



THEMA DES MONATS

# Planung mit Licht – Forschung, Wirkung, Empfinden

MANAGEMENT

## Digitale Welt

Aktuelle App-Angebote  
für die Wohnungswirtschaft

WOHNUNGSPOLITIK

## Städtebauförderung

Bericht über den 5. Bundeskongress  
Nationale Stadtentwicklungspolitik

GEBÄUDE UND TECHNIK

## Trinkwasserverordnung

Erweiterte Pflichten  
für die Wohnungswirtschaft

# NA KLAR, SIND WIR AUF DEM HOLZWEG

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



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

Ausführliche Informationen zu Holz 8: [www.bo-wohnungswirtschaft.de](http://www.bo-wohnungswirtschaft.de)

# Mehrwert Licht

EDITORIAL

Die dunkle Jahreszeit ist da: Passend zum Herbst widmen wir uns dem Thema Licht. Die Dimension, die dieses Thema für uns Menschen hat, ist enorm. Gesundheitliche Aspekte, Wohlbefinden, Energieeinsparung, Sicherheitsempfinden in Gebäuden und Wohnanlagen bis hin zur Reduzierung von Vandalismus können durch kluge Lichtplanung verbessert werden. Ab Seite 8 präsentieren wir Ihnen in unserem Thema des Monats unter anderem ein hochaktuelles Forschungsvorhaben, das zeitgleich mit dem Erscheinen des Heftes startet.

Neugierig auf das Thema Licht? Prima, die Redaktion bietet Ihnen einen besonderen Service an: Vom 15. bis 20. April 2012 findet in Frankfurt die Messe Light+Building statt – die Leistungsschau der Lichtbranche. Zusammen mit der Messe Frankfurt bieten wir den Abonnenten der DW einen exklusiven Einblick in die Lichtbranche. Für einen kleinen Kreis werden wir einen Messerundgang organisieren – und zwar nur zu Firmen, die sich bereits mit den Anforderungen der Wohnungswirtschaft beschäftigt haben und Ihnen die richtigen Ansprechpartner auf dem Messestand zur Seite stellen.

Sollten Sie Interesse haben, melden Sie sich bitte unter [redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de) an. Die Teilnahme ist kostenfrei, aber mit Sicherheit nicht umsonst. Die ersten zehn verbindlichen Anmeldungen nehmen wir an, danach entscheidet das Los über die verbleibenden fünf Plätze. Wie gesagt: ein exklusives Angebot!

## Neue Trinkwasserverordnung

Die neue Trinkwasserverordnung ist am 1. November 2011 in Kraft getreten – und wird voraussichtlich noch einmal nachgebessert. Das Bundesministe-

rium für Gesundheit plant angeblich eine Anpassung der Regelungen zu den Legionellentests. Dabei ist die Verlängerung des Prüfintervals in Aussicht gestellt worden. An dem mit der Prüfung verbundenen Kosten- und Bürokratieaufwand war von den wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbänden Kritik geäußert worden. Zudem soll die Kapazität in den Laboren und Behörden nicht vorhanden sein. Ab Seite 64 stellen wir Ihnen erst einmal den Stand der Dinge zum Redaktionsschluss vor.

## DW-Jahresplaner 2012

Dieser Ausgabe der DW liegt wieder der große Jahreskalender bei. Mit allen wichtigen Terminen, wie den Verbands- und Arbeitstagungen, Messen und Kongressen, bietet er Ihnen eine Grundlage für die Planung des nächsten Jahres.

Herzlichst  
Ihre



Ulrike Silberberg  
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft  
[ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de](mailto:ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de)



IHR ZUVERLÄSSIGER  
PARTNER

## Kautionsmanagement für Fortgeschrittene.

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

[www.aareal-account-kautionen.com](http://www.aareal-account-kautionen.com)

AAcount<sup>®</sup>  
Kautionen



Aareal Bank



## DREI FRAGEN AN ...



Quelle: SAGA GWG,  
Foto: Sebastian Volmert

**Lutz Basse ist seit 1973 in der Wohnungswirtschaft tätig. Seit 1999 fungiert er als Vorstandsvorsitzender der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und Sprecher der**

**Geschäftsführung der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg. Lutz Basse ist Mitglied im GdW-Verbandsrat und im VNW-Verbandsausschuss.**

### Gar nicht einverstanden bin ich ...

*... mit der aktuellen Einschätzung zur Stadtentwicklungspolitik auf Bundesebene. Das ist nicht nur eine Frage des finanziellen Engagements, sondern insbesondere auch der Sicherung der Kompetenzen. Angesichts der Urbanisierungsprozesse im Hinblick auf Metropolenbildung, demografische Veränderungen, ökologische Herausforderungen und sozialer Ausgleichsfunktionen muss ein nahtloses Zusammenspiel von Bund und Ländern erfolgen, um in Deutschland das Erfolgsmodell einer integrativen Stadtentwicklungspolitik abzusichern.*

### Ich bin sehr damit einverstanden ...

*... und habe mich unheimlich gefreut, dass Hamburg – ganz im Gegensatz zum Bund – ein Bündnis für das Wohnen auf die Beine gestellt hat, das alle großen wohnungswirtschaftlichen Verbände unterzeichnet und selbst die Mietervereine begleitet haben. Das Bündnis verpflichtet alle Beteiligten auf gemeinsame Ziele – zum Thema Neubau und Ökologie, zum sozialen Ausgleich in den Quartieren, selbst der Erhalt der Backsteinstadt ist Bestandteil dieser Übereinkunft. Für mich ein Musterbeispiel moderner, interdisziplinärer, auf Integration ausgerichteter Stadtentwicklung. So macht man das heute!*

### Eines Tages, in nicht allzu ferner Zukunft...

*... sehe ich mit großer Sorge, dass wir im Kontext und infolge der aktuellen europäischen Entwicklung unser Sozialsystem als Ganzes nicht mehr werden finanzieren können. Wir werden eine größere soziale Spreizung bewältigen müssen. Der Entfall der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Staaten wird mit einem Verlust an Vertrauen in Politik und Demokratie einhergehen. Auch dies wird sich in der Stadtentwicklung widerspiegeln!*

*Die Antworten notierte Bärbel Wegner, Hamburg*



Quelle: Velux/Adam Merck

Zum Titel:

*Das Thema des Monats befasst sich mit dem alltäglichen Gegenstand Licht. Welche Technologien und Konzepte sinnvoll sind, welche Chancen und Herausforderungen sich mit dem Einsatz von Licht ergeben, lesen Sie ab Seite 8*

## Wohnungspolitik

Deutsches Ordnungsrecht im Bereich der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energien wird zunehmend durch europäische Richtlinien bestimmt: Beispielsweise beeinflusst die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden maßgeblich die Novelle der EnEV 2012. Im Laufe des Jahres 2012 wird auch ein Entwurf für eine Novellierung des EEWärmeG erwartet. Welche Auswirkungen europäische Verordnungen und Richtlinien für die deutsche Wohnungswirtschaft haben, welche Änderungen der nationalen Gesetzgebung in den nächsten Jahren zu erwarten sind und wie sie zu bewerten sind, erklärt die DW ab Seite 18

11 / 11

INHALT

## EDITORIAL

1 Mehrwert Licht

## 4 MELDUNGEN TEIL I

### THEMA DES MONATS MEHRWERT LICHT

- 8 Energieeinsparung, Wohlbefinden, Sicherheitsaspekte  
**Licht – eine komplexe Aufgabe**
- 10 Velux Model Home 2020  
**Modernisiertes Siedlerhaus: Tageslicht optimal nutzen**
- 12 Interview mit Lichtplaner Professor Peter Andres  
**Licht ist für den Menschen ein Grundnahrungsmittel**
- 14 Planung von Beleuchtung  
**Treppauf, treppab, durch lange Flure**
- 16 Light+Building 2012 in Frankfurt am Main  
**Energieeffizienz und Smart Grids im Fokus der Weltleitmesse**

## WOHNUNGSPOLITIK

- 18 Auswirkungen für die deutsche Wohnungswirtschaft  
**Energieeffizienz und erneuerbare Energien in der europäischen Rechtsetzung**
- 22 5. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik  
**Verlässlichkeit ist das A und O der Städtebauförderung**

## STÄDTEBAU

- 24 OB-Broschüre  
**Städte machen sich für ein nachhaltiges Deutschland stark**
- 26 Wohnumfeldgestaltung  
**Mitwirkung als entscheidendes Erfolgskriterium**
- 28 Europa-Kolumne  
**La Courrouze – die erste Ökosiedlung in der Bretagne**

## WOHNUNGSMARKT

- 30 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
**Forschungsprojekt Mehrfachverkäufe von Mietwohnungsbeständen**

## 33 MELDUNGEN TEIL II

## Wohnungsmarkt

In den vergangenen Jahren erregten Transaktionen einer Reihe großer Mietwohnungsportfolios über Fachkreise hinausgehend Aufmerksamkeit. Sie wiesen nicht nur mit bis zu rund 130.000 Wohneinheiten eine neue Größe, sondern auch auf dem deutschen Markt bisher unbekannte Akteure und neue Geschäftsmodelle auf. Ausmaß, Akteursstrukturen und Auswirkungen dieser Verkäufe untersuchte 2007 erstmals eine BBR-Studie. Es zeigte sich, dass Wiederverkäufe bereits gehandelter Portfolios ein zunehmend wichtiges Segment des Transaktionsmarkts darstellen, detaillierte Informationen über mehrfach gehandelte Portfolios aber weitgehend fehlen. Die Ergebnisse einer Folgeuntersuchung stellt die DW vor.

Seite 30

## Unternehmen

Für die GdW-Wohnungswirtschaft stehen die Menschen und nicht allein die Rendite im Mittelpunkt des Handelns. Wichtig ist, die soziale Stabilität in den Quartieren zu sichern. Funktionierende Nachbarschaften sind ein zentraler Baustein der Unternehmensstrategie, da sie neben der Vermietbarkeit auch den langfristigen Erfolg und damit die Finanzkraft der Wohnungsunternehmen beeinflussen (siehe auch unser letztes Brandenburger-Hof-Gespräch in DW 10/2011). Soziales Management hat auch für die kommunale SAGA GWG in Hamburg große Bedeutung. Mehr über ihr Wirken ab



Quelle: SAGA GWG, Foto: Andreas Bock

Seite 58

## MANAGEMENT

- 38 Bilanz- und Steuerwissen  
**Altersteilzeit- und Pensionsverpflichtungen nach BilMoG**
- 41 PersonalKomm  
**Herausforderungen und Lösungswege für die Wohnungswirtschaft**
- 42 Praktika in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
**Fundierte Ausbildung ist unverzichtbar**
- 44 Und App geht die Post  
**Wohnungswirtschaft kommt bei Apps auf den Geschmack**

## UNTERNEHMEN

- 48 Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
**Wohnzukunft: Positionen, Visionen, Optionen**
- 49 Interview mit Dr. Joachim Wege, Verbandsdirektor des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
**„Interessenvertretung und Information bleibt wichtigste Funktion“**
- 50 125 Jahre bbg Berliner Baugenossenschaft eG  
**Vom „Jedermann Hausbesitzer“ zu „bei uns wohnt sich's gut“**
- 52 Rolle und Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften bekannter machen  
**Start der Kampagnen zum Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012**
- 54 Bilanz nach fünf Jahren  
**Vereinigung von kleiner mit großer Genossenschaft – Vorteile für alle Seiten**
- 56 Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG  
**Repräsentatives Bürgerhaus – ein Bau mit besonderer Tradition**
- 58 Soziales Management  
**Funktionierende Nachbarschaften sind ein zentraler Baustein der Unternehmensstrategie**

## GEBÄUDE UND TECHNIK

- 62 Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR)  
**Faire Wasserpreise? Ergebnisse eines Forschungsprojekts**
- 64 Novelle der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2011)  
**Neue Pflichten für die Wohnungswirtschaft – Bewertung und Empfehlungen des GdW**

## RECHT

- 67 Mietrecht
- 68 WEG-Recht

## 70 PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

## 72 BÜCHER

## 73 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

## 74 PERSONEN

## 80 VORSCHAU / IMPRESSUM

Melden Sie sich kostenfrei an unter:  
[www.haufe.de/immobilien/newsletter](http://www.haufe.de/immobilien/newsletter)

Kolumne Finanzmarktbericht

## Profis und Amateure

Wenn es um die Erbringung von Dienstleistungen oder den Abschluss von Geschäften geht, möchte jeder, dass der Gegenüber sein Handwerk versteht – also ein Profi ist. Trotz diverser Finanz- und Banken Krisen, einem sich weiter drehenden Personalkarussell und regelmäßig wechselnden Ansprechpartnern sind im Bereich der Finanzwirtschaft in der Regel Profis – oder zumindest Fachleute – am Werk. Etwas anders verhält es sich mit Bereichen, die weniger im Fokus der Öffentlichkeit stehen.

Seit nunmehr fast vier Jahren begleiten wir Wohnungsunternehmen bei der Durchsetzung von Entschädigungsansprüchen für die Eintragung von Leitungs- und Anlagenrechten gegenüber diversen Versorgern. Dabei mussten wir feststellen, dass in dieser Branche neben fachlich versierten Experten auch relativ häufig Amateure bei ihrer „Arbeit“ anzutreffen sind. Dies betrifft in erster Linie Ansprechpartner bei kleineren Versorgern, wie beispielsweise Stadtwerken oder den typischen Wasser- und Abwasserzweckverbänden. Offensichtlich scheinen sich einige dieser Verbandsvorsteher – welche sich übrigens nicht selten wie kleine Könige aufführen – und deren Mitarbeiter mit der zugegeben schwierigen Materie nicht auszukennen oder sie verschließen ihre Augen bewusst vor den Folgen ihres Handelns. Da werden Leitungs- und Anlagenrechte auf den eigenen Antrag hin von den zuständigen Behörden bescheinigt beziehungsweise genehmigt und dann beim Grundbuchamt zum Vollzug eingereicht. Damit ist der Fall für den Versorger erledigt – so hofft man zumindest. Dass anschließend aber noch vom Grundstückseigentümer

hierfür eine marktübliche Entschädigung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben verlangt wird, hat der eine oder andere Amateur offenbar nicht erwartet. Er lässt dann seine Dienstbarkeit schnell wieder löschen, um so die Entschädigung zu sparen. Dass der Grundstückseigentümer nach Löschung darauf bestehen kann, dass der Versorger die Leitung umverlegt – und dies in der Regel mit deutlich höheren Kosten als für die Entschädigung verbunden ist, bleibt unberücksichtigt – schließlich hat man ja erst einmal Geld gespart.

Völlig unverständlich ist ein uns jüngst untergekommen Fall, bei dem sich ein Verbandsvorsteher eines örtlichen Wasser- und Abwasserzweckverbandes seiner gesetzlichen Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung an den betroffenen Grundstückseigentümer trotz grundbuchlicher Sicherung der Leitung einfach verweigert. Noch bedenklicher ist es, wenn dieser Amateur einen Rechtsanwalt findet, welcher entweder aus eigener Unkenntnis des Sachverhalts oder in Erwartung seines „königlichen“ Honorars den irreführenden Verbandsvorsteher bei seiner Aktion auch noch unterstützt. Da bleibt nur die Hoffnung, dass in einem solchen Fall der zuständige Richter ein Profi ist und die Amateure – Verbandsvorsteher und Rechtsanwalt – „auf die Nase fallen“.

Aktuelle Zinskonditionen und weitere Finanznachrichten finden Sie unter <http://www.bbt-group.de/financial-news.html> im Internet.

*Sven Rudolph, BBT GmbH  
sven.rudolph@bbt-group.de*

*Kay Schorsch, BBT GmbH  
kay.schorsch@bbt-group.de*

Doppelwettbewerb Deutscher Bauherrenpreis 2011/2012

## Preisträger werden im Dezember 2011 bekannt gegeben

**Zu dem** von der Arbeitsgruppe Kooperation des GdW, BDA und DST in Zusammenarbeit mit dem Bund Deutscher Landschafts-Architekten BDLA und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz ausgelobten Doppelwettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis 2011/2012 sind 190 Projekte mit mehr als 11.000 fertig gestellten Wohnungen eingereicht worden. Die Namen der Preisträger werden im Dezember 2011 bekannt gegeben. Der Deutsche Bauherrenpreis Modernisierung 2011/2012 der Aktion „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“ im Wohnungsbau wird am 10. Januar 2012 im Rahmen der Deuba 2012 in Essen verliehen. In Verbindung mit der Preisverleihung findet zudem ein Symposium zum Thema „Nachhaltige Modernisierung und Denkmalschutz im Wohnungsbau“ statt. Am 21. Februar 2012 werden auf der bautec 2012 die Preisträger des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2011/2012 im Wohnungsbau geehrt. Unter dem Vorsitz von Bürgermeister Martin zur Nedden,

Leiter des Dezernats Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig und Vorsitzender des Bau- und Verkehrsausschusses des Deutschen Städtetages, zeichnete die Jury zehn Projekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2011/2012 aus; zehn weitere Projekte erhielten eine Besondere Anerkennung. Darüber hinaus wurde der Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“ einem Projekt zuerkannt. Im Rahmen der Preisverleihung können Interessierte das Symposium „Demografischer Wandel und Klimaschutz: Auswirkungen auf den Wohnungsneubau“ besuchen. Anlässlich der Preisverleihung erscheint eine Dokumentation mit einer Darstellung jener Projekte, die die zweite Stufe des Verfahrens erreicht hatten. Ferner werden die ausgezeichneten Projekte in einer Wanderausstellung präsentiert werden, die nach der Preisverleihung in Berlin eröffnet werden wird. Weitere Informationen: Dörte Ganschow, GdW, Telefon: 030 82403-177, [ganschow@gdw.de](mailto:ganschow@gdw.de)

**DW**

DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

ONLINE-ARCHIV

Haufe Hammonia

### Online-Archiv der DW

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

**Zukunftspreis**

## Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Wohnungsgesellschaft

Kreislaufdarlehensgesellschaft

Baugenossenschaft

Wohnbaugenossenschaft

Siedlungsverein

Wohnbauverein

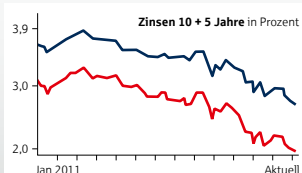
Spar- und Bauverein

Siedlungsgesellschaft

www.q-gmbh.com

### Chancen nutzen:

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



### Interessiert? Ich bin für Sie da:

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

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





Einmaliger Panoramablick auf die Holzhalbinsel, dem östlichen Tor der Hansestadt Rostock. Am Warnowufer baut die WIRO 250 Mietwohnungen. Quelle: Wiro

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

## 250 neue Wohnungen mit Rostocks schönstem Ausblick

**Mit der Erschließung** ihrer Grundstücke auf der Holzhalbinsel setzte die WIRO Wohnen in Rostock im Jahr 2007 den Grundstein für ein neues Quartier am östlichen Tor zur Hansestadt. Jetzt plant das kommunale Wohnungsunternehmen, in bester Wasserlage selbst zu bauen. Moderne Mietwohnungen sollen hier entstehen. Der Standort auf der Holzhalbinsel, dem östlichen Tor zur Stadt, umfasst ungefähr 20.000 Quadrat-

meter Bruttogeschossfläche für 250 Wohnungen. Drei Würfel, ein markantes Solitair- und ein U-förmiges Wohngebäude mit aufgesetztem Staffelgeschoss sollen städtebauliche Akzente setzen. Natur vor der Tür, fünf Minuten Fußweg in die Rostocker City – Plätze wie diese seien rar, sagt WIRO-Geschäftsführer Ralf Zimlich: „Dieses Viertel wird etwas ganz Besonderes, denn die Uferkante in der Hansestadt ist fast zu 100 Prozent bebaut.“

Vielältige Wohnungstypologien für Familien, Singles und Paare sind vorgesehen. Die Appartements und Maisonettewohnungen sollen zwischen 65 und 140 Quadratmetern Größe aufweisen. In Rostock steige das Interesse an innenstadtnahen Mietwohnungen. „Insbesondere im Innenstadtbereich fehlt es an Angeboten. Nur mit neuen Wohnungen lässt sich die hohe Nachfrage entlasten“, betont Zimlich. Die Höhe der Netto-

kaltmieten stehe noch nicht endgültig fest, werde sich aber an den ortsüblichen Preisen orientieren. Das Investitionsvolumen belaufe sich auf rund 25 Millionen Euro und stelle eine zukunftsweisende Kapitalanlage in den Eigenbestand dar, so der WIRO-Geschäftsführer. Im September 2011 fiel die Entscheidung für die B-Plan-Änderung. Die WIRO erwartet, dass Mitte 2012 das Baurecht für die neuen Wohnungen erteilt wird.

Tage der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften

## Sicher und selbstbestimmt – genossenschaftliches Wohnen

**Zu den** 20. Tagen Sächsischer Wohnungsgenossenschaften des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) trafen sich mehr als 300 Vertreter aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft im Internationalen Congress Center in Dresden. Jan Mücke, parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, betonte in seinem Vortrag, dass der demografische Wandel Auswirkungen auf fast alle Lebensbereiche habe, das Wohnen als Grundbedürfnis aber an erster Stelle stehe. Bis zum Jahr 2030 gibt es in Sachsen einen Zuwachs der älteren Bevölkerung um 29 Prozent. Das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ war laut Mücke bereits ein guter Anfang. In Sachsen profitierten davon 14 Wohnungsgenossenschaften mit rund zehn Millionen Euro. Professor Dr. Bernd

Raffelhüschchen, Direktor des Instituts für Finanzwissenschaften der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, referierte zu den sozialökonomischen Aspekten des längeren Lebens. Aus seiner Sicht hat die Immobilie die Funktion der Altersvorsorge übernommen und daneben auch gleichzeitig die Pflegevorsorge. Schon jetzt gibt es in Sachsen weniger familiäre Pflege als in den anderen Bundesländern. Eine stationäre Pflege ist für viele Ältere jedoch nicht finanzierbar. Hier sind vor allem die Wohnungsgenossenschaften prädestiniert, da sie sich aufgrund ihres Selbstverständnisses ein Leben lang in Gemeinschaft um ihre Mitglieder kümmern. Laut Wilma Jessen, Ministerialdirigentin des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Verbraucherschutz, wird es Sachsen als „Alterspionier“ als erstes Bundesland treffen. Um dies zu

bewältigen, müssen auch neue Partner wie beispielsweise die Krankenkassen gewonnen werden. Denn Zielsetzung sei die ambulante Pflege vor der stationären Pflege. Zudem erhielten auf der Tagung die Wewobau eG Zwickau, die Zwickauer Wohnungsgenossenschaft eG und die Eisenbahner-Woh-

nungsbaugenossenschaft Dresden eG einen erstmals verliehenen VSWG-Award. Und es gab noch einen Grund zum Feiern: Die fünf leistungsstärksten Auszubildenden der drei IHK-Bezirke Sachsens aus sächsischen Wohnungsgenossenschaften wurden für ihre Leistung vom Verband prämiert.



Die Tagung stand unter dem Motto „Sicher und selbstbestimmt wohnen – genossenschaftliches Wohnen“ und betrachtete unter anderem sozial- und gesundheitsökonomische Aspekte des längeren Lebens. Quelle: VSWG



## Zukunftswerkstätten: die Zukunft beginnt heute

Beschäftigung mit der Zukunft ist „in“. Viele Unternehmen und Institutionen, Kirchengemeinden oder Segelvereine veranstalten Seminare und Workshops zur Entwicklung von Konzepten für die Zukunftsgestaltung. Auch eine Reihe von Wohnungsunternehmen und Verbänden berichten über erfolgreiche Ansätze.

Für solche Veranstaltungen ist die Bezeichnung Zukunftswerkstatt eingeführt. Das klingt nach Blaumann und Ärmel hochkrepeln, nach Hammer und Meißel zum Bearbeiten des „Werkstücks Zukunft“. Für Robert Jungk, der Begriff und Konzept der Zukunftswerkstatt geprägt hat, waren die Veranstaltungen zunächst als Expertentreffen zur Abschätzung von Technologiefolgen und zur Politikbewertung konzipiert. Er sah die Aufgabe darin, in den Zukunftswerkstätten „mit Phantasie gegen Routine und Resignation anzugehen“. Bei Zukunftswerkstätten für Wohnungsunternehmen ist eines ganz zentral: Das Unternehmen muss über seine Zukunft nachdenken. Die Veranstaltung sollte deshalb auf die spezielle Kultur des Unternehmens, auf die Rahmenbedingungen der Mitarbeiter, der Kunden und der Produkte ausgerichtet werden.

Solch eine unternehmensspezifische Sicht wurde im vergangenen Monat mit einer mittelgroßen norddeutschen Genossenschaft erfolgreich erarbeitet. Alle Mitarbeiter sollten mitmachen, vom Vorstand und den Abteilungsleitern bis zu den Hauswarten. Die Ideen und Zukunftsvorstellungen jedes einzelnen Mitarbeiters sollten aufgenommen werden. Dazu eignet sich ein „Brainstorming“ mit Hilfe der

so genannten schriftlichen Diskussion besonders gut. Die Ziele und Vorschläge wurden von den Teilnehmern selbst oder von Gruppen gemeinsam eingebracht.

Die Arbeit in den Kleingruppen war besonders kreativ. Sie waren bewusst abteilungsübergreifend zusammengesetzt. Ideen flossen nur so, alle waren hellwach, motiviert und voll im Thema. Die Ergebnisse – an großen Wandtafeln sortiert – schufen eine Themenlandschaft. Die Themencluster wurden gemeinsam gewichtet: Dies war Grundlage der Arbeit in den Gruppen, die konkrete Vorschläge entwickelten. Welche Ziele und Maßnahmen besonders wichtig sind, wurde dann in einem Auswahlprozess näher bestimmt.

Die Breite der Vorschläge der Mitarbeiter war groß. Zukunftsthemen, wie der verstärkte Vertrieb über das Internet, Fragen des Sozialmanagements, der Portfolio- und Mietpolitik, wurden ebenso behandelt wie Fragen der Energieeffizienz.

Zukunftswerkstatt heißt aber nicht, dass man nur Visionen für später entwickelt. Viele der Vorschläge waren praktisch auf eine Verbesserung der heutigen Situation ausgerichtet. Dazu zählt die Verbesserung von Abläufen und abteilungsübergreifender Kommunikation und Kooperation: Mit der Umsetzung soll sofort begonnen werden. Die Zukunft beginnt also schon heute, mit ganz konkreten Fragen und Themen. Robert Jungk formuliert einfach und prägnant: „Das Morgen ist schon im Heute vorhanden.“

*Dr. Bernd Leutner  
F+B Forschung und Beratung  
für Wohnen, Immobilien und  
Umwelt GmbH*



## Sie sind Immobilien- verwalter. Werden Sie Schutzengel.

### Rauchwarnmelder vom Spezialisten für die Wohnungswirtschaft

Rauchwarnmelder retten im Ernstfall das Leben Ihrer Mieter. Und als Immobilienverwalter sollten Sie sich für Minol entscheiden. Denn neben unserem Rauchwarnmelder-Service bekommen Sie das ganze Know-how für die Wohnungswirtschaft mit dazu.

- Umfassender Service mit jährlicher Sicht- und Funktionsprüfung der Melder ohne Mehraufwand bei der Verwaltung
- Schneller und flexibler Einbau der Melder
- Umfassende rechtssichere Dokumentation
- 24h-Mieter-Hotline für Störanfragen

**Minol**  
Alles, was zählt.

Energieeinsparung, Wohlbefinden, Sicherheitsaspekte

# Licht – eine komplexe Aufgabe

Licht ist ein Element, das maßgeblich die Wahrnehmung beeinflusst und die Art, wie wir leben. Es verändert die Beziehung zur Umgebung allein schon durch die Tatsache, dass nur mit Licht Farben erkennbar sind. Dabei gibt es zwei große Blöcke, die unterschieden werden müssen: Tageslicht und künstliche Beleuchtung. Ein Thema mit zunehmender Relevanz für die Wohnungswirtschaft.



Die Attraktivität und die Nachfrage einer Wohnsiedlung kann durch eine überzeugende Lichtgestaltung gesteigert werden. Einen Mehrwert durch Licht zu schaffen, dies ist der Anspruch der lichtgestaltenden Ingenieure von Vogt & Partner aus Freiburg i. Br., den sie im so genannten Zentrum Huob in Pfäffikon umsetzten. Hier wurden Wohnen und Arbeiten, ein Kindergarten, eine Senioreneinrichtung in drei Gebäuden in Minergie-Standard vereint. Die Beleuchtung im Innenbereich versucht den Anforderungen der verschiedensten Nutzungen gerecht zu werden. So wurde zum Beispiel auf eine einfache Orientierung und speziell auf die verminderte Sehfähigkeit der älteren Bewohner Rücksicht genommen. Im Außenraum ergibt sich ein spannendes Zusammenspiel von Licht und Wasser.

Quelle: Vogt & Partner ([www.lichtgestaltung.eu](http://www.lichtgestaltung.eu)), Foto: Jürg Zimmermann, zimmermannfotografie

Was ist Licht? Physikalisch betrachtet, ist Licht eine elektromagnetische Wellenstrahlung wie Radiowellen, UV- und Röntgenstrahlung. Die Strahlen unterscheiden sich dabei in der Wellenlänge und dadurch in ihren Eigenschaften. In absoluter Dunkelheit können Menschen nichts sehen, was eine ganz entscheidende Wirkung von Licht ist. Bei geringer Beleuchtung können nur Grautöne erkannt werden, bei stärkerer Beleuchtung auch Farben. Licht ist dabei mehr als Helligkeit, es steuert unseren Lebensrhythmus, beeinflusst unser Wohlbefinden und erhöht die Leistungsfähigkeit.

Auch in puncto Energieeffizienz kommt das Thema Licht ins Spiel: Durch eine optimierte und kontrollierte Tageslichtnutzung kann der Einsatz von künstlicher Beleuchtung reduziert werden und so den Energieverbrauch eines Gebäudes verringern. Wie sich Tageslicht auch im Rahmen von Bestandsmodernisierungen nutzen lässt, stellen wir Ihnen auf den folgenden vier Seiten vor.

## Wohnumfeld und Fassaden

Künstliche Beleuchtung ist unter anderem ein wesentliches Element der Stadt- und Landschaftsplanung. Im Wohnumfeld trägt sie zum Sicherheitsempfinden von Bewohnerinnen und Bewohnern bei. Licht macht

### Lux und Lumen

Lichttechniker bezeichnen ihr Fach gerne als die „Wissenschaft von Lux und Lumen“. Beide Begriffe sind Maßeinheiten für zentrale lichttechnische Größen.

In Lux (lx) wird die Beleuchtungsstärke gemessen. Sie gibt an, wie viel Licht – lichttechnisch genauer: wie viel Lichtstrom – auf eine bestimmte Fläche fällt. Maß genommen wird mit einem Luxmeter. Im Büro sind beispielsweise zum Arbeiten am Schreibtisch mindestens 500 Lux Beleuchtungsstärke notwendig.

Der Lichtstrom wird in Lumen (lm) gemessen. Er beschreibt die von der Lampe in alle Richtungen abgestrahlte Leistung im sichtbaren Bereich. Zwei Beispiele: Eine Glühlampe hat 1.400 Lumen, eine zweiseitig gesockelte Halogenlampe bis zu 44.000 Lumen. Die Werte für den Lichtstrom der Lampen sind in den Produktlisten der Hersteller angegeben.

das Umfeld sichtbar, strukturiert es, gibt Kontur in der Dunkelheit und hilft bei der Orientierung.

Die funktionale Wegführung wird durch den geschickten Einsatz von Lichtquellen unterstützt. So können Wegehierarchien verdeutlicht, Plätze akzentuiert, eine bestimmte Funktion hervorgehoben sowie eine Nutzung befördert oder vermieden werden. Gleiches gilt für die Fassadenbeleuchtung: Mit einer gezielten Lichtgestaltung werden Gebäude aufgewertet und neue Images im Quartier transportiert. Beleuchtungs- und Farbszenarien können besondere Gebäudebereiche kenntlich machen, Eingangsbereiche hervorheben und dadurch die Identifikation unterstützen.

Die Wahl der richtigen Technologie – wie zum Beispiel der LED (Licht emittierende Diode oder Leuchtdiode) für die jeweilige Applikation – ist eine Voraussetzung für ein erfolgreiches Projekt. Gute Lichtlösungen vermeiden Angsträume, werten das Wohnumfeld auf und können zum Alleinstellungsmerkmal werden.

## Und im Gebäude?

Auch für Eingangsbereiche, Flure und Treppenhäuser gilt: Eine gute und zeitgemäße Planung ist durch nichts zu ersetzen. Energieeffizienz ist ein Ziel, neben der Gestaltung und Architektursprache, die dem Gebäude entspricht. Zu berücksichtigen sind jedoch die Bedürfnisse der Zielgruppen, die vorhandenen oder gewünschten Mieter: Alte Menschen haben andere Ansprüche an Helligkeit, Art oder Farbigkeit der Beleuchtung als junge Leute oder Familien.

Thema ist dabei natürlich heutzutage die LED-gestützte Beleuchtung. Nicht nur unter Energieaspekten, sondern auch hinsichtlich sicherheitstechnischer, funktionaler und wirtschaftlicher Erwägungen haben insbesondere Downlights mit LED gegenüber Leuchten mit herkömmlichen Lichtquellen die Nase vorn.

## Was bedeutet das für den Alltag?

Die Definition von Lichtqualität wurde in der Vergangenheit ausschließlich von der Lichttechnik und Energieeffizienz bestimmt. Die medizinische Forschung weiß heute, dass Licht Leistungsfähigkeit und Gesundheit der Menschen maßgeblich beeinflusst und volkswirtschaftlich Kosten in Milliarden-

höhe verursachen – oder einsparen – kann. Die Konsequenzen für die Gesundheit sind derart gewaltig, dass sämtliche Normen der DIN auf dem Prüfstand stehen und völlig überarbeitet werden. Die neuen Anforderungen werden auch vor der Wohnungswirtschaft nicht Halt machen.

Das Ziel ist es, besseres Licht zu erzielen, bei möglichst reduzierten Energiekosten. Wichtig ist, dass die Einzelmaßnahmen im Einklang mit der gesamten Modernisierungs- oder Entwicklungsmaßnahme stehen. Eine gute Lichtplanung, die Tageslicht optimal nutzt und Kunstlicht intelligent einsetzt, ist dabei das A und O.

## Herausforderungen

Bisher spiegeln viele Anwendungsbeispiele eher den hochwertigen Gewerbe- und Wohnungsbau wider. Sowohl eine gute Lichtplanung und -konzeption als auch viele Produkte bedeuten vielfach noch Mehrinvestitionen. Auch wenn die Preisentwicklung ansprechender, intelligenter und energieeffizienter Leuchten, Leuchtmittel und Lichtlösungen rückläufig ist, bleibt der Kostenaspekt für die Wohnungswirtschaft eine relevante Entscheidungsgröße.

Neben dem Kostenaspekt ist aber auch die langfristige Haltbarkeit, geringere Wartungsintensität oder gesicherte Ersatzteilbevorratung entscheidend. Dort kann eine moderne Lichtgestaltung punkten. Für diese Bereiche preiswerte und qualitätvolle Produkte und Dienstleistungen anzubieten, muss Anspruch von Planern, Herstellern und Industrie sein.

*Ulrike Silberberg*

## ÜBERSICHT

Energieeinsparung, Wohlbefinden, Sicherheitsaspekte	
<b>Licht – eine komplexe Aufgabe</b>	8
Velux Model Home 2020	
<b>Modernisiertes Siedlerhaus: Tageslicht optimal nutzen</b>	10
Interview mit Professor Peter Andres	
<b>Licht ist für den Menschen ein Grundnahrungsmittel</b>	12
Planung von Beleuchtung	
<b>Treppauf, treppab, durch lange Flure</b>	14
Light+Building 2012 in Frankfurt am Main	
<b>Energieeffizienz und Smart Grids im Fokus der Weltleitmesse</b>	16



Velux Model Home 2020

# Modernisiertes Siedlerhaus: Tageslicht optimal nutzen

Tageslicht steuert den Lebensrhythmus der Menschen, fördert das Wohlbefinden und steigert die Leistungsfähigkeit. Durch eine optimierte und kontrollierte Tageslichtnutzung kann der Einsatz künstlicher Beleuchtung reduziert werden. Zudem trägt die gezielte Nutzung von Tageslicht dazu bei, den Energieverbrauch eines Gebäudes zu verringern. Wie sich Tageslicht auch im Rahmen von Bestandsmodernisierungen effektiv nutzen lässt, zeigt das Velux Licht Aktiv Haus.

Das modernisierte Siedlerhaus mit einem neuen Erweiterungsanbau ist Teil des europaweiten Experiments Model Home 2020, in dessen Rahmen das Unternehmen sechs Konzepthäuser auf der Suche nach dem Bauen und Wohnen der Zukunft umsetzt.

Andres (siehe Interview) eine zentrale Rolle ein. Die Verfügbarkeit von Tageslicht und deren Wirkung werden durch die Berechnung des Tageslichtquotienten vergleichbar. Dieser international anerkannte Wert in Prozent trifft eine Aussage darüber, wie viel

Das Lichtkonzept verfolgt das Ziel, einen Großteil der Räume intensiv von Tageslicht durchfluten zu lassen, denn in diesem Fall kann auf den Einsatz von Kunstlicht verzichtet werden. Zudem muss dank der kontrollierten, solaren Energieeinträge über die



Wichtiger Bestandteil des Wettbewerbsentwurfs: die vorhandene Siedlungsstruktur wahren und den Anbau in das Straßenbild integrieren.

Quelle: Velux/Adam Mørk

Den Ausgangspunkt bildete eine in Hamburg-Wilhelmsburg gelegene, unsanierte Doppelhaushälfte aus den 1950er Jahren. Mit einer Grundfläche von 8 x 8 Metern sowie dem kleinen, ursprünglich als Stall genutzten Anbau entsprach das Objekt nicht mehr den aktuellen Ansprüchen an Raumgrößen und -höhen. Zudem wurden die kleinen, gedungenen Räume aufgrund der geringen Fensterflächen nur mit wenig Tageslicht versorgt. Um einerseits zusätzliche Wohn- und Nutzfläche zu erzielen und um andererseits Flächen für die solare Energieerzeugung zu gewinnen, wurde der Anbau durch einen neuen Erweiterungsbau ersetzt. Zudem wurde das Bestandsgebäude gedämmt und modernisiert.

## Lichtplanung auf Basis des Tageslichtquotienten

Bei der integralen Planung des Hauses nahm die Tageslicht- und Kunstlichtplanung des Lichtplaners Professor Peter

des von außen einfallenden Tageslichts im Innenraum nutzbar ist. Ein Raum mit einem Tageslichtquotienten von durchschnittlich zwei Prozent gilt zwar als lichtdurchflutet, muss aber für bestimmte Tätigkeiten zusätzlich mit Kunstlicht angereichert werden. Ein Raum mit über fünf Prozent wirkt schon besonders intensiv von Tageslicht durchflutet.

Fenster im Winter weniger geheizt werden. So wird die Energiebilanz des Gebäudes positiv beeinflusst. Durch eine geschickte Positionierung der Fensteröffnungen im Haus lassen sich in den stark frequentierten Aufenthaltsräumen wie dem Wohnbereich, der Küche oder den Kinderräumen die angestrebten Tageslichtquotienten von durchschnittlich fünf Prozent oder mehr



Tageslicht in Räumen lässt sich durch den Tageslichtquotienten bestimmen.

Grafik: Velux

## Zweijähriges Testwohnen im Licht Aktiv Haus

Nach Abschluss der Veranstaltungs- und Besichtigungsphase wird Ende 2011 eine Familie ins Licht Aktiv Haus einziehen und für zwei Jahre das Leben und Wohnen der Zukunft auf Herz und Nieren testen. Während der Testphase werden Energieverbrauch und Innenraumklima laufend gemessen und die Ergebnisse dokumentiert. Auch das individuelle Wohn- und Wohlfühlgefühl der Familie wird regelmäßig erfasst und ausgewertet. Ziel ist es, Erkenntnisse darüber zu gewinnen, wie eine umweltverträgliche Wohnlösung konzipiert sein sollte, die ihren Bewohnern gleichzeitig ein gesundes Raumklima und hohen Wohnwert bietet.

verwirklichen. Damit es im Sommer nicht zu warm wird und auch im Winter ausreichend frische Luft ins Gebäude gelangt, wirken Fenster, Sonnenschutzelemente und Rollläden wie eine natürliche Klimaanlage. Je nach Temperatur, CO<sub>2</sub>-Konzentration und Luftfeuchtigkeit öffnen und schließen sie sich automatisch.

## Tageslichtdurchflutete Räume im Altbau

Eine besonders gute Tageslichtausbeute liefert die so genannte „Tageslicht-Lampe“. Dieser zentrale Erschließungs- und Bibliotheksbereich löst das ehemals kleinteilige und geschlossene Treppenhaus des Bestandsgebäudes sowohl horizontal als auch vertikal auf und versorgt mit zehn

großflächigen Dachfenstern den gesamten Raum vom Erdgeschoss bis zum Dach mit viel natürlichem Licht. Die Treppe unterstützt in ihrer Farbgebung die Lichtausbeute. Ein Geländer aus weißen Stahlprofilen schafft Transparenz und dadurch Helligkeit. Zudem eröffnet die fast fünf Meter lange Fensterfront den Blick in den Garten und macht den Wechsel der Tages- und Jahreszeiten auch im Inneren erlebbar. Zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleide sowie zwei Badezimmer bieten Platz für eine vierköpfige Familie. Die Oberlichter auf beiden Seiten des Firsts erzielen auf dem ehemals ungenutzten Spitzboden Werte von über zehn Prozent, denn Dachfenster liefern bei vergleichbaren Lichtverhältnissen mehr als doppelt so viel Licht wie vertikal angeordnete Fenster. Auch im Erdgeschoss wird unter der Tageslichtlampe ein guter Tageslichtquotient von durchschnittlich fünf bis sechs Prozent erreicht. Auf Kunstlicht kann hier auch an trüben Tagen meist verzichtet werden. Im Treppen- und Bibliotheksbereich ist mit etwa vier Prozent zu rechnen.

## Erweiterungsbau mit „Energiedach“

Mit dem Erweiterungsbau werden deutliche Wohn- und Nutzflächengewinne erzielt, aber auch weitere Perspektiven bei der Umsetzung des Energie- und Tageslichtkonzepts eröffnet. So wurde auf dem Anbau ein „Energiedach“ installiert: Photovoltaik- und Solarthermiemodule erzeugen in Kombination mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe die gesamte im Haus benötigte Energie für Heizung, Warmwasser und Strom. Um ein optimales Zusammenspiel zwischen Belich-

## Steckbrief Licht Aktiv Haus

**Bauprojekt:** Licht Aktiv Haus, Katenweg 41, 21109 Hamburg

### Bauweise:

- Modernisierte Doppelhaushälfte mit neuem Holzdachstuhl
- Erweiterungsneubau in Holzrahmenbauweise mit mineralischem Dämmstoff (in Ständertiefe) und außenliegender Holzfaserdämmstoffplatte

**Bauzeit:** April bis November 2010

**Sachwert:** 460.000 Euro brutto

**Bauherr:** Velux Deutschland GmbH

**Wohnfläche:** 132 m<sup>2</sup>

### Überbaute Fläche:

244 m<sup>2</sup> (inkl. Terrasse)

**Umbauter Raum:** 520 m<sup>3</sup>

**Entwurfsplanung:** TU Darmstadt, Fachbereich Architektur, Lehrstuhl für Entwerfen und Energieeffizientes Bauen, Prof. Dipl.-Ing. M. Sc. Econ. Manfred Hegger; Katharina Fey (damalige Gewinnerin des integrierten Studentenwettbewerbs)

**Energiekonzept:** HL-Technik Engineering Partner GmbH, Prof. Klaus Daniels

**Lichtplanung:** Prof. Peter Andres PLDA, Beratende Ingenieure für Lichtplanung

**Statik:** TSB-Ingenieure, Prof. Dr. Ing. Karsten Tichelmann

**Ausführender Architekt:** Ostermann Architekten

tung, passiven Wärmegewinnen und sommerlichem Wärmeschutz zu erzielen, wurden sowohl die Süd- als auch die Nordfassade zum Teil aus transparenten Bauteilen errichtet. Die Giebelseiten sind weitgehend geschlossen. Die Raumaufteilung ist grundsätzlich flexibel angelegt. Durch die eingeschossige Bauweise des Erweiterungsbau kann die Versorgung des Wohnraums mit natürlichem Licht auch über Dachfenster erfolgen. Diese ermöglichen eine gleichmäßige Ausleuchtung des Raums ohne Schattenwurf. So werden beispielsweise in der Küchenzone Tageslichtquotienten zwischen fünf und acht Prozent erreicht. Im westlichen Kopf des Anbaus befinden sich ein Haustechnikraum, eine Vorratskammer sowie ein Gäste-WC. Den Abschluss bildet ein Carport, der aus der Konstruktion des Anbaus hervorgeht. Am östlichen Kopfbereich schließt sich an den Wohnbereich eine überdachte Terrasse an.



Der Erweiterungsbau ist flexibel angelegt.

Quelle: Velux/Adam Mørk

Astrid Unger, Leitung PR-/Öffentlichkeitsarbeit  
Velux Deutschland GmbH

Interview mit Lichtplaner Professor Peter Andres

# Licht ist für den Menschen ein Grundnahrungsmittel

Die Lichtplanung nahm eine zentrale Rolle bei der Planung des Licht Aktiv Hauses ein. Sie basiert auf umfangreichen Untersuchungen des Lichtplaners Professor Peter Andres. Die DW-Redaktion sprach mit dem Lichtplaner über die Bedeutung von Tageslicht für das menschliche Wohlbefinden, die Planung des Lichtkonzepts sowie die widersprüchliche Entwicklung zwischen ausreichendem Tageslicht in Wohnräumen und den Anforderungen der Energieeinsparverordnung.

**Das Licht Aktiv Haus setzt auf Tageslicht. Was sind die wichtigsten Vorteile der Nutzung von Tageslicht in Räumen gegenüber der künstlichen Beleuchtung?**

**Prof. Andres:** Das Tageslicht ist die Urform des Lichts. Nicht nur dass das Leben ohne Licht grundsätzlich nicht möglich wäre, sondern auch die Entwicklung aller unwillkürlichen Mechanismen des menschlichen Auges wie Helligkeits-, Entfernungs- und Farbanpassung ist im Laufe der Evolution ausschließlich unter Tages- beziehungsweise Sonnenlicht abgelaufen. Wir Menschen verfügen über innere Uhren, die wichtige biologische Prozesse rhythmisch steuern wie beispielsweise den Tag-Nacht-Rhythmus. Um diese innere Uhr zu synchronisieren, braucht der Mensch jeden Tag eine gewisse Menge an Licht, die normalerweise nur das Tageslicht zur Verfügung stellen kann. Hierbei handelt es sich um Lichtmengen, die weit über dem liegen, was man beispielsweise fürs Lesen braucht. Diesen Aspekt hat man jahrzehntelang nicht berücksichtigt. Man muss heute trennen zwischen dem Licht für die Erfüllung einer



Prof. Ing. Peter Andres

Quelle: Velux/Adam Mørk

Sehaufgabe und dem Licht, das man zur Sicherstellung der gesundheitlichen Faktoren braucht. Deshalb ist Licht für den Menschen ein absolutes Grundnahrungsmittel. Dabei ist es eben auch besonderes wichtig, dass die Qualität des künstlichen Lichts an der Lichtqualität des Tageslichts gemessen wird. Es kommt also nicht nur auf die Menge des Lichtes, sondern auch auf dessen Qualität an.

**Sie haben das Lichtkonzept des Hauses geplant. Wie sind Sie dabei vorgegangen?**

**Prof. Andres:** Zuerst wurden die Tageslichtbedingungen für den Siegerentwurf der TU Darmstadt untersucht und dann mit den Wetterdaten von Hamburg ausgewertet. Anhand einer solchen Simulation kann man dann feststellen, wie viel Prozent des außen verfügbaren Tageslichts im Innenraum ankommt. Daraufhin wurde zum Beispiel die Position der Fenster weiter optimiert. Erst wenn das Tageslichtkonzept steht, beginnt die Planung des Kunstlichtes.

**Die Fensterflächen wurden im Bestandsgebäude von ehemals 18 Quadratmeter auf insgesamt 60 Quadratmeter erweitert. Wie gläsern darf ein Haus sein, damit sich der Mensch darin wohl fühlt?**

**Prof. Andres:** Ein Haus darf nicht zu gläsern sein, da man sonst im Sommer – jedenfalls ohne wirksamen Sonnenschutz – ein Überhitzungsproblem hat, außerdem fehlt es dann an Geborgenheit und Privatsphäre. So ist es in den Abendstunden extrem schwierig, in den Räumen eine behagliche Atmosphäre zu planen, da das künstliche Licht zum Beispiel auf den spiegelnden Glasflächen reflektiert wird und diese auch grundsätzlich zu dunkel wirken. Hier gilt es, die richtige Balance zwischen Rückzugsbereichen und Ein- sowie Ausblicken zu finden.

**Haben Sie eine Vermutung, wo sich die Testfamilie, insbesondere die Kinder, bevorzugt aufhalten werden?**

**Prof. Andres:** Ich kann mir gut vorstellen, dass vor allem bei Schlechtwetterphasen der Treppenraum vor der Bibliothek besonders reizvoll ist. Hier fällt durch die Anordnung mehrerer Dachflächenfenster besonders viel Tageslicht ein. Gleichzeitig öffnet sich dieser Treppenraum auch horizontal mit einer Fensterfront auf knapp fünf



Die „Tageslicht-Lampe“ erweitert als zentraler Erschließungs- und Bibliotheksbereich den Raum bis zum Dach.



Quelle: Velux/Adam Mørk



Metern Länge zum Garten hin. Dies ist ein idealer Raum zum Lesen, Träumen und Rausschauen.

**Wie wird in der wissenschaftlichen Begleitung dokumentiert, wo sich die Bewohner aufhalten? Was wird untersucht und wie?**

**Prof. Andres:** Voraussichtlich werden HDR-Aufnahmen mit einer Spezialkamera aufgenommen. Diese Hochkontrastbilder können große Helligkeitsunterschiede darstellen. Damit wird die Helligkeitsverteilung in den Räumen dokumentiert. Anschließend werden diese Aufnahmen mit den Wetterdaten aus Hamburg abgeglichen und hieraus Rückschlüsse gewonnen. Besonders spannend wird es sein, wie sich die Bewohner bei einer Schlechtwetterphase im Haus verhalten.

**Was kann die Wohnungswirtschaft vom Lichtkonzept des Hauses lernen?**

**Prof. Andres:** Der Aspekt Licht und Gesundheit muss stärker ins Bewusstsein rücken. Die DIN 5034 regelt derzeit die Lichtmenge für Wohnräume. In dieser DIN

**Prof. Ing. Peter Andres** besuchte die Ingenieurschule HTL in Innsbruck, bevor er von 1977 bis 1983 bei Lichtplanung Christian Bartenbach tätig war. Anschließend arbeitete er bis 1985 bei Interferenz Lichtsysteme GmbH und gründete anschließend sein eigenes Lichtplanungsbüro in Hamburg. Seit 2001 besteht zusätzlich ein Büro in Tirol. Das Leistungsbild reicht von der Tageslicht- und Kunstlichtplanung aller Bereiche der Architektur über Modelluntersuchungen unter dem künstlichen Himmel, Besonnungsstudien, Simulationen und Visualisierungen bis hin zur Entwicklung von Tages- und Kunstlichtsystemen. Andres ist unter anderem als Honorarprofessor an der Peter Behrens School of Architecture PBSA in Düsseldorf tätig.

werden Werte vorgegeben, die in unseren Breiten in keiner Weise sicherstellen, dass wir in der dunklen Jahreszeit ausreichend Licht in biologisch wirksamer Qualität erhalten. Daher müssten die entsprechenden Bauvorschriften beziehungsweise -empfehlungen

entsprechend überarbeitet werden, was für die gesamte Bauwirtschaft und damit auch für die Wohnungswirtschaft tiefgreifende Konsequenzen haben würde.

**Sind einem Lichtkonzept durch die Energieeinsparverordnung Grenzen gesetzt?**

**Prof. Andres:** Zurzeit gibt es durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung verschiedene Entwicklungen, die überhaupt nicht zusammenpassen. Es wird vor allem auf den Dämmwert geschaut, die Fensteröffnungen werden immer kleiner und teilweise noch falsch platziert. Unabhängig von der Energierechnung muss die erste Prämisse immer sein, dass sich der Mensch in den Räumen wohl fühlt und gesund bleibt, wofür er ausreichend Licht braucht. Erst wenn die Faktoren Gesundheit und Wohlbefinden ausreichend in der Planung berücksichtigt sind, sollte nach einer Lösung gesucht werden, wie man möglichst wirtschaftlich Energie einspart.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

*Das Interview führte Stefanie Kühn.*

**DEUBAU**  
**2012**

Essen, 10. – 14. Januar | [www.deubau.de](http://www.deubau.de)

**MESSE ESSEN**  
Place of Events

Demografischer Wandel, politische Vorgaben zum Klimaschutz und sanierungsbedürftiger Immobilienbestand – die Wohnungswirtschaft steht vor enormen Herausforderungen! Entdecken Sie die Chancen, die der Wandel bietet: Herzlich willkommen auf der DEUBAU 2012!

**Mit der Bahn zur DEUBAU ab 99,- EUR** inkl. Tages-Eintrittskarte.  
Hin- und Rückfahrt in der 2. Klasse. Buchbar und Infos unter dem Stichwort „DEUBAU“ über Telefon +49 (0) 1805-311153 (0,14 Euro/Min., Mobilfunk max. 0,42 Euro/Min.) oder unter [www.deubau.de](http://www.deubau.de) **DB** BAHN

**DEUBAU**  
INTERNATIONALE  
BAUFACHMESSE

Planung von Beleuchtung

# Treppauf, treppab, durch lange Flure

Worauf es bei der Beleuchtung von Verkehrszonen innerhalb eines Gebäudes wirklich ankommt. Ein lichttechnischer Streifzug treppauf, treppab, durch lange Flure!



**Stark, schnell, langlebig: LED-Downlights haben viele Vorteile, die sie zu einem Partner in der Flurbeleuchtung machen.**

Quelle: Trilux

Zugegeben, „neues Licht in Flur und Treppenhäuser“ klingt nicht sehr spannend. Es ist aber ein Thema, das auf den zweiten Blick deutlich an Strahlkraft gewinnt. Wer in diese Materie eintaucht, merkt schnell, wie vielfältig die Anforderungen an eine gute Beleuchtungsplanung für Flure und Treppenhäuser sind. Ausgereifte Lichtkonzepte berücksichtigen – berechtigterweise – nicht nur Energieeffizienz, sondern setzen sich auch intensiv mit Nutzerakzeptanz, Komfort, Unfallverhütung, Sicherheitsaspekten oder Vandalismus auseinander. Nüchtern betrachtet sind Flure und Treppen nichts anderes als Verkehrszonen, Verbindungen im Gebäude von A nach B. Ein anderes Gesicht zeigen diese Flächen, wenn Emotionen ins Spiel kommen: Irritationen durch überholende Schatten, Unsicherheit durch Blendung, aber auch das Wohlgefühl durch „Lichtkomfort“ seien hier als Beispiele genannt. In einem scheinbar „endlosen“

Flur ist man mit dem Tunneleffekt konfrontiert, der sich durch eine helle Farbgebung an den Wänden sowie durch akzentuierende Wandbeleuchtung vermeiden lässt. Auch der Einsatz interessanter Leuchtenan-



**Mit den richtigen Leuchten und einer guten Planung lassen sich auch schlichte Treppenhäuser deutlich aufwerten. Ebenmäßige Ausleuchtung dient zudem der Unfallverhütung.**

Quelle: Trilux

kleidungen kann das Mittel der Wahl sein. Bei lang gestreckten Leuchten schließlich empfiehlt sich eine Deckenmontage im rechten Winkel zur Laufrichtung. Diese optische Mogelpackung lässt den Flur kürzer erscheinen. Abwechslung schafft auch eine vielfältige Leuchtengeometrie. Grundsätzlich gilt: Von den Wänden zurückgestrahltes, mithin indirektes Licht wird als sanfter und damit freundlicher wahrgenommen. Will man den Sehkomfort steigern, müssen die vertikalen Beleuchtungsstärken durch eine Beleuchtung der Wände angehoben werden, was unter anderem durch die Verwendung von lichtstreuenden oder -lenkenden Leuchtenankleidungen erreicht werden kann.

## Das Gefühl von Sicherheit

Gutes Licht vermittelt auch immer eine gehörige Portion Sicherheit. Gerade ältere Menschen, die in ihrer Sehfähigkeit zuneh-



Die Ausleuchtung von Nischen erhöht das Sicherheitsgefühl. Wartungsarme 74er LEDs bieten sich an. Quelle: Trilux



Gegen den Tunneleffekt: Wer in langen Fluren die Leuchten quer zur Laufrichtung einbaut, verkürzt den Gang optisch. Quelle: Trilux



Mehr Abwechslung in tristen Verkehrszonen wird durch vielfältige Leuchtengeometrie erreicht. Quelle: Trilux

...mensch eingeschränkt sind, sehen die Welt durch eine „eigene Brille“. Da werden Schatten als Hindernis wahrgenommen, spiegelnde Flächen suggerieren Nässe und Glätte, und überholende Schemen lösen Beklemmungen aus. Gutes Licht und eine durchdachte Materialgestaltung von Wänden und Böden verhindern das – ohne explodierende Kosten.

Mit Sicherheit verbindet man zwei Aspekte, die auf der einen Seite die Unfallverhütung und auf der anderen die Kriminalitätsverhinderung aufzeigen. Wer dunkle Absichten hat, scheut das Licht! Getreu dieser Erkenntnis sind Nischen und sonstige, wenig genutzte Raumzonen in Fluren und Treppenhäusern schattenfrei zu halten oder separat auszuleuchten. Auch dem in der Praxis viel häufigeren Vandalismus ist so zu begegnen. Sind die Leuchten selbst das Ziel von mutwilligem Zerstörungsdrang, haben sich Wannen oder deckenbündige Abdeckungen aus schlagzähem Polycarbonat bewährt.

Treppen gelten als die unfallträchtigen Zonen, die im Sicherheitsbewusstsein bei Planern und Nutzern fest verankert sein sollten. Eine homogene Beleuchtung sorgt für einen sicheren Tritt – egal, ob treppauf oder treppab. Damit die Stufen gut zu erkennen sind, ist hier ein Schattenwurf ausdrücklich erwünscht – aber kurz und weich sollte er sein. Dann sind die einzelnen Stufen gut voneinander zu unterscheiden. Folgeschwere Fehlritte werden vermieden.

Erreicht wird dies mit breit strahlenden Anbau- oder Einbauleuchten, an Wand oder Decke montiert. Nichts zu suchen in einem Treppenhaus haben hingegen Strahler mit einer Spotbeleuchtung, da sie mit ihrem gebündelten Licht harte Schlagschatten erzeugen. DIN EN 12464-1:2011 schreibt in Fluren und Treppenhäusern 100 Lux als Mindestbeleuchtungsstärke vor. Planer und Facility Manager, die diesen Wert um die Hälfte erhöhen, sind in puncto Unfallverhütung auf der sicheren Seite, ohne mit ausufernden Betriebskosten kämpfen zu müssen.

### Energieeffizienz

Auch für Flure und Treppenhäuser gilt: Energieeffizienz ist ein wesentliches und notwendiges Leistungsmerkmal zeitgemäßer Beleuchtung. Hierbei kommt man heute an LED-gestützte Beleuchtung kaum noch vorbei. Nicht nur unter Energieaspekten, sondern auch hinsichtlich sicherheitstechnischer, funktionaler und wirtschaftlicher Erwägungen haben insbesondere Downlights mit LED gegenüber Leuchten mit herkömmlichen Lichtquellen die Nase vorn.

LED-Downlights verfügen nicht nur über ihre für die Flurbeleuchtung optimierten optischen Systeme, sie überzeugen auch durch LED-typische Vorteile. Dazu zählen:

- eine hohe System-Lichtausbeute,
- Sofortstart mit vollem Lichtstrom,
- überdurchschnittlich lange Lebensdauer auch bei hoher Schalthäufigkeit,

- verbessertes Lebensdauerverhalten bei Unterlast, etwa aufgrund von Beleuchtungsstärke-Konstantregelung und
- minimierte Betriebskosten durch reduzierten Wartungsaufwand und Wegfall von Lampenwechseln.

In all diesen Punkten sind LED-betriebene Leuchten solchen mit herkömmlichen Leuchtmitteln, wie beispielsweise Kompaktleuchtstofflampen, bereits deutlich überlegen. Dies gilt für die „Flächenbeleuchtung“ in Fluren und Treppenhäusern ebenso wie für spezielle Strahler zur akzentuierenden Beleuchtung von Wandbereichen mit Bildern, Infografiken oder auch Türschildern. Auch hier bieten LED-betriebene Ausführungen mittlerweile das Höchstmaß an Effizienz und Leistung.

Neben einer von Haus aus energieeffizienten Leuchttechnik fällt dem Lichtmanagement eine immer größere Bedeutung zu. Gerade auf Verkehrsflächen lassen sich auch mit einem überschaubaren Aufwand häufig Energieeinsparungen bis zu 50 Prozent erzielen. Es beginnt mit einer Präsenzerfassung, die Licht im Flur und Treppenhaus bedarfsgerecht zur Verfügung stellt. In Bereichen mit Tageslichteinfall wird das Beleuchtungsniveau durch spezielle Lichtsensoren automatisch dem Bedarf angepasst.

*Gerhard Seifert  
Leiter Marketing Service & Support  
Trilux, Arnsberg  
www.trilux.de*



Light+Building 2012 in Frankfurt am Main

# Energieeffizienz und Smart Grids im Fokus der Weltleitmesse

Bei der Weltleitmesse Light+Building dreht sich 2012 alles um Energieeffizienz und Smart Grids. Eine weltweite Energiewende, da sind sich die Experten einig, gelingt nur mit intelligenten Netzen, so genannten Smart Grids, die mit effizienten und intelligenten Gebäuden verbunden sind. Mit 40 Prozent Anteil am Gesamtenergieverbrauch bietet der Gebäudesektor hohe Einsparpotenziale. Hier steht die Entwicklung des Gebäudes vom Energieschlucker zum intelligent arbeitenden, effizienten Energieverbraucher, -speicher und -erzeuger im Vordergrund. Das Gebäude wird zum grünen Kraftwerk, bei gleichzeitiger Erhöhung von Komfort und Sicherheit.



Die Light+Building 2012, die weltgrößte Messe für Licht und intelligente Gebäude, greift – neben dem Gebäude als grünem Kraftwerk, bei dem es gleichzeitig um Lösungen für die integrierte Gebäudeplanung geht – als wichtigen Aspekt die Digitalisierung von Licht und Gebäude auf. Hiermit verbunden sind neue Möglichkeiten für mehr Komfort, kreative Gestaltungen und eine Erhöhung der Sicherheit in Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäuden sowie öffentlichen Räumen – bei gleichzeitig deutlicher Reduktion des Energieverbrauchs.

Hersteller aus 50 Ländern präsentieren vom 15. bis 20. April 2012 in Frankfurt am Main Weltneuheiten für Licht, Elektrotechnik sowie Haus- und Gebäudeautomation. Dies verdeutlicht die hohe Wachstumsdynamik in diesem Bereich. Abonnenten der DW bietet die Redaktion einen exklusiven Messerundgang an (siehe Editorial Seite 1).



Quelle: Messe Frankfurt/ Main

In den Hallen 8, 9 und 11 sind die Bereiche Elektrotechnik, Haus- und Gebäudeautomation sowie Software für das Bauwesen angesiedelt, die eine Schlüsselrolle bei der Erstellung und dem Betrieb intelligenter und vernetzter Gebäude spielen: Neue energieeffiziente Gebäudesystemlösungen und Elektroinstallation, elektrische Installations- und Netzwerktechnik, designorientierte Elektroinstallation und Gebäudesystemtechnik, Facility Manage-

ment sowie Contracting werden präsentiert. Die Elektrotechnik wiederum hat mit ihren zentralen, auf ganzheitliche Lösungen ausgerichteten Querschnittstechnologien eine zentrale Bedeutung für die Gebäudetechnik. Auf der Light+Building werden daher elektrotechnische Lösungen im Kontext anderer Gewerke wie Licht sowie Haus- und Gebäudeautomation vorgestellt.

Die Messe bietet ein umfassendes Angebot an Produkten und Lösungen für den Lichtmarkt, der sich im Wandel befindet und von neuen Lichtquellen geprägt wird. In den Hallen 1 bis 6 und 10 zeigen Hersteller ihre Neuheiten: Leuchten und Lampen für den Innenbereich sowie Außenleuchten für den öffentlichen Bereich – in vielen Variationen und für alle Anwendungen. Vorgestellt wird ein breites Spektrum technischer, designorientierter oder dekorativer Leuchten. Besucher finden auf der Light+Building zudem die zukunftsweisenden Lichttechnologien wie LED und OLED.

Ein umfangreiches Rahmenprogramm ergänzt das Angebot der Aussteller – auch hier steht das Thema Energieeffizienz im Fokus. Die Sonderschau „Das Gebäude als Kraftwerk im Smart Grid“ zeigt, wie die Zukunft hinsichtlich dezentraler Energieerzeugung unter Nutzung regenerativer Energien aussehen kann, wenn Gebäude in ein intelligentes Netz eingebunden sind und Energie selbst erzeugen, nutzen und steuern. Fachvorträge des Building Performance Congress vertiefen die Themen der Produktbereiche. Der „Public Place“ für Außenleuchten präsentiert Straßenbeleuchtung in einem der Realität nachempfundenen urbanen Umfeld.

*Dr. Michael Sturm  
Leiter Marketing/Kommunikation  
Messe Frankfurt Exhibition GmbH*

# Flexibel und netzwerkfähig Gira Türkommunikations-System

www.gira.de/tuerkommunikation

# GIRA



## Gira Türkommunikations-System

Das Gira Türkommunikations-System bietet ein großes Sortiment an Türsprechanlagen für die Verständigung an Haus- und Wohnungstür sowie Lösungen für den schlüssellosen Zugang ins Haus. Die Geräte sind in die Gira Schalterprogramme integriert und damit passend zur gesamten Elektroinstallation erhältlich. Ob Aufputz, Unterputz, Ein- oder Mehrfamilienhaus: Das Gira Tür-

kommunikations-System ist für alle Anwendungen im Innen- und Außenbereich geeignet.

Abb. links: Gira Wohnungsstation Video AP, Zweifachkombination Tastschalter/SCHUKO-Steckdose, Gira E2, Reinweiß glänzend  
Abb. rechts: Türstation 1fach mit Farbkamera und Gira Keyless In Fingerprint-Leseeinheit, Gira TX\_44, Reinweiß



## Türkommunikation mit dem Gira TKS-IP-Gateway

Das Gira TKS-IP-Gateway macht die Bedienung der Türkommunikation noch bequemer und flexibler. Mit einem einzigen Gerät lässt sich das Gira Türkommunikations-System über das Netzwerk an die Gira Control Clients und den Computer anbinden. Zusätzlich bietet es die Möglichkeit, externe IP-Kameras in das System

zu integrieren. So können Türstationen auch nachträglich mit Videofunktionalität ausgestattet und mehrere Bereiche über eine Wohnungsstation eingesehen werden.

Abb. links: Gira Control 9 Client, Glas Schwarz

Abb. rechts: Gira Türkommunikation auf einem Laptop

Designauszeichnungen:

Plus X Award 2009, iF award 2009, red dot award 2009 [Gira Wohnungsstation Video AP]  
Plus X Award 2008 [Gira Keyless In Fingerprint], Plus X Award 2011, iF award 2011 [Gira Control 9]  
[Interface Konzeption/Design: schmitz Visuelle Kommunikation]

Made in Germany



Intelligente Gebäudetechnik von Gira

Auswirkungen für die deutsche Wohnungswirtschaft

# Energieeffizienz und erneuerbare Energien in der europäischen Rechtsetzung

Deutsches Ordnungsrecht im Bereich der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energien wird zunehmend durch europäische Richtlinien bestimmt. Die Novelle der EnEV 2012 wird maßgeblich durch die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden beeinflusst, die nächste Novelle des EEWärmeG durch die EU-Richtlinie über erneuerbare Energien. Der Referentenentwurf zur EnEV wird im ersten Quartal 2012 erwartet. Ebenfalls im Laufe des Jahres 2012 ist ein Entwurf für eine Novellierung des EEWärmeG zu erwarten. Wird der Entwurf einer EU-Richtlinie über Energieeffizienz nächstes Jahr verabschiedet, so wird dies zu weiteren Änderungen der nationalen Gesetzgebung in den nächsten Jahren führen.

Immer größere Anteile der nationalen Rechtsetzung haben ihren Ursprung in Europa. Die europäische Rechtsetzung erfolgt dabei im Allgemeinen

- ausgehend von einem Vorschlag der Kommission
- mit Zustimmung (und meist mit Änderungen) durch das Europäische Parlament und den Ministerrat, das heißt die jeweiligen Fachminister der Länder im Bereich des Vorhabens.

Gesetzesvorschläge, die einmal von der Kommission vorgeschlagen wurden, werden üblicherweise letztendlich auch zu neuer Gesetzgebung. Nur selten scheidet ein Vorschlag, im Bereich der Energieeffizienz ist dies zum Beispiel bislang nicht bekannt. Deshalb wird es immer wichtiger, bereits möglichst weit im Voraus Kenntnis über geplante Gesetzesinitiativen zu erhalten.

## Europäisches Recht

Europäisches Recht tritt in Form von europäischen Verordnungen und europäischen Richtlinien in Erscheinung. **Verordnungen** sind mit ihrer Veröffentlichung unmittelbar in den einzelnen Mitgliedstaaten gültig. Ein Beispiel ist hierfür die Verordnung über Anforderungen an Haushaltslampen, die dazu führt, dass die verschiedenen klassischen Glühlampen nach und nach nicht mehr in Verkehr gebracht werden dürfen (dies betrifft zum Beispiel seit 1. September 2011 alle 60-Watt-Glühlampen). Europäische **Richtlinien** müssen zwar in allen Mitgliedstaaten umgesetzt werden und sind auch mit Umsetzungsfristen versehen, lassen aber meist den Mitgliedstaaten noch gewisse Ausgestaltungsmöglichkeiten in Abhängigkeit ihrer nationalen Verhältnisse.

Im Bereich der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energien spielen derzeit drei

europäische Richtlinien für den Gebäudebestand eine herausragende Rolle, da diese zu konkreter Gesetzgebung in Deutschland führen:

- EU-Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom Mai 2010,
- EU-Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinien 2001/77/EG und 2003/30/EG vom April 2009,
- Vorschlag für eine Richtlinie zur Energieeffizienz und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG vom Juni 2011.

Die nachfolgende Tabelle erläutert, durch welche nationale Gesetzgebung diese entsprechenden EU-Richtlinien in Deutschland umgesetzt werden.

EU		Deutschland
EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2010)	→	Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002/2007/2009 Energieeinspargesetz (EnEG) 2007/2009
EU-Richtlinie zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (2009)	→	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) 2009/2011
EU-Richtlinie zur Energieeffizienz Entwurf 2011	→	Energieeffizienzgesetz (EnEfG) Entwurf 2010

## Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden oder kurz Gebäude richtlinie wurde im Mai 2010 im Amtsblatt der EU veröffentlicht und muss bis Juli 2012 in veröffentlichte nationale Rechtsverordnungen umgesetzt werden. Diese nationalen Rechtsverordnungen müssen ab Januar 2013 angewandt werden. In Deutschland wird die Gebäuderichtlinie durch die Energieeinsparverordnung umgesetzt. Die meisten der

Anforderungen der Gebäuderichtlinie sind in Deutschland bereits umgesetzt. So bestehen in Deutschland schon lange Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz auch von kleineren Gebäuden. Die meisten anderen Mitgliedstaaten müssen sich erstmals mit Anforderungen an Neubauten und renovierte Gebäude mit Nutzflächen von weniger als 1.000 Quadratmeter auseinandersetzen. Allerdings ergeben sich aus der Gebäuderichtlinie auch neue Anforderungen, die in Deutschland mit einer novellierten Energieeinsparverordnung umgesetzt werden sollen. Nach novellierter Gebäuderichtlinie sind:

- dem potenziellen neuen Mieter oder Käufer der Energieausweis oder eine Kopie davon vorzulegen und der Energieausweis dem Mieter beziehungsweise Käufer auszuhändigen (bisher war es ausreichend, dass der Energieausweis vorhanden ist und einem Mieter beziehungsweise Käufer zur Kenntnis gegeben wird),

- in den Verkaufs- und Vermietungsanzeigen in kommerziellen Medien ist ein Indikator der Gesamtenergieeffizienz zu nennen,
- unabhängige Kontrollsysteme für die Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz einzuführen (dies ist über ein Stichprobensystem bei Ausweiserstellern geplant).

Insoweit ist es sicher, dass die Energieeinsparverordnung in Umsetzung der Gebäuderichtlinie novelliert wird. Noch nicht geklärt





20 Prozent bis zum Jahr 2020 im Blick. Er konstatiert, dass ohne weitergehende Maßnahmen nur die Hälfte dieses Ziels erreicht werden würde. Dies steht im Gegensatz zu den Zielen bei den Treibhausgasemissionen (minus 20 Prozent von 1990 bis 2020) und bei den erneuerbaren Energien (Anteil 20 Prozent im Jahr 2020), die nach Ansicht der Kommission insoweit erreicht werden, als sich Europa auf dem Pfad zur Zielerreichung befindet.

Wegen der Möglichkeit, die Ziele im Bereich Energieeffizienz zu verfehlen, schlägt die Europäische Kommission für den Gebäudesektor drastische Maßnahmen vor:

- Eine Verpflichtung für Gebäude der öffentlichen Hand zur energetischen Sanierung von jährlich drei Prozent ihrer Gebäudefläche. Entsprechend der im Entwurf der Richtlinie festgehaltenen Definition fallen darunter auch kommunale Wohnungsunternehmen in Deutschland, wenn sie als öffentliche Auftraggeber gelten.
- Geplante monatliche Abrechnung des Heizenergieverbrauchs auf Basis des tatsächlichen Verbrauchs (das hieße im Bereich des vermieteten Geschosswohnungsbaus monatliche Heizkostenabrechnung auf Basis monatlicher Energiekostenrechnung).
- Durch Fernwärme versorgte Gebäude sollen in allen Wohnungen individuelle Wärmemengenzähler erhalten.
- Alle Informationen aus der Erfassung und Abrechnung des individuellen Energieverbrauchs sollen den Endkunden unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
- Weitere Anforderungen der Richtlinie richten sich an die Mitgliedstaaten hinsichtlich einer Reihe von Plänen zu den Energieeffizienzpotenzialen der Energieinfrastruktur, zu nationalen Wärme- und Kälteplänen, Aktionsplänen Energieeffizienz, Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und so weiter.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist eine Sanierungspflicht für Wohngebäude aus sozialen, wirtschaftlichen, aber auch verfassungsrechtlichen Gründen weder sinnvoll noch umsetzbar. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen würde mit einer verpflichtenden Sanierungsrate für energetische Sanierung überfordert werden und letztendlich würden Mieten ausgerechnet bei kommunalen Unternehmen deutlich steigen.

Des Weiteren tragen in Deutschland kommunale Wohnungsunternehmen das wirtschaftliche Risiko der Insolvenz in gleicher Weise wie die übrigen Aktiengesellschaften (AG) und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH). Eine Pflicht zur Modernisierung würde deswegen gegen das Gleichbehandlungsgebot des Grundgesetzes verstoßen, weil die kommunalen Gesellschaften, die als öffentliche Auftraggeber gelten, hinsichtlich der Belastung ihrer Eigentumsrechte gegenüber den übrigen Wohnungsgesellschaften ungleich behandelt würden.

Eine monatliche Abrechnung des Heizenergieverbrauchs auf Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs würde erhebliche zusätzliche Abrechnungs- und Verwaltungskosten verursachen, die in keinem Verhältnis zum erwarteten Zusatznutzen gegenüber der bereits bestehenden verbrauchsabhängigen Abrechnung führen würden. Sie wären auch als monatliche Abrechnung sozial nicht vertretbar, weil gerade Haushalte mit geringem Einkommen mit monatlich extrem schwankenden Ausgaben für die Heizkosten konfrontiert wären. Statt einer regelmäßigen Abrechnung bietet sich somit eine regelmäßige Information der Mieter an. Hinsichtlich der Verbrauchserfassung ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht festzuhalten, dass diese technologieneutral erfolgen sollte und in Deutschland über Heizkostenverteiler sinnvoll umgesetzt ist.

Derzeit beraten europäisches Parlament und Ministerrat den Richtlinienvorschlag. Im EU-Parlament gibt es positive Signale, dass Technologieoffenheit gewollt ist und statt einer monatlichen Abrechnung eine Information erfolgen soll, soweit Smart Meter vorhanden sind. Deutschland setzt sich in der EU dafür ein, Wohnungen nicht in die geplante Sanierungspflicht einzubeziehen. Die Beratungen dazu erfolgen in den nächsten Monaten.

### Über Energiekosteneinsparungen und Investitionen... – eine Bewertung

Insgesamt wird anhand der europäischen Rechtsetzung deutlich, dass die Europäische Kommission im Zuge der Ressourcensicherheit und des Verbraucherschutzes die Energieeinsparungen und damit die Kosteneinsparungen stark im Blick hat – allerdings nicht die dazu notwendigen Investitionen und deren Refinanzierung. In der Begründung zum Richtlinienvorschlag für die

Richtlinie zur Energieeffizienz wird darauf verwiesen, dass Energieeinsparungen finanzielle Ressourcen freisetzen, die anderweitig in der Wirtschaft investiert werden und zur Entlastung der unter Druck stehenden öffentlichen Haushalte beitragen können.

Für Privatpersonen bedeute Energieeffizienz, dass sie weniger für ihre Energierechnungen bezahlen müssten. Die EU-Kommission veranschlagt in diesem Zusammenhang für die kommenden 40 Jahre etwa 270 Milliarden Euro jährlich an notwendigen öffentlichen und privaten Investitionen für eine CO<sub>2</sub>-arme Wirtschaft.

Die Begründungen der EU lassen einen sehr bedeutsamen Punkt vermissen, dass nämlich Energieeinsparungen in Gebäuden erhebliche Investitionen erfordern, deren Finanzierung in den Unternehmen, aber auch für die Mieter, letztendlich Mittel bindet. Für selbst nutzende Eigentümer und Mieter führt dies erfahrungsgemäß für viele Jahre nach einer energiesparenden Maßnahme zu Mehrkosten.

Hier stellt sich die Frage, ob Gebäudeeigentümer und Mieter durch Regelungen nicht überfordert werden. Dies kann Investitionen in Energieeffizienz behindern. Vor Deutschland und letztendlich auch vor der Wohnungswirtschaft steht deswegen die Aufgabe, den Umbau des Energiesystems und die Verminderung des Verbrauchs fossiler Rohstoffe nicht nur wirtschaftlich, sondern auch sozial verträglich umzusetzen. Es dürfen keine Segregationsprozesse forciert werden, die allein dadurch zustande kommen, dass Haushalte mit geringeren Einkommen und Haushalte mit Transfereinkommen, wie ALG II und Sozialhilfe, nicht mehr in sanierten Wohnungen wohnen können. Dabei handelt es sich immerhin um rund 20 Prozent der Haushalte in Deutschland, also insgesamt zirka acht Millionen Haushalte. Es gilt gleichzeitig, die Gefährdung gerade dieser Haushalte durch steigende Energiepreise im Blick zu behalten und angemessene Lösungen für diese Fragen zu finden. Es ist zu erwarten, dass diese in Abhängigkeit von Standort, lokalem Markt, Energieversorgungsstruktur (zum Beispiel Fernwärme aus KWK) und weiteren Größen individuell ausfallen müssen.

*Ingrid Vogler  
Referentin für Energie, Technik, Normung  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e. V.*

## Fordsiedlung der LEG Köln: Von 290 auf 47 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr Durch Bestandssanierung mit Wohnungsstationen

Durch Wärmedämmung von Fassade und Dach sowie neue Fenster und Türen lässt sich der Wärmebedarf eines Gebäudes um bis zu 83 % reduzieren (Quelle: dena). Das belegt auch die Sanierung der ursprünglich 300 Wohnungen der Fordsiedlung in Köln-Niehl, deren deutlich reduzierter Wärmebedarf ein neues Heizkonzept erforderte, das auch die Einbindung von Solarenergie einschloss. Bei dem neuen

Konzept setzte die LEG Wohnen NRW GmbH auf DanFlat™-Wohnungsstationen für die dezentrale Wärmeverteilung und Warmwasserbereitung. Dieses Konzept benötigt nur drei statt fünf Versorgungsleitungen, ermöglicht dem Mieter eine individuelle Temperaturwahl und sorgt für eine bedarfsgerechte sowie hygienisch sichere Warmwasserbereitung ohne Speicher.



1 Mio

Wohnungen im Jahr

sind in Deutschland  
sanierungsbedürftig





## 5. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik

# Verlässlichkeit ist das A und O der Städtebauförderung

Am 1. August 1971 trat das Städtebaufördergesetz in Kraft. In all diesen 40 Jahren sei die Städtebauförderung ein Erfolgsmodell gewesen, hieß es unisono auf dem 5. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik in Kassel. Doch bei freundlichen Worten blieb es nicht: Vertreter von Kommunen, Ländern und Verbänden attackierten das Bundesbauministerium wegen der Kürzung der Städtebaufördermittel und forderten mehr Verlässlichkeit.

Die glühendsten Befürworter der Städtebauförderung finden sich im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Dieser Eindruck drängt sich jedenfalls auf, wenn man die Reden der Ministeriumsvertreter auf dem von über 800 Fachleuten besuchten Stadtentwicklungskongress in Kassel Revue passieren lässt. Die Städtebauförderung sei ein „höchst intelligentes Instrument, das ständig an neue Herausforderungen angepasst werden kann“, sagte beispielsweise Oda Scheibelhuber, Ministerialdirektorin und Leiterin der Abteilung Raumordnung, Stadtentwicklung, Wohnen, öffentliches Baurecht im BMVBS. Als „Erfolgsgeschichte“ bezeichnete der parlamentarische Staatssekretär Dr. Andreas Scheuer die Städtebauförderung. Und der beamtete Staatssekretär Rainer Bomba lobte speziell das Programm Soziale Stadt „als eines der genialsten Projekte überhaupt“.

Nur per Pressemitteilung verlauten ließ sich Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer. „Die Bundesregierung“, wird er darin zitiert, „bekennt sich ausdrücklich zur Städtebauförderung und wird auch in Zukunft die Städte und Gemeinden bei notwendigen Investitionen in ihre Stadtentwicklung unterstützen.“ Eigentlich war Dr. Ramsauer als Redner für den zweiten Kongresstag in Kassel angekündigt; doch leider, gab Moderatorin Angela Elis bekannt, sei er kurzfristig verhindert. Stattdessen nahm der Politiker, der sich mehrfach darüber beklagt hat, in der Öffentlichkeit stets als Verkehrs- und nicht als Bauminister wahrgenommen zu werden, an diesem Tag an der 1. Nationalen Konferenz Güterverkehr und Logistik in Hannover teil.

## Kritik von vielen Seiten

Trotz aller demonstrativer Bekenntnisse zur Städtebauförderung konnten es die Vertreter

des Ministeriums nicht verhindern, dass in den verschiedenen Diskussionsrunden des Kongresses immer wieder die sinkende finanzielle Ausstattung der Städtebauförderprogramme kritisiert wurde. Während 2010 für alle Programme zusammen 535 Millionen Euro zur Verfügung standen, sind es im laufenden Jahr noch 455 Millionen Euro. Für 2012 sind 410 Millionen Euro vorgesehen, nachdem zwischenzeitlich eine Reduktion auf 305 Millionen Euro gedroht hatte.

„Planungssicherheit und mehr Flexibilität“ verlangte vom Bund Bertram Hilgen, der Oberbürgermeister der gastgebenden Stadt Kassel. Und Martin zur Nedden, Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau



Oda Scheibelhuber, Ministerialdirektorin im Bundesbauministerium, forderte zu einer offenen Diskussion über die Zukunft der Städtebauförderung auf.

Quelle: Milena Schlösser

in Leipzig, forderte „Verlässlichkeit“: „Wir brauchen möglichst schnell Gewissheit, wie es mit den Programmen weitergeht“ – und zwar mit einer „auskömmlichen Mittelausstattung“. Fast wortgleich argumentierte Jochem Lunebach, Leiter des Stadtplanungsamts in Halle (Saale): „Wir brauchen Verlässlichkeit. Das ist das A und O der Städtebauförderung.“

Was das jährlich schwankende Volumen der Mittel konkret bedeutet, erläuterte mit Gabriele Bauer, der Oberbürgermeisterin von Rosenheim, ausgerechnet eine Parteifreundin des Bundesbauministers: In ihrer Kommune sei unter intensivem Einbezug der Bevölkerung ein Bürgerhaus geplant

worden – doch dann seien plötzlich die Mittel ausgegangen. „Das“, so die Oberbürgermeisterin, „kann man den Bürgern nicht vermitteln.“ Die Städtebauförderung sei „eine nationale Aufgabe“, die „ohne Stabilisierung der Förderung auf hohem, verlässlichem Niveau nicht zu bewältigen ist“, betonte auch Hans Schaidinger, Oberbürgermeister von Regensburg, Stellvertreter des Präsidenten des Deutschen Städtetags und ebenfalls CSU-Mitglied. Für eine „klare, verlässliche Perspektive in mittelfristiger Finanzplanung“ plädierte schließlich auch Dr. Carsten Kühl (SPD), Finanzminister von Rheinland-Pfalz.

Besonders viel Kritik rief die Kürzung der Mittel für das Programm Soziale Stadt hervor, die im laufenden Jahr lediglich 28,5 Millionen Euro betragen. Mit lang anhaltendem Beifall quittierte das Publikum die Äußerung des Gelsenkirchener Stadtdirektors Michael von der Mühlen, er finde es „so gar nicht nachvollziehbar, dass man gerade dieses Programm so stark heruntergefahren“ habe. „Wir wollen nicht nur in Beton investieren, sondern auch in Köpfe“, betonte auch die Kasseler SPD-Bundestagsabgeordnete Ulrike Gottschalck. Leipzigs Baubeigeordneter Martin zur Nedden äußerte sich zwar zufrieden, dass das Programm Soziale Stadt für 2012 wieder auf 40 Millionen Euro aufgestockt werden soll, machte aber darauf aufmerksam, dass dies zu Lasten anderer Programme wie zum Beispiel des Stadtumbaus Ost gehe.

## Ministerium: „Wir kämpfen hart“

Angesichts dieser geballten Kritik bezogen die Staatssekretäre aus dem Bundesbauministerium eine Verteidigungslinie, die sich so zusammenfassen lässt: Es wäre noch viel schlimmer gekommen, wenn das Ministerium nicht vehement die Interessen der Städtebauförderung gegen die Kürzungsabsichten des Finanzministeriums



**Hochkarätige Diskussionsrunde:** (v.l.) Roland Schäfer, Präsident des Deutschen Städte- und Gemeindebundes; Hans Schaidinger, stellvertretender Präsident des Deutschen Städtetages; Moderatorin Angela Elis; Dr. Carsten Kühl, Finanzminister Rheinland-Pfalz; Staatssekretär Rainer Bomba; Umweltperte Prof. Dr. Klaus Töpfer.

Quelle: Milena Schlösser

verteidigt hätte. „Wir bemühen uns wirklich und kämpfen hart“, versicherte Dr. Andreas Scheuer. Er lud die Anwesenden ein, „die Diskussion mit dem Haushaltsausschuss aktiv zu begleiten und dessen Mitglieder für den Erfolg des Programms zu sensibilisieren“. Ganz ähnlich Rainer Bomba: „Sie haben“, sagte er am Rande des Kongresses, „in Peter Ramsauer und mir verlässliche Partner, die immer wieder versuchen, das, was im Haushalt aufgestellt wurde, zu verbessern.“

Insofern, so Bomba, sei es positiv zu werten, dass jetzt im Entwurf des Bundeshaus-

eng verzahnt mit der Städtebauförderung“, erwiderte Ministerialdirektorin Oda Scheibelhuber. „Das Programm ist fachlich gesichert und solide. Es hat keinen Sinn, es schlecht zu machen, nur weil es nicht unter Städtebauförderung läuft.“

### Energie und Partizipation

Energetische Fragen standen auch im Mittelpunkt derjenigen Programmpunkte des Kongresses, die sich mit den Perspektiven der Städtebauförderung befassten. Prof. Dr. Klaus Töpfer, Vorsitzender der Ethikkommission zur Zukunft der Energieversorgung,

lobte den Ansatz, bei der energetischen Sanierung nicht nur das einzelne Gebäude, sondern auch ganze Quartiere in den Blick zu nehmen, und sprach sich für eine Abwrackprämie für Hei-

Als zweites großes Zukunftsthema kristallisierte sich in den Diskussionen die Mitwirkung der Bürger heraus. Die gesetzlich vorgesehene Bürgerbeteiligung reichte nicht aus, stellte dabei Roland Schäfer fest, der Präsident des Deutschen Städte- und Gemeindebundes. „Die Bürger sind bereit, sich einzubringen“, sagte er; dieses Potenzial gelte es zu nutzen.

### Blick in die Zukunft

Dass in Zukunft weitere Änderungen bei den Städtebauförderprogrammen zu erwarten sind, ließ sich aus einzelnen Äußerungen der Ministeriumsvertreter herauslesen. Die Städtebauförderung sei deshalb so erfolgreich, „weil sie lernfähig ist“, sagte etwa Staatssekretär Dr. Scheuer. Deshalb müsse man diskutieren, ob man sie „eventuell neu justieren“ müsse. Ziel müsse es sein, „das Instrumentarium der Städtebauförderung so effektiv wie möglich einzusetzen“.

Es sei zudem „nicht falsch“, neue Partner einzubeziehen, sagte Ministerialdirektorin Oda Scheibelhuber. Als Beispiel nannte sie neben der Wirtschaft auch Bürgerstiftungen – für das Ministerium offenbar wichtige Akteure, zeichnete doch Staatssekretär Bomba im Rahmen des Kongresses 15 Bürgerstiftungen für ihre Arbeit aus. Zudem ist es laut Scheibelhuber denkbar, neue Aufgaben in die Städtebauförderung zu integrieren, zum Beispiel die Unterstützung von Kommunen, die von der Bundeswehrreform betroffen sind. Im Übrigen unterstrich die Ministerialdirektorin die ihrer Ansicht nach festzustellende grundsätzliche Einigkeit in Sachen Städtebauförderung: „Ich habe hier mehr Übereinstimmung als Dissonanz gehört.“

Christian Hunziker, Berlin



**Martin zur Nedden, Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig (mit Moderatorin Angela Elis), forderte mehr Verlässlichkeit in der Städtebauförderung.**

Quelle: Milena Schlösser

halts für 2012 immerhin 410 Millionen Euro für die Städtebauförderung vorgesehen seien. Ohnehin „geht es nicht nur um Geld, sondern auch um gute Ideen“. Außerdem kämen 92 Millionen Euro für das neue Programm „Energetische Stadt-sanierung“ hinzu. Ein Argument, das nicht unwidersprochen blieb: Diese 92 Millionen Euro, entgegnete Leipzigs Baubeigeordneter zur Nedden, dürften nicht zur Städtebauförderung gerechnet werden, zumal das Programm über die KfW abgewickelt werde. Ja, es sei ein KfW-Programm, „aber

Zusammenhang auch die vom Bundesrat gestoppte steuerliche Begünstigung energetischer Sanierungsmaßnahmen. Aufhorchen ließ dabei eine Aussage von Staatssekretär Bomba: Er gehe mittlerweile davon aus, dass nun doch der Vermittlungsausschuss angerufen werde. Eine Absage erteilte er dagegen der Forderung, die Mittel für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm von 1,5 auf fünf Milliarden Euro zu erhöhen: Dies würde so hohe Investitionen auslösen, dass die Preise etwa für Dämmmaterialien explodieren würden.

Zur Sprache kam in diesem

OB-Broschüre

# Städte machen sich für ein nachhaltiges Deutschland stark

Die großen Herausforderungen unserer Zeit – Klimaschutz, Energiewende, Ressourcensparen, Umgang mit dem demografischen Wandel und Stärkung des sozialen Zusammenhalts – werden in den Städten und Gemeinden besonders greifbar. Immer mehr Kommunen begegnen diesen Herausforderungen erfolgreich, indem sie auf die Menschen setzen, auf Innovationskraft, Gestaltungswillen und Kreativität, auf eine ökologisch, sozial und ökonomisch zukunftsfähige Gesellschaft. Zwanzig Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister zeigen in einer Broschüre, wie sie diese Gesellschaft in ihren Städten und Gemeinden Wirklichkeit werden lassen wollen. Zentrale Aussagen der Broschüre werden hier vorgestellt.

Nachhaltigkeit betrifft als Querschnittsthema alle Lebensbereiche und damit alle kommunalen Aufgabenfelder und Ressorts. Angesichts des demografischen Wandels in Deutschland und einer zunehmend globalisierten Wirtschaft muss nachhaltige Stadtentwicklung immer stärker auf die Gleichzeitigkeit und das Nebeneinander von Wachstums- und Schrumpfungprozessen reagieren – in Stadtteilen, in Städten und in Stadtregionen. Auch hierdurch ergeben sich besondere Anforderungen an eine nachhaltige Stadtpolitik.

Nachhaltige Stadtentwicklung kann gleichermaßen aus der Managementperspektive wie aus dem fachlichen Blickwinkel betrachtet werden. Hier liegt der Schwerpunkt auf der Managementperspektive, also auf strategischen Aspekten, wie zukunftsfähigem Verwaltungshandeln, neuen Formen „lokaler und regionaler Governance“ oder einer verantwortungsvollen, generationengerechten Haushaltsführung. Beispiele aus den Städten spiegeln auch die fachliche Vielfalt des Themas Nachhaltigkeit wider: von der ressourcensparenden und umweltgerechten Stadtentwicklung, der sozial- und umweltgerechten Mobilität und Versorgung über die zukunftsfähige Stadtgestalt, eine identitätsstiftende und innovative Kultur, die integrative, gesunde und sichere Stadt bis zu dem zukunftsfähigen Wirtschafts- und Arbeitsort sowie der Übernahme globaler Verantwortung.

## Nachhaltige Finanzierung unumgänglich

Essenziell für eine nachhaltige Entwicklung ist eine generationengerechte Finanzpolitik. Ein Grundsatz der Nachhaltigkeit lautet, Ressourcen immer nur in dem Umfang zu nutzen, wie sie sich auf natürliche Weise regenerieren können. Dieser Grundsatz

bedeutet mit Blick auf das Finanzwesen: Politik und Verwaltung müssen sicherstellen, dass – zumindest in mittel- bis langfristiger Perspektive – jeder ausgegebene Euro auch wieder eingenommen wird. Die Kommunen müssen in der Zukunft finanziell mindestens so gut wie heute ausgestattet sein, um die Leistungen der kommunalen Daseinsvorsorge für künftige Generationen erbringen zu können.

### Dialog zur nachhaltigen Stadt

Seit Anfang 2010 treffen sich auf Einladung des Rates für Nachhaltige Entwicklung (RNE) Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister von rund zwanzig deutschen Städten zu einem Dialog über strategische Fragen der „Nachhaltigen Stadt“. Erstes Ergebnis sind „Strategische Eckpunkte für eine nachhaltige Entwicklung in Kommunen“. Diese Bekenntnisse und Empfehlungen wurden im Oktober 2010 als Basis für Forderungen an die Politik vereinbart und mit Unterstützung des RNE veröffentlicht.

Die Publikation „Städte für ein nachhaltiges Deutschland“, die vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) im Auftrag des RNE auf Veranlassung der Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister des Dialogs „Nachhaltige Stadt“ erarbeitet wurde, knüpft an den „Strategischen Eckpunkten“ an und zeigt erfolgreiche Umsetzungsbeispiele aus den beteiligten Städten auf. Im Mittelpunkt stehen kommunale Strategien, Steuerungs- und Managementansätze, mit denen sich Nachhaltigkeitsziele verwirklichen lassen. Nicht zuletzt werden auch die Rahmenbedingungen benannt, die Städte und Gemeinden für eine nachhaltige Entwicklung vor Ort brauchen.

Die Broschüre kann unter [www.nachhaltigkeitsrat.de](http://www.nachhaltigkeitsrat.de) heruntergeladen oder als Printfassung kostenfrei bestellt werden.

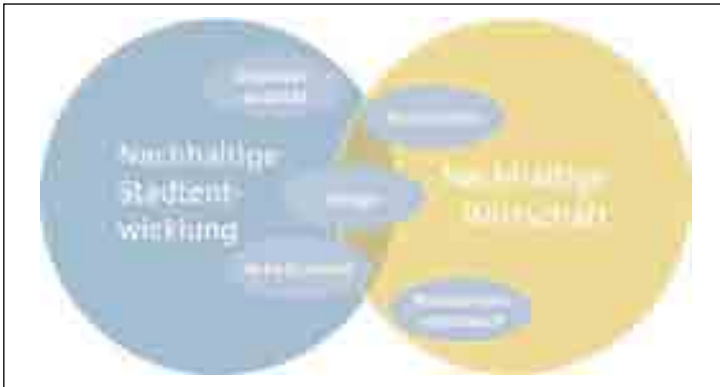
Um einen ausgeglichenen Haushalt zu erreichen, können Städte und Gemeinden bei den Ausgaben und bei den Einnahmen ansetzen. Dabei kann es im Sinne der nachhaltigen Entwicklung auch sinnvoll sein, vorübergehend mehr Geld auszugeben, als auf der Einnahmeseite unmittelbar zur Verfügung steht. Auch Investitionen, die über Kredite finanziert werden, können langfristig zu Einsparungen führen und damit Teil einer nachhaltigen, generationengerechten Finanzpolitik sein.

Städten und Gemeinden kann eine nachhaltige Finanzierung nur gelingen, wenn – auf der Grundlage eines reformierten Gemeindefinanzsystems – Politik und Verwaltung langfristig planen und dabei die absehbaren großen Entwicklungslinien in Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt berücksichtigen. Für eine generationengerechte Finanzierung kommunaler Aufgaben ist es erforderlich, dass die Verwaltung die Folgekosten von Entscheidungen und Vorhaben transparent macht, so dass Verantwortliche in Politik und Verwaltung diese berücksichtigen können. Anhand von geeigneten Prüfverfahren lassen sich Entscheidungen auf ihre langfristigen Auswirkungen hin beurteilen.

## Erfolgsfaktor Beteiligung

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung müssen neue und innovative Lösungen gefunden werden – im Dialog von Verwaltung und Politik, Unternehmen, Verbänden, Bürgerinnen und Bürgern. Politik und Verwaltung profitieren in diesem Dialog nicht nur von dem vielfältigen Wissen und Engagement der Beteiligten. Mitwirkung und Teilhabe tragen auch dazu bei, Widerstände gegen Vorhaben im Interesse der Stadtgesellschaft abzubauen und tragfähige Lösungen zu entwickeln. Haben Bürgerinnen





**Schnittmenge nachhaltiger Stadtentwicklung und Wirtschaft in der Stadt.**

Grafikgestaltung: büro bert odenthal, Münster

und Bürger frühzeitig an Planungsvorhaben teil, wächst ihr Verständnis für notwendige Abwägungsprozesse. Information, Kommunikation und Transparenz sind die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Beteiligung – und letztlich für eine erfolgreiche nachhaltige Stadtentwicklung. Die Initiative für Veränderungen in Richtung Nachhaltigkeit geht dabei oft nicht von Politik und Verwaltung aus, sondern von Akteuren aus der Gesellschaft. Ein Beispiel hierfür sind die Prozesse der Lokalen Agenda 21, in denen – meist angestoßen und getragen von bürgerschaftlichem Engagement – Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen, Politik und Verwaltung gemeinsam an Lösungen für eine zukunftsfähige Kommune arbeiten.

Es geht aber nicht nur um die Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern: Kommunale Nachhaltigkeitsstrategien werden im Idealfall auch mit der Wirtschaft entwickelt. Betriebe und Unternehmen leisten mit ihren Arbeits- und Ausbildungsplätzen einen wichtigen Beitrag zur zukunftsfähigen Entwicklung. Sie verbrauchen täglich Energie und Ressourcen, kaufen Güter und Dienstleistungen und führen Transporte durch. Die Unternehmen vor Ort prägen zudem mit ihrer Praxis die Lebensqualität in einer Stadt.

### Kommunale Unternehmen in der Verantwortung

Kommunale Unternehmen – Stadtwerke, Wohnungsbaugesellschaften, Wasserbetriebe und so weiter – erbringen einen erheblichen Anteil der Daseinsvorsorge in den Städten und Gemeinden. Unternehmen, an denen die Städte beteiligt sind oder die ihnen vollständig gehören, inves-

tieren viel in die kommunale Infrastruktur – häufig sogar mehr als die Städte selbst im Rahmen ihrer Kernhaushalte. In den kommunalen Nachhaltigkeitsstrategien kommt diesen Unternehmen daher eine

wichtige Rolle zu. Sie sind gefordert, ihr Kerngeschäft am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten, gegenüber der Öffentlichkeit transparent über ihr Nachhaltigkeitsengagement zu berichten und sich dabei an Vorreiterunternehmen zu messen.

Grundsätzlich bilden die strategischen Leitlinien einer Kommune und damit auch das Leitbild Nachhaltigkeit den Orientierungsrahmen, an dem ein kommunales Unternehmen seine wirtschaftliche Tätigkeit ausrichtet. Es ist wichtig, dass die Politik und die Führungsspitzen der kommunalen



**Managementkreislauf in der nachhaltigen Entwicklung.**

Grafikgestaltung: büro bert odenthal, Münster

Unternehmen die Leitlinien der Aufgabenwahrnehmung gemeinsam entwickeln und vertreten. Wenn eine Kommune Stadtwerke, städtische Abwasser- und Müllentsorger, Kulturbetriebe, Wohnungs- und andere kommunale Unternehmen in ihren Nachhaltigkeitsprozess aktiv einbindet, werden diese die Ziele eher mittragen. Oftmals kommen von Seiten der kommunalen Unternehmen sogar entscheidende Impulse.

Kommunale Unternehmen sind besonders erfolgreich, wenn sie ökonomische Inter-

essen mit Nachhaltigkeitszielen verbinden. Ein Beispiel dafür ist die energetische Sanierung von Wohngebäuden bei der Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH („Wohnbau Lörrach“). Der durch die Sanierung gesunkene Energieverbrauch führt zu niedrigeren Betriebskosten und steigert die Attraktivität der Wohnungen. Die „Wohnbau Lörrach“ stellt sich neben der Aufgabe der energetischen Sanierung auch anderen neuen Herausforderungen wie der gezielten Umschichtung des Bestandes und der Quartiersentwicklung. Damit trägt das Unternehmen zu verschiedenen Aspekten einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

### Rahmenbedingungen müssen stimmen

Wenn sich Kommunen erfolgreich für eine zukunftsfähige Entwicklung vor Ort einsetzen, ist eine wichtige Voraussetzung für den Weg zu einem nachhaltigen Deutschland erfüllt. Städte und Gemeinden haben den Anspruch, den Menschen gute Lebensbedingungen und der Wirtschaft ein funktionierendes Umfeld zu bieten, im Einklang ökologischer, sozialer und ökonomischer Belange. Städte und Gemeinden können diesem Anspruch aber nur gerecht werden, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Es geht dabei beispielsweise um umweltgerechte Verkehrskonzepte, um ein angemessenes baurechtliches Instrumentarium zur Schaffung energieeffizienter klimagerechter Städte, um Voraussetzungen für eine dezentrale Ver- und Entsorgung sowie um Rechtssicherheit und Vereinfachungen einer nachhaltigen öffentlichen Beschaffung. Kommunen brauchen ein zukunftsfähiges Gemeindefinanzsystem, das ihnen mehr Freiräume für eigenverantwortliches Handeln verschafft.

Um eine nachhaltige Entwicklung voranzubringen, bedarf es zudem einer besseren Abstimmung zwischen Kommunen, Bund und Ländern bis hin zur EU. Wenn in Deutschland deutliche Fortschritte in Richtung einer nachhaltigen Entwicklung gemacht werden sollen, dann ist eine neue Art des Dialoges zwischen den staatlichen Ebenen notwendig, ein Dialog auf Augenhöhe.

Dr. Busso Grabow  
Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)  
grabow@difu.de

Wohnumfeldgestaltung

# Mitwirkung als entscheidendes Erfolgskriterium

Wenn Wohnungsunternehmen in die Qualität ihrer Bestände investieren, müssen sie auch das Wohnumfeld einbeziehen. Das war die zentrale These auf der Tagung „Freiräume im Quartier“, die der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla) am Rand der Verleihung des Deutschen Landschaftsarchitektur-Preises 2011 in Berlin durchführte. Deutlich wurde dabei, dass eine Freiraumgestaltung ohne Einbezug der Anwohner nicht erfolgreich ist.

„Wir wollen nicht nur die Highlights der Landschaftsarchitektur anschauen, sondern auch diejenigen Maßnahmen, die das Wohnumfeld prägen“, sagte bdla-Präsidentin Andrea Gebhard zum Auftakt der Tagung, die in Kooperation mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie dem Deutschen Mieterbund stattfand. Um diese Orientierung auf das Wohnumfeld zu unterstreichen, hatte der bdla bei seinem diesjährigen Landschaftsarchitektur-Wettbewerb einen Sonderpreis Wohnumfeld ausgelobt (siehe DW 12/2010, S. 30 und DW 5/2011, S. 31).

## Wohnumfeld stiftet Identifikation

Das Wohnumfeld hänge eng mit dem Thema Nachbarschaft zusammen, sagte auf der Tagung Dr. Bernd Hunger, Referent für Wohnungs- und Städtebau beim GdW. Nachbarschaft sei auf der einen Seite von wachsenden Auseinandersetzungen geprägt; als beispielhafte Konfliktfelder nannte Dr. Hunger „Familie versus

Ältere“ und „Spielplatz versus Ziergarten“. Auf der anderen Seite müsse die Nachbarschaft zunehmend den Verlust familialer Netzwerke kompensieren. Vor diesem Hintergrund kommt dem Wohnumfeld laut Dr. Hunger eine Reihe von Aufgaben zu: Es soll Identifikation stiften, ein Sicherheitsgefühl vermitteln, den Kontakt zwischen den Generationen fördern sowie Aufenthalts- und Betätigungsmöglichkeiten schaffen. Nicht zuletzt sei der Außenraum auch für das Image einer Siedlung entscheidend.

Dass sich auch private Bauträger mit diesen Themen auseinandersetzen, unterstrich Prof. Dr. Matthias Ottmann, Geschäftsführer der Ottmann GmbH & Co. Südhausbau KG in München. Die Südhausbau wurde beim Landschaftsarchitektur-Preis mit einer Würdigung für ihr Projekt Urbanstraße 11 in München ausgezeichnet (Entwurfsverfasser: el:ch landschaftsarchitekten, München). Eine große Bedeutung kommt dem Außenraum jedoch auch beim Park Sprei zu, den die Südhausbau in der östlich von Berlin gelegenen Gemeinde Neuenhagen realisiert. In einem „wunderbaren Waldbestand“, so Prof. Ottmann, entstehen Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken. Insgesamt ist nur etwa die Hälfte des Gesamtareals als Bauland ausgewiesen. Da von diesen Baulandflächen wiederum nur 20 Prozent mit Häusern bebaut werden, wird der Park Sprei nach Abschluss der Baumaßnahmen zu 90 Prozent aus privaten Garten- und öffentlichen Grünflächen bestehen.

## Kriterien für den Erfolg

Unternehmen, die günstige Mietwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung anbieten, werden eine solche Großzügigkeit in der Regel nicht erreichen können. Dr. Hunger machte jedoch mit Blick auf Großsiedlungen deutlich, dass die Gestaltung des Außenraums seit langem eine wesentliche Aufgabe der Wohnungs-

wirtschaft darstellt. Dies beweisen in besonderem Maße die Siedlungen der Moderne, die in bewusster Abgrenzung von der dichten Gründerzeitbebauung entstanden und sich durch hohe Freiraumqualitäten auszeichnen. Für die Wohnungswirtschaft, erklärte er, gehöre auch der Hauseingangsbereich zum Wohnumfeld. Er plädierte deshalb für eine enge Verzahnung zwischen dem Wohngebäude und seiner Umgebung. In hervorragender Weise gelang dies laut Dr. Hunger beispielsweise im brandenburgischen Lübbenau, wo die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald nicht nur ein Wohnhochhaus seniorengerecht sanierte, sondern auch dessen Wohnumfeld barrierefrei gestaltete.

Als Kriterium für eine erfolgreiche Wohnumfeldgestaltung nannte der GdW-Experte an erster Stelle „eine Partnerschaft zwischen Landschaftsplaner und Bauherr auf Augenhöhe“. Außerdem sei es wichtig, mit der Kommune zu kooperieren. Nicht vernachlässigt werden dürfe ferner der wirtschaftliche Aspekt – der Pflegeaufwand müsse gering sein. Und schließlich gelte es, die Bewohner mit einzubeziehen.

## Mitwirkung der Bewohner

Dass gerade dieser Punkt für die Planer eine Herausforderung darstellt, verdeutlichte er am Beispiel der Lenzsiedlung in Hamburg. Für deren Wohnumfeldverbesserung wurden die SAGA GWG als Bauherrin und das Büro Outside! Garten- und Landschaftsarchitektur als Entwurfsverfasser im Rahmen des bdla-Landschaftsarchitektur-Preises mit einer Würdigung ausgezeichnet. Im Fall der in den 1970er Jahren errichteten Lenzsiedlung bestand die Aufgabe darin, Bewohner für den Planungsprozess zu begeistern, die zu einem hohen Anteil einen Migrationshintergrund haben. Dabei könne es durchaus zu Spannungen zwischen den Wünschen der

### Handbuch zur Partizipation

Bei Planungsmaßnahmen im Außenbereich kommt dem Einbezug der betroffenen Mieter eine entscheidende Bedeutung zu. Einen Leitfaden für die Begleitung und Durchführung von Beteiligungsverfahren bietet das von der L.I.S.T. GmbH erstellte und von der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene „Handbuch zur Partizipation“. Es geht unter anderem auch auf das Charrette-Verfahren im Schorfheideviertel ein.

Um das Handbuch kostenfrei herunterzuladen, geben Sie bitte die **Linknummer 111001** in das dafür vorgesehene Feld auf unserer Internetseite [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de) ein.



Eine durch den Abriss mehrerer Wohnhäuser entstandene Freifläche verwandelte die Berliner degewo in eine Parklandschaft, die an die Schorfheide erinnert.

Quelle: degewo, Foto: Jens Röttsch

Mieter und den Vorstellungen der Planer kommen, räumte Dr. Hunger ein. Er sprach sich jedoch dafür aus, die Wünsche der Menschen ernst zu nehmen, selbst wenn dies den Planern manchmal schwer falle.

Mit einem ähnlichen Dilemma sah sich die Berliner degewo bei ihrer mit dem bdla-Sonderpreis ausgezeichneten Planung für das Schorfheideviertel in Berlin-Marzahn konfrontiert. Wie Gabi Pütz vom Landschaftsplanungsbüro gruppe F berichtete, trat nämlich im Zuge des Charrette-Verfahrens, mit dem die Vorstellungen der Anwohner ermittelt wurden, der Wunsch zutage, auf den durch den Abriss mehrerer Wohnhäuser entstandenen Freiflächen Garagen zu errichten – eine Forderung, die bei Politikern und Planern alles andere als Begeisterung hervorrief. Dennoch gelang es, die Vorstellung der Anwohner und den Qualitätsanspruch der Landschaftsarchitekten unter einen Hut zu bringen: Die gruppe F gestaltete die Garagen als so genannte Mufus (Multifunktionsboxen), die sich nicht

nur zum Abstellen des Autos, sondern zum Beispiel auch als Bastelraum eignen. Und sie wurden auf der Freifläche so verteilt, dass sie einer Schafherde gleichen. Denn die planerische Grundidee, die zusammen mit den Bewohnern entwickelt wurde, bestand darin, die namensgebende Schorfheide (ein Waldgebiet nördlich von Berlin) gleichsam in das Viertel zu holen. Erreicht wurde dies, indem eine Parklandschaft mit Kiefern und Gräsern modelliert wurde. Sogar die Hirsche der Schorfheide sind vorhanden – in Gestalt von Hirschskulpturen, die ein Künstler ebenfalls unter Einbezug der Bewohner gestaltete.

### Empfehlungen an die Planer

Wichtig für den Partizipationsprozess, so Pütz weiter, sei es, die Menschen an ihrem Ort abzuholen und mit ihnen dort zu sprechen, wo sie sich aufhielten („Bürgersteigespräche“). Außerdem müsse man von Anfang an die Rahmenbedingungen klarmachen und den Bürgern offen sagen, dass

ihre Ideen nicht eins zu eins und nicht gleich am nächsten Tag Realität würden: „Man muss ihre Ideen planerisch umsetzen, um eine gestalterische Qualität zu erreichen.“

Eine weitere Empfehlung der Planerin ist eine intensive Pressearbeit – aus ganz praktischen Gründen: Wenn man zusammen mit den zuständigen Politikern die Zwischenergebnisse auf einer Pressekonferenz öffentlich vorstelle, falle es diesen Politikern später viel schwerer, wieder davon abzurücken. Und schließlich rief Pütz dazu auf, die Menschen über den Planungsprozess hinaus in die Verantwortung zu nehmen – so wie es im Schorfheideviertel gelang, wo Anwohner Patenschaften für die Hirschskulpturen übernommen haben.

„Mit der Beteiligungskultur machen wir alle unsere Erfahrungen, und oft sind es keine einfachen“, sagte auch Freddy Terfrüchte vom Essener Landschaftsplanungsbüro Davids Terfrüchte + Partner. „Aber es gibt dazu keine Alternative.“ Partizipation reiche dabei nicht aus; vielmehr gehe es um das „Anstiften zum Selbermachen“. Terfrüchte sprach sich dafür aus, den Begriff des Wohnumfelds nicht auf die unmittelbare Umgebung der Wohnhäuser zu begrenzen, sondern den Kreis weiter zu ziehen. Denn gerade junge Menschen bräuchten Raum, um ihre Erfahrungen zu machen; ein gewisser Abstand zu den Wohnungen verringere das damit verbundene Konfliktpotenzial. Die Wohnungsunternehmen rief Terfrüchte deshalb dazu auf, nicht „autistisch“ zu agieren, sondern diesen Gesamtzusammenhang mit zu berücksichtigen: „Wohnungsunternehmen sind wichtige Impulsgeber für die Stadt.“



Die Multifunktionsboxen (Mufus) im Berliner Schorfheideviertel dienen als Garage oder Hobbyraum – und sind in Form einer Schafherde angeordnet.

Quelle: degewo, Foto: Jens Röttsch

Christian Hunziker, Berlin



Europa-Kolumne

## La Courrouze – die erste Ökosiedlung in der Bretagne

Frankreich gilt nicht gerade als Musterland für energieeffizientes Bauen. Doch das Land holt auf. Alle Gebäude, die ab 2012 neu errichtet werden, haben dem Standard für Niedrigenergiegebäude zu entsprechen. Ab 2020 müssen alle Neubauten mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen. Vor diesem Hintergrund entstehen auch in Frankreich so genannte Ökosiedlungen. Eine davon ist La Courrouze in der bretonischen Stadt Rennes.

„Vivre en ville, habiter dans un parc.“ Zentrumsnah und doch im Grünen leben, lautet das Motto von La Courrouze. Fast die Hälfte des Stadtentwicklungsgebiets besteht aus Grünflächen. Dennoch sind es bis zum Zentrum von Rennes nur eine Viertelstunde zu Fuß, mit dem Bus rund sieben Minuten. Künftig soll es auch eine Metroverbindung in die Siedlung geben.

Die neue Siedlung entsteht auf einem ehemaligen Armee- und Industriegelände. Bis zum Jahr 2000 befand sich hier auch eine Munitionsfabrik. Das Militär wird sich nicht gänzlich aus La Courrouze zurückziehen. Im Zentrum des neuen Stadtteils bleibt ein Standort des 16. Artillerie-Regiments erhalten. Initiator des Stadtentwicklungsprojekts ist Rennes Métropole, ein Zusammenschluss der Stadt Rennes mit umliegenden Gemeinden. Der Masterplan stammt von den Städteplanern Bernardo Secchi und Paola Vigano aus Mailand sowie dem Landschaftsarchitekten Charles Dard aus Paris. Die Ausführung liegt vor allem bei lokalen, privaten Wohnungsunternehmen und Bauträgern. Auf einem Gelände, das mit 115 Hektar mehr als 160 Fußballfeldern entspricht, entstehen Wohnungen, öffentliche Gebäude und Büros. Dazu zählen auch so prestigeträchtige Gebäude wie der neue Sitz des Regionalrats der Bretagne und die Zentrale der Bank Crédit Agricole im Département Ille-et-Vilaine. Die Gesamtbaukosten betragen rund 77 Millionen Euro. 2006 wurden mit den Bauarbeiten begonnen, 2025 sollen sie abgeschlossen sein. Dann werden in La Courrouze rund 11.000 Menschen leben.

### Eine nachhaltige Siedlung für eine wachsende Stadt

Um den hohen Anteil an Grünflächen zu ermöglichen, wird dicht gebaut. Auf einem Hektar befinden sich durchschnittlich 110 Wohnungen und einige der Gebäude



La Courrouze besteht zu einem Viertel aus Sozialwohnungen. Geförderte Wohnungen für mittlere Einkommensgruppen machen ein weiteres Viertel der Ökosiedlung aus.

Quelle: Béatrice Malegol

haben zwölf Stockwerke. Insgesamt wird La Courrouze rund 4.700 Wohnungen bieten. Ein Viertel davon sind Sozialwohnungen und ein weiteres Viertel geförderte Wohnungen für mittlere Einkommensgruppen. Mit rund zwei Dritteln machen Mietwohnungen die Mehrheit aller Wohnungen aus, der Rest wird an Privateigentümer verkauft. Wer eine Wohnung mietet, zahlt monatlich zwischen acht und zwölf Euro pro Quadratmeter. Alle Gebäude entsprechen mindestens dem Standard für Niedrigenergiegebäude mit einem durchschnittlichen Primärverbrauch von unter 50 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr. Sie haben gut gedämmte Fassaden, doppelt verglaste Fenster, Lüftungsanlagen und verfügen über Gassammelheizungen. Mindestens 40 Prozent des Bedarfs an heißem Wasser sollen von Solaranlagen erzeugt werden.

Durch die Aktivitäten der Armee und den Betrieb der ehemaligen Munitionsfabrik ist ein Teil des Bodens in La Courrouze verseucht. Um Ressourcen zu sparen, wird die schadstoffbelastete Erde allerdings nicht gänzlich weggeschafft. Ein Teil bleibt auf dem Gelände und dient als Füllmaterial für einen Lärmschutzwall. 10.300 Tonnen kontaminierter Erde bilden den Kern dieses Walls, der mit Muttererde bedeckt und bepflanzt wird. Lärmschutzmaßnahmen

sind notwendig, weil sowohl eine Umgehungsstraße als auch eine Bahnlinie am Rand des neuen Stadtteils verlaufen.

Auch der Umgang mit Bauschutt, Regenwasser und Müll folgt ökologischen Prinzipien. Der beim Abbruch der Fabrik- und Militärgebäude entstandene Bauschutt wird beim Straßenbau wiederverwendet. Das Regenwasser soll möglichst im Boden versickern oder aufgefangen werden. Deshalb sind viele Auen, Gräben und Auffangbecken vorgesehen; einige Gebäude haben begrünte Dächer. In unmittelbarer Nähe der Häuser stehen Sammelbehälter für Haus- und Verpackungsmüll sowie Altglas zur Verfügung. Anders als in Deutschland gibt es keine Mülltonnen für jedes einzelne Haus.

Rennes Métropole will mit La Courrouze nicht nur neue Maßstäbe für den nachhaltigen Wohnungsbau setzen. Ziel ist auch, viele neue Wohnungen zu schaffen. Dank eines wirtschaftlichen Aufschwungs wächst die Metropolregion mit ihren rund 400.000 Einwohnern. Jedes Jahr kommen 6.000 bis 7.000 Zuzügler hinzu. Auch für sie wird La Courrouze gebaut. Und es sind vor allem junge Leute, die dort leben möchten.

Gabriele Kunz, Hamburg



**„Da ist mehr drin.“**

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



**Aareon**

[www.aareon.com](http://www.aareon.com)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

# Forschungsprojekt Mehrfachverkäufe von Mietwohnungsbeständen

In den vergangenen zehn Jahren erregten Transaktionen einer Reihe sehr großer Mietwohnungsportfolios über Fachkreise hinausgehend Aufmerksamkeit. Sie wiesen nicht nur mit bis zu rund 130.000 Wohneinheiten eine neue Größe, sondern auch auf dem deutschen Markt bisher unbekannte Akteure und neue Geschäftsmodelle auf. Ausmaß, Akteursstrukturen und Auswirkungen dieser Verkäufe untersuchte auf bundesweiter Ebene erstmals eine 2007 erschienene Studie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Im Verlauf weiterer Analysen zeigte sich, dass Wiederverkäufe bereits gehandelter Portfolios ein zunehmend wichtiges Segment des Transaktionsmarkts darstellen, detaillierte Informationen über mehrfach gehandelte Portfolios aber weitgehend fehlen. Die Ergebnisse einer Folgeuntersuchung liegen nun vor.

Den ersten systematischen, deutschlandweiten Überblick über das Ausmaß, die Strukturen der Akteure, aber auch über die Auswirkungen der Veränderungen erarbeitete die Studie „Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen“ (BBR Forschungen 124, Bonn 2007). Mittlerweile zeigte sich, dass von den von 1999 bis Ende 2008 bei größeren Transaktionen (mehr als 800 Wohneinheiten) gehandelten rund 1,9 Mio. Wohnungen rund 27 Prozent mehrfach – innerhalb des Betrachtungszeitraums also mindestens zwei Mal – gehandelt wurden. Insbesondere in den Jahren 2006 und 2007 dominierten vormals bereits veräußerte Bestände den Transaktionsmarkt für Mietwohnungen.

Da das Phänomen der kurzfristig wiederholten Eigentümerwechsel bei großen Wohnungsportfolios in dieser Form bis dato für Deutschland neu war und nur wenige Erkenntnisse zu den Auswirkungen vorlagen, wurde ein Forschungsprojekt mit dem Ziel initiiert, aktuelle und differenzierte Informationen zu den betroffenen Wohnungsbeständen zu gewinnen. Die empirische Untersuchung, durchgeführt durch das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IFS, Berlin), basiert im Wesentlichen auf der Durchführung von acht Fallstudien zu mehrfach verkauften Portfolios, ergänzt durch weitere Recherchen. Insgesamt wurden über 60 Expertengespräche mit an den Verkäufen Beteiligten und wohnungspolitischen Akteuren geführt. Zusätzlich erfolgte eine Auswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen.

Zum Stand Ende 2008 wurden 51 Portfolios mit insgesamt zirka 386.000 seit 1999 zwei Mal oder häufiger verkauften Wohnungen ermittelt. Mehr als die Hälfte der Woh-



nungen befand sich dabei in großen Portfolios mit 25.000 und mehr Wohnungen. Regionale Schwerpunkte der Portfolios aus Mehrfachverkäufen sind Nordrhein-Westfalen, Berlin, Schleswig-Holstein und Niedersachsen beziehungsweise eher gespannte Wohnungsmärkte.

## Motive und Vorgehen beim Verkauf

Die Recherchen in den acht Fallstudien sowie die weiteren Expertengespräche ergaben, dass die ursprünglichen (öffentlichen und industrieverbundenen) Eigentümer die Wohnungsunternehmen/-bestände vorwiegend aus finanziellen Gründen verkauften. Die meisten Käufer verbanden mit dem Kauf hohe Renditeerwartungen und verfolgten (anders als die Ursprungseigentümer) ein eher opportunistisches Geschäftsmodell mit nur mittelfristigem Investitionshorizont. Weil die Preisentwicklung deutscher Wohnungsmobilien insbesondere Mitte der 2000er

Jahre kurzfristige Chancen zur Erzielung von hohen Renditen bot, haben die Käufer die Portfolios meist schneller wiederverkauft, als beim Kauf von ihnen vorgesehen war. Die aktuellen Eigentümer (d. h. letzte Käufer) der Portfolios haben die Wohnungsbestände daher zu relativ hohen Preisen gekauft und unterscheiden sich von den Voreigentümern meist durch geringere Renditeerwartungen oder längere Investitionshorizonte. Ein Teil der aktuellen Eigentümer war auf schnelle Handelsgewinne aus, aufgrund des mit der Finanz- und Wirtschaftskrise stark gesunkenen Preisniveaus hätten sie jedoch nur spürbar unter Einstandspreis verkaufen können. Somit wurden sie ungewollt zu Bestandshaltern.

## Strategien und Maßnahmen der Käufer

Die Erstkäufer und die weiteren Käufergenerationen führten in der Zeit, in der sie die Wohnungsunternehmen beziehungsweise Bestände hielten, zum Teil umfangreiche strategische Maßnahmen mit dem Ziel der Renditesteigerung durch. Die Einzelprivatisierung wurde von vielen der Käufer verfolgt oder zumindest geprüft, war aufgrund der Qualität der Bestände und der Marktverhältnisse jedoch nicht immer im erhofften Umfang möglich, so dass die Verkaufsziele von den aktuellen Eigentümern überwiegend gesenkt wurden. Zusätzlich erfolgten vielfach Blockverkäufe mit dem Ziel, Handelsgewinne und einen schnellen Rückfluss des beim Kauf der Bestände eingesetzten Eigenkapitals zu erzielen.

Es ließ sich beobachten, dass von nahezu allen Käufern die Bestandsinvestitionen spürbar gesenkt beziehungsweise auf niedrigerem Niveau gehalten wurden. Der Zustand der Bestände insgesamt hat sich dadurch zwar bislang wenig verändert, in einzelnen



Teilbeständen ergaben sich jedoch deutliche Verschlechterungen der Qualität, wodurch sich dort die Leerstände erhöht haben. Bei einigen der aktuellen Eigentümer lässt sich eine leichte Verstärkung der Bestandsmaßnahmen feststellen, dennoch liegen diese unter dem Umfang zu Zeiten der Ursprungseigentümer und es ist offen, inwieweit sie auf längere Sicht für einen Erhalt der Bestandsqualität ausreichen.

Die ursprünglich niedrigeren Mieten wurden von den Käufern an das ortsübliche Niveau herangeführt, wodurch die Mieter im Durchschnitt etwas stärkere Mieterhöhungen hinzunehmen hatten als die Gesamtheit der örtlichen Mieter. Aufgrund der entspannten Wohnungsmarktlage und der Gefahr wachsender Leerstände erfolgten die Erhöhungen jedoch überwiegend nur in kleinen Stufen. Auch im Rahmen von Neuvermietungen waren die Erhöhungen daher überwiegend moderat. Da nur selten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, hatten die Mieter überwiegend höhere Mieten zu zahlen, ohne dass sich der Wohnwert der Wohnungen wesentlich verbesserte.

### Folgen für die Kommunen

Die Mehrfachverkäufe haben sich für die Kommunen im Bereich der sozialen Wohnungsversorgung dahingehend ausgewirkt, dass die Käufer mit ihnen in der Regel weniger eng zusammenarbeiten als die ursprünglichen Eigentümer. Für das kommunale Handeln blieb dies bezogen auf die allgemeine Versorgung sozialer Zielgruppen ohne größere Auswirkungen, nicht jedoch für die Versorgung von eher problematischen Wohnungssuchenden, da diese von den meisten Käufern nur in Einzelfällen als Mieter übernommen wurden. Es hat sich darüber hinaus gezeigt, dass die Käufer sich größtenteils nicht an der Erarbeitung von wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Konzepten beteiligen. Nur der

kleinere Teil der Käufer ist bereit, mit den Kommunen in der Quartiersentwicklung und im Stadtumbau zu kooperieren. Die Arbeit der Kommunen und die Umsetzung der Stadtentwicklungspolitik erschwert dies erheblich.

### Künftige Entwicklung

Nach Einschätzung der Studie dürfte der deutsche Wohnimmobilienmarkt auch ▶



## Wir entwickeln Softwarelösungen mit Weitblick.

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

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

Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie immotion® kennen.

Im Internet unter [www.gap-group.de](http://www.gap-group.de) oder per Telefon unter 0421-49134422.



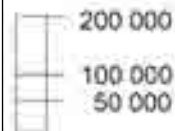
Software für die Wohnungswirtschaft

**Transaktionen großer Mietwohnungsbestände nach Bundesland 1999 bis 2010**



**Anzahl verkaufter Wohnungen 1999 bis 2010**

- Wiederverkäufe
- Erstverkäufe



**Anteil der Erstverkäufe von Wohnungen am Wohnungsbestand 1999 bis 2010 in %**

- bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 5,0
- 5,0 bis unter 7,5
- 7,5 und mehr

Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.  
 Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen  
 Geometrische Grundlage: BKG, Länder, 31.12.2008

künftig für internationale und nationale Investoren attraktiv sein, da er im internationalen Vergleich nach wie vor ein niedriges Preisniveau aufweist und gegenüber anderen Anlageklassen risikoarmes Investment darstellt. Dass das Transaktionsgeschehen in 2009 nahezu zum Erliegen gekommen war und sich seither nur langsam erholt, lässt sich vor allem auf eine infolge der Finanzkrise stark gestiegene Vorsicht der Banken verbunden mit hohen Anforderungen an Bonität, Eigenkapital und Informationen zur Prüfung der Risiken des Investments zurückführen. Zudem ist das Angebot an größeren Wohnungspaketen begrenzt. Die Kommunen, die große Bestände halten, agieren bezogen auf den Verkauf ihrer Wohnungen wesentlich vorsichtiger als noch vor einigen Jahren. Aber auch die Käufer der letzten Jahre halten sich aufgrund gesunkener Verkaufspreise mit Verkäufen zurück.

Künftig ist ein Wiederanstieg der Transaktionstätigkeit insgesamt zu erwarten, der jedoch bei weitem nicht den Umfang der Jahre 2004 bis 2007 erreichen wird, sondern eher dem Verkaufsgeschehen vor 2004 ähneln dürfte. Die künftige Entwicklung von Zinsen und Inflation stellt hierbei die größten Unsicherheitsfaktoren dar. Im Bereich der mehrfach verkauften Portfolios wird sich vermutlich die Erhöhung der Verkaufstätigkeit etwas zögerlicher entwickeln, da viele Käufer der letzten Jahre zum Einstiegszeitpunkt hohe Preise bezahlten, die aktuell nicht zu erzielen sind, so dass sich diese Käufer in einer Preisfalle befinden.

Die künftige Transaktionsstruktur wird von eher kleinen bis mittleren Wohnungspaketen geprägt sein. Diese Entwicklung lässt sich mittlerweile auch aus den aktuellen Auswertungen der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen nachzeichnen. Aufgrund der veränderten Finanzierungspraxis wird nach Einschätzung der Autoren der hier vorgestellten Studie die Käuferstruktur stärker durch an Bestandshaltung orientierte Investoren mit eher niedrigen Renditezielen als durch handels- und opportunistisch orientierte Investoren gekennzeichnet sein. Es ist daher davon auszugehen, dass Bewirtschaftungsstrategien, die auf einen stabilen Cashflow aus Mieteinnahmen gerichtet sind, an Bedeutung gewinnen.

*Christoph Zander  
 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Referat II 13 – Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bonn*



Kolumne Kabelmarkt

## Satellitenempfangstechnik: Vorteile statt Vorurteile

Satellitenfernsehen hat im europäischen Vergleich die Nase weit vor dem Kabelfernsehen. Deutschland ist das einzige Land, in dem momentan noch mehr Haushalte über Kabel als über Satellit versorgt werden. Das liegt einerseits an den historisch bedingten Marktstrukturen, andererseits an den Vorurteilen, die häufig über den Satellitenempfang existieren. **Erstes Vorurteil:** Satellitenanlagen verschandeln Fassaden. Die moderne Satellitentechnik hat nichts mehr mit der Eine-Schüssel-versorgt-einen-Haushalt-Technik von früher gemeinsam. Eine moderne Gemeinschaftsatellitenanlage kann mittlerweile Hunderte von Wohnhäusern und Tausende von Haushalten versorgen. Dabei empfängt die Satellitenanlage das Signal und leitet es per Glasfaser zu den Verteilern nahezu beliebig vieler Objekte.

Von dort aus gehen Leitungen im Stern direkt in die Wohnungen weiter. Der Gemeinschaftsatellitenempfang ist die einzige Versorgungsform, die für schüsselfreie Fassaden auf freiwilliger Basis sorgt. Eine Kabelfernsehversorgung begünstigt dagegen durch unzureichende und überbeuerte internationale Programmpakete den Schüsselwildwuchs.

**Vorurteil Nummer zwei:** Der Satellitenempfang wird witterungsbedingt gestört. Letztendlich empfängt auch das Kabelfernsehen die Signale über Satellit. In den Kopfstellanlagen der Kabelnetzbetreiber werden die Signale genau wie beim Satellitenfernsehen über Parabolantennen empfangen und von dort aus auf langen Wegen zum Kunden gebracht. Bei extremen Witterungslagen sind sowohl beim Kabel als auch bei der Gemeinschaftsatellitenanlage Störungen unvermeidbar.

In diesem Zusammenhang stehende Sendeausfälle betreffen bei Gemeinschaftsatellitenanlagen die jeweiligen Wohnblöcke, beim Kabelnetzbetreiber hingegen teils ganze Regionen und damit mehrere Tausend Haushalte.

**Vorurteil Nummer drei:** Die Bildqualität des Satellitenempfanges ist schlechter. Professionelle Satelliten-Direktempfangsanlagen bieten eine bessere Bild- und Tonqualität als jedes Kabelsignal – und das bei gleichzeitig größter Programmvierfalt (deutsch und international durch Astra, Eutelsat, Türksat und so weiter). Es können grundsätzlich alle HDTV-Programme verlustfrei empfangen werden. Ob der moderne optische Satellitenempfang der althergebrachten Kabel-TV-Versorgung überlegen ist, ist leicht zu beantworten. Die entscheidenden Fragen sind die nach Qualität, Programmvierfalt und Preis.

Es bietet sich an, die Sanierungen der Hausnetze als Bestandteil der Fernsehversorgung über die Betriebskostenumlage und somit ohne Investitionsaufwand für den Eigentümer mitzufinanzieren. Mieter sollten durch Satellitentechnik ihren Empfang gegenseitig nicht mehr stören, beste TV-Versorgung genießen und durch zukunftsichere Netze mit Bandbreitenreserven (Glasfaser) die Versorgungsmöglichkeit für zukünftige neue Dienste, wie vernetzte Sicherheitstechnik und Rauchwarnsysteme oder Smart-Home-Anwendungen, sichern. In diesem Fall entfallen die Kosten für ein neu zu errichtendes Hausnetz für diese Dienste.

Wolfgang Jäger  
Chief Operation Officer  
BIG Medienversorgung GmbH  
w.jäger@big-medien.de

WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald

## Familiengerechte Wohnquartiere gestalten

**Zwar hat** die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald in den vergangenen Jahren mehr als 500 Wohnungen seniorengerecht umgestaltet und Servicekonzepte für ältere Mieter entwickelt. Dennoch bestimmt ein ganz anderes Ziel das derzeitige Denken und Handeln der WIS. „Wir werden viel dafür tun, die Familien in Lübbenau und Altdöbern zu halten, Häuser und Wohnumfelder kinder- und familiengerecht umgestalten und die Identifikation der Kinder und Eltern mit ihrem Wohngebiet fördern“, kündigt WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs an. Konkret wird dies am Beispiel des Lübbenauer Quartiers „Schweitzer Eck“. Ein besonderes Highlight dieser Wohnanlage

wird der Bau eines Dschungelspielplatzes sein. Die Seele des Quartiers ist das Kinderbetreuungshaus, welches die Wohnungsbaugesellschaft mit dafür ausgebildetem Personal betreiben wird. Einfache physikalische Zusammenhänge, Arbeiten im Haushalt und Beziehungen zur Natur sollen den Kindern im Kinderbetreuungshaus vermittelt werden. Hintergrund dieses Vorhabens ist, einerseits gesellschaftlich Verantwortung gerade auch für Kinder aus sozial schwachen Familien zu übernehmen und andererseits langfristig ein stabiles Wohnquartier mit heranwachsenden Kindern und Jugendlichen, die sich für ihr zu Hause begeistern, zu entwickeln.



Der Geist von Dr. Albert Schweitzer prägt dabei das Familienquartier. Entsprechend sind auch die Fassaden und Hauseingangsbereiche gestaltet.

Foto: Tina Merkau



Siedlungswerk Baden e.V. / DESWOS

## 50.000-Euro-Spende für ein Projekt im indischen Kerala



Spendenübergabe: (v. l.) Hans Dietmar Sauer, Präsident des Siedlungswerks Baden e.V., Erzbischof Dr. Robert Zollitsch, Vorsitzender der Deutschen Bischofskonferenz, Gerhard Müller, Vorstand der DESWOS, Peter Schmid, Verwaltungsratsmitglied der DESWOS, Peter Stammer, Vorstandsvorsitzender des Siedlungswerks Baden e.V.

Quelle: Siedlungswerk Baden

**Seit Jahren** unterstützen die 24 Mitgliedsgenossenschaften des Siedlungswerks Baden e.V. die Arbeit der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. mit regelmäßigen Spendenaktionen für Selbsthilfeprojekte. 2011 erhielt die DESWOS eine Spende in Höhe von 50.000 Euro für den Bau von barrierefreien Wohnungen im Idduki-Distrikt im indischen Bundesstaat Kerala. Hier leben die meisten Familien, die ein körperlich oder geistig behindertes Mitglied versorgen, in zerfallenden Hütten, beengten Häusern oder unfertigen Rohbauten – vielfach ohne eine

gut zugängliche Wasserversorgung oder Sanitäranlagen, obwohl penible Hygiene und Pflege wichtig sind. Das Santhgiri Rehabilitation Institute unter der Leitung von Pater Parakattel vom Karmeliter-Orden setzt sich für die Rechte behinderter Menschen ein und wählte 175 zu unterstützende Familien aus. Mit dem Spendengeld werden barrierefreie Häuser errichtet, bestehende Wohnungen umgebaut, zweckmäßige Räume angebaut oder Handläufe und Rampen für Rollstühle angebracht. Im Rahmen der Ettlinger Schlosstagung wurde die Spende am 13. Oktober 2011 an die DESWOS übergeben.

**Sicherheitenmanagement  
Kreditportfoliomangement**

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

Die komplette Lösung  
[www.bankensoftware.de](http://www.bankensoftware.de)

 banken software

Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG

## Modellwohnung mit Immobilien-Telematik-Award ausgezeichnet

**Die Vereinigte** Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) hat mit ihrer Modellwohnung „LeichterLeben“ den Telematik Award 2011 im Bereich Immobilien-Telematik gewonnen. Die DW berichtete bereits ausführlich über die Modellwohnung in der DW 8/2011, Seite 54. Der Preis wurde im Rahmen der Messe Pflege+Homecare in Leipzig verliehen. Michaela Kostov, Vorstand der VLW: „Wir freuen uns, dass unser zukunftsweisender Ansatz die Jury überzeugt hat. Der Preis zeigt uns, dass wir mit unserem Konzept, möglichst langes

Wohnen in den eigenen vier Wänden einer breiten Zielgruppe erlebbar zu demonstrieren, richtig liegen.“ Am 21. Juni 2011 hatte die VLW ihre Modellwohnung im Leipziger Gerichtsweg 2 eröffnet und zeigt sie bis 17. Dezember 2011 der interessierten Öffentlichkeit. Der Telematik-Award wird jedes Jahr vom Fachmagazin Telematik-Markt verliehen. Mit ihm sollen innovative Technologien ausgezeichnet werden. Schirmherr des diesjährigen Awards ist der Sächsische Staatsminister für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr Sven Morlok.



Preisübergabe des Telematik Awards an die VLW: Martin Buhl-Wagner, Leipziger Messe GmbH, Katharina Klischewsky, Chefredakteurin Telematik-Markt, Wolf-Rüdiger Kliebes, Vorstand VLW, Michaela Kostov, Vorstand VLW, sowie Sven Morlok, Sächsischer Staatsminister für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (v. l.).

Quelle: Leipziger Messe GmbH

Kölner Wohnungsbaugenossenschaften

## Richtfest für „Grünes Wohnen in den Vorgebirgsgärten“

**In zentraler Lage** entstehen auf dem ehemaligen Spieß-Hecker-Gelände in Köln rund 330 freifinanzierte Wohnungen sowie eine Kita. Bauherr ist ein Joint Venture der Kölner Wohnungsbaugenossenschaften GWG Köln-Sülz eG, WBG »Mieterschutz« eG, Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG und der Wohn- und Heimbau eG; das Investitionsvolumen beträgt 80 Millionen Euro. Nach der offiziellen Grund-

steinlegung im Juli 2010 luden die Genossenschaften nun zum Richtfest des Neubauvorhabens ein. Die ersten Wohnungen sind planmäßig Anfang Januar 2012 bezugsfertig. „Das ist seit mehr als 50 Jahren das größte genossenschaftliche Gemeinschaftsprojekt des Mietwohnungsbaus in Köln“, erklärt Bernhard Bücheler, Geschäftsführender Vorstand der Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG.

IGW-Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

## Barrierefreier Zugang durch Aufzugsanlage

**Die Häuser** „Auf dem Winkel 13-15“ in Iserlohn mit insgesamt 17 Wohnungen stammen aus dem Jahr 1965. Das Gebäude wurde durch zwei Treppenhautürme erschlossen. Aufgrund der Hanglage bestand ein direkter Zugang von der oberen Straße ins dritte Obergeschoss und von der unteren Straße ins Kellergeschoss. Die Treppenhautürme wurden durch eine Brücke miteinander verbunden. Die Brückenkonstruktion wies erhebliche Schäden auf, so dass die Frage einer Sanierung oder eines Abrisses bestand (Sanierungskosten der Verbindungsbrücke: 75.000 Euro). Im Hin-

blick auf den demografischen Wandel und die zunehmende Zahl älterer Mieter hat sich die IGW-Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH für den Abriss der Verbindungsbrücke und die Errichtung eines Fahrstuhls entschieden. Die beiden Hauseingänge wurden neu angelegt, so dass die zehn Wohnungen ohne Barrieren zu erreichen sind. Die Treppenhäuser wurden saniert, die witterungsanfälligen Gebäudeteile gedämmt und die Heizungsanlage durch einen hydraulischen Abgleich optimiert. Der Neuanstrich der Häuser rundet das äußere Erscheinungsbild zusätzlich ab.



Die Baukosten für die Aufzugsanlage betragen 150.000 Euro.  
Quelle: IGW

GSW Immobilien AG, Berlin

## Blaues Licht für freie Wohnungen

**Wie auch** in den vergangenen Jahren beleuchtet die GSW von Oktober 2011 bis März 2012 wieder leer stehende Wohnungen und Gewerbeobjekte nachts blau. „Das ‚Blaue Licht‘ ist eine bewährte Vermietungskampagne, die wir 2007 mit großem Erfolg eingeführt haben. Während Wohnungsunternehmen häufig

bemüht waren, ihren Leerstand zu verstecken, haben wir begonnen, ihn zu beleuchten und damit Aufmerksamkeit auf unsere zu vermietenden Wohnungen in ganz Berlin gelenkt“, begründet Jörg Schwagenscheidt, Vorstand der GSW Immobilien AG, den erneuten Einsatz der blauen Lampen.



## Opa ist der Beste – beim Vorlesen...

*... aber wenn es um professionelles und effizientes Abfallmanagement geht, sind wir die Nummer 1.*

*Unsere Leistungen finden Sie im Internet auf der Seite [www.innotec-gruppe.de](http://www.innotec-gruppe.de) oder Sie rufen uns einfach an unter 0800-4 666 832.*

**!nnotec**  
abfall-management

19. Verwaltertag

## „Immobilienverwalterin des Jahres 2011“

**Die diesjährigen** Gewinner des Wettbewerbs „Immobilienverwalter des Jahres 2011“ sowie der ImmoStar und der NachwuchsStar wurden auf dem 19. Verwaltertag im legendären Kaufhaus KaDeWe in Berlin geehrt. Den Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2011“ trägt in diesem Jahr Martina Schuster mit ihrer HVS Hausverwaltungen Stuttgart GmbH. Das Unternehmen hat sich mit



Immobilienverwalterin des Jahres 2011: Martina Schuster.

Quelle: DDIV

einem außergewöhnlichen Projekt qualifiziert und unter den 22 Einreichungen durchgesetzt: Ein Gewerbe- und Wohnkomplex, der durch fehlende Hausgeldeinnahmen und mangelnde Zuständigkeiten kurz vor dem finanziellen Kollaps stand, sollte gerettet werden. Ambitioniert hat sich Martina Schuster dafür eingesetzt, die schwierige Situation trotz heftiger Rückschläge in den Griff zu bekom-

men. Mit Erfolg: die finanzielle und existenzielle Stabilisierung, eine deutliche Aufwertung der Wohnanlage, die Anhebung der Mieter- und Eigentümerstruktur, energetische Modernisierungen und nicht zuletzt Schaffung einer wirklichen Eigentümergemeinschaft. Dieses vorbildliche Engagement und Durchhaltevermögen hat der Jury imponiert.

Für den zweiten Platz hat die Dr. Vossen & Partner GmbH die Jury überzeugt, die mit einem speziellen Projekt ein altbekanntes Problem bewältigt hat: die Kreditvergabe an Wohnungseigentümergemeinschaften. Mit dem dritten Platz wurde die BWG GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau GmbH aus Berlin ausgezeichnet. Der ImmoStar für das Lebenswerk ging in diesem Jahr an Dr. h.c. Hanns Seuß. Über fünf turbulente Jahrzehnte lang hat Seuß die Entwicklung der deutschen Wohnungswirtschaft mitgestaltet und geprägt. Dreißig Jahre lang war er als Geschäftsführer des Evangelischen Siedlungswerkes aktiv. Besonders nachhaltig wirkt sein Einsatz für den fairen Dialog aller beteiligten Parteien im Wohnungswesen. Auch der Nachwuchs kam beim diesjährigen Verwaltertag nicht zu kurz. Geehrt wurde mit dem NachwuchsStar Anna Katharina Langer von der Kreissiedlungsgesellschaft Hannover.

Wasseranalyse

## Trinkwasserverordnung: neuer Service für die Branche

**Die novellierte** Trinkwasserverordnung tritt zum 1. November 2011 in Kraft. Die Umsetzung der EG-Richtlinie 83/98 in nationales Recht sieht in § 14 vor, dass Mehrfamilienhäuser mit einer zentralen Großanlage zur Bereitung von Warmwasser jährlich auf Legionellen und andere Verunreinigungen überprüft werden müssen. Als Großanlagen gelten Warmwasserinstallationen mit mehr als 400 Liter Speichervolumen beziehungsweise Warmwasserleitungen mit mehr als drei Liter Inhalt zwischen dem Ausgang des Trinkwasserspeichers und der am weitesten entfernten Entnahmestelle. Diese Anlagen müssen dem zuständigen Ge-

sundheitsamt gemeldet werden, ebenso das Ergebnis der jährlich vorgeschriebenen Untersuchung. Dazu werden am Ein- und Ausgang im Warmwasserspeicher sowie an der entferntesten Zapfstelle je Warmwasserstrang Trinkwasserproben genommen. Hierfür müssen in vielen Trinkwasseranlagen die notwendigen Probeentnahmeventile nachgerüstet werden. Das Unternehmen Kalorimeta bietet die Wasseranalyse bundesweit an und hat sich nach eigenen Angaben ausreichende Laborkapazitäten gesichert. Innerhalb von 14 Tagen wird das Ergebnis dem Gebäudeeigentümer und auf Wunsch auch dem zuständigen Gesundheitsamt mitgeteilt.

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung

## Kennzahlen-Wikipedia rund um das Immobilienmanagement

**Die gif** Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung hat das Wiki-Prinzip aufgegriffen und die Website [www.gif-wiki.de](http://www.gif-wiki.de) ins Leben gerufen. Der gif-Arbeitskreis „Real Estate Investment Management“ unter der Leitung von Dietmar Fischer, Partner bei der Ernst & Young Real Estate GmbH, hat rund zwei Jahre an der Plattform und den Inhalten gearbeitet. Derzeit werden etwa 100 bedeutende Kenn-

zahlen rund um das Immobilienmanagement, von reinen Immobilienbewirtschaftungs- bis hin zu Investmentkennzahlen, detailliert erklärt und in einem System geordnet. Ähnlich wie die freie Enzyklopädie Wikipedia und ihre bisherigen Ableger diene auch die Wiki-Seite der gif zwei Zielen: „Zum einen der Information, zum anderen der Diskussion und dem fachlichen Austausch“, fasst Fischer zusammen.

FÜHRENDES UNTERNEHMEN FÜR BALKONE IN EUROPA

VERGLASTE BALKONE • OFFENE BALKONE • LAUBENGANG-VERGLASUNG



BALCO  
[www.balco.de](http://www.balco.de)



## Von mangelnden Alternativen und idealen Lösungen

Shell hat seine Sicht auf Energieszenarien geändert: Von TINA – There Is No Alternative / es gibt keine Alternative – zu TANIA – There Are No Ideal Answers / es gibt keine idealen Lösungen. „Alternativlos“ wurde übrigens von einer Jury zum „Unwort des Jahres“ 2010 gewählt.

Deshalb ist vielleicht TANIA eine der wichtigsten Erkenntnisse der letzten Zeit: Wenn wir mehrere Anforderungen gleichzeitig erfüllen wollen, können wir keine Lösung mehr finden, die allen Anforderungen gleichzeitig maximal gerecht wird – und damit die ideale Lösung ist. Jüngstes Beispiel: die zentrale Trinkwassererwärmung. Hier steht maximale Hygiene mit maximaler Energieeffizienz im Wettbewerb.

Legionellenvermeidung braucht hohe Temperaturen – erst ab zirka 55 Grad Celsius vermehren sich Legionellen recht sicher nicht mehr, aus Sicherheitsgründen wurden 60 Grad Celsius als einzuhaltende Temperatur für Warmwasserspeicher in zentralen Systemen genormt. Genau das verhindert aber höhere Energieeffizienz bei der Warmwasserbereitung: Heißer als der Nutzer es benötigt zirkuliert das Wasser im Gebäude. Trotz Wärmedämmung der Rohre geht ein Großteil der Wärme verloren – 50 Prozent und mehr. Dadurch entsteht entweder ein unregelmäßiger Wärmeeintrag (im beheizten Bereich) oder ein reiner Verlust (im Sommer und in unbeheizten Bereichen).

Auch der Speicher verliert mehr Wärme als eigentlich nötig. Ganz zu schweigen von den Effizienzgrenzen, die zum Beispiel Wärmepumpen ge-

setzt sind, wenn sie 60 Grad Celsius liefern sollen.

Die neue Prüfpflicht auf Legionellen für die zentrale Trinkwassererwärmung (siehe hierzu auch Seite 64 in dieser DW) legt so nochmals den Finger in die Wunde. Und die ideale Lösung ist nicht sichtbar. Aber was bietet sich an?

Die Hygiene gewährleisten und die Energieeffizienz durch Optimierung der Warmwasserbereitung verbessern: gleichmäßige Durchströmung des Netzes, gute Wärmedämmung der Rohre, Einsatz von Zirkulationsventilen, die die zirkulierende Wassermenge entsprechend der Abnahme regulieren, genaue Temperaturregelung. Nach Abwägung im konkreten Fall können im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme auch dezentrale Wohnungsübergabestationen zum Einsatz kommen. Auch elektrische dezentrale Warmwasserbereitung kann geeignet sein, zum Beispiel wenn wenige Zapfstellen mit vergleichsweise geringer und vielleicht unregelmäßiger Abnahme zu versorgen sind und ein verzweigtes Leitungsnetz die Alternative wäre.

Dies kann aber nur auf Basis einer individuellen Berechnung von Investitionskosten, Verbrauchskosten und Umweltwirkung abgewogen werden. Im Rahmen der Energieeinsparverordnung ist übrigens wegen des steigenden Anteils erneuerbarer Energien bei der Stromerzeugung mit einem weiter sinkenden Primärenergiefaktor für Strom zu rechnen. TANIA!

*Ingrid Vogler  
Referentin für Energie, Technik,  
Normung  
GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunter-  
nehmen e. V.*

## Rekordzahl von über 400 Studierenden

**Zum Start** des Wintersemesters 2011/12 am 24. Oktober 2011 sind nun insgesamt 403 Studierende an der immobilienwirtschaftlichen Hochschule EBZ Business School eingeschrieben. Damit erreicht die Studierendenzahl eine neue Höchstmarke. Der EBZ-Vorstandsvorsitzende Klaus Leuchtmann: „Wir fühlen uns durch die Entwicklung in unserer Arbeit bestätigt, aber viel bedeutender ist: Die Branche hat 403 angehende Fach- und Führungskräfte gewonnen, die in den kommenden Jahren wichtige Arbeit leisten werden. Das Interesse dieser Generation an der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist groß, wenn Entwicklungsperspektiven geboten werden.“ Viele der neuen

Studenten studieren parallel zur Ausbildung oder berufs begleitend – doch eine weitere große Gruppe ist beruflich noch nicht für ein Wohnungs- oder Immobilienunternehmen tätig, finanziert das Studium selbst und befindet sich auf der Suche nach Trainee- und Werkstudentenplätzen. GdW-Präsident Axel Gedaschko wendet sich daher an die Mitgliedsunternehmen seines Verbandes: „Dass jetzt 403 junge Menschen an der EBZ Business School studieren, ist gut für unsere ganze Branche. Damit aber dieser wertvolle Unternehmensnachwuchs nicht nach dem Studium an branchenfremde Unternehmen verloren geht, muss er jetzt von uns unterstützt und gefördert werden.“



**„Die Austauschplattform – regionale Arbeitskreise vor Ort im Dezember!“**

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

E-Mail [info@kirchhof.de](mailto:info@kirchhof.de)  
Telefon 0211 38467 - 888  
Telefax 0211 38467 - 884

## Bilanz- und Steuerwissen

Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW



# Altersteilzeit- und Pensionsverpflichtungen nach BilMoG

Durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) hat sich beim Ansatz und bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen und vergleichbaren langfristig fälligen Verpflichtungen ein Wandel vollzogen. So wurde der nach altem Recht maßgebende Rückzahlungsbetrag durch den Erfüllungsbetrag ersetzt, welcher unter Berücksichtigung zukünftiger Preis- und Kostensteigerungen zu ermitteln und über die jeweilige Restlaufzeit der Verpflichtung abzuzinsen ist. Der folgende Artikel zeigt zusammenfassend die wesentlichen Änderungen auf und stellt die buchhalterische und bilanzielle Umsetzung dar.

Das Handelsgesetzbuch (HGB) regelt in seinen Normen die Bilanzierung von Altersversorgungsverpflichtungen sowie von vergleichbaren langfristig fälligen Verpflichtungen. Dabei handelt es sich um vom Bilanzierenden in der Zukunft zu gewährende Leistungen, die einem Arbeitnehmer oder Organmitglied aufgrund seiner Tätigkeit für das Unternehmen zugesagt wurden. Hierzu zählen beispielsweise Alters-, Invaliditäts- oder Hinterbliebenenversorgungen. Die damit vergleichbaren langfristig fälligen Verpflichtungen sind neben Altersteilzeitverpflichtungen und Verpflichtungen aus Lebensarbeitszeitkonten auch zugesagte Leistungen bei Dienstjubiläen, Beihilfen, Vorruhestandsgelder, Übergangsgelder sowie Sterbegelder.

## Ansatz von Altersversorgungsverpflichtungen

Da es sich bei laufenden Pensionen und Anwartschaften auf Altersversorgungsleistungen sowie vergleichbaren langfristig fälligen Verpflichtungen um ungewisse Verbindlichkeiten handelt, besteht hierfür grundsätzlich eine Rückstellungspflicht (§ 249 Abs. 1 S. 1 HGB). Eine hierfür gebildete Rückstellung darf unabhängig davon, ob sie aufgrund einer Passivierungspflicht oder eines Passivierungswahlrechts (für Verpflichtungen aufgrund von Zusagen vor dem 1. Januar 1987) gebildet worden ist, nur aufgelöst werden, soweit der Grund hierfür entfallen ist (§ 249 Abs. 2 S. 2 HGB).

Ist das Wohnungsunternehmen aus einer unmittelbaren Zusage (Direktzusage) rechtlich verpflichtet oder besteht ein sonstiger faktischer Leistungszwang, hat es eine Rückstellung zu passivieren. Vor Eintritt des Versorgungsfalls spricht man von einer

„Anwartschaft“. Diese ist eine aufschiebend bedingte Schuld, da mit dem Eintritt der Bedingung zu rechnen ist. Die Möglichkeit, dass das Arbeitsverhältnis gekündigt wird oder das Unternehmen die Zusage widerrufen kann, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Bildung der Pensionsrückstellung. In der Praxis trifft man neben direkten Verpflichtungszusagen durch den Bilanzierenden gegenüber seinen Arbeitnehmern (unmittelbare Altersversorgungszusagen) häufig auf mittelbare Altersversorgungszusagen, bei denen nicht der Bilanzierende selbst die Verpflichtung gegenüber den Versorgungsberechtigten erbringt, sondern indirekt unter Einschaltung von Versorgungseinrichtungen (externe Versorgungsträger). Als externe Versorgungsträger gelten beispielsweise Unterstützungskassen, Pensionskassen, Pensionsfonds oder Direktversicherungen. Die Abbildung der Zahlungsverpflichtung erfolgt hierbei nicht über die Bildung einer Rückstellung; es sind lediglich die unterjährigen Zahlungen an die Versorgungseinrichtungen als Personalaufwand zu erfassen. Ein Wechsel der Durchführungsmethode von einer unmittelbaren in eine mittelbare Zusage ist grundsätzlich jederzeit durchführbar und stellt unter bestimmten Voraussetzungen eine sachgerechte bilanzpolitische Maßnahme dar.

## Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen

Unabhängig von der Art der Altersversorgungsverpflichtungen sowie für vergleichbare langfristige Verpflichtungen gelten die gleichen Bewertungsvorgaben. Gemäß § 253 Abs. 1 S. 2 HGB sind Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Erfüllungsbetrags zu bewerten. Auf die vorliegende Thematik

bezogen bedeutet das, dass zukünftige Lohn-, Gehalts- und Rententrends bis zum Zeitpunkt der Erfüllung zu berücksichtigen sind. Hierbei hat sich der Bilanzierende an Erfahrungswerten aus der Vergangenheit zu orientieren, muss aber zudem sämtliche Trendannahmen einfließen lassen, die voraussichtlich Einfluss auf die tatsächliche Gehaltsentwicklung ausüben werden (beispielsweise der Karrieretrend).

Neben der sachgerechten Bestimmung der Zukunftstrends stellt die nach § 253 Abs. 2 S. 1 HGB geforderte Diskontierung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre eine entscheidende Schwierigkeit bei der Bewertung dar. Aus Vereinfachungsgründen erlaubt es § 253 Abs. 2 S. 2 HGB, bei Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbaren langfristig fälligen Verpflichtungen von einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren auszugehen. Der Diskontierungszinssatz wird monatlich durch die Deutsche Bundesbank nach den Vorgaben der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) ermittelt und bekannt gegeben (zum Download der Abzinsungssätze geben Sie bitte die **Linknummer 111103** in das dafür vorgesehene Feld auf unserer Internetseite [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de) ein).

## Anforderungen an die Berechnungsverfahren

Zulässige Bewertungsverfahren stellen das Anwartschaftsbarwertverfahren und das versicherungsmathematische Teilwertverfahren dar. Bei vertraglichen Besonderheiten der Zusage, die die gleichmäßige Verteilung des Altersversorgungsaufwands über

die gesamte aktive Dienstzeit ausschließen (z. B. einmalige Entgeltumwandlung), führt das versicherungsmathematische Teilwertverfahren nicht zu handlungsrechtlich zulässigen Wertansätzen. Der Ansatz des steuerlichen Teilwerts nach § 6a oder § 6 EStG ist aufgrund der unterschiedlichen steuerlichen und handlungsrechtlichen Bewertungsvorgaben nach BilMoG nicht zulässig. Die Bewertung hat grundsätzlich auf den Abschlussstichtag zu erfolgen, es ist jedoch nicht zu beanstanden, wenn die der Bewertung zugrunde gelegten Parameter (Personaldaten, Diskontierungszinssatz et cetera) bereits innerhalb eines Zeitraums von bis zu drei Monaten vor dem Abschlussstichtag erhoben werden, sofern Änderungen der Parameter bis zum Abschlussstichtag auf die Rückstellungshöhe nur unwesentlich sind. Verfügt der Bilanzierende über aktivisches Deckungsvermögen, ist dieses gemäß § 246 Abs. 2 S. 2 HGB ab dem Zeitpunkt der Erfüllung der Anforderungen an Deckungsvermögen erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

### Besonderheiten bei Vorliegen von Deckungsvermögen – Fallbeispiele

**Frage:** Kann ein Wohnungsunternehmen vermietete Wohnimmobilien des Anlagevermögens als Deckungsvermögen deklarieren?

**Antwort:** Nein. Die Vermögensgegenstände müssen jederzeit zur Verwertung zwecks Erfüllung der Altersversorgungsverpflichtung zur Verfügung stehen. Dies ist insbesondere nicht der Fall bei betriebsnotwendigem Anlagevermögen, das durch den Bilanzierenden selbst genutzt wird.

**Frage:** Besteht Verrechnungspflicht bei einer Rückdeckungsversicherung aufgrund einer Verpfändungsvereinbarung?

**Antwort:** Alle Rechte und Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag stehen in der Regel dem Wohnungsunternehmen zu. Der pensionsberechtigten Person wird seitens des Wohnungsunternehmens ein erstrangiges Pfandrecht auf die Erlebensfall-Leistung gemäß BGB eingeräumt. In diesem Fall ist die Verrechnung verpflichtend.

Deckungsvermögen im Sinne der Norm sind Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger (im Insolvenzfall des Bilanzierenden) entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbaren langfristig fälligen Verpflichtungen dienen. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis auf einem aktiven Markt bezie-

hungsweise ein durch Vergleichs- oder Kapitalwertverfahren oder durch Optionspreismodelle ermittelter Wert.

### Der Ausweis in der Handelsbilanz

Verpflichtungen aus unmittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen sind unter dem Bilanzposten „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“ auszu-

**Jetzt  
neu!**

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

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

**Jetzt kostenlos anmelden:**

[www.haufe.de/immobilien/newsletter](http://www.haufe.de/immobilien/newsletter)

**HAUFE. DW** | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



weisen. Aus § 246 Abs. 2 S. 2 HGB ergibt sich ein Verrechnungsgebot von Leistungsverpflichtung (Passivseite) und Deckungsvermögen (Aktivseite). Ergibt sich hieraus ein aktiver Überhang, ist dieser unter einem gesonderten Posten in der Bilanz anzusetzen („Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“, § 246 Abs. 2 S. 3 HGB); ein verbleibender passiver Überhang ist unter dem Bilanzposten „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“ auszuweisen.

**Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung**

Die im Berichtsjahr zusätzlich erdienten Altersversorgungsanswartschaften (Dienstzeitaufwendungen), Änderungen von Versorgungszusagen sowie Effekte aus geänderten Annahmen zum Lohn-, Gehalts- und Rententrend sind im operativen Ergebnis des Bilanzierenden unter „Löhne und Gehälter“ zu erfassen. Hiervon sind die Aufstockungszahlungen Altersteilzeitvereinbarungen abzugrenzen, welche über „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ gebucht werden müssen, da diese keine Zahlungen für geleistete Dienste des Versorgungsberechtigten darstellen. Die Aufwendungen und Erträge aus der Aufbeziehungsweise Abzinsung von Verpflichtungen und aus dem zu verrechnenden Deckungsvermögen sind gemäß § 246 Abs. 2 S. 2 HGB miteinander zu saldieren. Die daraus resultierenden Nettoerträge aus der Abzinsung sind in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert unter dem Posten

„Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“, die Nettoaufwendungen unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ als Bestandteil des Finanzergebnisses des Bilanzierenden gemäß § 277 Abs. 5 S. 1 HGB auszuweisen. Ergeben sich Erfolgswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungszinssatzes (beispielsweise Ertrag aus einer Zinserhöhung) oder aus Zeitwertänderungen des Deckungsvermögens, dürfen diese ebenfalls im Finanzergebnis erfasst werden. Die **Ausweiswahlrechte** dürfen allerdings nur einheitlich ausgeübt werden; hierüber ist im Anhang zu berichten (§ 284 Abs. 2 Nr. 1 HGB). Gemäß § 285 Nr. 25 Halbsatz 1 HGB sind die verrechneten Aufwendungen und Erträge im Anhang brutto, das heißt unsaldiert, anzugeben.

Unten stehendes Beispiel für eine Anwartschaft soll die bilanzielle Erfassung einer Altersversorgungsverpflichtung verdeutlichen (alle Angaben in Euro). **Hinweis:** Alternativ dürfen Erfolgswirkungen aus einer Änderung des Rechnungszinses gegenüber dem Vorjahr nach IDW RS HFA 30, Tz. 87 entweder im Finanzergebnis oder im operativen Ergebnis ausgewiesen werden.

**Weitere notwendige Anhangangaben zu den bilanzierten Altersversorgungsverpflichtungen**

Nach § 284 Abs. 2 Nr. 1 HGB besteht die Pflicht zur Erläuterung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Insbesondere angabepflichtig sind das angewendete versicherungsmathematische

Berechnungsverfahren, der Diskontierungszinssatz und gegebenenfalls die Anwendung der Vereinfachungsregel sowie Lohn-, Gehalts- und Rentenparameter (§ 285 Nr. 24 HGB). Daneben bestehen Angabepflichten zu gebildeten Bewertungseinheiten (§ 285 Nr. 23), zur Ausschüttungssperre (§ 285 Nr. 28 HGB) sowie zu latenten Steuern (§ 285 Nr. 29 HGB).

**Steuerrechtliche Bilanzierung von Altersversorgungsverpflichtungen**

Aus der BilMoG-Umstellung ergeben sich für die steuerrechtliche Bilanzierung der Altersversorgungsverpflichtungen keine Konsequenzen. Diese sind weiterhin gemäß § 6a EStG in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Nr. 3a EStG in der steuerlichen Gewinnermittlung zu erfassen.

Zusammenfassend ist hervorzuheben: Die Bilanzierung von Altersversorgungsverpflichtungen und vergleichbaren langfristig fälligen Verpflichtungen hat sich durch das BilMoG grundlegend verändert. Um die geänderten Anforderungen sachgerecht im Rahmen der Jahresabschlusserstellung umsetzen zu können, bedarf es einer frühzeitigen Vorbereitung. Bei den Regionalverbänden des GdW stehen für die Beratung und Entscheidungsfindung hierzu ausgewiesene Fachkräfte zur Verfügung.

*WP/StB Hans Maier  
Vorstand VdW Bayern Verband bayerischer  
Wohnungsunternehmen e. V.  
www.vdwbayern.de*

Fallbeispiel – Abzinsungsfall				
Teilwert 31.12.2010 Zinssatz 5,15 %	laufender Zinsaufwand nach BilMoG für 2011 Zinssatz 5,15 %	Zinsertrag aufgrund Zinssatzänderung auf 31.12.2011 Zinssatz 5,30 %	reguläre Zuweisung für Geschäftsjahr 2011	Teilwert 31.12.2011 Zinssatz 5,30 %
33.817,00	1.744,00	-3.319,00	10.233,00	42.475,00
<b>Buchungssatz zum 31.12.2011:</b>				
Personalaufwand	10.233,00	an	Zinsertrag* Pensionsrückstellung	1.575,00 8.658,00
* Saldierung von Zinsertrag und Zinsaufwand (3.319,00 ./ 1.744,00)				
Fallbeispiel – Aufzinsungsfall				
Teilwert 31.12.2010 Zinssatz 5,15 %	laufender Zinsaufwand nach BilMoG für 2011 Zinssatz 5,15 %	Zinsaufwand aufgrund Zinssatzänderung auf 31.12.2011 Zinssatz 4,50 %	reguläre Zuweisung für Geschäftsjahr 2011	Teilwert 31.12.2011 Zinssatz 4,50 %
33.817,00	1.744,00	3.077,00	3.837,00	42.475,00
<b>Buchungssatz zum 31.12.2011:</b>				
Personalaufwand Zinsaufwand**	3.837,00 4.821,00	an	Pensionsrückstellung	8.658,00
** Summe Zinsaufwand (1.744,00 + 3.077,00)				

PersonalKomm

# Herausforderungen und Lösungswege für die Wohnungswirtschaft

In diesem Jahr veranstaltete die BBA, Akademie der Immobilienwirtschaft, erstmals in Berlin eine Tagung zur Personalentwicklung – die PersonalKomm. Sie thematisierte aktuelle und zukünftige Herausforderungen für Wohnungsunternehmen – schließlich wirkt die demografische Entwicklung nicht nur das Problem des Fachkräftemangels für die Wohnungswirtschaft auf, sondern auch die Frage: „Wie sieht ein Lernen ab 45 aus?“

Wer in der Mitte seiner Karriere sei, brauche Dozenten aus der Praxis und keine Examensarbeit, so Dr. Hans-Michael Brey, Geschäftsführender Vorstand der BBA. Maren Kern, Vorstandsmitglied im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) erinnerte an Zeiten, in denen die Personalabteilungen noch Waschkörbe von Bewerbungen bekamen. Dies gehörte der Vergangenheit an. Mittlerweile zeichneten sich in allen Bereichen – ob Fachkräfte, Führungskräfte oder Auszubildende – Rekrutierungsprobleme ab. „Wer jetzt nicht handelt, der wird in naher Zukunft ein heftiges Problem bekommen“, warnte sie und riet, mit attraktiven Konditionen, Flexibilität in der Arbeitsplatzgestaltung, Benefits, Unternehmenskultur und Werteorientierung um Nachwuchskräfte zu werben.

## Megathema Aus- und Weiterbildung

Kern hatte Zahlen mitgebracht, die aufhorchen ließen: Bereits jetzt bliebe jeder fünfte Ausbildungsplatz in Berlin unbesetzt. Die höchste Quote haben dabei die „übrigen Dienstleistungen“, zu der die Wohnungswirtschaft zählt. Besonders viele unbesetzte Ausbildungsplätze verzeichnen kleine und mittlere Unternehmen. Eindringlich riet Kern: „Jeder sollte ausbilden – gegebenenfalls auch im Verbund!“ Darüber hinaus sei dem Vorurteil entgegenzuwirken, dass die meisten Menschen bei einer Berufstätigkeit in der Immobilienwirtschaft an Makler denken. „Es ist unsere Aufgabe, das zu ändern, und als Wohnungsunternehmen haben Sie die Chance, das allen nachwachsenden Generationen zu vermitteln“, forderte Kern die Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf. Sie verwies zudem auf ein Pixi-Buch zum Internationalen Jahr der Genossenschaften: Imagewerbung schon bei Kindern und Jugendlichen sichere zukünftige Azubis und Mitarbeiter.

Um das Image als Arbeitgeber ging es im anschließenden Vortrag von Wolf Reiner

Kriegler, Geschäftsführer der Deutsche Employer Branding Akademie GmbH aus Berlin. Kriegler hat einige Stellenanzeigen renommierter Unternehmen mitgebracht. Demnach ist Weiterentwicklung das Megathema der Arbeitgeber in diesem Jahr. Entfaltungsmöglichkeiten, berufliche Perspektiven, Weiterkommen, Talent entwickeln – das versprechen die ambitionierten Arbeitgeber in ganz Europa ihren potenziellen neuen Mitarbeitern. Eine Umfrage von PEAKOM bestätigt den Eindruck. Demnach wünschen sich Mitarbeiter an erster Stelle Weiterbildungsmöglichkeiten. Das Thema rangiert noch vor familienfreundlichen Arbeitsbedingungen.

## Arbeitgebersuche in Zeiten von Social Media

Doch wo suchen die hoffnungsvollen Nachwuchskräfte nach ihren zukünftigen Arbeitgebern? Früher riet Prof. Dr. Wolfgang Jäger von der Hochschule RheinMain aus Wiesbaden seinen Studenten: „Google dein zukünftiges Unternehmen.“ Heute rät er: „Google den Namen deines zukünftigen Chefs mit den gängigen Schimpfwörtern.“ Im World Wide Web bestimmt die eigene Darstellung (so wichtig sie auch bleibt) nicht mehr den Diskurs über ein Unternehmen. An Relevanz gewinnt, wie Mitarbeiter und Kunden über ein Unternehmen kommunizieren. Selbstbewusste Bewerber erkundigen sich auf XING und anderen sozialen Netzwerken bei ihren zukünftigen Kollegen nach dem Arbeitsumfeld oder recherchieren den Lebenslauf ihres Chefs und fragen, was diesen eigentlich dafür qualifiziert? Gute Resonanz verzeichnen Karriere-Fanpages auf Facebook, die den Bewerbungsprozess revolutionieren könnten. Nach dem Motto: Erst wird gequatscht, dann wird sich beworben, geht es dort eher locker zu. Die Bewerber wollen keine allgemeinen Auskünfte, sondern authentische Antworten. Jäger ist überzeugt: „Social Media

ist nicht nur ein Thema für Großkonzerne.“ Das fängt schon bei der Ausbildung an. So hätten Unternehmen bei der Azubi-Rekrutierung schlechte Karten, wenn sie nicht auf YouTube vertreten sind. „Das sind die Kanäle, über die sich Jugendliche heute informieren“, weiß Jäger.

Die Anforderungen an die Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen sind gewachsen: Sozialkompetenz, Unternehmergeist, und Teamfähigkeit werden zunehmend gefordert. Neue Arbeitsstrukturen und komplexe fachliche Zusammenhänge fordern die Bereitschaft zum lebenslangen Lernen. Hierzu braucht es effektive Weiterbildung, die individuell ansetzt und die verschiedenen Lerntypen berücksichtigt, erklärte Michael Deeg, Teamleiter Business Management & Strategy der BBA.

Was die Studierenden in der Immobilienwirtschaft von ihren zukünftigen Arbeitgebern erwarten, erläuterte Sonja Smalian, Redakteurin im Ressort Job & Karriere der IZ Immobilien Zeitung. Sie stellte aktuelle Ergebnisse der Joboffensive 2011 für die Immobilienwirtschaft vor und bestätigte: Studenten und Absolventen legten in erster Linie Wert auf Aufstiegsmöglichkeiten und Weiterbildungsangebote. Eine ansprechende Unternehmenskultur ist vielen ebenfalls wichtig, die Vergütungshöhe folgt erst auf Platz vier. „Fahrpläne für die Zukunft bieten und als Unternehmen sichtbar sein“, gab Smalian den Personalverantwortlichen der Wohnungsunternehmen für eine erfolgreiche Arbeit mit auf den Weg.

Eine Veranstaltung mit spannenden Diskussionen unter reger Beteiligung des Publikums. Deutlich wurde: Es besteht und bleibt Gesprächsbedarf. Die erste PersonalKomm wird nicht die Letzte sein.

*Christine Plaß, Berlin  
für die BBA*

Betriebliche Praktika in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

## Fundierte Ausbildung ist unverzichtbar

Integrativer Bestandteil eines Studiums der Immobilienwirtschaft sind Betriebspraktika, beziehungsweise Praxissemester in einem Immobilienunternehmen. Sie haben einen großen Stellenwert, weil sie Praxiswissen, tiefere Kenntnisse der unternehmerischen Abläufe sowie erste fachliche Kontakte vermitteln. Sina Seitz studiert Immobilienwirtschaft im 5. Semester. Sie absolvierte ihr sechsmonatiges Praktikum bei der HANSA Baugenossenschaft eG in Hamburg. Ein Gespräch zum Abschluss des Praktikums mit HANSA-Vorstand Jana Kilian, Michael Pistorius, Referent beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., und Sina Seitz.



Michael Pistorius, Sina Seitz, Jana Kilian (v. l.)

Alle Fotos; Quelle: HANSA

### Frau Seitz, wie sind Sie auf das Studienfach Immobilienwirtschaft gekommen und was führt Sie zur HANSA nach Hamburg?

**Seitz:** Nach Abschluss meiner Fachhochschulreife befand ich mich zunächst in einer Orientierungsphase. Durch die Ulmer Fachmesse „Leben, Wohnen und Freizeit“ wurde ich auf die Immobilienwirtschaft aufmerksam, habe mich umfassend informiert und schrieb mich an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Geislingen an der Steige ein.

Auf Hamburg wurde ich neugierig, da die Stadt, im Gegensatz zu meiner baden-württembergischen Heimat, durch einen hohen Anteil an Backsteinarchitektur geprägt ist. Das wollte ich genauer kennenlernen. Einen Praktikumsplatz erhielt ich dann durch einen Tipp meines Lehrers, Prof. Dr. Hansjörg Bach, der mich über Herrn Pistorius zur HANSA führte.

### Herr Pistorius, welche Rolle hat der VNW bei der Ausbildung und Nachwuchsförderung?

**Pistorius:** Als Verband sehen wir es als unsere Aufgabe an, die Unternehmen auch bei der Qualifikation von Nachwuchskräften zu unterstützen. Mittlerweile gibt es ja neben der klassischen zwei- bis dreijährigen Ausbildung für Immobilienkaufleute weitere Ausbildungswege im Bereich der Immobilienwirtschaft. Wir pflegen Kontakte zu den einschlägigen Hochschulen, mit denen wir auch an anderer Stelle zusammenarbeiten.

In diesem Fall wandte sich Professor Bach als Leiter des Studienganges Immobilienwirtschaft in Geislingen an der Steige und der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen an uns, als ihn die Frage nach der Möglichkeit eines Praktikums in Hamburg erreichte. Die HANSA wiederum kennen wir als große verlässliche Genossenschaft, die seit Jahren kontinuierlich ausbildet. Sie verfügt über eine Struktur, die den jungen Leuten ein breites Spektrum an fachlicher Ausbildung im Immobilienbereich bieten kann. Daher empfehlen wir Frau Seitz, sich bei der HANSA zu bewerben.

### Frau Kilian, in welchen Berufsgruppen bilden Sie aus? Und reicht dies heutzutage noch?

**Kilian:** Jedes Jahr startet die HANSA mit neuen Berufsanfängern in den drei Lehrberufen Immobilienkaufleute, Landschaftsgärtner sowie Maler und Lackierer. Jedoch spüren wir bei den Bewerbungen, insbesondere im kaufmännischen Bereich, schon die Auswirkungen des demografischen Wandels: Es gibt einfach einen geringeren Anteil an jungen Menschen und damit auch weniger Schulabsolventen mit guten Abschlüssen. Bisher ist es uns immer noch gelungen, gute und motivierte Auszubildende zu finden, aber es wird schwieriger. Zudem ist das Berufsbild der Immobilienkaufleute sehr vielfältig und die Anforderungen sind hoch. Eine fundierte Ausbildung ist dabei unverzichtbar. Daher ist es für uns wichtig, dass der Bekanntheitsgrad der Immobilienberufe steigt und die Ausbildungsmöglichkeiten umfangreicher werden. Die Wohnungswirtschaft braucht in Zukunft mehr denn je qualifiziertes Personal. Daher haben wir Frau Seitz auch gern als Praktikantin angenommen.

### Frau Seitz, haben Sie sich die Arbeit in einer Wohnungsgenossenschaft so vorgestellt?

**Seitz:** Nein, vieles was ich erfahren habe, konnte ich mir vorher nicht vorstellen. Erst die praktischen Tätigkeiten in den Abteilungen der HANSA haben mir gezeigt, wie vielfältig und abwechslungsreich die Aufgaben in einem Wohnungsunternehmen sind. Zunächst dachte ich, die sozialen Aspekte, die eine Genossenschaft auszeichnen, seien für mich am relevantesten. Ich stellte aber schnell fest, dass mich die vielen Schnittstellen zur Technik und das notwendige technische Know-how, das in einem Wohnungsunternehmen vorhanden sein muss, viel mehr interessieren. In diese Richtung möchte ich mich gern weiterentwickeln.



Deckt ein Studium die relevanten Anforderungen ab? Welche beruflichen Perspektiven sehen Sie für Hochschulabsolventen

**Pistorius:** Die Berufsaussichten für Fachhochschulabsolventen des Studiengangs Immobilienwirtschaft und -management sind als gut zu bezeichnen. Die Branche ist zunehmend auf qualifizierte Nachwuchskräfte angewiesen. Voraussetzung für einen Karriereweg in führende Positionen sind allerdings fundierte praktische Erfahrungen. Vornehmlich die größeren Unternehmen verfügen über eine Struktur, die einen Aufstieg in mehreren Schritten ermöglicht. Mittlerweile werden Leitungsfunktionen dort fast ausschließlich mit Hochschulabsolventen besetzt. Insgesamt bietet die Wohnungswirtschaft abwechslungsreiche Tätigkeiten. Die Komplexität des Berufsbildes ermöglicht unterschiedliche berufliche Perspektiven.

Welche Talente sind für Sie wichtig?

**Kilian:** Neben einer ausgeprägten Kommunikationsstärke – denn Wohnraum bewirtschaften, heißt immer auch Umgang mit Menschen – sollte man ein wenig Spaß an Zahlen haben. Ebenso schadet Interesse an juristischen Fragestellungen nicht, schließlich haben wir häufig mit



juristischen Entscheidungen verschiedener Bereiche zu tun. In Zukunft wird das Quartiersmanagement zudem an Bedeutung gewinnen. Auch die Bereiche Marketing und Öffentlichkeitsarbeit nehmen einen immer größeren Stellenwert ein. Wünschenswert ist insgesamt eine hohe persönliche, soziale und fachliche Kompetenz. In Führungspositionen sind darüber hinaus neben analytischen Fähigkeiten auch Methoden- und Managementkompetenzen wichtige Faktoren. Nun dürfen sich Unternehmen aber nicht auf das Fordern von Qualifikationen beschränken. Sie müssen vielmehr aktiv dazu beitragen, die Mitar-

beiter von morgen gut auf die künftigen Anforderungen vorzubereiten. Wir sind deshalb auch ein wenig stolz, am praktischen Teil der studentischen Ausbildung von Frau Seitz mitgewirkt zu haben. Aufgrund der positiven Erfahrungen mit unserer ersten „Werkstudentin“ werden wir sicherlich auch in Zukunft jungen Menschen die Chance auf ein Praktikum geben.

**Frau Kilian, Herr Pistorius: vielen Dank!  
Frau Seitz, Ihnen viel Erfolg für Ihren beruflichen Werdegang!**

*Das Gespräch zeichnete Olaf Berger auf.*



**ess** macht den unterschied  
[www.ess-ag.de](http://www.ess-ag.de)

Impulse für die Wohnungswirtschaft

Wir qualifizieren Ihre Mitarbeiter – bei uns, bei Ihnen, im Internet.  
Kreative und praxisorientierte Seminarprogramme rund um unsere intelligenten Werkzeuge und Produkte.  
Wissen. Ideen. Vorsprung. Für Ihr Unternehmen.

Und App geht die Post

# Wohnungswirtschaft kommt bei Apps auf den Geschmack

Bislang sind Unternehmen der Wohnungswirtschaft noch zurückhaltend bei der Entwicklung von so genannten Apps. Das sind Miniprogramme, die auf Smart-Phones und Tablet-PCs laufen. Eine Vorreiterrolle hat die Berliner Gesobau eingenommen. Dort können Mieterinnen und Mieter Schäden in ihren Wohnungen seit August nicht mehr nur per Webanwendung, sondern auch mit ihren iPhones oder iPads melden.

Für die Kunden ist der Umgang mit Apps ganz simpel: Sie können diese zumeist kostenlos herunterladen. Bei der Gesobau müssen die Mieter vor der ersten Nutzung einmalig die E-Mail-Adresse beim Kundenservice des Unternehmens hinterlegen. „Seit Einführung haben das bereits mehr als 120 Interessierte getan“, berichtet Ulf Lennermann, Bereichsleiter Immobilienmanagement der Gesobau. Die Meldung durchläuft automatisch das SAP-System und landet direkt bei dem jeweilig zuständigen, durch Verträge gebundenen Handwerksbetrieb. Von dort wird das Reparaturmanagement gestartet und die Firma meldet sich wenig später beim Kunden, um einen Termin zu vereinbaren. Man habe sich für Apple entschieden, weil das Unternehmen eine stabile, verfügbare Plattform bereithalte, die vielfältige Anwendungen biete, erklärt Lennermann weiter. Man beobachte die Nachfrage und prüfe, ob man die Applikation weiteren Plattformen zur Verfügung stelle, ergänzt er. Er sieht dabei nicht nur junge und technikaffine Personen als Smartphone-Nutzer. Auch Leute, die beruflich viel unterwegs sind, werden immer öfter auf solche mobilen Onlineangebote zurückgreifen, betont er. Die Mieter können aber nach wie vor auch die traditionellen Kontaktmöglichkeiten nutzen. Ein spezieller Support bei den Apps ist nicht

vorgesehen. Ein Flyer gibt Hilfestellung zu Installation und Anwendung.

## Apps von der Wohnungswirtschaft

Daniel Girt, der bei der Agentur Five and Friends mobile Anwendungen für die Immobilienbranche entwickelt, findet, dass sich die Gesobau mit der Schadensmeldung eine Anwendung herausgegriffen hat, die sich sehr gut für eine App eignet. Er sieht dies als ein Indiz, dass die Vorbehalte der Wohnungswirtschaft gegenüber Anwendungen, die auf Mobilgeräten laufen, langsam schwinden. Sein Unternehmen arbeite derzeit an Lösungen für zwei Wohnungsbaugesellschaften, die in den nächsten zwei bis drei Monaten online gehen sollen. Das sei aber das Bohren dicker Bretter gewesen: „Es hat lange gedauert, den Unternehmen klarzumachen, dass es kein Gimmick, sondern eine Weiterentwicklung des Internet ist und es notwendig ist, in diesem Bereich zu investieren.“ Simple Lösungen seien dabei für 5.000 bis 10.000 Euro in der Entwicklung zu haben, für komplexere mit einer umfangreicheren Integration von externen Inhalten könnten es auch 50.000 Euro werden. Um Wohnungsunternehmen eine Vorstellung geben zu können, was möglich ist, hat er einen Demonstrator namens WBG-App entwickelt.

Der Berater kann sich eine ganze Reihe von Anwendungen vorstellen, die Kundenbindung und einen Mehrwert bringen. Dazu zählt er zum einen Lösungen, die direkt den Kundenkontakt optimieren wie der Kontakt zum Hausmeisterservice mit Schadensmeldungen. „Möglich ist auch die Integration von Kamerafunktionen, um die Schäden direkt zu dokumentieren“, ergänzt er. Sinnvoll seien auch Services, die es den Kunden erleichtern, die Stände ihrer Gas- und Stromzähler zu übermitteln. „Hier kann eine Identifikation über das Handy erfolgen, dann müssen die Nutzer den Zähler nur noch

abfotografieren“, beschreibt Girt eine mögliche Lösung. Zum Kundenservice gehört aus seiner Sicht auch die Unterstützung beim Ein- und Auszug. Hier seien Lösungen in Kooperation mit Dritten möglich. So können Wohnungsunternehmen besondere Tarife mit Umzugsunternehmen aushandeln und die günstigen Konditionen teilweise an die Mieter weitergeben. „Denkbar sind hier Apps von Wohnungsunternehmen, in denen sich die Mieter alle Dinge, die beim Umzug notwendig sind, zusammenklicken können“, sagt Girt. Eine weitere App-Lösung könnte ein Mieterkonto sein, in dem alle Dokumente wie Mietvertrag oder Abrechnungen hinterlegt sind. Doch nicht nur in der Kundenpflege, auch bei der Akquise neuer Mieter sind mobile Anwendungen nützlich. „Wohnungsbaugesellschaften können beispielsweise mit QR-Codes arbeiten, wenn sie neue Kunden gewinnen wollen“, rät Girt. Diese QR-Codes können dann auf Bautafeln oder Plakaten aufgedruckt sein. Potenzielle Interessenten fotografieren den Code und erhalten dann sofort nähere Informationen wie Grundrisse oder Innenansichten.

## Apps für die Wohnungswirtschaft

Apps aus der Wohnungswirtschaft gibt es noch kaum, Anwendungen, die für die Wohnungswirtschaft selbst spannend sind, aber mittlerweile eine ganze Reihe.

Zunächst sind es die großen **Online-Immobilien-Portale**. Sie haben Apps, mit denen sich nach Wohnungen oder Häusern suchen lässt. Immowelt.de bietet die kleinen Programme Apples iPhone für Smartphones mit Android-Betriebssystem sowie für Nokia- und Vodafone-Handys an, Immobilienscout24.de für iPhone und für Android-Handys. Und Immonet.de hat Apps für Smartphones von Samsung und ebenfalls eine Version für iPhones. Teilweise werden dabei sogar schon Funktionen von Wikitude genutzt – ein Augmented-Reality-Browser



Die Gesobau-App

Quelle: Thomas Manss & Company, GESOBAU

(Augmented-Reality: erweiterte Realität), der computergestützt die Realitätswahrnehmung unterstützt und ergänzt, zum Beispiel durch die Einblendung von Bildern und sonstigen Informationen auf die Smartphones (analog der Einblendung von Entfernungen bei Fußballfreistößen im TV).

Berater Gira sieht auch in Augmented Reality Chancen für die Wohnungswirtschaft, das bietet die Möglichkeit, ganz neue Services zu entwickeln. Er denkt dabei an Plattformen für komplette Wohnquartiere. Wer eine Wohnung sucht, wolle ja nicht nur wissen, wie die Wohnung aussieht, sondern auch, wo Bäcker, Metzger und Friseur sind, wie die Anbindung an den Nahverkehr ist und welche Kneipen in Laufnähe sind. „Das lässt sich mit Augmented Reality als virtuelles Bild eines Viertels abbilden, in dem sich die Benutzer bewegen können.“

Eine nächste Gruppe sind **Softwareanbieter**. So bietet Domus eine App, mit der Anwender von Domus 4000 auf das Datenbanksystem zugreifen können. Datenbestände wie Stammdaten, Sollpositionen, Kommunikationsdaten oder Handwerker-Datenblätter können mit wenigen Handgriffen mobil und in Echtzeit abgerufen werden. „Die Kommunikation wird verbessert, Prozesse vereinfacht und Arbeitsabläufe optimiert. Die Applikation ist sowohl im mobilen Netzwerk und im Wi-Fi-Netzwerk funktionsfähig“, so der Hersteller. Wer die App nutzen will, kann sie kostenlos downloaden, muss den Zugang dann aber freischalten und eine Erweiterung installieren.

Eine weitere Gruppe von Herstellern, die Apps liefert, sind die **Anbieter von Gebäudeautomation**, die ohnehin auf eine technikaffine Kundschaft setzen. Über die Gira Interface App kann die gesamte Gebäudetechnik bequem und mobil bedient werden. Die App fungiert als Client, der mit dem Gira HomeServer 3 oder dem Facility-Server kommuniziert. Das für den Touchscreen optimierte Gira Interface stellt alle Funktionen übersichtlich dar und ermöglicht einen schnellen Zugriff. Über die Userverwaltung lassen sich beispielsweise zwei unterschiedliche Profile generieren – innen und außen. Maximal stehen vier Profile zur Verfügung. Die App kostet 79,99 Euro.

Mit der App Jung Smart Remote werden sämtliche Raumfunktionen in einer KNX-Installation gesteuert. KNX ist ein Kommunikationsstandard für Geräte in der

Gebäudesteuerung. Mit der App lassen sich Anwendungen von der Beleuchtung, Jalousie und Temperatur bis hin zur Multimediaanlage ansteuern. Zusammen mit dem Smart Remote Starterkit, der zum Download bei Jung zur Verfügung steht, verbinden sich iPhone, iPod touch oder iPad mit dem KNX-System. Die kostenfreie App beinhaltet ein Musterobjekt mit zwei Visualisierungsseiten. Kostenpflichtige Lizenzerweiterungen für unbegrenzte Seitenumfänge sind mit der Smart Remote Lizenzierung erhältlich. Home-Matic-Nutzer können mit der App pocket Home ortsun-

abhängig auf ihr Heimnetzwerk zugreifen und alle angeschlossenen Aktoren steuern. So können unterwegs schon die Heizung angestellt oder die zum Lüften offen gelassenen Fenster geschlossen werden. Wer sich unsicher ist, ob die Alarmanlage aktiviert oder die Garage geschlossen ist, kann dies prüfen. Zusätzlich gibt es Meldungen, sollten Störungen der Gerätekommunikation vorliegen. Die App ist für 24,99 Euro erhältlich.

**Anlagenbauer** bieten Apps mit Funktionen rund um ihre Geräte an. Einen Schwerpunkt ▶



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

Und wer neben innovativer Ingenieurskunst auch umfassende Beratung und Services benötigt, bekommt auch das von uns. [www.schoeck-balkonsysteme.de](http://www.schoeck-balkonsysteme.de)

Perfekt aufgestellt!

**Schoeck** | Balkonsysteme





Die neu entwickelte WBG-App – eine noch nicht im Einsatz befindliche Demonstrationssoftware.

Quelle: fiveandfriends GmbH

bildet die Solarbranche. So stellt Capadata eine kostenlose App zur Verfügung, die eine schnelle Analyse einer thermischen Solaranlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung in Verbindung mit einer Produktauswahl der Hauptkomponenten einer Solaranlage bietet. Mit Hilfe von GPS und einer Datenbank wird die mögliche Solarstrahlung ermittelt. Mit dem Solarchecker des Wechselrichter-Herstellers SMA finden Interessierte heraus, wie hoch die Energieerträge für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sind. Zusätzlich berechnet der Solarchecker auch die Rendite. Dazu wird die momentane Vergütung pro erzeugter Kilowattstunde sowie die Finanzierungs- und Wartungskosten der Anlage in die Eingabemaske eingegeben. Zum Schluss erhält man eine Liste mit bis zu zehn geeigneten Fachhandwerksbetrieben für Solarstrom in der Nähe.

Besonders umfangreich ist das Angebot rund um das Thema **Energie und Heizung**. Energiemonitoring für Vermieter und Immobilienverwalter bietet die App Techem Energiemonitoring: Nutzer können auf die Verbrauchswerte von Heizung und Warmwasser bezüglich ihrer Objekte zugreifen und diese im Hinblick auf verschiedene Bezugsgrößen auswerten.

Wärmepumpenhersteller Dimplex hat als kostenpflichtige Anwendung für 4,99 Euro die HeatPumpApp im Angebot. Sie erlaubt die komfortable Überwachung des Wärmepumpenstatus, Einsicht in aktuelle und



App für das Energiemonitoring

Quelle: Techem

historische Betriebsdaten und direkte Änderung der Einstellungen. Es steht auch eine kostenlose Lightversion der App zur Verfügung, mit der der volle Funktionsumfang an einer Demoanlage getestet werden kann.

Die kostenfreie App von Stiebel Eltron kann die Schallentwicklung einer Wärmepumpe bei Außenaufstellung ermitteln. Das Tool für alle, die Wärmepumpen installieren, ermittelt den Schalldruckpegel, abhängig von Aufstellart und Aufstellungsumgebung. So lässt sich schon vor der Aufstellung berechnen, ob die ausgewählten Randbedingungen den Grenzwerten der TA Lärm entsprechen.

Hilfreich ist auch der Energieeinheiten-Umrechner der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen. Damit können alle gängigen nationalen und internationalen Energieeinheiten umgerechnet werden. Auch feste, flüssige oder gasförmige Bioenergien sind in beliebige Energieeinheiten umzurechnen. Beim Energieträger Holz stehen verschiedene Feuchtegrade zur Verfügung sowie die für diesen Brennstoff üblichen Volumenmaße. Neu aufgenommen wurden 15 sekundäre Energieträger. Das Feature Preise ermöglicht die Umrechnung von Energiepreisen je Energieeinheit in verschiedene Währungen. Die Devisenkurse werden beim Programmstart durch Daten der Europäischen Zentralbank aktualisiert.

Für kleinere Einheiten kann die App EnergieSpar-Check hilfreich sein. Mit wenigen Eingaben liefert sie einen konkreten Vorschlag für die Modernisierung des Heizsystems. Außerdem wird angezeigt, wie viel Geld und CO<sub>2</sub> durch eine Erneuerung eingespart werden können. Die möglichen Einsparungen können gegenüber einer alten Heizungsanlage mit einer Nenn-Wärmeleistung bis maximal 60 Kilowatt berechnet werden.

Bis zu vier Varianten für eine Neuanlage lassen sich miteinander vergleichen und die Einsparungen bei Verbrauch, Kosten und CO<sub>2</sub>-Emission ermitteln. Zudem ist ein Heizkostenvergleich zwischen den Energieträgern Heizöl, Erdgas, Holz (Pellets) und Naturwärme, auch in Verbindung mit einer Solaranlage, möglich.

Mit dem HEA-Heizlastrechner kann überschlägig die Gebäudeheizlast zur Dimensionierung der Heizung im Sanierungsfall berechnet werden. Das Programm gilt für Doppel- und Reihenhäuser – nicht jedoch für Mehrfamilienhäuser. Die Berechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 4701/03 und das entsprechende HEA-Kurzverfahren. Die Berechnung gilt für Gebäude bis einschließlich Wärmeschutzverordnung 1995, also für Gebäude bis Baujahr 2001.

Die kostenlose App von Honeywell ermittelt das richtige Ventil und dessen Voreinstellung. Anwender geben die Heizkörperleistung und die Temperaturspreizung zwischen Vorlauf- und Rücklauf-temperatur ein. Nach Auswahl des passenden Ventiltyps wird der kv-Wert des Ventils sowie die erforderliche Voreinstellung des gewählten Ventiltyps angezeigt. So lässt sich vor Ort die richtige Voreinstellung aller Honeywell-Thermostatventile durchführen. Nicht nur die Heizungsbauer haben erkannt, dass sich mit Apps Nutzwert und Marketing verbinden lässt – auch die **Baustoffhersteller** sind aktiv. Die kostenlose App von Weber Maxit enthält



Weber-Maxit bietet über seine App Informationen zu verschiedenen Baustoffen; App für Android-Smartphones

Quelle: Saint-Gobain Weber GmbH

alle Infos zu den Produkten von Saint-Gobain Weber und Anwendungstipps für die Verarbeitung. Sie eignet sich als Infoquelle und interaktives Hilfsmittel für Handwerker, Bauingenieure und Architekten vor Ort. Weitere Features sind die Suche nach dem nächsten Weber-Profi-Depot, das Anlegen einer Projektliste und die schnelle Kontaktaufnahme mit einem Weber-Fachberater. Die Firma Caparol hat eine Ausschreibungs-App entwickelt, mit der sich unter anderem Ausschreibungstexte und Leistungsverzeichnisse erstellen lassen.

Pia Grund-Ludwig, Tübingen

„Wer bei aktuellen Trends und Themen in der Wohnungswirtschaft immer auf dem neuesten Stand sein möchte, sollte die DW lesen. Für mich ist sie eine wertvolle Lektüre.“

**Robert Schmidt**  
Vorsitzender Evonik Wohnen  
und THS Wohnen GmbH



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

☎ 0180/50 50 169\*

\*0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz, max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

🌐 [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)



**HAUFE.**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW)

# Wohnzukunft: Positionen, Visionen, Optionen

Mit welchen Entwicklungen müssen sich Wohnungsunternehmen befassen? Diese Frage stand über den Plenar- und Arbeitsgruppen der VNW-Arbeitstagung. Rund 900 Teilnehmer diskutierten vom 19. bis 21. September 2011 in Lübeck über Entwicklungen der norddeutschen Wohnungsmärkte, klima-, stadtentwicklungs- und finanzpolitische Rahmenbedingungen, technische Innovationen, Neuerungen aus Rechtsprechung, Bilanz- und Rechnungswesen, Fragen der Personalentwicklung, des Marketings und der Öffentlichkeitsarbeit, über die Bedeutung der Quartiersentwicklung und die Ergebnisse der VNW-Agenda 2025.

Der Ärger der Wohnungswirtschaft über die Kürzungen der Wohnungs- und Städtebauförderung bestimmte den Auftakt der Arbeitstagung: „Die Bundesregierung spart am falschen Ende“, sagte Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege mit Blick auf die volkswirtschaftliche Multiplikatorwirkung der Förderung und die sozialen Herausforderungen des demografischen Wandels. Ob beim Programm „Soziale Stadt“, „Altersgerecht umbauen“ oder den KfW-Mitteln für energetische Sanierung – das bundespolitische Handeln stehe im Widerspruch zu den postulierten Zielen und Notwendigkeiten. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., erinnerte daran, dass die Anpassung der Wohnungsbestände an den demografischen Wandel ein zentraler Punkt des Koalitionsvertrages sei.

## Folgen der Förderpolitik

Die von der Bundesregierung beschlossenen Regelungen zur energetischen Sanierung griffen zu kurz, betonte er: Da der Staat seine Aufgabe nicht erfülle, habe der GdW den „Pakt für Klimaschutz“ mit ins Leben gerufen, dem sich mittlerweile fast 80 Verbände angeschlossen hätten. Auch die vom GdW beauftragte Studie „Die soziale Dimension des Klimaschutzes und der Energieeffizienz im Kontext von Bau- und Wohnungswirtschaft“ mache den politischen Handlungsbedarf deutlich (siehe DW 10/2011, S. 22/23).

„Wir drohen vom Volk der Dichter und Denker, zu einem Volk der Dichter und Dämmer zu werden“, merkte Dr. Wege an. Was ironisch klingt, hat einen ernsten Hintergrund. Am stark durch Backsteinbauten geprägten Hamburger Stadtbild wird deutlich, welche Folgen eine einseitig auf Fassadendämmung gerichtete Förderpolitik und energetische Sanierungspraxis haben kann: den Verlust eines stadtbildprägenden Baustoffs beziehungsweise der Fassaden hinter

dicken Wärmedämmverbundsystemen und imitierenden „Tapeten“. Das zwischen VNW, Immobilienverbänden und Hamburger Senat geschlossene „Bündnis für das Wohnen“ (siehe Kasten) zeigt jedoch eine Lösung auf.

## Brot-und-Butter-Themen

Im Mittelpunkt der Arbeitstagung standen in zahlreiche Arbeitsgruppen die „Brot-und-Butter-Themen“, wie Holger Kowalski, Vorsitzender des VNW-Verbandsausschusses, es formulierte. So ging es beispielsweise um die Zukunftressource Personal und um die Frage, wie altersgemischte Teams funktionieren, welche Rolle das Employer Branding und die realen Arbeitsbedingungen für die Fachkräfterekrutierung haben. Welche Herausforderungen auf die Branche noch zukommen und welche Fehler dabei gemacht werden können, erklärte Prof. Dr. Volker Eichner, Rektor der EBZ Business School.

Carl-Mario Spitzmüller, ehemaliger Pressesprecher von SAGA GWG knüpfte an Prof. Eichners Aussage an, die Kommunikation des Unternehmens nach innen und außen müsse transparent und ehrlich sein. Das A und O guter Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sei eine strategische Planung der Kommunikation, eine klare Ansprache, sofortiges Reagieren, proaktive Kommunikation und ein gutes internes Fehlermanagement. Richard Gaul, Vorsitzender des Deutschen Rats für Public Relations, betonte die Bedeutung von Bildern: sie würden immer zuerst wahrgenommen. Die Aufgabe von PR sei, das Unternehmen zu erklären. Dies gelinge nur, stimmten innere und äußere Tonalität überein, so der Kommunikationsberater. Aufgrund ihrer Bedeutung sollte die PR ein integrativer Teil der Unternehmensführung sein.

## Die Welt retten ...

Prof. Dr. Dr. Franz-Josef Radermacher machte die Verknüpfung von Klima- und Armutspro-

blemen deutlich. Ihre Bekämpfung sei eine Notwendigkeit und Energie dabei ein Schlüsselfaktor. Er plädierte für eine öko-soziale Marktwirtschaft, eine Finanzmarkttransaktionssteuer zur Finanzmarktregulierung, und zur Rettung des Klima für eine Doppelsstrategie aus Weltaufforstungsprogramm und gezielten technischen Innovationen. Dr. h.c. Joachim Gauck, ehemaliger Leiter der Stasi-Unterlagen-Behörde, setzte sich in einem lehr- und bildreichen Vortrag zum Thema „Wächst zusammen, was zusammengehört?“ mit den Befindlichkeiten zwischen West und Ost seit der Wende auseinander.

*Olaf Berger*

## Bündnis für das Wohnen in Hamburg

Das am 20. September unterzeichnete Bündnis schreibt unter anderem das gemeinsame Ziel von Senat, Bezirken und Wohnungswirtschaft fest, in den nächsten Jahren 6.000 Wohnungen jährlich neu zu bauen. Auf kooperativem Wege soll attraktives und bezahlbares Wohnen für alle Hamburger Haushalte entstehen. Dazu soll der soziale Wohnungsbau wieder angeschoben werden. Der Senat sagt zu, Fördermittel für 2.000 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bereitzustellen und das städtische Flächen- und Portfoliomanagement für die Bereitstellung bezahlbarer Flächen für den Wohnungsbau. Der Senat gewährleistet eine zuverlässige kontinuierliche Förderung von energetischen und umfassenden Modernisierungen von Bestandswohnungen auf hohem Niveau. Der Erhalt der charakteristischen Backsteinfassaden Hamburgs wird als gemeinsames Ziel festgeschrieben. Zuschüsse für Vollklinker und gebrannte Klinkerriemchen bei energetischer Modernisierung auf hohem Niveau werden zugesagt.



Interview mit Dr. Joachim Wege, Verbandsdirektor des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

## „Interessenvertretung und Information bleibt wichtigste Funktion“

Am 2. November 2011 wurde der VNW 111 Jahre alt. Er blickt auf eine bewegte und erfolgreiche Geschichte zurück. Der VNW vertritt die Interessen seiner insgesamt 316 Mitgliedsunternehmen – Wohnungsgenossenschaften, privatwirtschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen mit 710.500 Wohnungen in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. Diese investieren jährlich knapp eine Milliarde Euro in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung. Rund 1,4 Millionen Menschen geben sie dabei ein Zuhause. Zum Jubiläum des VNW: ein Gespräch mit Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege, dem erst zwölften Verbandsdirektor in der Geschichte des VNW – auch dies ein Zeichen für Beständigkeit und Kontinuität der Wohnungswirtschaft.

### Herr Dr. Wege, was waren für den VNW die drei wichtigsten Meilensteine der letzten 111 Jahren?

**Dr. Wege:** Zum einen natürlich erst einmal die Gründung als Verband schleswig-holsteinischer Baugenossenschaften am 2. November 1900 mit Peter Christian Hansen als Gründungsvater und Pionier des Genossenschaftswesens. Im Mittelpunkt seiner Motivation stand die Verbesserung der Lebens- und gesundheitlichen Verhältnisse der kleinen Leute. In seinen Augen galt es die Wohnsituation dieser Bevölkerungsgruppe zu verbessern, die zum Teil mit vier bis fünf Menschen pro Zimmer in schlimmen Situationen hausten. Dies seien viel schlechtere Bedingungen, als sie die Standards für die Stallungen von Pferden und Kühen vorsahen, so sein Vergleich.

In den 1930er Jahren kamen mit dem Gesetz über die Sicherung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen die Funktion als Prüfungsverband der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und die Erweiterung des Verbandsgebietes um Hamburg und Mecklenburg hinzu. Nach dem 2. Weltkrieg legte dann Dr. Julius Brecht mit der Neugründung des VNW – und des Bundesverbands GdW – den Grundstein für die Zukunft der wohnungswirtschaftlichen Verbände.

1990 stellte gleich mit zwei wegweisenden Meilensteinen ein besonders wichtiges Jahr für die Geschichte des VNW dar. Mit der Aufhebung des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes wurden die Wohnungsunternehmen aus der staatlichen Bevormundung in die soziale Marktwirtschaft entlassen. Die Wiedervereinigung mit dem neugegründeten Verband mecklenburgisch-vorpommerscher Wohnungsunternehmen anlässlich des 90. Geburtstages des VNW legte die Basis für grundlegende Veränderungen im Verband.

Dr. Joachim Wege  
Quelle: DW,  
Foto: Olaf Berger



### Ein Blick in die Zukunft: Was sind für Sie die drei wichtigsten Aufgaben der Zukunft?

**Dr. Wege:** Mit der Initiative Zukunftswerkstatt Agenda 2025 konzentrieren wir uns auf gutes und preiswertes Wohnen in der Gemeinschaft. Besonders in unsicheren Zeiten hat sicheres und bezahlbares Wohnen die Funktion eines sozialen Kitts. Den demografischen Wandel zu gestalten, den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft zu sichern und einer drohenden Spaltung der Gesellschaft entgegen zu wirken, ist eine Hauptaufgabe des Verbandes. Die Mitgliedsunternehmen bemühen sich erfolgreich um Stabilität und Sicherheit in

Der Verband wurde von Peter Christian Hansen im Werfterholungsheim Kiel-Gaarden – das heute das Theater „Werftpark Kiel“ beherbergt – gegründet. Hansen gilt als einer der profiliertesten bürgerlichen Sozialpolitiker seiner Zeit. Er gründete bereits 1878 den Flensburger Arbeiter-Bauverein und 1900 den Kieler Bau- und Sparverein. Hansen führte den Verband bis 1922 als Verbandsdirektor.

den Quartieren. Im Bereich Integration und Sozialmanagement haben sie ein großes Know-how.

Eine weitere wichtige Funktion ist und bleibt für den VNW die interne und externe Interessenvertretung der Mitgliedsunternehmen sowie die Information der Mitglieder über alle wohnungswirtschaftlichen und -politischen Themen, Aufgaben und Veränderungen. Der Verband ist schließlich kein Selbstzweck. Und wir wollen die gute partnerschaftliche Zusammenarbeit innerhalb des Verbandes weiter pflegen und als positives Beispiel aus dem Norden – auch für eine stärkere politische Zusammenarbeit – stehen.

### Ausbildung, Nachwuchs, Attraktivität der Branche: In Zeiten des demografischen Wandels ist auch in der Wohnungswirtschaft der Kampf um die klugen Köpfe eröffnet. Wie stellt sich der VNW in diesem Aufgabenbereich auf?

**Dr. Wege:** Dass die Wohnungswirtschaft ein attraktiver Arbeitgeber ist, ist leider nicht in der breiten Öffentlichkeit bekannt. Wer weiß denn wirklich, wie viel Kreativität in wohnungswirtschaftliche Arbeit und Konzepte einfließen muss? Der Facettenreichtum der ökonomischen, sozialen und ökologischen Aufgaben, die zum Wohle der Mieter und zum wirtschaftlichen Betreiben eines Wohnungsunternehmens unternommen werden, ist leider nur sehr schwer zu vermitteln. Neben der Ausbildungskampagne, die wir als gut und wichtig unterstützen, wollen wir uns nun dem Thema Frauen in der Führungsebene verschreiben. Ihr Anteil muss auch ohne Quote erhöht werden, dazu gibt es keine Alternative.

Herr Dr. Wege, herzlichen Dank!

Das Interview führte Ulrike Silberberg.

125 Jahre bbg Berliner Baugenossenschaft eG

## Vom „Jedermann Hausbesitzer“ zu „bei uns wohnt sich's gut“

In diesem Jahr feierte die Berliner bbg ihr 125-jähriges Bestehen. Sie ist die älteste Genossenschaft Berlins, einst gestartet mit dem Aufruf „Baut Arbeiterhäuser“. Ein Portrait über eine Genossenschaft mit Beständen in Ost- und Westberlin, die Mitgliederorientierung unter sich wandelnden Bedingungen umsetzt: anfangs mit dem eigentumsorientierten Bau von Wohnungen – heute durch Zukäufe, Neubauprojekte mit Selbsthilfecharakter, komplexe Sanierungsmaßnahmen und ein weit entwickeltes Sozialmanagement.

Rund 5.000 Mitglieder und Gäste, darunter Berlins Oberbürgermeister Klaus Wowereit und GdW-Präsident Axel Gedaschko, feierten im Mai 2011 das 125-jährige Jubiläum. „Liebe alte bbg...“, hieß es in der Ansprache des Vorstandes zum großen Mitgliederfest im eigens angemieteten Strandbad Wannsee. Die Atmosphäre dieses Festes war von großer Herzlichkeit geprägt, die bbg gab als Verzehrgeld „bbg-Taler“ aus und etliche Mitglieder hatten Darbietungen vorbereitet. Eine musikalische und kulinarische Zeitreise machte Genossenschaftsgeschichte und Wohnkultur vergangener Zeiten für die Gäste lebendig.

„Schade, dass die Altvorderen, unsere Gründungsväter, nicht hier sind...“, so die Vorstände, Thomas Frohne und Jörg Wollenberg, die in einer Art Zwiegespräch auf Gründungszeit und Gründungsideale zurückblickten: Jörg Wollenberg trat als Gründer Karl Schrader kostümiert auf die Bühne und erinnerte an die ersten Bauten der bbg, an die Ausstattung mit Bibliothek, Gaststätte und Kindergarten, und an die bis heute verankerte soziale Verantwortung.

### Die bbg

**Wohnungen:** 6.600 in neun von 13 Berliner Bezirken, rund 1.400 Wohnungen davon im Ostteil der Stadt  
**Mitglieder** (Stand Sept. 2010): 8.016  
**Mitarbeiter:** 70 Vollzeit und 53 Teilzeit  
**Jahresüberschuss 2009/2010:** 2.737.820,70 Euro  
**Vermietungsquote:** 98,86 Prozent  
**Fluktuationsquote:** 8,55 Prozent  
**Eigenkapitalquote:** 21,9 Prozent  
**Investitionen in den Wohnungsbestand 2009/2010:** rund 11,6 Millionen Euro  
**Internet:** www.bbg-eg.de



bbg-Vorstand Thomas Frohne, Berlins Regierender Oberbürgermeister Klaus Wowereit, Berlins Stadtentwicklungsministerin Ingeborg Junge-Reyer, GdW-Präsident Axel Gedaschko und bbg-Vorstand Jörg Wollenberg (1. Reihe v.l.).

Quelle: bbg

Die Genossenschaft, die 1886 mit dem Aufruf „Baut Arbeiterhäuser“ und dem Motto „Jedermann Hausbesitzer“ gegründet wurde und anfangs noch zum Typ der eigentumsorientierten Genossenschaften zählte, baute die ersten Häuser in Adlershof, damals am Berliner Stadtrand. Sie entstanden für Arbeiter, Handwerker und gering verdienende Beamte – zum Selbstkostenpreis. Die ersten Nutzer und Mitglieder konnten nur geringe Anteile einbringen, doch prominente Förderer, darunter inkognito auch Kaiser Friedrich III., spendeten großzügige Summen. Bis 1899 wurde 55 Wohnungen in Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern gebaut und gingen nach einigen Jahren in den Besitz der Mitglieder über.

### Prägende Bauten

Ein bis heute wichtiges Ensemble ist der erste Mietswohnungsbau, das nach einem der Gründer, dem bekannten Reformen Karl Schrader, benannte Haus im Stadt-

teil Wedding. 192 Wohnungen wurden in Ecklage gebaut: mit zwei innenliegenden Wohnhöfen und einem in der Mitte befindlichen Eingangshof. Die Anlage zeichnete sich nicht nur durch hohen Wohnstandard aus, sondern auch durch die Einrichtung eines der ersten Genossenschaftskindergärten, einer Bibliothek mit Versammlungssaal, einer Badeanstalt und – wie schon im Gründungsgebiet – einem Gasthaus. Karl Schrader, schon zu dem Zeitpunkt mit einer Büste vor dem Haus verewigt, wünschte bei der Eröffnung 1906: „Ein genossenschaftliches, freundliches, friedliches Leben soll im Haus bestehen.“ Der Reformwohnungsbau der bbg zeigte, gestaltet durch den Architekten und Vorstand Hans Kraffert, zwar Distanz zur damals angesagten Avantgarde des Neuen Bauens, brachte aber dennoch den Mitgliedern preisgünstige Wohnungen und hohen Standard. Als architektonisches Kleinod gilt bis heute beispielsweise der von Kraffert gebaute Ilsenhof mit grünen Innenhof und seiner Nähe zu einem Stadtpark im Stadtteil Neukölln.

Vorstand Jörg Wollenberg verweist auch auf die Anfang der 1970er Jahre gebaute „Ortolan-Burg“ im Stadtteil Buckow – ein Großprojekt mit 565 Wohnungen, teils erstellt in Fertigbauweise und vorbildlich versehen mit vielen Gemeinschaftseinrichtungen. Stolz ist er auch auf die direkt gegenüber befindliche, 1988 fertig gestellte „Schnecke“ – ein weiteres, seinerzeit viel diskutiertes Großprojekt mit 93 Wohnungen. Es wurde als Pilotprojekt zum 100-jährigen Bestehen der Genossenschaft entwickelt. Der Architekt Axel Gutzeit brachte hier vor 25 Jahren Selbsthilfe-Erfahrung und den Wunsch der bbg nach Rückbesinnung auf den genossenschaftlichen Gedanken zusammen: Die Mitglieder brachten als so genannte Muskelhypothek Eigenleistungen als Darlehen ein, die bbg bot intensive technische Beratung, die Bauleitung überwachte die Maßnahmen. „Das Projekt, entwickelt im sozialen Wohnungsbau der 1980er Jahre, rechnet sich für die Mitglieder und auch für die bbg heute noch“, so Wollenberg. Anstrengend war vor allem die Koordination des Bauprozesses, erinnert er sich, erbrachten doch die Mitglieder jeweils unterschiedliche Eigenanteile. Das Auslaufen der Anschlussförderung belastet allerdings aktuell die Mieten.

### Belebung der Selbsthilfe im Neubau

Anspruchsvoll klingt auch ein aktuell in Planung befindliches Neubauvorhaben mit 80 bis 100 Wohnungen, das so genannte „bbg-Dorf“ auf einem großen bbg-Grundstück in Berlin-Pankow. Es entsteht als ein Mehrgenerationenobjekt im Geschosswohnungsbau: Im vorderen Abschnitt sind Wohnungen für ältere Menschen geplant, im hinteren Abschnitt Einfamilienhäuser für jüngere Mitglieder und in der Mitte ein Begegnungszentrum mit dem Charakter eines Dorfplatzes. Autos werden draußen parken.

Dieses Bauvorhaben entspricht dem Charakter der Genossenschaft. Obwohl viele Mitglieder langfristig, oft über fünf Jahrzehnte, bei der bbg wohnen, liegt der Altersdurchschnitt nur bei 48 bis 50 Jahre. Dennoch arbeite man, so Wollenberg, gemeinsam mit der Marketinginitiative der Berliner Genossenschaften am Ruf der Genossenschaften, die nach wie vor als ein wenig „verstaubt“ gälten. Die Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen wird zurzeit intensiv angesprochen – unter anderem mit einem weiteren Bauvorhaben in Berlin-Lichterfelde. Dort entstehen familiengerechte

Wohnungen ab 80 Quadratmetern in guter Ausstattung. Eine Besonderheit ist der eigene Zugang zum Mietergarten. Für den Mieter käme das nahezu dem „Wohnen im Eigentum“ gleich, meint Wollenberg.

Der Schwerpunkt der Investitionen liegt jedoch weniger beim Neubau, sondern vor allem bei der Modernisierung der Bestände. Unter anderem um Betriebskosten zu senken, werden jährlich rund 15 Millionen Euro eingesetzt – das entspricht etwa 24 Euro pro Quadratmeter.



Vorteil des Dauernutzungsvertrages überzeugen. Ausschlaggebend für den Wechsel ist meist auch, dass Mieterhöhungen für die Mitglieder durch eine „genossenschaftliche Kappung“ begrenzt sind.

### Genossenschaftlicher Gedanke – Sozialmanagement

Das bbg-Sozialmanagement ist sehr aktiv. Besonderheit: Es wird von vielen Ehrenamtlichen getragen und von der Genossenschaft sowie durch Spenden finanziert. Ein



Oben: Die so genannte Schnecke im Stadtteil Buckow, Parchimer Allee 5a, b, c, d.

Links: Das nach dem Gründer Karl Schrader benannte Haus in der Malplaquetstraße im Stadtteil Wedding.

Quelle: bbg

### Zukauf von Bestandswohnungen – Mieter werden Mitglieder

Die bbg bemüht sich auch um den Zukauf von zum Portfolio passenden Bestandswohnungen. Im Geschäftsjahr 2010 wurden 160 Wohnungen hinzugekauft. Sie befinden sich jeweils in der Nähe von bbg-Beständen und haben unterschiedlichen Modernisierungsbedarf. Die Modernisierungsvorhaben stoßen bei den neuen Mietern in der Regel auf große Zustimmung. Oft spiele die Vorgeschichte eine Rolle, da einige Bestände zuvor, ohne dass investiert wurde, bereits mehrere Male verkauft worden seien, merkt Wollenberg an.

Die Mieter von neuen Wohnanlagen werden, das ist Standard, mit einem Begrüßungsfest willkommen geheißen und Mitarbeiter geben gemeinsam mit dem Aufsichtsrat Informationen über die Genossenschaft. Den Mietern steht es frei, im bisherigen Mietverhältnis zu bleiben. Doch die Leistungen der bbg, der Hinweis auf die Solidargemeinschaft, die alle Leistungen quersubventioniert, und der

eigens gegründeter Verein, benannt nach dem früheren Vorstandsmitglied Margareta Spettmann, stützt auf Spendenbasis Nachbarschaftstreffs, Zusammenkünfte, Ausflüge und anderes mehr.

Nachbarn sollen sich helfen, und zwar „nicht nur, wenn die Not groß ist“, ist das Credo von Vorstand und Mitarbeitern. Dieses „wir sind füreinander da“ verkörpern auch die Mitglieder: Sie verdeutlichen den Wert von Genossenschaften mit Initiativen in den Quartieren oder der Bildung neuer Netzwerke. Auch die Vorstände verstehen ihre Tätigkeit nicht als etwas Besonderes: „Wir sehen uns als Angestellte unserer Mitglieder.“ Und das Leitbild der bbg verdeutlicht: „Hohe Mitgliederzufriedenheit erreichen wir, weil wir uns alle gegenseitig unterstützen, wenn es um das Thema Wohnen geht.“ Die bbg ist ein gesundes Unternehmen, das den Wunsch des Gründers „friedlich, freundlich, genossenschaftlich zu leben“ beherzigt.

Bärbel Wegner, Hamburg



Rolle und Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften bekannter machen

# Start der Kampagnen zum Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012

Die Generalversammlung der Vereinten Nationen hat das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Damit soll die weltweite Bedeutung von Genossenschaften für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung hervorgehoben und deren Bekanntheitsgrad gesteigert werden. Alle UN-Mitgliedsstaaten und nationale Organisationen sind aufgerufen, das Genossenschaftsjahr aktiv in ihren Ländern zu feiern. Die Genossenschaften und ihre Verbände in Deutschland freuen sich über die Entscheidung der UN und werden das kommende Jahr mit vielfältigen Veranstaltungen und Aktionen nutzen, um die Vorzüge der genossenschaftlichen Idee den Menschen näherzubringen.

Nach Angaben der UNO gibt es weltweit rund 800 Millionen Genossenschaftsmitglieder in über 100 Ländern. Mehr als 100 Millionen Arbeitsplätze werden von Genossenschaften bereitgestellt. Auch in Deutschland leisten 7.500 Genossenschaften, darunter Volksbanken und Raiffeisenbanken, Wohnungsgenossenschaften, landwirtschaftliche und gewerbliche Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften sowie Konsumgenossenschaften, einen bedeutenden Beitrag für Wirtschaft und Gesellschaft. 20 Millionen Menschen sind Mitglied einer Genossenschaft, das ist jeder vierte Bundesbürger. 780.000 Mitarbeiter sind in genossenschaftlichen Unternehmen angestellt. Die im GdW und seinen Mitgliedsverbänden organisierten rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften sind ein Stabilitätsfaktor auf dem deutschen Wohnungsmarkt. In den vergangenen zehn Jahren haben sie rund 35 Milliarden Euro investiert. Der weit überwiegende Teil davon ist in die Bestandserhaltung und Moder-



nisierung der Wohngebäude geflossen. Gutes und sicheres Wohnen wird gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit immer wichtiger. Mit ihren rund 2,2 Millionen Wohnungen – das sind zehn Prozent des Mietwohnungsbestandes in Deutschland – sichern die Wohnungsgenossenschaften für mehr als fünf Millionen Menschen bezahlbares und gutes Wohnen und entwickeln Städte und Quartiere.

Das Internationale Jahr der Genossenschaften (IYC) wurde am 31. Oktober 2011 während der 66. Vollversammlung der Vereinten Nationen in New York vom Generalsekretär und dem Präsidenten der Vollversammlung offiziell gestartet. In Deutschland wurde in einer Pressekonferenz am 18. Oktober 2011 die für das UNO-Genossenschaftsjahr von den genossenschaftlichen Verbänden beim DGRV Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V. entwickelte Aktionen-Kampagne „Ein Gewinn für alle – Die Wohnungsgenossenschaften“ vorgestellt. Der GdW ist Partner dieser Kampagne. Ziel ist es, dass die Genossenschaften mit möglichst vielfältigen Aktionen und Veranstaltungen vor Ort den Menschen in Deutschland ihre Leistungsfähigkeit als moderne Wirtschaftsform präsentieren. Hierbei unterstützen die Verbände die Genossenschaften mit Ideen und Vorlagen. Ein besonderes Ereignis ist der Internationale Tag der Genossenschaften am 7. Juli 2012. Rund um diesen Tag werden viele Genossenschaften in ihrer Region gemeinsame Events durchführen und dabei ihre

vielfältigen Potenziale herausstellen. Um bundesweit eine hohe Sichtbarkeit und Wiedererkennbarkeit zu erreichen, steht das Motto „Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften“ allen Genossenschaften als Aktionszeichen frei zur Verfügung. Es soll alle Sparten der genossenschaftlichen Familie verbinden und auch über das Jahr 2012 hinaus ausstrahlen. Das Motto ist an die speziellen Kommunikationsbedürfnisse und -bedingungen jeder Genossenschaft in den Regionen anpassbar.

Auf der zentralen Internetseite [www.genossenschaften.de](http://www.genossenschaften.de) sind alle Informationen und Serviceangebote sowie die Aktivitäten im Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 bereitgestellt. Der GdW und die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. werden zusätzlich spezielle Materialien sowie Werbemittel für die Wohnungsgenossenschaften zur Verfügung stellen, um deren Aktivitäten in den Regionen, wie zum Beispiel Feste mit den Mitgliedern und Bewohnern, zu unterstützen. So gibt es unter anderen einen Basisflyer „Wohnen mit Zukunft – Die Wohnungsgenossenschaften“, einen Kalender und Schautafeln mit ausgewählten Motiven und Begriffen zur vielfältigen Nutzung – das Servicepaket wird auf der Internetseite des GdW [www.gdw.de](http://www.gdw.de) bereitgestellt. Die DW Die Wohnungswirtschaft wird im Jahr 2012 eine monatliche Artikelserie zu verschiedenen Themen über Genossenschaften und das genossenschaftliche Wohnen anlässlich des Internationalen Jahres der Genossenschaften herausgeben, die vom GdW und seinen Regionalverbänden inhaltlich gestaltet wird.

*Monika Kegel  
Referentin Genossenschaftswesen  
und Genossenschaftsrecht  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e. V.*

## Veranstaltungen im Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 (Auswahl)

**31. Oktober 2011:** Start des Internationalen Jahres der Genossenschaften im Rahmen der 66. Tagung der Generalversammlung der UNO in New York

**24. Januar 2012:** Empfang zum Auftakt des UNO-Jahres von DGRV und GdW in Berlin

**21. bis 23. März 2012:** Wissenschaftliche Tagung an der Humboldt-Universität in Berlin, „Genossenschaftliche Antworten auf globale Herausforderungen“

**25. April 2012:** Zentrale Veranstaltung der genossenschaftlichen Bundesverbände beim DGRV unter Beteiligung des GdW

**14. Juni 2012:** Gemeinsamer Genossenschaftskongress des GdW und seiner Mitgliedsverbände in Berlin

**18. bis 20. September 2012:** 17. Internationale Genossenschaftswissenschaftliche Tagung in Wien

Interview mit Prof. Dr. Markus Hanisch, Humboldt-Universität zu Berlin

## „Genossenschaft werden künftig eine wichtige Rolle spielen“

Prof. Dr. Markus Hanisch, Leiter des Fachgebiets Kooperationswissenschaften der Landwirtschaftlich-Gärtnerischen Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin, hat sich als Wissenschaftsvertreter mit dafür eingesetzt, dass die UNO 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften deklariert. Für die DW erklärt er die Bedeutung dieses Jahres für die Wohnungsgenossenschaften, den Genossenschaftsgedanken und die Genossenschaftsforschung.

**Herr Prof. Dr. Hanisch, die UNO hat 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften deklariert. Welche Ziele verfolgt die UNO mit dem Internationalen Genossenschaftsjahr?**

**Prof. Dr. Hanisch:** Die Vereinten Nationen möchten die öffentliche Aufmerksamkeit stärker als bisher auf die Genossenschaften und ihre Leistungen lenken. Insbesondere ihre Beiträge zur gesellschaftlichen und sozialen Entwicklung, ihr Beitrag zur Armutsbekämpfung und Einkommenssicherung und der zur Sicherung von Arbeit, Wohlstand und sozialer Integration stehen im Vordergrund. Wir können diese einzigartige Initiative für Genossenschaften aber nur verstehen, wenn wir uns die anhaltenden Krisen unserer wichtigsten gesellschaftlichen Koordinationsmechanismen vor Augen führen: Das Vertrauen in Marktmechanismen ist nicht nur in der Finanz- und Immobilienbranche erschüttert. Ohne eine Besinnung auf eine auf gesellschaftliche Werte orientierte wirtschaftliche Handlungsweise gibt es keine Lösungen. Das Genossenschaftsjahr setzt genau hier an und will auf genossenschaftliches Handeln und die bestehenden Strukturen aufmerksam machen sowie den Zusammenhang zu demokratischen Werten und friedvollem generationenübergreifendem Arbeiten in Gemeinde und Gesellschaft weltweit herstellen. Gleichzeitig wird die Politik aufgefordert, Genossenschaften wahrzunehmen und für sie faire Entwicklungsbedingungen zu schaffen.

**Die Humboldt-Universität beteiligt sich mit einer Fachtagung am Internationalen Genossenschaftsjahr. Welche Themen und Redner sind geplant?**

**Prof. Dr. Hanisch:** Die unter anderem mit Unterstützung des Präsidiums der Humboldt-Universität zu Berlin, dem DGRV, des GdW sowie der Genossenschaftspraxis veranstaltete und durch die DZ BANK-Stiftung finanziell getragene Tagung „Genossen-

Prof. Dr. Markus Hanisch  
Quelle:  
privat



schaftliche Antworten auf globale Herausforderungen“ vom 21. bis 23. März 2012 in Berlin bildet den Auftakt für weitere wissenschaftliche Aktivitäten in Deutschland und Europa. Bis zu 300 Teilnehmerinnen und Teilnehmer werden erwartet, bisher gingen Anmeldungen aus 43 verschiedenen Ländern ein. Von den Vereinten Nationen wird der renommierte Ökonom Dr. Jomo Kwame Sundaram, der Assistant Secretary General der Abteilung für Wirtschaftliche und Soziale Entwicklung (DESA), einen Hauptvortrag über globale Herausforderungen und die Ziele des Genossenschaftsjahrs halten. Von der Weltbank spricht Dr. Marie Helene Collion, die Chefökonomin für ländliche Entwicklung und eine ausgewiesene Expertin im Genossenschaftswesen ist, über die Bedeutung von Genossenschaften aus Sicht der Weltbank. In 30 parallel stattfindenden Workshops sind über drei Tage lang über 100 Vorträge zu allen Genossenschaftssparten zu hören. Das Organisationskomitee liest sich wie das Who is Who der internationalen Genossenschaftswissenschaft. Jeder der 20 Namen steht für einen Vortrag in einer Sitzung und für hohe wissenschaftliche Qualität. Googeln Sie einfach mal Namen wie Michael Cook oder George Hendrikse...



**Welche Impulse können vom Internationalen Genossenschaftsjahr und der Tagung an der Humboldt-Universität für die Weiterentwicklung des Genossenschaftsgedankens ausgehen?**

**Prof. Dr. Hanisch:** Neben Fragen der Behandlung des Eigenkapitals und der Finanzierung, der Fehlentwicklung unserer Marktstrukturen oder der Überalterung – wie sie uns bislang in Europa vielleicht besonders beschäftigen – interessieren auch neue Phänomene und Probleme, die unbeantwortet nicht vor den Grenzen Europas halt machen werden. Genossenschaftswissenschaft der Zukunft muss sich auch mit Spielregeln für die Reform unserer globalisierenden, immer stärker integrierten Märkte beschäftigen, mit Themen der Energiewende, der Armut, der Megacity-Entwicklung, dem demografischen Wandel oder des kollektiven Managements natürlicher Ressourcen wie Wald oder Fischbeständen. Hier wird die Tagung sicher einige Akzente setzen können.

Die Forschung zeigt zudem ganz klar: In einer immer komplexeren Welt steht keines dieser Probleme allein für sich. Niemand sollte deshalb erwarten, dass einzelne Disziplinen für sich hier zu echten Durchbrüchen führen werden. Viele Fallbeispiele zeigen aber, dass bestimmte Disziplinen übergreifende Konzepte und Gestaltungsprinzipien, wie das der Genossenschaft, in Zukunft wichtige Rollen spielen werden, um der erwähnten steigenden Komplexität der Welt besser zu begegnen. Ich weiß, im Wettbewerb der Ideen hat die Genossenschaft – und das, was wir daraus noch machen werden – auch in Zukunft gute Chancen. Ich verspreche mir nicht weniger, als dass die Tagung hier wichtige Impulse hervorbringt. Ein Ziel ist natürlich auch, die Genossenschaftsforschung stärker als bisher auf die Agenda zu setzen.

**Herr Prof. Dr. Hanisch, vielen Dank für das Gespräch.**

*Das Interview führte Monika Kegel, GdW.*

Bilanz nach fünf Jahren

# Vereinigung von kleiner mit großer Genossenschaft – Vorteile für alle Seiten

Oft gehen Fusionen zwischen größeren und kleineren Partnern zu Ungunsten der kleineren Partner aus. Nicht so zwischen der 1954 gegründeten Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG – mit rund 9.700 Wohnungen eine der größten Wohnungsgenossenschaften Mecklenburg-Vorpommerns – und der 1979 gegründeten viel kleineren Wohnungsgenossenschaft Graal-Müritz e. G. Mit heute nunmehr 264 Wohnungen ist die Schiffahrt-Hafen Rostock eG der größte Vermieter im rund 20 Kilometer östlich gelegenen Graal-Müritz. Ein Blick auf die heutige Situation – fünf Jahre nach der Fusion vom 15. Juni 2006.



Modernisiertes Haus in der Graal-Müritzer Dr.-Leber-Straße 5. Quelle: WG S-H, Foto: Fotostudio Hagedorn Rostock

## Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG

**Gegründet:** 1954  
**Wohneinheiten:** 9.716  
**Mitglieder:** 10.028  
**Mitarbeiter:** 61  
 (davon Azubis wohnungswirtschaftlicher Ausrichtung: 4)  
**Leerstandsquote:** 1,3 Prozent  
**Bilanzsumme zum 31.12.2010:** 285 Millionen Euro  
**Investitionen 2010:** 12,5 Millionen Euro  
**Eigenkapitalquote zum 31.12.2010:** 80 Prozent  
**Wohneinheiten Wohnungs-Genossenschaft Graal-Müritz e. G. zum 15.6.2006:** 153  
**WG-S-H-Bestand in Graal-Müritz heute:** 264  
**Internet:** [www.wgsh.de](http://www.wgsh.de)

Werner Stoll, Vorsitzender des Vorstands der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG (WG S-H), zieht nach fünf Jahren Bilanz und meint, dass der Zusammenschluss viele Vorteile sowohl für die Graal-Müritzer als auch für die Rostocker Mitglieder mit sich brachte.

Was waren nun aber die Gründe und Ziele der Fusion beider Genossenschaften? Die finanzielle Lage der kleinen Genossenschaft war vor der Fusion sehr prekär, ausgelöst durch einige mutige, in die Zukunft gerichtete Investitionen. Bei einer Bilanzsumme von 4,8 Millionen Euro und Verbindlichkeiten von 2,8 Millionen Euro wären notwendige Modernisierungsmaßnahmen nur schwer zu finanzieren gewesen. Auch das Know-how der WG S-H auf den Gebieten der Sozial- und der Altenbetreuung spielten eine Rolle. Zudem hatte die Graal-Müritzer Genossenschaft eine ungünstige Größe und

Struktur, stellen doch die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten und die Refinanzierungsbedingungen und -anforderungen der Banken ständig wachsende Ansprüche an ein modernes Management von Wohnungsunternehmen. Da die größere Genossenschaft in Rostock eine relativ geringe Verschuldung und eine überdurchschnittliche Eigenkapitalquote aufweist, sind die Zukunft und die Investitionskraft der gemeinsamen WG S-H geordnet und gesichert.

### Guter Bestand in Graal-Müritz

Die WG S-H kaufte von der Gemeinde Graal-Müritz zum 1. Januar 2007 noch 16 Wohnungen dazu und zum 1. Juli 2011 zusätzlich 95 Wohnungen von einem anderen Eigentümer, um den Wohnungsbestand abzurunden. In ihrem Bestand hat die Wohnungsgenossenschaft nun Ein- bis

Fünfraumwohnungen mit rund 34 bis 87 Quadratmetern Wohnfläche. Der übernommene alte Bestand ist mittlerweile komplett saniert. Mit 244 Wohnungen befindet sich der überwiegende Teil der Genossenschaftswohnungen im Ostseeheilbad Graal-Müritz, das 4.100 Einwohner zählt und in der Saison dreimal so viele Gäste beherbergt, in der U-förmigen Wohnanlage Ostseering in direkter Nähe zum Bahnhof.

Modernisierungsmaßnahmen wie zum Beispiel Aufzugsnachrüstungen, Badsanierungen und Loggienverglasungen hätte die kleine Graal-Müritzer Genossenschaft bei durchschnittlichen Nettokaltmieten von monatlich 4,40 Euro pro Quadratmeter finanziell nicht verkraften können. Finanzkraft und Know-how der größeren Genossenschaft halfen auch bei größeren Instandsetzungen sowie Strangsanierungen und Fassadenanstrichen. Im Ostseering war



jedoch schon vor der Fusion eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung von Solarstrom und eine Solaranlage für die Gewinnung von Warmwasser auf den Dächern installiert worden. Das Geld für den Strom fließt in die Kasse der Genossenschaft und die Warmwassergewinnung bringt eine Entlastung der Nebenkosten für die Mitglieder und Mieter. Vor Jahren hatte die Wohnungsgenossenschaft Graal-Müritz bereits ein Müllsystem organisiert, das den Restmüll in einer so genannten Müllschleuse nach Gewicht erfasst und den einzelnen Wohnungen im Ostseering zuordnet. Deshalb liegen die Müllkosten für die Genossenschaftswohnungen durchschnittlich um die Hälfte unter den Kosten anderer Mietwohnungen im Land – zudem ist die strikte Mülltrennung in den Haushalten umweltfreundlich. „In einer Großstadt wie Rostock lässt sich dieses System jedoch noch nicht umsetzen“, bedauert Stoll.

### Geschäftsbesorgung vor Ort

Wolfgang Boer ist Geschäftsführender Gesellschafter der Wirtschafts-GmbH Graal-Müritz und besitzt einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WG S-H: „Wir arbeiten in allen Belangen für die Mitglieder und Mieter der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG in Graal-Müritz. So nehmen wir vor Ort Aufträge von ihnen entgegen und kümmern uns um die Ausführung. Bei größeren Arbeiten stimmen wir uns aber natürlich mit der Geschäftsstelle in Rostock-Reutershagen ab. Das läuft reibungslos.“ Zu ihm und seiner Mitarbeiterin Kerstin Heymann gehören auch Hauswarte, die vor Ort in Graal-Müritz arbeiten. Zudem müssen die Handwerker bei der Wohnungsgenossenschaft gelistet sein.

Um die Interessen der Mitglieder in Graal-Müritz kümmern sich ehrenamtlich zwei Mitgliedervertreter und ein Ersatzvertreter. Natürlich ist es auch positiv, dass die beiden Vertreter der Wirtschafts-GmbH viele Mitglieder persönlich kennen. Viele sind alte Graal-Müritzer, die meisten sind seit Gründung der Wohnungsgenossenschaft 1979 in der Wohnanlage zu Hause. Sie hängen an ihren Wohnungen, bringen sich mit ein und kümmern sich um vieles. Die Wohnungen sind eingebettet in viel Grün, alles ist gepflegt und die Mitglieder achten auf Ordnung und Sauberkeit. Warum Wartelisten, aber kein Wohnungsleerstand existieren, erklärt Wolfgang Boer: „Bei uns wohnt man gut und preiswert. Es gibt auch



**Wolfgang Boer und Kerstin Heymann von der Wirtschafts-GmbH Graal-Müritz am neu angebauten Aufzug im Ostseering 21.**

Foto: Monika Käning

einen Personenaufzug, der für ältere Leute wichtig ist. Und in Zukunft sollen noch weitere nachgerüstet werden.“

### Stabilere Größe, höhere Finanzkraft

Ein Vorteil der Vereinigung beider Genossenschaften ist auch die größere Auswahl preiswerter Wohnungen an attraktiven Orten für alle Genossenschaftsmitglieder. „Die relativ günstigen Mieten bewirken zudem im Ostseeheilbad einen regelrechten Zulauf von Bewerbern, so dass hier Wohnungsleerstand nicht zu befürchten ist“, freut sich der Vorstandsvorsitzende Werner Stoll. Sicherlich spielen auch Ostsee- und Strandnähe, der Küstenwald, die Fitness- und Erholungsangebote und die Fährverbindung nach Warnemünde eine Rolle.



**Elke und Klaus Graf mit Enkel Karl vor ihrem Haus in der Dr.-Leber-Straße. Klaus Graf engagiert sich wie seine Genossenschaft im gemeinnützigen Verein „Stiftung Graal-Müritz“, der sich für soziale Belange einsetzt.**

Foto: Monika Käning

Rückblickend war die Verschmelzung ein voller Erfolg: Bereits der einstimmige Beschluss des Verschmelzungsvertrags durch die Mitgliederversammlung der Graal-Müritzer Genossenschaft im Mai 2006 und die ebenfalls einstimmige Zustimmung der Vertreterversammlung der WG S-H macht dies deutlich. Die wenigen Widerstände der Genossenschaftsmitglieder und im Aufsichtsrat konnten im Rahmen einer intensiven und transparenten zwölfmonatigen Vorbereitung ausgeräumt werden.

„Die Fusion ist auch ein Ausdruck der funktionierenden Solidarität der Genossenschaften im Verbandsgebiet. Sie fand daher auch die Unterstützung des VNW“, betont Werner Stoll. Der Wertzuwachs im Grundstücks- und Wohnungsbestand war für die WG Schiffahrt-Hafen insgesamt ein Gewinn, so Stoll. Wenn eine Fusion sich rechnen und regional günstig läge, würde man einen solchen Schritt nochmals gehen, erklärt er: Der Vorstand könne allerdings nur Empfehlungen aussprechen und Beschlüsse ausführen, entscheiden müssten die gewählten Gremien.

„Die Fusion der beiden Genossenschaften vor fünf Jahren war ein guter Schritt. Eine kleine Genossenschaft hat Vorteile, wenn sie mit einer großen fusioniert“, resümiert auch Mitglied Klaus Graf, der mit seiner Frau seit 2007 in der Graal-Müritzer Dr.-Leber-Straße in einer Dreiraumwohnung lebt: „Wir sind sehr zufrieden. Alles wurde hochwertig saniert. Wir haben relativ geringe Heizkosten, der Balkon wurde verglast, denn Wind haben wir hier immer. Außerdem konnten wir bei der Sanierung auch eigene Wünsche anmelden und den Grundriss der Wohnung verändern lassen.“

Monika Käning, Rostock

Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW)

## Repräsentatives Bürgerhaus – ein Bau mit besonderer Tradition

Die Renkwitzstraße in Leipzig-Gohlis ist eine ruhige Anliegerstraße. Nummer 2 ganz vorn bildet ein Doppelhaus mit der Coppistraße 30. Es ist ein prachtvolles Eckgebäude mit verglasten Loggien, teilweise mit Rollläden. Wie viele Häuser in Leipzig und besonders im gehobenen Stadtteil Gohlis steht es unter Denkmalschutz. Hier hatte die 1922 gegründete Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW), in deren Besitz das Haus noch heute ist, bis 1940 ihren Sitz. Wie lebt es sich in einem Denkmal? Was ist das Besondere daran?



Hans-Peter Hube schätzt die Qualität der Wohnung in der Coppistraße. Foto: Heidrun Böger



Treppenhaus in der Renkwitzstraße 6: Das obere Stück zeigt den Originalzustand aus dem Jahre 1922. Bei der Sanierung 2003 entschied man sich für ein kräftiges Lila. Foto: Heidrun Böger

In der dritten Etage wohnt Hans-Peter Hube mit seiner Frau. Der 61-Jährige lebt gern hier: „Die Qualität der Wohnung ist sehr gut.“ Beide wohnen seit vier Jahren in einer 3-Raum-Wohnung in der Coppistraße 30. Zuvor hatten sie 30 Jahre eine andere

VLW-Wohnung, wegen Sanierungsarbeiten sind sie ausgezogen. Sie haben sich einige Wohnungen angesehen, auch von anderen Vermietern, und waren letztendlich froh, dass es mit der Wohnung in Gohlis geklappt hat. 85 Quadratmeter, hell und relativ ruhig gelegen. Besonders freut sich Hube über den schönen Spielplatz direkt hinterm Haus: „Für die Enkel ist das ideal.“

Zu jener Zeit zogen viele Familien nach Leipzig, die Wirtschaft boomte in den goldenen Zwanzigerjahren. Die Neueinrichtung mehrerer Finanzämter in Leipzig nach dem Ersten Weltkrieg brachte es mit sich, dass eine größere Zahl von Finanzbeamten nach Leipzig versetzt wurde und aufgrund des Wohnungsmangels keinen Wohnraum fand. Für sie wurde die Genossenschaft 1922 gegründet.

### Die Genossenschaft

Am 5. Juli 1922 wurde die Genossenschaft im Städtischen Kaufhaus zu Leipzig als „Baugenossenschaft für die Reichsfinanzbeamten in Leipzig“ gegründet. Nach weiterer Umbenennung gehört sie heute mit mehr als 7.400 Wohnungen und 9.200 Mitgliedern zu den großen Wohnungsunternehmen der Region. Die Genossenschaft verfügt über Wohnungen in 20 Leipziger Stadtteilen sowie in den benachbarten Städten Schkeuditz und Taucha.

### 1920er, Biedermeier, Badezimmer

Das Haus Renkwitzstraße 2/Coppistraße 30 wurde 1923 errichtet und hat fünf Etagen. „So hat man damals Anfang der Zwanzigerjahre gebaut“, erzählt Eva-Maria Bergmann, die als Verwalterin für dieses Haus und 1.800 andere Wohnungen der Genossenschaft zuständig ist. Gebaut hat das Haus der Leipziger Architekt Fritz Riemann für die „Baugenossenschaft für die Reichsfinanzbeamten in Leipzig“, wie die Genossenschaft damals hieß.

Von Anfang an war Fritz Riemann für die Genossenschaft als Architekt tätig. Typisch waren Gebäudeensembles wie dieses in Leipzig-Gohlis. Repräsentativ und groß zur etwas belebteren Coppistraße, damals Lothringer Straße, mit komfortableren Wohnungen, kleiner und bescheidener sind die Häuser im weiteren Verlauf der Renkwitzstraße. Nur drei Etagen geht es hier in die Höhe, die 2-Raum-Wohnungen verfügen über knapp 60 Quadratmeter. Stefan W. Krieg vom Amt für Bauordnung und Denk-

Die Renkwitzstraße 2/Coppistraße 30 in Leipzig ist ein prachtvolles Eckgebäude mit verglasten Loggien, das unter Denkmalschutz steht. Die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft, in deren Besitz sich das Haus befindet, hatte bis zum Jahre 1940 hier ihren Sitz.

Foto: Heidrun Böger



malpflege: „Die Formensprache greift teilweise auf das Biedermeier zurück.“

Architekt Riemann entwarf für die Genossenschaft verschiedene Wohnungstypen, allen gemein war, dass sie über ein eigenes Badezimmer und eine von der Küche aus zugängliche Loggia verfügten, damit war der Standard deutlich höher als in vielen anderen vor dem Ersten Weltkrieg entstandenen Mietshäusern.

### Denkmalgerechte Sanierung

Sehr gern in der Renkwitzstraße lebt Renate Tischer mit ihrem Mann. Die 65-Jährige zog gleich nach der Sanierung im Jahre 2003 ein: „Es ist ruhig gelegen, und ich finde den Trockenplatz gleich hinterm Haus nützlich.“ Außerdem schätzt die langjährige VLW-Mieterin die Nähe zur Straßenbahnhaltestelle und dass es Einkaufsmöglichkeiten um die Ecke gibt.

Die Renkwitzstraße 2 verfügt gemeinsam mit der Coppistraße 30 über insgesamt 18 Drei- und Vierraumwohnungen. Die VLW hat ihren alten Stammsitz und das gesamte Ensemble vor acht Jahren saniert, unter Einhaltung der Auflagen vom städtischen Denkmalschutz. Im Treppenhaus gibt es Sprossenfenster, das Holz im Treppenhaus ist aufgearbeitet, nur die eher gedeckten Farben aus den Zwanzigerjahren hat man nicht wieder verwendet. Verwalterin Eva-Maria Bergmann: „Dieses Düstere ist heute nicht mehr zeitgemäß.“ In der Coppistraße 30 gibt es eine kleine Fläche, in diesem Fall

unter Glas, die die frühere Treppenhausgestaltung zeigt, quasi ein Fenster in die Vergangenheit.

Aus Sicht der Abteilung Denkmalpflege der Stadt Leipzig ist man zufrieden mit der Sanierung. Dazu Stadtbezirkskonservator Stefan W. Krieg: „Das Besondere an den Gebäuden Coppistraße 30 und Renkwitzstraße 2 ist, wie es dem Architekten Riemann gelang, vom hohen Maßstab der Coppistraße mit ihren fünf Geschossen auf die geringere Geschosshöhe der Renkwitzstraße herunter zu vermitteln, was teilweise am Haus Coppistraße 30 und teilweise am Gebäude Renkwitzstraße 2 passiert.“

### Wohnkomfort gestern und heute

Die Wohnungen hier im schönen Leipzig-Gohlis vermieten sich gut, wie Verwalterin Bergmann sagt. Bei über fünf Euro pro Quadratmeter liegt die Kaltmiete. Standard in den Wohnungen ist Laminat und Balkon, die Bäder sind innenliegend ohne Fenster, mit Wanne, Vorwand-WC und Handtuch-Heizkörper. Mietinteressenten für diese Wohnlage legen generell Wert auf ein ausreichend großes Wohnzimmer und dass jedes Kind sein eigenes, nicht zu kleines Zimmer hat. Früher wohnten die Leute oft 30 Jahre und länger hier, nicht selten auch ihr Leben lang. Das hat sich heute geändert. Viele ziehen der Arbeit hinterher und weg aus Leipzig, Scheidungen sind häufiger als früher. So wechseln auch in der Renkwitzstraße 2/Coppistraße 30 die Mieter öfter. Eva-Maria Bergmann: „Bei Trennungen ver-

suchen wir natürlich, eine Wohnung innerhalb der Genossenschaft anzubieten.“

Der eingangs erwähnte Mieter Hans-Peter Hube aus der dritten Etage hat übrigens ein Problem. Weil seine Frau, die unterwegs ist, seinen Wohnungsschlüssel hat, wartet er vor dem Haus auf die Nachbarin. Die besitzt nämlich einen Ersatzschlüssel. Gute Nachbarschaft ist auch in der Coppistraße 30 wichtig. Doch selbstverständlich ist sie nicht mehr überall. „Generell gibt es heute mehr Zwistigkeiten unter Nachbarn“, hat Verwalterin Eva-Maria Bergmann festgestellt. Hat man früher Probleme persönlich geklärt, wählen heute die Mieter eher den Weg über die Genossenschaft.

Auch Hauswart Wilfried Jähn ist Ansprechpartner für die Mieter. Wenn die Toilette defekt ist oder das Treppenhaus schmutzig, wenden sich viele direkt an ihn. Der 60-Jährige schickt dann jemanden vom Reparaturtrupp. Kleinere Dinge erledigt der gelernte Schweißer oft selbst. Seit fast zehn Jahren macht er den Job, 24 Kollegen hat er bei der VLW Gebäudeservice GmbH, einer Tochterfirma der Genossenschaft. Jähn ist für die Pflege der Grünanlagen zuständig, stellt die Mülltonnen raus und reinigt den Hof. Im letzten strengen Winter musste er teilweise um vier Uhr Schnee schieben, auch Weihnachten. Dabei hat nicht jeder Mieter Verständnis, dass sein Haus nicht als Erstes dran ist. Neumodische Probleme – trotz Denkmalschutz.

Heidrun Böger, Leipzig



Soziales Management

# Funktionierende Nachbarschaften sind ein zentraler Baustein der Unternehmensstrategie

Vor ein paar Wochen startete in Hamburg die Aktion „Nachbarschaft verbindet!“. Unterstützt wurde sie vom VNW, SAGA GWG und sieben namhaften Wohnungsgenossenschaften. Alle Beteiligten setzen auf funktionierende Nachbarschaften, bei denen Menschen und nicht allein die Rendite im Mittelpunkt stehen, um auf diese Weise die soziale Stabilität in den Quartieren der Hansestadt zu sichern. Diese ist Ausdruck einer gemeinsamen Einschätzung, die auf langer Erfahrung und innerer Überzeugung fußt.



Großangelegte Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der ganzheitlichen Quartiersentwicklung gemäß Masterplan „Mümmelmannsberg 2020“ in Hamburgs größter Großwohnsiedlung.

Quelle: SAGA GWG, Foto: Thomas Duffé

In den 130.000 Wohnungen von SAGA GWG lebt jeder sechste Hamburger. Die Quartiere unseres Unternehmens erstrecken sich über das gesamte Stadtgebiet. SAGA GWG fokussiert sich mit fast neunzigjähriger Erfahrung in der Stadt- und Quartiersentwicklung auf die Gestaltung insbesondere von Quartieren mit sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Defiziten. Stabile und attraktive Quartiere mit funktionierenden Nachbarschaften sind dabei nicht nur Ergebnis des Engagements von SAGA GWG, sondern gleichsam Voraussetzung für den eigenen wirtschaftlichen Erfolg. Mit Blick auf die Gesellschafterstruktur – die Freie und Hansestadt Hamburg ist mittelbar oder unmittelbar ausschließliche Gesellschafterin – ergibt sich für das Unternehmen ein spezifisches Rentabilitätsverständnis, das neben direkten Haushaltsbeiträgen auch Beiträge zur Quartiers- und Stadtentwicklung einschließt. SAGA GWG ist ein strategisches Instrument in und für die Stadt zur Förderung von Wohnen, Wirtschaft und Arbeit mit dem Anspruch, Lebenswelten zu gestalten, das weit über den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen hinausgeht.

Wie schlägt sich diese besondere Ausrichtung auf den Erhalt und die Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen in den Wohnquartieren von SAGA GWG nieder? Einige Praxisbeispiele im Aufriss geben Auskunft darüber.

## Ganzheitliche Quartiersentwicklung

Mit dem Masterplan für „Mümmelmannsberg 2020“ hat unser Unternehmen die ganzheitliche Quartiersentwicklung von Hamburgs größter zusammenhängender Großwohnsiedlung auf den Weg gebracht. In den kommenden Jahren wird SAGA GWG mehr als 100 Millionen Euro in die Revitalisierung der Wohnanlagen an diesem Standort investieren. Initialzündung dafür



Im Rahmen des Projekts „Schulen in Hamburgs Süden“ steht das Bildungs- und Gemeindezentrum (BGZ) in Neugraben-Fischbek kurz vor seiner Fertigstellung.

Quelle: SAGA GWG

war der Ankauf des – in der Hand von Privatinvestoren nach mehrfachen Insolvenzen, vollständig gescheiterten – Einkaufszentrums. Mit der Umgestaltung zu einem modernen Dienstleistungs-, Einkaufs- und Kommunikationszentrum durch SAGA GWG erfolgt jetzt eine umfassende Revitalisierung und Neupositionierung dieser Immobilie an diesem Standort.

Zeitgleich erfolgt in der Nachbarschaft die energetische Gebäudemodernisierung mit Fassadendämmung, neuen Fenstern, die Überarbeitung von Eingangsbereichen und Treppenhäusern sowie die Ausstattung mit modernen Küchen und Bädern einschließlich der Sanierung der Leitungssysteme. Die Material- und Farbgebung zur Fassadengestaltung folgt einem ganzheitlichen Ansatz im Quartier, der auch die Neugestaltung der Außenanlagen und des öffentlichen Grüns mit einschließt. Die Bewohner des Quartiers wurden im Zuge von Foren und Diskussionsrunden über die Pläne informiert und konnten sich aktiv einbringen. Mümmelmannsberg soll damit auch zukünftig durch seine Bewohner als vielfältiger, familienfreundlicher und umweltbewusster Stadtteil erlebt, aber auch gestaltet werden. Dafür arbeitet das Unternehmen eng mit allen Beteiligten vor Ort sowie mit Politik und Verwaltung zusammen. Diese Form nachhaltiger und integrierter Stadtteilentwicklung ist für SAGA GWG Selbstverpflichtung und Anforderung innerhalb unseres Geschäftsmodells zugleich.

Einer der Schwerpunkte der Planung für Mümmelmannsberg ist die Nutzung der Innenhöfe als Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte für die Mieterinnen und Mieter mit einem ganzheitlichen Beleuchtungskonzept für den Stadtteil sowie der Erneuerung und Umgestaltung der Hauptfußgängerwege. Im Quartier trägt SAGA GWG so in Abstimmung mit den übrigen am Ort vertretenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften zur Revitalisierung der Außenanlagen bei.

Das vorhandene Nahwärmenetz als Alleinstellungsmerkmal der Siedlung soll genutzt werden, um die Einspeisung solar erzeugter Wärme in ein vorhandenes Wärmenetz zu erproben. Geplant ist ein Pilotprojekt, bei dem im Stadtteil solar erzeugte Wärme in das bestehende Versorgungsnetz eingespeist wird. Das Projekt selbst ist in umfangreiche energetisch wirksame Maßnahmen eingebettet, die zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Ein-

sparziele Hamburgs beitragen. Besonders wichtig für die Stärkung der Nachbarschaften vor Ort ist in diesem Zusammenhang der Ausbau des Betreuungsangebotes für ältere Menschen im Quartier. SAGA GWG und der Paritätische Wohlfahrtsverband Hamburg betreiben gemeinsam die Seniorenwohnanlage innerhalb des Einkaufszentrums. Diese wird umfassend modernisiert, die vorhandenen stationären Pflegeangebote und insbesondere die Serviceleistungen werden für die Menschen im Stadtteil deutlich ausgeweitet. Damit wird Unterstützung und Pflege auch in der gewohnten nachbarschaftlichen Umgebung ermöglicht, Schwellenängste abgebaut und das Gefühl von Geborgenheit und Sicherheit im Stadtteil gestärkt. Nicht zuletzt kommt den im Stadtteil ansässigen Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere die



**Im Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung entsteht im Stadtteil Wilhelmsburg das Weltquartier. Blick in einen neu gestalteten Innenhof.**

Quelle: SAGA GWG, Foto: Sebastian Vollmert

Bildungseinrichtungen und vorschulischen Betreuungsangebote sind wesentliche Voraussetzungen für stabile Quartiere. Durch eine Zusammenarbeit zwischen SAGA GWG, den Genossenschaften im Stadtteil und den hier genannten Einrichtungen wird die nachhaltige Bindung der Bewohner an den Standort und damit die Nachbarschaft insgesamt gestärkt. Dieses Ziel vor Augen, ziehen alle Akteure am Standort an einem Strang und bilden so den Garant für die stabile Entwicklung des Quartiers Mümmelmannsberg.

### Schulen im Quartier

Ein weiteres Beispiel von besonderer Bedeutung aus Sicht der Quartiersentwicklung ist die langfristige Zusammenarbeit zwischen der Stadt Hamburg und SAGA GWG über ein Joint Venture für den Hamburger Süden

(Modell „Hamburg Süd“). Diese öffentlich-öffentliche Partnerschaft (ÖÖP) stellt einen eigenständigen hamburgischen Ansatz zur Vernetzung von Stadtentwicklungspolitik, Schulpolitik und Kulturförderung für Harburg, Wilhelmsburg, Neuwiedenthal und die Veddel dar. Die Zusammenarbeit zwischen Stadt und GWG Gewerbe im Sinne einer strategischen Partnerschaft beinhaltet in einem ersten Schritt die Aufwertung von Quartieren, die Modernisierung und den Bau, die Finanzierung und Bewirtschaftung von derzeit 32 Schulen, die zur Attraktivierung des Schulbetriebs und damit zur Förderung von Bildung, Wohnen, Wirtschaft und Arbeit beitragen. In dem Zusammenhang wurden Klassenfrequenzen verkleinert, schulische Angebote ausgeweitet und die Schule im Quartier an ausgewählten Standorten zum kulturellen Mittelpunkt als Stadtteilkulturzentren mit eigenständigem Management

mit einem engen Beziehungsgeflecht zu den Akteuren und vor allem im Stadtteil ausgebaut.

So steht in Hamburg-Neugraben das Bildungs- und Gemeindezentrum (BGZ) kurz vor seiner Fertigstellung. Zu diesem Großprojekt gehören eine Ganztagsgrundschule, eine Kindertagesstätte, ein Bürgerzentrum und

eine große Mehrzweckhalle mit einem Bauvolumen von insgesamt 27 Millionen Euro sowie einer Gesamtnettogeschossfläche von 14.500 Quadratmetern. In unmittelbarer Nachbarschaft zum BGZ errichtet SAGA GWG 48 Mietreihenhäuser, die einen weiteren positiven Impuls für die Neubauung eines ganzen Quartiers bilden.

Im Ergebnis ist schon heute festzustellen, dass es insbesondere an den Standorten mit städtebaulichen und sozialen Defiziten gelungen ist, Familien mit Kindern im Stadtteil zu halten und die Standorte für Zuzüge wieder attraktiv zu machen. Die Förderung von Kunst und Kultur ist in dem Zusammenhang ein weiterer Beitrag, die Lebenswelten der Menschen in Hamburgs Süden zu attraktivieren. In besonderer Weise spiegelt sich dies in Wilhelmsburg in dem Referenzprojekt „Weltquartier“ der Internationalen



Bauausstellung (IBA) wider, das mit intensiver Bewohnerbeteiligung insbesondere auch von Bewohnern mit migrantischem Hintergrund eine Neuausrichtung durch umfassende Modernisierung, Neubebauung und Neugestaltung von Außenanlagen und Wegenetzen erfahren hat. In Ergänzung dazu wird für das lokale Handwerk durch die GWG Gewerbe der so genannte „Weltgewerbehof“ im Rahmen eines Architektenwettbewerbs errichtet.

**SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft**

Neben den Beispielen zur Quartiers- und Standortentwicklung in Mümmelmannsberg und dem Schulprojekt in Hamburgs Süden sei auf die Aktivitäten der „SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft“ verwiesen, die mittlerweile weit mehr als 100 Projekte mit einem Gesamtvolumen von mehr als einer Million Euro unterstützte. Die Stiftung wurde 2007 mit ehrenamtlicher Geschäftsführung errichtet, um nachbarschaftliche Strukturen und die soziale Integration in den Wohnquartieren durch soziale, sportliche

Veddel aktiv e.V. Die Stiftung ergänzt das soziale Engagement von SAGA GWG in den Wohnquartieren. Mit Zuwendungen aus der Stiftung werden quartiersbezogene soziale Projekte und Initiativen gefördert, die im Rahmen der oft eher kleinteiligen Stadtteilarbeit von SAGA GWG nicht oder nicht in dem wünschenswerten Umfang unterstützt werden können. Die betroffenen Nachbarschaften sollen mittel- bis langfristig ihren Nutzen aus diesen Projekten ziehen. Die Stiftung dient unter anderem der Förderung kultureller Zwecke, der Förderung von Bildung, Erziehung, Jugend- und Altenhilfe, Toleranz, dem Gedanken der Völkerverständigung und auch der Wohlfahrtspflege.

**Funktionierende Nachbarschaften – ein Ausblick**

Abschließend ein Blick in die Zukunft: Hamburg als wachsende Stadt wird aufgrund eines vergleichsweise sehr hohen Marktanteils der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft und einer historisch gewachsenen und dauer-

angemessenen Preisen und hinreichende Förderprogramme weiterhin unerlässlich. Im Vordergrund stehen das Flächenmanagement und die Grundstücksbereitstellung sowie die Baurechtschaffung. Die Stadt Hamburg hat darüber hinaus ein „Bündnis für das Wohnen“ geschlossen, dass alle großen wohnungswirtschaftlichen Verbände unterzeichnet und selbst die Mietervereine begleitet haben. Das Bündnis verpflichtet alle Beteiligten auf gemeinsame Ziele – zum Thema Neubau und Ökologie, zum sozialen Ausgleich in den Quartieren. Selbst der Erhalt der Backsteinstadt ist Bestandteil dieser Übereinkunft. Dies ist ein Musterbeispiel moderner, interdisziplinärer, auch auf Integration ausgerichteter Stadtentwicklung.

Die Stadtentwicklungspolitik selbst steht vor großen Herausforderungen. Die Metropolregion wachsen und sind zugleich in einem ständigen Wandel begriffen. Die Stadt ist Zugsort und urbaner Nukleus für das gemeinsame Wohnen und Arbeiten. Sie bietet den Raum für vielfältige Freizeit- und Kulturangebote und soziale Netzwerke. Auch und gerade die Metropolregion Hamburg erlebt einen urbanen Entwicklungs- und Wachstumsprozess, der gesellschafts- wie wohnungspolitisch nicht immer spannungsfrei verläuft. Der Zuzug jüngerer Menschen, die Ausbildungs- und Arbeitsplätze suchen, und der demografische Wandel beschleunigen die Singularisierung der Stadtbevölkerung. Mehr als 80 Prozent der Hamburger Haushalte sind heute Ein- und Zweipersonenhaushalte. Ein Großteil des in der Wiederaufbauphase nach dem Krieg entstandenen Wohnungsangebotes ist auf Familien zugeschnitten. Das Ergebnis sind Marktungleichgewichte, die gerade in den stark nachgefragten innerstädtisch orientierten Wohnlagen, in den so genannten „Szenevierteln“ ihren Niederschlag finden.

Eine ganzheitliche Stadt- und Stadtteilentwicklung ist vor diesem Hintergrund weiterhin ein maßgeblicher Faktor zum sozialen Ausgleich in den Quartieren und sichert Stadtqualität. Dies kennzeichnet auch zukünftig die Anforderungen, denen sich unser Unternehmen am Standort Hamburg mit seinem Geschäftsmodell verpflichtet sieht. Dabei ist der soziale Ausgleich in den Wohnquartieren eine Voraussetzung für den ökonomischen Erfolg.

*Lutz Basse  
Vorstandsvorsitzender SAGA GWG*



Das Projekt Bücherkoffer ist ein Leseprojekt speziell für Jungen, gefördert durch die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft. Quelle: SAGA GWG, Foto: Björn Erichsen

und kulturelle Projekte und Initiativen zu fördern. Fast vier Jahre nach ihrer Gründung im Herbst 2007 kann die gemeinnützige Stiftung auf eine kleine Erfolgsgeschichte zurückblicken. Viele Projekte haben in den Wohnquartieren Hamburgs für mehr sozialen Ausgleich und verbesserte nachbarschaftliche Verhältnisse gesorgt. Gefördert wurden zum Beispiel das KLICK Kindermuseum, der Theaterbus des Deutschen Schauspielhauses, die Leselernhelfer Hamburg e.V., das Schülernachhilfeprojekt „Avanti“ der Hauptkirche St. Michaelis und der Verein

haft leistungsfähigen, umfassenden und differenzierten Förderkulisse durch die Freie und Hansestadt Hamburg auch weiterhin breiten Schichten der Bevölkerung Wohnungsangebote zu angemessenen Mieten bieten können – auch wenn stadtteilbezogen hierbei erhebliche Unterschiede festzustellen sind. Damit die Hamburger Wohnungswirtschaft die politische Zielsetzung, 6.000 Neubauwohnungen pro Jahr in innenstadtorientierten Lagen mit vertretbaren Mieten bereitzustellen, erreichen kann, sind städtische Grundstücke zu



Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012“

# Effizienz 2020

## Schirmherr:

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

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

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

Die Teilnahmeunterlagen in PowerPoint-Vorlagen finden Sie im Internet unter [www.aareon.com/effizienz](http://www.aareon.com/effizienz)  
[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)  
und  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)

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

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

Bewertet wird in drei Kategorien:

- Beschaffungsprozesse
- Bewirtschaftungsprozesse
- Finanzierungsprozesse



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft

Effizienz  
2020

präsentiert von

DW | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



Aareon

## Preise

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

## Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

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

## Technische Betreuung

Siegfried Rehberg BBU  
Tel.: 030 89781-151  
E-Mail: [siegfried.rehberg@bbu.de](mailto:siegfried.rehberg@bbu.de)

## Zeitplan

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

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

Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

## Einreichung der Beiträge

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

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

... als auch per E-Mail an:  
[siegfried.rehberg@bbu.de](mailto:siegfried.rehberg@bbu.de)

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR)

# Faire Wasserpreise? Ergebnisse eines Forschungsprojekts

In Kommunen mit Bevölkerungsrückgang ist dem Trend, dass immer weniger Bürger die Kosten der Infrastruktur tragen müssen, wenig entgegenzusetzen. Bei Minderauslastung der technischen Infrastruktur für Trink- und Abwasser und möglichen Preissteigerungen stellt sich auch die Frage einer verursachergerechten Kostenzuordnung. Sollten bei der Preisgestaltung Bebauungsdichten, Grundstücksgrößen oder Entfernungen zum Wasserwerk berücksichtigt werden? Inwieweit sind entsprechende Differenzierungen sinnvoll, möglich oder schon gegeben? In einem Forschungsprojekt des IÖR wurde am Beispiel von drei ostdeutschen Mittelstädten die Gestaltung der gegenwärtigen Preise beleuchtet.

Die Kosten für die Frisch- und Abwasseraufbereitung sind in ihrer Höhe vielfältig beeinflusst und regional sehr unterschiedlich. Entsprechend unterschiedlich sind die zugehörigen Preise. So spielen neben der Wasserverfügbarkeit, der Wasserqualität und den Geländegegebenheiten die Größe, die Auslastung und das Alter der Leitungsnetze und Anlagen, durchgeführte Investitionen und ihre Finanzierung sowie die Siedlungsdemografie und -dichte innerhalb eines Versorgungsgebietes sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen eine entscheidende Rolle. Die Preise können sich regional um 500 Prozent unterscheiden.

## Fixkosten und Rahmenbedingungen

In den drei Beispielstädten (zur Anonymisierung als Stadt A, B und C bezeichnet) erwiesen sich als wesentliche Faktoren für künftige Entwicklungen die Finanzierungskosten als Hauptkostentreiber, aber auch Netzsanierungsstrategien, die Verteilung der Fixkosten auf weniger Verbraucher und eine sinkende Nachfragemenge. Hier wurden bis 2030 Kostensteigerungen bei den Versorgern von bis zu 40 Prozent je Kubikmeter Frischwasser beziehungsweise 40 bis 70 Prozent je Kubikmeter Abwasser

errechnet<sup>1</sup>. Die Anpassungsmöglichkeiten an den Bevölkerungsrückgang wurden als sehr begrenzt eingeschätzt, selbst bei Stadtumbau-Szenarien mit dem eindeutigen Ziel des Netzurückbaus beziehungsweise der Vermeidung des Netzausbaus. Zudem sind die Kapazitäten und Fixkosten der Frisch- und Abwasseraufbereitung nicht beliebig zu variieren. Gemeindespezifisch steigende Preise sind häufig die scheinbar unvermeidliche Konsequenz. Für die Verbraucher können diese Preisentwicklungen steigende Trink- und/oder Abwasserkosten bedeuten, selbst bei individuell rückläufigem Trinkwasserverbrauch/Abwasseraufkommen (Verbrauch). Vor diesem Hintergrund gilt es, die Preisgestaltung, insbesondere den Einfluss von Grund- und Mengenpreis auf die Höhe der Wasserrechnungen der Verbraucher, und raumstrukturelle Aspekte zu reflektieren.

In den Beispielstädten haben die Verbraucher bei gleichem Verbrauch sehr unterschiedliche Wasserkosten. Die gewählten Beispiele belegen eine Bandbreite von 137 Euro bis 366 Euro pro Jahr für 36 Kubikmeter Frisch- und Abwasser und 520 Euro bis 820 Euro pro Jahr für 144 Kubikmeter (siehe Tabelle 1). Obleich bei einem höheren Verbrauch mehr zu zahlen ist als bei einem geringeren, ent-

wickeln sich die Wasserkosten nur teilweise wie der Verbrauch das Abwasseraufkommen. In der Stadt A sind kleinere Haushalte beziehungsweise Geringverbraucher generell überproportional hoch belastet. In den Städten B und C ist dies lediglich so, wenn zugleich nur wenige Wohneinheiten am Wasserzähler angeschlossen sind. Hier ist eine bestimmte Wassermenge deutlich am teuersten, wenn nur eine Wohneinheit je Wasserzähler abgerechnet wird; ab sechs Wohneinheiten ist die „Anschlussdichte“ kaum mehr relevant für Kostenunterschiede. Neben unterschiedlichen Versorgerkosten sind interessante Unterschiede bei den Frisch- und Abwasserpreisen in den Beispielstädten festzustellen, mit unterschiedlichen Konsequenzen für die Verbraucher.

## Verursachergerechte Kostenverteilung?

Selbst wenn die Versorgerkosten gleich wären, können den Verbrauchern bei gleichem Wasserverbrauch/Abwasseraufkommen unterschiedliche Wasserkosten entstehen. Wie die Versorgerkosten auf die Verbraucher durchschlagen, hängt von der Preisgestaltung ab. Mengenpreise steuern über den Verbrauch die Kostenverteilung.

Beispielhafte jährliche Wasserkosten (zusammengefasste Kosten für Frisch- und Abwasser)						
Wohneinheiten im Gebäude (Qn 2,5)	Beispielhafte Wasserkosten (Frischwasserverbrauch = Abwasseraufkommen) in Euro/Jahr					
	Stadt A		Stadt B		Stadt C	
	Wasserkosten in Euro/Jahr	infolge Grundpreis in Prozent	Wasserkosten in Euro/Jahr	infolge Grundpreis in Prozent	Wasserkosten in Euro/Jahr	infolge Grundpreis in Prozent
<b>36 m³ Wasserverbrauch/Jahr zum Beispiel eines Einpersonenhaushaltes (ca. 100 l/Tag)</b>						
1	352,44	63,9	366,24	58,8	304,80	58,1
10	352,44	63,9	172,38	12,5	145,50	12,2
18	352,44	63,9	162,80	7,3	137,63	7,1
<b>144 m³ Wasserverbrauch/Jahr zum Beispiel eines Vierpersonenhaushaltes</b>						
1	733,68	30,7	818,76	26,3	688,00	25,7
10	733,68	30,7	624,90	3,4	528,70	3,4
18	733,68	30,7	615,32	1,9	520,83	1,9

Tabelle 1

Quelle: IÖR, eigene Darstellung, Preisangaben für die Beispielstädte 2007-2010 gem. Tab. 2

## Wasserpreise in den Beispielstädten

Differenzierungsmerkmale		Wasserpreise – Wasserkosten					
		Stadt A		Stadt B		Stadt C	
		Frischwasser	Abwasser	Frischwasser	Abwasser	Frischwasser	Abwasser
<b>Grundpreis – Grundkosten</b>							
Wasserzähler (Leistung in m³/h)	anschließbare WE (Anzahl)	in €/a/Wohneinheit (Grundpreise/WE einheitlich)		in €/a/Wasserzähler (Grundpreise/WE differenziert, abhängig von der Anzahl angeschlossener WE/Wasserzähler)			
Qn 2,5	Bis 30	151,18	63,60	145,20	60,00	98,16	72,00
Qn 6,0	31 bis 100	151,18	63,60	398,16	144,00	196,33	172,80
Qn 10,0	101 bis 200	151,18	63,60	1.283,64	240,00	245,40	288,00
<b>Mengenpreis in €/m³ – Verbrauchskosten</b>							
<b>Wasserverbrauch/Abwasseraufkommen</b>		1,41	2,02	1,49	2,60	1,64	1,80

Tabelle 2: Anmerkungen: Leistung der Wasserzähler gemäß Energie/Wasserpraxis 10/2005, Anzahl anschließbarer Wohneinheiten (WE) bei Annahme: je WE ein Spülkasten; Grund- und Mengenpreise für Frischwasser zuzüglich sieben Prozent Mehrwertsteuer; zentrale Abwasserbeseitigung mit direkter Einleitung in die Abwasseranlagen.  
Quelle: IÖR, eigene Darstellung, Preisangaben für die Beispielstädte 2007-2010

Grundpreise regulieren die Kostenverteilung verbrauchsunabhängig. Die Höhe der Wasserrechnung ist neben dem individuellen Verbrauch und den kommunalen Einzelpreisen je Kubikmeter Trink- beziehungsweise Abwasser abhängig von der Höhe der Grundpreise je Wohneinheit und dementsprechend verbrauchsunabhängig (siehe Tabelle 1).

Die beispielhaft erfassten Grundpreise (siehe Tabelle 2) sind entweder einheitlich je Wohneinheit und für alle Verbraucher verhältnismäßig hoch (einheitliche Grundpreise, Stadt A), oder sie sind abhängig von der Leistung des Wasserzählers und der Anzahl angeschlossener Wohneinheiten und in der jeweiligen Leistungskategorie für den Verbraucher umso geringer, je mehr Wohneinheiten angeschlossen sind (differenzierte Grundpreise, Städte B und C). Die Differenzierung kommt bei einem hohen Grundpreis mehr zum Tragen als bei einem niedrigen, wobei mit zunehmender Anzahl Wohneinheiten die Preisunterschiede immer geringer bis bedeutungslos werden. Im Falle differenzierter Grundpreise ist eine bestimmte Wassermenge bei nur einer angeschlossenen Wohneinheit deutlich am teuersten (siehe Tabelle 1), so werden bei einem Wasserverbrauch von 36 Kubikmeter in Gebäuden mit 18 Wohneinheiten für den Verbraucher nur 45 Prozent der Wasserkosten fällig, die in Gebäuden mit einer Wohneinheit anfallen, bei einem Wasserverbrauch von 144 Kubikmeter sind es 75 Prozent. Auch sind die Preisübergänge von einem Wasserzähler zum nächstgrößeren nicht stufenlos. In den Beispielstädten betragen die mit der Leistungskategorie zusammenhängenden Kostenunterschiede maximal 11,27 Euro pro Jahr. Eine Überdimensionierung der Zähler (gemäß BGH-Urteil, Az. VIII ZR 97/09, unzulässig) bewirkt größere Abwei-

chungen. Bei einheitlichen Grundpreisen hat zunächst jeder Haushalt gleichermaßen viel für die bereitstehende Infrastruktur (Netz-anbindung, Service) zu zahlen, unabhängig des tatsächlichen Umfangs der Inanspruchnahme. Für die Versorger bergen entsprechend hohe Grundpreise weniger Risiken, da Verbrauchsrückgänge besser abgedeckt werden können. Bei Leerstand zu versorgender Wohneinheiten übernehmen die Eigentümer die entstandenen hohen Grundkosten. Bei differenzierten Grundpreisen wird die infrastrukturelle Erschließung der Gebäude gesehen und damit indirekt bis zu einem gewissen Grad die Bebauungsdichte. Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern belastet die Eigentümer deutlich weniger als bei einheitlich hohen Grundpreisen.

### Disparitäten und Differenzierungen

Je nach Höhe und Umlage der Grundpreise entstehen Disparitäten bei der Kostenverteilung. Ein niedriger Mengen- und hoher Grundpreis benachteiligt generell Haushalte mit einem vergleichsweise geringen Verbrauch sowie bei leer stehenden Wohneinheiten die entsprechenden Eigentümer. Für Vielverbraucher, wie Familien mit mehreren Kindern, ist das von Vorteil. In zahlreichen Kommunen sind die Wasserpreise vor allem in Einfamilienhäusern deutlich durch Grundpreise bestimmt, während Wohneinheiten in Mehrfamilienhausbebauung geringer belastet werden. Eine derartig differenzierte Grundpreisgestaltung spiegelt den unterschiedlichen Erschließungsaufwand wider, wenn die Einfamilienhausbebauung tatsächlich durch große Grundstücksflächen je Einwohner und/oder sehr randständige Lagen charakterisiert ist und deshalb einen vergleichsweise großen Teil der Versorgungskosten begründet. Bei den Wasserpreisen die Lage zu berücksichtigen, erscheint nur

in Ausnahmesituationen gerechtfertigt (zum Beispiel Neuerschließung von Gebieten). Im Fall des Bevölkerungsrückgangs, wenn die hochbauliche Bebauungsdichte durch Leerstand an Nutzungsdichte verliert, können Netzbereiche je angeschlossener Wohneinheit aufwändiger werden, ohne dass dies bei den Wasserpreisen berücksichtigt werden könnte. Eine faire Lage und Anschlussdichte berücksichtigende Preisgestaltung wird wohl kaum möglich sein.

Dem Anspruch eines bewussten, sachgemäßen Umgangs mit dem Gut Wasser wird am besten eine vorrangig verbrauchsabhängige Preisgestaltung gerecht, um das Wassersparen zu „belohnen“. Wasserpreise sollten allerdings dann weniger zu Wassersparsamkeit anregen, wenn durch geringen Verbrauch zusätzliche Spülungen und erhöhte Wartungskosten der Leitungen zu erwarten sind und die Probleme nur mit unvermeidbar hohem Aufwand durch Anpassungsmaßnahmen zu beheben wären<sup>2</sup>. In diesem Zusammenhang sind auch Trennsysteme in Frage zu stellen. Investitionen in wassersparende Techniken bei den Verbrauchern wären eher kontraproduktiv. Im Ergebnis zeigt sich also, dass neben dem Wasserverbrauch auch Wohnort und Preisgestaltung über die Höhe der Wasserrechnungen entscheiden und es die Lösung für den Wasserpreis nicht gibt.

Prof. Clemens Deilmann, Martina Möbius, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V., FB Ressourceneffizienz von Siedlungsstrukturen, Dresden

<sup>1</sup> Deilmann, C.; Haug, P.: Demografischer Wandel und technische Infrastruktur: Wer soll die Kosten tragen? Eine Untersuchung am Beispiel ostdeutscher Mittelstädte, Shaker Verlag, Aachen 2010.

<sup>2</sup> Als alternative Problemlösung ggf. dezentrale Wasser- und -entsorgung (vgl. Dissertation Georg Schiller: „Kostenbewertung der Anpassung zentraler Abwasserentsorgungssysteme bei Bevölkerungsrückgang“, IÖR Schriften Band 51, 2010 Rhombus-Verlag Berlin 2010).



Novelle der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2011)

# Neue Pflichten für die Wohnungswirtschaft – Bewertung und Empfehlungen des GdW

Trinkwasser ist in Deutschland das am intensivsten kontrollierte Lebensmittel. Die Beschaffenheit des Trinkwassers wird durch die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) geregelt. Die erste TrinkwV trat am 15. Februar 1976 in Kraft und wird seitdem in regelmäßigen Abständen überarbeitet. Sie wurde zuletzt im Jahr 2001 novelliert und nun im Jahr 2010 erneut geändert. Die Änderung der TrinkwV trat am 1. November 2011 in Kraft. Eine Bewertung der neuen Sachlage durch den GdW.

Die neuen Pflichten für die Wohnungswirtschaft aus der geänderten TrinkwV umfassen im Wesentlichen:

- Anzeigepflichten des Bestandes,
- Untersuchungspflichten auf Legionellen,
- Pflichten bei Überschreitung des technischen Maßnahmenwertes,
- Informationspflichten gegenüber dem Mieter,
- Dokumentationspflichten (Pläne und so weiter).

Die wichtigste Änderung für Wohnungsunternehmen in der aktuell geänderten TrinkwV ist, dass Großanlagen zur Trinkwassererwärmung regelmäßig an repräsentativen Probenahmestellen auf Legionellen zu untersuchen sind. Untersucht werden müssen Großanlagen mit Duschen oder andere Großanlagen, in denen es zur Vernebelung von Trinkwasser kommt. Als Großanlagen nach DVGW-Arbeitsblatt W 551 gelten:

- Alle Anlagen mit Speicher-Trinkwassererwärmern oder zentralen Durchfluss-Trinkwassererwärmern,
- Anlagen mit mehr als 400 Liter Speichervolumen
- und/oder mit Warmwasserleitungen mit mehr als drei Liter Inhalt in jeder Rohrleitung zwischen dem Abgang Trinkwassererwärmer und Entnahmestelle.

Zur 3-Liter-Regel gibt es verschiedene Meinungen. Der DVGW deutet diese Regel so, dass zwischen dem Punkt, an dem die einzuhaltende Temperatur von 60 Grad Celsius beziehungsweise 55 Grad Celsius gewährleistet ist (zum Beispiel Trinkwassererwärmer oder Zirkulationssystem), und der am weitesten entfernten Entnahmestelle weniger als drei Liter Volumen vorhanden sind.

## Bestandsanzeige

Mit Inkrafttreten der TrinkwV müssen die Wohnungsunternehmen ihren betroffenen Bestand „unverzüglich dem Gesundheitsamt anzeigen“, um nicht ordnungswidrig nach der TrinkwV zu handeln. Als unverzüglich im Rechtssinne wird ein Handeln ohne schuldhaftes Zögern angesehen. Bei der Bemessung der konkreten Zeit kommt es immer auf die Umstände des Einzelfalls an. Die Mitgliedsunternehmen sollten aber umgehend eine Erstmeldung vornehmen. Aus Gesprächen mit zuständigen Mitarbeitern der Gesundheitsbehörden ist bekannt, dass es daher aufgrund mangelnder Kapazitäten zu zeitlichen Verzögerungen bei der Abwicklung der Meldungen kommen kann. Dieses Dilemma konnte bis heute trotz der Vorschläge der Wohnungswirtschaft nicht durch eine länderübergreifende Regelung aufgelöst werden.

Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten sollten die Wohnungsunternehmen, sofern nicht andere Verfahrensweisen der Länder vorliegen, dennoch umgehend eine Erstmeldung vornehmen. Die Anzeige des Bestandes, wie es die TrinkwV vorschreibt, wird nach Auffassung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. dadurch erfüllt, dass den zuständigen Gesundheitsämtern zeitnah der Standort der betroffenen Anlagen (Anschrift) übersandt und ein Ansprechpartner für diese Anlagen benannt wird.

Allerdings kann durch Absprache mit dem Gesundheitsamt auch eine praktikablere Lösung hinsichtlich des Zeitfensters und der Abwicklung für die Meldung erreicht werden.

## Legionellenprüfung

Nach derzeitiger Regelung sind Untersuchungen auf Legionellen einmal jährlich durchzuführen. Sind in drei aufeinander folgenden Jahren keine Beanstandungen festgestellt worden, so kann das Gesundheitsamt auch längere Untersuchungsintervalle festlegen, sofern die Anlage und Betriebsweise nicht verändert wurden und nachweislich den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

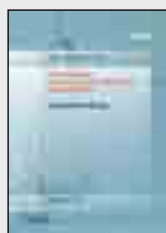
Das Bundesgesundheitsministerium (BMG) beabsichtigt jedoch, zeitnah eine Novellierung der aktuellen Änderung der TrinkwV umzusetzen. Es ist die Verlängerung des Prüfintervalls auf drei Jahre in Aussicht gestellt worden.

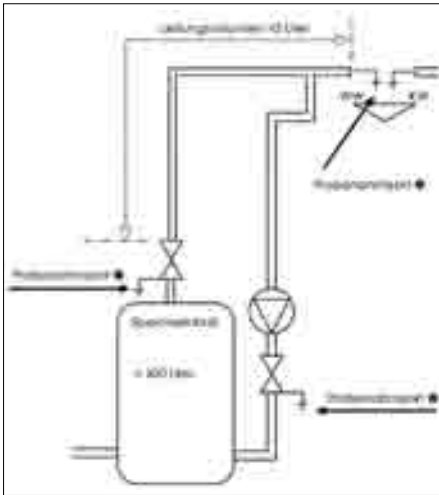
Die Festlegung der repräsentativen Probenahmestellen kann anhand des im DVGW Arbeitsblatt W 551 beschriebenen eingeschränkten Probenahmeschemas erfolgen. Die dort dargestellte orientierende Untersuchung genügt für den Nachweis der Unterschreitung des technischen Maßnahmenwertes. Im einfachsten Falle genügen drei Proben pro Anlage. Nach eingeschränktem Probenahmeschema sind Untersuchungen unmittelbar nach dem Trinkwassererwärmer beziehungsweise Speicher (Vorlauf), in der Zirkulationsleitung unmittelbar vor dem Eintritt in den Trinkwassererwärmer beziehungsweise Speicher (Rücklauf) und an der am weitesten entfernten beziehungsweise ungünstigsten Stelle im Steigstrang durchzuführen (siehe Abbildung). Die Probenahmestellen sind dafür vorher festzulegen. Anforderungen an diese Stellen bestehen dahingehend, dass ein gerichteter Was-

GdW-Arbeitshilfe 66

### Umsetzung der Trinkwasserverordnung 2011 – Legionellenprüfung

Die Arbeitshilfe kann für 25 Euro unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de) bestellt werden. Den Mitgliedsunternehmen des GdW und seinen Regionalverbänden steht sie kostenlos zur Verfügung.





Vereinfachtes Probenahmeschema einer orientierenden Untersuchung, Darstellung gemäß Arbeitsblatt W 551.

Quelle: GdW

serstrahl austreten soll und dass die Stelle desinfizierbar sein muss, zum Beispiel durch Alkohol oder Abflammen.

Es muss ein Nachweis über das System, insoweit es in der Verantwortung des Vermieters steht, erbracht werden. Das bedeutet in Bezug auf den Probenahmeort drei (siehe Grafik), die letzte Stelle im Strang, dass in der Regel bei einem Mieter am Wasserhahn oder Eckventil beprobt wird, nicht aber am Duschkopf.

### Maßnahmen bei Kontaminationen

Sollte eine Legionellenkontamination festgestellt werden, ist das Gesundheitsamt unverzüglich zu unterrichten. In der Folge entscheidet das Gesundheitsamt über das weitere Vorgehen. Um der Verpflichtung sicher nachzukommen, kann man vertraglich vereinbaren, dass die beauftragte Untersuchungsstelle das Gesundheitsamt unverzüglich über die festgestellte Überschreitung des technischen Maßnahmenwertes in Kenntnis zu setzen hat. Es wird empfohlen, das untersuchende Labor dahingehend zu verpflichten. So wird die Gefahr umgangen, Informationsverzögerungen vertreten zu müssen. Neben der Meldung an das Gesundheitsamt bestehen Verpflichtungen, den Mieter über die Ergebnisse zu informieren.

Zusätzlich sind weitergehende Untersuchungen durchzuführen, die eine Fehlersuche ermöglichen. In Abhängigkeit von der Höhe der Kontamination sind verschiedene Maßnahmevarianten möglich. Diese reichen von Justierung der Anlagenparameter und Erhöhung der Temperaturen im System bei

geringer Kontamination über Sanierung und kurzfristige Desinfektion bis hin zur Sperrung der Anlage im Falle einer direkten Gefahrenabwehr bei sehr hoher Kontamination. Bevor bautechnische und verfahrenstechnische Maßnahmen zur Sanierung ergriffen werden, sollten in einem ersten Schritt der „Fehlersuche“ in einem Vor-Ort-Termin die technischen Anlagenparameter geprüft werden. Eckdaten sind dabei:

- Erfassen der Speichertemperatur (Thermometeranzeige im oberen Drittel des Speichers muss 60 Grad Celsius anzeigen),
- Erfassen der Austrittstemperatur am Speicher/Wärmetauscher bei Fernwärme,
- Wartezeit auf Warmwasser (> 55 Grad Celsius) an der Entnahmematur in den Wohnungen (Rückschluss auf Funktion der Warmwasseranlage, Kontrolle über Stagnationsstrecke),
- Erfassen der Zirkulationstemperatur.

Durch Überprüfung und Dokumentation der an den einzelnen Warmwasserzapfstellen einer Trinkwasserinstallation erreichbaren Maximaltemperaturen und der Zeit bis zu deren Erreichen können Informationen über den Zustand und die Funktion zirkulierender und nicht zirkulierender Leitungsteile gewonnen werden. Schlussfolgerungen aus diesen Informationen können in betriebstechnische Maßnahmen münden, die eine vorhandene Kontamination beseitigen. Zur kurzfristigen Desinfektion der Anlage sind verfahrenstechnische Maßnahmen, wie zum Beispiel eine thermische Desinfektion, möglich. In einigen Fällen führen jedoch nur bautechnische Maßnahmen zur langfristigen Sanierung kontaminierter Warmwassersysteme.

Alle Maßnahmen zur Bekämpfung eines Legionellenbefalls sollten in Zusammenarbeit mit dem Gesundheitsamt und einem Fachbetrieb erfolgen. Eine genaue Vorhersage, welche Kosten der Legionellenprüfung als Betriebskosten umgelegt werden können, ist wegen der noch fehlenden Rechtsprechung nicht möglich. Die Kosten, die durch die vorgeschriebene orientierende Untersuchung auftreten, sind allerdings nach Ansicht des GdW Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage und damit Betriebskosten. Die Kosten treten erstmals innerhalb einer bestehenden Position auf und sind demnach keine neuen Betriebskosten.

## Empfehlungen

### Meldung von Bestandsanlagen

Vom Bundesministerium für Gesundheit gibt es keine Auslegung der „unverzüglichen Meldung“. Liegt keine gesonderte Regelung im Bundesland vor, wird Anzeige der Großanlagen empfohlen. Es sind Angaben zum Standort der Anlage zu leisten. Die Meldung kann formlos, also auch in Listenform, erfolgen. Bei Unsicherheit sollte eine Absprache mit dem Gesundheitsamt erfolgen.

### Interne Bestandsaufnahme

Art der Anlage, Anzahl Steigstränge, Vorhandensein möglicher Probenahmestellen (zum Beispiel Ablassventile hinter Absperrhähnen), Stagnationsstrecken, Totstrecken.

### Geringe Gefahr durch Legionellen bei Anwendung der allgemein anerkannten Regeln der Technik

- Anlageninstallation und Betrieb nach DVGW Arbeitsblatt W 551
- Vermeidung stehender Leitungsabschnitte (Aufkeimung und Rückverkeimung)
- Temperaturen einhalten (< 25 Grad Celsius und > 55 Grad Celsius)
- 60 Grad Celsius am Trinkwassererwärmer
- Zirkulationsleitungen mindestens 55 Grad Celsius
- Regelmäßige Erwärmung des Boilers auf 60 Grad Celsius (möglichst einmal am Tag, wenn möglich Legionellenschaltung)
- Dämmung von Kaltwasserleitungen

### Vor Laborbeauftragung

- identifizierte Problemstellen im System entfernen
- Systemparameter überprüfen und einstellen (lassen)
- Anlagen auf den technischen Stand bringen
- Möglichkeit von thermischer Desinfektion prüfen
- Probenahmestellen festlegen und bezeichnen, ggf. nummerieren
- mit den größten Anlagen beginnen
- sobald eine Verlängerung des Prüfintervalls auf einmal in drei Jahren umgesetzt ist: Planung der Untersuchung des gesamten Bestandes

Weitere Details, zum Beispiel Fragen der Handhabung bei der Wohneigentumsverwaltung (WEG) und bei Anlagen im Contracting sind in der GdW-Arbeitshilfe 66 „Umsetzung der Trinkwasserverordnung 2011 (TrinkwV 2011) – Legionellenprüfung“ nachzulesen. Die Arbeitshilfe enthält auch Informationen zur Dokumentations- und Informationspflicht und zur Kostenumlage sowie Kostenanhaltswerten.

Fabian Viehrig  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.  
Referat Energie, Technik, Normung



2. Auflage

€ 154,-  
ca. 1.200 Seiten  
Bestell-Nr. E06511  
ISBN 978-3-87292-259-5

## Alles Wichtige zum Genossenschaftsrecht: Klar, gründlich, verständlich!

Das Buch kommentiert alle wesentlichen Fragen des Genossenschaftsrechts und ist mit seinen klaren Erläuterungen eine bewährte Unterstützung für Vorstände, Aufsichtsräte und deren Berater. Die aktuelle Auflage zeigt Ihnen außerdem die Auswirkungen von BilMoG, die neuen Regeln zur Vorstandsvergütung sowie alle Sonderregelungen für Wohnungsgenossenschaften auf.

- › Errichtung der Genossenschaft
- › Rechtsverhältnisse der Genossenschaft und ihrer Mitglieder
- › Verfassung der Genossenschaft
- › Prüfung und Prüfungsverbände
- › Beendigung der Mitgliedschaft
- › Auflösung und Nichtigkeit der Genossenschaft
- › Insolvenzverfahren; Nachschusspflicht der Mitglieder
- › Haftsumme
- › Straf- und Bußgeldvorschriften
- › Schlussvorschriften

Jetzt bestellen!  
[www.haufe.de/bestellung](http://www.haufe.de/bestellung)  
oder in Ihrer Buchhandlung

Tel. 0180-50 50 440; 0,14 €/Min. aus dem deutschen Festnetz;  
max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

Hammonia

HAUFE.



## MIETRECHT

BGB § 305 c

**Umlegung von Verwaltungskosten**

Die Umlegung von Verwaltungskosten auf den gewerblichen Mieter ist nicht so ungewöhnlich, dass dieser als Vertragspartner damit nicht zu rechnen brauchte.

BGH, Urteil vom 4.5.2011, XII ZR 112/09

ONLINEVERSION

**Umsetzung für die Praxis**

Die Streitgegenständliche Klausel „die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung der Mietsache“ erlaubt dem Vermieter nur, die Verwaltungskosten im Rahmen des Ortsüblichen und Notwendigen umzulegen. Demgemäß wird der Mieter vor überhöhten Forderungen durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot geschützt. Mit Urteil vom 09.12.2009 hatte der BGH zur Ausfüllung des Begriffs der Verwaltungskosten auf die im Wesentlichen übereinstimmenden Definitionen in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV und § 26 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung zurückgegriffen und hierzu festgestellt: „Dass diese Regelungen für die Geschäftsraummiete nicht einschlägig sind, steht ihrer Heranziehung als Hilfsmittel zur näheren Bestimmung der umlegbaren Kosten nicht im Wege. Auch die Herausnahme der Verwaltungskosten aus den umlegbaren Kosten nach der BetrKV hindert nicht daran, im Bereich der Geschäftsraummiete zur Ausfüllung des Begriffs der Verwaltungskosten auf die vorhandene gesetzliche Definition zurückzugreifen“ (BGH ZMR 2010, 351, 353).

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 307, 535

**Schönheitsreparaturen: Individualklausel?**

Die Pflicht des Mieters zum „Weißen“ von Decken und Wänden ist dahin zu verstehen, dass ein Anstrich mit weißer Farbe vorzunehmen ist. Eine entsprechende Formulklausel führt zur Gesamtnichtigkeit der Regelung über Schönheitsreparaturen.

BGH, Urteil vom 21.9.2011, VIII ZR 47/11

ONLINEVERSION

**Umsetzung für die Praxis**

Bei der Übernahme der laufenden Schönheitsreparaturen besteht der Wertungskonflikt, dass einerseits der Mieter während der Mietzeit grundsätzlich nach eigenem Geschmack renovieren darf und bei Mietende nicht zu renovieren braucht, wenn er seiner laufenden Renovierungspflicht nachgekommen ist, während andererseits der Vermieter ein Interesse an der Rückgabe der Räume in einer bestimmten Farbgebung aus Gründen der Wiedervermietbarkeit hat, auch wenn die Räume sich ansonsten in einem fachgerecht renovierten Zustand befinden (Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, IX Rn. 65). Formulklauseln, die den Mieter verpflichten, die Räume

## INHALT

## MIETRECHT

- 67 BGB § 305 c  
Umlegung von Verwaltungskosten
- 67 BGB §§ 307, 535  
Schönheitsreparaturen: Individualklausel?
- 68 BGB §§ 307, 543 Abs. 3; BGB 551 a. F.  
Aufrecknungsklausel und vorgezogene Fälligkeit
- 68 HeizkostenV § 4 Abs. 2; BGB § 554 Abs. 2  
Austausch der Erfassungsgeräte
- 68 ZPO § 259  
Klage des Vermieters auf zukünftige Leistung von Miete/Nutzungsentschädigung

## WEG-RECHT

- 68 WEG § 50  
Kostenfestsetzung;  
Quotelung des Kostenerstattungsanspruchs
- 69 WEG §§ 23, 28  
Fehlende Beschlusskompetenz für Umlage der Kosten einer Bewirtschaftungsgesellschaft
- 69 WEG §§ 24 Abs. 7, 26  
Abberufung des Verwalters
- 69 ZPO § 93; WEG § 43 Nr. 4  
Gibt es ein sofortiges Anerkenntnis bei einer Anfechtungsklage?
- 69 WEG §§ 23 ff., 43 Nr. 4  
Im Regelfall hat ein Negativbeschluss keine Sperrwirkung;  
Instandsetzungspflicht

Melden Sie sich kostenfrei an unter:  
[www.haufe.de/immobilien/newsletter](http://www.haufe.de/immobilien/newsletter)



**Dr. Olaf Riecke**  
WEG-Recht

Baumweg 1  
22589 Hamburg  
Telefon: 040 871683  
[Olaf@Riecke-Hamburg.de](mailto:Olaf@Riecke-Hamburg.de)  
[www.Riecke-Hamburg.de](http://www.Riecke-Hamburg.de)

**RA Heiko Ormanschick**  
Mietrecht

Blankeneser Bahnhofstraße 46  
22587 Hamburg  
Telefon: 040 866060-0  
[kanzlei@ormanschick.de](mailto:kanzlei@ormanschick.de)  
[www.ormanschick.de](http://www.ormanschick.de)



## ONLINEVERSION

**Downloads:** Urteile mit diesem Symbol können Sie als Langversion im Internet unter [www.diewohnungswirtschaft.de/recht/](http://www.diewohnungswirtschaft.de/recht/) herunterladen.

bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem bestimmten Farbton oder einer bestimmten Renovierungsart zurückzugeben, sind unzulässig, da sie auf eine verdeckte unzulässige Schlussrenovierungspflicht hinauslaufen. Mit dem vorliegenden Urteil bestätigt der BGH seine bisherige Rechtsprechung, mit welcher er bereits in der Vergangenheit formularvertraglich vereinbarte Farbwahlklauseln kassiert hatte.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 307, 543 Abs. 3; BGB 551 a. F.

## Aufrecknungsklausel und vorgezogene Fälligkeit

Eine Formalklausel, die abweichend von § 551 BGB a. F. bestimmt, dass die Miete für den jeweiligen Monat im Voraus zu zahlen ist, stellt auch in Kombination mit einer Aufrecknungsklausel, der zufolge die Aufrecknung einen Monat zuvor anzukündigen ist, keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar.

BGH, Urteil vom 4.5.2011, VIII ZR 191/10

ONLINEVERSION

### Umsetzung für die Praxis

Die hier verwendete Aufrecknungsklausel verlangt lediglich, dass der Mieter die Absicht der Aufrecknung einen Monat vor der Fälligkeit der Miete anzeigt. Damit wird der Mieter aber nicht wegen einer Minderung auf den Klageweg verwiesen. Zwar kann er bei einem im laufenden Monat nach Zahlung der Miete erstmals auftretenden Mangel die Minderung für diesen Monat erst bei der Mietzahlung für den übernächsten Monat berücksichtigen, weil er die Aufrecknung mit einem Bereicherungsanspruch wegen der im Hinblick auf die Minderung überzahlten Miete zunächst mit der vereinbarten Monatsfrist ankündigen muss. Eine bloße Verschiebung des Minderungsrechts um ein oder zwei Monate stellt aber auch nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH keine unangemessene Benachteiligung des Mieters da.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

HeizkostenV § 4 Abs. 2; BGB § 554 Abs. 2

## Austausch der Erfassungsgeräte

Der Mieter hat nach § 4 Abs. 2 HeizkostenVO den Austausch funktionstüchtiger Erfassungsgeräte für Heizwärme und Warmwasser gegen ein zur Funkablesung geeignetes System zu dulden. Für die Ersetzung der bisherigen Erfassungsgeräte für Kaltwasser durch ein funkbasiertes Ablesesystem kann sich eine Duldungspflicht aus § 554 Abs. 2 BGB ergeben.

BGH, Urteil vom 28.9.2011, VIII ZR 326/10

ONLINEVERSION

### Umsetzung für die Praxis

Bisher wurde in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum die Frage, ob § 4 Abs. 2 HeizkostenVO auch in den Fällen eine Duldungspflicht des Mieters begründet, in denen der Vermieter vorhandene und noch funktionstüchtige Erfassungsvorrichtungen durch andere Ablesesysteme ersetzen will, unterschiedlich beurteilt. Nun erstmals hat der BGH diese Frage dahingehend beantwortet, dass der Mieter auch solche vorgenannten Maßnahmen zu dulden hat. Er begründet diese Auffassung mit der Intention des Ordnungsgebers, wonach mit der Einführung der „Pflicht zur Verbrauchserfassung“ (so die amtliche Überschrift von § 4 HeizkostenVO) das Verbrauchsverhalten der Nutzer nachhaltig im Interesse der Energieeinsparung beeinflusst werden sollte. Mit diesem Anliegen sei es nicht vereinbar, den Gebäudeeigentümer/Vermieter durch eine Begrenzung der Duldungspflicht des Nutzers daran zu hindern, ältere, aber noch funktionsfähige Messeinrichtungen durch moderne Geräte zu ersetzen, die regelmäßig infolge ihrer fortentwickelten Ablesetechnik eine zuverlässigere Verbrauchserfassung ermöglichen.

Den Anspruch auf Ersetzung des bisherigen Kaltwasserzählers durch ein funkbasiertes Ablesesystem leitet der BGH aus § 545 Abs. 2 S. 1 Alt. 1 BGB ab, wonach zu den vom Mieter zu duldenen Maßnahmen jede Veränderung der Mietsache zählt, die den objektiven Gebrauchs- oder Substanzwert der Räume oder Gebäudeteile im Rahmen ihres Zwecks erhöht und eine bessere Benutzung ermöglicht.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

ZPO § 259

## Klage des Vermieters auf zukünftige Leistung von Miete/Nutzungsent-schädigung

Eine Klage des Vermieters auf zukünftige Leistung gemäß § 259 ZPO ist zulässig, wenn der Mieter einen Rückstand an Miete und Mietnebenkosten in einer die Bruttomiete mehrfach übersteigenden Höhe hat auflaufen lassen.

BGH, Urteil vom 4.5.2011, VIII ZR 146/10

ONLINEVERSION

### Umsetzung für die Praxis

Hat ein Mieter in der Vergangenheit die Mieten über einen längeren Zeitraum nicht gezahlt und ist daraufhin das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs gekündigt worden, so kann mit der Räumungsklage auch die Klage auf künftige Zahlung der Nutzungsent-schädigung verbunden werden. Ob die Voraussetzungen des § 259 ZPO gegeben sind, wenn lediglich die Besorgnis der Zahlungsunfähigkeit besteht, ist umstritten. Jedenfalls ist das Vorliegen dieser Voraussetzungen zu bejahen, wenn die Zahlungsunfähigkeit des Mieters bereits eingetreten ist (Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, XIV Rz. 53). Bereits mit Beschluss vom 20.11.2002 hatte der BGH für Recht erkannt: Wurde Wohnraum gekündigt, weil der zahlungsunfähige Mieter über mehrere Monate hinweg keinen Mietzins zahlte, und erhebt der Vermieter Räumungsklage, kann er zugleich die künftig fällig werdende Nutzungsent-schädigung zur Herausgabe der Wohnung einklagen (BGH ZMR 2003, 333 f.).

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## WEG-RECHT

WEG § 50

## Kostenfestsetzung; Quotelung des Kostenerstattungsanspruchs

Sind nach § 50 WEG nur die Kosten eines Anwalts erstattungsfähig, kommt die vorrangige Erstattung des von der Mehrheit der beklagten Wohnungseigentümer beauftragten Prozessbevollmächtigten nur in Betracht, wenn den übrigen Beklagten Gelegenheit gegeben worden ist, auf die Willensbildung Einfluss zu nehmen; ansonsten ist der Kostenerstattungsanspruch zu quoteln.

BGH, Beschluss vom 14.7.2011, V ZB 171/10

ONLINEVERSION

### Umsetzung für die Praxis

Die durch § 50 WEG bewirkte „Kostenbremse“ sollte in der Regel dazu führen, dass nur die (= alle) Kosten des vom WEG-Verwalter für die Beklagten „übrigen Wohnungseigentümer“ beauftragten Anwalts im Falle der Abweisung der Anfechtungsklage vom Kläger voll zu erstatten sind. Für den weiteren Anwalt wäre dann ggf. noch eine Erhö-hungsgebühr gegen den Kläger zu realisieren. Der BGH macht jetzt eine kleine Einschränkung für den Fall, dass einige oder ein Beklagter

nicht in den Prozess um die Beauftragung des Anwalts der Mehrheit eingebunden wurden. Insoweit sollte vorher durch Beschluss festgelegt werden, dass der Verwalter einen (bestimmten) Anwalt zur Klagvertretung mandatieren soll.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 23, 28

## Fehlende Beschlusskompetenz für Umlage der Kosten einer Bewirtschaftungsgesellschaft

1. Die Wohnungseigentümer dürfen nicht die Kosten einer Gesellschaft, welche die Anlage bewirtschaftet, durch Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG auch auf Eigentümer umlegen, die nicht Gesellschafter sind (BayObLG, ZMR 2001, 828, 829). Es fehlt die Beschlusskompetenz insoweit.
2. Das gilt selbst dann, wenn der Eigentümer einer in der Teilungserklärung begründeten Verpflichtung zum Beitritt oder zur Überlassung des Sondereigentums zur Vermietung durch den Verwalter zuwidergehandelt haben sollte. Für eine Vornahme eines solchen Schadensausgleichs ist in einer Abrechnung nach § 28 Abs. 5 WEG kein Raum.

BGH, Urteil vom 22.7.2011, V ZR 245/09

ONLINEVERSION

### Umsetzung für die Praxis

- zu 1) Hier wurde das Kriterium der formellen Beschlusskompetenz (vgl. BGH ZMR 2000, 771) bei der Beschlussfassung nicht beachtet. Auch § 28 WEG ermöglicht nicht jede Art der Kostenbelastung.
- zu 2) Schadensersatzansprüche sollten nicht über die Jahresabrechnung realisiert werden. Steht ein Ersatzanspruch gegen einen Wohnungseigentümer in Rede, rechtfertigt dies nur dann eine Direktbelastung, wenn der Anspruch titulierte ist oder sonst feststeht (vgl. jüngst BGH, Urteil vom 4.3.2011, V ZR 156/10, ZMR 2011, 573).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 24 Abs. 7, 26

## Abberufung des Verwalters

Auch wenn man annimmt, dass nicht jeder Fehler bei der Führung der Beschlussammlung stets zur Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grunde führen muss, sondern stets die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind, liegt ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters vor, wenn bei der Führung der Beschlussammlung mehrere Fehler gemacht wurden.

AG Wiesbaden, Urteil vom 7.10. 2011, 92 C 2445/11

ONLINEVERSION

### Umsetzung für die Praxis

Die nicht ordnungsgemäße Führung der Beschlussammlung ist der einzige im WEG normierte Regelfall eines wichtigen Grundes für die Abberufung des Verwalters (vgl. § 26 Abs. 1 S. 4 WEG). Das bedeutet allerdings nicht, dass jeder minimale Fehler gleich zur Abberufung berechtigt. Gefährlicher ist vielmehr der „Erst-Recht-Schluss“ bei sonstigen Vertragsverstößen. Von einem wichtigen gegen die Bestellung zum WEG-Verwalter sprechenden Grund ist z. B. dann auszugehen, wenn der allein mit Stimmen der im Mietpool organisierten Wohnungseigentümer gewählte Verwalter in der Nachbar-WEG bereits Mietpool-Wohnungseigentümer zu Beschlussanfechtungen unter Kostenübernahme aufgefordert hat (vgl. AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2008, 841).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZPO § 93; WEG § 43 Nr. 4

## Gibt es ein sofortiges Anerkenntnis bei einer Anfechtungsklage?

§ 93 ZPO findet bei Anfechtungsklagen gemäß § 46 WEG niemals Anwendung.

AG Wiesbaden, Urteil vom 7.10.2011, 92 C 3285/11

ONLINEVERSION

### Umsetzung für die Praxis

Selbst wenn die verklagten Wohnungseigentümer ihren Fehler einsehen und sofort gegenteilig beschließen, läge kein Fall fehlender Klagveranlassung vor, selbst wenn der Kläger vor Klageerhebung hiervon Kenntnis gehabt hätte. Ob für den Fall eines Verzichts aller Wohnungseigentümer auf das Anfechtungsrecht bez. des korrigierenden Zweitbeschlusses anders zu entscheiden wäre, lässt sich der Entscheidung nicht direkt entnehmen. Da der bloße Zweitbeschluss grds. anfechtbar ist muss der Benachteiligte aus dem Erstbeschluss binnen Monatsfrist (§ 46 WEG) gegen diesen Beschluss klagen. Das lässt keinen Raum für die Annahme einer fehlenden Klagveranlassung, die obendrein die Beklagten auch noch zu beweisen hätten.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 23 ff., 43 Nr. 4

## Im Regelfall hat ein Negativbeschluss keine Sperrwirkung; Instandsetzungspflicht

1. Ob ein Negativbeschluss einer späteren positiven Beschlussfassung entgegensteht, ist durch objektiv-normative Auslegung zu bestimmen. Eine Sperrwirkung wird demnach regelmäßig nicht gegeben sein, wenn sich der Beschluss in einer reinen Ablehnung des gestellten Antrages erschöpft.
2. Eine Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung, welche die Instandhaltung und Instandsetzung u. a. der Außenfenster einer Sondereigentumseinheit mit Ausnahme des Außenanstrichs dem jeweiligen Sondereigentümer auferlegt, ist grundsätzlich dahingehend auszulegen, dass von ihr auch eine erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes erfasst wird, jedenfalls soweit es um die Behebung anfänglicher Baumängel geht (entgegen OLG München ZMR 2007, 304 f. = NZM 2007, 522 f.)

LG München I, Urteil vom 27.6.2011, 1 S 1062/11 (Revision eingelegt)

ONLINEVERSION

### Umsetzung für die Praxis

Zu 1) Der Negativbeschluss ist im Grunde oft nur ein temporäres NEIN. Die Gemeinschaft kann im Folgejahr, ohne durch die vorjährige Antragsablehnung festgelegt zu sein, neu diskutieren und beschließen. Will die Gemeinschaft positiv auf längere Zeit etwas unterlassen, muss der Antrag ggf. negativ formuliert werden. Bsp.: Die nächsten drei Jahre soll die Baumaßnahme ... nicht umgesetzt werden.

Zu 2) Wenn der einzelne Sondereigentümer für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum in Anspruch genommen werden soll, muss versucht werden, ihm präzise die anfänglichen Baumängel, Instandsetzung und Instandhaltung aufzuerlegen. Außerdem muss klargestellt werden, ob er selbst die Maßnahme durchführen soll oder nur intern zahlungspflichtig ist. Im erstgenannten Fall droht ein singuläres Vorgehen je nach Geldbeutel des Eigentümers. Verwalter und Gemeinschaft stehen außen vor und kontrollieren allenfalls.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



## KS-Plus Wandsystem GmbH Nachhaltiges Bauen

Kalksandstein erfüllt alle Kriterien des nachhaltigen Bauens: Umweltschutz, Ökonomie, Ästhetik und Behaglichkeit. KS-Plus besteht aus den natürlichen Rohstoffen Kalk, Sand und Wasser. Die Planelemente werden ohne chemische Zusatzstoffe und frei von allergieauslösenden Substanzen hergestellt. Die Produktion belastet die Umwelt kaum mit dem Treibhausgas Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>). Die gute Ökobilanz bestätigen Untersuchungen des Forschungsinstituts für Fertigteiletechnik und Fertigbau in Weimar (ifw Weimar) aus dem Jahr 2009. Durch die strikte Umsetzung der DIN 1053 Teil 1 bei werkseitiger Vorkonfektionierung der Planelemente bietet das System vom ers-

ten Schritt an wirtschaftliche Ausführungssicherheit für den Bauunternehmer. Das Produkt steht flächendeckend und bundesweit zur Verfügung. Die regionalen Standorte der Werke garantieren kurze Transportwege – von der Rohstoffgewinnung bis zur Produktion und anschließend zur Baustelle. Das spart nicht nur Zeit und Kosten, sondern schont auch die Umwelt. Zudem fällt bei einem Rückbau oder Abbruch eines Gebäudes kein Bauschutt an. Die Planelemente sind komplett recycelbar. Die Steinreste erfüllen die Kriterien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall/LAGA 2003 und sind entsprechend wiederverwertbar. Weitere Informationen unter

[www.ksplus.de](http://www.ksplus.de)



Naturprodukt: Die KS-Plus-Planelemente bestehen aus Kalk, Sand und Wasser.

## Saint-Gobain Rigips GmbH Selbstklebender Kantenschutz „AquaBead“

Die Eckausbildung von Wänden erfordert erheblichen Arbeitsaufwand und große Sorgfalt. Mit „AquaBead“ bietet Rigips einen Kantenschutz, der die Ausbildung von 90°-Ecken nicht nur schnell und einfach, sondern zudem auch sicherer macht. Der Kantenschutz ist eine Kombination aus einer Kunststoffleiste mit Papierummantelung und einem stärkewasrigen Kleber. Einfach gestaltet sich zudem die Verarbeitung: Im ersten Schritt wird

der Kantenschutz auf die gewünschte Länge gekürzt. Anschließend wird die Klebseite der Schutzleiste mit Leitungswasser eingesprüht. Innerhalb von 15 bis 30 Sekunden hat sich der Kleber aktiviert. Die angefeuchtete, klebende Seite der Leiste wird dann mittig auf die 90°-Ecke der Trockenbauwand gesetzt und gleichmäßig angepresst. Eine Positionskorrektur ist möglich, solange der Kleber noch nicht abgebunden ist. [www.rigips.de/aquabead](http://www.rigips.de/aquabead)

## Minol Messtechnik Rauchwarnmelder-Norm 14676 wird novelliert

Die DIN 14676 wird aktualisiert. Diese Norm regelt den Einbau, den Betrieb und die Instandhaltung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen. Die seit 2003 geltende und zuletzt 2006 aktualisierte Norm wird derzeit vom Deutschen Institut für Normung e. V. überarbeitet. Voraussichtlich noch in diesem Jahr soll dann die Novelle verabschiedet werden und in Kraft treten. Neben kleineren Änderungen konzentriert sich die Novelle auf zwei wesentliche Themen. Eines ist die Wartung und Instandhaltung der Rauchwarnmelder (RWM). „Alles deutet darauf hin, dass die Geräte auch künftig jährlich in der Wohnung überprüft werden müssen“, sagt Eberhard Wendel, Produktmanager Rauchwarnmelder bei Minol. Die bestehende DIN 14676 schreibt für jeden RWM eine jährliche Alarm- und Sichtprüfung vor. Der Begriff „Sichtprüfung“ soll durch den umfassenderen Begriff „Kontrolle“ ersetzt werden, ohne jedoch die Anforderungen zu lockern. „Eine Fernwartung ohne Sichtprüfung ist zurzeit nicht zulässig.

Wir gehen davon aus, dass das so bleibt“, erklärt Wendel. Dieser Hinweis ist für Verwalter auch deshalb wichtig, weil so mancher RWM-Anbieter in seiner Werbung stark auf die Funktechnik setzt. Dass auch funkvernetzte Melder jährlich vor Ort kontrolliert werden müssen, gerät dabei zuweilen in den Hintergrund.

Als zweiten wichtigen Punkt sieht der aktualisierte Entwurf einen Kompetenznachweis für Dienstleister vor, die Rauchwarnmelder installieren, instandsetzen und warten. Ziel ist eine hohe, einheitliche Servicequalität. Das Deutsche Institut für Normung will die Mindestvoraussetzungen und Prüfinhalte für RWM-Fachkräfte sowie die Anforderungen an Prüfstellen und Prüfungen regeln. Der Service von Minol übertrifft schon jetzt sämtliche Anforderungen – mit speziell geschulten Servicemitarbeitern, Infobroschüren und einer 24-Stunden-Hotline für Hausbewohner, der Dokumentation aller Serviceschritte und dem Online-Service „Rauchwarnmelder direct“.

[www.minol.de](http://www.minol.de)

## Unipor Zulassung für gefüllten Geschossbau-Mauerziegel

Monolithische Außenwände mit einem U-Wert von 0,18 W/(m<sup>2</sup>K) errichten: Möglich macht das der Mauerziegel „Unipor WS07 Coriso“ der Unipor-Gruppe (München). In Kombination mit einem hohen Schallschutz eignet sich der Ziegel besonders für den Bau von mehrgeschossigen Wohnungs- und Zweckobjekten nach KfW-Förderstandard. Seine guten bauphysikalischen

Eigenschaften bestätigt jetzt auch die bauaufsichtliche Zulassung vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt., Z-17.1-1056). Interessierte Fachleute können die Zulassung sowie weitere Informationen zum Mauerziegel jetzt direkt bei der Geschäftsstelle in München anfordern – per Telefon (089 7498670) oder per E-Mail ([marketing@unipor.de](mailto:marketing@unipor.de)).

[www.unipor.de](http://www.unipor.de)

## Innendämmung: aus der Gründerzeit in die Moderne

Selbst denkmalgeschützte Objekte lassen sich mit Wärmedämmstoffen und Systemen den heutigen Standards weitgehend anpassen, wie ein Beispiel aus Leipzig zeigt. Das mehrgeschossige Haus wurde um 1905 erbaut und stand zum Beginn der Sanierungsphase leer. Das gesamte Gebäude steht unter Denkmalschutz. Mit der Planung der weitreichenden Erneuerung beauftragte der Bauherr, die ERG Grundstücksgesellschaft mbH, Gehrden, die Leipziger Architektin Dipl.-Ing. Nora Seibt. In den vier Vollgeschossen und dem teilweise ausgebauten Dachgeschoss konnten vor der Sanierung insgesamt neun Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten genutzt werden. Mit der Sanierung sollen insgesamt 19 Wohneinheiten entstehen. Neben dem Austausch der gesamten Haustechnik lag das Augenmerk auch auf der Wärmedämmung. Schon bei einer allgemeinen Bewertung des U-Wertes der vorhandenen Bausubstanz wird deutlich, dass dieser unter den aktuellen Anforderungen



Gleich zwei Fassaden des Gründerzeithauses in Leipzig sind von besonderem Bestandsschutz berührt.

liegt. Er ist je nach Dicke des Mauerwerkes aus für die Zeit typischen massiven Vollziegeln zwischen 1,96 bis 1,19 W/(m<sup>2</sup>K) anzusetzen. Um für die energetische Sanierung Fördermittel aus dem Förderprogramm der KfW zu erhalten, legte der Energieberater eine Anpassung zum KfW-Effizienzhaus-115 nahe. Durch energetische Maßnahmen

benötigt ein KfW-Effizienzhaus-115 nach der Sanierung also nur 15 Prozent mehr Primärenergie als ein vergleichbarer Neubau.

An den beiden zum Innenhof liegenden Außenwänden konnte die energetische Verbesserung mittels eines Wärmedämm-Verbundsystems erzielt werden. Dies war an den straßenseitigen Außenwänden

aufgrund des höheren Denkmalschutzwertes nicht möglich. Hier bot sich als Alternative das Außenwand Innendämmsystem Ursa Click an. Das Dämmsystem bietet einen Kern aus Dämmfilz mit dem Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von  $\lambda$  0,032 W/(mK). Damit ermöglicht das Dämmsystem mehr Dämmleistung bei gleicher Dämmstärke dank verbesserter Wärmeleitfähigkeit. Die Verlegung erfolgt direkt an der bestehenden Wand. Fixiert wird der Dämmstoff mit den patentierten, dreiteiligen Ursa Clips. Dank des Kunststoffkopfes, der nach der Dämmstoffverlegung auf die Gewindestangen gesteckt wird, entstehen fast keine Wärmebrücken. An den straßenseitigen Außenwänden sowie im Dämpfungsbereich des Dachgeschosses kam Ursa Click in 60 mm Dicke zum Einsatz. Damit konnte der U-Wert der Gesamtkonstruktion auf 0,38 W/(m<sup>2</sup>K) – bei Annahme eines durchschnittlichen U-Wertes des vorhandenen Mauerwerkes von 1,50 W/(m<sup>2</sup>K) – reduziert werden.

[www.ursa.de](http://www.ursa.de)



Dunkle Farbtöne an der Fassade stehen hoch im Kurs. Die NIR-Technologie erlaubt den verstärkten Einsatz dunkler Farben auf dem Dämmsystem StoTherm Classic.

Sto AG

## Kühl bleiben

Einen „Hitzeschild“ für das Fassadendämmsystem StoTherm Classic bietet die neue Fassadenfarbe StoColor X-black. Sie reflektiert Infrarotstrahlung und senkt Temperaturspitzen an der Fassade um 15 bis 20 Prozent. Das macht den Wandaufbau insbesondere bei dunklen Farbtönen langlebiger und sicherer. Dunkle Fassadenfarben werden stark nachgefragt. Die technische Herausforderung dabei: Sie heizen sich in der Sonne stärker auf als helle.

In der Vergangenheit konnten darum dunkle Fassaden – wenn überhaupt – häufig nur mit einem mineralischen Dämmstoff realisiert werden. Jetzt erlaubt die NIR-Technologie (Nah-Infrarot-Reflektion) auch die Dämmung sehr dunkler Fassaden mit dem bewährten Expandierten Polystyrol (EPS).

[www.sto.de](http://www.sto.de)

Für diese Texte sind die Anbieter selbst verantwortlich.

## „Change Agents“ identifizieren



Wo der Staat eingreift, sollte er seine Bürger mitbestimmen lassen. Und dies zu einem Zeitpunkt, „in dem noch Optionen offen sind und sie aktiv in den Planungs- und Zulassungsprozess einbezogen werden können“. Der Essener Politikwissenschaftler Claus Leggewie ist derzeit ein gefragter Referent. Er analysiert in diesem Band die Potenziale so genannter „Wutbürger“ und die Beziehung zwischen Zivilgesellschaft und klassischen politischen Institutionen. Fazit: Diejenigen, die wirklich an einer

Mitsprache und Übernahme von Verantwortung interessiert sind, sollten sich rechtzeitig zu Wort melden. So könnte punktuelle Einmischung etabliert werden und Bürger und Politiker könnten langfristig über regional auszuhandelnde Entscheidungsmodelle zu einem Interessenausgleich kommen. Was dies zum Beispiel für langwierige Verfahren wie Bauvorhaben konkret bedeuten würde, benennt der Autor allerdings nicht. Er definiert hingegen eine neue Spezies: Es gälte, im Kreise der Bürger Change Agents (Agenten des Wandels) zu identifizieren und diese zu gewinnen. Ein gut lesbarer Band mit vielen Denkanstößen in zehn Kapiteln unter anderem zu den Themen Entwöhnung, Empörung, neuer Gesellschaftsvertrag, grünes Dilemma und Europa. Dazu ein ausführliches Literaturverzeichnis.

**Mut statt Wut. Aufbruch in eine neue Demokratie.** Claus Leggewie. 120 Seiten, Edition Koerber-Stiftung, 2011. 12,00 Euro. ISBN-13 978-3-89684-084-4

## Kleine Fluchten: Wohnwagen – Nostalgie

Wohnwagen sind „in“. Dieser farbenprächtige Fotoband zeigt, ausführlich kommentiert, über 40 Retro-Wohnwagen aus verschiedenen Ländern und Jahrzehnten. Vom VW-Bus Bulli, Monza 1000, Airstream bis zum Citroen Typ H und einem Hausboot – zum Blättern, Erinnern und Verschenken.



**Mein wunderbarer Wohnwagen. Mobil-retro-cool.** Jane Field-Lewis u. a. 160 Seiten. Knesebeck, 2011. 19,95 Euro. ISBN 978-3-86873-322-8

## „Digital natives“ und die anderen

89 Prozent der 14- bis 29-Jährigen gehören einer Online-community an. Eine neue, digital geprägte Generation wächst heran, ständig miteinander und mit dem Netz verbunden. Doch was bedeutet diese neue Welt für Freundschaft und Beziehung? Und welche Möglichkeiten bietet es für Beruf und neue Geschäftsideen? In diesem Band kommen insgesamt 17 Jugendliche und Internetexperten zu Wort, sprechen über Umgangsformen und Schutzregeln im Web, Experimente

wie einen 30-tägigen Facebookentzug, über Cyber-Mobbing, „Four-square“ und über Netzwerke im wirklichen Leben. Ein gut geschriebener Rundumblick, für Leser mehrerer Generationen geeignet.

**Gute-freunde-boese-freunde. Leben im Web.** Elke Reichart. 224 Seiten. Reihe Hanser. DTV das junge Buch, 2011. 9,95 Euro. ISBN 978-3-423-62496-1



## Freiflächen, Wohnumfeld, Landschaft

Alle zwei Jahre wird der Deutsche Landschaftsarchitektur-Preis verliehen, in diesem Jahr ging er an die Berliner degewo AG, die in der Schorfheide nach dem Abriss mehrerer Wohnhäuser die Freiflächen komplett neu gestaltete (siehe Seiten 26/27). Mieter, Eigentümer, Kinder und Jugendliche wurden angeregt, sich aktiv an der Planung zu beteiligen.

Ein Beispiel für anspruchsvolle und zeitgemäße Gestaltung, das zugleich den Wert guter Landschaftsarchitektur deutlich macht. Die Arbeit von Landschaftsarchitekten, -planern und -managern würde derzeit an Bedeutung gewinnen, meint Autor Tim Waterman. Geschichte und Leitbilder der Landschaftsarchitektur sind Thema, die Bedeutung von Ort und Kontext sowie das Zusammenspiel mit den Bewohnern, ebenso handwerkliche Techniken wie die Erstellung von Skizzen und Perspektiven, Modellen und bewegten Bildern. Auch dieser Band der Reihe „das Wichtigste in Kürze“ zeichnet sich durch übersichtliches und gut strukturiertes Layout aus, einladend und fundiert, ein Buch für Einsteiger und allgemein am Thema Interessierte.

**Landschaftsarchitektur. Das Wichtigste in Kürze.** Tim Waterman. 192 S., DVA. 2010. 29,95 Euro. ISBN 978-3-421-03774-9



Buchbestellungen jetzt in unserem Online-Shop unter: [www.immo-medienwelt.de](http://www.immo-medienwelt.de)  
Die Bücherseite wurde für Sie zusammengestellt von Bärbel Wegner, Hamburg





VdW Bayern

## Was tun bei Feuchte, Schimmel und Wasser in Gebäuden?

Ohne Wasser keine Feuchte- und Schimmelschäden, das ist sogar dem Laien klar. Oft ist aber gar kein Wasser sichtbar, wo Schimmel wächst, Holz sich wirft und Tapeten Ränder zeigen. Dann stellt sich die Frage, ob und was solche Erscheinungen mit Wassereintritten zu tun haben und woher die Feuchte kommt. In dem Seminar am **5. Dezember 2011** in München und am **6. Dezember 2011** in Nürnberg wird den Teilnehmern ein komprimierter Überblick zu Schäden durch Wasser- und Feuchteeinwirkung an Wohngebäuden geboten. Der Referent vermittelt die grundlegenden Ursachen für Feuchte- und Schimmelschäden und zeitgemäße Methoden der Fehlersuche. Anhand von Beispielen aus der Praxis werden Wege und Irrwege zur Schadensbehebung vorgestellt und diskutiert. Weitere Informationen: Manuela Rappold, VdW Bayern, Telefon: 089 290020-509, manuela.rappold@vdwbayern.de

EBZ

## Arbeitskreis „Technik“

Gerade in Hinsicht auf CO<sub>2</sub>-Einsparungen und Energieeffizienz wird so viel von den Unternehmen verlangt wie noch nie, während zugleich die Förderungen zurückgefahren werden. Technisch machbar ist vieles, ökonomisch sinnvoll dagegen wenig, und dazwischen stehen die Entscheidungsträger der Wohnungswirtschaft. Der EBZ-Arbeitskreis Technik am **12. und 13. Dezember 2011** wird auf seinem Treffen in Köln über diesen Zwiespalt diskutieren. Uwe Neuhaus, Vorstand des Erbbauverein eG Köln, wird anhand von Praxisbeispielen zeigen, welche Möglichkeiten es beim energetischen Sanieren im Bestand gibt. Dipl.-Architekt Dietmar Walberg von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. wird erläutern, wie und ob Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit überhaupt zusammenpassen können. Weitere spannende Vorträge und eine wohnungswirtschaftliche Exkursion werden das Treffen des Arbeitskreises abrunden. Weitere Informationen: Christian Kesselring, EBZ, Telefon: 0234 94 47-608, c.kesselring@e-b-z.de

Deubau Essen

## Die Wohnungswirtschaft im „Innovationsfocus“

Anlässlich der Deubau in Essen vom **10. bis 14. Januar 2012** wird ein Informationspaket angeboten, das den Besuchern aus der Wohnungswirtschaft einen Überblick über die für sie interessanten Produkte und Ausstellungsthemen ermöglicht. Dieser „Innovationsfocus Wohnungswirtschaft“ wurde in Zusammenarbeit mit der DW Die Wohnungswirtschaft, der SFB Strategieforum Bauen, der Baudialog GmbH und der Bauzulieferindustrie entwickelt. Dabei werden unter anderem geführte Rundgänge für die Wohnungswirtschaft angeboten. Pro Rundgang werden rund neun Aussteller besucht. Die Teilnahme an den Rundgängen ist kostenlos. Treffpunkt für die Rundgänge ist die DEUBAU-Plattform Wohnungswirtschaft (Halle 2, Stand Nr. 241). Da die Teilnehmerzahl bei den Rundgängen begrenzt ist, ist es empfehlenswert, bereits jetzt einen Platz für den Rundgang unter der E-Mail-Adresse d.buss@baudialog-online.de zu reservieren.

VNW

## Schwierige Gesprächssituationen souverän meistern

Eine gelungene Kundenorientierung erhöht die Mitverantwortung der Mieter im Umgang mit der Immobilie, stärkt das positive Image des Unternehmens im Quartier, bindet den Mieter und bildet so Vertrauen zwischen Mieter und Vermieter auch dann, wenn es Probleme gibt. Spannungen sind hingegen vorprogrammiert, wenn man den Gesprächspartner durch vorschnelle Antworten, Interpretationen und Lösungsvorschläge überrumpeln will. Wer hingegen weiß, wie er Beschwerdeführer „einfängt“, Ärger abbaut, die eigene Ruhe bewahrt oder mit unerfüllbaren Anliegen umgehen kann, kommt zu besseren Ergebnissen. Dazu gehören auch gute Strategien, mit denen die speziellen Anliegen der Kunden gelöst werden können. Über diese Inhalte hinaus bietet das Training am **29. November 2011** in Hamburg die Gelegenheit zur Reflexion der eigenen Gesprächspraxis und deren Wirkung auf Gesprächspartner in schwierigen Situationen. Weitere Informationen: Andrea Schwoch, VNW, Telefon: 040 52011-224, schwoch@vnw.de.

BBA

## Genossenschaftskongress

Der Genossenschaftskongress am **30. November 2011** in Berlin ist speziell für die Bedürfnisse dieser Kundengruppe konzipiert. Die Veranstaltung stellt immobilienwirtschaftliche und rechtliche Fragen aus der genossenschaftlichen Praxis in den Vordergrund. Der Kongress steht erneut unter der Leitung von Prof. Dr. Jürgen Keßler. Die Themen reichen von Quartiersmanagement über ein Praxisbeispiel Wohnen für ein langes Leben bis hin zum Spannungsverhältnis zwischen Miet- sowie Zivilrecht und Genossenschaftsrecht. Weitere Informationen: Kathrin Rosenmüller, BBA, Telefon: 030 23 0855-35, kathrin.rosenmueller@bba-campus.de

DGD/BBSR Dezembertagung

## Fachkräftemangel: ein demografisch bedingtes Phänomen

Die Wirtschaft klagt regelmäßig über Personalengpässe. Der demografische Wandel wird über kurz oder lang nahezu flächendeckend einen Rückgang des Arbeitskräfteangebots besonders junger Erwerbspersonen mit sich bringen. Welche langfristigen Trends des Arbeitskräftepotenzials und welche regionalen Auswirkungen bestehen? Welche Stellschrauben gibt es? Wo liegen ungenutzte Erwerbspotenziale? Welche erfolgreiche Projekte zur Aktivierung des Arbeitskräftepotenzials von Frauen, Älteren oder Personen mit Migrationshintergrund gibt es? Ist die Demografie der einzige Faktor des Fachkräftemangels? Diese Fragen behandelt die Dezembertagung des „Arbeitskreis Städte und Regionen“ der Deutschen Gesellschaft für Demografie und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung am **8. und 9. Dezember 2011** in Berlin. Veranstaltungsort ist der Gemeindesaal der Genezarethgemeinde, Schillerpromenade 16, 12049 Berlin. Die Teilnahme ist kostenfrei, jedoch auf 200 Personen begrenzt. Anmeldung per E-Mail an dezembertagung@bbr.bund.de oder per Fax an 0228 994012149.

Evangelisches Siedlungswerk (ESW)

**Neuer technischer Geschäftsführer**



Quelle: ESW

Das Evangelische Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH erweitert die Geschäftsführung. Neuer technischer Geschäftsführer der Unternehmensgruppe wird zum 1. Januar 2012 **Robert Flock**. Zuvor war er Prokurist im ESW und bekleidete das Amt des Geschäftsführers der ESW Gebäudemanagement GmbH, das er auch künftig inne behält. Die kaufmännische Geschäftsführung obliegt weiterhin **Hannes B. Erhardt**, der ab Jahresanfang als Sprecher der Geschäftsführung fungieren wird.

Deutsche Wohnen AG

**Lars Wittan verstärkt Vorstand**

**Lars Wittan** ist ab dem 1. Oktober 2011 für die Dauer von drei Jahren zum weiteren Vorstandsmitglied der Deutsche Wohnen AG bestellt worden. **Wittan** ist seit dem 1. August 2007 in führenden Positionen für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig. Im Vorstand wird er zunächst die Bereiche Rechnungswesen, Steuern, Controlling und Risikomanagement verantworten. Bis zum Ablauf der Amtsperiode von Finanzvorstand **Helmut Ullrich** am 31. Dezember 2012 soll er sukzessive dessen Nachfolge antreten.



Quelle: Deutsche Wohnen

KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover

**Karl Heinz Range folgt Hans-Herbert Kruse**

**Karl Heinz Range** wird neuer Geschäftsführer der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover. Der 57-Jährige löst zum Jahreswechsel **Hans-Herbert Kruse** ab, der in den Ruhestand geht. **Kruse** war 49 Jahre bei der KSG und hat das Wohnungsunternehmen seit 1996 geleitet. Mit dem Ausscheiden **Kruses** geht bei der Kreissiedlung eine Ära zu Ende. Unter seiner Regie hat sich das Unternehmen zu einem vielseitigen Akteur am Immobilienmarkt entwickelt, das als Dienstleister fungiert, über 7.500 Wohnungen auch für einkommensschwächere Haushalte bereitstellt, Neubaugebiete entwickelt, Quartiere nachhaltig modernisiert oder Neubau-



Foto: Torsten George

wohnungen und Einfamilienhäuser erstellt. Zum 1. Januar 2012 tritt **Karl Heinz Range** sein neues Amt an. Der gelernte Architekt ist derzeit Vorstandsvorsitzender der Vereinigten Wohnstätten 1899 eG in Kassel. Er leitete seit 2002 den Verbandsrat des Verbands der Wohnungswirtschaft Südwest in Frankfurt.

Familienheim Freiburg eG

**Horst Kary zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt**

Der Aufsichtsrat der Familienheim Freiburg eG wählte **Horst Kary**, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, zu seinem neuen Vorsitzenden. Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende **Manfred Tritschler** war im Rahmen der Vertreterversammlung alters- und satzungsbedingt aus seinem Amt ausgeschieden. Über 27 Jahre hatte dieser die erfolgreiche Entwicklung der Familienheim im Aufsichtsrat mitverantwortet, davon 13 Jahre als dessen Vorsitzender.



Horst Kary



Manfred Tritschler

Quelle: Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG

**Wolfgang Hogrebe neuer Aufsichtsratsvorsitzender**

Der Aufsichtsrat der Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG hat in seiner konstituierenden Sitzung **Wolfgang Hogrebe** als Aufsichtsratsvorsitzenden und **Michael Schmitz** als stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Evangelisches Siedlungswerk (ESW)

**Trauer um Kurt Ullherr**

Das ESW Evangelisches Siedlungswerk trauert um seinen technischen Geschäftsführer **Kurt Ullherr**. Am 9. Oktober 2011 verstarb er in Hersbruck im Alter von 58 Jahren an den Folgen einer schweren Krankheit. In über 30 Jahren Unternehmenszugehörigkeit gestaltete und prägte er mit seiner optimistischen und offenen Art das ESW. Als studierter Diplom-Ingenieur (FH) begann er seine Laufbahn am 1. März



Quelle: ESW

1981 als Bauleiter in der damaligen Bauabteilung – Gruppe Objektüberwachung. Zum 1. September 1990 wechselte er in die Abteilung Miethausverwaltung – Gruppe Bauunterhalt. Hier war er Leiter des Bereichs Immobilienverwaltung. Weitsicht und Pragmatismus waren mitunter die Gründe für seine Berufung zum Geschäftsführer der ESW Gebäudemanagement GmbH zum 1. Januar 1998. Zum 7. April 2008 wurde **Kurt Ullherr** dann Geschäftsführer der ESW-Unternehmensgruppe. Für seine Verdienste erntet er große Anerkennung bei Aufsichtsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeiterschaft. **Kurt Ullherr** stand jedem stets mit Rat und Tat zur Seite und hinterlässt eine große Lücke.

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

### Dr. Gabriele Haase als Geschäftsführerin bestellt

Der Leipziger Stadtrat hat **Dr. Gabriele Haase** für die Dauer von fünf Jahren zur Geschäftsführerin der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) bestellt. Die Stadträte folgten damit dem Votum des Aufsichtsrates der LWB, der sich einstimmig für die promovierte Juristin ausgesprochen hatte. Als Geschäftsführerin ist **Dr. Gabriele Haase** seit dem 1. November 2011 für den wohnungswirtschaftlichen Bereich verantwortlich: Hierzu zählen die Geschäftsstellen, der Vertrieb und das Produktmarketing sowie die wohnungsnahen Dienstleistungen. Zu ihrem Geschäftsbereich gehören damit die wichtigen Aufgaben der Wohnungsverwaltung und Bestandsbewirtschaftung. Der Vorsitzende des LWB-Aufsichtsrates, **Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup**, würdigte **Dr. Gabriele Haase** als Persönlichkeit mit großer wohnungswirtschaftlicher Erfahrung, sozialer und unternehmerischer Kompetenz. Seit 1993 ist sie in leitenden Funktionen für die LWB tätig, seit 1999 als Bereichsleiterin mit Prokura. Zuletzt verantwortete sie die Abteilungen Personal und Organisation, Recht, IT und die Allgemeine Verwaltung. Darüber hinaus hatte sie maßgeblichen Anteil am Aufbau eines wohnungswirtschaftlichen Controllings und am Aufbau dienstleistungsorientierter Strukturen im LWB-Konzern.



Quelle: LWB

Quelle: LWB

## DW STELLENMARKT

Die GWG Wülfrath GmbH ist eine Wohnungsbaugesellschaft mit kommunalem Hintergrund.

Im Rahmen der Nachfolge für einen altersbedingt ausscheidenden Mitarbeiter suchen wir zum Sommer/Herbst 2012 einen **(Bilanz-) Buchhalter/-in in Teilzeit**.

Zu Ihren Aufgaben gehören u. a. die fristgemäße Erstellung des Jahresabschlusses nach HGB, vorbereitende Arbeiten für die Steuererklärung, die Erstellung von Umsatzsteuervoranmeldungen, die Finanz- und Anlagenbuchhaltung.

#### Ihr Profil:

Erfolgreich abgeschlossene kaufmännische Berufsausbildung • Idealerweise Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter/-in • Mehrjährige Berufserfahrung in der Buchhaltung • Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft von Vorteil • Sicherer Umgang mit gängigen ERP-Systemen, vorzugsweise GES • Sichere Kenntnisse in Bilanz- und Steuerrecht • Gute Kenntnisse in MS Office • Selbständige Arbeitsweise • Sicheres und überzeugendes Auftreten • Durchsetzungsvermögen • Teamfähigkeit und Belastbarkeit

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis spätestens zum **15.12.2011** an die GWG Wülfrath GmbH – z. H. Vittoria De Tommaso – Am Rathaus 9 – 42489 Wülfrath.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung.

## BEKANNTMACHUNGEN

### Bekanntmachung Jahresabschluss 2010

Die Genossenschaft hat am 17.10.2011 den Jahresabschluss 2010 im elektronischen Bundesanzeiger unter Nr. 3 GmR 414, AG Dortmund veröffentlicht.

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Hombruch-Barop e. G.

Löttringhauser Str. 79, 44225 Dortmund

Der Vorstand

### Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG

#### Liste der gewählten Vertreter und der Ersatzvertreter

Die Liste der gewählten Vertreter und der Ersatzvertreter, die ihre Wahl in die Vertreterversammlung angenommen haben, liegt gemäß § 14 der Wahlordnung in der Zeit vom 21. November 2011 bis 05. Dezember 2011 in der Geschäftsstelle der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG, Lutherstraße 11, 12167 Berlin während der Geschäftszeiten zur Einsicht aus. Sie können ebenfalls im Internet auf der Homepage [www.bwv-berlin.de](http://www.bwv-berlin.de) eingesehen werden.

Der Wahlvorstand

Gemäß § 52 GmbH-Gesetz geben wir Ihnen bekannt, dass folgendes Mitglied mit Wirkung vom 11.07.2011 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist:

• Michael Hoheisel                      Rechtsanwalt                      Rheda-Wiedenbrück

Der Aufsichtsrat setzt sich mit Wirkung vom 12.07.2011 wie folgt zusammen:

• Dr. Katja Strauss-Köster	Bürgermeisterin	Herdecke
• Peter Schlusnus	Dipl.-Ingenieur	Herdecke
• Irmingard Schewe-Gerigk	Ratsmitglied	Herdecke
• Thomas Biermann	Steuerberater	Herdecke
• Wolfgang Grzybek	Dipl.-Kaufmann	Warendorf
• Heinrich Borgmann	Sparkassendirektor	Herdecke
• Sonja Leidemann	Bürgermeisterin	Witten

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Wetterstr. 7, 58313 Herdecke

## INFORMATIONEN

### Was das Wohnen bei Genossenschaften besonders macht



DIN A5, 8 Seiten, div. Abb.  
Artikel-Nr. 20080130

Mindestbestellmenge  
20 Expl.

€ **0,29** je Expl.

Mit Ihrem individuellen  
Firmeneindruck:  
€ 79,00 pro Farbe

EINFACH BESTELLEN!

E-Mail: [immobilien-service@haufe-lexware.com](mailto:immobilien-service@haufe-lexware.com)

Fax: 0180 50 50 441

Tel.: 0180 55 55 691\*

\*0,14 €/Min aus dem dt. Festnetz, max. 0,42 €/Min mobil

HAUFE. Harmonia





### **BAUGENOSSENSCHAFT BOCHUM eG**

Wir sind eine im Jahr 1920 gegründete Wohnungsgenossenschaft und bewirtschaften in Bochum z. Z. 1.633 Wohnungen. Unser Ziel ist es, auch in den nächsten Jahren den genossenschaftlichen Auftrag für die 2.300 Mitglieder zu erfüllen sowie die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens auszubauen, der heutigen Zeit anzupassen und zu sichern.

Zur Fortsetzung der erfolgreichen Entwicklung suchen wir zum 01. April 2012 oder später im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung eine vielseitige

## **Führungskraft (m/w)**

zunächst als Geschäftsstellenleiter/in mit der Option, die freierwählende hauptamtliche Vorstandsposition zu bekleiden.

Wir stellen uns eine/n Bewerber/in vor, der/die nach einer fundierten Ausbildung – vorzugsweise in der Immobilienwirtschaft – bereits umfangreiche Erfahrungen in einem Wohnungsunternehmen erworben hat.

In persönlicher Hinsicht verfügen Sie über Motivations- und Kommunikationsfähigkeit, Durchsetzungsvermögen, Entscheidungskompetenz und Geschick im Umgang mit Mitarbeitern und Mitgliedern.

Wenn Sie sich von dieser Aufgabe angesprochen fühlen, senden Sie uns Ihre aussagekräftigen Unterlagen einschl. Ihrer Gehaltsvorstellung bitte bis zum 15.12.2011 an: Frau Brigitte Gade, Aufsichtsratsvorsitzende, c/o Baugenossenschaft Bochum eG, Friederikastr. 135, 44789 Bochum.



Wir sind das Wohnungsunternehmen für die Stadt Wesel. Mit rund 2.800 Wohnungen, einer Seniorenresidenz, Seniorentreffs, Gewerbeimmobilien, zahlreichen WEG- und fremdverwalteten Wohnungen sowie Grünflächen, bieten wir nahezu 5.000 Menschen ein Zuhause. Zur Unterstützung unserer Technischen Abteilung suchen wir befristet für zunächst zwei Jahre eine/n einsatzfreudige/n, qualifizierte/n

## **Technische/-n Bauleiter/-in**

### Ihre Aufgaben:

- Planung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen alle LpH/Instandsetzungen sowie allgemeinen Instandhaltungen
- Auswertung, Analyse, Projektmanagement und Controlling der verschiedenen Baumaßnahmen
- Technisches Bestandsmanagement und strategische Bestandsentwicklung, Portfolioanalysen, etc.
- Erstellung von Statistiken, Leistungsverzeichnissen, Preisspiegel, Baubücher, Vertragsunterlagen etc.
- Budgetplanung und -controlling

### Wir erwarten:

- gerne Berufseinsteiger/-in
- Dipl.-Ing oder Bachelor im Bereich Hochbau oder vergleichbar
- Wohnungswirtschaftliche/Kaufmännische Kenntnisse wünschenswert
- analytische und konzeptionelle Fähigkeiten; Planungs- und Organisationsgeschick
- Ausgeprägte Erfahrung, Sicherheit und Verbindlichkeit im Auftreten gegenüber externen Kunden und Geschäftspartnern
- Hohes Maß an Belastbarkeit, Einsatzbereitschaft, Teamfähigkeit, Selbständigkeit und Verantwortungsbewusstsein
- Gute MS-Office-Kenntnisse; Kenntnisse in CAD und AVA-Software wünschenswert
- Führerschein Klasse 3 (B)

Ihre Bewerbung richten Sie bitte mit aussagefähigen Unterlagen sowie der Angabe zu Ihrer Gehaltsvorstellung und des nächstmöglichen Eintrittsdatums an:

Bauverein Wesel Aktiengesellschaft, Windstege 5, 46483 Wesel  
E-Mail: kontakt@bauverein-wesel.de, Internet: www.bauverein-wesel.de



## **Raum zum Leben**

Der Gemeinnützige Bauverein Opladen ist eine seit über 110 Jahren bestehende Wohnungsbaugenossenschaft im größten Stadtteil von Leverkusen. Die Stadt Leverkusen verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Die Nachfrage nach Wohnungen ist gut.

Der Gemeinnützige Bauverein Opladen bewirtschaftet ca. 1.700 Verwaltungseinheiten; zurzeit sind weitere 120 Wohnungen und mehrere Gewerbeeinheiten geplant. Schwerpunkt der Tätigkeit des Bauvereins ist die Modernisierung und Instandhaltung von Mietwohnungen. Der Genossenschaft gehören ca. 3.000 Mitglieder an.

Der Bauverein Opladen sucht spätestens zum 1. Januar 2013 das hauptamtliche

## **Vorstandsmitglied (m/w).**

Das hauptamtliche Vorstandsmitglied trägt innerhalb des Vorstandes die Verantwortung für die strategische und operative Leitung der Genossenschaft. Schwerpunkt seiner Arbeit im strategischen Bereich ist die Unternehmens- und Investitionsplanung. Der technische und kaufmännische Bereich einschließlich der Personalplanung/-führung gehört ebenso zu seinen operativen Aufgaben wie die Vertretung der Genossenschaft nach außen.

Das neue Vorstandsmitglied sollte ein betriebswirtschaftlich ausgerichtetes Hoch-/Fachhochschulstudium erfolgreich absolviert haben. Auch Bewerber mit einer vergleichbaren Aus- und Weiterbildung sind willkommen. Praktische Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft und Kenntnisse der einschlägigen Rechtsfragen werden erwartet.

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung bis zum 15. Dezember 2011 an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats, Heinz-Gerd Bast, Düsseldorf Straße 14, 51379 Leverkusen.

Munte Immobilien ist ein Unternehmen mit 50 jähriger Branchenerfahrung. In den letzten Jahren haben wir unsere Leistung am Kunden als Makler, Verwalter und Projektentwickler stetig weiter entwickelt. Diese wollen wir zukünftig mit unserem qualifiziertem und motiviertem Team auch deutschlandweit anbieten.

Im Rahmen unserer Expansion wollen wir eine mittlere Führungsebene schaffen und suchen einen

## Teamleiter Immobilienverwaltung (m/w)

### Ihre Aufgaben:

- Professionelle Organisation des Back Office
- Budget- und Ergebnisverantwortung
- Koordination und Weiterentwicklung der einzelnen Bereiche
- Führung und Entwicklung des Teams
- Mitarbeit in Sonderprojekten

### Ihr Profil:

- Sie verfügen über ein erfolgreich abgeschlossenes Studium als Immobilienfachwirt(-in), Immobilienbetriebswirt(-in)
- Sie haben bereits Führungserfahrungen gesammelt
- Ihr Umgang mit MS-Office und Immobiliensoftware ist sehr gut
- Ihre Persönlichkeit zeichnet sich durch ein hohes Maß an Engagement und Überzeugungskraft sowie ausgeprägte Team- und Kooperationsfähigkeit aus
- Ihre Arbeitsweise ist eigenständig, strukturiert und ergebnisorientiert, Ihre Denkweise logisch und analytisch

## WEG-Verwalter (m/w)

Sie übernehmen pflichtbewusst die vorhandenen Eigentümergemeinschaften und erledigen eigenverantwortlich sämtliche Aufgaben eines WEG-Verwalters.

### Ihre Aufgaben:

- Vorbereitung, Durchführung und Moderation von Eigentümerversammlungen
- Regelmäßige Objektbegehungen
- Zusammenarbeit mit dem Beirat
- Erstellen von Wirtschaftsplänen
- Erstellen von Hausgeld- und Heiz-/Betriebskostenabrechnungen
- Prüfung von Belegen und Rechnungen
- Überwachung der Hausordnung
- Buchhaltung
- Mahnwesen, usw.

Eine weitere bedeutende Aufgabe ist die Akquisition neuer Eigentümergemeinschaften.

### Ihr Profil:

- Sie sind Immobilienkaufmann/-frau mit mehrjähriger Berufserfahrung in der WEG- Verwaltung
- Sie sind kommunikationsstark und nehmen mit Energie neue Herausforderungen in Angriff
- Sie überzeugen durch Selbständigkeit in Ihrem Aufgabengebiet, sind teamfähig und zuverlässig
- Immobiliensoftware und weitere MS Office-Produkte setzen Sie routiniert ein

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Gehaltsvorstellung und frühestmöglichem Eintrittstermin.



**MUNTE**  
IMMOBILIEN

Munte Immobilien GmbH & Co. KG

Casparistraße 1 0531-12064-0  
38100 Braunschweig munte-immobilien.de



Die INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft, eine Tochtergesellschaft der Degussa Bank, ist im Immobilienmarkt Deutschland als Wohnungsunternehmen und Immobilienmanager mit heute umfassendem Serviceangebot tätig. Spezialisiert ist INDUSTRIA auf den Immobilienvertrieb und das aktive Bestandsmanagement. Wir sind bundesweit tätig und betreuen über 6.000 Wohneinheiten.

Zum Leistungsbild des Unternehmens gehören die Akquisition von Wohnimmobilien einschließlich Due Diligence, das Portfoliomanagement für eigene und Bestände Dritter, das Baumanagement inkl. Instandhaltung und Modernisierung, die Vermietung und Verwaltung von Wohnungsbeständen und der Immobilienvertrieb gemeinsam mit der Degussa Bank.

Zur Unterstützung unseres Property-Management-Teams suchen wir zum nächstmöglichen Termin

eine/n engagierte/n

## Immobilienverwalter/-in mit Schwerpunkt Mietsachbearbeitung.

Im Rahmen des INDUSTRIA-Servicepaketes werden Sie u. a. folgende Aufgaben übernehmen:

- Ansprechpartner für Eigentümer und Mieter
- Forderungs- und Leerstandsmanagement
- Erstellen der Nebenkostenabrechnungen
- Durchführung von Mietanpassungen
- Veranlassung, Koordination und Überwachung von Kleinreparaturen
- Beauftragung und Steuerung von Dienstleistungsunternehmen
- Vertretung der Eigentümer bei Eigentümerversammlungen

Sie haben eine abgeschlossene Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bzw. zum Immobilienkaufmann (m/w) und verfügen über mehrjährige Berufserfahrung. Zusätzlich benötigen Sie gute Anwenderkenntnisse in MS-Office und in GES.

Wenn wir Einsatzbereitschaft, selbständige Arbeitsweise und Teamfähigkeit bei Ihnen voraussetzen dürfen, möchten wir Ihnen einen attraktiven Arbeitsplatz im Rhein-Main-Gebiet anbieten. Mit der Position sind Dienstreisen verbunden. Eine grundsätzliche Reisebereitschaft ist daher unerlässlich.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung – einschließlich Gehaltsvorstellung – an die Personalabteilung, z. H. Frau Becker.

**INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH**  
60605 Frankfurt a. M., Postfach 20 01 64  
Theodor-Heuss-Allee 74, Tel.: 069 838398-61

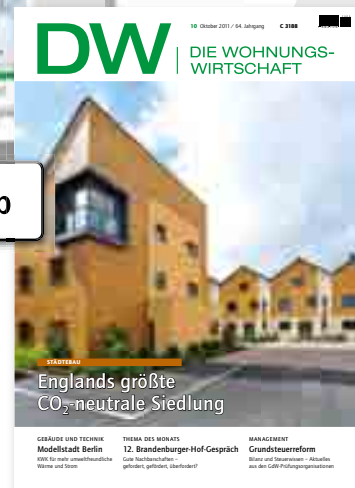
# Sie suchen Fach- und Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft?

**Dann schalten Sie in DW Die Wohnungswirtschaft!**

[www.dw-web.info/stellenmarkt](http://www.dw-web.info/stellenmarkt)

**DW Die Wohnungswirtschaft** richtet sich vor allem an kaufmännische und technische Führungskräfte in Wohnungsunternehmen, die in der DW konkrete Problemlösungen und Informationen für die tägliche Praxis finden.

**Der DW-Stellenmarkt ist ein wichtiger Indikator für das Magazin** – seine hohe Bekanntheit, das Vertrauen und die zielgruppen-genaue Verbreitung im Markt.



**Bestellen Sie gleich den Infolyer!**

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

1x buchen,  
2x präsent!

**DW**  **STELLENMARKT**



# mühl heim am main

## Wohnbau

Die Stadt Mühlheim am Main ist alleinige Gesellschafterin der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH und sucht zum nächst möglichen Zeitpunkt einen neuen

## Geschäftsführer (m/w)

Wir haben mit der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH eine seit über 50 Jahren kommunal tätige Wohnungsbau-gesellschaft mit einem Bestand von 1244 Wohnungen in 70 Verwaltungseinheiten in städtischem Eigenbesitz; zzgl. 2 gewerbliche Objekte und 292 Garagen. Neben der Verwaltung von 31 Wohn- und Gewerbeobjekten im Auftrag der Stadt umfasst die Tätigkeit die weitere Planung von Neubau- und Sanierungsprojekten. Die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH verfügt mit der Immoservice Mühlheim am Main GmbH über ein eigenes Tochterunternehmen, das sich um die Bereiche Wartungs- und Servicedienstleistungen für die Wohnungswirtschaft, Medienversorgung der Wohnbauobjekte, IT-Administration, Hausmeister- und Reinigungs- sowie Hauswirtschaftsdienste kümmert und dessen Geschäftsführer (m/w) Sie ebenfalls werden sollen. Dabei tragen Sie insgesamt die Personalverantwortung für 57 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inkl. der geringfügig Beschäftigten). Die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, den städtischen Gremien und dem zweiten Geschäftsführer (Erster Stadtrat der Stadt Mühlheim) gehört ebenfalls zu Ihrem Aufgabengebiet.

### Wir erwarten:

Eine mehrjährige Berufserfahrung in einer vergleichbaren Führungsposition in der Wohnungswirtschaft, adäquates Fachwissen, umfassende betriebswirtschaftliche Kenntnisse, unternehmerisches Denken und einen modernen kommunikativen Führungsstil.

### Wir bieten:

Eine interessante und herausfordernde Position in einem kommunalen und leistungsfähigen Unternehmen mit einem zunächst auf fünf Jahre befristeten Anstellungsvertrag. Die Vergütung wird den Anforderungen an die Stelle und der Qualifikation der Interessenten entsprechen.

Wenn Sie Interesse haben, senden Sie bitte eine aussagefähige Bewerbung einschließlich Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen innerhalb der nächsten 3 Wochen nach Veröffentlichung dieser Anzeige an den Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Bürgermeister Daniel Tybussek, Friedensstraße 20, 63165 Mühlheim am Main.

Die

### Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Arnstadt mbH

ist mit einem Bestand von rund 3.500 eigenen Wohnungen größter Vermieter der Stadt Arnstadt, die alleinige Gesellschafterin unseres Unternehmens und Kreisstadt des Ilm-Kreises im Freistaat Thüringen ist. Gemäß gesellschaftlichem Auftrag und unserem Leitbild garantieren wir die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung und verstehen uns als innovatives serviceorientiertes Unternehmen, das aktiv und unter steter Berücksichtigung der sich verändernden Marktanforderungen agiert.

Im Zuge der Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.05.2012 die/den engagierte/n

## Mitarbeiter/in für unser Sachgebiet Allgemeine Verwaltung mit Schwerpunkt Personal- und Versicherungswesen

zur Neubesetzung der Stelle in Teilzeit mit einem regelmäßigen wöchentlichen Arbeitszeitvolumen von 30 Stunden. In dieser Position sind Sie Mitglied eines engagierten Teams und tragen zur prozess- und systemtechnischen Optimierung unserer Unternehmensziele bei.

### Ihr Aufgabengebiet umfasst unter anderem:

- das verantwortliche Führen und die ständige Aktualisierung der Personalakten auf der Grundlage gesetzlicher und tariflicher Bestimmungen bzw. auf Anweisung der Geschäftsleitung;
- Überwachung der Einhaltung tarifvertraglicher Regelungen, Registratur und Ablage von Schriftgut zum TVÖD;
- die turnusmäßige Erstellung von Personal- und Lohn-/Gehaltsübersichten;
- die Erstellung und turnusmäßige Aktualisierung des Stellen- und Geschäftsverteilungsplanes;
- die Abrechnung von Reisekosten unter Beachtung der jeweils geltenden gesetzlichen und/oder tariflichen Bestimmungen;
- die Ermittlung des Bedarfs und die Organisation von Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für die Belegschaft;
- den Arbeitsschutz;
- die aktive Verwaltung von Versicherungsverträgen und Mitarbeit bei der Schadenregulierung mit Versicherern/Marklern;
- den Datenschutz.

### Sie verfügen über einschlägige Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft und erfüllen folgendes Anforderungsprofil:

- erfolgreicher Abschluss einer kaufmännischen und/oder verwaltungsfachlichen Ausbildung und/oder eines betriebswirtschaftlichen Studiums;
- fachlich fundierte Kenntnisse im TVÖD sowie im Versicherungswesen von wohnungswirtschaftlichen Unternehmen;
- fundierte praktische Erfahrungen im Personalwesen;
- fachlich fundierte Kenntnisse in der Lohnbuchhaltung sind von Vorteil, aber nicht Bedingung;
- gute Kenntnisse in der Anwendung der wohnungswirtschaftlichen Software GES und MS-Office;
- Teamfähigkeit, Loyalität und ein praktizierter kooperativer Arbeitsstil.

### Wir bieten:

- einen interessanten, verantwortungsvollen und sicheren Arbeitsplatz in einem engagierten und serviceorientierten Team;
- leistungsgerechte und tarifgebundene Vergütung mit zusätzlicher Altersversorgung.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen, deren diskrete Behandlung garantiert wird, senden Sie bitte bis zum 10.12.2011 an:

### Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Arnstadt mbH

Geschäftsleitung  
Vor dem Riedtor 4  
99310 Arnstadt  
Ruf: (0 36 28) 93 05 13  
Fax: (0 36 28) 93 05 55  
E-Mail: leitung@wbg-arnstadt.de  
Homepage: www.wbg-arnstadt.de



## Erfolgsabhängige Vergütung: Vermietung nach Maß

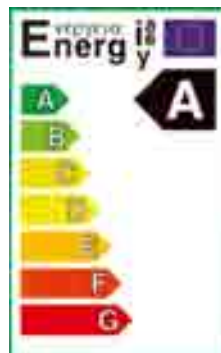
In den meisten Unternehmen wird der Vertriebs Erfolg durch Prämien unterstützt. Mittlerweile auch bei Wohnungsunternehmen. Eine gute Vertriebsorientierung hängt aber auch von einer entsprechenden Organisationsstruktur ab. Ein effizienter Vermietungsablauf bei der WIRO Wohnen in Rostock folgt festen Strukturen und einem obligatorischen Verhaltenskodex. Für das kommunale Wohnungsunternehmen sind Flexibilität in der Reaktion auf Kundenwünsche, individuelle Arbeitszeiten, eine erfolgsabhängige Vergütung und ein lückenloses Controlling die wichtigsten Regeln für einen konstanten Vermietungserfolg.



Quelle: WIRO

## Solarthermie im Geschosswohnungsbau – keine Angst vor Rendite

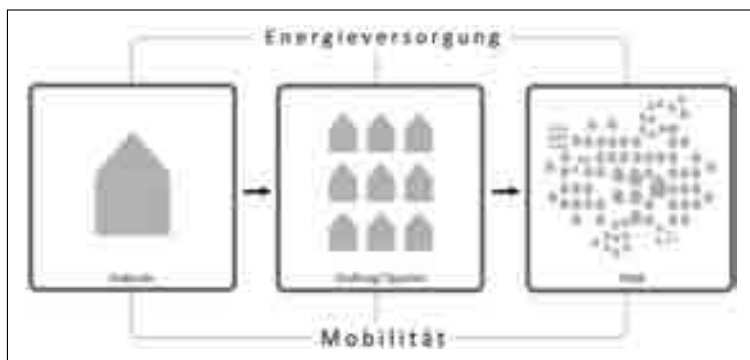
Bisher waren und sind solarthermische Heizungen eine Domäne der Einfamilienhäuser. Dass sie auch in großen Mietshäusern funktionieren, hat sich bei vielen Investoren, Installateuren und selbst Herstellern, nicht wirklich festgesetzt. Im letzten Jahrzehnt stand sich die Branche vielfach selbst im Weg. Auch wenn sich die Lage der Hersteller im Jahr 2011 noch nicht wirklich gebessert hat, ist Bewegung in die Solarthermiebranche gekommen: Vor allem große Anlagen für den Geschosswohnungsbau werden gegenwärtig aus ihrem Mauerblümchendasein erlöst. Das machte die 4. VDI-Fachtagung Solarthermie deutlich – neue Töne pro Geschosswohnungsbau und Wirtschaftlichkeit.



Quelle: Sciencz Communication

## Energetische Stadterneuerung

Die Bundesregierung will die Treibhausgasemissionen entscheidend reduzieren. Dafür muss auch der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttoendenergieverbrauch steigen. Dies erfordert eine kontinuierliche Steigerung der Energieproduktivität. Die Gesamteffizienz ist dabei der Schlüssel zum Erfolg. Hierfür ist es jedoch entscheidend, den Prozess der energetischen Stadterneuerung nachhaltig anzustoßen sowie volkswirtschaftlich, umwelt- und sozialpolitisch dauerhaft zu etablieren. Die Ergebnisse des ExWoSt-Forschungsfelds „Energetische Stadterneuerung – Modellvorhaben zur energetischen Stadterneuerung in Städten Brandenburgs und Sachsen-Anhalts“ legen genau dies nah: Das Zusammenspiel von Gebäude-, Siedlungs- und Versorgungskonzepten ist entscheidend, kommunale Planung muss die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige, energieeffiziente Stadtentwicklung setzen. An der Betrachtung der Energieeffizienz auf Quartiersebene und die Beteiligung der Wohnungswirtschaft führt kein Weg vorbei.



Quelle: BMVBS

### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

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

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

**Komplementäre:**  
Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,  
USt-IdNr. DE812398835

### REDAKTION

#### Chefredakteur:

Ulrike Silberberg  
Telefon: 040 520103-20  
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de

#### Redakteur:

Olaf Berger  
Telefon: 040 520103-23  
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

#### Redakteurin:

Stefanie Kühn  
Telefon: 040 520103-21  
stefanie.kuehn@diewohnungswirtschaft.de

#### Grafik:

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

#### Redaktionsanschrift:

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

#### Veröffentlichungen

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

#### Partner in Österreich:

Robert Koch, Wohnen Plus  
A-1010 Wien, Singerstraße 8/10

#### Partner in der Schweiz:

Verlag wohnen, Daniel Krucker  
Bucheggstraße 109, Postfach,  
CH-8042 Zürich

#### ANZEIGEN

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 37

#### Gesamtanzeigeneleitung:

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

#### Anzeigenverwaltung:

Monika Thüncher  
Telefon: 0931 2791-464  
Telefax: 0931 2791-477  
monika.thuencher@haufe-lexware.com

#### ABONENTENSERVICE UND VERTRIEB

#### Aboverwaltung:

Telefon: 0180 5050169\*  
Telefax: 0180 5050441\*  
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de  
\*0,14 € / Min. aus dem deutschen Festnetz,  
max. 0,42 € / Min. mobil. Ein Service von dtms.

#### Bezugspreise:

Jahresabonnement 105,00 Euro, einschließlich 7 Prozent Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 145,00 Euro jährlich. Abonnementskündigungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit Januar 2011).

#### Erscheinungsweise:

monatlich  
Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.



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

#### DW-Online-Archiv:

Das aktuelle Passwort ab Mitte November lautet:  
**Zukunftspreis**

Themen können sich aus Aktualitätsgründen ändern – die DW-Redaktion bittet um Ihr Verständnis.



inklusive der Inhalte des  
Immobilien-Lexikons



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

Praxiswissen, Rechtsinformationen, Hammonia-Fachbücher, Mustervorlagen und Arbeitshilfen des GdW sowie Online-Seminare für die Wohnungswirtschaft. Stets aktuell. Mit wenigen Klicks abrufbar.

Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen!

[www.haufe.de/wowi](http://www.haufe.de/wowi)

oder telefonisch unter **0180/55 55 691**

(0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz, max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.)

Hammonia

HAUFE.

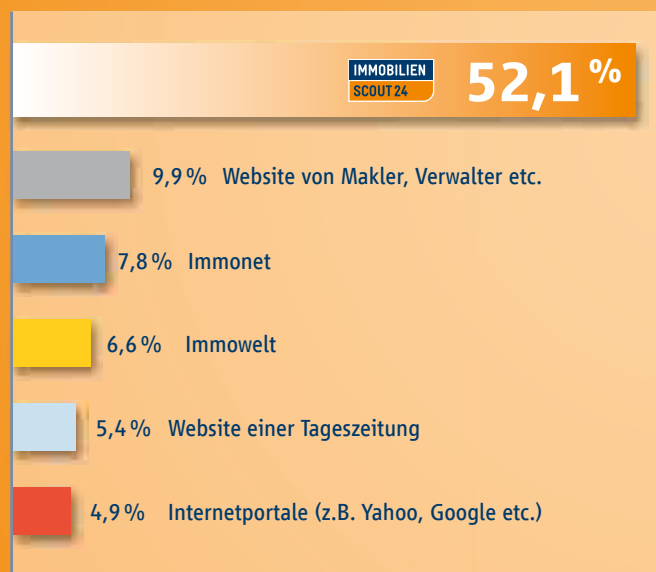
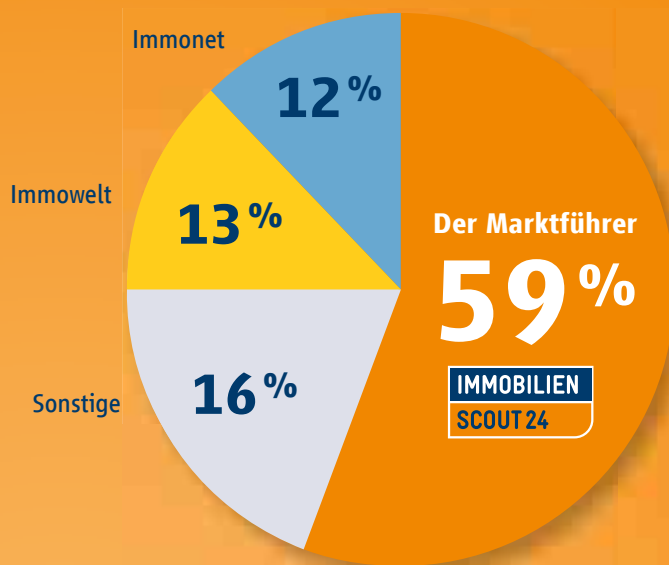


# Der Marktführer wird am intensivsten genutzt.

## Die intensivste Nutzung:

Im ersten Halbjahr 2011 haben im Durchschnitt 6,6 Mio. Besucher pro Monat die Kategorie Immobilien (Real Estate / Apartments) für die Suche nach ihrer Traumimmobilie genutzt. 59 % der Nutzungszeit pro Monat verbrachten die Suchenden bei ImmobilienScout24. Damit liegt ImmobilienScout24 mit großem Abstand vor vergleichbaren Marktplätzen.

Quelle: Nielsen//NetRatings, NetView, Deutschland Home&Work-Panel, Hochrechnung monatliche Durchschnittswerte von Jan.-Juli 2011



Mehrfachnennungen möglich.

## Die meisten Abschlüsse:

Neben der größten Nutzung nimmt ImmobilienScout24 auch bei den Vertragsabschlüssen eine herausragende Stellung ein. So haben 52,1 % aller umgezogenen Personen, die ihre neue Immobilie im Internet gefunden haben, beim Marktführer ihr neues Domizil gefunden.

Quelle: Fittkau & Maaß Consulting GmbH im Auftrag der Immobilien Scout GmbH, 32. W3B Studie, April/Mai 2011, Internetuser, **Mehrfachnennungen möglich**, **Summe aller Nennungen sind 120,5%** (nicht aufgef. Daten: WG-gesucht.de 9,8%, Immobilien.de 7,0%, Website Bank 2,5%, Immobilo 1,6%, andere 12,9%). **Für weitere Infos wenden Sie sich bitte an die Immobilien Scout GmbH.**

**Nutzen Sie den Marktführer:  
Monatlich schon ab 159,- Euro  
zzgl. MwSt. für 5 Objekte!**

[www.immobilienscout24.de/vario](http://www.immobilienscout24.de/vario)

[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

**IMMOBILIEN  
SCOUT 24**

**Der Marktführer:  
Die Nr. 1 rund um Immobilien**