige Arbeiten.

30 Jahre Kautions-Service

30.000 Immobilienbesitzer und -verwaltungen in Deutschland nutzen bereits den Kautions-Service der Hausbank, um die täglichen Aufgaben einfach und kostengünstig zu bearbeiten.

Bei Fragen freuen sich unsere Spezialisten-Teams auf Ihre Kontaktaufnahme unter 089 55141-434 oder verwalter@hausbank.de

Weitere Infos: www.hausbank.de

Hausbank

unabdingbar die Vertragsfreiheit gehört. Durch das erste Wohnungsbaugesetz von 1950 wurde das Mietpreisrecht vorsichtig gelockert. Es sollten Anreize für Bauherren und das langfristig anzulegende Kapital geschaffen werden, in den Wohnungsbau zu investieren. Mietvertragsparteien wurde gestattet, eine Marktmiete zu vereinbaren. Durch die Mietpreisverordnung von 1951 wurde weiterer Wohnraum von den gelockerten Preisvorschriften ausgenommen. Ab 1960 beabsichtigte der Gesetzgeber, den gesamten Wohnungsmarkt aus der staatlichen Bewirtschaftung zu entlassen und ihn zu privatisieren, um ein soziales Miet- und Wohnrecht zu etablieren (sog. Lücke-Plan, benannt nach dem seinerzeitigen Wohnungsbauminister Paul Lücke). Mit dem Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht von 1960 war das Ziel verbunden, die Wohnungszwangswirtschaft stufenweise weiter abzubauen und nach einer Übergangszeit ganz zu beseitigen. Da allerdings die Miethöhe nicht zum Gegenstand sozialer Schutzvorschriften gemacht wurde und auch die Sozialklausel nur geringe praktische Bedeutung gewann, nahmen Änderungskündigungen zur Durchsetzung von Mieterhöhungen zu. Dieses führte zu einer Abkehr von der mit dem Abbaugesetz geförderten Entwicklung:

Mit dem Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetz von 1971 wurde der Mieterschutz verstärkt. Der Gesetzgeber schloss das freie Kündigungsrecht des Vermieters aus und machte die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses von einem berechtigten Interesse des Vermieters abhängig. Als Kompensation für diese gesetzliche Restriktion wurde den Vermietern das Recht eingeräumt, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen. Mit dem Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetz von 1974 gab der Gesetzgeber die ursprüngliche Befristung der vorgenannten Restriktionen auf und überführte den Kündigungsschutz als § 564 b in das BGB und verankerte das Vergleichsmietenverfahren im Gesetz zur Regelung der Miethöhe als Dauerregelung.

Mieterschutz

Als der Mietwohnungsbau Ende der 1970er Jahre deutlich zurückging, entschloss sich der Gesetzgeber wiederum zu einer Lockerung des Mieterschutzes. Zu erwähnen ist das Gesetz zur Erhöhung des Angebots von Mietwohnungen vom 20.12.1982. Mit diesem Gesetz war u. a. die Vereinbarung von Staffelmieten wieder zulässig. Dieser Ansatz zur Liberalisierung währte allerdings nicht lange. Die Tendenz des Gesetzgebers zu ständigen Veränderungen und neuen Eingriffen in den Mietwohnungsmarkt nahm in der Folgezeit zu. Eine 1974 vom Bundestag beantragte Reform zur Vereinfachung und Bündelung der unterschiedlichen Wohnraummietrechte wurde erst 1992 durch Einsetzung einer Expertenkommission, die das deutsche Mietrecht auf seine Reformbedürftigkeit überprüfen und Verbesserungsvorschläge vorlegen sollte, aufgegriffen und durch eine Bund-Länder-Kommission weiterentwickelt. Deren Bericht führte zum Entwurf des erst am 1.9.2001 in Kraft getretenen Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts. Von politischer Brisanz waren die Herabsetzung der Kappungsgrenze, die Einbeziehung freier Lebensformen in den Schutz des Mietverhältnisses, die asymmetrischen Kündigungsfristen und die Abschaffung der Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten. Für den Praktiker von besonderer Relevanz waren u. a. die Ausschlussfristen bei Betriebskostenabrechnungen und die Vereinbarungsfähigkeit von befristeten Kündigungsausschlüssen. Auch dieses Mietrecht ist allerdings in der Folgezeit bereits wiederholt geändert worden. Hervorzuheben sind insbesondere Änderungen, die das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz vom 20.11.2001 sowie eine weitere, „kleinere“ Mietrechtsreform mit Inkrafttreten am 1.5.2013 bewirkten. Mit dieser letztgenannten Mietrechtsreform war die Erleichterung von energiesparenden und klimafreundlichen Modernisierungen, ein wirksameres Vorgehen gegen Mietnomaden und ein verbesserter Schutz von Mietern bei der Umwandlung von Mietobjekten in Wohnungseigentum beabsichtigt. Zugleich wurde das sog. Contracting erstmalig gesetzlich geregelt.

Schlussendlich gilt bei einem Rückblick nicht nur auf die Gesetzgebung, sondern auch auf die Rechtsprechung abzustellen: Der Bundesgerichtshof gibt die Leitlinien für die Auslegung des einfachen Gesetzesrechts und damit auch für das Mietrecht vor und bewirkt damit ebenfalls eine dynamische Entwicklung des Mietrechts. Die faktische Gestaltungswirkung des Mietrechts durch den BGH ist deshalb nicht zu unterschätzen. Manche Judikate des BGH haben mehr Einfluss auf die Änderung des Mietrechts genommen, als die eine oder andere Gesetzesreform hierzu in der Lage war.

Wohnungseigentumsgesetz

Nach dem 2. Weltkrieg gab es rechtlich keine Möglichkeiten mehr, Eigentum an Teilen eines Gebäudes (sog. Stockwerks- oder Geschosseigentum) neu zu begründen. Stockwerkseigentum hatte sich in der Praxis nicht durchgesetzt. Die entsprechenden Objekte wurden als „Streit- oder Händelhäuser“ bezeichnet.

Nach Artikel 131 EGBGB konnte durch landesrechtliche Vorschriften allerdings eine unauflösliche Miteigentümergemeinschaft mit verdinglichter Benutzungsregelung i. S. d. § 1010 BGB ins Leben gerufen werden. Auch jedwede Begründung von Bruchteilseigentum (vgl. § 1010 BGB) an Wohnungen hat sich nicht durchgesetzt, und zwar insbesondere wegen der damit verbundenen Insolvenzgefahr (vgl. Frind ZMR 2001, 429).

Da mit Hilfe des geltenden BGB (§ 1010) Eigentum an Wohnungen nicht marktgerecht angeboten werden konnte, entschied sich der Gesetzgeber zur Förderung des sozialen Baus von Wohnungen und der Vergrößerung der Zahl der Eigentümer an Grund und Boden zur Schaffung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Gefördert werden sollte das „Eigentum in der Etage“ ebenso wie die Kapitalanlage in Immobilien. Das WEG vom 15.3.1951 wurde am 19.3.1951 im Bundesgesetzblatt (Teil I, Seite 175) verkündet und trat am 20.3.1951 in den alten Bundesländern in Kraft. In West-Berlin wurde das WEG erst durch Gesetz vom 2.8.1951 in Kraft gesetzt. Für die neuen Bundesländer gilt das WEG nach dem Einigungsvertragsgesetz nunmehr ebenfalls.

Wohnungseigentum bedeutet nicht lediglich eine Miteigentümergemeinschaft an der gesamten Immobilie. Vielmehr wird dem Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit seiner Stellung als Bruchteilseigentümer an Grundstück und Gebäude ein Bereich des Alleineigentums zugeschrieben, nämlich die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile.

Hierdurch sollte sich der Wohnungseigentümer als dinglich Berechtigter vom Mieter als nur schuldrechtlich Berechtigtem unterscheiden; der Wohnungseigentümer erhielt gem. § 13 WEG die Möglichkeit „soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben zu verfahren, insbesondere diese zu bewohnen, zu vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise zu nutzen“. Damit war die gesetzliche Durchbrechung der starren Regelungen der §§ 93, 94 BGB legalisiert worden durch Schaffung von Sondereigentum an Räumen.

Der Wohnungseigentümer konnte jetzt einen Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung sowie ggf. Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum erwerben. Dies war auf zwei Arten möglich: entweder durch Teilungsvertrag nach § 3 WEG oder durch Teilungserklärung nach § 8 WEG.

Das WEG ist bis zur Gesetzesänderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26.3.2007 niemals grundlegend reformiert worden.

Ausgangspunkt für die Novellierung des WEG war die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur

formellen Beschlusskompetenz. Der BGH hatte mit Beschluss vom 20.9.2000 (ZMR 2000, 771) vereinbarungs- und gesetzesändernde Beschlüsse mangels formeller Beschlusskompetenz für nichtig erklärt. Es machte der Satz „Was zu vereinbaren ist, kann nicht beschlossen werden, solange nicht vereinbart ist, dass dies auch beschlossen werden darf" die Runde.

Nachdem der BGH durch diese erste Jahrhundertentscheidung das Recht vom Kopf wieder auf die Füße gestellt hatte, entschied der Gesetzgeber sich für eine punktuelle Erweiterung der Beschlusskompetenzen (vgl. z. B. §§ 12, 16 Abs. 3 und 4, 21 Abs. 7 und 22 Abs. 2 WEG).

Ab 1.7.2007 wurde damit das Einstimmigkeitserfordernis zugunsten des Mehrheitsbeschlusses zurückgedrängt.

Wohnungseigentum

Zur quantitativen Verbreitung von Wohnungseigentum liegen zwar keine präzisen Erhebungen vor. Dennoch kann Folgendes festgestellt werden: In den 1950er Jahren gab es kaum Wohnungseigentum. Auch in den 1960er Jahren änderte sich hieran nicht viel. Die vorhandenen WEG-Anlagen waren – aus heutiger Sicht – eher Kleinanlagen. In den 1970er Jahren kam es durch die Bauherrnmodelle und durch Aktivitäten großer Wohnungsgesellschaften zu den ersten Großanlagen mit zum Teil bis zu über 1.000 Wohneinheiten. In den 1980er Jahren entdeckten Kapitalanleger endgültig das Wohnungseigentum für sich. Das ursprünglich für „Selbstnutzer" gedachte Gesetz (WEG) wurde jetzt vor dem Hintergrund der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten auch für Kapitalanleger attraktiv. In den 1990er Jahren litt das Image des Wohnungseigentums an den heute als „Schrottimmobilien" bezeichneten umgewandelten Altbauten. Hierbei haben die Banken zum Teil Finanzierungen von über 100 % des Erwerbspreises vorgenommen und damit die Nachfrage angeheizt. Ab 2000 kam es zu zahlreichen Großverkäufen ehemaliger Mietwohnungen.

Die Zahl der Wohnungseigentumseinheiten – genaue Zahlen liegen nicht vor – mag sich 1970 bei 500.000 Wohneinheiten bewegt haben und wurde nach dem Mikrozensus 2008 auf ca. 6,4 Mio. Wohnungen geschätzt (Statistisches Bundesamt in: Wirtschaft und Statistik 2009, S. 1003 f.).

2013 soll es bereits über 9,3 Mio. Wohnungseigentumseinheiten geben, d. h. 3 Mio. mehr als bisher vermutet (laut Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende der empirica ag, Forschung und Beratung, BVI-Magazin 04/2013, S. 7).

Die WEG-Novelle 2007 hat auch den vom BGH-Beschluss vom 2.6.2005 (ZMR 2005, 545 f.) entdeckten Verband (Wohnungseigentümergemeinschaft) gesetzlich kodifiziert (§ 10 Abs. 6 WEG). Dieser Verband hat die Möglichkeit, selber Rechte zu erwerben und geltend zu machen sowie Pflichten zu übernehmen und zu erfüllen.

Als Finanzierungsinstrument ist inzwischen neben Wohngeld und Sonderumlage auch die Aufnahme eines Kredits durch den Verband von der Rechtsprechung anerkannt (BGH vom 28.9.2012, ZMR 2013, 127). Hierdurch besteht die Möglichkeit, dass einer Versteinerung des Wohnungseigentums entgegengewirkt wird und auch energetische Modernisierungen (vgl. § 22 Abs. 2 WEG) ermöglicht werden, selbst wenn der Amortisationszeitraum sich deutlich über 10 Jahre erstreckt und für ältere Wohnungseigentümer nicht mehr attraktiv ist. Die Wohnungseigentümer können sowohl die Aufnahme eines Kredits als auch eine modernisierende Instandsetzung mit einfachem Mehrheitsbeschluss realisieren.

Ein unverändert bestehendes Manko ist darin zu sehen, dass der anspruchsvolle Beruf des WEG-Verwalters berufsrechtlich überhaupt nicht geschützt ist. Aufgabe des (professionellen) WEG-Verwalters ist die Umsetzung von Beschlüssen. Dem aktuellen Verwalterbild entspricht es, ihn als „Vollzugsorgan mit einem gewissen Ausführungsermessen" zu bezeichnen.

Seit 1.7.2007 ist das WEG-Verfahren dem Regime der ZPO unterstellt; vorher galt die aufwändigere Amtsermittlung nach dem FGG a.F.

Wohngeldforderungen haben jetzt nach h.M. dinglichen Charakter und sind in der Zwangsversteigerung (vgl. § 10 Abs.1 Nr.2 ZVG) privilegiert.

Fazit

Das Wohnungseigentum hat sich in den letzten 65 Jahren im Wesentlichen bewährt. Die Wohnungseigentümer treffen kraft Gesetzes Rücksichtnahmepflichten unter dem Gesichtspunkt des Gemeinschaftsverhältnisses. Im Übrigen müssen sie sich im Wesentlichen der Mehrheitsmacht beugen, solange nicht Eingriffe in den Kernbereich des Wohnungseigentums drohen oder der Gemeinschaft die (gesetzliche oder vereinbarte) formelle Beschlusskompetenz fehlt. Moderne Teilungserklärungen enthalten sog. Öffnungsklauseln (Anpassungsvereinbarungen), die weitere Rechtsmaterien der Mehrheitsmacht (einfache oder auch qualifizierte Mehrheiten können qua Vereinbarung konstituiert werden) unterstellt. Das seit 1.7.2007 reformierte WEG ermöglicht es, Wohnungseigentum sowohl der aktuellen Gesetzeslage als auch den Marktverhältnissen anzupassen, ohne dass immer sämtliche Wohnungseigentümer ihre Zustimmung erteilen müssten. ■

INHALT

MIETRECHT

110 BGB §§ 536, 812, 814
Ungerechtfertigte Bereicherung; Rückforderung der trotz angezeigtem Mangel der Mietsache vorbehaltlos weiter gezahlten Miete

110 BGB §§ 241 Abs. 2, 278, 280 Abs. 1, 535 Abs. 1
Feststellungsklage; mögliche Erkrankung des Mieters durch Asbestfasern

110 BGB §§ 305 ff., 550
Wirksamkeit einer doppelten Schriftformklausel in AGB

WEG-RECHT

111 WEG § 24
Kausalität des Ladungsfehlers

111 WEG § 28
Inhaltliche Anforderungen an einen Wirtschaftsplan

111 WEG §§ 22 ff.
Grundsatzbeschluss zu Glasveranden auf Terrassen

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

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

DW HAUFE

Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

MIETRECHT

BGB §§ 536, 812, 814

Ungerechtfertigte Bereicherung; Rückforderung der trotz angezeigtem Mangel der Mietsache vorbehaltlos weiter gezahlten Miete

Zeigt der Mieter einen Mangel der Mietsache an, zahlt aber die ungekürzte Miete vorbehaltlos weiter, so ist eine Rückforderung in der Regel gemäß § 814 BGB ausgeschlossen, da von der Kenntnis des Mieters vom Minderungsrecht auszugehen ist.

KG, Beschluss vom 2.12.2012, 8 U 286/11

Bedeutung für die Praxis

Zutreffend ist zwar, dass § 814 BGB eine Kenntnis des Bereicherungsgläubigers vom Nichtbestehen der Verbindlichkeit erfordert, und dass Zweifel daran, dass diese Voraussetzung vorliegt, zu Lasten des darlegungs- und beweispflichtigen Leistungsempfängers gehen. Jedoch bedeutet dies nicht, dass die Berufung auf die Wirkung des § 814 BGB wegen der Behauptung der Klägerin, rechtsirrtümlich von einem Zustimmungserfordernis der Beklagten für die Minderung ausgegangen zu sein, unschlüssig wäre. Die übliche Rechtskenntnis in einschlägigen Kreisen führt zu einem Anscheinsbeweis. Dass im Regelfall beim heutigen Kenntnisstand der beteiligten (Mieter-)Kreise von deren Rechtskenntnis einer Minderungsbefugnis auszugehen und damit die Vorschrift des § 814 BGB anzuwenden ist, entspricht der Rechtsprechung des BGH.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 241 Abs. 2, 278, 280 Abs. 1, 535 Abs. 1

Feststellungsklage; mögliche Erkrankung des Mieters durch Asbestfasern

Werden Vinylasbestplatten in einer Mietwohnung ohne besondere Staubschutzvorkehrungen entfernt, muss der Vermieter als Auftraggeber der Renovierung für die dem Mieter daraus erwachsenden Gesundheitsschäden einstehen.

LG Berlin, Urteil vom 21.12.2012 – 65 S 200/12

Bedeutung für die Praxis

Die Vermieterin hat den Mietern für ihnen aus der fehlerhaften Behandlung und Bearbeitung von Vinylasbestplatten und der nicht unverzüglichen Abdeckung beschädigter Vinylasbestplatten zuvor erwachsende Gesundheitsschäden einzustehen und diesbezügliche Schäden zu ersetzen. Das von der Vermieterin beauftragte Unternehmen hat diese Vinylasbestplatten unter Verletzung der Regeln der Technik im vorderen Flurbereich der Wohnung entfernt. Die beschädigten Vinylasbestplatten sind ohne besondere Staubschutzvorkehrungen entfernt worden. Es erfolgte weder eine Absicherung gegen Staub (Befeuchtung und Sicherung von Nachbarbereichen) noch ein Aufsaugen der Reste und ein Binden ggf. vorhandener Reste durch Aufbringen einer Haftdispersion. Zwar hat ein Sachverständiger in einem Gutachten zusammenfassend ausgeführt, dass das Risiko einer tödlichen Tumorerkrankung für die Mieter infolge unsachgemäßer Asbestsanierung „sehr gering" sei, weil wegen der geringen Anzahl der betroffenen Personen nicht mit dem Auftreten einer bösartigen Erkrankung zu rechnen sei. Folglich ist die Verwirklichung des Risikos, also die Erkrankung der Mieter durch eine Asbestfaser, eher unwahrscheinlich. Allerdings ist das Risiko in dem Gutachten nicht ausgeschlossen worden und auch die sachverständigen Ergänzungen zu dem Gutachten haben ergeben, dass aufgrund der Exposition der Mieter die Möglichkeit der Erkrankung das allgemeine Lebensrisiko übersteigt. Aber auch wenn das Risiko für die Mieter relativ gering ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie Asbestfasern eingeatmet haben, sich eine Faser im Gewebe der Lunge oder des Rippenfells einnistet und zu einer tödlichen Erkrankung führt. Obgleich die statistischen Werte und Ausgangsbetrachtungen nur ein sehr geringes Risiko für die Mieter ergeben, durch Asbestfasern verursacht schwerwiegend, meist tödlich zu erkranken, kann die Berufungskammer einen Anspruch der Mieter hier nicht ausschließen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits eine Asbestfaser zu entsprechenden Erkrankungen führen kann, auch wenn dies statistisch nur einen Fall unter 25.000 Einwohnern trifft.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 305 ff., 550

Wirksamkeit einer doppelten Schriftformklausel in AGB

1. Für einen Ausschluss einer mündlichen Änderung der doppelten Schriftformklausel besteht im Hinblick auf die gesetzliche Regelung des § 550 BGB auf Seiten beider Vertragsparteien ein anerkennenswertes Bedürfnis.
2. Die Schriftformklausel steht nicht in Widerspruch zu einer zugleich vereinbarten Schriftformheilungsklausel, da diese gerade nur in dem Fall einschlägig ist, dass trotz der vereinbarten doppelten Schriftformklausel eine mündlich getroffene Vereinbarung der Parteien wirksam ist.

OLG Frankfurt, Urteil vom 18. März 2013, 2 U 179/12

Bedeutung für die Praxis

Die Schriftformklausel ist wirksam. Diese Vertragsklausel schließt es aus, dass die Mietvertragsparteien im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit die vereinbarte Schriftformklausel einschließlich der Klausel, welche eine mündliche Abänderung der Schriftformklausel ausschließt, mündlich abändern, insbesondere ihrerseits wieder aufheben. Damit schließen sie zugleich aus, dass die Vertragsparteien nachträglich eine mündliche Vereinbarung treffen, welche nach der gesetzlichen Regelung des § 305 b BGB als individuelle Vertragsabrede Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen hätte. Für einen solchen Ausschluss einer mündlichen Änderung der doppelten Schriftformklausel besteht aber auf Seiten beider Vertragsparteien ein anerkennenswertes Bedürfnis. Die Sicherheit, dass ein Mietvertrag die schriftliche Form wahrt, kann für beide Vertragsparteien letztlich nur in der Weise hergestellt werden, dass sie tatsächlich unwiderruflich die Einhaltung der schriftlichen Form für jegliche Neben- und Ergänzungsabreden vorsehen. Diese Wertung gilt nicht allein im Falle einer individualvertraglich vereinbarten doppelten Schriftformklausel, sondern auch bei Vereinbarung der Unwiderruflichkeit der doppelten Schriftformklausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Die Schriftformklausel ist auch nicht deshalb unwirksam, weil sie in Widerspruch zu der Schriftformheilungsklausel steht. Diese ist gerade nur in dem Fall einschlägig, dass trotz

der vereinbarten doppelten Schriftformklausel eine mündlich getroffene Vereinbarung der Parteien wirksam wäre. Ob die Wirksamkeit einer mündlichen Vereinbarung der Vertragsparteien angesichts der doppelten Schriftformklausel überhaupt möglich ist, kann hierbei dahinstehen.
Die Vermieterin hat mit der Kombination der vorgesehenen und mit der Mieterin vereinbarten Regelungen ersichtlich versucht, weitestgehend die Möglichkeit auszuschließen, dass es zu einer ordentlichen Kündbarkeit des für eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossenen Mietvertrages kommt, und parallel alle dieses Ziel verfolgenden Vertragsklauseln in den Vertrag aufgenommen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG § 24

Kausalität des Ladungsfehlers

1. (Nur) Bei einem Ladungsmangel, der als Verstoß gegen elementare Mitwirkungsrechte einzustufen ist, kann eine Kausalitätsprüfung entbehrlich sein.
2. Bei eindeutiger jahrelanger Lagerbildung kann eine Kausalität eines Ladungsfehlers verneint werden.
3. Moniert ein Bevollmächtigter nicht die Anwesenheit eines Anwalts, so kann der Vollmachtgeber sich auf einen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung nicht berufen.
4. Zum Ermessen der Eigentümer bei der Gartengestaltung.

LG Berlin, Urteil vom 05. Februar 2013, 85 S 31/12

Bedeutung für die Praxis
Ein Einberufungsmangel führt nur dann zur Ungültigkeit des Beschlusses, wenn er sich kausal auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat. Diese Kausalität wird in der Regel allerdings vermutet. Für die mangelnde Kausalität des Einberufungsmangels sind deshalb die verklagten Wohnungseigentümer darlegungs- und beweispflichtig. Wenn mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch bei Anwesenheit des Anfechtenden kein abweichendes Beschlussergebnis zustande gekommen wäre, ist die Kausalität zu verneinen. Wenn z. B. schon im Vorfeld der Versammlung sehr konträre Auffassungen und Interessen zu Tage traten und sich nahezu sämtliche Wohnungseigentümer vehement gegen die von der Anfechtenden beabsichtigte und zu großen Teilen damals umgesetzte Gartengestaltung ausgesprochen und teilweise bereits gerichtliche Schritte angekündigt haben, liegt ein solcher Ausnahmefall vor.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 28

Inhaltliche Anforderungen an einen Wirtschaftsplan

In dem Gesamtwirtschaftsplan müssen die (künftigen) Hausgeldvorschüsse der Wohnungseigentümer nicht ausdrücklich als Einnahmen aufgeführt werden. Der (Einzel-)Wirtschaftsplan zielt nicht allein auf den Ausweis der anteiligen Vorschussverbindlichkeit des einzelnen Wohnungseigentümers. Vielmehr muss er auch erkennen lassen, ob die Liquidität der Gemeinschaft gewährleistet ist. Aber es ist dennoch ausreichend, wenn sich aus dem Gesamtzusammenhang ergibt, dass die durch die sonstigen Vermögenszuflüsse nicht gedeckten voraussichtlichen Ausgaben durch Hausgeldvorschüsse aufgebracht werden sollen. Die Uneinbringlichkeit von Hausgeldern ist vor diesem Hintergrund ausgabenerhöhend zu berücksichtigen und muss sich bereits aus dem Gesamtwirtschaftsplan ergeben

BGH, Urteil vom 7. Juni 2013, V ZR 211/12

Bedeutung für die Praxis
Es erscheint schon nach dem Grundsatz des „sichersten Wegs" sinnvoll, im Gesamtwirtschaftsplan darauf zu verweisen, dass nach dem Verteilerschlüssel „MEA" (oder einem anderen in der WEG geltenden Verteilerschlüssel) alle Eigentümer anteilig zahlungspflichtig sein sollen. Dies mag zwar im Einzelfall evident oder gar überflüssig sein. Trotzdem gilt: Was nicht schadet, das nützt oder vermeidet - wie hier - einen sinnlosen, wenn auch erfolgreichen Rechtsstreit. Wird ein anfechtungsgeneigter Wohnungseigentümer in seinem Einzelwirtschaftsplan allerdings mit einer seinem Miteigentumsanteil (MEA) entsprechenden Quote belastet, so macht dies bereits klar, dass auch die übrigen Miteigentümer entsprechend deren Quoten zur Wohngeldzahlung verpflichtet sind bzw. sein sollen. Wenn die Gemeinschaft erkennt, dass einzelne Eigentümer nicht werden zahlen können, rechtfertigt dies keine „faktische Freistellung" der insolventen Eigentümer. Richtigerweise ist dann der Gesamtbetrag der zu tragenden Ausgaben um die zu erwartenden Wohngeldausfälle zu erhöhen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 22 ff.

Grundsatzbeschluss zu Glasveranden auf Terrassen

Auch bei Vorliegen eines bestandskräftigen Eigentümergrundsatzbeschlusses, wonach der Bau von Glasveranden auf Terrassen grundsätzlich genehmigt wird, kann ein Eigentümer aus Gründen des Bestandsschutzes oder aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz keine Rechte herleiten, wenn er seine Terrassenfläche ohne Wissen und Genehmigung der übrigen Wohnungseigentümer verändert hat.

OLG München, Beschluss vom 31.07.2013, 32 Wx 129/13

Bedeutung für die Praxis
Grundsatz- bzw. Grundlagenbeschlüsse sind in der Praxis hilfreich, etwa um dem Verwalter Richtlinien für die Einholung von Angeboten zu geben oder - wie hier - um dem Eigentümer eine gewisse Planungssicherheit zu verschaffen. Trotzdem besteht immer wegen der Unbestimmtheit im Beschlusstext die latente Gefahr einer Anfechtungsklage oder gar einer Nichtigkeitsfeststellungsklage, die zeitlich unbegrenzt möglich ist. Es ist demnach wichtig, im Beschlusstext zu verdeutlichen, welche Fragen noch durch einen nachfolgenden Ausführungsbeschluss geklärt werden sollen und welche der Grundlagenbeschluss selbst verbindlich regeln will. Das OLG konnte diese Fragen hier offen lassen, da selbst bei Wirksamkeit des Grundbeschlusses die vorgenommene Baumaßnahme hiervon nicht gedeckt war.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

DW-CRIME TIME IN DER NACHBARSCHAFT

Hausmeister Hofers erster Fall

„Es dämmerte. Plötzlich ein Schrei und …“
„Und?“
Sie schlug mit der flachen Hand auf den Kühlschrank.
„Ein Schlag, ein Bersten und das Geräusch eines Körpers, der ins Wasser fällt. Und dann …“„… dann was?“ „Stille. Tödliche Stille.“
Zunächst hält Andreas Hofer das für die Spinnerei der etwas überdrehten Nachbarin Alice Winterfeld. Doch schon am nächsten Tag wird eine Leiche aus dem Kanal gezogen. Eigentlich hatte sich der ehemalige Afghanistansoldat auf seinen ruhigen Job als Hausmeister und Concierge in einer Wohnanlage gefreut. Doch die rüstige Alice lässt nicht locker. Gemeinsam machen Sie sich auf die Suche nach dem Mörder der jungen Amerikanerin.

Neugierig geworden? Alles Weitere in Michael Koglins packenden Krimi „Mord am Kanal“, der exklusiv für „Die Wohnungswirtschaft“ von dem renomierten Krimiautor- zum 65. Jubiläum geschrieben wurde. Sie erhalten den Krimi über den QR-Code als blätterbares PDF, als Download oder www.diewohnungswirtschaft.de

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

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

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, Randolf Jessl, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,
Telefax: 040520103-12, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,
www.diewohnungswirtschaft.de

Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
www.diewohnungswirtschaft.de

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

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

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

ANZEIGEN
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

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 121,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 162,00 € jährlich. Einzelheft 13,50 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit 1. Januar 2013).

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

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

Jetzt gleich anfordern!

Per Fax: 0800/5050446 (kostenlos)

Per Post: Haufe Service Center GmbH
Postfach, 79091 Freiburg

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

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

12 Ausgaben nur
€ 121,-

Ihre
Prämie

☐ **Ja,** ich abonniere **„DW Die Wohnungswirtschaft“** für mind. 1 Jahr zum Preis von € 121,- inkl. MwSt. und Versand. Das Abonnement verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn ich den Bezug nicht spätestens 4 Wochen vor Ende eines Bezugsjahres schriftlich kündige.

Name, Vorname

Straße, Nr

PLZ | Ort

Telefon

E-Mail

Ich zahle ☐ per Rechnung ☐ bequem per Bankeinzug

Kontonummer | BLZ

Name der Bank

Datum | Unterschrift

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

Bestellnummer: A06504VJ
Werbenummer: 02687665
Prämienbestellnummer: 6073212

HAUFE.

Partner der Wohnungswirtschaft

BLOME®

...einfach gute Bäder!

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

„Die Vorteile der Renovierung mit Blome liegen auf der Hand:
die Schnelligkeit der Renovierung, die Sauberkeit der Baustelle und
die Tatsache, dass in bewohntem Zustand renoviert werden kann.“

Ingrid Wagner, Vorstandsmitglied und Geschäftsführerin EWG Hagen

EWG Hagen eG
Wohnungsgenossenschaft
Gut und sicher wohnen. Seit 1892.