

MEHRGESCHOSSIGER MASSIVHOLZBAU

Der Woodcube auf der IBA

► 38

NEUBAU + SANIERUNG

Wohnen im Denkmal:
Ein Juwel an der Dahme

► 20

ENERGIE + TECHNIK

Wärmecontracting nach dem
Mietrechtsänderungsgesetz

► 44

MARKT + MANAGEMENT

Digitalisierung: Chancen für die
Wohnungswirtschaft

► 50



Vertrauen Sie dem Marktführer



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



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

Digitalisierung: Softwareeinsatz in der Wohnungswirtschaft

Jeder redet darüber, viele verstehen etwas völlig anderes unter den einzelnen Funktionalitäten: die Digitalisierung von Arbeitsprozessen. Was man in den Unternehmen der Wohnungswirtschaft genau darunter versteht, ist oft nicht klar. Grund genug, sich diesem Thema wieder einmal zu widmen.

Mit einer fiktiven Auftaktgeschichte steigt Aareon-Vorstand Manfred Alflen in das Thema ein und verdeutlicht, wie aus Sicht einer Mieterin die unterstützenden Möglichkeiten digitaler Funktionen im Internet und innerhalb des Wohnungsunternehmens, z. B. bei allen Prozessen eines Umzuges, helfen und diesen vereinfachen können (**Seite 50**).

Ein zunehmend bedeutendes Thema: Online-Meldeportale. Hier geht es um die Optimierung von Dienstleistungen, z. B. das Grünflächenmanagement (**Seite 62**), die Handwerkerbeauftragung und -abrechnung (**Seite 60**), die Anlage digitaler Mieterakten (**Seite 68**) oder die Anbindung der Wohnungsvergabe belegungsgebundener Wohnungen an das CRM-System der Wohnungsunternehmen (**Seite 66**). Wie welche Prozesse durch neu entwickelte webbasierte Lösungen optimiert werden können, zeigen diese Beispiele.

Das Thema Verkehrssicherung betrifft zudem die Verantwortung und Haftung von Führungskräften in Immobilienunternehmen. Wie können Arbeitsbelastungen und Prüfkosten minimiert wer-

den? Und wie behält man den Überblick? Die einfache Papierlösung weicht zunehmend dem Einsatz von spezialisierter Software (**Seite 64**).

Und, was ganz wichtig ist: Wie verhindert man frühzeitig das Scheitern von Softwareprojekten? Von der Einführung neuer IT oder Software versprechen sich die Unternehmen viel. Berücksichtigt man die Kosten und den Arbeitsaufwand, werden nicht immer mit der nötigen Sorgfalt Lastenhefte und Projektpläne festgelegt, sodass mitunter Gutachter oder Gerichte klärend eingreifen müssen. Nutzen Sie die Checklisten, Projektphasen und Vertragshinweise, die wir von dem Autor erhalten haben (**Seite 54**).

Und weil das Thema so schön passt, noch einen Hinweis auf den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2014. Thema ist „Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: Emotional oder effizient?“. Lesen Sie auf **Seite 59** Genaueres und wo Sie die Ausschreibungsunterlagen erhalten können.

Herzlichst
Ihre



▶ 38

Quelle: IBA/Kunze/Grimmerstein, Woodcube Hamburg GmbH

Nachhaltiges Bauen

Der IBA-Beitrag „Woodcube“ in Hamburg setzt Maßstäbe in Bezug auf Energieeffizienz, Ressourceneinsatz und Wohngesundheit.



▶ 10

Quelle: gruppeomp Bremen

Sozialer Wohnungsbau 2.0 in Bremen

Die GEWOBA geht bei der Qualifizierung ihrer 1950er- und 1960er-Siedlungen neue Wege: über Wettbewerbe findet sie kreative Lösungen.



▶ 32

Quelle: Peter Hirschhäuser

Integratives Wohnen für Generationen

Im Kirschblüten-Carré wohnen Menschen mit und ohne Behinderungen bei- und miteinander - in geförderten und freifinanzierten Wohnungen.

THEMA DES MONATS: SOFTWARE UND IT

Die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft sind vielfältig. Wirtschaftliche Marktvorteile hängen wesentlich von effizienten Lösungen für die anstehenden Veränderungen ab. Es gilt, Antworten zu finden für das Management der Wohnungsverwaltung, Optimierung von Dienstleistungen, die Verkehrssicherung mobil zu gestalten u.v.m. Die damit verbundene Digitalisierung kann helfen. Ab Seite 50 finden Sie eine Artikelstrecke mit acht Themen zur „Software und IT“.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 **Blick über den europäischen Tellerrand**
Arbeitsgemeinschaft Großer
Wohnungsgesellschaften

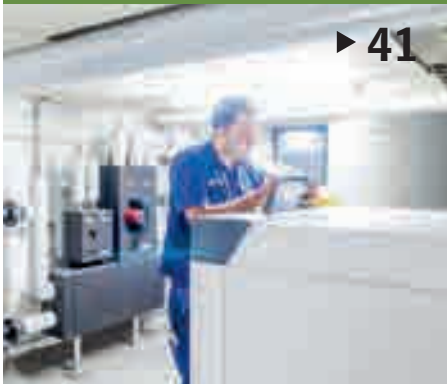
10 **Baukasten für den
sozialen Wohnungsbau 2.0**
Serielle Siedlungsstrukturen intelligent
weiterbauen

16 **Gelebte Nachbarschaften bei der Woh-
nungsgenossenschaft München-West**
Preis Soziale Stadt 2012



Quelle: Vivawest Dienstleistungen GmbH, Gelsenkirchen

ENERGIE UND TECHNIK



► 41

Smart Meter bei der Witten-Mitte eG

Intelligente Zähler und ein modernes Energiekonzept helfen, Heizkosten zu reduzieren und die Verwaltung der Bestände zu erleichtern.

NEUBAU UND SANIERUNG

- 18 **Meldungen**
- 20 **Wohnen im Denkmal**
Denkmalgerechte Sanierung: gut für die Mieter und das Unternehmen
- 24 **Alte Feuerwache: neuer Glanz und zukunftsweisendes Wohnkonzept**
Innerstädtischer Neubau und Revitalisierung
- 28 **„Neue Burg“ in Wolfsburg vollzieht Wandel**
Von der grauen Hochhausburg zum Vorzeigestandort
- 30 **Mehrgenerationenhaus „Giesserei“ in Holzbauweise**
Grenzenloses Europa
- 32 **Integratives Wohnen für Generationen**
Beispielhaft: Kirschblüten-Carré in Hürth

ENERGIE UND TECHNIK

- 36 **Meldungen**
- 38 **Einstoffliche Bauweise: Woodcube**
Konsequent nachhaltiges Bauen
- 41 **Wittener Wohnungsgenossenschaft setzt auf intelligente Zähler**
Wärmekosten
- 44 **Contracting nach dem Mietrechtsänderungsgesetz**
Änderungen beim Wärmecontracting
- 46 **Produkte und Dienstleistungen**

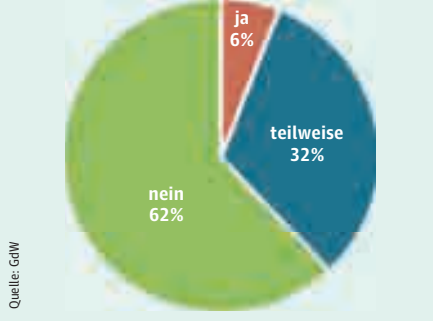
MARKT UND MANAGEMENT

- 47 **Meldungen**
- 50 **Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft**
Thema des Monats: Eine Anwendungsgeschichte
- 54 **Wie verhindert man frühzeitig das Scheitern von Softwareprojekten?**
Thema des Monats: Software und IT

MARKT UND MANAGEMENT

Hatten Sie Probleme bei der Besetzung offener Stellen?

► 72



Dem Fachkräftemangel begegnen

Das Gewinnen und Halten von Mitarbeitern, ihre Aus- und Fortbildung wird immer wichtiger. Wie und welche Qualifikationen sucht die Branche?

- 56 **Softwaregestützte Unternehmensplanung**
Thema des Monats: Den Nebel lichten
- 60 **Garant für Transparenz und Effizienz**
Thema des Monats: Handwerkerkopplung
- 62 **Online-Meldeportal optimiert das Grünflächenmanagement**
Thema des Monats: Dienstleistungen
- 64 **Effiziente Prozesse mit mobiler IT**
Thema des Monats: Verkehrssicherung
- 66 **Schnittstelle zwischen Wohnungsunternehmen und Stadt optimiert**
Thema des Monats: Vermietungsprozess belegungsgebundener Wohnungen
- 68 **Auf dem Weg zur digitalen Wohnungsakte**
Thema des Monats: Große Dokumentenmengen scannen
- 70 **Wohnungsgenossenschaften: ab 2014 Rechtssicherheit zur Gründung neuer Spareinrichtungen**
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 72 **Welches Qualifikationsprofil braucht die Branche?**
Fachkräftemangel und -sicherung für die Zukunft
- 76 **Junge Führungskräfte erobern neue Horizonte**
1. Kieler Immobiliendialog
- 78 **„Wir pflegen einen kooperativen Führungsstil.“**
Strategische Personalentwicklung
- 80 **Stellenmarkt**

RECHT

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

LETZTE SEITE

- 88 **Impressum**

Konversion

Sozialwohnungen auf ehemaligem „Performing-Arts-Center“-Gelände



Ein Entwurf des Neubaus

Auf dem Gelände des ehemaligen „Performing Arts Centers“ der US-Streitkräfte in Darmstadt baut die bauverein AG 41 barrierefreie 1 bis 4 Zimmer-Wohnungen mit insgesamt 3.000 m² Wohnfläche. Bei den Wohneinheiten handelt es sich um Sozialwohnungen. Die Bebauung ist im Wesentlichen dreigeschossig geplant, hinzu kommt ein zweigeteiltes Dachgeschoss, das durch einen überdachten Laubengang erschlossen wird. Das Gebäude wird im KfW-70-Standard errichtet, die Beheizung erfolgt durch eine energiesparender Gasheizung.

Alle Wohnungen erhalten zudem eine zentral gesteuerte Lüftung. Die nicht bebauten Flächen werden von Hecken eingerahmt, die Grünflächen auf dem Grundstück werden gestaltet und mit Bäumen bepflanzt.

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

BUCHTIPP

Die Stadt in der Stadt



Mit dem Manifest „Die Stadt in der Stadt, Berlin: ein grünes Archipel“ legten Oswald Mathias Ungers und seine Kollegen von der Cornell University im Jahr 1977 erste Konzepte und Denkmodelle zur schrumpfenden Stadt vor. Im Gegensatz zur damals populären Rekonstruktion der europäischen Stadt entwickelten sie die Figur einer polyzentrischen Stadtlandschaft. Seine Wirkung entfaltete das Manifest jedoch erst in den 1990er Jahren, als im Städtebaudiskurs die Auseinandersetzung mit Krisen,

Rezessionen und demografischen Schrumpfungen in den Fokus rückte. Eine neue „kritische“ Ausgabe enthält eine Reproduktion des Manifests und eine bislang unveröffentlichte, von Rem Koolhaas verfasste Version sowie Interviews mit den (Co-)Autoren Rem Koolhaas, Peter Riemann, Hans Kollhoff und Arthur Ovaska. Erläutert wird u. a. die Entstehung des Manifests zwischen Cornell und Berlin, dessen Einfluss auf aktuelle Ansätze und seine Verortung in der Planungsgeschichte Berlins.

Die Stadt in der Stadt - Berlin: ein grünes Archipel; Florian Hertweck und Sébastien Marot (Hg.); Lars Müller Publishers, 2013, 176 S., 40 € ISBN: 978-3-03778-325-2

Stadtplanung

Hans Sauer Preis 2014 ausgeschrieben

„Planen und Bauen für Ressourcenschonung und Generationenvielfalt - Neue Lösungen aus Bautechnik, Architektur und Stadtplanung“, unter diesem Motto wurde der diesjährige Hans Sauer Preis ausgelobt. Der zweistufige Wettbewerb „RE:GENERATIONEN. RE:GENERATIV.“ um den Hans Sauer Preis 2014

zeichnet bereits umgesetzte städtische Wohnbauprojekte

aus, die für herausragende und besonders innovative Lösungen stehen sowie bezahl- und übertragbar sind. Dies können Einzelgebäude (mit mindestens fünf Wohneinheiten) oder aber ganze Anlagen und Quartiere sein. Zugelassen sind Projekte, deren Fertigstellung in die Zeit zwischen dem 1. Januar 2006 und dem 31. Dezember 2013 fällt. Der Wettbewerb steht sowohl Neubau- als auch Umbauprojekten im Bestand offen und ist auf den deutschsprachigen Raum beschränkt, d. h. zugelassen sind Projekte, die in Deutschland, Österreich, Schweiz oder Liechtenstein realisiert worden sind.

Institute und Planungsbüros, Architekten, Stadt- und Landschaftsplaner sowie projektverantwortliche Bauträger wie Kommunen, Wohnungsbau-gesellschaften und Genossenschaften können ihre Projekte noch **bis 15. Dezember 2013 unter Preis2014@hanssauerstiftung.de** einreichen.



Weitere Informationen:
www.hanssauerstiftung.de



Vom 1. August bis 15. Dezember 2013 läuft die Bewerbungsfrist

Projektaufruf

BMVBS startet „Jugend.Stadt.Labor“

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) startet den Projektaufruf „Jugend.Stadt.Labor“, bei dem im experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) erforscht werden soll, wie junge Menschen sich mit stadtentwicklungsrelevanten Themen auseinandersetzen und eigene Netzwerke und Beteiligungsstrukturen aufbauen. In den Modellvorhaben von „Jugend.Stadt.Labor“ wird es nicht allein um die Förderung einzelner Jugendprojekte gehen, sondern um den Aufbau längerfristiger Beteiligungsstrukturen. Ziel ist die Entwicklung innovativer Ideen zu den Themen Stadtraum, Wirtschaft, Grüne Zukunft, Wohnen und Bildung und ihre Umsetzung in Impulsprojekten. Gesucht werden Modellvorhaben, die drei Jahre mit insgesamt bis zu 120.000 € unterstützt werden. Bewerben können sich Jugendliche, junge Initiativen, Jugendvereine oder andere junge Kreative, die unter 27 Jahre alt sind.



Weitere Informationen:
www.jugend-stadt-labor.de

Quartiersgestaltung Fliesenkunstwerk in der Gropiusstadt

Durch die Kreativität von neun Berliner Grund- und Sekundarschulen ist ein Fliesengemälde in der Berliner Großsiedlung Gropiusstadt entstanden. In dem neuen Fliesenmosaik finden sich u. a. Motive in Anlehnung an Paul Klee und Wassily Kandinsky, dem Schweizer Architekten und Künstler Max Bill sowie der Textildesignerin und ersten Meisterin am Bauhaus Gunta Stözl. Kinder bewusst in die Gestaltung ihres Wohnumfeldes einzubeziehen, ist das Ziel der farnefrohen Fliesengemälde, die inzwischen an verschiedenen Stellen der Gropiusstadt durch das Engagement zahlreicher Schülerinnen und Schüler und ihrer Lehrkräfte entstanden sind. Viele Schüler bemalen dabei jeweils eine Fliese, die zusammengesetzt ein buntes Gesamtkunstwerk ergeben. Die Fliesengemälde sind mittlerweile zum Markenzeichen der Gropiusstadt geworden.

Weitere Informationen:
www.degewo.de



Quelle: Jens Rätzsch/degewo

Schüler halfen mit, die Gropiusstadt mit Fliesengemälden zu verschönern

Stadtteilentwicklung Kooperationen und Konzepte für die Quartiere



Kommunale Wohnungsunternehmen engagieren sich in vielfältiger Weise für die Entwicklung der Stadt und ihrer Quartiere. Die GEWO BAG Wohnungsbau AG Berlin veröffentlichte nun unter dem Titel „Logbuch 01. Verantwortung übernehmen in Berlin“ erstmals einen Bericht über ihre integrierten sozialen Quartierskonzepte. Am Beispiel von sechs Reportagen aus unterschiedlichen Kiezen dokumentiert sie die Geschichte

der Projekte, eine genaue Analyse der Standorte sowie Kennzahlen. Veranschaulicht werden wie und mit welchen Maßnahmen und Partnern Quartiere stabilisiert, entwickelt und das Wohnumfeld für die Bewohner insgesamt verbessert wird. Konzipiert ist der Engagementbericht als Fahrradreise, der die Menschen, ihre Lebenssituationen und Nachbarschaften in den Kiezen darstellt.

Teil des Engagements der GEWO BAG sind auch Kooperationsvereinbarungen mit den Bezirken, die u. a. gemeinsame Bemühungen um die Quartiersentwicklung festlegen. Mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf schloss sie z. B. Im Sommer 2013 eine solche Vereinbarung. Im Quartier rund um den Klausenerplatz zwischen Spandauer Damm und Sophie-Charlotte-Platz plant die GEWO BAG Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in ihrem dort ca. 2.300 Wohnungen umfassenden Bestand. Hierbei sollen die Mieter nicht nur durch besondere Veranstaltungen, Stadtteilkonferenzen und Ombudsleute stets auf den neusten Stand gebracht werden. Die Gewobag unterstützt 2013 u.a. auch das Kiez bündnis Klausenerplatz und stellt dem Verein die Vereinsräume mietfrei zur Verfügung.

Weitere Informationen:
www.gewobag.de

Baukulturwerkstätten Projektaufruf: Wohnen und Arbeiten im Quartier verbessern

Wie muss die Stadt der Zukunft gestaltet sein, um als Lebens- und Arbeitsort für alle Bewohner- und Nutzergruppen weiterentwickelt werden zu können? Welche Rolle spielt dabei die baukulturelle Qualität und wo wird sie wirksam? Wie lassen sich Erfolgsparameter definieren, wie ästhetische und innovative Ansprüche mit ganzheitlichen sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten vereinbaren? Wie lässt sich architektonische Qualität sichern? Gibt es einen Mehrwert der Baukultur, der Aspekte wie Qualität von Architektur, Infrastruktur und öffentlichem Raum, Planungskultur oder Lebenszufriedenheit messbar macht?

Diese Leitfragen kennzeichnen den aktuellen Projektaufruf der Bundesstiftung Baukultur, die in Baukulturwerkstätten zu den Aspekten ‚Gemischte Quartiere‘, ‚Öffentlicher Raum und Infrastruktur‘, ‚Planungskultur und Prozessqualität‘ die Qualitäten von Best-Practice-Projekten herausarbeiten und aufzeigen will, welche übertragbaren Lösungsansätze es gibt. Bis

zum **31. Oktober 2013**

werden Projekte gesucht, die hinsichtlich eines Aspektes Modellcharakter haben. Dazu gehören Neubauten, intelligente Umbaumaßnahmen sowie qualitätvolle Verdichtungen durch neue Gebäudetypen und die Transformation von Stadträumen. Die Werkstätten finden am 18. Januar, 29. März und 24. Mai 2014 in der Akademie der Künste, Berlin, statt.



Weitere Informationen:
www.bundesstiftung-baukultur.de

Einbürgerungen

5,1% Steigerung im Jahr 2012

Im Jahr 2012 wurden in Deutschland mehr als 112.300 Ausländer/innen eingebürgert. Dies waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 5.400 Einbürgerungen mehr als 2011 (+5,1%) und 10.800 mehr als 2010 (+10,6%). Gegenüber dem Vorjahr haben vor allem Einbürgerungen aus den Mitgliedsländern der EU (+3.200 oder +19,1%) sowie aus den Kandidatenländern der EU (+4.861 oder +15,0%) zugenommen. Demgegenüber wurden aus den sonstigen europäischen Ländern weniger Personen eingebürgert als im Vorjahr (-136 oder -1,0%). Noch größer ist der Rückgang bei den Eingebürgerten aus Afrika, Amerika, Asien und Australien bzw. Ozeanien (zusammen -2.200 oder -5,2%). Innerhalb Deutschland ist die Zahl der Einbürgerungen vor allem in Baden-Württemberg angestiegen (+2.200 bzw. +15,2%), gefolgt von Hessen (+1.700 bzw. +12,8%), Nordrhein-Westfalen (+900 bzw. +3,2%) und Bayern (+700 bzw. +5,7%). Rückläufige Zahlen gab es demgegenüber in Berlin (-600 bzw. -8,1%) und in Brandenburg (-300 bzw. -40,8%) sowie bei den Einbürgerungen im Ausland (-800 bzw. -24,2%).

 Weitere Informationen:
www.destatis.de

DIFU-SEMINAR

Monitoring: Soziale Stadtentwicklung

Am **4. und 5. November 2013** veranstaltet das Deutsche Institut für Urbanistik (difu) in Berlin das Seminar „Monitoring Soziale Stadtentwicklung - Trends und Entwicklungen“. Das aktuelle Seminar knüpft an das difu-Seminar zum Thema „Monitoring“ aus dem Jahr 2010 an und stellt neue Entwicklungen bei kleinräumigen Monitoringkonzepten zur sozialen Stadtentwicklung in den Mittelpunkt. Leitfragen der Veranstaltung sind: Sind kommunalpolitische Entscheidungen heute stärker als früher evidenzbasiert, d. h. an Daten ausgerichtet? Welchen Einfluss haben Ergebnisse von Monitoring auf strategische Entscheidungen zur Stadtentwicklung? Welche Reichweite haben Monitoring-Systeme und wo sind ihre Grenzen? Welche Vorteile und Nachteile haben integrierte Ansätze gegenüber Fachmonitoren? Welche Voraussetzungen und Anforderungen müssen integrierte Monitoringansätze erfüllen? Welche Organisations- und Kooperationsstrukturen sind für integrierte Monitoringansätze erforderlich? In welchen Themenfeldern ist die Datenlage für kleinräumige Berichterstattung besonders ergiebig, in welchen nicht? Welche Möglichkeiten der Verknüpfung von quantitativen und qualitativen Monitoringansätzen gibt es? Geplant ist im Rahmen des Veranstaltungsprogramms auch ein Erfahrungsaustausch in diversen Arbeitsgruppen zu den Themen „Integrierte Monitoringsysteme: Anforderungen und Voraussetzungen“, „Verknüpfungen von quantitativen und qualitativen Monitoringansätzen“ sowie „Transfer von Monitoring-Ergebnissen“.



Weitere Informationen und Anmeldung:
www.difu.de

Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsgesellschaften

Blick über den europäischen Tellerrand

Die Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsgesellschaften (AGW) pflegt seit Jahren auch den Austausch mit europäischen Partnerinstitutionen. Referenten aus Praxis und Politik machten die gemeinsame Sitzung der AGW-Arbeitskreise „Gesellschaft & Quartier“ sowie „Wohnungsmarkt“ in Amsterdam und Rotterdam zu einer inspirierenden Veranstaltung. Ein Einblick.



Michal Sokolowski
Vorstandsassistent
GEWOBAG Berlin

Interkultureller Austausch und fachspezifische Vorträge über den Wohnungsmarkt in den Niederlanden standen im Mittelpunkt der Frühjahrstagung der beiden AGW-Arbeitskreise „Gesellschaft & Quartier“ und „Wohnungsmarkt“ in Amsterdam und Rotterdam. „Die niederländische Gastfreundschaft und das große Engagement der gastgebenden Unternehmen sowie der European Federation for Living (EFL) machten die AGW-Tagung zu einem besonderen Erlebnis“, sagte GEWOBAG-Vorstand Henrik Jellema. „Uns wurde ein interessanter Blick über den eigenen Tellerrand ermöglicht.“ So referierte etwa der Stadtrat von Amsterdam, Freek Ossel, über die Veränderungen in seiner Region. „Wir brauchen eine Rückkehr zu den zentralen Aufgaben wie zum Beispiel die soziale Stadtentwicklung unter Beteiligung der Bürger“, erklärte er.

Rahmenbedingungen

Professor Vincent Gruis von der TU Delft lieferte den wissenschaftlichen Hintergrund zu den politischen Entwicklungen. In seinem Vortrag „Neue Wohnungspolitik in den Niederlanden - Ursachen und Folgen für die Wohnungswirtschaft“ stellte er vor, wie sich die Rahmenbedingungen auf dem niederländischen Wohnungsmarkt infolge von Privatisierungen kommunaler Wohnungsunternehmen verändert haben, und präsentierte Lösungsansätze, etwa für die Finanzierung der neuen Immobilienabgabe. Als Referenten waren auch

Vertreter der großen niederländischen Wohnungsbaugesellschaften geladen: Mieke van den Berg, Vorstand der Wohnungsbaugesellschaft Eigen Haard, erläuterte, welche Folgen die neuen politischen Maßnahmen für ihr Unternehmen haben. Stefan Schuwer, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugesellschaft Ymere - die unter anderem die Anne-Frank-Wohnung kaufte, renovierte und der Öffentlichkeit zugänglich machte -, berichtete ebenfalls aus der Praxis.

EUROPEAN FEDERATION FOR LIVING



Die EFL ist ein europäisches Netzwerk von Wohnungsunternehmen, Banken, Bauträger-, Energie-Unternehmen und Baufirmen. Der europäische Verein hat derzeit 25 Mitglieder aus fünf EU-Ländern. Die EFL fördert den Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch auf dem Gebiet der nachhaltigen Wohnumfeldgestaltung und des sozialen Engagements. Sie unterstützt Kooperationsprojekte zwischen den Mitgliedern und ist Initiator von EU-geförderten Projekten. Ein Schwerpunkt ist Corporate Social Responsibility.



Weitere Informationen:
www.ef-l.eu

Stadtentwicklung

In Rotterdam präsentierte der Leiter der Stadtplanung, Martin Aarts, das Konzept, mit dem er die Stadt lebenswerter gestalten will und bereits erste Erfolge verbuchen konnte: Demnach werden öffentliche Einrichtungen von den Einwohnern gut besucht, neue Arbeitsplätze sind entstanden und auch die Lebensqualität ist durch attraktive Grünflächen enorm gestiegen. Seine Kollegin Leonie Andriess bestätigte dies und ging noch spezifischer auf den Rotterdamer Wohnungsmarkt ein. Die Strategien müssten den veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden, sagte sie - wie z. B. im Programm „Rotterdam Zuid“, bei dem Vertreter der Stadt, Wohnungsunternehmen und Schulen zusammen, arbeiten, um die sozial schwachen Quartiere im Süden Rotterdams zum Wohle ihrer Bewohner zu entwickeln.

Fachlicher Austausch

In den Workshops „Rolle der Wohnungsunternehmen bei der Quartiersentwicklung“, „Wohnqualität in Nachbarschaften“ sowie „Verbesserung des sozialen Umfelds“ konnten sich die Teilnehmer einbringen. Gemeinsam mit den Kollegen wurden Parallelen und Unterschiede zwischen den Niederlanden und Deutschland herausgearbeitet und der Gruppe vorgestellt. Ferner machten sich die Teilnehmer von verschiedenen Projekten selbst ein Bild: In Amsterdam ging es zum sog. „Mekka des Volkswohnungsbaus“ der Niederlande, zur Bauhaus-Siedlung „Het Schip“ oder zur „Westelijke Gardenstädten“, einer Siedlung des Amsterdamer Stadterneuerungsprogramms. Auch in Rotterdam überzeugten sich die Besucher vom Erfolg eines Projektes und erkundeten die Wohnquartiere des großen Wohnungsunternehmens Havensteder. Zwar hat die Zeit hier ihre Spuren hinterlassen, demonst-



Quelle: Gewobag

An der Waterfront: Teilnehmer aus den AGW-Unternehmen, den niederländischen Partnerorganisationen und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden informieren sich über die Stadtentwicklung und die Wohnungsmärkte in Amsterdam und Rotterdam

rieren Feuchtigkeit, veraltete Elektroinstallationen und Risse in den Wänden eines Hauses die Aufgaben der kommenden Jahre, dennoch ist der Arbeiterbezirk, der lange Zeit als eins der Problemkinder der Stadt galt, plötzlich zum angesagten Trendviertel avanciert. Das liegt vor allem an der Entwicklung innovativer Gewerbe- und Einzelhandelskonzepte: Die Ansiedlung stylischer Geschäfte und junger Kreativer verhilft dem Stadtteil zu einem neuen Image. Ergänzt wird dies durch eine gezielte Privatisierungsstrategie der Havensteder: Alteingesessenen Bewohnern wird ermöglicht, Eigentum zu erwerben. Damit steigen die Chancen, dass diese aktiv an der Quartiersentwicklung mitwirken. Referenten aus Politik und Praxis, spannende Projekte vor Ort und eine hervorragende Begleitung

durch die niederländischen Kollegen und den EFL - die Teilnehmer der AGW-Arbeitskreise konnten eine Fülle interessanter Eindrücke und viele Anregungen, mit zurück nach Deutschland nehmen.

Fest steht bereits: Der Austausch wird 2014 in Deutschland fortgesetzt. Und welche Stadt bietet sich da an, die Diskussionen fortzusetzen? Richtig, Berlin ist prädestiniert als Plattform. ■

ARBEITSGEMEINSCHAFT GROSSER WOHNUNGSGESELLSCHAFTEN

Die AGW ist ein Verbund mit langer Tradition: Vor fast 63 Jahren wurde sie bei einer Versammlung von 13 Mitgliedsunternehmen in Essen gegründet. Der Zusammenschluss diente der Zusammenarbeit und des Erfahrungsaustausches in Fragen wirtschaftlicher und organisatorischer Art - zunächst im Zuge des Wiederaufbaus in der Nachkriegszeit. Heute fungiert die AGW als Interessenvertretung im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und seinen Mitgliedsverbänden. Die Organisation verfügt über insgesamt fünf Arbeitskreise.



Weitere Informationen:
www.agw-online.de



Quelle: GEWOBA

Schon bei der Planung der Neuen Vahr hatte die Landschaftsarchitektur hohen Stellenwert. Heute wohnt man z.B. in der Wohnanlage Kurt-Schumacher-Allee inmitten von altem Baumbestand und zahlreichen Themengärten. Die Freiflächenqualität soll auch mit Ergänzungsbebauung erhalten bleiben

Serielle Siedlungsstrukturen intelligent weiterbauen

Baukasten für den sozialen Wohnungsbau 2.0

Ergänzungsbauten eröffnen Zukunftschancen für die Quartiere, indem sie alte Bestände für neue Zielgruppen attraktiv machen und die Aufenthaltsqualität für alle Anwohner verbessern. Mit dem Architekturwettbewerb „ungewöhnlich weiter wohnen“ hat die Bremer GEWOBA kreative architektonische Prinzipien zum An-, Um- und Ausbau der Sozialbauten aus den 1950er und 1960er Jahren gesucht - und gefunden. Eine nicht unerhebliche Rolle spielen auch die Grün- und Freiflächen.



Karin Liedtke
Leitung Unternehmens-
kommunikation/Marketing
GEWOBA Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen, Bremen



Lisa Schmees
PR-Beraterin
Bremen

Aus der Luft betrachtet ergeben die meisten Siedlungen der GEWOBA ein aufgeräumtes Bild: Homogen geplant, reihen sich die Gebäudezeilen fein säuberlich aneinander. Über 80% des GEWOBA-

Bestands ist bis 1970 in ähnlichen städtebaulichen Situationen entstanden: gleichförmige Siedlungen mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in mehrzeiliger Bauweise. Die 3-Zimmer-Wohnungen auf bis zu 70 m² sollten Platz bieten für die Durchschnittsfamilie der 1960er Jahre. Das Hochparterre ist über wenige Treppenstufen zu erreichen. Großzügige Grünflächen zwischen den Häusern erzeugen einen luftigen Eindruck und lassen vergessen, dass es sich um Bauvorhaben handelt, die aus der Wohnungsnot der Nachkriegszeit geboren wurden.

Heute wird es wieder eng auf dem Bremer Wohnungsmarkt. Der Senat gab daher im Herbst 2012 Wohnungsbaufördermittel in Höhe von 40 Mio. €

frei. 14.000 Wohnungen sollen bis 2020 entstehen vor allem im niedrigen Mietpreissegment. Die Leerstandsquote der mehrheitlich kommunalen GEWOBA mit rund 42.000 Wohnungen liegt seit Jahren unter 1%. Bis 2015 will das Unternehmen mit dem Bau von 500 neuen Wohnungen vor allem für einkommensschwache Haushalte beginnen. Das Portfolio soll qualitativ um kleine barrierefreie 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen für Singlehaushalte und Alleinerziehende sowie große mit vier Zimmern für Familien ergänzt werden.

Neue Grundrisse für andere Zielgruppen

Die GEWOBA konzentriert sich als Quartiersanbieter auf die Innenentwicklung: „Die Häuser aus den

1950ern bieten immer noch hohe Wohnqualität, es werden aber zunehmend andere Grundrisse nachgefragt. Wir wollen unser Portfolio und die Quartiere behutsam weiterentwickeln“, erläutert der Vorstandsvorsitzende Peter Stubbe.

Aus diesem Grund lud die GEWOBA im Februar 2013 neun Architekturbüros zum Architekturwettbewerb „ungewöhnlich weiter wohnen“ ein. Gesucht waren keine Solitärbauten, sondern kreative Architekturprinzipien, die die Altbestände um sowohl bedarfs- als auch generationengerechte Wohnangebote ergänzen, und architektonische Bausteine, die sich prinzipiell an ähnlichen Standorten replizieren lassen. Um-, An- und Ausbau des Bestands ist dabei ausdrücklich gewünscht: Bestehende Wohnungszuschneitte sollen verändert und Aufzüge nachgerüstet werden. Die Büros legten Entwürfe für jeweils einen von drei konkreten Standorten in Huchting, Walle und der Neuen Vahr vor und belegten dessen prinzipielle Übertragbarkeit anhand eines vierten Grundstückes.

Mehrwert für Bestandsmieter

Mit der Konzentration auf den Ausbau der eigenen Bestände umgeht die GEWOBA hohe Grunderwerbskosten und eröffnet Chancen für die Quartiersentwicklung. Die Wunschliste von Ortsbeiräten und Bewohnern ist lang. „Für die Akzeptanz neuer Bebauung sind Mehrwerte für die Bestandsmieter enorm wichtig“, sagt die Architektin Ingrid Spengler. Mit Blick auf den Altersdurchschnitt in einigen Wohnanlagen bedeutet dies einerseits, dass älteren Mietern eine barrierefreie Wohnung in der vertrauten Nachbarschaft angeboten werden kann. Das Bauprogramm soll andererseits die Quartiere mit frischer Architektur und modernen Neubauwohnungen auch für junge Zielgruppen interessanter machen.

Neumieter in den Neubauten locken außerdem zusätzliche soziale Angebote, die optional nach dem örtlichen Bedarf angesiedelt werden, etwa Kinder- oder Altenbetreuung. Intelligent geplante Grünflächen sollen an geeigneten Standorten die öffentlichen und privaten Außenräume neu definieren, Aufenthaltsqualität und Nutzwert für neue und alte Anwohner verbessern. „In der Regel haben die Wohnanlagen aber bereits hohe Freiflächenqualitäten, die erhalten bleiben sollen“, so Peter Stubbe.

Chancen im Quartier

„Der Bestand ist charakteristisch für ein Quartier, wertvoll und identitätsstiftend“, sagen die Architekten von gruppeomp. Kontinuität ist das leitende Motiv des Architekturbüros und der Landschaftsarchitekten „urbane gestalt“. Ihr Entwurf wiederholt die Architektursprache des Bestandes und ordnet

jeder Zeile einen ergänzenden Gebäudekubus zu, dessen Grundfläche etwa einem Drittel der Zeile entspricht. Es sind variable Wohnungszuschneitte zwischen 45 und 85 m² möglich. Angeordnet werden die Kuben abwechselnd am hinteren und vorderen Kopfende einer jeden Zeile auf Höhe der bestehenden Treppenhäuser, um die Blickbeziehungen der Bestandswohnungen zu erhalten. Die Aufzugsanlage im Eingangsbereich des neuen

Gebäudekörpers erschließt in jeder Zeile zwölf Bestandswohnungen barrierefrei. Eine flexible Grundrissplanung ermöglicht im Erdgeschoss die Einrichtung von Sondernutzungen. Optional sehen die Architekten einen Dachgeschossausbau mit drei bis vier Wohnungen vor, deren Erker sich über der Gebäudenahtstelle zu einem querliegenden Riegel verbinden. Bei vollständiger Umsetzung sind 16 zusätzliche Wohnungen pro Zeile möglich. ▶



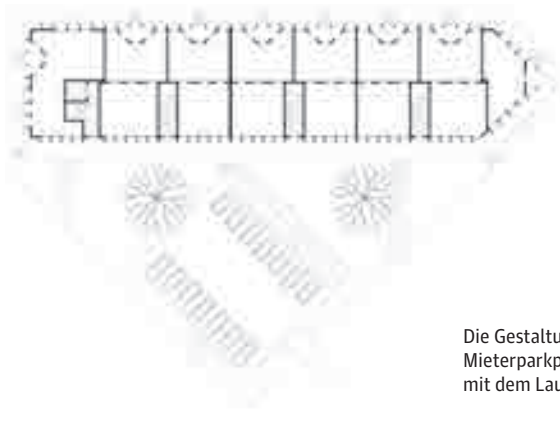
Über 80% des GEWOBA-Bestands findet sich in ähnlichen städtebaulichen Situationen. Für die Wohnanlage in der Kurt-Schumacher-Allee, Neue Vahr, legte u. a. das Rotterdamer Büro biq einen Entwurf vor



Die verschiedenen Ergänzungsbausteine der Rotterdamer Architekten biq verdeutlicht das Modell: Ausgangssituation, Gelände, Sockel, Anbau an den Kopfenden sowie Aufbau

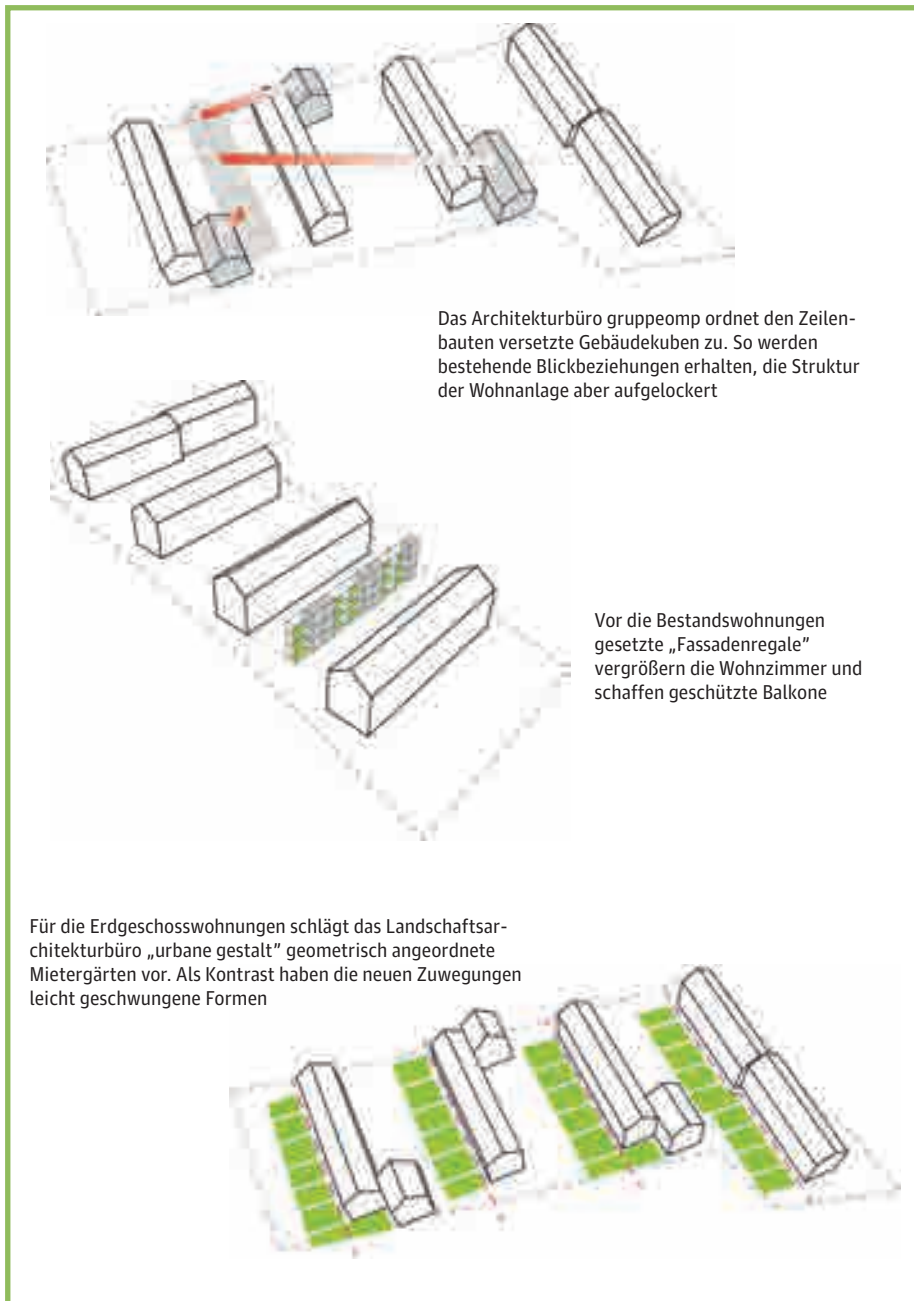


Ein umlaufender, säulengetragener Laubengang erhöht die urbane Präsenz der Wohnanlagen und ermöglicht barrierefreie Erschließung der Erdgeschosswohnungen mit eigenen Wohnungseingängen



Die Gestaltung der Freiflächen sieht vergrößerte Mieterparkplätze vor, die über Treppen und Rampen mit dem Laubengang verbunden sind

Quelle: biq Rotterdam



Das Architekturbüro gruppeomp ordnet den Zeilenbauten versetzte Gebäudekuben zu. So werden bestehende Blickbeziehungen erhalten, die Struktur der Wohnanlage aber aufgelockert

Vor die Bestandswohnungen gesetzte „Fassadenregale“ vergrößern die Wohnzimmer und schaffen geschützte Balkone

Für die Erdgeschosswohnungen schlägt das Landschaftsarchitekturbüro „urbane gestalt“ geometrisch angeordnete Mietergärten vor. Als Kontrast haben die neuen Zugewungen leicht geschwungene Formen



Vergleichbare Architektur, vergleichbare Ergänzung? Im Wettbewerb „ungewöhnlich weiter wohnen“ sucht die GEWOBA übertragbare Architekturideen für bedarfsgerechte Ergänzungsbebauung. Bestand in Bremen-Huchting

Die alten Zweispänner im Bestand werden abgebrochen und durch Geschossdecken ersetzt. Das schafft im Flur Stellflächen für Kinderwagen oder Rollator. Die 3-Zimmer-Bestandswohnungen neben dem Treppenhaus werden zu großen 2-Zimmer-Wohnungen umgebaut und um neue Fenster in der Giebelwand ergänzt, da die alten durch den Neubau verschlossen werden. Licht- und Platzgewinn für die Bestandswohnungen verspricht ein „Fassadenregal“, das anstelle der Balkone vor die Wohnungen gesetzt wird. Dadurch wird es möglich, Wohnzimmer und Balkone zu vergrößern und besseren Sichtschutz zu erhalten.

Als Besonderheit für die Freiflächen sehen die Landschaftsarchitekten vor, im Zuge der Bauarbeiten für die Erdgeschosswohnungen serienmäßig Mietergärten anzulegen. Die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume werden auf der Zugangsseite der Wohnhäuser mit einer leicht geschwungenen Wegführung und einer Parkanlage zwischen den Zeilen neu gegliedert.

Urbane Präsenz:

Gebäudesockel, Anbau, Dachaufstockung

Das Rotterdamer Architekturbüro biq schlägt vor, den urbanen Charakter der Quartiere zu betonen und gleichzeitig mehr Privatheit für die Mieter zu schaffen. In ihrem Entwurf wird das Hochparterre mit Hilfe eines Gebäudesockels barrierefrei erschlossen, der das Gebäude im Erdgeschoss mit einem säulengetragenen Laubengang ringförmig umschließt. Mit entsprechenden Umbauten erhalten die EG-Wohnungen vorne und hinten eigene Zugänge ins Freie, weswegen die alten Wohnungstüren zum Treppenhaus geschlossen werden. Mit Treppenstufen und Rampe wird an den Laubengang zur Straßenseite außerdem ein vergrößerter Mieterparkplatz angeschlossen – vor allem an vielbefahrenen Straßen ein großer Bequemlichkeitsgewinn.

Die Aufzugsanlage zur Erschließung der oberen Etagen wird in einen Anbau am hinteren Kopfenende ausgelagert und die anliegenden Wohnungen umgebaut. Durch zusätzliche Aufstockung des bisher vierstöckigen Gebäudes werden sechs weitere 2-Zimmer-Wohnungen realisiert. Das aufgestockte Geschoss ist ebenfalls über einen Laubengang erschlossen. Ein trapezförmiger Anbau am straßenseitigen Gebäudekopf schafft im Parterre eine große Wohnung für Gewerbe oder Sondernutzungen. In den oberen Etagen vergrößert der Neubau die Bestandswohnungen zu 4-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 90 m². Insgesamt erhöht der Vorschlag die Anzahl der Wohnungen von 24 auf insgesamt 36 Einheiten, von denen 21 nach dem Umbau barrierefrei zu erreichen sind. ▶

Quelle: gruppeomp Bremen

Quelle: GEWOBA



Die versetzt angeordneten Ergänzungsgebäude (rot) heben die strenge Zeilenstruktur der Anlage auf. Der zwischen den Häusern abgesenkte Boden wird auf Siedlungsniveau angehoben



Ein Dachausbau macht dort attraktive Erkerwohnungen möglich



Zwischen den Häusern bringen Sträucher und Bäume mehr Grün für die Mieter. Mietergärten, ergänzende Bebauung und eine neue Wegführung ersetzen die strenge Geometrie der Wohnanlage

Quelle: gruppeomp Bremen



Quelle: GEWOBA

Auch das Wohnumfeld steht im Fokus der Architekten: Begegnungen sollen stattfinden, die Grünanlagen Aufenthaltsqualität bieten

Wettbewerbe als Innovationstreiber

Im nächsten Schritt werden die Entwürfe nun weiter ausgearbeitet und angepasst. Mit dem ersten Baubeginn aus dem Wettbewerb rechnet die GEWOBA gegen Ende 2014.

Unter dem Motto „ungewöhnlich weiter wohnen“ sind machbare Konzeptstudien entstanden, die auf vergleichbare Siedlungs- und Bebauungsstrukturen übertragbar sind. Aus den Ergebnissen des Wettbewerbs, der die Idee des viel beachteten Vorgänger-Wettbewerbs „ungewöhnlich wohnen“ aus dem Jahr 2011 aufnahm, soll eine Gestaltungsfibel entstehen, die als architektonischer Leitfaden für neue Wohnungsbauprojekte dienen

soll. „Wir erhoffen uns aus dem Wettbewerb eine Art Werkzeugkasten mit übertragbaren Lösungsprinzipien als Inspirationsquelle für unser weiteres Bauprogramm“, sagt Martin Paßlack, GEWOBA-Abteilungsleiter Neubau/Stadtentwicklung. Ein weiterer Vorteil: In öffentlichen Veranstaltungen diskutieren die Beteiligten aus Unternehmen, Landes- und Ortsteilpolitik mit Bürgern über die Pläne. „Beteiligung ist der Schlüssel zur Akzeptanz“, kommentiert Peter Stubbe. „Ergänzungsbauten schaffen Mehrwerte für das Quartier - indem beispielsweise aus den Grünflächen zwischen den Häusern geschützte Innenhöfe für die Mieter entstehen.“ ■

Preis Soziale Stadt 2012

Gelebte Nachbarschaften bei der Wohnungsgenossenschaft München-West

Dass auch bei alteingesessenen Genossenschaften aktiv gelebte Nachbarschaft möglich ist, zeigt die 1911 gegründete Wohnungsgenossenschaft München-West. Im Jahr 2004 wurde hier der Verein Generationengerechtes Wohnen gegründet, der ältere Menschen gezielt fördern und mit der jungen Generation zusammenbringen will. Für ihre Aktivitäten erhielt sie eine Anerkennung beim Preis Soziale Stadt.



Sabine Richter
freie Immobilienjournalistin
Hamburg

Die Deutschen werden älter. Im Jahr 2050 wird bereits fast ein Drittel der Bevölkerung das 65. Lebensjahr überschritten haben. Die großen Wohnungsunternehmen haben sich längst darauf eingestellt. Dieses nicht nur mit altersgerechten Wohnformen, sondern auch mit nachbarschaftlichen Einrichtungen wie Kontakt- und Kulturangeboten. Aber nicht nur ältere Menschen bedürfen des Schutzes und der Aufmerksamkeit. Von lebendigen Nachbarschaften, die ein Gefühl der Zugehörigkeit geben und der Vereinsamung vorbeugen, profitieren alle Bewohner, insbesondere auch Kinder und häufig wenig integrierte Bewohner mit ausländischen Wurzeln (siehe DW 7/2013, S. 13).

Das Miteinander der Menschen und die Identifikation mit dem Quartier zu fördern, hat sich deshalb die Wohnungsgenossenschaft München-West eG (WGMW) auf die Fahnen geschrieben. Ihr Projekt „Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West“ – welches ein ganzes Bündel an Maßnahmen und Aktivitäten umfasst – erhielt beim Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2012“ eine Anerkennung.

85 engagierte Genossenschaftsmitglieder gründeten im Jahr 2004 den gleichnamigen Verein, um Alt und Jung zusammenzubringen, älteren Menschen ein möglichst langes Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen und sie bei der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu unterstützen.

Der Genossenschaftsgedanke wurde wiederbelebt

Durch die Sozialarbeit habe sich herauskristallisiert, dass der Genossenschaftsgedanke, generationenübergreifend die Solidarität unter den Bewohnern zu fördern, wieder eine stärkere Bedeutung bekommen habe, so Thomas Schimmel, geschäftsführender Vorstand der WGMW. „Unsere Mitarbeiter wurden häufig mit Fragen konfrontiert, wie die Beziehungen zwischen den Nachbarn wieder herzustellen sind, wie man gemeinschaftlich aktiver sein, wieder ein Sommerfest feiern oder wie man den ein oder anderen kleinen Dienst unter Nachbarn organisieren kann“, erklärt er.

Der Schwerpunkt des Projekts liegt in der Schwanthalerhöhe, einen Münchner Stadtteil mit 26.000 Einwohnern. Hier wurde die Genossenschaft im Februar 1911 gegründet. Sie ist heute mit über 4.500 Mitgliedern und 3.360 Wohnungen die größte Wohnungsgenossenschaft Münchens und die zweitgrößte Bayerns. Der Migrantenanteil liegt heute bei 42%. Rund ein Drittel des Wohnungsbestandes gehört der Genossenschaft. „Damit haben wir hier eine bedeutende Stellung. Sie bezieht sich nicht nur auf den satzungsgemäßen Zweck der Wohnraumversorgung unserer Mitglieder; wir sehen für uns auch eine hohe Verantwortung für das Quartier“, sagt Thomas Schimmel und betont: „Wir wollen die soziale Durchmischung



Die Älteren und die Junggebliebenen, um die sich Verein und Ehrenamtliche kümmern, freuen sich über Aktivitäten wie kleine Ausflüge oder große Wanderungen

Quelle: WGMW



Der Verein bietet auch für die Kinder und Jugendlichen aus den Wohngebieten viel - von Ballons steigen lassen bis zur Betreuung in einem Ferienprogramm

aufrechterhalten und allen Bewohnern die Teilhabe an der gesellschaftlichen und sozialen Entwicklung ermöglichen.“

Dies ist ein Grund dafür, weshalb die Genossenschaft dem Verein im Herbst 2004 ein komplett eingerichtetes Büro mit Nachbarschaftstreff übergab. Das Projekt wurde durch das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen mit einer Anschubfinanzierung gefördert. Pro Jahr investiert die Genossenschaft rund 200.000 €, zudem stehen dem Verein die Beiträge seiner Mitglieder zur Verfügung (monatlich 3,50 € bei Einzelpersonen, 5,- € für Ehepaare und 7,- € für Familien). Darüber hinaus erhält der Verein Spenden aus der lokalen Wirtschaft oder von Einzelpersonen. Es werden keine weiteren staatlichen Fördermittel in Anspruch genommen, was ein selbständiges Wirtschaften ermöglicht.

Umfangreiches Programm für alle Bewohner

Nach der Vereinsgründung starteten rund 30 Ehrenamtliche zusammen mit einer pädagogischen Fachkraft - heute hat der Verein zwei festangestellte Sozialpädagogen, eine Teilzeitkraft und rund 60 ehrenamtliche Helfer. Damit kann den 680 Mitgliedern ein umfangreiches Programm geboten werden: von Angeboten für Kinder und

Jugendliche bis hin zu solchen, bei denen es um Kultur und Geselligkeit geht. Etwas Besonderes ist die „Ehrenamtlichen-Börse“. Ehrenamtliche Mitarbeiter bieten hier unterschiedlichste Hilfsleistungen an: Unterstützung bei Büro- und Schreibdiensten, Kinderbetreuung, handwerkliche Hilfe. Für Vereinsmitglieder kosten diese Hilfsdienste 6,- €/h, für Nichtmitglieder 8,- €. Welches Potenzial im ehrenamtlichen Engagement liegt, zeigt der Service „Betreutes Wohnen Daheim“. Er bietet den Nutzern Hausbesuche, die Vermittlung eines 24-Stunden-Notrufes, Hilfe bei Behördengängen sowie Beratung und Betreuung.

In kurzer Zeit entstanden Gruppierungen wie eine Nordic-Walking-Gruppe, eine Kinderspiel- und eine Wandergruppe. Die Genossenschaft errichtete nun sieben Nachbarschaftstreffs und eine Kreativwerkstatt und schuf damit Räume für Bewohner aller Altersgruppen. Hoffeste, die früher von den Bewohnern selbst organisiert wurden, aber seit Jahrzehnten nicht mehr stattfanden, wurden wiederbelebt. Für Kinder und Jugendliche gibt es u. a. eine Hausaufgabenbetreuung mit Mittagessen, Ferienfreizeiten und eine Kreativwerkstatt. Im Jahr 2011 wurden 590 Gruppenveranstaltungen und 86 Einzelveranstaltungen durchgeführt. Und die Teilnehmerzahlen steigen weiter. Um diese

Vielfalt zu stemmen, arbeiten Genossenschaft und Verein mit verschiedenen Einrichtungen im Stadtteil zusammen, zum Beispiel dem Griechischen Haus, dem Alten- und Service-Zentrum Westend sowie kirchlichen Einrichtungen.

Eine Erfolgsstory

Erfolge seien deutlich sichtbar, sagt WGMW-Vorstand Schimmel. Mitglieder und Bewohner zeigten, dass durch die Vereinsarbeit mehr Leben in ihr Umfeld gekommen ist. Das bestätigte auch die Jury: Die WGMW habe mit ihrem Konzept das Miteinander aller Generationen und die hilfreiche Solidarität untereinander wiederbelebt, klug organisiert und weiterentwickelt. Dabei seien die Aktivitäten nicht nur auf die eigenen Mitglieder beschränkt, sondern wirkten sich auf das ganze Quartier aus.

Durch die gesicherte, auf Dauer angelegte Finanzierung der Wohnungsgenossenschaft ist das Projekt auf Nachhaltigkeit ausgelegt. „Die Entwicklung in den letzten acht Jahren, insbesondere auch durch die ehrenamtlichen Kräfte, zeigt, dass sich das Projekt durch die Unterstützung durch die Wohnungsgenossenschaft, die hauptamtlichen Mitarbeiter und durch die Mitglieder auf Dauer trägt“, versichert Schimmel. ■

Korrekturmeldung

„Die Entwicklungsphasen der Wohnungsgemeinnützigkeit“

In der Ausgabe 10/2013 der DW Die Wohnungswirtschaft ist auf Seite 86 im Beitrag „Die Entwicklungsphasen der Wohnungsgemeinnützigkeit“ ein Fehler unterlaufen. Die Redaktion hat aufgrund einer falschen Angabe auf Wikipedia die Abbildung eines Gebäudeschildes falsch zugeordnet. Es handelt sich nicht um eine Gebäudekachel der Neuen Heimat, sondern um eine Kachel, wie sie sich noch an einigen Gebäuden der Nassauischen Heimstätte findet. Die Nassauische Heimstätte ist im Mehrheitsbesitz des Landes Hessen und bewirtschaftet als größtes hessisches Wohnungsunternehmen rund 61.000 Wohnungen. Die ehemalige Gemeinnützigkeit ist trotz der Namensähnlichkeit die einzige Gemeinsamkeit von Neuer Heimat und Nassauischer Heimstätte. Ansonsten haben die beiden Unternehmen nichts miteinander zu tun. Wie uns zwischenzeitlich mitgeteilt wurde, ist der Fehler auf Wikipedia mittlerweile korrigiert worden.

Neubauvorhaben

25 Mietwohnungen in neuem Wohnquartier „Sommerhof“

In Denzlingen bei Freiburg realisiert die Freiburger Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Breisgau im neuen Wohnquartier „Sommerhof“ derzeit zwei viergeschossige Attikahäuser mit 25 Mietwohnungen und vier Gewerbeeinheiten. Die barrierefreien 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen bieten eine Wohnfläche von 55 bis 102 m² und verfügen über einen Balkon oder Loggia, Laubengänge und Dachterrassen. Der durchschnittliche Mietpreis liegt voraussichtlich bei 8,90 €/m² Wohnfläche. In den beiden Erdgeschossen sind das Quartierszentrum, die Kindertagesstätte, eine Apotheke und Arztpraxis sowie der Soziale Dienst angesiedelt, die ebenfalls zum generationsübergreifenden Wohnkonzept gehören. Die beiden Attikahäuser mit barrierefreien Zugängen werden im Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet, und über eine klimafreundliche, Ressourcen sparende Holzpelletsheizung mit Wärme versorgt. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 8,2 Mio. €, davon stammen 4,9 Mio. € aus Eigenmitteln des Bauvereins und der genossenschaftlichen Spareinrichtung.



Bereits im Mai 2011 hatte der Bauverein den gemeinsam von den Architekturbüros Melder und Binkert (Freiburg) und „dasch zürn architekten“ (Stuttgart) entwickelten Entwurf der Öffentlichkeit vorgestellt

Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

Kooperation für Sanierung

Baumaßnahme im bewohnten Zustand



Die 53 Jahre alten Gebäude wurden im bewohnten Zustand umfassend saniert

In einer Kooperation der Pforzheimer Bau und Grund GmbH und der Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft wurden drei Gebäude in der Erbprinzenstraße in Pforzheim mit 18 Wohneinheiten im bewohnten Zustand saniert. Dank der neuen, verbesserten Gebäudehülle und der zeitgemäßen Heizungsanlage werden die Mieter fortan bis zu 70 % Energie einsparen können.

Als erster Schritt wurden die Außenwände mit Polystyrol-Dämmplatten verkleidet. Der darauf folgende mitteldickschichtige, mineralische Putzaufbau kann Feuchtigkeit aufnehmen und wieder abgeben. Somit wird Algen- und Pilzbewuchs auf der Fassade verhindert. Parallel zu den Dämmarbeiten erhielten die Gebäude neue, dreifach verglaste Fenster, die dank ihrer Bautiefe von 70 mm ohne bauliche Veränderungen eingesetzt werden konnten. Abluftgeräte in den Küchen und Bädern sorgen außerdem für den raschen Abtransport feuchter, geruchsbelasteter Raumluft. Neben der Einrichtung der Lüftungsanlagen wurde auf ein neues Heizsystem umgestellt. Jede Wohnung erhielt einen Wärmemengen- und einen Kaltwasserzähler, die per Funk ausgelesen werden und die Abrechnung der Heizkosten und des Wassers erleichtern. Zudem wurden Wärmezähler installiert, die die Gesamtwärme für die Warmwasserbereitung messen. Ferner wurden neue Bodenbeläge verbaut und Armaturen für die Bäder ergänzt, die über eine individuell einstellbare Heißwassersperre verfügen, was vor Verbrühungen schützt und zum Energiesparen beiträgt. Darüber hinaus wurden die Treppenhäuser renoviert, neue Türen eingesetzt, Balkone ergänzt und die umliegenden Grünanlagen neu gestaltet. Dafür investierte das Wohnungsunternehmen 1,2 Mio. €. Um die Belastungen durch die Sanierungsarbeiten für die Bewohner so niedrig wie möglich zu halten, wurden die Mieter frühzeitig in der Mieterversammlung über alle anstehenden Schritte informiert und mit dem Projektpartner vertraut gemacht.

Zukünftig steht den Mietern eine Gästewohnung zur Verfügung, in der Familienangehörige und Freunde untergebracht werden können.

Weitere Informationen:
www.pforzheimer.de

Quelle: Arbeitsgemeinschaft für die Wohnungswirtschaft

Quelle: Bauverein Breisgau eG

Baubeginn

Neue Wohnungen am Stadtgarten in Neuss



Quelle: Neusser Bauverein AG

Ein Modell des Neubaus am Neusser Stadtgarten

Anfang September 2013 feierte die Neusser Bauverein AG Spatenstich für das neue Stadtgartenpalais. Die Wohnflächen der 2 bis 4 Zimmerwohnungen am Neusser Stadtgarten variieren von rund 88 m² bis 143 m². Alle Wohneinheiten werden über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen, zudem ist eine Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung geplant. Aufgrund der energieeinsparenden Bauweise wird das Gebäude dem Standard eines KfW-Energieeffizienzhauses 70 entsprechen. Bei den 17 Wohnungen wird es sich um Eigentumswohnungen handeln, darüber hinaus sind 19 Tiefgaragen-Stellplätze verfügbar.



Weitere Informationen:
www.amaltenweiher-neuss.de

Richtfest

Seniorenwohnungen in Hamburg-Dulsberg



Quelle: SEHW Architekten

Computeranimation für die Ecke Straßburger Straße/Eulenkamp

Im Hamburger Stadtteil Dulsberg hat das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA GWG Ende September 2013 Richtfest für 95 öffentlich geförderte und barrierefreie Seniorenwohnungen gefeiert. Drei Aufzugsanlagen und ein barrierefreier Zugang zur neuen Tiefgarage stellen die bequeme Nutzung für die künftigen Bewohner langfristig sicher. Das benachbarte denkmalgeschützte Bestandsgebäude von SAGA GWG konnte in den Neubau integriert werden und beinhaltet künftig einen Gemeinschaftsraum mit Galerie. Die Anfangsmiete beträgt 5,80 €/m² netto kalt. Die geschlossene Blockbebauung ermöglicht einen ruhigen und begrünten Innenhof. Entworfen wurde das Projekt von SEHW Architekten.



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Umfrage in Berlin

Akzeptanz für Neubau in der Nachbarschaft

Gemäß einer repräsentativen Studie, die von der Berliner degewo AG in Auftrag gegeben wurde, würden mehr als 80% der Hauptstadtbewohner einen Neubau in ihrer Nachbarschaft akzeptieren. Zudem ergab die Studie, dass sich 75% der Berliner Sorgen um die Mietentwicklung in der Stadt machen und jeder Dritte wäre bereit, für eine Neubauwohnung mehr Miete zu bezahlen. Das Meinungsforschungsinstitut INFO GmbH hatte mehr als 1.000 Berliner befragt. „Alle wollen mehr Neubau in

Berlin. Die Akzeptanz ist auch in der Bevölkerung groß. Wir wünschen uns jetzt mehr Entschlossenheit in Politik und Verwaltung. Denn was wir zum Neubau jetzt brauchen, sind Grundstücke, hier sind manche Abläufe noch zu langsam“, sagte degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka.



Weitere Informationen:
www.degewo.de



Quelle: Wiwo

Attraktive Architektur, großzügige Grundrisse und verkehrsgünstige Lage machen die Schwartzkopff-Siedlung zu einer begehrten Wohnadresse

Wohnen im Denkmal

Denkmalgerechte Sanierung: gut für die Mieter und das Unternehmen

Für die Wiwo Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH war die denkmalgeschützte Schwartzkopff-Siedlung lange eine Last. Doch dann gelang es unter großen Anstrengungen, die rund hundert Jahre alte Siedlung zu sanieren – und damit nicht nur die Wohnsituation der Mieter zu verbessern, sondern auch das Unternehmen auf Erfolgskurs zu bringen.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Als die auf den Bau von Lokomotiven spezialisierte Berliner Maschinenbau-Actien-Gesellschaft (vormals Schwartzkopff-Fabrik) 1897 ihre Produk-

tion aus Berlin in das südöstlich der Metropole gelegene Wildau verlagerte, machten sich die Unternehmenschefs auch darüber Gedanken, wo denn ihre Arbeiter und Angestellten wohnen sollten. Um diesen eine Alternative zur mühsamen Anreise aus Berlin zu bieten, entschied sich die Firmenspitze, eine Werksiedlung in unmittelbarer Nähe der neuen Fabrik zu errichten. Zwischen 1898 und 1924 entstanden insgesamt 950 Wohnungen sowie eine ausgebaute Infrastruktur mit

Schule, Turnhalle, Konsumanstalt, Bootshaus und Casino (das heute übrigens die Stadtverwaltung von Wildau beherbergt).

Dass die Schwartzkopff-Siedlung fast originalgetreu erhalten geblieben ist und die Besucher noch heute mit ihrer Schönheit fasziniert, grenzt an ein Wunder. Nicht nur, dass sie den Zweiten Weltkrieg praktisch unbeschadet überstand, ist alles andere als selbstverständlich – auch nach der Wende stellte die Siedlung für ihre Eigentümerin, die kom-



Die ehemalige Lokomotivfabrik und der Bahnhof auf der einen Seite, der Fluss Dahme auf der anderen Seite: Die denkmalgeschützte Schwartzkopff-Siedlung hat eine exzellente Lage

munale Wiwo Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, eine gewaltige Herausforderung dar. Schon 1992 begann die Wiwo mit einer Teilsanierung

der Siedlung, in die sie bis 1996 umgerechnet gut 23 Mio. € investierte. Gefördert wurden der Einbau von Zentralheizungen und andere Maßnahmen

mit Mitteln des Landes Brandenburg; im Gegenzug wurden viele Wohnungen mit einer Belegungsbindung versehen.

Zweiter Anlauf nach Restitutionsanspruch

1996 aber war mit der Modernisierung erst einmal Schluss. Der Grund dafür war ein Restitutionsanspruch der Jewish Claims Conference. „Ein schwarzer Tag für Wildau“, schrieb damals die „Märkische Allgemeine Zeitung“. Doch in Wirklichkeit, so stellt es sich im Rückblick dar, war es wohl eher ein Glücksfall, dass die wenig systematische Modernisierung der ersten Nachwendejahre gestoppt wurde.

Als die Jewish Claims Conference 2001 einem Vergleich zustimmte, war die Situation der Schwartzkopff-Siedlung allerdings desolat: Der Leerstand war auf über zehn Prozent gestiegen, noch immer gab es Wohnungen ohne Bad, die Fluktuation war enorm hoch und der Ruf der Siedlung schlecht. Gleichzeitig bot sich aber die Chance, ein übergreifendes Konzept zu entwickeln. Und diese Chance nutzte Frank Kerber, 2002 mit gerade einmal 32 Jahren zum neuen Geschäftsführer der Wiwo bestellt: Er schaffte es, in drei Bau- ►

abschnitten zwischen 2002 und 2010 sämtliche 950 Wohnungen der Siedlung zu sanieren. Insgesamt investierte die Wiwo rund 50 Mio. € in die Modernisierung der Häuser und die Gestaltung des Umfelds. Bund, Land und Gemeinde steuerten 7,5 Mio. € an Fördergeldern bei. Die Kosten betragen damit ungefähr 650 €/m² Wohnfläche – ziemlich genau so viel, wie Kerber bei seinem Amtsantritt vorhergesagt hatte.

Beliebtes Wohnquartier

Mittlerweile ist aus dem einstigen Problemquartier ein beliebter Wohnort geworden. „Wir haben eine gute Sozialstruktur und eine ausgewogene

Wert auf Qualität legten und Wohnraum für alle Beschäftigten – vom Arbeiter bis zum Direktor – schufen. Selbst für heutige Verhältnisse sind die Wohnungen großzügig geschnitten: Die Zweizimmerwohnungen, die etwa die Hälfte aller Einheiten ausmachen, sind um die 55 m² groß, die Vierzimmerwohnungen weisen teilweise mehr als 100 m² Wohnfläche auf. Einziger Nachteil: Wer direkt an der Bahntrasse wohnt, muss sich mit den lauten Güterzügen arrangieren.

Beschränkungen durch Denkmalschutz

Auseinanderzusetzen hatte sich die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft im Laufe der Moder-

Erdgeschosswohnungen zu den etwa 40 m² großen Mietergärten zu schaffen. Diese sind jetzt nur über das Treppenhaus zu erreichen. Darin sieht Kerber den Hauptgrund dafür, dass „die Nachfrage nach Mietergärten nachgelassen hat“. Dabei gibt sich die Wiwo alle Mühe, die Gärten attraktiv zu machen: Sie leiht den Mietern Gartengeräte aus und holt kostenlos Gartenabfälle ab. Wie die Gärten genutzt und gestaltet werden dürfen, legt eine Mietergartenfibel fest – wobei ein Blick auf die sehr unterschiedliche Anmutung der Gärten die Vermutung nahelegt, dass sich wohl nicht alle Nutzer daran halten.

Impulse für die Stadtentwicklung

Damit die Schwartzkopff-Siedlung keine Schlaf-siedlung ist, etablierte die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft zudem am S-Bahnhof unter dem Namen „Neue Mitte“ gewerbliche Nutzungen: Es gibt dort jetzt Läden, Gastronomiebetriebe und Büros. Dabei war die Wiwo laut Geschäftsführer Kerber auch zu Zugeständnissen bei der Miethöhe bereit. „Das würde kein privater Vermieter machen“, sagt Kerber. Aber für die Entwicklung des Standorts sei es wichtig, auch Gewerbeangebote zu haben. Dieser Verantwortung für die Stadtentwicklung will die kommunale Gesellschaft auch anderweitig gerecht werden. Sie plant nämlich eine Weiterentwicklung der Schwartzkopff-Siedlung: Voraussichtlich ungefähr 200 Wohnungen will das Unternehmen auf einer unbebauten Fläche zwischen dem Bahnhof und der Dahme errichten – und zwar in städtischer, also relativ dicht bebauter Art und Weise.

Noch allerdings scheint es den Bewohnern von Wildau gar nicht so recht bewusst zu sein, wie nah am Wasser sie wohnen. Doch auch das möchte der umtriebige Geschäftsführer ändern: 2010 ersteigerte sein Unternehmen das 1925 errichtete Wassersporthaus der Schwartzkopff-Siedlung an der Dahme. Geplant ist, daraus bis Ende 2014 mit einem Investitionsvolumen von 3 Mio. € ein Gastronomie- und Veranstaltungszentrum zu machen. Zudem überzeugte Kerber die Gemeinde Wildau, mit öffentlichen Mitteln eine Uferpromenade anzulegen. „Das wird“, ist er überzeugt, „der Knaller in der Region.“ Selbst falls die Wiwo einen Zuschuss an den Gastronomiebetrieb leisten müsse, lohne sich das: „Wenn das Klubhaus funktioniert, wird es ein starker Magnet für die Schwartzkopff-Siedlung.“

Und auch die Modernisierung der Siedlung selbst beurteilt Kerber im Rückblick uneingeschränkt positiv: „Die Sanierung hat wesentlich dazu beigetragen, dass die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft ein gesundes, erfolgreiches Unternehmen geworden ist.“ ■



2010 ersteigerte die Wiwo das 1925 errichtete Wassersportklubhaus von einem privaten Eigentümer. Für 3 Mio. € soll jetzt daraus ein Ausflugsrestaurant mit Veranstaltungsbetrieb werden

Altersmischung“, stellt Kerber fest. Auch Paare mit doppeltem Einkommen und Studierende der Technischen Hochschule Wildau, die sich in der ehemaligen Lokomotivfabrik auf der anderen Seite der Bahntrasse angesiedelt hat, gehören zu den Mietern. Leerstand gibt es nicht mehr, wobei die Miete zwischen 5,20 €/m² an der Bahntrasse und 7 €/m² in den ruhigen Lagen beträgt. Bestätigt wird die Qualität der Sanierung durch den Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“, den die Wiwo beim Deutschen Bauherrenpreis 2011 in der Kategorie Modernisierung erhielt.

Dass sich die Schwartzkopff-Siedlung so gut entwickelt hat, hängt auch mit ihrer exzellenten Lage zusammen: In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß den Bahnhof Wildau, von dem aus man mit der Bahn in 50 Minuten an der Berliner Friedrichstraße ist. Ebenfalls nur wenige Minuten braucht man bis zum Ufer des Flusses Dahme. Zugute kommt der Vermietung außerdem, dass die Erbauer der Schwartzkopff-Siedlung

nisierung natürlich auch mit den Anforderungen des Denkmalschutzes. Dabei fanden sich unterschiedliche Lösungen: Während die Haustüren aufgearbeitet wurden, entschied man sich bei den Fenstern für die Ersetzung durch neue Isolierglas-Holzfenster. Eine Außendämmung kam aus denkmalschützerischen Gründen nicht in Frage und eine Innendämmung wollte die Wiwo nicht anbringen. Trotzdem betragen die Kosten für Heizung und Warmwasser nur 0,85 €/m² monatlich – hauptsächlich dank neuer Fenster, neuen Heizanlagen und effizienter Anlagensteuerung. „Mit Heizkosten von 20% unter EnEV 2009 sind für freistehende Altbauten vorbildliche Werte erreicht“, bestätigt die Jury des Deutschen Bauherrenpreises 2011.

Keine Zustimmung war den Denkmalbehörden für den Anbau von Balkonen in denjenigen Wohnungen abzurufen, die über keinen Austritt verfügen. Ebenfalls abschlägig beschieden die Behörden Kerbers Wunsch, einen direkten Zugang von den



Quelle: HWG, Grafik: Raum Visionen

In Hameln wurde eine alte Feuerwache revitalisiert und mit modernen Wohnungsneubauten ergänzt. In der Innenstadt entstand so ein ganz neues Ensemble. Visualisierung des Quartiers, Ansicht vom Ostertorwall

Innerstädtischer Neubau und Revitalisierung

Alte Feuerwache: neuer Glanz und zukunftsweisendes Wohnkonzept

Die historische „Alte Feuerwache“ in der Rattenfängerstadt Hameln erwacht aus ihrem Dornröschenschlaf und kehrt zurück zu neuem Leben. Mit der behutsam und sorgfältig sanierten „Alten Wache“ sowie den Neubauten „Townhouse“ und „Stadtvilla“ entstand auf dem innerstädtischen Areal einer ausgedienten Feuerwache ein gelungenes Ensemble aus Alt und Neu für das generationenübergreifende Wohnen. Insbesondere die Sanierung der „Alten Feuerwache“ stellte eine besondere Herausforderung dar.



Kathrin Zarbock
Prokuristin
HWG Hamelner Wohnungsbau-
Gesellschaft mbH



Oliver Busch
Technischer Leiter
HWG Hamelner Wohnungsbau-
Gesellschaft mbH

Hameln ist mit seinen 58.000 Einwohnern Kreisstadt des Landkreises Hameln-Pyrmont. Sie liegt im Herzen des Weserberglandes an der Weser und ist vor allem weltweit bekannt durch die Sage vom Rattenfänger von Hameln.

„Bei der ‚Alten Feuerwache‘ brennt nichts mehr an“, so optimistisch und voller Vorfreude hat der Geschäftsführer der HWG, Christian Mattern, das Bauvorhaben der HWG Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft im Jahr 2011 angepriesen. Damals

wartete die „Alte Feuerwache“ am Ostertorwall und mit ihr die Hamelner Bürger auf ein neues Nutzungskonzept für den historisch und architektonisch interessanten Gebäudekomplex am Rande der Altstadt von Hameln, der sich u. a. aufgrund sich ständig vergrößernder Feuerwehrfahrzeuge und neuer Arbeitsplatzsicherheit nicht mehr gut als Feuerwehr- und Rettungswache nutzen ließ. Unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte und Denkmalschutzaufgaben erfolgte von 2011 bis 2013 die Errichtung der zwei „Townhouse“ und „Stadtvilla“ genannten



Historische Ansicht der Alten Feuerwache im Zentrum Hameln

Illumination des Quartiers „Alte Feuerwache“ anlässlich der Einweihungsparty

Neubauten sowie die Revitalisierung der „Alten Wache“ als Wohn- und Geschäftshaus durch die kommunale HWG. Sie ist mit ihren rund 2.200 Wohneinheiten die größte Wohnungsbaugesellschaft in Hameln. Das Portfolio besteht größtenteils aus Mehrfamilienhäusern für alle Schichten der Bevölkerung. Die HWG legt seit geraumer Zeit u. a. Wert auch auf eine Ausstattung eines Teils des Bestands mit gehobenen Ausstattungsmerkmalen und zeitgemäßen Wärmequellen (wie z. B. Erdwärme, Blockheizkraftwerke oder Nahwärmanlagen).

Der Bau

Im Fokus des Umbaus und der Neugestaltung des Grundstückes standen insgesamt drei bestehende Gebäude: eine Fahrzeughalle, die „Alte Feuerwache“ an der Alten Marktstraße sowie das historische Gebäude Alte Marktstraße 7. Der Umbau teilte sich in zwei Bauabschnitte.

Im Juli 2011 wurde mit dem Rückbau der Alten Fahrzeughalle, des Gebäudes in der Alten Marktstraße 7 und der angrenzenden ehemaligen Einsatzzentrale begonnen. Die vorhandene Trafostation wurde im Zuge der Baumaßnah-

men in Richtung des neuen Carports verlegt. In einem zweiten Bauabschnitt erfolgte nach der Freimachung des Baufelds der Neubau eines optisch dreigeschossigen Wohnhauses mit zusätzlichem Staffelgeschoss, das bei der HWG auch „Townhouse“ genannt wird. Es ist für 14 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von jeweils 60-166 m² ausgerichtet. Die Wohneinheiten sind sowohl für Ein- bis Zweipersonenhaushalte als auch für Familien konzipiert. Im neu gebauten Gebäude Alte Marktstraße 7, der sog. „Stadtvilla“, sind zusätzlich zwei weitere Wohneinheiten mit jeweils einer Fläche von 95-106 m² sowie einer Gewerbeeinheit mit zusätzlichen 106 m² entstanden. Die Investitionssumme lag bei rund 5,5 Mio. €.

Parallel zum Neubau des Townhouse und der Stadtvilla wurde die revitalisierende Sanierung des Gebäudes Alte Feuerwache umgesetzt. Unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte und der Auflagen des Denkmalschutzes entstanden hier 17 neue Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Größe von jeweils 55-235 m². Bei diesem „Bauen im Bestand“ legte die HWG großen Wert auf die Schaffung eines stimmigen

architektonischen Ensembles und den Erhalt des historischen Arkadenbaus und der denkmalgeschützten Giebelfassade.

Aufgrund des Denkmalschutzes und der hohen Brandschutzvorgaben stellte die Sanierung der Alten Wache eine besondere Herausforderung dar. Beim Altbau „Alte Wache“ traten während der Bauarbeiten bei dem Dachstuhl und den Stützen unvorhersehbare Begebenheiten auf: Die tatsächliche Statik sowie die unvollständige Dokumentation des Baus hatten zur Folge, dass die Maurer und Zimmerleute die Abbrucharbeiten innerhalb des Gebäudes nur mit äußerster Vorsicht und unter ständiger Hinzunahme des Baustatikers sowie des Technischen Service der HWG durchführen konnten. Die Holzbalkendecken im Gebäude Alte Wache machten es außerdem erforderlich, dass eine Brandmeldeanlage eingebaut und direkt bei der Feuerwehr Hameln aufgeschaltet wurde. Auch die Carportanlage am Ostertorwall konnte wegen der Brandschutzanforderungen nicht wie geplant aus Stahl, sondern musste aus Stahlbeton erstellt werden. Die Fassade der Carportanlage wurde deshalb vollumfänglich mit einer Natursteinmauer verkleidet. ▶



Ansicht vom Ostertorwall auf das Quartier. Die Carportanlage dient als Emissionsschutz



Ansicht vom Innenhof auf den Neubau „Townhouse“



Innenhof des Quartiers „Alte Feuerwache“



Ansicht von der Alten Marktstraße. Der historische Turm dient als Eingang zu einer Wohnung. Im Erdgeschoss der Alten Wache befindet sich ein Café

Das Ensemble

Auf dem 3.500 m² großen Grundstück entstanden 30 hochwertige moderne Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und Wohnflächen von 56-166 m² und 580 m² Gewerbefläche. Ein Café ist bereits in die zum Platz und zur Alten Marktstraße ausgerichteten Räume eingezogen.

Die Wohnungen sind überwiegend barrierefrei. Energetisch wurden die Neubauten mit dem KfW-70-Standard ausgestattet. Trotz des historischen denkmalgeschützten Altbaus konnten wesentliche Bauteile mit den dem KfW-Programm 152 entsprechenden Einzelbauteilen energetisch ertüchtigt werden. Durch diese zielgerichteten Maßnahmen in Verbindung mit der Nutzung von Fernwärme erreicht das Objekt – in Anbetracht des Baujahrs und der massiven, teilweise bis zu 80 cm starken Wände – einen Energiebedarf, der völlig im „grünen Bereich“ liege, so HWG-Vorstand Mattern.

Die attraktive Lage direkt an der Hamelner Altstadt mit ihrer unvergleichlichen gewachsenen Fachwerkatmosphäre sowie hervorragende Nahversorgungsmöglichkeiten und die gute Verkehrsanbindung bieten sowohl Familien mit Kindern als auch Alleinstehenden und älteren Menschen eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die barrierefreien und barrierearmen, mit Fußbodenheizungen sowie zeitgemäß, großzügig und modern ausgestatteten Wohnungen ermöglichen ein komfortables Leben.

Auch innerhalb des Wohnensembles bietet der begrünte Innenhof generationsübergreifend Freizeit- und Entspannungsmöglichkeiten. Das Bild des Quartiers wird durch die Carportanlage abgerundet, die so konstruiert ist, dass sie vor Schallemissionen schützt. Das Konzept der HWG ist in dieser innerstädtischen Lage und durch seinen sorgfältigen Umgang mit dem historischen Ensemble außergewöhnlich.

Vermarktung

Trotz des in Hameln sehr entspannten Wohnungsmarktes ist das Quartier voll vermietet. Über 100 Interessenten hatte die HWG bereits vor Baubeginn vormerken können. Genauso wichtig wie die Vollvermietung war es für die HWG, dieses einzigartige Bauprojekt zu nutzen, um sich als kommunale Wohnungsbaugesellschaft noch bekannter zu machen und die Vielschichtigkeit ihres Portfolios aufzeigen zu können.

Die Mietverträge wurden überwiegend ein Jahr vor Fertigstellung abgeschlossen und mit einem besonderen Passus zu Verschiebung, Übergabetermin und Mietvertragsbeginn versehen. Die durchschnittliche Miete für die Wohnungen beträgt monatlich 7,02 €/m² und für die Gewerbeflächen 7,44 €/m². Natürlich wurden umfangreiche Marketingmaßnahmen durchgeführt. Zu diesen zählten

ein eigenes Logo, ein überdimensionales Bauschild, 3-D-Visualisierungen des Quartiers, eine eigene Internetseite sowie mehrere Veranstaltungen vor Ort. Vor Baubeginn erfolgte eine Informationsveranstaltung mit über 100 Gästen und Interessierten. Im Jahr 2012 fand das Richtfest und im Juli 2013 die Einweihungsfeier des fertig gestellten Ensembles statt, bei der über 250 Gäste anwesend waren. Zu den Highlights an diesem Abend zählten u. a. die bei Dunkelheit einsetzende einzigartige Illumination der Alten Feuerwache sowie eine 60 kg schwere Feuerwache-Torte.

Zukunftsweisend

Flair, Atmosphäre und zeitgemäßes Wohngefühl verbinden sich in einem wegweisenden Projekt – ein für Hameln und die HWG gelungenes Symbol zeitgemäßer Stadtentwicklung und Wohnungsvorsorgung in der Stadtmitte. „Zusammenfassend kann gesagt werden, dass mit diesem Bauvorhaben in der Altstadt Hamelns, mit Alt- und Neubau, mit der Wohnumfeldverbesserung, der maßgeblichen Aufwertung des öffentlichen Raumes, mit den interaktiven Treffpunkten der Kommunikation und mit der sozialen Aufwertung durch ein Café etwas Beispielhaftes entstanden ist, wo Identität und Nachhaltigkeit Bestand haben werden“, fasst der ehemalige Stadtbaurat Hamelns und langjährige Aufsichtsratsvorsitzende der HWG, Eckhard Koss, das Projekt zusammen.

Auch dieses Projekt ist ein gelungenes Beispiel für das Wohnen im Denkmal (siehe den voranstehenden Artikel in dieser DW) und das Engagement der Wohnungswirtschaft für Städtebau und Stadtentwicklung. ■



Weitere Informationen:
www.alte-feuerwache-hameln.de
www.hwg-hameln.de



Wohngebiet Neue Burg - Modernisierung im 3. und 4. Bauabschnitt

Von der grauen Hochhausburg zum Vorzeigestandort „Neue Burg“ in Wolfsburg vollzieht Wandel

Die Modernisierung von Wohngebäuden führt - umfassend angegangen - oftmals zur Umgestaltung ganzer Wohnquartiere, schließlich bringen nur erneuerte Gebäude wenig. Ein revitalisiertes Umfeld, mit attraktiven Freiflächen, Freizeit- und Infrastrukturangeboten sowie frische modernisierte und ergänzend neugebaute Häuser geben den Wohngebieten oft ein ganz anderes Image und erschließen neue Interessentengruppen. So auch in Wolfsburg-Detmerode.



Stefanie Geisler
Leiterin Unternehmens-
kommunikation,
Neuland Wohnungsgesellschaft
mbH, Wolfsburg

Vom Wohnort zum Lebensraum entwickelt sich derzeit das Quartier Neue Burg in Wolfsburg-Detmerode. Stadtnah und direkt am Stadtwald

im Grünen gelegen, weist es gute Kinderbetreuungsmöglichkeiten auf. Bildungseinrichtungen befinden gleich um die Ecke, Freizeitmöglichkeiten vielfältigster Art und Betreuungsangebote bis ins hohe Alter sind zudem fast direkt vor der Tür. Der Stadtteil Detmerode bietet eine Menge - nur moderne Wohnungen, die waren in der Vergangenheit schwer zu finden. Entstanden in den 1960er Jahren, bot die Siedlung seinerzeit eine große Anzahl Wohnungen, die vor allem für die

Mitarbeiter des Volkswagen-Konzerns benötigt wurden. Detmerode kam in die Jahre und auch die Hochhaussiedlungen waren nicht mehr gefragt. So entwickelte sich die Einwohnerzahl stetig zurück und auch der Leerstand in der „Burg“ nahm zu.

Stadtentwicklung im Quartier

„Zukunftsfähig ist ein Stadtteil nur dann, wenn auch der entsprechende Wohnraum zur Verfügung steht. Daher haben wir uns im Jahr 2008 dazu ent-

schieden, den mit ursprünglich 534 Wohnungen erbauten Standort umfassend zu modernisieren und zu einem Lebensort mit ansprechendem Wohnumfeld, der die heutigen Ansprüche jeder Generation an modernes Wohnen und Leben erfüllt, weiter zu entwickeln“, so Manfred Lork, Geschäftsführer der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH. Bis heute hat das Wohnungsunternehmen 30 Mio. € in die Modernisierung des Standortes Neue Burg investiert.

Der erste im Jahr 2011 fertig gestellte Bauabschnitt (siehe DW 9/2012, S. 32) gilt heute als Vorzeigeprojekt für gelungene Modernisierung. Nicht nur in Wolfsburg, auch bundesweit erregt die Neuland mit dem durch KSP Jürgen Engel Architekten geplanten Projekt Aufmerksamkeit. Preisgekrönt mit Auszeichnungen wie dem Architekturpreis „Zukunft Wohnen 2012“ in der Kategorie „Wohnen im Bestand“ oder dem Preis des Bundes Deutscher Architekten Niedersachsen 2012 macht das Projekt auf sich aufmerksam. „Viel wichtiger als die Preise und Auszeichnungen ist uns aber, dass wir auf Anhieb alle 110 Wohnungen des ersten Bauabschnitts vermietet hatten und wir rundherum positives Feedback für unsere Quartiersentwicklung bekommen. Das gibt uns und unserer Strategie Recht“, unterstreicht Irina Helm, Prokuristin und Bereichsleiterin Immobilienmanagement die Bedeutung des Projektes.

Nachhaltige Stärkung des Standorts

In der Gesamtmaßnahme, die vier Bauabschnitte und einen Neubau umfasst, verfolgt die Neuland das Ziel, zeitgemäßen Ansprüchen und Bedürfnissen, auch nach neuen Lebens- und Wohnformen, gerecht zu werden. „Im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung war uns besonders wichtig, Lösungen zu erarbeiten, die den Standort langfristig stärken und natürlich auch dem Stadtteil ein Stück weit Zukunftsperspektive geben. Daher haben wir in der Neuen Burg nicht nur technische und energetische Konzepte entwickelt, sondern auch genau die Zielgruppen betrachtet, die zum einen jetzt schon in Detmerode leben. Das ist bislang besonders die Generation 50plus gewesen. Zum anderen haben wir aber überlegt, was können wir dazu beitragen, dass Detmerode auch für junge Menschen und Familien interessanter wird. Selbstverständlich war es daher für uns, dass wir ganz vielfältige Wohnungszuschnitte und -größen im Quartier haben wollten, um für jeden das Passende bieten zu können. Aber auch unser breites Serviceangebot, wie ein pädagogisch begleiteter Jugendtreff, der neben regelmäßigen Nachmittagsangeboten auch Ferienaktionen, Kochkurse und vieles mehr für die Kinder und Jugendlichen in der Neuen Burg anbietet, haben wir ausgewei-



Revitalisierung in der Siedlung Neue Burg - rechts im Bild die Gebäude des 1. Bauabschnitts, hinten die des 3. und 4. Bauabschnitts

tet. Hier funktioniert übrigens das Zusammenspiel von Jung und Alt besonders gut. Die Jugendlichen treffen sich regelmäßig zum Spielen, Singen oder Backen mit den Bewohnern der in der Neuen Burg beheimateten Demenz-Wohngemeinschaft“, so Irina Helm.

Um bei einem Langzeitprojekt wie der „Neuen Burg“ aktuelle Entwicklungen und Erkenntnisse der Stadt- und Wohnraumentwicklung einfließen zu lassen, hat die Neuland nach 2011 und dem abgeschlossenen ersten Bauabschnitt einen strategischen Zwischenstopp eingelegt. Durch eine Marktanalyse betrachtete sie Wohnungsangebot und Nachfrage in Wolfsburg. „Die ursprüngliche Planung sah vor, in einem zweiten Bauabschnitt Wohnhäuser mit 257 Wohneinheiten, ebenso wie im ersten Abschnitt, mit hoher Eindringtiefe zurückzubauen und zu modernisieren. Davon haben wir uns bewusst verabschiedet und den gesamten Gebäudekomplex abgerissen, um hier ab 2014 rund 100 moderne Neubauwohnungen zu entwickeln. Die Planungen hierfür laufen bereits auf Hochtouren“, so Jörg Dahmer, Leiter Technisches Management des 1938 gegründeten Unternehmens.

Modernisierung im bewohnten Bestand

Geplant vom Büro Stadtbildplan aus Dortmund und baulich umgesetzt vom Generalunternehmer B&O Wohnungswirtschaft führte die Neuland parallel zum Abriss seit August 2012 die Modernisierung von 134 Wohnungen in einem dritten und vierten Bauabschnitt durch.

„Besonders wichtig war uns bei der Weiterentwicklung des Quartiers Neue Burg, konsequent den ganzheitlichen und zukunftsfähigen Ansatz, der bereits im ersten Bauabschnitt im Mittelpunkt stand, im Auge zu behalten. In den Bau-

abschnitten drei und vier haben wir den Wohnraum so modernisiert, dass er den Anforderungen der heutigen Zeit entspricht und darüber hinaus über ein hohes Maß an Modernität verfügt“, sagt Manfred Lork.

„Durch eine hochwertige und optisch ansprechende Hybridfassade aus Wärmedämmverbundsystem und einer Vorhangfassade aus Aluminium fügen sich die Gebäude optimal in das bestehende Farbkonzept des ersten Bauabschnitts ein“, so Jörg Dahmer. Doch nicht nur optische Gesichtspunkte spielten bei der im Juli fertig gestellten Modernisierung eine Rolle, sondern auch ökologische und ökonomische Aspekte. „Die Gebäude erreichen einen Endenergiebedarf, der nach der Energiesparverordnung 2009 dem eines Neubaus entspricht. Dazu tragen neben der neuen Wärmedämmung im besonderen Maße die Fenster mit einem U-Wert von 1,3 und die kontrollierte Wohnraumbelüftung bei“, ergänzt Dahmer.

Die besondere Herausforderung dieser Baumaßnahme lag darin, dass die Wohnungen über die gesamte Zeit der Modernisierung bewohnt waren. „Eine gute Kommunikation mit den Mietern war uns sehr wichtig und unserer Meinung nach auch ausschlaggebend dafür, dass alles so reibungslos über die Bühne gegangen ist. Wir haben die Menschen, die hier leben, so gut es ging einbezogen. Neben einem Team bestehend aus Hausmeistern und Kundenbetreuern, welches sich um die Belange unserer Kunden gekümmert hat, hatten wir für die Zeit der Baumaßnahme ein Mieterbüro eingerichtet. Hier hatten die Menschen vor Ort einen kompetenten Ansprechpartner, der sich um ihre Wünsche gekümmert hat“, erläutert Neuland-Prokuristin Helm. ■



Grenzenloses Europa

Mehrgenerationenhaus „Giesserei“ in Holzbauweise

Die „Giesserei“ ist ein Siedlungsprojekt der Superlative. Es ist einer der größten Holzwohnbauten in der Schweiz, die erste weitgehend autofreie Siedlung im Kanton Zürich und die größte selbstverwaltete Hausgemeinschaft in der Schweiz. Sie will Menschen jeden Alters ein Zuhause geben: Kindern bis hin zu pflegebedürftigen Senioren. Anfang dieses Jahres sind die ersten Mieter eingezogen.



Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg

Die Ökosiedlung entstand in Winterthur, der sechstgrößten Stadt der Schweiz. Bauherr ist die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo). Sie kaufte mit dem Verein Mehrgenerationenhaus ein etwa 11.000 m² großes Grundstück auf dem ehemaligen Gelände einer

Gießerei. Aus einem von der Stadt ausgeschriebenen Projektwettbewerb ging das Züricher Architektenbüro Galli & Rudolf als Sieger hervor. Es entwickelte mit der Genossenschaft und den künftigen Bewohnern ein Mehrgenerationenhaus, das 155 barrierefreie Wohnungen und zahlreiche Gemeinschaftsräume bietet.

Eine nachhaltige Holzbausiedlung

Die Anlage besteht aus zwei sechsgeschossigen Längsbauten und zwei niedrigen Querbauten, die einen großen Innenhof umschließen. Sofort ins Auge fallen die durchgehenden Balkone

mit ihren Brüstungen aus rostbraunen Holzlaten und die hellgrünen Schiebeelemente. Mit Ausnahme der Untergeschosse, Treppenhäuser und brandschutztechnischen Innenverkleidung aus Gipsfaserplatten handelt es sich um einen Holzbau. Die Wände wurden in Ständerbauweise realisiert, Dach und Decken aus Rippen- oder Vollholzelementen gefertigt. In den oberen Geschossen wird gewohnt, im Erdgeschoss befindet sich eine Ladenzeile mit einem Biorestaurant, einem Fahrradladen, Waschalons, einer Bibliothek und einem Tageszentrum für Hirnverletzte. Die Baukosten betragen inklusive der Grund-



Die geschützte Hofsituation lädt im Sommer wie im Winter zur Kommunikation der Bewohner ein

stückskosten umgerechnet rund 69 Mio. € oder rund 522 €/m².

Das Mehrgenerationenhaus ist nach Minergie-P-Eco-Standard gebaut, wobei Minergie-P in etwa dem deutschen Passivhausstandard entspricht. Eco bewertet vor allem das Raumklima, gesundheitlich unbedenkliche Baustoffe, Tageslichtversorgung und die sog. graue Energie, die für die Herstellung und den Transport von Baumaterialien aufgewendet wird. Der hochisolierte Holzbau wird mit Fernwärme versorgt und verfügt über Lüftungsanlagen. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ergänzt die Stromversorgung.

Die „Giesserei“ ist gut an öffentliche Verkehrsmittel angeschlossen und nicht weit vom Zentrum von Winterthur entfernt. Für Fahrräder stehen in der Anlage rund 600 Stellplätze zur Verfügung. Autos spielen dagegen eine untergeordnete Rolle: Die Tiefgarage bietet nur 62 Pkw-Stellplätze. Die eine Hälfte können Bewohner nutzen, die andere ist für Besucher, Gewerbe und Fahrzeuge des Car-Sharing-Anbieters Mobility. Zur gelebten Nachhaltigkeit gehört auch das „Smart Metering“. Die Mieter können jeden Tag per Computer prüfen, wie viel Heizenergie, Strom und Warmwasser sie verbrauchen. Außerdem informiert der Projektleiter Jürg Altwegg in einem Blog über bauliche und technische Details wie Komfortlüftung oder Induktionsherde.

Wohnungen für jede Lebenslage

Angeboten werden Wohnungen mit sehr unterschiedlichen Grundrissen. Die Palette reicht von der 1- bis zur 10-Zimmer-Wohnung. Die kleinste Wohnung misst 48 m², die größte 370 m². Hinzu kommen sog. Jokerzimmer mit Nasszelle, aber ohne eigene Küche. Sie können für Jugendliche oder Gäste zeitweise dazugemietet werden. Die Durchschnittsmiete für die Wohnungen liegt bei umgerechnet rund 15 €/m², allerdings ohne den Anteil für die Gemeinschaftsräume und sonstige Nebenkosten. Zu der vergleichsweise hohen Miete kommt ein Pflichtdarlehen in Höhe von 10 % des Werts der Wohnung hinzu. Um trotzdem eine gewisse soziale Durchmischung zu erreichen, bietet die Gießerei 32 vom Kanton Zürich und der Stadt Winterthur subventionierte Wohnungen an. Für die Pflichtdarlehen springt im Notfall ein Fonds ein.

Seit Februar ziehen die Mieter nach und nach in ihre Wohnungen ein. Im Herbst werden rund 340 Personen aller Altersgruppen in der Anlage leben. Fast ein Drittel von ihnen werden Kinder sein, so Hans Suter von der Projektleitung, ein weiteres Drittel Menschen über 55 Jahren. Gebrechliche Senioren können später in eine Pflegegruppe wechseln, die in der Siedlung eingerichtet, aber nicht von ihr betrieben wird. Die „Giesserei“ will nicht nur ökologisch, sondern auch sozial Vorbild sein. Die Zukunft wird zeigen, ob sie ihrem Anspruch gerecht wird. ■



Foto: Peter Slegmann

Beispielhaft: Kirschblüten-Carré in Hürth

Integratives Wohnen für Generationen

Mit der Wohnanlage Kirschblüten-Carré hat die WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH das Thema Inklusion im Wohnungsbau aufgegriffen und ist damit neue Wege gegangen. Gleichzeitig stellte die WSG damit die Weichen für die Zukunft: Integratives Wohnen wird zum Maßstab für alle neuen Projekte. In modifizierter Form soll das Konzept auch auf Bestandswohnungen angewendet werden. Das Kirschblüten-Carré wurde mit dem Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau NRW 2012 ausgezeichnet.



Rita Jacobs
freie Journalistin
Düsseldorf

„Ich kenne kein Projekt,“ so Geschäftsführer Gisbert Schwarzhoff, „das das Thema Inklusion so umfassend aufgreift.“ Dabei hat sich das Vorhaben

Schritt für Schritt in diese Richtung entwickelt. Als die WSG 2007 das rund 10.000 m² große Grundstück erwarb, sollten auf dem citynah gelegenen Gelände zunächst Eigentumswohnungen entstehen. Schließlich setzte sich im Unternehmen jedoch die Auffassung durch, dass man – zumal als Tochter des Sozialverband VdK NRW e. V. – eine soziale Verpflichtung habe. Damit war die Entscheidung für den Bau von Mietwohnungen auf dem Gelände gefallen. „Vermietung ist un-

ser Kerngeschäft,“ begründet Geschäftsführer Schwarzhoff den Entschluss, „darin sind wir gut.“ und verweist auf einen Leerstand von nur 0,96% im WSG-Bestand an Rhein und Ruhr. Geschnürt wurde zunächst ein ausgewogenes Paket, das sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen (Fördermodell A und Fördermodell B entsprechend den Wohnbauförderrichtlinien des Landes NRW) beinhaltet, die je nach Finanzierung für 5,10 € oder 6,25 € bzw.

8,20 €/m² vermietet werden sollten. Auf Betreiben der direkt an Köln grenzenden Stadt Hürth sowie verschiedener Sozialverbände wurde die Planung schließlich um einen Kindergarten sowie um Wohnraum für soziale Projekte ergänzt. Entstanden ist in einer Bauzeit von nur 16 Monaten ein homogenes, in sich abgeschlossenes Quartier, das gemeinsam mit den Gebäuden der Nachbargrundstücke eine städtebauliche Einheit bildet. Die dreigeschossigen Gebäude mit Staffelfgeschoss sind um einen zentralen Innenhof gruppiert, der durch umlaufende Wege erschlossen wird.

Wohnumfeld

Zugunsten einer großzügigen Gestaltung der Freianlagen haben die Architekten der Gerlach Krings Böhning Planungsgesellschaft mbH aus Aachen (pbs architekten) hier bewusst auf eine maximale Verdichtung des Geländes, die nach B-Plan möglich gewesen wäre, ebenso verzichtet wie auf die Einrichtung von oberirdischen Parkplätzen. 71 Autostellplätze, die Müllstandorte und Fahrradstellplätze sind in zwei Tiefgaragen mit direktem barrierefreiem Zugang zu den einzelnen Häusern untergebracht. Stattdessen befinden sich im Innenhof Privatgärten, großzügige Spielplatzflächen, die mit unterschiedlichen Spielgeräten ausgestattet sind, und Sitzbänke, die den Bereich zu einem Ort der Begegnung machen. Große Kirschbäume erinnern an einen früher hier gelegenen Obstgarten und geben der Anlage ihren Namen.

Insgesamt verfügt das Quartier über zehn Gebäude mit 94 Wohnungen und zwei Stadthäuser. Sie entsprechen in ihrer kompakten Bauweise mit einer optimalen, wirtschaftlich vertretbaren Dämmqualität aller Bauteile und einer weitgehenden Süd-West-Ausrichtung dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 70. Nach Angaben des Eigentümers benötigen sie 30% weniger Primärenergie im Jahr als ein vergleichbarer Neubau. Eine kontrollierte Wohnraumbelüftung ist integriert. Die Anbindung an das Fernwärmenetz der Stadt Hürth sorgt zusätzlich für niedrige Heizkosten.

Grundrisse und Ausstattung

Auf einer Gesamtwohnfläche von 8.000 m² bietet das Kirschblüten-Carré die unterschiedlichsten Grundrissvarianten: Vom 46 m² großen Single-Appartement über das Penthouse bis hin zur 127 m² großen 6-Zimmer-Wohnung für kinderreiche Familien ist alles dabei. Die Wohnungsgrößen orientieren sich an den maximalen Vorgaben der öffentlichen Fördermöglichkeiten. Geringe Gebäudetiefen ermöglichen eine

bestmögliche Belichtung aller Räume, die durch große bodentiefe Fenster zusätzlich unterstützt wird.

Die Ausstattung ist hochwertig: Alle Wohneinheiten und der Keller sind per Aufzug erreichbar. Eine datenträgergesteuerte Schließanlage mit individualisierter Zugangsberechtigung sorgt für Sicherheit. Wohneinheiten mit mehr als zwei Zimmern verfügen über ein zusätzliches Gäste-WC. Alle Wohnungen sind mit großzügigen Terrassen, Balkonen, Loggien oder Dachterrassen ausgestattet und barrierefrei nach DIN 18025 geplant. „Das ist heute Standard,“ erklärt Gisbert Schwarzhoff das Konzept. „Die Grundrisse müssen flexibel auf die Anforderungen späterer Generationen oder für andere Nutzungen ausgelegt sein, wenn man im Markt erfolgreich sein will.“ Die Mehrkosten, so Schwarzhoff weiter, seien im Vergleich zu konventioneller Planung nur unwesentlich höher und würden durch eine geringe Fluktuation sowieso wieder ausgeglichen. Sein Credo: „Wir bauen Wohnungen, da können alle einziehen!“, spiegelt sich in der Sozialstruktur des Kirschblüten-Carrés wider.

Die Bewohner

In der Anlage wohnen Alte und Junge, Singles und kinderreiche Familien, Unternehmer und sozial schwächere Bevölkerungsgruppen sowie Behinderte mit unterschiedlich starkem Betreuungsbedarf. Im Fokus steht dabei besonders das Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderung. Mitten im Carré liegt die integrative Kindertagesstätte „Sterntaler“. Auf zwei Etagen sind hier fünf Gruppen für Kinder im Vorschulalter angeordnet. Zwölf pädagogische Fachkräfte betreuen 85 Kinder mit und ohne besonderen Förderbedarf.

Fünf volljährige Schülerinnen und Schüler mit Körperbehinderungen der letzten Jahrgangsstufe einer Kölner Schule erproben auf einer Wohnfläche von 250 m² in der Verselbstständigungsgruppe des Dietrich-Bonnhoeffer-Hauses der Diakonie Michaelshoven, wie es ist, alleine zu leben. Sie werden dabei ambulant betreut. Ein Shuttle-Bus bringt sie zur Schule und zurück. Zentral im Erdgeschoss mit Orientierung auf den Innenhof ist eine Wohngruppe für Patienten mit intensivem Pflegebedarf untergebracht. Ein eigener Wohn- und Schlafbereich mit eigener Sanitätseinrichtung und modern gestaltete Gemeinschaftseinrichtungen, die allen zur Verfügung stehen, sind für sieben Beatmungspatienten eine echte Alternative zum Pflegeheim. Die Betreuung erfolgt durch speziell geschulte Pflegekräfte eines ambulanten Pfllegeteams. ►



Foto: Peter Siepmann

Große Kirschbäume erinnern an einen früher hier gelegenen Obstgarten und geben der Anlage ihren Namen



Foto: Michael/Amm Foto

Die Wohnanlage Kirschblüten-Carré: In nur 16 Monaten Bauzeit ist hier ein homogenes Quartier entstanden, das gemeinsam mit den Gebäuden der Nachbargrundstücke eine städtebauliche Einheit bildet



Foto: Peter Siepmann

Autostellplätze, Müllstandorte und Fahrradstellplätze sind in zwei Tiefgaragen mit direktem barrierefreiem Zugang zu den einzelnen Häusern untergebracht

Ausblick

„Mit der Wohnanlage Kirschblüten-Carré,“ sagt Gisbert Schwarzhoff, „dokumentiert die WSG, dass sich die demografische Entwicklung und die Bedürfnisse einer modernen, älter werdenden Gesellschaft in einem Projekt miteinander verbinden lassen. Wir reagieren damit auf die zunehmend älter werdende Gesellschaft.“ Spezialwohngebiete für Senioren und Behinderte seien nicht nötig und würden nur die Ghattobildung fördern: „Gerade durch die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und verschiedener sozialer Einrichtungen ist das Kirschblüten-Carré beispielhaft und präsentiert sich als echtes Abbild der Gesellschaft.“ Auch hinsichtlich der Baukosten von weniger als 1.600 € brutto/m² Wohnfläche (KG 300 und 400) inklusive Tiefgarage war das Bauvorhaben erfolgreich.

Für die WSG hat das Projekt zukunftsweisenden Charakter: „Wir nutzen unsere Erfahrungen, die wir hier machen, für alle zukünftigen Objekte. Unsere Kunden sollen die Möglichkeit haben, ein Leben lang im Quartier wohnen zu bleiben.“ Modernisierungsvorhaben, die derzeit beispielsweise in der Kölner Wohnanlage Klanggarten durchgeführt werden, zeigen, dass das Konzept auch für den Bestand tauglich ist. ■



Foto: Peter Hirschschläger

Im Innenhof befinden sich großzügige Spielplatzflächen, die mit unterschiedlichen Spielgeräten ausgestattet sind



Foto: Peter Siepmann

Privatgärten zum Innenhof

Weitere Informationen:
www.wsg-wohnen.de

KOLUMNE TECHNIK

Die Wohnkostenbremse

Die Baukosten steigen und die Modernisierungskosten, genauso die Betriebskosten und die Energiepreise. Die Wohnungen werden im Durchschnitt immer wärmer, die Ausstattung immer „höherwertiger“ – nicht nur bei z. B. Böden (Parkett) und Sanitär (zwei Bäder, Dusche und Badewanne, neuester Fliesentrend), auch im Wohnumfeld – die Berücksichtigung des Naturschutzes immer umfassender, die Baustelle immer sicherer, die Qualitätssicherung immer besser, Energieeffizienz, Brandschutz und Barrierefreiheit immer höher usw. Ist das Kostenproblem möglicherweise auch eine Folge unserer steigenden individuellen, wie gesellschaftlichen Ansprüche?

Man kann den Konflikt auf verschiedene Art lösen. Ich hatte die Gelegenheit, ein Bauprojekt in Brüssel zu besichtigen: ein Passivhaus im sozialen Wohnungsbau auf einem schwierigen, weil spitzwinkligen innerstädtischen Grundstück. Der Architekt antwortete auf die Frage, ob die fehlenden Balkone dem schwierigen Grundstück geschuldet seien: nein, das sei natürlich eine Frage der Baukosten. Das ist eine Möglichkeit: den Konflikt zwischen Anspruch und Kosten zugunsten des energetischen Standards lösen.

Eine andere Möglichkeit wäre der Kompromiss, eine kostengünstige Lösung für den Freisitz zu finden und den energetischen Standard in den Bereich Effizienzhaus 70 bis Effizienzhaus 55 zu legen. Bisherige Erfahrungen belegen ohnehin, dass vom gemessenen Energieverbrauch her kaum ein Unterschied besteht.

Eine weitere Möglichkeit zur Reduktion der Wohnkosten wird leider selten diskutiert: die nachgefragte Wohnfläche. Allein von 1991 bis 2013 ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von 35 m² auf 45 m² gestiegen. Nur fünf Länder in der EU weisen noch größere Wohnflächen pro Kopf auf: Dänemark, Großbritannien, Luxemburg, die Niederlande und Schweden (alle mit Eigentumsquoten um 70 %, im Vergleich zu ca. 50 % in Deutschland).

Wenn nun eine Familie 90 m² statt 70 m² bewohnt, beträgt die Miete bei 5 €/m² plus 2,50 €/m² Betriebskosten 675 € statt 525 €. Das sind einhundertfünfzig Euro mehr Miete für 20 m² mehr Wohnfläche. Die Heizkosten der 70-m²-Wohnung könnten sich glatt verdoppeln, bevor dieselben Wohnkosten erreicht werden. Oder andersherum: Durch energiesparende Maßnahmen könnten die Wohnkosten der 90-m²-Wohnung vielleicht um 50 €/mtl. gesenkt werden, ein Effekt der den Wohnkosten für 6,67 m² entspricht.

Wir sollten die Größe der Wohnfläche als Wohnkostenbremse nicht ganz außer Acht lassen.



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Schimmelbildung in Wohnräumen Studie zu deutschem Lüftungsverhalten

Eine repräsentative Studie der Humboldt-Universität zu Berlin im Auftrag von Velux untersucht das Lüftungsverhalten der Deutschen. Dabei stellte sich heraus: Bei selbstständiger Lüftung können Empfehlungen zur Häufigkeit in erster Linie aufgrund von Abwesenheiten gar nicht eingehalten werden. Zudem findet eine ausschließliche Lösung über Lüftungsanlagen kaum Akzeptanz, während die Fensterlüftung über automatische Lösungen auf großes Interesse stößt. So finden fast 58% die Vorstellung, dass automatische Fenster entsprechend der Lüftungswünsche der Bewohner zu bestimmten Zeiten von alleine lüften würden, eher gut oder sehr gut. Bei Fenstern, die beispielsweise über Sensoren von alleine „merken“ würden, wann die Luft in den Wohnräumen zu schlecht ist, und sich dann automatisch für eine kurze Zeit öffnen, sind es sogar zwei Drittel der Befragten. Eingebaute mechanische Lüftungsanlagen finden jedoch wenig Akzeptanz. Knapp 65% der Befragten geben an, dass es ihnen sehr wichtig ist, auch über Fenster lüften zu können. Nimmt man die Personen dazu, denen es „eher wichtig“ ist, sind es sogar 88,9%.



Quelle: Corbis

Die Mehrheit der Deutschen legt Wert darauf, auch über Fenster lüften zu können



Weitere Informationen:
www.velux.de

7. Deutscher AAL-Kongress „Besser leben durch Technik“

Der 7. Deutsche AAL-Kongress, der am **21. und 22. Januar 2014** in Berlin stattfindet, steht unter dem Leitthema „Wohnen - Pflege - Teilhabe“. Unter der Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Bildung und Forschung versteht er sich als der Leitkongress in Deutschland. Er soll eine Plattform für das Innovationsfeld AAL darstellen und einen qualifizierten Informations- und Wissensaustausch zwischen Forschern und Entwicklern, Herstellern und Anwendern, Dienstleistern, Endanwendern sowie Vertretern aus Politik, Wirtschaft und Verbänden ermöglichen. Im Mittelpunkt stehen technische Lösungen von heute und Konzeptstudien für morgen und übermorgen. Neben Plenarbeiträgen und Vorträgen werden auch Workshops angeboten. Themenschwerpunkte der Veranstaltung sind: „Wohnen, Smart Home“, „Technische Forschung“, „Technische Unterstützung für die regionale Versorgung“, „Teilhabe, Mobilität, Arbeit“ sowie „Gesundheitliche und pflegerische Versorgung“.



Weitere Informationen und Anmeldung:
www.aal-kongress.de

Energetische Sanierung

Rebound-Effekt in neuen Gebäuden

In teil- und unsanierten Gebäuden wird oftmals weniger Wärmeenergie verbraucht als im Energiebedarfsausweis errechnet. Die Bewohner verhalten sich sparsamer, indem sie die Beheizung stärker auf genutzte Räume reduzieren und bewusster lüften. Im Gegensatz dazu wird nach durchgeführter energetischer Sanierung und in modernen Neubauten der niedrige berechnete Bedarfswert meist nicht erreicht. Der tatsächliche Verbrauch liegt oftmals höher als erwartet. Dieses Phänomen wird als Rebound-Effekt bezeichnet. Dieses Verhalten konnte jetzt mit der Studie „Auswirkungen der verbrauchsabhängigen Abrechnung in Abhängigkeit von der energetischen Gebäudequalität“ der TU Dresden bestätigt werden. Der Energieverbrauch für unterschiedliche Gebäudeklassen, differenziert nach Größe, Baualter und Versorgungsart, wurde mit einem standardisierten Nutzerverhalten simuliert. Dabei zeigte sich, dass der errechnete Verbrauch nicht den real gemessenen Verbrauchsdaten aus 3,3 Mio. Heizkostenabrechnungen entsprach.



Die Neigung der Bewohner zur Energievergeudung steigt, je neuer das Gebäude ist

Weitere Informationen:
www.arge-heiwako.de

Vom Passivhaus zum Aktivhaus Plus

BDB-Dialog „Die Zukunft baut aktiv“

Mitte Oktober 2013 veranstaltete der Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure (BDB) Frankfurt Rhein Main e. V. seine Dialog-Veranstaltung „Die Zukunft baut aktiv: Vom Passivhaus zum Aktivhaus Plus - Energieeffizienz bauen“.

Frankfurt setzt diese Entwicklung bereits in die Praxis um: Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung des städtischen Wohnungs- und Immobilienkonzerns ABG Frankfurt Holding GmbH, präsentierte Projekte für den energieeffizienten Wohnungsbau in Frankfurt. Ferner wurden auch Themen wie „Energieeffizienz: Von der Politik gefordert und gefördert“ und „Vom Energieverbraucher zum -Produzenten“ in den Fokus genommen.

Weitere Informationen:
www.bdb-frankfurt.de



Quelle: IBA Hamburg Martin Kunze / Bernadette Grimmerstein, Woodcube Hamburg GmbH

Einstoffliche Bauweise: Woodcube

Konsequent nachhaltiges Bauen in der Stadt

Auf der Internationalen Bauausstellung (IBA) in Hamburg wurde weltweit der erste mehrgeschossige Massivholzbau im urbanen Raum errichtet. Der 15 m hohe Holzkubus beherbergt acht Einheiten mit Wohnflächen zwischen 70 und 190 m², die sich auf fünf Geschossebenen verteilen. Er besteht zu ca. 90% aus massivem Holz. Das unterscheidet ihn maßgeblich von anderen, innerstädtischen Holzbauten, deren Holzanteil bei ca. 30-40% liegt.



Marc Wilhelm Lennartz
freier Fachjournalist
Polch-Ruitsch

Wie fühlt sich der Mensch in den dichten Räumen, die die EnEV einfordert? Was ist mit Allergien, die nach wie vor stark zunehmen? Wie dauerhaft ist

eine solche Bauweise? Der Bauinvestor Matthias Korff hat beim Woodcube ganz auf massives Holz gesetzt, ohne Styropor oder andere künstliche Dämmstoffe, Folien, Lacke oder Leime. Dadurch kann eine Gesundheits- und Umweltbelastung durch Bauchemie ausgeschlossen werden.

Die Wände des Woodcube bestehen inkl. der Decken und Böden einzig aus unbehandeltem, getrocknetem, gesägtem und gehobeltem Massivholz der Systembauweise Thoma Holz100

(www.thoma.at). Witterungsbeständiges Lärchenholz, das keinen Anstrich benötigt und mit der Zeit natürlich vergraut, bildet die Außenhülle. Einzig das Kellergeschoss sowie der Erschließungskern mit Treppenhaus und Aufzug wurden aus Brandschutzgründen in Stahlbetonweise gebaut. Der Wandaufbau misst inkl. einer 3 cm dicken Dämmschicht aus Holzweichfaserplatten 32 cm und erreicht mit einem U-Wert von 0,19 W/m²K Niedrigenergiestandard. Weil die



Im Rahmen der IBA konnten Besucher diese Musterwohnung begehen



In sämtlichen Wohnungen wurden die aus massivem Holz bestehenden Wände, Decken und Böden sichtbar gelassen

Lasten von den Außenwänden abgetragen werden, benötigen die Räume keine tragenden Innenwände, was eine individuelle Raumaufteilung ermöglicht.

Darüber hinaus vermeidet die hölzerne Einstofflichkeit des Baukörpers die bei mehrstofflichen Konstruktionen bekannten Problemfelder wie z. B. Schimmelbildung, Kondensation oder Anschlussfehler aufeinandertreffender Gewerke unterschiedlicher Materialien. Doch ganz ohne Metall kommt auch er nicht aus: Die Montage der Elemente ab der Bodenplatte erfordert Schrauben und Winkel als Verbindungsmittel.

Neue Maßstäbe

Der Woodcube erreicht Passivhauslevel, wobei er die Voraussetzungen des förderfähigen KfW-Effizienzhauses 40 um 22 % unterschreitet. Er trägt nicht nur den bekannten Förder- (KfW) und Zertifizierungskriterien Rechnung, die er ohne Probleme erfüllt, sondern setzt mit seiner ganzheitlichen Bauphilosophie komplett neue Maßstäbe. Der Bauträger beauftragte die ina Planungsgesellschaft (www.ina-darmstadt.de), ein Spin-off der TU Darmstadt des Fachbereiches Architektur/Fachgebiet Entwerfen und Energieeffizientes Bauen, mit der nicht vorgeschriebenen, jedoch sämtliche wichtigen Parameter aufgreifenden Ökobilanzierung des Woodcube.

Das Ergebnis überzeugt: Der Massivholz-Prototyp verfügt über eine CO₂-neutrale Gesamtökobilanz, die von der Herstellung sämtlicher am Bau beteiligten Materialien über den Bauprozess und die Nutzung bis zum Rückbau inkl. Recycling eine geschlossen evaluierte Prozesskette ausweist. Die einstoffliche Elementbauweise aus Österreich ist nach dem cradle-to-cradle-System („von der Wiege zur Wiege“) in Gold zertifiziert. Sämtliche eingesetzten Materialien sind recyclingfähig, biologisch abbaubar und baubiologisch einwandfrei. Im Gebäude minimiert und optimiert ein vernetztes

Energiemanagementsystem die Verbräuche und stimmt sie auf die individuellen Nutzerverhalten ab. So werden z. B. Heizenergie, die dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung und Jalousien automatisch gesteuert bzw. ganz abgeschaltet, wenn der Bewohner auf Reisen ist. Die Verbräuche jedes einzelnen Energieabnehmers inkl. der Beleuchtung werden in einem Terminal dokumentiert, so dass der Bewohner seinen Stromverbrauch kennt und bei Bedarf gegensteuern kann. In den öffentlichen Bereichen wie Keller, Foyer und Treppenhaus arbeiten 1-Watt-LED-Leuchten, der Aufzug verfügt über eine Bremsenergieerückgewinnung.

Raumklima und Wohngesundheit

Das Raumklima in einem massiven Holzbau bewegt sich im idealen Feuchtigkeitsbereich zwischen 35 % und 55 % relativer Feuchte. Denn Vollholz ist diffusionsoffen, d. h. es nimmt überschüssige Luftfeuchtigkeit auf, speichert diese, gibt sie erst bei Bedarf wieder an die Raumluft zurück oder führt diese bei Sättigung nach außen ab. Der Mensch fühlt sich dadurch wohl in massiven Holzgebäuden, selbst Allergiker können frei durchatmen, der Herzschlag wird ruhiger.

Das bestätigt auch Jonathan Holler, einer der ersten Bewohner des Woodcube, selbst Asthmatiker und Allergiker: „In unserer Wohnung merke ich rein gar nichts, kein Niesen, keine allergische Reaktion. Ich fühle mich pudelwohl und kann normal atmen.“ Einzig der Handyempfang sei schlecht, da massives Holz auch Mobilfunkstrahlung abschirmt, doch das wusste der Webdesigner vorher und irgendwie gefällt ihm das auch. Bei der Besichtigung konventioneller Neubauten hatte er nach 15 min Kopfschmerzen bekommen. Woodcube-Bewohnerin Ursula Steiner, Dozentin für palliative Pflege, hat ähnliche Erfahrungen gesammelt: „Man ist einfach ‚da‘ im Woodcube, man bleibt ‚hängen‘, zieht automatisch Schuhe und Socken aus und genießt das besondere Raumgefühl.“ ▶

RAHMENDATEN

Bauträger: Woodcube Hamburg GmbH/ DeepGreen Development
Entwurf: Institut für urbanen Holzbau
Architektur: Architekturagentur Stuttgart
Statik: Ingenieurbüro Isenmann
Baubiologie: Baubiologische Beratung Wilfried Schmidt
Haustechnik: Inhaus GmbH
Brandschutz: Prof. Dr.-Ing. Tichelmann & Barillas TSB Ingenieure
Holzbau: Erwin Thoma Holz GmbH
Ökobilanz: ina Planungsgesellschaft mbH

Energiekennzahlen

Gebäudevolumen: $V = 3.430 \text{ m}^3$
Umfassungsfläche: $A = 1.474 \text{ m}^2$
A/V-Verhältnis: $A/V = 0,43$
Nutzfläche: $AN = 998 \text{ m}^2$
Transmissionswärmeverlust:
 $HT' = 0,246 \text{ W/m}^2\text{K}$
Heizwärmebedarf: $Q_{h'} = 18 \text{ kWh/m}^2\text{/a}$
Endenergiebedarf: $QE' = 39,3 \text{ kWh/m}^2\text{/a}$
Endenergie: $QE = 39.200 \text{ kWh/a}$
Primärenergiebedarf:
 $QP' = 21,3 \text{ kWh/m}^2\text{/a}$
Grenzwert KfW-40: $QP' = 27,2 \text{ kWh/m}^2\text{/a}$ (22% Unterschreitung)

Gebäudetechnik

- Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Regenerative Fernwärmeversorgung
- Sommerlicher Wärmeschutz gemäß DIN E 4108-2:2011-10
- SPS BUS-Verkabelung - PVC- und halogenfrei
- Aufzug mit Bremsenergieerückgewinnung
- Photovoltaik
- Energiemanagementzentrale
- Smart Metering



Der Woodcube unterscheidet sich maßgeblich von allen anderen IBA-Gebäuden, da er komplett schadstofffrei, CO₂-neutral und weitgehend aus nachwachsenden Rohstoffen konstruiert wurde

Diskussion und Auszeichnung

Die konsequent nachhaltige Bauweise hat dazu geführt, dass der Woodcube in Fachausschüssen des Deutschen Bundestages als Referenzbau thematisiert wird. Hierbei geht es darum, wie die

Bundesregierung in Zukunft nachhaltige Bauweisen fördert, wobei der Holzbau eine zentrale Rolle spielt. In die Gespräche involviert sind auch die KfW sowie die Wohnungsbaukreditanstalten. Gemeinsames Bestreben ist, eine Sonderförderung

zu erarbeiten, die das CO₂-neutrale Bauen fördert und Bonuspunkte für Schadstofffreiheit vergibt. In diesem Kontext könnte die KfW den Woodcube als maximales Ziel definieren.

Die ersten Signale lassen hoffen. Denn die derzeitige EnEV betrachtet nur den Energieverbrauch der Gebäude während der Nutzungsphase. Die sog. „graue Energie“ aus der Herstellung und Transport der Baumaterialien sowie das Recycling bleiben unberücksichtigt.

Auch das Umweltbundesamt misst der kompletten CO₂-Neutralität eine grundsätzliche Bedeutung zu und stellt dabei den Energieverbrauch während der Nutzung in den Vordergrund: „Grundsätzlich ist es sinnvoll, die Treibhausgasemissionen eines Gebäudes in allen Lebensphasen zu bilanzieren. Da i. d. R. jedoch die Betriebsphase dominiert, sollte hierauf der Schwerpunkt liegen. Dennoch sollten Baustoffe, die mit geringem Energieeinsatz hergestellt wurden und auch recyclebar sind, eingesetzt werden, damit die Gesamt(energie)bilanz eines Gebäudes bei hoher Energieeffizienz in der Nutzungsphase in allen Lebensphasen des Gebäudes optimiert wird.“

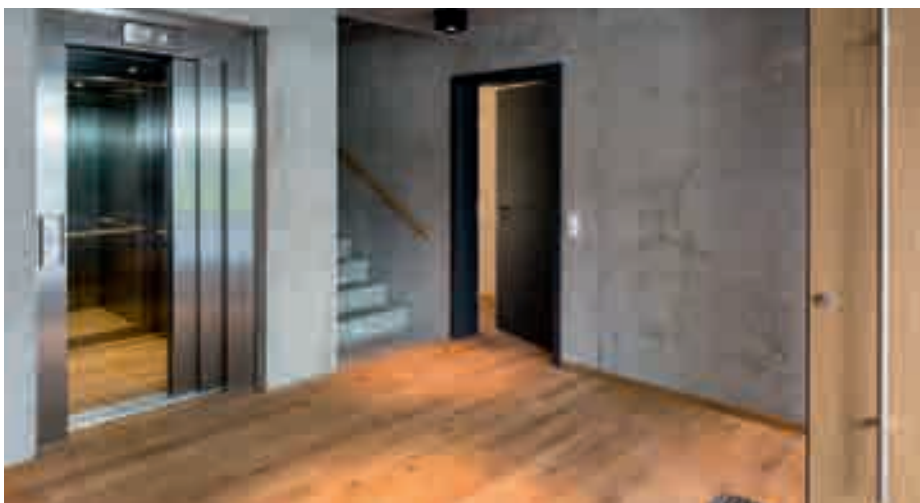
Standort Wilhelmsburg

Der mittlere Verkaufspreis bei neuen Eigentumswohnungen in Hamburg-Wilhelmsburg liegt etwa zwischen 2.800 und 3.500 €/m² Wohnfläche. Der Verkaufspreis von 4.500 €/m² beim Woodcube mag also für Wilhelmsburg erhöht klingen, hat jedoch die Käufer nicht davon abgehalten, in dem massiven Holzbau eine Wohnung zu erstehen. Obschon der Standort in Wilhelmsburg nicht zu den gemeinhin präferierten Lagen in der Hansestadt zählt, stehen der gesunde Wohnraum sowie das natürliche Baumaterial bei den Bewohnern hoch im Kurs. Zudem sind Prototypen aufgrund von u. a. Entwicklungs- und Forschungskosten zuerst immer teurer als etablierte Bausysteme. Doch sollen die Kosten mit der von Korff initiierten DeepGreen Planungsgesellschaft durch die avisierte Serienreife sinken.

Dazu passen die aktuellen Prämierungen des innovativen Fünfgeschossers, die beide im November erfolgen werden: zum einen die Auszeichnung durch die Initiative „Deutschland - Land der Ideen“ und der Deutschen Bank als „Ausgezeichneter Ort 2013/14“ sowie zum anderen die Nominierung für den Sonderpreis „Nachhaltiges Bauen 2013“ von der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis in Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB). ■



Bedingt durch den hohen Vorfertigungsgrad der massiven Wand- und Deckenelemente konnte der hölzerne Rohbau in Kurzeit errichtet werden



Einzig der Erschließungskern mit Treppenhaus und Aufzug sowie das Kellergeschoss bestehen aufgrund von Brandschutzbestimmungen aus Stahlbeton

Weitere Informationen:
www.woodcube-hamburg.de



Quelle: Ista Deutschland GmbH

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG setzt ein zukunftsweisendes Energiekonzept um, das neben der Lieferung von Erdgas zu attraktiven Konditionen auch den Einsatz intelligenter Gaszähler beinhaltet

Wärmekosten

Wittener Wohnungsgenossenschaft setzt auf intelligente Zähler

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG erreichte durch Modernisierungsmaßnahmen eine hohe Mitgliederzufriedenheit. Die Leerstandsquote beträgt weniger als 2%. Nun hat das größte Wittener Wohnungsunternehmen ein zukunftsweisendes Energiekonzept umgesetzt, das neben der Lieferung von günstigem Erdgas auch den Einsatz intelligenter Zähler, sog. Smart Meter, vorsieht. Dies reduziert die Heizkosten der Mitglieder deutlich und erleichtert die Verwaltungstätigkeit der Genossenschaft.



Julia Schwedes
Manager
Corporate Communications
Ista International GmbH
Essen

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG ist das älteste und zugleich größte Wohnungsunternehmen in Witten und wurde im Jahr 1895 als

Spar- und Bauverein von Eisenbahnern gegründet. Als anerkannte Sozialeinrichtung der Bahn AG werden hier auch heute noch Bahn-Mitarbeiter mit Wohnraum versorgt. Zum Gebäudebestand zählen insgesamt 242 Liegenschaften mit 1.600 Haushalten, die sich über das gesamte Stadtgebiet erstrecken. Aufgrund der hohen Qualitätsansprüche gegenüber den über 1.900 Mitgliedern investiert die Wohnungsgenossenschaft jedes Jahr sowohl in die Instandhaltung

und Modernisierung ihrer Immobilien als auch in Neubauvorhaben. Allein im Jahr 2012 betragen die Ausgaben für die Pflege des Gebäudebestands rund 3,2 Mio. € – dies entspricht mehr als 30 €/m² Wohnfläche.

„Die hohen Investitionen in den Bestand sorgen dafür, dass unsere Wohnungen auch langfristig ihre hohe Attraktivität behalten. Dies stößt bei unseren Mitgliedern auf sehr gute Resonanz. Gleichzeitig engagieren wir uns auch im sozi- ▶



Links: Die Smart Meter ermöglichen sowohl eine digitale Erfassung als auch die Fernauslesung der Gasverbräuche

Rechts: Die Kommunikationseinheit mit integriertem Mobilfunk-Modem dient zur drahtlosen Übertragung der digital erfassten Verbrauchsdaten, so dass keine aufwändige manuelle Auslesung mehr notwendig ist

alen Bereich und bieten den Bewohnern zahlreiche Serviceleistungen, die weit über den Aufgabenbereich eines herkömmlichen Wohnungsunternehmens hinausgehen. Damit erfüllen wir nicht nur wesentliche Nachhaltigkeitskriterien, sondern tragen auch dazu bei, dass die Wohnungsgenossenschaft über ein ausgezeichnetes Image verfügt“, sagt Vorstandsvorsitzender Frank Nolte. „Insbesondere in einer Region wie dieser, wo die Einwohnerzahlen rückläufig sind, ist es wichtig, dass sich die Mitglieder sehr gut aufgehoben fühlen und zufrieden sind. Im Gegensatz zu den großen Wohnungsunternehmen, die als Reaktion ihre Investitionen in Witten eher zurückgefahren haben, haben wir eine Leerstandsquote von weniger als 2%.“

Intelligente und günstige Gasversorgung

Vor diesem Hintergrund hat die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte jetzt das zukunftsweisende Energiekonzept umgesetzt.

Verantwortlich für diesen ganzheitlichen Ansatz war die Gesellschaft für Energieeinkauf (Genek). Der Energieversorger mit Sitz in Duisburg hat sich auf Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft spezialisiert und beliefert diese mit Erdgas und Allgemestrom.

„Die Fokussierung auf die Wohnungswirtschaft und deren Belange sowie eine Vielzahl an automatisierten Prozessen erlauben uns sehr schlanke Kostenstrukturen. So erfassen wir z. B. keine Zählerwerte mehr manuell“, erklärt Antonio Fischetti, Geschäftsführer von Genek. „Dies stellt sicher, dass wir unsere Kunden zu niedrigen Preisen mit Energie beliefern. Davon profitiert nicht nur die Wohnungsgenossenschaft, sondern auch jeder einzelne Haushalt.“

Die Wärmeversorgung der Genossenschaftsimmobilen erfolgt vornehmlich durch Erdgas. Dabei verfügen rund 950 Wohnungen über Zentralheizungen und weitere 300 Haushalte über eigene Gas-Etagenheizungen. Hier räumt der

Energieversorger allen Genossenschaftsmitgliedern dieselben Konditionen ein. Die Mieter mit Etagenheizung profitieren so ebenfalls von dem neuen Energiekonzept und können auf Wunsch problemlos den Anbieter wechseln.

Fernauslesung mit Smart Metern

Mit Beginn der Energielieferung wurden in den Mehrfamilienhäusern der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte die konventionellen Gaszähler durch Smart Meter ersetzt. Diese ermöglichen eine digitale Erfassung und somit auch die Fernauslesung der Verbräuche. Dabei werden die Verbrauchsdaten an einem vereinbarten Stichtag automatisch abgerufen, so dass keine aufwändige manuelle Auslesung mehr notwendig ist. Dadurch lassen sich nicht nur zusätzliche Kosten einsparen, sondern auch Ablesefehler vermeiden. Der Duisburger Energieversorger übernimmt hier sowohl den Messstellenbetrieb als auch die Messdienstleistung. „Der Einsatz von Smart Metern ist fester



Bei der Modernisierung legt die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte großen Wert auf Energieeffizienz. In die Jahre gekommene Heizkessel werden systematisch durch moderne Anlagen ersetzt

Bestandteil unseres Geschäftsmodells, denn die intelligenten Gaszähler bieten in Verbindung mit einer elektronischen Rechnungslegung zahlreiche Vorteile“, so Fischetti weiter. „Damit können wir den Abrechnungsprozess für unsere Kunden aus der Wohnungswirtschaft beschleunigen und eine hohe Verbrauchs- und Kostentransparenz sicherstellen.“

Den Gasverbrauch im Blick

Die flächendeckende Installation der intelligenten Gaszähler war in Witten ein wichtiges Argument für den neuen Partner in der Energieversorgung. „Als Genossenschaft denken wir zukunftsorientiert und sind offen für neue Technologien. Die Smart Meter liefern uns wichtige Informationen, mit denen wir jederzeit einen umfassenden Überblick über die Gasverbräuche in unserem Gebäudebestand haben. Damit lassen sich unsere Verwaltungstätigkeiten erleichtern. Gleichzeitig sind wir durch den Einsatz der Geräte auf dem neuesten Stand der Technik“, erklärt Gerhard Rother, technischer Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte. „Mit Genek haben wir hier ein starkes und zuverlässiges Unternehmen an unserer Seite, das uns hilft, die Attraktivität unserer Liegenschaften deutlich zu verbessern. Ein wesentliches Argument für die Zusammenarbeit ist zudem, dass es sich hier um ein Tochterunternehmen unseres langjährigen Partners ista handelt.“

Der Energiedienstleister Ista erstellt im Auftrag der Wohnungsgenossenschaft bereits seit Jahren die Heizkostenabrechnungen für die Mitglieder. Darüber hinaus hat das Essener Unternehmen einen umfassenden Rauchwarnmelderservice umgesetzt, der neben der Installation auch die Wartung der Geräte enthält. Zum Einsatz kommen dabei ausschließlich Rauchwarnmelder mit eingebetteter Schnittstelle zur drahtlosen Datenübertragung, die eine monatliche Überwachung der Geräte per Funk ermöglicht.

Lange bevor im April 2013 die Montage von Rauchwarnmeldern in Nordrhein-Westfalen verpflichtend wurde, ließ die Genossenschaft sämtliche Treppenhäuser und den überwiegenden Teil ihrer Wohnungen mit den Geräten ausrüsten. „Die Haushalte mit Rauchwarnmeldern bilden bei uns den Löwenanteil, so dass wir bereits heute gut vorbereitet sind, wenn gegen Ende 2016 die Übergangsfrist zur Ausstattung von Bestandsbauten mit Rauchwarnmeldern ablaufen wird“, sagt Nolte. „Die wenigen Wohnungen, die bislang noch nicht mit Meldern ausgestattet worden sind, können wir jetzt ohne Zeitdruck nachrüsten lassen.“

Basis für Energiedatenmanagement

„Nicht nur bei dem Thema Rauchwarnmelder, sondern auch in Bezug auf die intelligenten Gaszähler nehmen wir eine Vorreiterrolle ein. Schließlich sollen nach dem Willen der Europäischen Union Smart Meter über kurz oder lang bei der Verbrauchserfassung Standard werden. Die Geräte bilden hier die Basis für ein umfassendes Energiedatenmanagement“, erklärt Nolte. „Mit der neuen Energieeffizienz-Richtlinie sind entsprechende Vorgaben schon von der EU verabschiedet worden, die jetzt von den einzelnen Mitgliedsländern umgesetzt werden. Dann sollen auch Mieter mehrmals pro Jahr detaillierte Informationen über ihren Energieverbrauch erhalten und so stärker zum Energiesparen motiviert werden. Die Grundlage dafür haben wir in unseren Liegenschaften bereits heute geschaffen.“

Nachhaltige Modernisierung

Mit Hilfe einer unterjährigen Fernauslesung werden auch plötzliche Veränderungen im Energieverbrauch sofort deutlich. Dadurch lassen sich beispielsweise Störungen im Heizsystem frühzeitig entdecken, so dass umgehend für Abhilfe gesorgt werden kann. Hier legt die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte sehr großen Wert auf Nachhaltigkeit und tätigt hohe Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Neben dem Tausch von Fenstern und der Dämmung von Gebäudehüllen werden auch in die Jahre gekommene Heizkessel durch hocheffiziente Brennwertanlagen systematisch ersetzt. Erdgasbetriebene Etagenheizungen lässt die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte bereits nach einer Laufzeit von zehn Jahren nicht mehr reparieren – hier erfolgt grundsätzlich der Austausch des Geräts.

Fazit

Das innovative Energiekonzept sorgt auf lange Sicht für niedrige und stabile Energiepreise in den Liegenschaften der Wohnungsgenossenschaft. Damit konnte die Attraktivität der Wohnungen deutlich gesteigert werden. Darüber hinaus hat die Genossenschaft durch den Einsatz der Smart Meter jederzeit einen umfassenden Überblick über die Gasverbräuche in ihrem Gebäudebestand.

Mit Hilfe der Geräte werden die digital erfassten Verbrauchsdaten automatisch abgerufen. So wurde schon heute die Grundlage dafür geschaffen, dass zukünftig auch die Mieter detailliert und zeitnah über ihren Energieverbrauch informiert werden können. ■

Änderungen beim Wärmecontracting

Contracting nach dem Mietrechtsänderungsgesetz

Im Rahmen des Mietrechtsänderungsgesetzes wurde erstmalig eine Vorschrift zum sog. Contracting in das BGB eingefügt, die die Umlagefähigkeit von Betriebskosten für Wärme und Warmwasser bei Umstellung von der Eigenversorgung auf die gewerbliche Wärmelieferung regelt. Der Autor erklärt, was die neuen rechtlichen Regelungen mit sich bringen, was in Bezug auf Inhalte, Kostenvergleich, Umstellungsankündigung und Auskunftsanspruch zu beachten ist.



Carsten Herlitz
Justiziar GdW
Berlin

Mit dem am 1. Juli 2013 im Rahmen des Mietrechtsänderungsgesetzes in Kraft getretenen § 556c BGB wurde erstmalig eine Vorschrift zum sog. Contracting in das BGB eingefügt. Die Vorschrift regelt die Umlagefähigkeit von Betriebskosten für Wärme und Warmwasser bei Umstellung von der Eigenversorgung auf die gewerbliche Wärmelieferung. Die Vorschrift ist gemeinsam mit der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) „zu lesen“. Letztere regelt technische Einzelheiten zur Umsetzung der in § 556c BGB normierten Voraussetzungen und gibt Hinweise zur Vertragsgestaltung.

Grund für die Einführung einer gesetzlichen Regelung war, dass der Gesetzgeber im Contracting ein wichtiges Instrument zur Realisierung der im Mietwohnungsbereich bestehenden Potenziale für Energieeffizienz und Klimaschutz gesehen hat. Mit Recht, denn tatsächlich führt Contracting in vielen Fällen zu einer Verbesserung des Jahresnutzungsgrades von rund 20%. Nicht nur der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, sondern auch andere ernstzunehmende Stimmen (vgl. etwa Dr. Beyer, Contracting und Recht/CuR, 2-2012, Seite 49 ff.) sehen in der Vorschrift allerdings keine Verbesserung der Möglichkeiten zur Einführung von Contracting, sondern eine Verschlechterung. Grund hierfür ist vor allem die geforderte Kostenneutralität zum Zeitpunkt der Umstellung. Aufgrund der einzuweisenden Investitionskosten bei Umstellung kein leichtes Unterfangen.

Contracting - eine Definition

Unter Contracting wird klassischerweise die Wärmeverversorgung eines Gebäudes durch eine im versorgten Gebäude befindliche Anlage verstanden, die nicht durch den Gebäudeeigentümer, sondern durch einen Dritten (den Contractor) installiert, betrieben, gewartet und instand gehalten wird. Anders als etwa beim „Betriebsführungs-Contracting“, in dem sich der Contractor im Wesentlichen auf den Betrieb und die Wartung der bereits vorhandenen Anlage beschränkt, verbleibt die vom Contractor eingebaute Anlage als sog. „Scheinbestand“ gemäß § 95 BGB in seinem Eigentum. Der Einbau der Anlage erfolgt nur zu einem vorübergehenden Zweck und lediglich für die Dauer des Vertrages. Hierauf sollte im Vertragstext ausdrücklich hingewiesen werden.


Contracting nach neuem Recht

Zunächst der Wortlaut des § 556c Absatz 1 BGB: „Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten


(Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn

1. die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.“

Gemäß Absatz 4 darf von dieser Bestimmung nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden. Bislang war die Umstellung auf das sog. Contracting für seit März 1989 geschlossene Mietverträge unproblematisch möglich. Denn bisher konnte auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes verwiesen werden, wonach bei entsprechendem Verweis im Mietvertrag auf die Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung die Umstellung von Zentralheizung auf Fernwärmelieferung zwischen den Parteien vereinbart war. Seit März 1989 beinhaltet die Anlage 3 auch die Möglichkeit zur Umstellung auf Nahwärme.



Wissenschaftliche Wohnungswirtschaft



Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

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

Dieser recht einfache Weg der Umstellung auf Contracting in dem hier verstandenen Sinn ist mit der neuen Vorschrift in § 556c BGB nun abgeschnitten. Grund hierfür ist vor allen Dingen der nach Absatz 1 Nr. 2 vorzunehmende Kostenvergleich nach den Vorgaben der WärmeLV. In der Begründung zum Entwurf der WärmeLV wurde dieser Kostenvergleich als „anspruchsvoll“ und in der Endfassung als nunmehr „komplex“ bezeichnet.

Doch zunächst zum Anwendungsbereich: Die Vorschrift kommt nur dann zur Anwendung, wenn der Mieter nach dem laufenden Mietvertrag bereits zur Tragung der Kosten für Wärme und Warmwasser als Betriebskosten verpflichtet ist. Nicht vom Anwendungsbereich der neuen Vorschrift umfasst sind demnach Mietverträge, in denen etwa eine „Inklusivmiete“ oder eine feste Pauschale für Heizkosten vereinbart worden ist. Nicht erfasst werden auch Fälle, in denen der Mieter keine Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen hat und keine Eigenversorgung durch den Vermieter vorliegt. Nicht erfasst werden also alle dezentralen Heizungssysteme (z. B. Einzelofenheizung, Nachtspeicherheizung oder Gasetagenheizung) und deren Umstellung auf Contracting bzw. Fernwärme.

Die Anwendung ist auf bestehende Mietverträge beschränkt, deshalb gilt sie auch nicht für die Neu- und Wiedervermietung. Anzuwenden ist die Vorschrift für sämtliche Formen der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder Warmwasser durch einen Wärmelieferanten. Hierzu zählen das „klassische“ Energieliefer-Contracting sowie neue innovative Formen der Versorgung etwa über Nahwärme und schließlich die Fernwärme.

Der Kostenvergleich gemäß § 556c

Absatz 1 Nr. 2

Unproblematisch wird in aller Regel die Darstellung des in Nr. 1 geforderten Effizienzgewinns sein. Der Einbau einer Neuanlage bzw. der Anschluss an ein Wärmenetz wird regelmäßig mit einem Effizienzgewinn verbunden sein.

Schwierig und mindestens „komplex“ wird die geforderte Kostenneutralität zum Zeitpunkt der Umstellung sein. Der Gesetzeswortlaut des BGB begnügt sich mit einer knappen Vorschrift zu den Grundzügen der Umstellung auf das Contracting. Wie der Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung aber tatsächlich vorzunehmen ist, regelt die WärmeLV in den §§ 8 ff. WärmeLV. So sind die tatsächlichen Kosten der bisherigen Eigenversorgung den Kosten der Wärmelieferung gegenüberzustellen, wenn diese fiktiv in der Vergangenheit bestanden hätten.

Im Prinzip erfolgt der Kostenvergleich in zwei Schritten - wie die Tabelle unten zeigt. Der Jahresnutzungsgrad ist dabei vorrangig zu messen (über einen installierten Wärmemengenzähler oder über Kurzzeitmessung). Hilfsweise können anerkannte Pauschalwerte verwendet werden. Nach Begründung sind dies die Werte in der „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung in Wohngebäuden“ des BMVBS vom 30. Juli 2009. Diese Werte orientieren sich an vergleichsweise effizienten Bestandsanlagen.

Ein besonderer Hinweis gilt in diesem Zusammenhang § 2 Abs. 2 WärmeLV. Nach dieser Vorschrift ist der Wärmelieferant verpflichtet, in seiner Vertragserklärung die voraussichtliche energetische Effizienzverbesserung oder die energetisch verbesserte Betriebsführung anzugeben sowie den Kostenvergleich nach § 556c sowie die ihm

Inhalt des Wärmelieferungsvertrages

§ 2 der Verordnung führt praktisch bedeutsame Vertragsinhalte auf, zu denen die Parteien Regelungen treffen sollten. Genannt werden etwa die zu erbringenden Leistungen, die Aufschlüsselung des Wärmelieferpreises in den Grundpreis und den Arbeitspreis, die Festlegung des Übergabepunktes oder Regelungen zum Umstellungszeitpunkt sowie zur Laufzeit des Vertrages. Entgegen der vorherigen Regelung des Referentenentwurfs bedeutet ein Fehlen entsprechender Angaben nicht die Unwirksamkeit des Vertrages. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass die in § 2 genannten Inhalte, sofern sie vereinbart werden sollen, bereits im Angebot im vertragsrechtlichen Sinne enthalten sein müssen, da diese dann den Vertragsinhalt bestimmen. Im Weiteren bedarf der Wärmeliefervertrag der Textform, vgl. § 4 der Verordnung.

KOSTENVERGLEICH

1. Ermittlung der Kosten der bisherigen Eigenversorgung mit Wärme und/oder Warmwasser, die der Mieter bislang als Betriebskosten zu tragen hatte

Mittelwert des Endenergieverbrauchs der letzten drei abgerechneten Zeiträume	X	mittlerer Preis des letzten Abrechnungszeitraumes	+	sonstige abgerechnete Betriebskosten für Versorgung mit Wärme und Warmwasser
--	---	---	---	--

= Kosten der bisherigen Eigenversorgung

2. Ermittlung der Kosten, die der Mieter zu tragen gehabt hätte, wenn er die den bisherigen Betriebskosten zugrunde liegende Wärmemenge im Wege der Wärmelieferung bezogen hätte

Mittelwert des Endenergieverbrauchs der letzten drei abgerechneten Zeiträume	X	Jahresnutzungsgrad am Übergabepunkt	X	Wärmelieferpreis (aktueller Preis indiziert mit vereinbartem Preisänderungsindex auf den letzten Abrechnungszeitraum)
--	---	-------------------------------------	---	---

= Kosten der Versorgung, wenn bereits bisher Wärmelieferung bestanden hätte

Die Kosten von 2. dürfen die Kosten von 1. nicht überschreiten.

zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen mitzuteilen. Die Berechnung bleibt also kompliziert und - für den Laien - wenig verständlich. Die Berechnung selber wird aber zumeist vom Contractor durchzuführen sein.

Umstellungsankündigung

Nicht vergessen darf der Vermieter die Umstellungsankündigung auf das Contracting. Diese muss gemäß § 11 der Verordnung spätestens drei Monate vor der Umstellung in Textform erfolgen. § 11 der WärmeLV enthält auch die notwendigen Angaben der Umstellungsankündigung. Fehlt es an der Umstellungsankündigung oder an den formellen Voraussetzungen, so kann bis zu deren Nachholung der Vermieter die Wärmelieferkosten nicht als Betriebskosten an den Mieter weitergeben. Der Vermieter kann also nur die bislang vereinbarten Kosten der Wärmeversorgung als Betriebskosten verlangen.

Auskunftsanspruch

Wenn die Voraussetzungen des § 556c Absatz 1 BGB nicht erfüllt sind, so hat der Mieter auch nicht die entsprechenden Betriebskosten des Contracting zu tragen. Nun aber kann der Vermieter vom Wärmelieferanten verlangen, dass diejenigen Bestandteile des Wärmelieferpreises als jeweils gesonderte Kosten auszuweisen sind, die den umlegbaren Betriebskosten nach der Verordnung über die Heizkostenabrechnungen entsprechen. Im Ergebnis hat der Mieter also die vorherigen Betriebskosten zu tragen, deren Berechnung jedoch nur mit Hilfe des Wärmelieferanten erfolgen kann.

Bei der Durchführung der Umstellung auf das Contracting ist dem Vermieter eine enge Absprache mit dem Contractor zu raten. Dies gilt gerade auch für den durchzuführenden Kostenvergleich. Hier muss man auf die Angaben des Wärmelieferanten vertrauen. Bei falschen Angaben sind Ansprüche gegen den Contractor durchaus denkbar. ■

Cloudlösung

Wohnungswirtschaftliches Erfassungs- und Abrechnungssystem

OptiKon ist eine webbasierte Lösung der Fa. H&H GmbH Cottbus zur mobilen Erfassung von Hauswarttätigkeiten und deren Abrechnung mit „Sony Xperia™-Smartphones“. Die Bedienung durch die Hausmeister erfolgt per Finger-Tab oder durch Scannen der QR-Codes an Referenzpositionen in den Gebäuden/Wohnobjekten. Die verschlüsselten Statusmeldungen werden in Echtzeit an die Zentrale der Hauswartfirmen versendet, die Daten sind dann bereits den einzelnen Wohnhausgruppen oder Finanzierungseinheiten zugeordnet. Über die OptiKon-App loggen sich die Hausmeister zu ihrer Arbeitszeit ein und aus. Hieraus resultiert gleichzeitig eine Arbeitszeiterfassung. In der Zentrale des Anbieters werden die Daten mittels spezieller Software aufbereitet und via Internet oder per Ausdruck an die Hausverwaltungen versendet. So ist Transparenz zwischen Hauswartleistung, Mietern und Wohnungsunternehmen gegeben. Mit OptiKon wird eine ordnungsgemäße Erfassung der Leistungen sichergestellt, die wiederum die Betriebskostenabrechnung rechtssicher macht. Die GWG eG Weißwasser optimiert mit dieser Systemlösung den mobilen Datenaustausch im Facility Management. Die GWG eG verwaltet und bewirtschaftet im Raum Weißwasser und Umgebung 3.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten



Weitere Informationen:
www.hundh-cottbus.de

SEPA-Umstellung

Plausibilitätsprüfung für Bankdaten-Formate

Die Software „bank.international“ der Uniserv GmbH bietet Wohnungs- und Immobilienunternehmen eine Plausibilitätsprüfung für Bankdaten. Dies schließt auch die neuen Bankdaten-Formate der SEPA ein. Die Software prüft, ob die IBAN syntaktisch korrekt ist, alle Vorgaben zum Aufbau einer IBAN erfüllt sind und sie eindeutig einer Bank zugeordnet werden kann. Die Plausibilisierung der IBAN erfolgt durch die Zuordnung einer Internationalen Bankleitzahl (BIC) oder Prüfung von IBAN und BIC gegeneinander. Für hohe Ergebnisqualität nutzt die Software die umfangreichen Referenzdaten von SWIFT, der Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication. Schon bei der Dateneingabe werden falsche Bankverbindungsdaten und Kreditkartennummern erkannt sowie Tippfehler korrigiert. So wird das Risiko einer gescheiterten Transaktion minimiert.

Weitere Informationen:
www.uniserv.com

Software as a Service-Lösung

Virtueller Projektraum



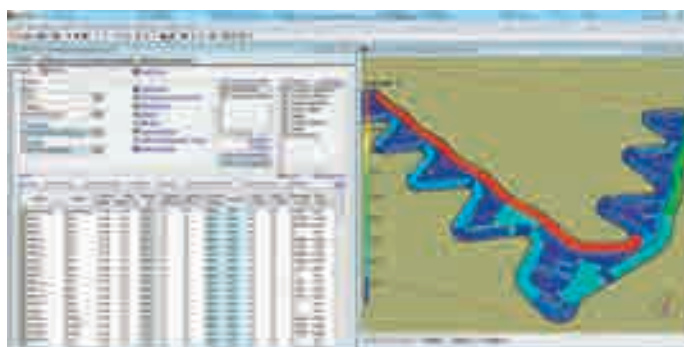
Der virtuelle Projektraum der PMG Projektraum Management GmbH namens eProjectCare ermöglicht den reversionssicheren Austausch von Dateien, ohne eine Softwareinstallation. Der Projektraum bildet den gesamten Lebenszyklus eines Bauprojektes ab: Von der Ausschreibung über das Planmanagement, das Bautagebuch bis hin zum E-Mail-Verkehr und der Dokumentation. Nach der Bauphase stehen die Unterlagen dann dem Facility-Management zur Verfügung. eProjectCare archiviert jeden Zugriff, so dass nachvollziehbar ist, wer wann welche Informationen erhalten hat. PMG hostet seine Software-as-a-Service-Lösung in einem CO₂-neutralen, deutschen Rechenzentrum mit hohem Sicherheitsstandard.

Weitere Informationen:
www.pmgnet.de

Planungswerkzeug

Gebäudesimulation im Planungsprozess

Die Software IDA ICE (Indoor Climate and Energy) von Equa ermöglicht eine Simulation im Baubereich für Lastberechnungen (VDI 2078, SIA 382/2), Energiestrategien, mechanische oder natürliche Belüftung, Regelungsstrategien, passive Konzepte, Fassadenplanung, innovative Systeme, Simulation für internationale Labels (DGNB, LEED, BREEAM), Komfortanalysen (DIN 4108-2, DIN EN 15251, SIA 180) oder zur Entwicklung einer innovativen Hightech-Lösung. Die dynamischen Wechselwirkungen zwischen Gebäude, Anlage, Regelungstechnik, Außenklima und Gebäudenutzer lassen sich mit IDA ICE darstellen. Die Programmstruktur ist intuitiv und hat ein softwareintegriertes 3D-Modell mit Visualisierungsmöglichkeiten für Eingabedaten und Ergebnisse.



Weitere Informationen:
www.equa.ch

Der M-Teq/Vallox Cup bei Köln

Wasser und Sand - Schule und Kinder

Mit knapp 230 Teilnehmern und insgesamt 20.000 € Spendengeldern ist Mitte September 2013 die bisher erfolgreichste Haufe-Hammonia-Golfturnierserie für die DESWOS in Clostermanns Hof bei Köln zu Ende gegangen. „Golf macht Schule“ bleibt damit keine Worthülse: Die Schule steht!



Doppeltes Hindernis:
Bunker = Sand + Wasser



Und wieder war in Köln ein engagierter Schnupperkurs dabei



Scheckübergabe durch die Sponsoren und Gewinner an die DESWOS

(US) Knapp 70 Golferinnen und Golfer gingen am 14. September in Clostermanns Hof an den Start. Allerdings zeigte sich bereits nach dem 4. Flight, dass eine Acht-Minuten-Taktung beim Abschlag zwar für ein Profiturnier funktioniert, leider aber für diese Runde zu ambitioniert war. Der Stau auf dem Platz war vorprogrammiert. Für die Letzten Flights auf der Runde wurde es dann leider eng bis zur Abendveranstaltung. Das Wetter hielt sich - Gott sei Dank - nicht an die (schlechte) Vorhersage, die Bunker waren anziehend wie immer, sehr umfangreich verteilt und diesmal quasi das Wasserhindernis. Der Regen hatte einfach alles untergehen lassen...

Golf macht auch in 2014 Schule!

Noch an dem Abend der Scheckübergabe waren sich die Sponsoren, Haufe-Hammonia als Ausrichter und die DESWOS einig: Golf soll auch 2014 Schule machen! So haben alle gemeinsam entschieden, dass die Spendengelder, die nicht mehr für die Schule in Indien benötigt werden, bereits für das neue Schulbauprojekt Casa Blanca

in Nicaragua eingesetzt werden sollen, für das 2014 gesammelt und gespielt wird.

An dieser Stelle einen ganz herzlichen Dank an alle Sponsoren: an die Firmen M-Teq und Vallox

als Hauptsponsoren, die das Turnier erst möglich machten, sowie an die Co-Sponsoren Knauf und Viessmann. Beim Kölner Turnier wurden insgesamt 5.183 € erspielt und gespendet. Um die Gesamtsumme von 20.000 € zu erreichen, wurde durch die BTS Software GmbH großzügig aufgerundet. Dem EBZ-Alumni ein herzliches Dankschön für das Sponsoring der Sonderpreise für alle vier Turniere des Jahres 2013 und die ‚kölische‘ Spende von 333,33 €.

SIENER

Brutto Damen	Safaa Sommer
Brutto Herren	Peter Spölgén
1. Netto Damen	Ellen Wilczek
2. Netto Damen	Claudia Bücheler
3. Netto Damen	Helga Heindel
1. Netto Herren	Jacek Siwiecki
2. Netto Herren	Hans Jörg Przygoda
3. Netto Herren	Thomas Oevermann
Longest Drive Damen	Safaa Sommer
Longest Drive Herren	Uwe Krey
Nearest to the Pin	Leider traf keine der Damen das Grün...
Herren	Joachim R. Kaiser

Informationen zur DESWOS

Die DESWOS ist ein gemeinnütziger Verein, dessen Auftrag es ist, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum und bei der Sicherung der wirtschaftlichen Existenz. Der Verein wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Verbänden und deren Mitgliedern unterstützt. ■

Weitere Informationen:
www.deswos.de



Fluthilfe

10.000 € für Wohnungsgenossenschaft Riesa eG

Im Sommer 2013 führte andauernder Starkregen zu einer erneuten Hochwasserkatastrophe in Sachsen. Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) richtete daraufhin ein Spendenkonto ein und rief, nach dem Grundsatz der Solidarität und Hilfe zur Selbsthilfe, zur Unterstützung der Hochwasseropfer auf.

„Wir freuen uns, dass insgesamt 143.607,50 € auf das Konto eingezahlt wurden und sind überwältigt, dass selbst Menschen, die auf fremde Hilfe angewiesen sind, die Flutopfer im weit entfernten Sachsen unterstützen“, so VSWG-Vorstand Dr. Axel Viehweger. Die Vorstände der Wohnungsgenossenschaft Riesa eG, Kerstin Kluge und Hagen Nickol, erhielten durch den VSWG einen symbolischen Scheck über 10.000 €.

Vom Hochwasser waren 22 Häuser mit sieben Hausstationen und 118 Wohnungen der Genossenschaft betroffen - darunter mehrere Heizzentralen. Es entstand ein Schaden mehr als 32.000 €, von dem die Versicherung nur die Hälfte übernimmt.



Auch die Heizzentrale in der Wagnerstraße 14 war von der Flut betroffen

Quelle: VSWG

Weitere Informationen:
www.vswg.de

Praxisreihe

Verkehrssicherungspflichten

Am **7. November 2013** findet in Hamburg die Praxisreihe Verkehrssicherung statt. „Das Thema Verkehrssicherungspflichten ist in der Wohnungswirtschaft momentan in aller Munde. Alle Eigentümer eines Wohngebäudes sind verkehrssicherungspflichtig und haben ihre Liegenschaften stets in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten. Viele Unternehmen haben in der einen oder anderen Form bereits Aufgaben im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht ausgeführt. Es gibt mehr als 200 Prüfbereiche, die regelmäßig überwacht werden müssen und sich über die Bereiche Gebäude innen, Gebäude außen sowie die Außenanlagen erstrecken. Die große Anzahl von Prüfpunkten, multipliziert mit einem großen Wohnungs- oder Gebäudebestand ergibt eine kaum überschaubare Informationsflut. Dazu kommen regelmäßig Neuerungen durch den Gesetzgeber und die Rechtsprechung. Der Praxisdialog Verkehrssicherung informiert über die aktuellen rechtlichen Entwicklungen, bietet wohnungswirtschaftliche Praxisbeispiele und gibt einen Einblick in innovative Software zur Sicherstellung der Verkehrssicherung. Die Vorträge bieten Raum, um Fragen zu stellen und mit den geladenen Experten zu diskutieren.“

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.map-topomatik.de/veranstaltungen

16. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen Expo Real 2013 in München



Quelle: GDW

Am Stand des BID bei der Expo Real 2013

In München fand die 16. Expo Real Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen mit 36.000 Teilnehmern statt. Am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) ging es im Standprogramm u. a. um Themen „Was erwartet die Branche von der neuen Bundesregierung?“, „Nach der EnEV ist vor der EnEV: Wird die Immobilienwirtschaft bei der Energiewende überfordert?“ und „Der deutsche Immobilienmarkt - Transparenz durch Kommunikation?“. Dort feierte die DW Die Wohnungswirtschaft zudem ihr Jubiläum und stellte den wohnungswirtschaftlichen Krimi „Mord am Kanal“ vor. Die nächste Expo Real findet vom **6. bis 8. Oktober 2014** in München statt.

Weitere Informationen:
www.bid.info und www.gdw.de

Jubiläum

Dogewo21 wird 95

Die Dortmunder Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft - heute Dogewo Dortmund Gesellschaft für Wohnen mbH (Dogewo21) - wird 95 Jahre alt. Gründungsdatum war der 11. Oktober 1918. Dogewo21 verfügt heute über mehr als 16.000 Wohnungen und engagiert sich über die Bestandsbewirtschaftung der Wohnungen hinaus in den Stadtteilen, z.B. durch den Bau von Kindergärten oder sozialen Aktivitäten z. B. in der sozial und strukturell benachteiligten Nordstadt. Mit Investitionen in die Bestände, einer niedrigen Leerstandsquote von 0,76% und einer Durchschnittsmiete von 4,84 € ist Dogewo21 ein wichtiger Akteur auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt.



Quelle: Dogewo21

Das erste Wohngebäude, das die damalige Dortmunder Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft im Jahr 1919 fertig gestellt hat (Roberstraße, sog. „Lutherblock“)

Weitere Informationen:
www.dogewo21.de

Genossenschaftsidee

Bewerbung als UNESCO-Kulturerbe

Mit Unterstützung durch den Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. beantragt die Deutsche Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft e. V. in Kooperation mit der in Rheinland-Pfalz ansässigen Deutschen Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e. V. die Anerkennung der Genossenschaftsidee mit ihren sozialen, kulturellen, ethischen, emanzipatorischen und ökonomischen Werten, Traditionen und Dimensionen als Immaterielles Kulturerbe der UNESCO. Die Bundesrepublik Deutschland trat am 9. Juli 2013 dem UNESCO-Übereinkommen zur Erhaltung des immateriellen Kulturerbes bei. Schrittweise wird ein Verzeichnis des hierzulande gepflegten immateriellen Kulturerbes erstellt, mittels eines Aufnahmeverfahrens. Das bundesweite Verzeichnis soll von Jahr zu Jahr wachsen und langfristig die Vielfalt kultureller Ausdrucksformen in und aus Deutschland sichtbar machen.

Weitere Informationen:
www.unesco.de/immaterielles-kulturerbe

Unternehmen

GSW-Vorstand unterstützt Übernahme durch Deutsche Wohnen

Der Vorstand der GSW Immobilien AG bewertet das Kaufangebot des Konkurrenten Deutsche Wohnen AG als „fair und angemessen“. Man werde das Umtauschangebot unterstützen und den Aktionären eine Annahme empfehlen, teilten die Unternehmen mit. Auch das Bundeskartellamt hatte zuvor die Genehmigung für die Übernahme erteilt. Die früher landeseigene GSW hat in Berlin knapp 60.000 Wohnungen. Das fusionierte Unternehmen wäre Nummer zwei unten den privaten Wohnimmobilien-gesellschaften nach der Deutschen Annington und vor der Gagfah-Gruppe.

Weitere Informationen:
www.gsw.de

Veranstaltungshinweis

Haufe-Kongress für die Wohnungswirtschaft

Haufe führt die Tradition der ESS-Kongresse fort und veranstaltet vom **21. bis 23. Mai 2014** den ersten Kongress für die Wohnungswirtschaft. Vorgestellt werden neue Services, Lösungen und Ideen. Veranstaltungsort ist das neu errichtete GOP Varieté Theater in Bremen. Neben Vorträgen und Diskussionsrunden zu Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft erhalten die Teilnehmer auch die Möglichkeit, sich mit Haufe-Experten und Partnern zu dem neuesten Entwicklungsstand der ERP-Immobilien-systeme WoWi c/s und InHouse auszutauschen. Abgerundet werden die Kongresstage durch ein Abend- und Rahmenprogramm.

Weitere Informationen:
www.haufe.de

Veranstaltungshinweis

Wodis Sigma Forum in Bochum

Aareon stellt auf dem Wodis Sigma Forum im RuhrCongress Bochum am **26. und 27. November 2013** das neue Wodis Sigma Release 5 vor. Immobilienfachleute, Anwender und Entwickler erleben u. a., welchen Beitrag Wodis Sigma zum Trendthema „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ leistet. Eine der Neuheiten ist die App zur mobilen Wohnungsabnahme.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.wodis-sigma-forum.de

2. Forum Personal

Kooperation der Verbände lockt zahlreiche Personalverantwortliche



Quelle: EBZ

Bei der Veranstaltung im letzten Jahr

Am **5. und 6. Dezember 2013** findet das 2. Forum Personal unter dem Titel „Arbeitsplätze der Zukunft“ in Hamburg statt. Die Veranstaltung stellt die zweite Episode der im Winter 2012 begonnenen Reihe rund um Personalentwicklung und Nachwuchsförderung dar und ist eine Kooperation des VNW, vdw Niedersachsen Bremen und VdW Rheinland Westfalen sowie des EBZ. Schon jetzt zeichnet sich dabei ab, dass die Teilnehmerzahl vom vergangenen Jahr deutlich übertroffen wird. Andreas Daferner, Bildungsreferent des VNW und damit des dieses Mal gastgebenden Verbandes, sagt dazu: „Wir haben alle kräftig die Werbetrommel gerührt, weil wir davon überzeugt sind, dass viele Personalverantwortliche in den Wohnungsunternehmen nur auf die Gelegenheit gewartet haben, sich stärker auszutauschen – auch über Verbandsgrenzen hinaus. Dazu kommt, dass wir mit dem Thema ‚Arbeitsplätze der Zukunft‘ möglicherweise einen Nerv treffen. Denn wie Nachwuchs gewonnen und wie ältere Mitarbeiter ohne unverhältnismäßigen Aufwand gesund und auf dem Laufenden gehalten werden können, das sind heute essenzielle Zukunftsfragen für die Wohnungsunternehmen.“

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



Eine Anwendungsgeschichte

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Digitalisierung ist in aller Munde. Doch was man genau unter diesem Schlagwort versteht, ist oft unklar. Ein praxisbezogenes Bild für die Wohnungswirtschaft zeichnet Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, Mainz. In diesem Artikel stellt er die positiven Effekte der Digitalisierung für Mieter, Wohnungsunternehmen und deren Geschäftspartner dar. Alle Personen und Unternehmen dieser Geschichte sind frei erfunden. Die Szenarien zeigen, wie aus dem Megatrend Digitalisierung mit Unterstützung von IT konkrete Lösungen für die Wohnungswirtschaft entwickelt werden können.

Wohnungssuche im digitalen Zeitalter

In Hamburg blickt Krankenschwester Laura Müller (42) zuversichtlich in die Zukunft. Heute hat sie eine positive Nachricht von der Charité, Berlin, bekommen. Sie erhält ihren neuen Arbeitsvertrag. Nun liegen viele Aufgaben vor ihr: Wohnungskündigung, Wohnungssuche, Umzug, Konten ummelden, Telefon anmelden ...

Wie die meisten Menschen ihrer Altersgruppe nutzt Laura Müller das Internet zur Erledigung vieler Dinge des alltäglichen Lebens: Sie kauft Bücher, Kleidung sowie Haushaltsprodukte im Netz und tätigt ihre Bankgeschäfte online. Den Kontakt zu ihren zahlreichen Freunden hält sie per Facebook, WhatsApp und E-Mail. Für Laura Müller ist es selbstverständlich, die neue Wohnung in Berlin über ein Online-Wohnungsportal zu suchen. Sie gibt die Rahmendaten für ihre Wunschwohnung ein: Größe, Anzahl Zimmer, Entfernung zur Charité, Altbau, Balkon, Einbauküche ... Schnell wird sie fündig: Die Berliner Wohnraum Vermietungs GmbH (BWV) bietet eine Wohnung an, die ihrer Vorstellung entspricht.

Interessenmanagement aus der Cloud

Die BWV hat ihre IT per Internet mit dem Wohnungsportal verbunden. Alle Wohnungen sind mit den relevanten Daten im zentralen Softwaresystem hinterlegt. Dietmar Bayer, Sachbearbeiter im Vermietungsbüro der BWV, kann eine freie Wohnung so auf Knopfdruck im Internet bereitstellen. Am Morgen sieht er auf seinem „digitalen Schreibtisch“ die Anfrage von Laura Müller. Ein Knopfdruck und schon ist ein Termin vor Ort vereinbart. Frau Müller erhält eine E-Mail mit der Terminvereinbarung, die sofort im Smartphone hinterlegt wird.

Social Media zum Markenaufbau nutzen

Laura Müller sieht ihr gutes Gefühl bestätigt. Schon auf Facebook war die Mieterorientierung der BWV positiv kommentiert. Dietmar Bayer empfängt die Krankenschwester zur Wohnungsbesichtigung. Schnell wird Laura Müller klar, dass diese Wohnung doch nicht ihren Vorstellungen entspricht. Experte Bayer weiß Rat. Ein Blick auf sein Tablet und er hat zwei weitere Wohnungen in dem Wunschviertel gefunden. Das Gerät ist online mit dem zentralen Softwaresystem der BWV verbunden und erhält in Echtzeit Wohnungsalternativen.

Online vermieten

Dietmar Bayer kann sich noch gut daran erinnern, dass er anfangs skeptisch war. Doch die Experten seines IT-Dienstleisters konnten ihn schnell überzeugen, wie sicher und einfach diese mobile Lösung ist. Die nächste Wohnung überzeugt Laura Müller und sie will sofort zugreifen. Auf diese schnell entschlossenen Mieter ist Dietmar Bayer vorbereitet. Der Mietvertrag für die Wohnung wird aus dem zentralen IT-System auf dem Tablet bereitgestellt und kann direkt unterschrieben werden. Wichtige Daten der neuen Mieterin hat das System bereits von der Anfrage aus dem Portal übernommen. Der Vertrag wird in der digitalen Mieterakte gespeichert und per E-Mail an Laura Müller gesendet.

Mieter online besser betreuen: CRM-Portal

Zum Schluss weist Dietmar Bayer seine neue Mieterin noch auf das Mieterportal der BWV hin. Diese Online-Plattform arbeitet ebenfalls voll integriert mit dem zentralen Softwaresystem der BWV. Das Unternehmen bietet dort eine Menge an Servi-

ces für seine Mieter. Ob es Mietbescheinigungen, Schadensmeldungen, Anfragen zur Haustierhaltung, aktuelle Auskünfte zum Energieverbrauch der Wohnung oder das Angebot lokaler Dienstleistungen sind: Mit dem Portal der BWV wird sich Laura Müller in ihrer neuen Wohnung und ihrer neuen Stadt schnell einleben. Dafür sorgt auch die Einladung zum Mieterfest, die ebenfalls im Portal hinterlegt ist. Sogar nützliche Tipps zum Einkaufen und zum Nahverkehr sind individuell für sie zusammengestellt.

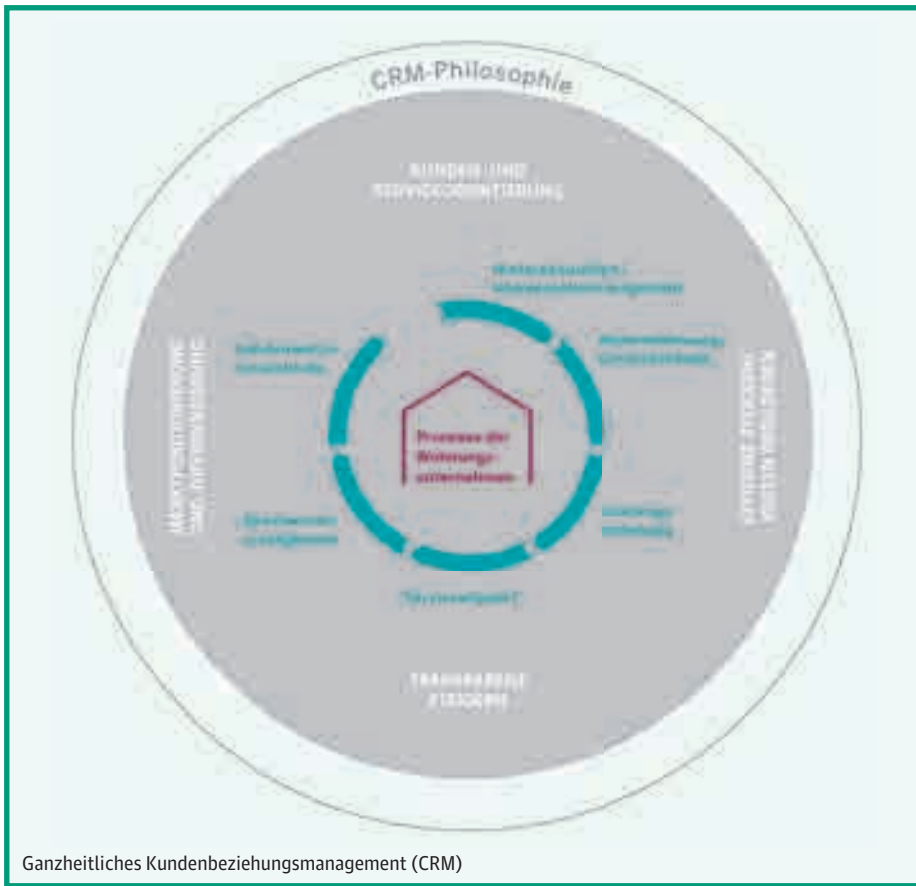
Wohnungen mobil abnehmen

Da Dietmar Bayer ohnehin gerade unterwegs ist, erledigt er noch eine Wohnungsabnahme für einen Mieter, der aus Berlin wegzieht. Auf seinem Tablet sind alle Daten hinterlegt: Jeder Raum kann vom Bodenbelag bis zur Steckdose begutachtet werden. In Echtzeit mit dem zentralen System verbunden, kann Dietmar Bayer bei Schäden eine Schadensmeldung an das System senden, die dort vollautomatisch eine Handwerkerbeauftragung auslöst.

Schadensmeldungen 7x24

Stunden aufgeben

Davon profitiert auch Laura Müller. Nach dem Spätdienst stellt die Krankenschwester daheim einen tropfenden Wasserhahn fest. Um diese Zeit ist das Büro der BWV längst geschlossen. Wie gut, dass es das Mieterportal gibt. Über eine App gibt sie die Schadensmeldung ein. Am nächsten Morgen beauftragt die BWV einen Handwerker und schlägt per SMS einen Termin vor, den Laura Müller bestätigt. Die Reparatur erfolgt pünktlich und korrekt. Im Mieterportal der BWV bestätigt sie, dass alles o. k. ist. Nun kann die Bezahlung des ►



Ganzheitliches Kundenbeziehungsmanagement (CRM)

Quelle: Aareon

bietet die Digitalisierung vielfältige Chancen von der Steigerung der Prozesseffizienz bis zur Entwicklung neuer Geschäftsmodelle. Einen schematischen Überblick über die Komplexität der dazu erforderlichen IT-Infrastruktur, wir wollen sie hier „digitales Ökosystem“ nennen, gibt die folgende Abbildung: Im Mittelpunkt eines digitalen Ökosystems für die Wohnungswirtschaft stehen die Technologien, mit denen ein Informationszugriff ermöglicht wird. Mit deren Hilfe können verschiedene Hardwarekomponenten, Software, Inhalte und Dienste zu Anwendungen für die Nutzer verbunden werden.

Je nach Einsatzzweck verbinden die Lösungen Unternehmen mit ihren Endkunden (Business to Consumer B2C, z. B. Wohnungsunternehmen und Mieter), Wohnungsunternehmen mit anderen Unternehmen (Business to Business B2B, z. B. Handwerker) oder Wohnungsunternehmen mit seinen Mitarbeitern (Business to Employee, B2E, z. B. mobile Wohnungsabnahme mit Tablet).

Datenkonsistenz und Integration

Das so entstehende Ökosystem muss neben den Anforderungen wie Verfügbarkeit, Datensicherheit und Datenschutz zwei wichtigen Kriterien genügen, damit es seine volle positive Wirkung entfaltet: Datenkonsistenz und Integration. Datenkonsistenz im digitalen Ökosystem ist ein Muss. Inkonsistenzen führen zu Fehlern und reduzieren die Akzeptanz des Systems - Mieter, die feststellen, dass Informationen nicht aktuell sind, werden Systeme nicht weiter nutzen. Datenkonsistenz erfordert ein Gesamtkonzept für Datenhaltung, Weiterleitung und Verarbeitung. Die Subsysteme des Ökosystems müssen einerseits technisch und andererseits prozessual integriert sein, d. h. Geschäftsprozesse müssen durchgängig von den anderen Subsystemen unterstützt werden, um eine optimale Nutzung zu erzielen. Am Beispiel der Schadensmeldung in der Geschichte von Laura Müller wird dies deutlich: Sie meldet den Schaden über eine App in das Mieterportal - von dort geht die Information in das ERP-System, wird verarbeitet und ggf. freigegeben und über ein Handwerkerportal wird der Handwerker beauftragt. Statusmeldungen etc. erfolgen auf dem umgekehrten Weg - vom Handwerkerportal bis zum Mieterportal. Abgeschlossen ist der Prozess, wenn die Rechnung des Handwerkers über das ERP-System bezahlt ist und Frau Müller im Mieterportal Feedback gegeben hat.

Einbindung

Neue Technologien und Systeme bieten vielfältige Einsatzmöglichkeiten. Dabei darf aber Folgendes nicht übersehen werden. Damit Di-

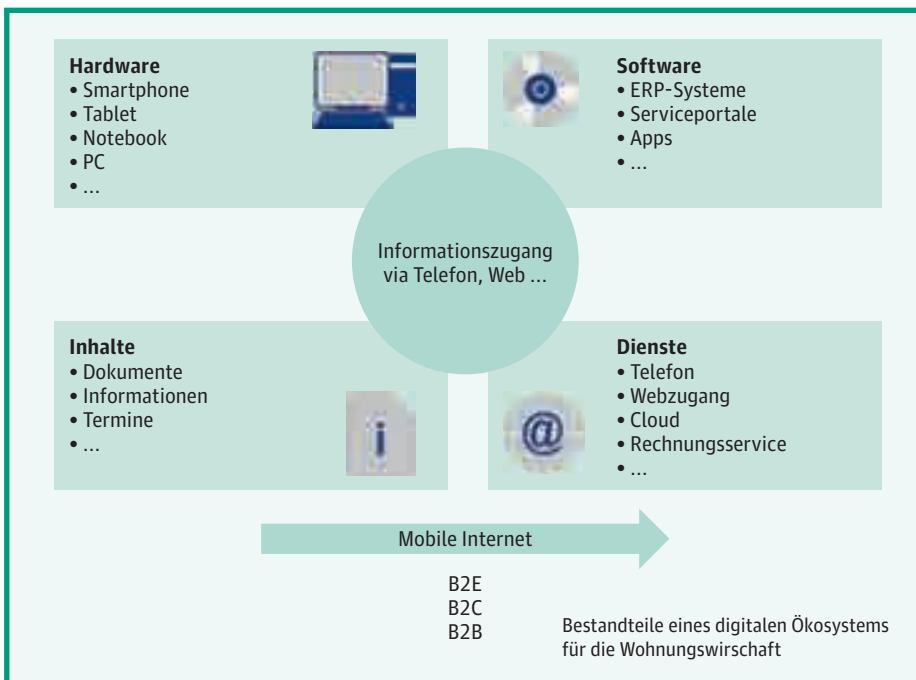
Quelle: Aareon

Handwerkers automatisch erfolgen. Laura Müller „liked“ die BWV für diesen Service auf der Facebookseite des Wohnungsunternehmens.

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Diese fiktive Geschichte zeigt, was schon heute dank Digitalisierung möglich ist. Kern der Digitalisierung ist das (mobile) Web 2.0. Darunter versteht man die Nutzung des Internets als interakti-

ve Kommunikations- und Serviceplattform. Diese ermöglicht den sicheren Zugriff auf Daten und vor allem die Nutzung von Software über die Grenzen einzelner Geräte hinaus. In kurzer Zeit ist diese Form der Internetnutzung förmlich explodiert und verändert mehr und mehr unser Leben. Die intuitive Bedienung und der reibungslose Dialog unterschiedlichster Geräte, Dienste und Plattformen sind dabei entscheidend. Für Unternehmen



gitalisierung wirklich Nutzen im Unternehmen bringt, muss das Unternehmen Klarheit haben, welche Ziele mit der Digitalisierung verfolgt werden: Sollen - um nur einige Beispiele zu nennen - etwa die Prozesseffizienz erhöht, Compliance sichergestellt oder neue Dienstleistungen für ältere Menschen erbracht werden, um nur einige zu nennen. Darüber hinaus muss die Digitalisierung in die Prozesslandschaft des Unternehmens eingebettet sein. Am Beispiel von CRM (Customer Relationship Management) wird klar, was dies bedeutet: Unternehmensziele können etwa Serviceorientierung, Effizienzsteigerung oder Marktpositionierung sein. Alle Kundenprozesse müssen erfasst und gemäß den Unternehmenszielen definiert sein sowie die Aufbau- und Ablauforganisation darauf abgestimmt sein. Die Kreisgrafik (links) verdeutlicht diese gesamtliche Sicht auf das Kundenbeziehungsmanagement.

Fazit und Ausblick

Mit dem Web 2.0 wurde das Internet zu einer umfassenden Kommunikations- und Serviceplattform, die unser Leben zunehmend verändert. Die fortschreitende Digitalisierung schafft vielfältige Chancen für die Unternehmen. Gleichzeitig wird die Nutzung des Internets mehr und mehr zur Selbstverständlichkeit. Der daraus resultierenden Erwartungshaltung von Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern müssen sich Unternehmen stellen. Mieter werden von ihren Wohnungsunternehmen die gleichen Kommunikationsmöglichkeiten und Erreichbarkeiten erwarten wie von ihrer Bank oder dem Internet-händler.

Um den wachsenden Herausforderungen gerecht zu werden und Chancen zu nutzen, bedarf es einer modernen IT-Landschaft (digitales Ökosystem), die sowohl technisch als auch prozessual integriert ist. Unternehmensorganisation, -prozesse und digitales Ökosystem müssen aufeinander abgestimmt sein. Neben den etablierten Lösungen wie etwa die Automatisierung des Zahlungsverkehrs oder die Nutzung von Handwerkerportalen in der Instandhaltung finden wir zahlreiche neue Beispiele für die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft. Von besonderer Bedeutung ist hier die Nutzung eines umfassenden Customer-Relationship-Management-Systems oder der Einsatz mobiler Lösungen für Wohnungsabnahme oder Inspektion.

Ein Blick über die Grenzen zeigt exemplarisch, was noch möglich ist: z. B. das mobile Mietinkasso bei säumigen Zahlern, die Vermietung bis zum Vertragsabschluss vollständig im Internetportal oder auch Onlineangebote zur Anmietung von Einrichtungsgegenständen (Waschmaschine, Küche etc.) vom Wohnungsunternehmen.

Zwei große Themen bewegen aktuell die Wohnungswirtschaft: die Energiewende und die demografische Entwicklung. Der Einsatz von Technologie bietet auch hier Lösungen: Digitalisierung wird in der Wohnung selbst stattfinden, sei es durch technische Systeme zur Verbesserung der Energieeffizienz oder durch Assistenzsysteme, die älteren Menschen den längeren Verbleib in der Wohnung erlauben.

Es wird spannend sein, zu sehen, welche Chancen sich aus der Verbindung des „digitalisierten Wohnungsunternehmens“ mit der „digitalisierten Wohnung“ ergeben. ■

LITERATURTIPP: MEGATRENDS DES 21. JAHRHUNDERTS

Zukunft der Immobilie



Das Handbuch „Zukunft der Immobilienwirtschaft“ befasst sich mit den Megatrends des 21. Jahrhunderts und deren Auswirkungen auf Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien sowie Stadt- und Raumentwicklung. Beleuchtete Faktoren sind dabei u. a. Demografie, Binnenwanderung, Altersstruktur, Nachhaltigkeit, Individualisierung sowie Urbanisierung. Im Bereich Wohnimmobilien widmet sich der Verfasser u. a. Passiv- und Plusenergiehäusern, altersgerechtem Wohnen und Barrierefreiheit sowie der Wohnung als Gesundheitsstandort. Ziel der Neuerscheinung ist es, die Ergebnisse der Trendforschung mit Fakten der demografischen Entwicklung zu analysieren und zu kombinieren, um mögliche Auswirkungen

auf die Immobilien und auf den Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt zu erstellen. Abschließend bietet das Buch neun Thesen zur zukünftigen Entwicklung der Immobilienwirtschaft.

Prof. Dr. Hanspeter Gondring; Zukunft der Immobilien, Megatrends des 21. Jahrhunderts; Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co. KG, 2012, 428 S., 99 €; ISBN: 978-3-89984-305-7

THEMA DES MONATS

Software und IT

Wie verhindert man frühzeitig das Scheitern von Softwareprojekten?

Von der Einführung neuer Computersysteme oder Softwarelösungen versprechen sich Unternehmen viel. Nicht immer werden mit der nötigen Sorgfalt Lastenhefte und Projektpläne festgelegt, sodass Gutachter oder Gerichte klärend eingreifen müssen. Unser Autor, u. a. Gutachter für Software an Berliner und Brandenburger Gerichten und Schiedsmann bei der Deutschen Gesellschaft für Recht und Informatik, erklärt, dass es so weit nicht kommen muss.



Dieter Klapproth
Gutachter und Sachverständiger
Berlin

Gescheiterte oder verzögerte Großvorhaben wie z. B. die Einführung des LKW-Mautsystems Toll Collect (Verzögerung der Einführung um 16 Monate, heutiger Streitwert ca. 7,5 Mrd. €) gehen durch die Presse und verdeutlichen das Chaospotenzial von Technik- und Softwareprojekten. Es sind jedoch nicht immer nur die großen Projekte, die immense individuelle wie auch volkswirtschaftliche Schäden verursachen, sondern die alltäglichen kleinen Projekte.

Nicht selten gibt es im Ablauf von Softwareprojekten Streitigkeiten zwischen Lieferanten und Kunden, die im Eskalationsfall vor Gericht ausgetragen werden. Sachverständige und Gutachter für die Gerichte können jedoch sehr häufig vergleichbare Ursachen feststellen: Der Kunde hatte seine Hausaufgaben nicht gemacht! Jedoch, was sind das für Hausaufgaben?

Anforderungen definieren!

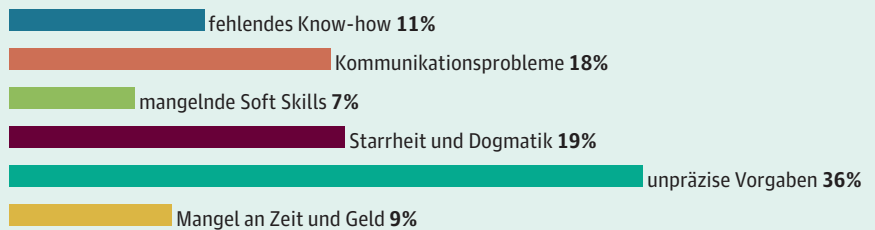
Es ist nicht erheblich, ob ein Kunde sein erstes Softwareprojekt durchführt, ob er seinen Hersteller wechselt oder ob ein Release-Wechsel mit Kosten einer Neuinvestition ansteht - der Kunde muss sich Gedanken darüber machen, welche Prozesse seines Unternehmens in der Software abgebildet sein müssen, und das möglichst schriftlich fixieren. Macht er diese Vorbereitung nicht oder unvollständig, bleiben diese (An)Forderungen

gen bei den Verhandlungen leicht außer Acht und werden nicht als Bestandteil in die Verträge aufgenommen. Daraus entstehen sehr oft Streitigkeiten. Sagt der Kunde „Das war für mich klar, dass die Software das können muss“, während der Lieferant sagt „Die Forderung wurde nie an uns gestellt, steht auch nicht im Vertrag“, hat der Kunde schlechte Karten. Denn bei einer Streitigkeit schaut ein Jurist immer als Erstes darauf, was

vereinbart wurde, und das steht in der Regel in den Verträgen.

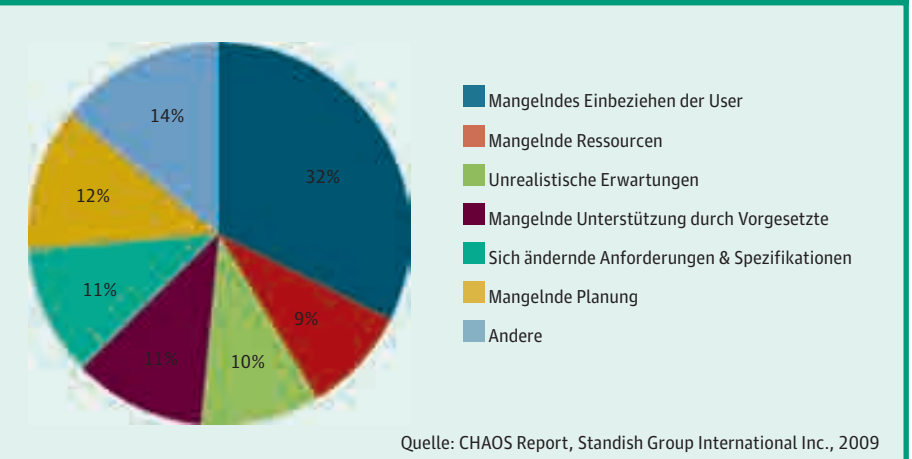
Wenn der Anwender bereits eine Software im Einsatz hat und wechseln möchte, gilt es, sich zu überlegen, welche Funktionen er in der alten Software vermisst, aber auch, welche Funktionen besonders wertvoll sind, denn beide sollte er als Anforderung an die neue Software stellen. Bei intensiver Bewertung können da schnell mehrere

WORAN SCHEITERN DIE MEISTEN IT-PROJEKTE?



Quelle: G.U.P.

FAKTOREN FÜR GESCHEITERTE PROJEKTE



Quelle: CHAOS Report, Standish Group International Inc., 2009

hundert Anforderungen zusammenkommen. Es sollten in diese vorbereitenden Arbeiten alle Mitarbeiter einbezogen werden, die mit der Software arbeiten sollen. Besonders Arbeiten, die nicht so häufig vorkommen, wie z. B. Jahresabschlüsse oder Arbeiten zum Jahresende, sind besonders anfällig dafür, dass wesentliche Prozesse vergessen werden.

Anpassungsmöglichkeiten

Von erheblicher Bedeutung sind auch die Report- und Auswertungsmöglichkeiten – und wie diese den Firmenbedürfnissen angepasst werden können. Diese Anpassung kann entweder – gemäß den Vorgaben des Kunden – vom Hersteller vorgenommen werden. Dies kann jedoch teuer werden, wenn man auch spätere Änderungen mit einbezieht. Oder es wird die – in vielen Fällen bessere – Variante gewählt, alle Druckausgaben selbst zu gestalten, auch wenn dafür im Moment zusätzlicher Schulungsbedarf erforderlich ist.

Enthalten die Verträge

alle notwendigen Vereinbarungen?

Die Ausgestaltung der Verträge hat erhebliche Bedeutung für den Erfolg eines Softwareprojekts. Verträge, wie auch die AGBs des Auftragnehmers, sollten vom Kunden sehr kritisch bewertet werden. In der Regel werden die Verträge vom Lieferanten vorgegeben und sind – nachvollziehbar – zu dessen Gunsten formuliert. In den Verträgen sollten geregelt werden:

- Kosten für Lizenzen,
- Laufzeiten,
- Zusatzkosten für Programmergänzungen,
- Schnittstellen,
- Datenkonvertierung,
- Implementierung,
- Schulung,
- Abnahme,
- Service und Hotline-Dienste.

Nicht selten laufen Projekte terminlich und finanziell völlig aus dem Ruder, weil laufend Nachforderungen gestellt wurden, die vertraglich nicht geregelt waren. Auch schlechte Pflichtenhefte, die keine eindeutigen Vorgaben für die Programmierung festlegten, potenzieren die Chancen für Probleme. Selbst wenn alle in gutem Willen und nach bestem Wissen agieren und niemand die Folgen vorausgesehen hat, ist vielfach nachträglich agiert wurde.

Nicht jedes Unternehmen kann eigene Expertise oder Fachpersonal vorhalten. Bei Unsicherheit sind Kunden gut beraten, einen externen Berater mit einzuschalten. Dieser wird nie so teuer werden wie ein misslungenes Softwareprojekt! ■

CHECKLISTEN

Unterschiedliche Softwareprojekte

- Pilotprojekt/Erstentwicklung von Software für neue Projekte
- Einführung einer neuen Standardsoftware/Umstellung auf eine andere Standardsoftware
- Nachträgliche Programmergänzungen
- Zusammenführung von Softwarepaketen (einheitliche Plattform), die bereits parallel im Einsatz sind

Welche Risiken führen am häufigsten zum Scheitern?

- Zielerwartung zu hoch (zu viele Teilprojekte mit einem Schritt, Big Bang)
- fehlerhafter Zeitplan infolge einer fehlerhaften Einschätzung und Planung
- die Hoffnung wird über die Vereinbarung gestellt
- Anforderungen nicht klar definiert
- Anwender nicht mit einbezogen
- Akzeptanz der Mitarbeiter nicht unterstützt
- kein konstantes Team durch unkontrollierten Mitarbeiterwechsel
- Verträge unvollständig und zum Vorteil des Lieferanten
- zu wenig Erfahrung im Projektteam
- oberflächliches Controlling
- keine ausreichenden Tests durchgeführt

Was muss im Lastenheft beschrieben werden?

- Zielsetzung der Softwareinvestition soweit vorhanden, die bestehende Hardwareumgebung
- vorhandene alte Software (als Basis für die Datenkonvertierung)
- Definition aller Arbeitsprozesse, die in der neuen Software abgebildet sein müssen (hierzu müssen alle Mitarbeiter nach ihren Anforderungen befragt werden, die mit der Software arbeiten sollen)
- Aufzählung aller Fremdsoftwareprodukte die direkt angekoppelt werden sollen
- Auflistung aller erforderlichen Schnittstellen (BK01, D-Satz usw.)
- alle Varianten von Ausdrucken für externen und internen Gebrauch
- alle Varianten von Auswertungen für Abschlüsse

Was ist bei der Ausschreibung zu beachten?

Auswahl der in Frage kommenden Anbieter vollständige Anforderungsbeschreibung im Lastenheft als Grundlage

Angaben werden gefordert zu:

- Lizenzkosten Standardmodul und Datenbank
- Lizenzkosten für Erweiterungsmodule
- Vollständige Beantwortung aller Fragen des Lastenheftes
- Kosten der Datenmigration
- Zusatzkosten für Implementierung, Customizing und Schulung
- Kosten für Service, Hotline sowie Tagessätze und Spesen
- Anfrage nach Referenzen und Benennung von Ansprechpartnern
- Frage nach einer Zeitachse für die Einführung der neuen Software

Inhalt der Auftragserteilung

- Alle verhandelten Positionen aus der Ausschreibung (inkl. Lastenheft)
- Inhalte und Umfang von Sonderprogrammierungen und Ergänzungen
- Umfang der Schulungen von Anwendern und Keyusern
- Festlegung für das Procedere der Abnahme
- Zeitachse mit Meilensteinen der Projektentwicklung (evtl. Vertragsstrafen / Pönalen bei groben Verstößen)
- Zahlungsplan, der sich an vollendeten Meilensteinen orientiert
- Unterstützung in der Einführungsphase (eventuell Betreuung vor Ort)

Erstellung eines Pflichtenheftes

- ein Pflichtenheft ist ausschließlich erforderlich, wenn neue Software erstellt werden soll
- das Pflichtenheft wird vom Dienstleister nach Vorgabe des Anwenders erstellt
- das Pflichtenheft muss so eindeutig und vollständig formuliert sein, dass der Programmierer ohne Rückfragen an den Anwender die Programme erstellen und testen kann
- durch die Unterzeichnung beider Parteien wird es Bestandteil des Auftrags

Umfang der Verträge

- Allgemeine Geschäftsbedingungen
- Lizenzvertrag für Standardsoftware (eventuell mit Erweiterungsoptionen)
- Lizenzvertrag für Fremdsoftware
- Werkvertrag für Softwareergänzungen und -anpassungen
- Vertrag über Konvertierung der alten Daten
- Wartungs-/Servicevertrag
- Projektvertrag mit Festlegung von Meilensteinen auf einer Zeitachse (Festlegung ab Vertragsabschluss für Softwareanpassungen, Datenkonvertierung, Implementierung, Customizing, Schulungen, Abnahme und Go-Life)

Softwaregestützte Unternehmensplanung

Den Nebel lichten

In vielen Wohnungsunternehmen wird die Planung noch mit „zusammengestrickten“ Lösungen selbst erstellt. Damit geben sich die Unternehmen nicht nur in die Abhängigkeit einzelner „Programmierer“, sondern verschenken erhebliches Potenzial – in finanzieller, zeitlicher und letztlich planerischer Hinsicht.



Jörg Langner
Senior-Berater
DOMUS Consult Wirtschafts-
beratungsgesellschaft mbH
Potsdam

Dass in der Unternehmensplanung der Bornaer Wohnbau- und Siedlungsgesellschaft (BWS) Handlungsbedarf bestand, wurde Geschäftsführer Sören Uhle schon kurz nach seinem Amtsantritt im April 2012 bewusst, als im Rahmen einer Kreditumschuldung verschiedene Szenarien durchgespielt werden sollten: „Wir konnten nicht sagen, wie sich verschiedene mögliche Konditionen auf unsere übrigen Kennziffern auswirken könnten und was dies für unser finanzielles Gesamtgefüge in den kommenden Jahren bedeuten würde – es war wie ein Stochern im Nebel.“

Zwar konnte das kommunale Unternehmen auf eine Vielzahl der „bewährten“ eigenen Tabellen auf Excel-Basis zurückgreifen, eine umfassende Planung war damit jedoch nicht möglich. Heute ist die Umstellung auf eine moderne Planungssoftware fast abgeschlossen und das weitgehend ohne die Komplikationen, die oft auftreten, wenn langjährige Vorgehensweisen über Bord geworfen werden müssen.

Herausforderungen und Probleme

Dabei geholfen hat sicherlich die besondere Situation, in der sich die BWS befand – und noch auf absehbare Zeit befinden wird: Das Kerngeschäft, die Wohnungsvermietung, läuft nicht gerade rund, was sich u. a. in einem Leerstand von derzeit ca. 30% sowie kontinuierlichen Jahresfehlbeträgen niederschlägt.

Das nicht ausreichend wettbewerbsfähige Wohnungsangebot der kommunalen Gesellschaft ist hierfür ein Grund. Andere Anbieter können oft

genug die attraktivere Wohnung anbieten. Daneben ist der Wohnungsmarkt in der sächsischen Kreisstadt generell in einem Ungleichgewicht. Seit dem Jahr 1990 wurden in der Stadt lediglich 800 Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen – alle durch die BWS –, so dass auch insgesamt in Borna ein deutlicher Angebotsüberhang besteht.

Vor der BWS liegen große Herausforderungen, die sie auch die kommenden Jahre begleiten werden. Sie hat dabei den Mietern sowie der Stadt Borna gerecht zu werden. Sören Uhle betont: „Unsere Aufgabe als kommunales Unternehmen ist es, dass der Wohnungsmarkt in Borna wieder funktioniert.“ Die Agenda für die nähere Zukunft sieht daher den Rückbau von nicht mehr vermietbarem Wohnraum sowie die Modernisierung großer Teile des übrigen Bestands vor. Eine durchdachte Unternehmensplanung sollte daher als belastbare Grundlage dienen.

Mehr als nur eine neue Planungssoftware

Mit der Entscheidung für den Softwarewechsel – von selbst erstellten MS-Excel-Tools zu einer auf MS Access basierenden Datenbanklösung – im Oktober 2012 ging nicht weniger als ein Para-

digmenwechsel einher: Die Unternehmens- und Finanzplanung erhielt einen neuen, deutlich höheren Stellenwert.

Das neue System vereinigt einerseits sämtliche gängigen Instrumente wie Erfolgsplan, Finanzplanung, Cashflow-Rechnung, ein Kapitaldienstmodul und mehr. Dadurch stehen dem Unternehmen jederzeit schnell abrufbar das jeweils benötigte Zahlenmaterial und entsprechende Übersichten zur Verfügung. Zudem liegt allen Tools nun das gleiche, einheitlich aktuelle Datenmaterial zugrunde. Wenn neue Daten eingegeben und Szenarien berechnet werden, wirken sich die Änderungen automatisch auf alle Planzahlen aus, da alle Zahlen in Echtzeit synchronisiert werden. Das neue Gewicht der Unternehmensplanung zeigt sich auch darin, dass das System täglich mehrmals im Einsatz ist, sei es, um neue Szenarien durchzuspielen, Reports zu erstellen oder einfach Informationen abzurufen. „Wenn ich etwas wissen will, steige ich ins Cockpit und drücke Knöpfchen“, schwärmt der BWS-Geschäftsführer über die gleichnamige Übersicht in der Accessumgebung.

Neben den inhaltlichen Ansprüchen an Funktionsumfang und Bedienungsfreundlichkeit ist für Sören Uhle vor allem der erreichte Zeitgewinn entscheidend: „Planungstools sollen die Planung einfacher und schneller machen. Ich möchte nicht die gewonnene Zeit wieder in die neue Software investieren, weil ich da z. B. noch Optimierungen vornehmen muss.“

Anforderungen an EDV-gestützte Planung

Unternehmen stehen heute verstärkt vor der Frage, wie eng man sich an Software und Hersteller binden sollte. Vor allem zwei Trends haben sich hier in den vergangenen Jahren herausgebildet: Die „Cloud“ und die Vermietung von Software als „Software as a Service“.

BORNAER WOHNBAU- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT MBH

Gegründet: 1994

Wohneinheiten: 2.422

VE: 2.691

Mitarbeiter: 18

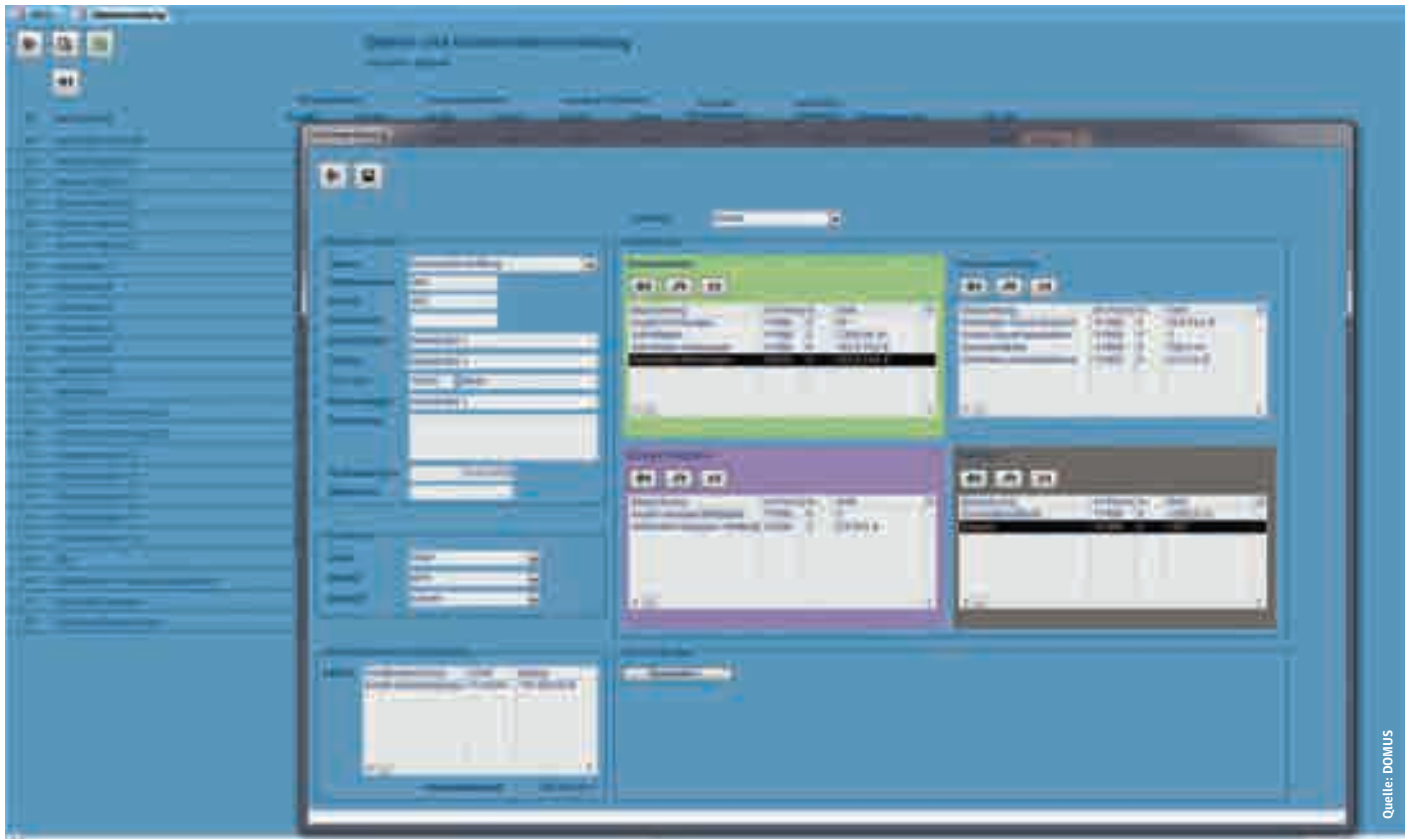
Sollmiete: 8,3 Mio. €

Bilanzsumme 2012: 89 Mio. €

Mod./Inst.-Investitionen 2012: 900.000 €



Weitere Informationen:
www.ihre-bws.de



Fenster „Objektdetails“ - im Programm können für jedes Objekt individuelle Merkmale erfasst und eine Eingruppierung nach Lage, Bautyp und Bauzustand vorgenommen werden

Die Vorteile von Cloud-Lösungen liegen dabei hauptsächlich in der Überall-Verfügbarkeit der Daten und darin, dass kein eigener physischer Speicherplatz im Unternehmen benötigt wird. Doch gerade diese Eigenschaften können zugleich zum Problem werden. Im Nachgang der NSA-Affäre ist eine höhere Sensibilität zu spüren, wenn es um die Datensicherheit geht. Eine Entscheidung für die Auslagerung von Daten in die Datenwolke will

aber auch deshalb gut überlegt sein, da sie in der Regel für einen längeren Zeitraum getroffen wird. Denn die Erfahrung zeigt: Daten sind schneller in der Cloud als wieder zurück im Unternehmen - insbesondere wenn eventuell sogar eine extra abgespeckte IT-Infrastruktur wieder aufzubauen ist. Der BWS war vor diesem Hintergrund wichtig, keine Abhängigkeiten aufzubauen, sondern ein System zu nutzen, das ohne externe Server

auskommt und autark in der eigenen Firma läuft. Die BWS sollte zudem flexibel bleiben und keine dauerhaften Bindungen eingehen müssen. Aus diesem Grund kam auch ein „Software as a Service“-Modell, bei dem das jeweilige Programm nicht mehr gekauft, sondern gewissermaßen gemietet wird, nicht in Betracht. Obwohl sich dies zu einer ernsthaften Alternative entwickelt und immer mehr Softwarehersteller diese an- ►

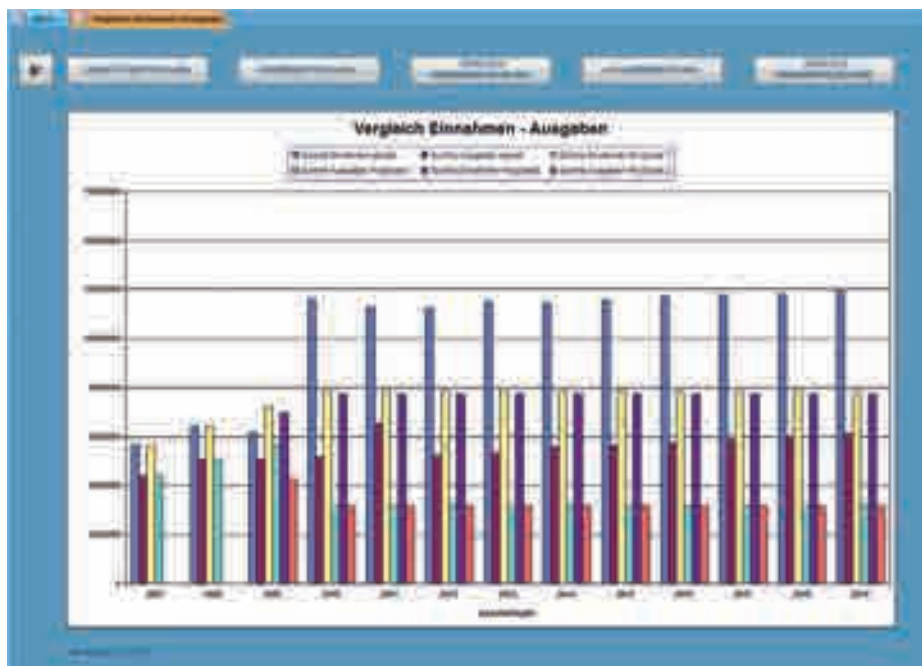
bieten, scheute die BWS eine mögliche Abhängigkeit. Zudem entstehen den Unternehmen dabei in der Regel dauerhaft Kosten, die durch Kündigungsfristen in den Serviceverträgen in der Regel nicht kurzfristig beendet werden können. Hier ist ein genaues Abschätzen hilfreich, insbesondere wenn nur auf die Vorteile für Unternehmen (keine Einmalkosten für den Kauf, regelmäßige Updates und auch Support sind oft inklusive) verwiesen wird.

Auswahl, Einführung und Einsatz

Den Anforderungen entsprechend hat die BWS verschiedene Softwarelösungen miteinander verglichen. Dass überhaupt ein neues System die bisherigen Einzellösungen ersetzen sollte, war zum Glück unumstritten - die Defizite waren unübersehbar. „Unser Leiter der Finanzbuchhaltung musste einen erheblichen Teil seiner Zeit für das Reporting für Banken aufwenden, dabei sollte die Bereichsleitungsfunktion noch viele andere Aufgaben umfassen“, blickt Sören Uhle zurück.

Bei der Einführung des neuen Programmes entschied sich das Unternehmen für ein zweistufiges Vorgehen. Der Plan sah vor, zunächst die Planungssoftware „Wocon“ der Potsdamer DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH zum Einsatz zu bringen, die eine Planung auf Unternehmensebene erlaubt. Sobald sich das System bewährt, sollte auf „Wocon ve“ aufgerüstet werden, um die Planung verfeinern und auf die Ebene von Verwaltungseinheiten wie Wohnobjekten oder Objektgruppen heben zu können. „Dies machte für uns Sinn“, betont er: „Die zunächst relativ grobe Planung war für uns bereits ein großer Fortschritt. Mehr hätte uns vor einem Jahr noch überfordert, aber jetzt spüren wir den Wunsch, tiefer zu planen und freuen uns darauf“.

Den Umstieg hat sich die BWS damit erleichtert, dass sie die „alten“ Excel-Tabellen zunächst parallel weiternutzte. Dieses Netz mit doppeltem Boden erhöhte nicht nur die Akzeptanz für das neue System, sondern war in der Praxis vorteilhaft, um spezielle Berechnungen noch in gewohnter Manier zu ermöglichen. „Ein komplettes Verbot der Nutzung aller bisherigen Excel-Lösungen hätte sicher eine schnellere Migration, aber wahrscheinlich auch massive Umstellungsschwierigkeiten bedeutet“, ist Uhle überzeugt. Heute wünscht sich niemand bei der BWS die Vielzahl der alten Tools zurück. Noch immer sind einige davon im Einsatz. Der Finanzbuchhaltung wird noch eine Übergangszeit gewährt und Uhle geht davon aus, dass bis zum kompletten Umstieg ein weiteres Jahr vergehen wird.



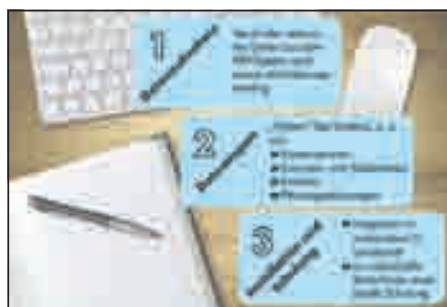
Übersicht „Einnahmen-Ausgaben-Vergleich“ - die Software berechnet verschiedene Planungsszenarien und bereitet die Ergebnisse präsentationsgerecht auf



Bestand der BWS in Borna: Die Stadt und das Wohnungsunternehmen haben mit starker Bevölkerungsschrumpfung und Leerständen zu kämpfen

Softwarewechsel als „Change-Management-Projekt“

Die Einführung einer speziellen Planungssoftware für die Wohnungswirtschaft sollte die unterneh-



Projekt Planungssoftware: Schritte zum neuen System

menseigene (Finanz-)Planung der BWS auf ein neues Niveau heben. Die BWS ist heute auf einem guten Weg und hat die Erfahrung gemacht, dass die vollständige Umstellung einen längeren Zeitraum benötigen kann, dennoch aber schon recht früh zeitliche und planerische Effekte erzielbar sind. Die Entscheidung für ein neues Planungstool ist mit der Veränderung oft jahrelang bestehender Vorgehensweisen verbunden. Soll das neue System erfolgreich eingesetzt werden, muss eine entsprechende Bereitschaft bestehen bzw. geweckt werden. Bei der BWS war wenig Überzeugungsarbeit notwendig - mitunter ist es von Vorteil, wenn sich im Unternehmen ein gewisser Handlungsdruck aufgebaut hat. ■

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2014“

Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: Emotional oder effizient?

Schirmherr:

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

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

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

Relevant für die Beurteilung sind folgende Kriterien/Projektausprägungen:

- Kommunikation mit dem Mieter
- Organisation mieterspezifischer Prozesse (von der Interessentenansprache bis zur Wohnungsabnahme)
- Mieterorientierte Portfolio-Entwicklung und Finanzierung
- Mieterorientierte Personalentwicklung

Teilnahmeunterlagen

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

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



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

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft



Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter

Emotional oder effizient?

DW | DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

präsentiert von
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
Tel.: 030 89781-151
E-Mail: siegfried.rehberg@bbu.de

Zeitplan

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

Einreichung der Beiträge

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

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

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Handwerkerkopplung

Garant für Transparenz und Effizienz

13.000 Wohneinheiten und ein Instandhaltungsvolumen von etwa 16 Mio. € – mit Blick auf diese Zahlen kann man bei der GAG Ludwigshafen am Rhein zweifelsohne von einem „Massengeschäft“ sprechen. Welche Funktionen hier eine Software übernehmen kann, stellen wir im Folgenden vor.



Timm Leibfried
Immobilienjournalist
München

21.000 Aufträge vergibt das Ludwigshafener Immobilienunternehmen GAG jedes Jahr an 100 registrierte externe Handwerksunternehmen aus verschiedenen Gewerken. Eine schnelle und transparente Abwicklung ist bei diesem Aufwand nur möglich, wenn Teilprozesse wie Ausschreibung, Auftragsvergabe und Rechnungsbearbeitung unkompliziert durchgeführt werden. Die Lösung: eine digitale Verknüpfung von Auftraggeber und Auftragnehmer. Genau dies ermöglicht ein Modul zur Handwerkerkopplung, das Bestandteil von ERP Systemen ist, wie z.B. von Haufe.

Intuitive Auftragsabwicklung für Immobilienunternehmen und Partner

Die Zeiten, in denen die Mitarbeiter der GAG Ludwigshafen am Rhein ein Telefon in die Hand nehmen mussten, um ihren Handwerkern einen Auftrag zu erteilen, sind vorbei. „Das“, erklärt GAG-Projektleiter Heinz Ehrler, „ist inzwischen nicht mehr notwendig.“ Natürlich sei der persönliche Kontakt zu den Partnern nach wie vor sehr wichtig. Doch seit fast einem Jahr beschleunigt die Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau die Abwicklung ihrer Aufträge über die webbasierte Handwerkerkopplung von Haufe. Im Januar 2013 wurde das Modul erfolgreich über eine integrierte Schnittstelle an die ERP-Software zur professionellen Immobilienbewirtschaftung, WoWi c/s, angebunden.

Ob Preisvereinbarungen, Statusinformationen oder Rechnungserfassung – das alles erfolgt inzwischen digital über das neue Modul. „Um eine

reibungslose Umsetzung zu gewährleisten, haben wir bewusst auf eine Lösung aus einer Hand gesetzt“, begründet Ehrler die Entscheidung für die Erweiterung der Zusammenarbeit mit Haufe. Die GAG bietet ihren Auftragnehmern die Handwerkerkopplung als webbasierte Portallösung an. Das heißt: Ohne großen Installationsaufwand können sich Auftraggeber und Auftragnehmer über einen Internetzugang in das Portal einloggen und ihre Zusammenarbeit so digital steuern. So gehören Verhandlungen über den Preisumfang eines Auftrags der Vergangenheit an. Stattdessen werden mit den Unternehmen jedes Jahr vorab Rahmenverträge geschlossen und Einheitspreisabkommen getroffen, die im Handwerkerportal hinterlegt sind.

Durch Statusmeldungen entstehen Vorteile für alle Beteiligten

Während die Handwerker ihre Aufträge zuvor persönlich oder per Fax entgegennahmen, erfolgt der gesamte reguläre Prozess bis zum Abschluss eines Auftrags inzwischen digital. Eine Ausnahme stellen dabei Fälle dar, in denen es besonders schnell gehen muss und die Beauftragung telefonisch erfolgt. Durch die Meldung des aktuellen Bearbeitungsstatus, der im Portal sofort für beide Seiten verfügbar ist, geht nahezu keine Zeit verloren. „So sparen wir zeitliche und finanzielle Ressourcen ein und können uns dadurch noch intensiver um die Anliegen unserer Mieter kümmern“, schildert Ehrler einen Vorteil der Handwerkerkopplung. Eine große Entlastung stellt die neue Software auch für das Rechnungswesen bei der GAG dar. Nach Beendigung seiner Arbeiten kann der Handwerker dies umgehend im Portal vermerken, das Wohnungsunternehmen wiederum wird nahezu in Echtzeit über den abgeschlossenen Auftrag informiert. Das gesamte Rechnungswesen erfolgt komplett papierlos. Mit Hilfe von konfigurierbaren Regeln kann festgelegt werden, welche Rechnun-



Mit dem Handwerkerportal sind Wohnungsunternehmen und Handwerker von der Auftragsannahme bis zum Abschluss der Arbeiten jederzeit auf dem aktuellen Stand



Wohnanlage in der Kallstadter Straße:
Auch in frisch sanierten Beständen geht mal was kaputt - eine gute Handwerkerkopplung hilft, die Qualität hoch zu halten

Partner Zeit zu nehmen und sie aktiv in die Entwicklung einzubeziehen“, erklärt GAG-Prokurist Mike Gehring. So hätten die Handwerker die Möglichkeit gehabt, ihre Änderungswünsche und Ideen an das Entwicklerteam weiterzugeben. Dadurch, so Gehring weiter, sei die Skepsis schnell gewichen und Beschwerden bislang gänzlich ausgeblieben - ganz im Gegenteil, die Unterstützung von Seiten der Handwerker sei sogar sehr groß.

Positive Resonanz von Handwerkern und Immobilienunternehmen

Im Rahmen des Customizing kann die standardisierte Variante des Handwerkerportals durch zusätzliche Tools auf die individuellen Anforderungen von Immobilienunternehmen abgestimmt werden. Dazu gehören im Falle der GAG ein Versicherungsmodul, ein präzises Recherchetool sowie die Möglichkeit, Handwerker und ihre Leistungen zu bewerten. Außerdem können ausgeführte Aufträge vor Ort überprüft und direkt in das Portal eingepflegt werden. Dafür dokumentiert ein GAG-Mitarbeiter auf einem standardisierten Fragebogen, wie zufriedenstellend eine handwerkliche Arbeit durchgeführt wurde. Das ausgefüllte Formular enthält einen Barcode. Sobald der Versand per Fax stattfindet, wird der zugehörige Auftrag identifiziert und die Qualitätsprüfung im Portal entsprechend zugeordnet.

ERP-unabhängiger Einsatz des Handwerkermoduls

Alle Zusatzmodule wurden zwar speziell für die GAG entwickelt, sind aber auch in die ERP-Systeme anderer Immobilien- und Wohnungsunternehmen implementierbar. Dabei muss der Bestand nicht zwingend über WoWi c/s bewirtschaftet werden: Handwerker- und Zusatzmodule lassen sich über eine Schnittstelle problemlos in ERP-Systeme anderer Softwareanbieter integrieren.

Dass sich die Umstellung auf das neue Handwerkerportal bereits nach einem knappen Jahr rentiert hat, ist laut Klaus Schäffner, technischer Prokurist der GAG, nicht nur am positiven Feedback der Handwerker erkennbar. U.a. sei auch die Zahl der Anrufe, die täglich in der Hotline eingehen, deutlich gesunken.

Um die Prozessoptimierung kontinuierlich voranzutreiben, tausche man sich außerdem mit anderen Immobilienunternehmen über Probleme und Lösungsansätze aus und ernte dabei eine durchweg positive Resonanz. ■

gen bei Eingang praxisgerecht geprüft werden sollen. Mögliche Kriterien sind Rechnungssumme, Handwerker oder Gewerk.

„Früher kam es schon mal vor, dass für die Bearbeitung einer Rechnung mehr Zeit benötigt wurde. Das kann uns jetzt nicht mehr passieren“, betont Ehrler, für den die große Transparenz ein entscheidendes Kriterium bei der Umstellung war. Daraus ergibt sich eine Win-win-Situation für beide Seiten: Installateur, Fliesenleger oder Maler erhalten ihre Bezahlungen durch den schnellen Informationsaustausch früher als bisher gewohnt, die GAG profitiert von einem möglichen Skontoabzug.

Handwerker wurden aktiv in Customizing-Prozess eingebunden

Für die GAG war die Umstellung auf das Handwerkerportal unausweichlich. Die Bearbeitung der Handwerkeraufträge wurde immer aufwändiger, dadurch stiegen die Anforderungen an die IT. Außerdem sollten einzelne Teilprozesse wie die Analyse der Entstehung von Einheitspreisen optimiert werden. So entwickelten Ehrler und sein Projektteam in Zusammenarbeit mit dem Softwareanbieter in nur sechs Monaten das Konzept.

Die Umsetzung selbst inklusive Testphase dauerte lediglich drei Monate.

„Die Zusammenarbeit mit dem Softwareunternehmen war unkompliziert und durchaus spannend“, erzählt Ehrler, der bei der GAG sämtliche EDV-Anwendungen betreut. Besonders hilfreich sei der Besuch dessen Entwicklungsteams in Ludwigs-hafen gewesen. „Ein persönlicher Kontakt ist für eine derart enge Zusammenarbeit sehr hilfreich. So konnten wir unsere Anforderungen vor Ort besprechen und mussten nicht jeden Entwicklungsschritt telefonisch oder anhand von Screenshots abstimmen“, zeigt er sich zufrieden. Nach einer ausführlichen Schulung von rund 200 Mitarbeitern der angeschlossenen Handwerksbetriebe sowie des eigenen Personals wurde die Implementierung des Kopplungsmoduls pünktlich zum Jahresbeginn vollzogen.

Die wichtigste Grundlage für die Etablierung des Portals ist neben den technischen Voraussetzungen die Bereitschaft der Handwerker, sich auf das neue System einzulassen - denn in der Tat gab es zunächst einige skeptische Reaktionen. „Wenn eine solch tiefgreifende Veränderung ansteht, ist es umso wichtiger, sich für die Bedenken unserer



In nur neun Monaten realisierten Prokurist Klaus Schäffner, Teamleiter Bestandsmanagement Hans-Jürgen Lenz, Projektleiter Heinz Ehrler (vorne) und Prokurist Mike Gehring die Implementierung des GAG-Handwerkerportals

Foto: Haufe



Quelle: Vivawest Dienstleistungen GmbH, Gelsenkirchen

THEMA DES MONATS

Dienstleistungen

Online-Meldeportal optimiert das Grünflächenmanagement

Mit einem Portfolio von 130.000 Wohnungen zählt die Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen, zu den größten Bestandhaltern Deutschlands. Doch damit nicht genug. Zu den Wohngebäuden, die sich über ganz Nordrhein-Westfalen verteilen, gehören auch noch insgesamt rund 11,5 Mio. m² Grünfläche. Und die wollen effizient bewirtschaftet werden. Die Grundlage dafür bildet ein gut durchdachter Prozess, der nunmehr durch eine neu entwickelte webbasierte Lösung zusätzlich optimiert wird.



Alexandra May
freie Immobilienjournalistin
Wiesbaden

2007 wurde der erste Schritt unternommen, das Zusammenspiel zwischen Vivawest Wohnen und der Vivawest Dienstleistungen im Bereich Grün-

flächenmanagement in neue Bahnen zu lenken. Das Ergebnis des ersten Aufschlags war bereits gut, doch so ganz 100%ig zufrieden waren die Beteiligten nicht mit dem Ergebnis. Noch immer gab es Fehler bei der Übermittlung von Informationen, mussten Meldungen ausgedruckt und der zuständige Ansprechpartner manchmal sogar erst noch gefunden werden. Zu viel Zeit verstrich bevor schließlich eine Entscheidung darüber gefallen ist, ob überhaupt und wenn

ja, welche Maßnahme eingeleitet werden sollten. Auch der manuelle Aufwand war insgesamt noch viel zu groß.

Seit 2012 ticken die Uhren bei Vivawest anders. Wenn heute ein Mieter bei der Vivawest wohnt anruft und bemängelt, der Rasen sei zu lang, dann kann der Mitarbeiter der Zentralenkundeberatung (ZKB) oder der Kundenbetreuer aus dem Kundencenter (KC) diese Information direkt in das neue Online-Meldeportal einstellen. Mit wenigen Klicks



Screenshot einer konkreten Liegenschaft: Man erhält einen Eindruck von der Übersichtlichkeit der Funktionen und Einträge

wird er einfach und schnell durch die kaskadierende Menüstruktur geführt. Das klingt für den IT-Laien zunächst komplizierter als es tatsächlich ist. Denn der Clou des Systems besteht u. a. in dem vordefinierten Themenkatalog. Alle Möglichkeiten, um die es beim Grün- und Freiflächenmanagement gehen kann, sind bereits im System hinterlegt und kategorisiert. Auch, ob eine Unfallgefahr besteht, lässt sich angeben. Im skizzierten Beispielsfall klickt der Anwender also zunächst das Oberthema „Grünflächen“ an, wählt dann aus den angezeigten Unterthemen „Rasenflächen“ aus und schließlich die eigentliche Meldung „länger nicht geschnitten“.

Fehlerquellen ausgeschlossen

Gleichzeitig wird die Fehlerquote reduziert, die in der Vergangenheit vor allem bei der Adresseingabe ausgesprochen hoch war. Nicht selten gab es Tippfehler oder aber anonyme Meldungen, bei denen erst gar nicht ersichtlich war, in welcher Liegenschaft denn nun genau der Rasen angeblich zu lang sei. Derartige Irrläufer sind mit dem neuen Online-Meldeportal völlig ausgeschlossen. Denn die Adressen aller 130.000 Wohnungen sind in dem System genau hinterlegt. Der Adress-Lokator sorgt somit für eine exakte Verortung der Meldung. Und weil es immer noch ein Stückchen besser geht, hat man bei der Entwicklung des Online-Meldeportals darauf geachtet, dass sich mit der Angabe der Adresse automatisch auch eine Umgebungskarte auf dem Bildschirm öffnet. Darauf sind alle Grün- und Freiflächen kenntlich gemacht, für die der Dienstleister zuständig ist. Möglich wird dies durch die

Verknüpfung von Datenbank- und Geoinformationssystem (GIS)-Technologie. Was auf den ersten Blick wie eine Spielerei anmutet, hat für alle Beteiligten einen echten Nutzwert: Denn sowohl der Dienstleister als auch die Kundenbetreuer, die eine Meldung vom Mieter entgegennehmen, können sofort ein besseres Verständnis für die örtlichen Begebenheiten entwickeln. Das ist gerade dann von Vorteil, wenn es z. B., um die Gefährdungen durch Bäume geht.

Transparenz und Sicherheit erhöht

Ist die Meldung einmal angelegt, wird der für das betreffende Thema zuständige Bauleiter per E-Mail direkt davon in Kenntnis gesetzt. Die Echtzeitübermittlung von Informationen hat dazu geführt, die Bearbeitungszeit erheblich zu verkürzen. Denn der Bauleiter kann sich sofort in das Online-Meldeportal einloggen, die Meldung aufrufen und entscheiden, was zu tun ist. Ob er

Durch die intuitive, schnelle Bedienung reduziert sich der personenbezogene Aufwand um bis zu 50%.

dies auch tatsächlich tut, kann der Kundenbetreuer jederzeit überprüfen. Denn ein Ampelmodus zeigt an, ob idealerweise alles im grünen Bereich ist, Zeit ist, aktiv zu werden (gelb) oder die Frist nicht eingehalten wurde (rot).

Das schafft nicht nur Transparenz, sondern vermittelt dem Kundenbetreuer gegenüber den Mietern auch Sicherheit. Denn der Kundenbetreuer hat nur eine Datenquelle aus der er seine Informationen bezieht. Er kann somit dem Mieter stets über den

Status der Meldung, den Stand der Bearbeitung, der Art der Maßnahme und den Zeitraum der Durchführung eine zuverlässige Auskunft geben. Sobald die Maßnahme durch den Bauleiter abgeschlossen ist, wird der Kundenbetreuer per Mail entsprechend informiert.

Nächste Evolutionsstufe

Insgesamt mehr als 360 Mitarbeiter nutzen inzwischen das Meldeportal. Je nach Saison gehen wöchentlich zwischen 80 und 90 Meldungen ein. Abgesehen von den Effizienzvorteilen und Kosteneinsparungen, die sich durch die webbasierte Prozessoptimierung bei der Bearbeitung ergeben, bietet das Online-Meldeportal für das Vivawest Tochterunternehmen, die HVG Grünflächenmanagement GmbH, noch einen zusätzlichen Mehrwert. So sind tagesaktuell unterschiedliche statistische Auswertungen möglich – wie z. B. die Verteilung der Meldung nach Regionen und Bauleitern, die Analyse von Prüfungs- und Bearbeitungsfristen oder Auswertungen über Unfallgefahr-Meldungen.

Diese Statistiken sollen dazu beitragen, das interne Qualitätsmanagement voranzutreiben und sind deshalb auch regelmäßig Gegenstand von Besprechungen im Rahmen der wöchentlichen Bauleiterrunden.

Ausblick

Aktuell wird daran gearbeitet, das Online-Meldeportal in die nächste Evolutionsstufe zu heben. Geplant ist, dass sich die Mitarbeiter noch im Laufe dieses Jahres auch mit ihren Smartphones und Tablets in das Portal einloggen können. ■

Verkehrssicherung

Effiziente Prozesse mit mobiler IT

Das Thema „Verkehrssicherheit“ erlangt mehr und mehr an Bedeutung. Das Bewusstsein für die Verantwortung und Haftung im Führungskreis von Immobilienunternehmen ist stark gewachsen. Doch welcher Prüfumfang ist notwendig und leistbar? Wie können Arbeitsbelastungen und Prüfkosten minimiert werden? Und wie behält man den Überblick? Die einfache Papierlösung weicht zunehmend dem Einsatz von spezialisierter Software, wie nachfolgende Ausführungen erläutern.



Prof. Dr. Norbert Raschper
Geschäftsführer
iwb Entwicklungsgesellschaft
mbH Braunschweig



Marco Wegner
Prokurist
iwb Entwicklungsgesellschaft
mbH Braunschweig

Pflichtenheft – Eingrenzung und Anpassungen

Die Wohnungswirtschaft kennt inzwischen mehr als 200 Prüfpflichten für Wohngebäude. Die Zusammenfassung dieser Pflichten als juristische Maximallösung wird als Pflichtenheft bezeichnet. Es kann mit Aktualisierungsdienst bei Dienstleistern erworben werden, muss aber aus Sicht der Verfasser unternehmensindividuell eingegrenzt werden.

Schritt 1 besteht in der Identifizierung der tatsächlichen Bestandsrisiken („Habe ich im Quartier einen Spielplatz?“). Im Schritt 2 wird das Gefährdungspotenzial („Welcher Schaden kann entstehen, wenn ein Unfall eintritt?“) und die Eintrittswahrscheinlichkeit („Wie oft wird ein Unfall auftreten?“) bewertet. Im Schritt 3 werden in detaillierten Prüfanweisungen Prüfumfang, Prüfzyklen und Prüfbeauftragte zu jeder Überwachungspflicht festgelegt („Was muss auf welche Art, in welchen Intervallen von wem geprüft werden?“): Durch Änderungen in der Rechtsprechung, den gesetzlichen Anforderungen und den auf aktualisierte Risikobewertungen basierenden Unternehmensfestlegungen ist ein bestehendes Pflichtenheft stetig anzupassen. Ein schlüssiges Verkehrssicherungskonzept erfordert die zeitliche

Versionierung von Pflichtenheften, um die zum jeweiligen Prüfzeitpunkt gültigen Prüfungen jederzeit nachvollziehbar zu machen.

Objektspezifische Prüfkataloge

Immobilien sind sehr individuell und nicht jede Prüfung ist bei jedem Gebäude erforderlich. Ein objektspezifischer Prüfkatalog ist die Voraussetzung für eine effiziente Verkehrssicherung und entlastet die Prüfer bei ihrer Arbeit vor Ort. Im Gegensatz zu Papierformularen mit oder ohne Barcode oder digitalen Stiften wird bei einer Spezialsoftware wie IGIS Verkehrssicherung (IGIS-VS) der iwb der Prüfumfang bei der Erstbegehung objektgenau reduziert.

Aus allen Pflichten werden dem Gebäude für die Zukunft nur diejenigen zugeordnet, für die eine Prüfung notwendig ist. Alternativ können die Prüfpflichten direkt an vorhandene Bestandsinformationen geknüpft werden. Existiert in den Bestandsdaten ein konkretes Bauteil, werden dem jeweiligen Gebäude automatisch die entsprechenden Pflichten zugeordnet. Damit z. B. beim Aus- oder Einbau einer Heizung Wartungs- und Prüfpflichten nicht übersehen werden.

Zuweisung von Pflichten

Anders als bei Formularen kann im IT-System der laufende Prüfungsprozess bestmöglich unterstützt werden. Durch die leichte Zuordnung von Mitarbeitern oder externen Dienstleistern zu Rollen (Eingewiesener, Sachverständiger, Gutachter etc.) und Objekten sind Zuständigkeiten definiert – auch bei Urlaubs- oder Krankheitsvertretung. Die sich ergebende personenbezogene, objektspezifische Prüfliste erstellen Spezialsysteme i. d. R. automatisch. Mit diesem Prüfkalender und dem einstellbaren Erinnerungsvorlauf wird jeder Prüfer rechtzeitig an seine bevorstehenden Aufgaben erinnert. Zur Optimierung kann jedes Unternehmen eigene Karenzen je Prüfpflicht festlegen (z. B. zwei Wochen vor bis maximal eine Woche nach dem Prüftermin). Das bietet dem Prüfer Raum für die individuelle Gestaltung seiner Begehung.

Integration externer Prüfer

Durch die Browserorientierung der Software können problemfrei und einfach auch Fremdfirmen in das Prüfkonzert eingebunden werden. Die Prüfer der Fremdfirmen werden im Rollenkonzept angelegt und können via Internet auf die aktuell für sie



Mangeldokumentation mit Fotoanbindung



Quelle: iwb

anstehenden Prüfungen zugreifen. Prüfergebnisse werden nach Abschluss der Ortsbesichtigung direkt an die zentrale Datenbank des Immobilienunternehmens weitergeleitet. Der Standort der Datenbank wird je nach Kundenwunsch im Wohnungsunternehmen oder über einen Hosting-Service eingerichtet. So kann der Auftraggeber zeitnah auch die Prüfungsleistungen seiner Fremdfirmen überprüfen. Und sofern gewünscht kann über die gleiche Anwendung auch die Aktualisierung von Bestandsdaten oder zumindest der Hinweis auf Bestandsveränderungen (z. B. im Grünpflegebereich) vorgenommen werden.

Rechtssichere Dokumentation – EDV oder doch Papier?

Die aktuelle Rechtsprechung geht stets von der Überprüfung aller und nicht nur der auffälligen Bauteile aus. Die manipulationssichere Dokumentation aller Prüfungen (auch der mangelfreien) ist somit für den Immobilieneigentümer sehr wichtig. Es ermöglicht ihm im Schadensfall den Entlastungsnachweis des fehlenden Verschuldens nach § 31 BGB. Die rechtssichere Dokumentation kann – unternehmensindividuell – auf unterschiedliche Art erfolgen. Eine besonders schnelle und vor Ort durchführbare Dokumentation erfolgt auf vorbereiteten Papierbögen. Ein Prüfkalendar muss allerdings separat geführt werden. Und die termingerechte Ausführung ist aufwändig durch manuelle Sichtung der Papierbögen zu kontrollieren. Falls ein Mangel erkannt wird, startet zudem kein Workflow der Mangelbeseitigung. Und eine nachträgliche manuelle Erfassung im ERP-System ist teuer und fehleranfällig. Zumindest die nachträgliche IT-Umsetzung der Papierbögen kann durch Barcode-Kennung und automatisiertes Scannen der Dokumente vereinfacht werden. Aber auch hier können auf den Prüfprotokollen nur einfache Hinweise automatisch verarbeitet werden, was zusätzliche manuelle Arbeiten erfordert.

Rationeller als das Barcode-System ist die Anwendung des digitalen Stifts. Er bietet den Vorteil, Daten direkt vor Ort formularmäßig zu erfassen und ohne weitere Bearbeitung an eine Datenbank oder ein Dokumentenmanagementsystem zu versenden. Nachteilig ist das Erstellen auf den Stift abgestimmter unterschiedlicher Formulare, speziell bei flexiblen Prüflisten für unterschiedliche Gebäudetypen.

Mit dem Einzug von Smartphones und Tablet-PCs in den (Arbeits-)Alltag hat sich auch die mobile IT-gestützte Erfassung etabliert. Gebäude- und rollenspezifische Prüflisten sowie User orientierte Menüführung mit automatischer Vollständigkeitskontrolle erleichtern die Prüfung vor Ort und er-

höhen signifikant die Prüfqualität. Vorgefundene Mängel können durch definierbare Textbausteine oder Freitexteingaben beschrieben werden. Die Verknüpfung des Mangels mit durch das Tablet erstellten Fotos erhöht die Dokumentationsqualität noch einmal deutlich. Mit Abschluss der Prüfung wird im EDV-Programm eine manipulationssichere Dokumentation archiviert. Auch in einer Karenzzeit nicht durchgeführte Prüfungen werden automatisch archiviert, so dass eine lückenlose Dokumentation der Verkehrssicherungsprüfungen entsteht.

Mangelbeseitigung mit Bedacht

Vorgefundene Mängel sind während der Prüfung mit Ausführungsprioritäten zu kennzeichnen und werden als E-Mail an Dritte automatisch weitergeleitet. Der Workflow der Mangelbeseitigung wird hier automatisch angestoßen. Trotz Prozessvorteilen sollte aus der Projekterfahrung der iwB auf die automatische Beauftragung der Mangelbeseitigung im ERP-System verzichtet werden. Vielmehr informiert der Prüfer mit seiner Mangelfeststellung automatisch den Budgetverantwortlichen. Dieser prüft vor der Beauftragung zentral, wo Maßnahmen wegen geringer Relevanz verschoben oder ggf. sinnvoll zusammengeführt werden können. Häufig werden nur ca. 30% der erkannten Mängel umgehend beseitigt, der Rest zeitlich nach Prioritäten gestuft beauftragt.

Controlling schafft Überblick

Zum Controlling der Verkehrssicherung gehört in erster Linie die Qualitätssicherung von Prüfungen, die Einhaltung der definierten Fristen und die Beseitigung vorgefundener Mängel. Gute IT-Lösungen bieten diese Auswertungen „auf Knopfdruck“ – über die eigenen Mitarbeiter wie auch die Fremdfirmen. Beim Einsatz von datenbankbasierten IT-Lösungen bietet die Mangelauswertung zudem

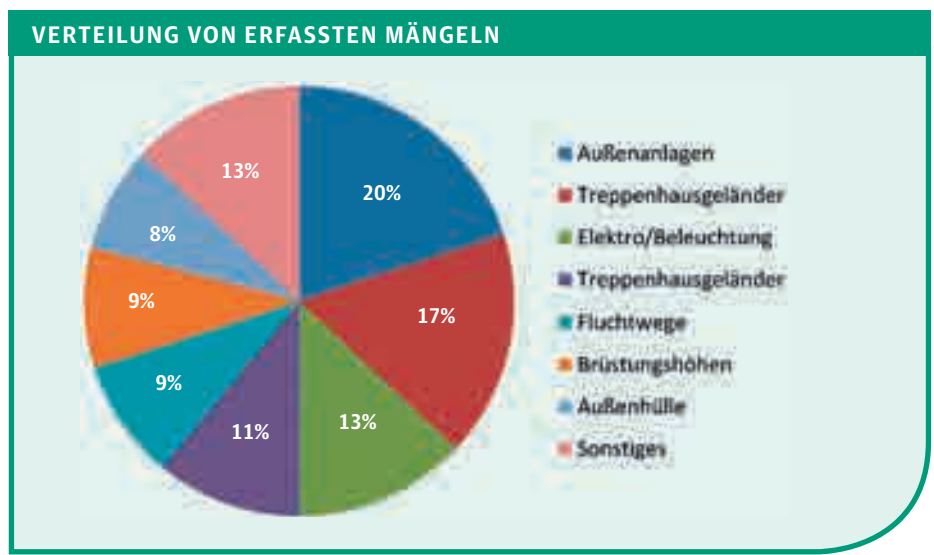
Möglichkeiten, den Prüfumfang zu reduzieren. Wird in bestimmten Gefährdungsbereichen keine Schadenshäufung festgestellt, verringert sich ggf. das zuvor definierte Risiko. Durch die geringere Risikobewertung können Intervalle vergrößert und somit die Anzahl und Kosten der Prüfungen verringert werden.

Das Aufzeigen von Schadenshäufigkeiten an betroffenen Bauteilen unterstützt wiederum die Planung zukünftiger Investitionskosten. Um dies besser lokalisieren zu können, kann z.B. IGIS-VS die erforderlichen Daten zur Visualisierung an das integrierte oder aber an das web-basierte Geoinformationssystem (wie Bing Maps) weiterleiten.

Fazit

Die Verkehrssicherung im Unternehmen stellt in vielerlei Hinsicht ein „lebendes“ System dar. Prozesse, Prüfungen, Prüfanweisungen und Intervalle sind regelmäßig zu durchleuchten und z. B. an geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen anzupassen. Führungskräfte können sich dabei von der Durchführung der Prüfpflichten entlasten. Was bleibt, ist aber die Delegationsverantwortung. Die intelligente Verknüpfung der Daten, die mobilen IT-Prüfungen, die automatische Mangelweiterleitung an frei definierbare Berichtsebenen und die standardisierten Controlling-Funktionen ermöglichen effiziente Prozesse. Eine gute Verkehrssicherungssoftware verschlankt die nachhaltige Durchführung der Verkehrssicherungsprüfungen und reduziert Kosten. Damit die Sicherheit für das Unternehmen und die Mieter gewährleistet bleibt. ■

Weitere Informationen: www.iwb-e.de





Modern wohnen bei der SWSG - das geht z. B. an der Stammheimer Straße in Stuttgart

Quelle: SWSG

THEMA DES MONATS

Vermietungsprozess belegungsgebundener Wohnungen Schnittstelle zwischen Wohnungsunternehmen und Stadt optimiert

Auch wenn die Wohnungsversorgung in wesentlichen Teilen durch den Markt erfolgt, so muss die öffentliche Hand dennoch sicherstellen, dass alle Bevölkerungsschichten qualitativ und quantitativ angemessen mit Wohnraum versorgt werden. Die Vergabe belegungsgebundener Wohnungen muss in vielen Fällen zwischen Vermieter und Kommune abgestimmt werden. In Stuttgart erfolgt dies mittlerweile über ein optimiertes CRM-System des kommunalen Wohnungsunternehmens.



Thomas Zang
Zang Werbeagentur GmbH & Co.KG
Hamburg

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) stellt im Auftrag der Landeshauptstadt lebenswerten und preisgünstigen

Wohnraum bereit. Erklärtes Ziel ist, die Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort zu erhalten und weiter zu verbessern. Neben der Wohnungsverwaltung, der Realisierung von Neubauprojekten sowie vielfältigen Aktivitäten im Sanierungs- und Stadtentwicklungsbereich nimmt das Sozialmanagement einen wichtigen Stellenwert ein.

In einer Vereinbarung der SWSG mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Stadt Stuttgart (AfLW) ist auch die Vergabe der belegungsge-

SWSG STUTTGARTER WOHNUNGS- UND STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

Gegründet: 1933
Mitarbeiter: 155
Mieter: 47.000
Wohnungen: 18.000
Gewerbeeinheiten: 400



Weitere Informationen:
www.swsg.de

bundenen Wohnungen geregelt. Damit Berechtigte schneller und effektiver zu einer öffentlich geförderten Wohnung kommen und der Vermietungsprozess für alle Beteiligten effizienter wird, optimiert das kommunale Unternehmen mit seinem CRM-System neben der freien Vermietung auch die Vergabe belegungsgebundener Wohnungen.

Optimierung des Datentransfers und der Prozesse

Bisher mussten belegungsgebundene Wohnungen von den Kundenbetreuern der SWSG mit hohem Zeitaufwand in Formulare eingegeben werden, um sie der Stadt zu melden. Die vom Amt ausgewählten Interessenten wurden wiederum an die SWSG übermittelt und dort manuell in die CRM-Systeme übertragen. Dieser Umstand veranlasste die Verantwortlichen der SWSG und des AfLW, die Optimierung des IT-unterstützten Datentransfers im Rahmen der Vermietung belegungsgebundener Wohnungen anzustoßen. Seit Ende April 2013 gibt es nun die neue Schnittstelle zwischen der SWSG und dem städtischen Amt. „Wir sehen in der Aufwertung der Schnittstelle eine Chance, Wohnungssuchende schneller mit passendem Wohnraum zu versorgen, da das von uns eingesetzte System die Möglichkeit bietet, einzelne Prozessschritte, wie die Freimeldung der Wohnung durch die SWSG, die Bewerberrückmeldungen durch das AfLW sowie die begleitende Kommunikation, automatisiert darzustellen“, erläutert Lars Hoffmann, Projektleiter bei der SWSG und Leiter eines Kundencenters. „Dies bietet zum einen den Vorteil, dass die Bearbeitung der Freimeldungen und der Bewerberläufe für beide Seiten transparenter darstellbar ist. Zum anderen wird die bisherige, durch manuelle Übertragung von Daten geprägte Schnittstelle (Datenkopplung), als potenzielle Fehlerquelle geschlossen“, erklärt er.

Verkürzte Vermietungsprozesse und tagesaktuelle Daten

„Mit der neuen so genannten ‚Stadtanbindung‘, werden die Vermietungsprozesse automatisiert und entscheidend verkürzt, da alle Daten zum Wohnungsbestand und Status bereits im CRM-System ‚ImmoSolve‘ vorhanden sind. Die zu meldenden Wohnungen werden jetzt schneller an die Stadt übermittelt“, erklärt Samir Sidgi, Bereichsleiter Bestandsmanagement der SWSG. Bei Kündigung eines Mietvertrags zeigt das CRM-System des Bad Bramstedter Unternehmens Solve.IT (www.immosolve.de) die verfügbare Wohnung sofort mit der entsprechenden Belegungsart an. Der Vermieter der SWSG wählt nur noch die an-

gezeigten, verfügbaren Wohnungen aus und überträgt per Schnittstelle die kompletten Objektdaten an die Stadt.

Auf Basis der detaillierten Objektdaten kann die Stadt die Interessenten gezielter auswählen und der SWSG übermitteln. Durch die direkte Aufnahme der berechtigten Mieter in das CRM-System der SWSG verkürzen sich die Reaktions- und Bearbeitungszeiten. Nach Abschluss des Vermietungsprozesses erfolgt eine automatische Rückmeldung

an die Stadt über den aktuellen Status; Absagen werden begründet. Außerdem wird jetzt mit dieser neuen Lösung der gesamte Prozess detailliert dokumentiert und mit grafischen Analysen gestützt. So generiert die SWSG zusätzlich wertvolle Daten und Informationen für die Zukunft.

„Für uns als kundenorientiertes Wohnungsunternehmen sind diese qualitätsgesicherten Prozesse und der Zugriff auf verlässliche, tagesaktuelle Daten unverzichtbar“, erläutert Samir Sidgi. ■



Quelle: WGG

Der neue WGG-Geschäftssitz in der Greiswalder Geschwister-Scholl-Straße

THEMA DES MONATS

Große Dokumentenmengen scannen

Auf dem Weg zur digitalen Wohnungsakte

Ihren Neubau in der Geschwister-Scholl-Straße hatte die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG (WGG) längere Zeit geplant; als er dann einzugsbereit war, ging es mit vielen LKWs vom alten Standort ins neue Gebäude. Was fehlte, war der Laster mit den Mietakten. Ein Versehen? Nein, nur zu transportieren gab es da nichts mehr. Die WGG ließ große Dokumentenmengen scannen, um ihre Arbeitsprozesse zu optimieren.



Frank Zscheile
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
München

„Wir hätten im neuen Gebäude eigens einen Büroraum im Erdgeschoss für die Mietakten freihalten müssen, denn wir greifen ja ständig auf

diese Unterlagen zu“, sagt Jan Schneidewind, Controller bei der WGG, „den Raum wollten wir aber lieber für unsere Angestellten nutzen.“ Die Lösung hieß daher „digitalisieren“. Vor einigen Jahren war das Thema schon einmal aktuell und kleinere Datenmengen aus dem Bestand wie Einzugsermächtigungen scannte die Genossenschaft selbst ein - wobei schnell klar wurde, dass bei größeren Mengen ein externer Dienstleister hierfür die bessere Wahl wäre.

Engagiert im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, erkundigten sich die Verantwortlichen zunächst bei anderen Wohnungsgenossenschaften wie der Hamburger BGFG, auf welche Weise diese solche Projekte angegangen sind. So kam man zum Hamburger Unternehmen MicroData und sah sich dabei auch direkt vor Ort in deren Produktionsräumen um: Wie sorgt der Scandienstleister für die erforderliche Einhaltung der Datenschutzvorschriften? Wie werden die Un-

terlagen behandelt, wer schaut sie an? Holt der Dienstleister die Akten selbst ab oder beauftragt er ein fremdes Fuhrunternehmen? „Dieses Über-die-Schulter-gucken war ein wichtiges Moment für uns“, erklärt Jan Schneidewind.

Entschlackt von altem Ballast

Damit nicht Unnötiges mitgescannt wird, räumte die WGG ihre Akten vor der Digitalisierung erst einmal gründlich auf und entkernte sie aus datenschutzrechtlichen Gründen. Dies bedeutet: Schriftstücke wie Schufa-Auskünfte oder Scheidungsurteile, die vielleicht vor Mietvertragsabschluss eine Rolle spielten, wurden eliminiert und nur das Aufhebenswerte verblieb zwischen den Aktendeckeln. Gerade diese vorbereitenden Tätigkeiten auf Seiten des Auftraggebers sind oft die aufwändigsten einer Digitalisierung. „Man muss überlegen, ob es sich lohnt, die Akten aufzuräumen, wenn man den Scanpreis pro Seite dazu ins Verhältnis setzt“, erklärt Maik Jakubik, IT-Systembeauftragter bei der WGG. Nachgerechnet hat das Projektteam dies aber nicht im Detail, denn es überwogen letztlich die Datenschutzkriterien. „Wir wollten die Altakte auch nicht mit Unwichtig-

Stellplätze existieren 428 Akten. Bei einer stichprobenartigen Auszählung des Archives ermittelte der Dienstleister für die Mitgliedsakten durchschnittlich etwa 16 Belege, für die Mietakten 32 und für die Stellplatzakten rund 20 Belege.

Insgesamt kam man auf 375.000 Belege, nach der Entkernung waren es noch 220.000, die an den Scandienstleister gingen. Fünf Wochen nach Abholung der ersten LKW-Ladung Ordner spielte dieser den letzten Mieter- bzw. Wohnungsdatensatz in das interne Archivsystem der WGG ein. Die Papiervorlagen lagert die WGG zunächst noch im Keller - der Justiziar wollte die Vertragsunterlagen mit Originalunterschriften nicht vollständig vernichten -, dies aber nur zur Sicherheit, reingeschaut hat seit der Digitalisierung niemand mehr.

Neue Aktenstruktur - mehr Übersicht

Die Akten der Genossenschaft können nun thematisch in zwei Bereiche unterteilt werden: Jedes Mitglied besitzt eine Mitgliedsakte, welche mit Vornamen, Namen sowie der fortlaufenden Mitgliedsnummer beschriftet und inhaltlich personenbezogen ist. Die Mietakte hingegen ist wohnungsbezogen und beinhaltet alle Dokumente,



WGG-Controller Jan Schneidewind und der WGG-IT-Systembeauftragte Maik Jakubik besprechen das Vorgehen

tigem aufblähen, so dass man beim Durchscrollen des MultiPage-PDFs am Bildschirm nicht völlig verzweifelt“, sagt er.

Der überwiegende Teil der Akten der Genossenschaft besteht aus Mietakten (mit integrierter Mitgliederakte); derzeit sind es - in Anlehnung an die Anzahl der verwalteten Wohneinheiten - 7.048 Stück. Hinzu kommen 713 Mitgliedsakten von Mitgliedern, die momentan keine Wohnung bewohnen oder ihre Mitgliedschaft gekündigt haben. Für die

die das aktuelle Mietverhältnis und die Wohnung betreffen; sie ist mit den Angaben zu Objekt, Haus und Wohnung beschriftet. Wird ein neuer Dauernutzungsvertrag mit einem Mitglied abgeschlossen, hefteten die Mitarbeiter der Genossenschaft dessen Mappe früher komplett in die Mietakte ein, so dass eine eindeutige thematische Zweiteilung bestand - sinnvoll, denn das Mitglied wurde ab jetzt nur im Zusammenhang mit der Wohnung betrachtet. Als solches bestand die Mitgliedsakte

WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT GREIFSWALD EG

Gegründet: 1895 als Spar- und Bauverein zu Greifswald und Umgebung e.G.m.b.H.

Mitglieder: 7.914

eigener Wohnungsbestand: 7.030

Bauleistungen Neubau: 2,688 Mio. €

Bauleistungen Modernisierung/Umbau: 528.000 €

Umsatzerlöse aus der

Hausbewirtschaftung: 31,593 Mio. €

Instandhaltungsinvestitionen:

6,564 Mio. €

Anlagevermögen: 220,427 Mio. €

Eigenkapital: 115,439 Mio. €

Jahresüberschuss: 1,855 Mio. €
(Stand: 2011)



Weitere Informationen:
www.wgg-hgw.de

dann nicht mehr, sondern sie war für die Dauer der Nutzung verschmolzen mit der Mietakte.

Im Zuge des Digitalisierungsprojekts hat die Genossenschaft diese Ordnung umstrukturiert und beide Aktenarten entkoppelt: Nun gibt es eine Akte pro Wohnung, welche ausschließlich die Wohnung betreffende Unterlagen enthält. Wegen der virtuellen Struktur der Ablageorte ist das „Einheften“ von Mitglieds- in Mietakte nicht mehr notwendig. Sucht ein Sachbearbeiter heute nach einer Wohnung anhand der Wohnungsnummer, kann er sich sowohl das Objekt wie auch den derzeitigen Mieter (und alle früheren) dazu anzeigen lassen. Im Archivsystem suchen die Bearbeiter in der Regel zunächst nach Wohnungs- bzw. Mieternummer, darunter sind noch Feinselektionen nach Dokumentenart oder Vorgangskennzeichen möglich.

Alle ausgehenden Massenschreiben aus wowi/cs, wie Betriebskostenabrechnungen, Mietänderungsschreiben, Modernisierungsankündigungen, archivierte die WGG schon bisher in ihrem Archiv. Mit dem Einscannen der Miet- und Mitgliedsakten verfügt sie nun über eine vollständige digitale Mieterakte, in der sich logischerweise kein Papier ablegen lässt. Folglich sind die Greifswalder dazu übergegangen, nun sowohl die ausgehenden Einzelschreiben wie auch die tägliche mieterbezogene Eingangspost selbst zu scannen und in der digitalen Akte abzulegen. Das Digitalisierungsprojekt war somit die Initialzündung, im Verlaufe derer das elektronische Archivsystem im großen Stil mit Massendaten gefüttert und somit erst richtig zum täglichen Arbeitsinstrument der Mitarbeiter wurde. ■

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Wohnungsgenossenschaften: ab 2014 Rechtssicherheit zur Gründung neuer Spareinrichtungen

Das Geschäftsmodell Wohnungsgenossenschaft gibt es seit Langem. Oftmals wurde es durch eine Spareinrichtung ergänzt, was sich im Namen vieler Genossenschaften ausdrückt. Im Zuge der Bankenregulierung auf europäischer Ebene drohte der Spareinrichtung vor rund 18 Monaten noch das Aus. Das Kreditwesengesetz schafft jedoch nunmehr Rechtssicherheit. Der Artikel informiert über die für die Gründung neuer Spareinrichtungen von Wohnungsgenossenschaften notwendigen Grundlagen.



Rolf Pflüger

Referent Genossenschaften mit Spareinrichtung
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart

In Deutschland verfügen derzeit 48 Wohnungsgenossenschaften über eine eigene Spareinrichtung – und ganz wichtig: Die wohnungsgenossenschaftliche Spareinrichtung wird es auch in Zukunft geben. Der Gesetzgeber hat im Juli 2013 entschieden, das seit über 120 Jahren unveränderte Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaften zu erhalten. Die Situation war vor gut anderthalb Jahren noch eine ganz andere: Im Zuge der Umsetzung europäischer Vorgaben der Bankenregulierung drohte der Spareinrichtung das Aus. Das Kreditwesengesetz in der Fassung ab 1. Januar 2014 schafft nunmehr Rechtssicherheit für die Spareinrichtung und damit die notwendige Grundlage für die Gründung neuer Spareinrichtungen von Wohnungsgenossenschaften.

Bewährtes Instrument

„Getreu dem Motto ‚Sparen – Bauen – Wohnen‘ wirtschaften Genossenschaften mit Spareinrichtung nicht in Zeithorizonten kurzfristiger Unternehmenserfolge, sondern in Generationen. Die Hilfe zur Selbsthilfe, gegründet auf der Solidarität der Mitglieder, ist die beste Voraussetzung für ein nachhaltiges unternehmerisches und damit generationenübergreifendes Wirtschaften. Der

Gesetzgeber hat dies erkannt und mit der vollzogenen Änderung des Kreditwesengesetzes die Voraussetzungen zum Erhalt der Spareinrichtung auch für weitere Generationen gelegt“, so GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser.

Die Spareinrichtung ist ein bewährtes Instrument zur Unternehmensfinanzierung bei gleichzeitiger Förderung der Mitglieder. Sie dient Wohnungsgenossenschaften dazu, ihren Kapitalbedarf zinsgünstig zu decken, und sichert ein gewisses Maß an finanzwirtschaftlicher Autarkie. Kapitalbedarf besteht in besonderem Maße, wenn eine Wohnungsgenossenschaft Gebäude errichtet oder erwirbt. Aber auch Modernisierungen und Umbauten können Grund für die Aufnahme von Finanzmitteln durch eine Wohnungsgenossenschaft sein.

Steuerungsgrößen

Wenn eine Wohnungsgenossenschaft ihren Kapitalbedarf durch Kreditaufnahme bei einer Bank deckt, so hat sie hierfür die marktüblichen Zinskonditionen zu übernehmen. Besteht eine Spareinrichtung, so kann sich die Genossenschaft unmittelbar durch Spareinlagen ihrer Mitglieder finanzieren. Der Weg über eine Bank als gewinnmaximierenden gewerblichen Finanzierungspartner wird dadurch vermieden. Der Wert der auf diese Weise eingesparten Bankfinanzierungskosten wird zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern geteilt: Die Wohnungsgenossenschaft verzinst die Einlagen ihrer Mitglieder mit einem Zinssatz, der einerseits geringer ist als der

marktübliche Zinssatz, den die Genossenschaft für die Kreditaufnahme einer Bank zahlen müsste, andererseits aber höher ist als der marktübliche Opportunitätszins für Spareinlagen, den die Mitglieder bei einer örtlichen Geschäftsbank erzielen könnten.

Die Höhe des Zinssatzes dient dabei als Steuerungsgröße des Mittelzuflusses. Die Differenz zwischen den marktüblichen Kreditzinsen und den mit den spendenden Mitgliedern vereinbarten Zinsen wird durch die mit der Errichtung und dem Betrieb einer Spareinrichtung entstehenden Verwaltungskosten geschmälert. Nach Abzug der Kosten insbesondere für Personaleinsatz, EDV, Prüfung, Raumausstattung und Beitrag zur Sicherungseinrichtung verbleibt bei etablierten Spareinrichtungen eine Überschussmarge zwischen 0,5% und 1% des Spareinlagenbestandes – bei einem Kapitalmarktzinnsniveau über etwa 4,5%. In mehrjährig andauernden Niedrigzinsphasen unterhalb dieser Schwelle wird die Rentabilität geschmälert. Dennoch haben die 48 Spareinrichtungen im Geschäftsjahr 2012 einer Erhebung des GdW zufolge ein durchschnittliches positives Ergebnis der Spareinrichtung in Höhe von 0,57% bezogen auf den Sparbestand erzielt.

Alternativfinanzierung und Mitgliederförderung

Damit erwirtschaftet die Genossenschaft mit den Spareinlagen als Alternativfinanzierung zur Kreditaufnahme bei Banken Überschüsse, um die wohnenden Mitglieder besser fördern zu

können und damit den satzungsmäßigen Hauptzweck der Genossenschaft zu unterstützen: die wohnliche Versorgung der Mitglieder zu sozial angemessenen Bedingungen. Auch erhöht die Spareinrichtung die Attraktivität der Wohnungsgenossenschaft für neue Mitglieder, die sich anfänglich mit einer „sparenden Mitgliedschaft“ Zugang zu bezahlbarem Wohnraum und damit zur „wohnenden Mitgliedschaft“ eröffnen. Damit kann die Spareinrichtung für eine Wohnungsgenossenschaft nicht ausschließlich zu einer verbesserten Kapitalausstattung führen, sondern den Mitgliedern gleichzeitig eine zusätzliche Förderung zuteilwerden lassen, die wiederum unterstützend auf die Identifikation mit der Genossenschaft wirken kann.

Bedingungen für Neugründung

Das Betreiben einer Spareinrichtung stellt seit Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 ein erlaubnispflichtiges Einlagengeschäft nach der Definition des Kreditwesengesetzes (KWG) dar. Vor Eröffnung einer Spareinrichtung ist daher das bankaufsichtliche Erlaubnisverfahren zu durchlaufen. Eine Genossenschaft mit Spareinrichtung wird allerdings nicht in jeder Hinsicht wie eine Universalbank behandelt. Erleichterungen

ergeben sich künftig aus dem KWG, aus einschlägigen Verordnungen oder ergänzend aus der Aufsichtspraxis der Bankenaufsicht. Spareinrichtungen müssen dabei u. a. angemessene Eigenmittel vorhalten und eine jederzeit ausreichende Liquidität gewährleisten. Darüber hinaus müssen die Vorstandsmitglieder einer Spareinrichtung persönlich zuverlässig sein und ausreichend fachliche Eignung zur Leitung einer wohnungsgenossenschaftlichen Spareinrichtung nachweisen. Auch an Aufsichtsratsmitglieder werden Anforderungen an die Zuverlässigkeit und Sachkunde gestellt.

Um Genossenschaften bei der Neugründung einer Spareinrichtung zu unterstützen, hat der GdW in Zusammenarbeit mit dem VNW, der Aareal Bank und der Aareon AG sowie mit Unternehmensvertretern von bereits bestehenden Spareinrichtungen in der GdW Information 138 „Sparen - Bauen - Wohnen - Leitfaden zur Gründung einer Spareinrichtung bei Wohnungsgenossenschaften“ alles Wissenswerte zusammengestellt, um gründungswilligen Wohnungsgenossenschaften den Einstieg in das Thema zu erleichtern und die notwendigen Schritte zur Sparneugründung in die Wege zu leiten.

Parallel dazu wurden die Ablaufprozesse zur Gründung einer Spareinrichtung analysiert und

GDW INFORMATION 138



Unter dem Titel „Sparen - Bauen - Wohnen“ wurde nicht nur alles Wissenswerte über Spareinrichtungen zusammengestellt.

Es wird auch

ein Leitfaden zur Gründung einer Spareinrichtung bei Wohnungsgenossenschaften“ veröffentlicht. Die GdW Information 138 kann über den GdW bezogen werden.



Weitere Informationen:
www.gdw.de und
www.genossenschaften.de

in einer Datenbank dokumentiert. Die regionalen Prüfungsverbände des GdW haben Zugriff auf die Datenbank und stehen interessierten Wohnungsgenossenschaften beratend und unterstützend in allen Phasen einer Neugründung zur Seite. Nehmen Sie diesen Service in Anspruch! ■

DER SBV FLENSBURG ZIEHT BILANZ NACH 2 JAHREN SPARBETRIEB

Mit der Gründung ihrer genossenschaftlichen Spareinrichtung im Jahr 2011 hat die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg das richtige Gespür für die Marktbedürfnisse und den Wunsch vieler Sparer nach einer krisensicheren, ertragreichen Geldanlage bewiesen. So beträgt das Sparvolumen der SBV-Spareinrichtung heute - knapp 30 Monate später - mehr als 51 Mio. € und über 5.000 abgeschlossene Sparverträge.

Die Gründung einer Spareinrichtung lohnt auch in Niedrigzinsphasen

Der SBV hat die Spareinrichtung gegründet, um seine Unabhängigkeit von den Finanzmärkten zu erhöhen und die unternehmerische Flexibilität zu steigern. Sie ist fester Bestandteil der expansiven Unternehmensstrategie der Wohnungsbaugenossenschaft, langfristig ausgerichtet und soll kontinuierlich wachsen. Die Auswirkungen des extrem niedrigen allgemeinen Zinsniveaus haben auch vor der Spareinrichtung nicht Halt und Zinsanpassungen notwendig gemacht. „Trotzdem bieten wir unseren Sparern nach wie vor attraktive, über

dem marktüblichen Zinssatz stehende Konditionen an und konnten unsere Spareinlagen weiter steigern“, sagt SBV-Vorstand Raimund Dankowski.

Seit jeher steht das Wohl der Mitglieder im Mittelpunkt aller Tätigkeiten der Flensburger Wohnungsbaugenossenschaft. „Unsere Spareinrichtung ist eine weitere Förderleistung des SBV für seine Mitglieder“, ergänzt Vorstandskollege Jürgen Möller. Mit den Spareinlagen der Spareinrichtung unterstützt der größte Wohnungsanbieter der Stadt seinen satzungsmäßigen Hauptzweck, nämlich die Versorgung seiner Mitglieder mit modernem Wohnraum zu fairen Preisen. Der überwiegende Teil der Spareinlagen wird vor Ort in den Wohnungsbestand der Genossenschaft - in Neubau oder Modernisierungen - investiert.

Spareinrichtung schafft Mehrwert für Mitglieder

Die SBV-Spareinrichtung hat sich hierbei auch als ergänzendes Instrument der Mitgliederbindung bewährt: Jeder Sparer, der sehen kann, wo sein Geld investiert wird, identifiziert sich

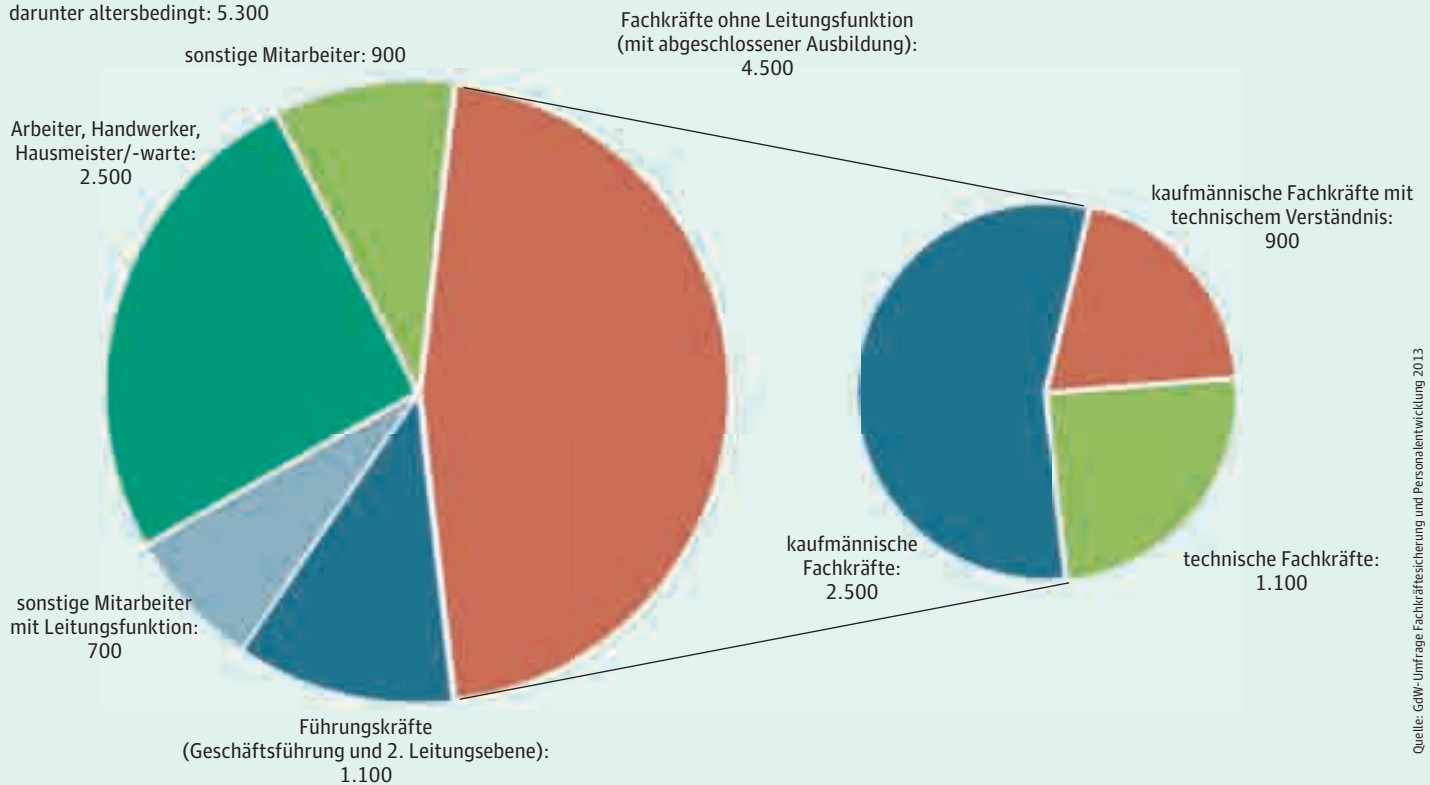
noch stärker mit „seiner“ Genossenschaft und trägt Werte der Unternehmenskultur nach draußen weiter.

Zuletzt wurde mit den Geldern ein Gebäude des SBV zu einer dringend benötigten Kindertagesstätte umgebaut. Die Investitionen des SBV in Modernisierung und Instandhaltung seines Wohnungsbestandes erhöhen gleichzeitig die Wohn- und Lebensqualität aller SBV-Mitglieder. Alle neuen, in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder erhalten außerdem ihre Dividendenzahlungen auf das genossenschaftseigene Sparkonto der Spareinrichtung und profitieren ebenfalls von attraktiven Zinsen; auch dies stärkt die Mitgliederbindung. „Wenngleich es in einer Niedrigzinsphase natürlich länger dauert, eine gewisse Rentabilität zu erreichen, soll unsere Spareinrichtung weiter wachsen. Wir werden für das Jahr 2013 eine knappe Million Euro Zinsen an unsere Mitglieder auszahlen und tun dies gerne, auch im Sinne unserer Mitgliederförderung“, sagt Jürgen Möller. Die zukünftige Herausforderung wird darin bestehen, weiterhin den Spagat zwischen attraktiven Zinsen und Rentabilität zu meistern.

Neu zu besetzende Stellen in den nächsten fünf Jahren

insgesamt: 9.700

darunter altersbedingt: 5.300



Quelle: GdW-Umfrage Fachkräftesicherung und Personalentwicklung 2013

Fachkräftemangel und -sicherung für die Zukunft

Welches Qualifikationsprofil braucht die Branche?

Die Personalentwicklung ist eine der zentralen Managementaufgaben - auch in der Wohnungswirtschaft. Angesichts alternder Belegschaften, eines schrumpfenden Arbeitskräftereservoirs und einer steigende Konkurrenz um die klugen Köpfe erhält die Gewinnung, die Aus- und Fortbildung sowie das Halten des Personals hohe Bedeutung. Aber wie, nach wem und welchen Qualifikationen sucht man? Eine Antwort.



Dr. Hans-Michael Brey
Geschäftsführender Vorstand
BBA - Akademie der
Immobilienwirtschaft e. V.
Berlin

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat Anfang Juni 2013 die Ergebnisse einer Umfrage mit dem Titel

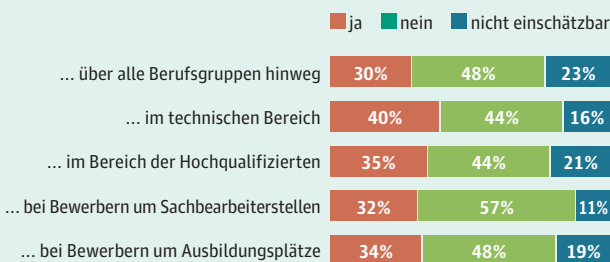
„Fachkräftesicherung und Personalentwicklung – Ergebnisse, Auswertung und Auswirkungen auf das Recruiting der Zukunft“ im GdW-Fachausschuss „Berufliche Bildung/Personalentwicklung“ vorgestellt. Befragt wurden die Mitgliedsunternehmen nach den bestehenden Maßnahmen und den Herausforderungen bei der Personalentwicklung und -rekrutierung sowie nach zu erwartenden Problemen in der Zukunft. Hinsichtlich der Ergebnisse gibt die Anzahl der neu zu besetzenden

Stellen Anlass zur Diskussion. So werden gemäß der Umfrage in den nächsten acht Jahren in den Unternehmen 15.422 Positionen (ca. 2.000 Stellen pro Jahr) zu besetzen sein.

Fachkräftemangel

In den kommenden fünf Jahren werden in den befragten Unternehmen 9.700 Stellen neu zu besetzen sein - 5.300 Stellen davon altersbedingt. Die überwiegende Zahl der offenen Stellen wird

DIE WOHNUNGSUNTERNEHMEN ERWARTEN EINEN (FACHKRÄFTE)MANGEL IN DEN NÄCHSTEN 5 JAHREN ...



Quelle: GdW-Umfrage Fachkräftesicherung und Personalentwicklung 2013

im kaufmännischen Bereich anfallen, hier werden 2.500 Personen gesucht werden. Dies scheint aber lösbar. Die größere Sorge, so die befragten Unternehmen, bereitet die Besetzung von Stellen in den technischen Abteilungen: 40% der befragten Unternehmen erwarten in den kommenden Jahren hier einen Mangel an Fachkräften. Bezogen auf den gesamten Personalbestand fällt diese Prognose mit 30% etwas niedriger aus, bildet aber keinen Anlass zur Entwarnung.

Somit stellt sich die Frage, ob es sich um einen für die Branche neuen Trend handelt? Die ist mit einem klaren „Nein“ zu beantworten!

- 38% der Befragten hatten in den vergangenen Jahren bei der Besetzung offener Stellen Schwierigkeiten.
- 32% der Befragten hatten teilweise und 6% hatten echte Schwierigkeiten, die Stellen adäquat zu besetzen.

- Bei 67% der Unternehmen fehlte es an qualifizierten Bewerbern.
- Und in 8% der Fälle lagen gar keine Bewerbungen vor.

Somit fehlten in 75% aller Fälle geeignete oder interessierte Bewerber. Rücken die Auszubildenden noch einmal dezidiert in den Fokus, so konnten 33% der Stellen nicht besetzt werden. Hingegen haben 67% der Unternehmen keine Probleme, die Ausbildungsplätze mit jungen Menschen zu besetzen. Ergo scheint es, an Nachwuchskräften zu mangeln.

Gründe und Handlungsstrategien

Nun mag es sein, dass die Wohnungswirtschaft immer noch mit ihrem Image kämpft; doch sind Themenvielfalt, geregelte Arbeitszeiten und ein stabiles Einkommen - neben einer hohen Arbeitsplatzsicherheit - nicht relevante Faktoren, um am

Markt als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden? Wo liegen also die Gründe dafür, dass sich zu wenige für eine Tätigkeit in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entscheiden?

Um auf diese Frage hinreichend präzise zu antworten, hilft ein Blick „über den Tellerrand“. Werden junge Menschen nach den begehrtesten Arbeitgebern befragt, wird eines sehr schnell deutlich: Branchen wie die Auto- oder die Pharmaindustrie, aber auch der Finanzsektor, gelten als attraktiver, da sie mit ausgeklügelten Personalentwicklungskonzepten locken. Gut ausgebildeten jungen Menschen wird nicht nur eine Ausbildung, sondern auch eine mittel-, wenn nicht gar langfristige Perspektive geboten - ein gewichtiger Grund, an dem der Rekrutierungshebel anzusetzen wäre.

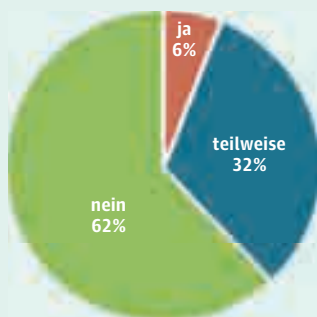
Fortbildung

Die heutigen Nachwuchskräfte fordern von ihren zukünftigen Arbeitgebern Fortbildungsmöglichkeiten. Für 60% von ihnen ist dies ausschlaggebend, wenn es um die Auswahl des zukünftigen Arbeitsplatzes geht.

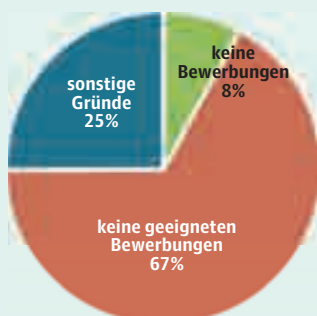
Laut jüngster GdW-Umfrage haben 31% der Mitgliedsunternehmen diese Entwicklung erkannt und verfügen über ein eigenes Fort- und Weiterbildungskonzept. Bei 19% der befragten Unternehmen ist ein systematisches Personalentwicklungskonzept im Einsatz. Beides gilt es perspektivisch auszubauen. Eine Erkenntnis, die sich scheinbar in der Branche durchsetzt. So haben 22% der Unternehmen Interesse daran, externe Expertise einzukaufen. ▶

HERAUSFORDERUNG STELLENBESETZUNG

Hatten Sie in der Vergangenheit Probleme bei der Besetzung offener Stellen?



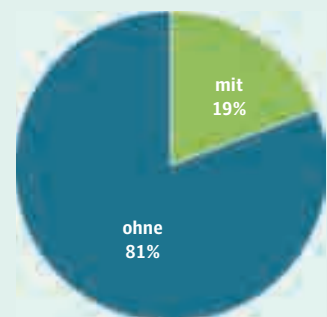
Warum konnten Stellen nicht besetzt werden?



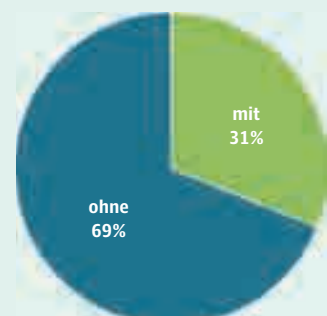
Quelle: GdW-Umfrage Fachkräftesicherung und Personalentwicklung 2013

PERSONALENTWICKLUNGS- UND FORTBILDUNGSKONZEPTE

Wohnungsunternehmen mit/ohne systematisches Personalentwicklungskonzept



Wohnungsunternehmen mit/ohne Fort- und Weiterbildungskonzept



Quelle: GdW Jahresstatistik 2010

Ausbildung

Im Gegensatz zu den positiven Trends im Bereich der Personalentwicklung erstaunt es, dass lediglich etwa ein Drittel der GdW-Mitglieder als Ausbildungsbetrieb tätig sind. Hier wäre mehr Engagement sicherlich sinnvoll. Die Ausbildung ist die berufliche Weichenstellung für die Zukunft. Zwar gibt es in der Immobilienwirtschaft immer mehr Quereinsteiger, jedoch gilt nach wie vor der Grundsatz: Wer bei einem Unternehmen eine Ausbildung durchläuft, bleibt - wenn auch nicht dem Unternehmen - so doch der Branche treu. Hier könnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von anderen Branchen lernen. So werden in der Automobilindustrie große Teile der Belegschaft von VW, BMW und Mercedes selbst ausgebildet. Und diese Investition zahlt sich aus. Mit Blick auf die sich seit einigen Jahren weiter reduzierende Jugendarbeitslosigkeit in der Bundesrepublik Deutschland bleibt somit festzustellen, dass die Beschäftigten im Alter von bis zu 35 Jahren in den Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gerade einmal einen Anteil von 18% ausmachen, während der Anteil dieser Altersgruppe bei den deutschen Erwerbstätigen insgesamt 29% beträgt.

Somit besteht für die Branche Handlungsbedarf. Hinzu kommt, dass ein spezifischer Mix unterschiedlicher Unternehmensformen und -größen die deutsche Wohnungswirtschaft prägt. Große, in prosperierenden Regionen angesiedelte Unternehmen bilden eine Familie mit teilweise kleinteiligen oder in schwierigen Märkten agierenden Betrieben. Infolge steigender Ansprüche an die Erneuerung der Wohnungsbestände, sich immer rascher verändernder Rahmenseetzungen durch die Europa- und Bundespolitik, sich wandelnder Mieterbedürfnisse oder wachsender Anforderungen von Finanzierungspartnern erwarten Experten - insbesondere für kleinere Unternehmen - einen steigenden Professionalisierungsdruck. Vielfach werden Zusammenschlüsse, Verbände, Kooperationen und Fusionen als ein probates Mittel gese-

AUFBAUSTUDIUM FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Masterstudiengang Business Administration in Real Estate Management (MBA)



Schon heute werden vielversprechende Nachwuchskräfte für die Aufgaben einer Führungskraft in der Immobilienbranche gesucht. Mit dem demografischen Wandel wird sich die Nachfrage noch verstärken. Ein von der Akademie der Immobilienwirtschaft (BBA) und der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) in Berlin ins Leben gerufenes MBA-Studium bildet nun Führungskräfte aus, die als Allrounder fachübergreifend und vernetzt arbeiten. Das fachübergreifend ausgerichtete MBA-Studium ist als Aufbaustudium angelegt und vermittelt Wissen in allen relevanten Bereichen der Immobilienwirtschaft. Es richtet sich an Absolventen unterschiedlicher Studiengänge wie Architektur, Betriebswirtschaft oder Geisteswissenschaften, die bei Immobilienunternehmen, Banken, Wirtschaftsprüfungsfirmen oder freiberuflich arbeiten.

Der sehr stark praxisbezogene Studiengang ist berufsbegleitend konzipiert und auf vier Semester angelegt. In den ersten drei Semestern wechseln Präsenzphasen mit Zeiten des Selbststudiums ab. Das selbständige Lernen wird von einer internetbasierten Lernplattform unterstützt, auf die jederzeit zugegriffen werden kann. Die Präsenzphasen sind so eingerichtet, dass den Teilnehmern ausreichend Zeit bleibt, neben ihrem Studium einem anspruchsvollen Beruf nachzugehen. Ein Auslandsaufenthalt bei europäischen Immobilienunternehmen soll den Teilnehmern einen Blick hinter die Kulissen des internationalen Immobilienmarktes verschaffen. Das vierte Semester dient dann der Masterarbeit. Der Masterstudiengang wurde von der Foundation for International Business Administration Accreditation (FIBAA) bis zum Jahr 2017 akkreditiert und entspricht den Kriterien des European Quality Links (EQUAL).

Weitere Informationen: www.bba-campus.de

hen. Innerhalb dieser Verbände sollte zukünftig ebenso ausgebildet werden, um auf die vielfältigen Anforderungen des Marktes mittel- und langfristig eine adäquate Antwort geben zu können.

Rekrutierung und Verjüngung

Daraus folgen zwei Notwendigkeiten: Das in den Betrieben benötigte Personal in den kommenden Jahren am Markt zu rekrutieren sowie die Belegschaft zu verjüngen. Von diesem Verjüngungsprozess und dem Umstand, dass es einen Wettbewerb um Absolventen geben wird, in dem die Ausbildung zum Facharbeiter mit der Hochschulaus-

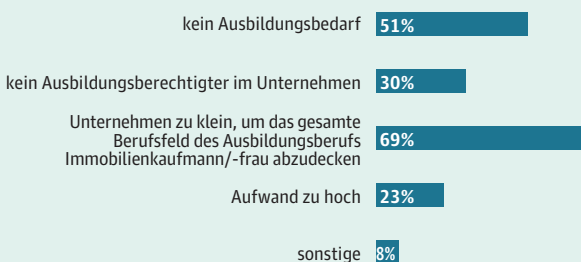
bildung konkurriert, wird die Branche besonders betroffen sein, da eine akademische Ausbildung nicht zwingend notwendig ist. Denn aktuell sind es die Spezialisten, die Facharbeiter, welche die Bestände mithilfe von intelligenten IT-Strukturen managen. Momentan liegt der Anteil bei etwa 59%. Diese Gruppe setzt sich aus Experten zusammen, z. B. Wohnungs- und Immobilienverwalter, Bürokaufleute oder auch IT-Administratoren. Bei den Beschäftigten mit Leitungs- oder Spezialistenfunktionen, z. B. Prokuristen oder Abteilungsleitern, liegt die Akademikerquote bei ca. 41%. Hiervon verfügen 29% über eine wohnungswirtschaftliche Zusatzausbildung.

Mitarbeiter qualifizieren

Die von der Politik eingeforderte Akademisierung wird dazu führen, dass die Branche die sich aus der Höherqualifizierung ergebenden Chancen sukzessive nutzen wird. Stellenprofile werden auf den Prüfstand gestellt und strukturelle Veränderungen, die sich aufgrund technologischer und nachfragezentrierter Veränderungen ergeben, erfolgreich gewichtet werden. Dies nützt Mitarbeitern und Unternehmern gleichermaßen. Hieraus aber zu schließen, dass die Branche nur noch Akademiker benötigt, wäre grundlegend falsch.

WARUM WOHNUNGSUNTERNEHMEN NICHT AUSBILDEN

Häufigkeiten der genannten Gründe bei den Wohnungsunternehmen, die nicht ausbilden



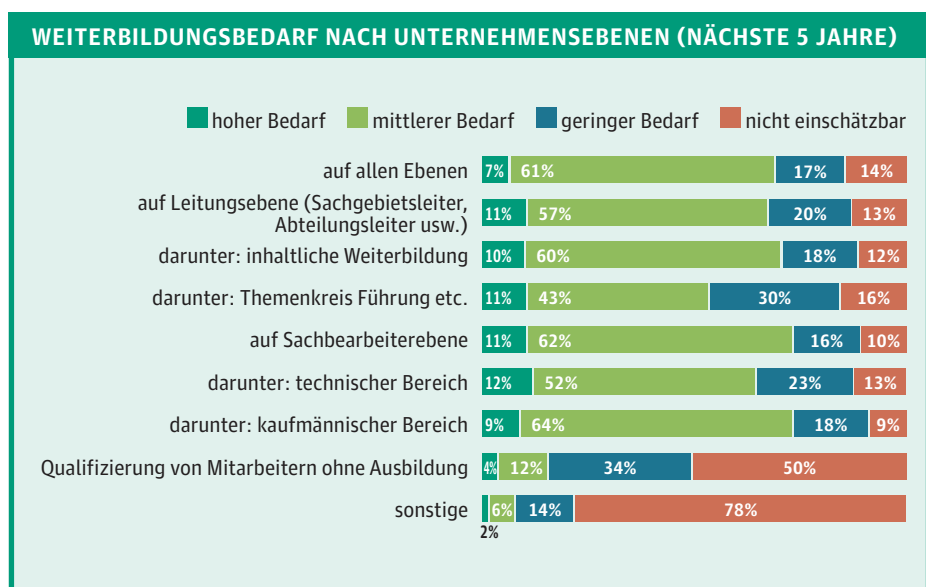
Quelle: GdW-Umfrage Fachkräftesicherung und Personalentwicklung 2013

Facharbeiter wie Akademiker werden gleichermaßen benötigt.

Nachzudenken ist daher über eine kontinuierliche Aus- und Weiterbildung beider Personengruppen. Diese wird technische, betriebswirtschaftliche oder auch juristische und soziale Themen ebenso umfassen, wie die sog. „Softskills“. Beide Gruppen müsse im Sinne der Unternehmen in die Lage versetzt werden, operative wie auch strategische Entscheidungen fällen zu können, um die Unternehmen wettbewerbsfähig zu halten.

Fazit

Somit bleibt festzuhalten, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft über ein großes Potenzial verfügt, Menschen aller Altersgruppen für sich zu begeistern und an sich zu binden. Jungen Menschen können gleichermaßen mittel- wie langfristige Perspektiven aufgezeigt werden, die sich an der Ausbildung zum Facharbeiter wie zum Akademiker orientieren. Dieses Potenzial sollte die Branche in den kommenden Jahren verstärkt in die Waagschale werfen, um als attraktiver Wirtschaftszweig wahrgenommen zu werden. Gelin-



Quelle: GdW-Umfrage Fachkräftesicherung und Personalentwicklung 2013

gen wird dies nur, wenn die bestehenden Qualitäten, die in ihrem Mix einzigartig sind, nicht nur weiter in den Unternehmen ausgebaut, sondern auch offensiv kommuniziert werden. Hierzu zählen sowohl externe, wie z. B. Gehalt, persönliche Entwicklungs- und Aufstiegsmöglichkeiten, als

auch interne Anreizsysteme, wie z. B. eine familienfreundliche Unternehmenskultur. Somit bleibt Personalentwicklung eine der zentralen Managementaufgaben der verantwortlichen Entscheider in den Wohnungsunternehmen – egal, welcher Größe, Herkunft oder Unternehmensform! ■



Quelle: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Teamspirit beim Segeltraining

1. Kieler Immobiliendialog

Junge Führungskräfte erobern neue Horizonte

Der 1. Kieler Immobiliendialog hat neue Maßstäbe in der Aus- und Weiterbildung von Führungskräften für die deutsche Immobilienwirtschaft gesetzt: Mit innovativem Konzept, renommierten und authentischen Experten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik sowie 16 hoch motivierten Teilnehmern endete die außerordentliche Seminarwoche unter Segeln mit der erfolgreichen Eroberung neuer Horizonte - an Land und auf dem Wasser.



Tatjana Pokorny
freie Journalistin
Hamburg

„Wissenschaft, Wirtschaft und Werte“ - unter diesem Motto stand der gemeinsam von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), dem Verband norddeutscher

Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) und Kabel Deutschland initiierte Branchengipfel für die nächste Generation der Führungskräfte.

Mitgeprägt haben die exklusive fünftägige Fortbildungsakademie unter Segeln drei Schirmherren im Namen der Gastgeber: Prof. Dr. Hansjörg Bach, Prorektor der HfWU, VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege und Dr. Manuel Cubero, Vorstandsmitglied der Kabel Deutschland Holding.

Inspiriert und motiviert von der Weisheit, dass „Wind und Wellen immer auf der Seite des bes-

seren Seefahrers sind“, ist die Initiative „Kieler Immobiliendialog“ als anspruchsvolle Fortbildung mit viel „Mehrwert“ konzipiert worden. Parallel zu den Workshops an Land absolvierten alle Teilnehmer im Olympiarevier vor Kiel einen Segelkurs mit abschließender Regatta.

Das Hauptziel der Workshops an Land im Olympiazentrum Kiel-Schilksee: nachhaltige Unterstützung für den Nachwuchs, der auch abseits der üblichen Ausbildungspfade gefördert und gefordert werden soll.

Die Initiatoren: Andreas Daferner,
Prof. Dr. Hansjörg Bach und Carsten Jeschka



Das Konzept kam gut an. Prof. Bach: „Zunächst einmal muss ich den Veranstaltern das Kompliment machen, dass sie den Mut hatten, diesen Dialog aus der Taufe zu heben. Das war Lernen nicht nach Schulbüchern, sondern ganz real. Wir hatten uns bei der Planung mit Blick auf die Experten bewusst entschieden, sie nur kurze Impulsvorträge halten zu lassen. Wir wollten den intensiven Dialog. Daher gab es keine klassischen Referenten, ja nicht einmal Tische...“

Während die Teilnehmer in Workshops zu Themen wie „Verantwortung: Lust und Last“, „Unternehmensführung: Stil- oder Grundsatzfrage“, „Compliance-Regelungen in einem Wohnungsunternehmen: Alibi oder zwingende Notwendigkeit“ und „Investitionen in Stadtentwicklung, Städtebau und Wohnungswesen: die Rolle des Staates“ mit den erfahrenen Managern intensiv diskutierten und tiefe Einblicke in die Führungsebenen der Immobilienwelt gewannen, saßen sie gemeinsam mit ihren Mentoren im Kreis. „Es gab Teilnehmer und Gesprächspartner, keine Referenten“, erklärt Prof. Bach den Grundgedanken des 1. Kieler Immobiliendialogs.

Höchstes Lob gab es von ihm an die 16 Kommilitonen. „Ich bin sicher, dass alle Teilnehmer hier einmal erstklassige Führungskräfte sein werden. Für sie war dieser Dialog von allergrößter Bedeutung. Die Gruppe hat mich sehr positiv überrascht. Alle Teilnehmer hat besonders ausgezeichnet, dass sie nicht nur ihre professionellen Fähigkeiten optimieren wollten, sondern ihr Denken und Handeln im Kontext der Verantwortung für die Menschen innerhalb der Unternehmen und deren Quartiere behandelt haben. Von philosophischen Gedanken wollen wir nicht sprechen, den erreichten Tiefgang hatten wir aber nicht erwartet.“

Über die Form sei dem Nachwuchs die Scheu vor den „Big Shots“ aus der Branche genommen worden. Er sei begeistert vom direkten Umgang aller miteinander gewesen. „Alles sollte spielerisch aussehen. So haben wir die Mission mehr als erfüllt.“



Regattatraining: Theorie muss sein

Netzwerk nutzen

Stolz und strahlend nahmen die 16 Teilnehmer am Ende des Dialogs ihre Regattapreise und Diplome für ihre denkwürdige Doppelausbildung entgegen. Helmut Knüpp, Vizepräsident der Handelskammer zu Kiel und Vorstandsvorsitzender der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein e. G., riet dem Talent-Team zum Abschied: „Nutzen Sie die Chance dieses Netzwerkes und machen Sie weiter so: Nehmen Sie Ihr Selbstbewusstsein mit auf Kurs Zukunft.“

Die vertrauensvolle Atmosphäre war es, die manch einen gestandenen Manager für die Dialog-Idee begeisterte. Sebastian Merkle, nach erfolgreicher Karriere in London heute geschäftsführender Vorstand der Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg, sagte: „Bei manchen Antworten der Redner hätte man eine Stecknadel fallen hören können, so gebannt wurde den Erzählungen gelauscht. Man hatte auch das Gefühl, dass man unter befreundeten Kollegen zusammensaß, die einem wirklich etwas für die eigene Karriere mitgeben wollten.“ Merkles Botschaft an die nächste Generation: „Schaut auch links und rechts der großen Namen. Ein kleineres kommunales Unternehmen bietet eine tolle Herausforderung und man kann auch dort wirklich etwas bewegen.“

Lebenslanges Lernen

Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzende der GEWOBA AG in Bremen, greift das Konzept in seiner Bilanz

noch einmal auf: „Der Kieler Immobiliendialog ist ein einzigartiges Format für junge Führungskräfte. Die Initiatoren sind zu der Idee und Durchführung zu beglückwünschen. Mir haben Offenheit, Interesse und Engagement der Teilnehmer gut gefallen. Dazu beigetragen hat auch die gute Wahl der Lokation: Sie war besonders, aber nicht affektiert.“ Stubbes Rat an die Aufsteiger: „Life long learning! Bleiben Sie offen für Neuerungen, die in dem Jahrtausende alten Arbeitsgebiet Wohnen immer wieder passieren.“

Dr. Bernd Hunger vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sagte: „Das Gesprächsformat hat mir sehr gefallen. Prof. Bach hat glänzend und dabei zurückgenommen agiert. Ich fand gut, dass die ‚schwergewichtigen‘ Gäste nur kurze Inputs und Statements gaben, bevor miteinander gesprochen und diskutiert wurde. Diese Veranstaltung sollte es auch in Zukunft geben. Denn ich bin der Meinung, dass junge Immobilienfachleute unbedingt über gesellschaftliches Kontextwissen verfügen sollten und nicht nur die ökonomische Seite des Berufs kennen.“

Ausblick

Der Erfolg der Initiative hat die Ideen- und Impulsgeber überzeugt, den neuen Dialog zum festen Branchenereignis werden zu lassen. Andreas Daferner und Carsten Jeschka haben die Folgeauflage bereits im Visier.

Der 2. Kieler Immobiliendialog findet **2014 vom 4. bis 9. Juli** statt. Andreas Daferner (VNW) und Carsten Jeschka (Kabel Deutschland) hatten vor rund zehn Jahren bereits erfolgreich die Lerninsel Juist für den VNW und die Aareon AG ins Leben gerufen, die in diesem Jahr ihr Jubiläum feiert. ■



Weitere Informationen:
www.kieler-immobilien-dialog.de

Interview mit Vorstandsvorsitzender Erika Müller-Finkenstein

„Wir pflegen einen kooperativen Führungsstil.“



Quelle: hwg eG

Die Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg eG ist einer der größten Anbieter von Wohnungen im Ennepe-Ruhr-Kreis. Das Unternehmen existiert seit 1899 und bewirtschaftet derzeit rund 4.100 eigene Wohnungen. Das Unternehmen bietet seinen Mitarbeiterinnen und Mietarbeitern vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten und fordert und fördert Eigenverantwortung.

Auf welchen Zeitraum ist Ihre Personalplanung angelegt?

Die konkrete Personalplanung reicht über fünf Jahre. Ein Altersteilzeitmodell für zehn Mitarbeiter befindet sich zurzeit in der Abwicklungsphase und erstreckt sich über einen Zeitraum von acht Jahren.

Über welche Ressourcen rekrutieren Sie Mitarbeiter?

Zunächst schauen wir natürlich auf die Potenziale unserer eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Außerdem nutzen wir gängige Internetportale und Fachzeitschriften für die Wohnungswirtschaft. Wenn wir für einen kürzeren Zeitraum Mitarbeiter suchen, wenden wir uns an Personalberatungsunternehmen oder durchaus auch an die Agentur für Arbeit.

Wie hoch ist die Ausbildungsquote?

In den letzten drei Jahren lag die Quote bei rund 12%, sie wird sich aber auf rund 8% einpendeln. Damit bilden wir über Bedarf aus.

Gibt es Anreize zur Mitarbeiterbindung?

Welche sind das?

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten in einem guten Arbeitsumfeld mit moderner Arbeitsplatzgestaltung. Wir pflegen einen kooperativen Führungsstil und binden unsere Mitarbeiter in strategische Entscheidungsprozesse

ein. Menschlichkeit, Offenheit und Toleranz sind Unternehmenswerte, die ganz wesentlich zur Mitarbeiterbindung beitragen. Wir fördern und fordern die Eigenverantwortung. Unser Unternehmensimage hat sich dank unserer Mitarbeiter nachhaltig verbessert und ist ebenfalls ein wichtiger Anreizträger.

Neben dem Arbeitsumfeld bieten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine Vielzahl von monetären, zeitlichen und gesundheitsrelevanten Anreizen und Vergünstigungen. Hier ein kurzer Auszug:

Wir ermöglichen eine flexible und eigenverantwortliche Gestaltung der Arbeitszeit innerhalb eines vorgegebenen Arbeitszeitrahmens.

Wir fördern nebenberufliche Studiengänge von Relevanz. Wir leisten über den Tarifvertrag hinausgehende Gehaltszahlungen (14 Gehälter, Prämien- und Sonderzahlungen). Beruflich gestellte Smartphones dürfen auch begrenzt privat genutzt werden. Wir gewähren Mitarbeiterdarlehen und einen 15%igen Mietnachlass bei Anmietung einer hwg-Wohnung. Darüber hinaus beteiligen wir uns an den Kosten von Maßnahmen zur Gesundheitsförderung.

... und natürlich darf der Spaß nicht zu kurz kommen. Auch hier gibt es Team- und Spaßanreize für einzelne Teams bzw. für die gesamte Belegschaft, Sponsoring von Sport-Events (z. B. Drachenbootrennen, Fußballturnier, Firmenlauf), Sommerfeste, Weihnachtsfeiern sowie Erlebnisparkbesuche.

Was zeichnet eine gute Personalplanung aus?

Wir glauben, eine vorausschauende und zielgerichtete Planung berücksichtigt sowohl wohnungswirtschaftliche Veränderungen als auch unternehmerische und insbesondere persönliche Entwicklungen.

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

Die definierte Unternehmenskultur beantwortet zunächst die übergeordnete Frage nach dem Umgang miteinander beim Erreichen der Unternehmensziele. Sie ist das entscheidende Kriterium, wenn es um den Rahmen, also das WIE der Zusammenarbeit geht. Durch eine nachhaltige Personalentwicklung entwerfen wir gemeinsam mit erfahrenen Personalberatungsunternehmen Coaching-Modelle, die sich intensiv mit Kompetenzen und Ressourcen des Mitarbeiters in Bezug auf Fachwissen, persönlichen Eigenschaften und Verhalten beschäftigen.

Eine wiederkehrende 360°-Analyse mit Mitarbeiter-Interviews versetzt Vorgesetzte und Mitarbeiter in die Lage, eine objektive Beurteilung von Leistungen und Potenzialen aus der Perspektive derjenigen zu erhalten, mit denen sie im Berufsalltag zusammenarbeiten. Regelmäßige Entwicklungs- und Feedback-Gespräche tragen als Chance zur Potenzialanalyse bei.

Gibt es ein definiertes Budget für Mitarbeiterqualifizierungsprogramme?

Wir unterscheiden zwischen individueller und abteilungs- bzw. belegschaftsübergreifender Mitarbeiterqualifizierung. Jedem Mitarbeiter steht ein individuelles Fachseminarbudget von rund 500 € pro Jahr zur Verfügung. Zusätzlich stellen wir, bei einer Mitarbeiterzahl von 50, ein Jahresbudget von 50.000 € für Persönlichkeitsentwicklungs-Coachings und für Fach- bzw. Führungsseminare bereit.

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

Persönlichkeitsförderung und Förderung der Fach- bzw. Führungskompetenz durch:

- Coaching-Modelle (Persönlichkeit, Führungsqualifikation)
- ständige Fort- und Weiterbildung (Fachwissen)
- Karriereplanung für High Potentials
- sozialpsychologische Unterstützung in belastenden beruflichen Situationen
- Ausbildung nach strukturiertem Ausbildungsplan, duale Ausbildung, verkürztes Ausbildungsmodell, Simulationstraining zur Prüfungsvorbereitung

Mit dem Zentrum „Bildung und Beruf Michaelshoven gGmbH“ haben wir einen kompetenten Partner, dessen Maßnahmen weit über das gesetzlich vorgeschriebene betriebliche Eingliederungsmanagement hinausgehen. Ziel ist eine frühzeitige und präventive Intervention durch Einzelfallmanagement.

Gemeinsam mit betroffenen Mitarbeitern werden schrittweise Perspektiven erarbeitet, um sie wieder in den Arbeitsalltag zu integrieren sowie Veränderungsbereitschaft und Situationsbewusstsein als Chance zu sehen. Durch diese fachkundige und emphatische Begleitung sowie einer finanziellen Unterstützung durch die hwg versuchen wir, leistungseingeschränkten Mitarbeitern wieder eine sinnerfüllte Arbeits- und Lebensperspektive zu geben.

Werden diese Programme von den Mitarbeitern angenommen?

Der überwiegende Teil unserer Belegschaft nimmt diese Programme sehr gern in Anspruch. Wir glauben, dass wir damit zeigen, wie wichtig uns jeder Einzelne ist.

Wir entnehmen unseren Befragungen, dass sich zumindest der überwiegende Teil unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen wohl und anerkannt, aufgehoben und ernst genommen fühlt. Das macht sie zu zufriedenen und engagierten Menschen im Berufsalltag.

In welchen Intervallen werden die Personalentwicklungspläne überprüft und angepasst?

In jährlichen Abständen. Falls erforderlich, nehmen wir in Abstimmung mit unserem Betriebsrat unterjährige Anpassungen vor.

Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?

Aufgrund des Altersteilzeitmodells haben wir das durchschnittliche Alter auf 35 Jahre verjüngt. Für unsere Mitarbeiter im Alter von 50+ schaffen wir individuelle Lösungen, die gemeinsam mit den jeweiligen Mitarbeitern, Betriebsrat und Führungsperson entwickelt werden.

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

Wir haben ein überaus flexibles Arbeitszeitmodell, das es ermöglicht, Familie und Beruf in Einklang zu bringen. Außerdem ist ein Sabbatical-Programm in Planung, das sich über einen Zeitraum von drei Monaten pro Mitarbeiter erstreckt. Durch die Kampagne „Beruf und Pflege“ (eine Landesinitiative für die Vereinbarkeit von Beruf und Pflege), bei der wir seit einem Jahr führend sind, erarbeiten wir mit betroffenen Mitarbeitern individuelle Lösungen.

Welche Möglichkeiten offeriert Ihr Unternehmen zum Thema Work-Life-Balance?

Wir bieten Inhouse-Seminare zum Thema Stressbewältigung sowie Kurzworkshops zu aktuellen Gesundheitsthemen mit dem Betriebsarzt an. Eine Physiotherapeutin ist wöchentlich in unserem Hause für unsere Mitarbeiter da. Außerdem haben wir einen „Wellness-Raum“ eingerichtet, in dem zukünftig Entspannungsübungen und -seminare angeboten werden.

In welchen Intervallen werden Mitarbeiterbefragungen durchgeführt?

Eine erste Mitarbeiterbefragung fand im Jahr 2002 statt. Inzwischen streben wir an, jährlich eine Befragung durchzuführen.

Für welche Aufgabenfelder wird es zukünftig schwieriger, Personal zu rekrutieren?

Wir erwarten Ressourcen-Engpässe für qualifiziertes Führungspersonal und das Projektmanagement. Hinsichtlich der Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann können wir uns bisher noch über Initiativbewerbungen freuen.

Das Interview führte Alexandra May, freie Immobilienjournalistin, Wiesbaden





DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen
in der DW 12/2013 ist am
29. Oktober 2013.
Ansprechpartnerin: Michaela Freund
Tel.: 0931 2791-777
stellenmarkt@haufe.de



**Jede Woche die aktuellsten
Informationen
zur Wohnungswirtschaft**

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

STELLENANGEBOTE

MIETRECHT

BGB §§ 535, 536

**Schimmelbildung in der Wohnung;
Minderung**

1. Dem Vermieter obliegt nach der so genannten Gefahrkreisstheorie der Beweis, dass der Schimmel nicht auf bauseitige Ursachen zurückzuführen ist.
2. Wenn der schriftliche Mietvertrag zum Lüftungsverhalten keine zusätzlichen Vereinbarungen enthält, so ist das übliche Lüftungsverhalten vom Mieter geschuldet.
3. Es kommt nicht auf die abstrakte Betrachtung an, ob Feuchteschäden überhaupt durch Wohn- und Lüftungsverhalten vermieden werden können, sondern vielmehr darauf, ob dem Mieter im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs ein derartiges Wohnverhalten überhaupt zumutbar ist.

LG Konstanz, Urteil vom 20.1.2012, 61 S 217/12

Bedeutung für die Praxis

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs obliegt dem Vermieter nach der sogenannten Gefahrkreisstheorie der Beweis, dass der Schimmel nicht auf bauseitige Ursachen zurückzuführen ist. Der Vermieter muss also den Beweis führen, dass aus technisch-handwerklicher Sicht auszuschließen ist, dass der Schimmel auf die Bausubstanz zurückzuführen ist und nicht etwa muss der Mieter beweisen, dass der Schimmel auf die Bausubstanz zurückzuführen ist. Erst wenn der Vermieter diesen Beweis geführt hat, muss der Mieter beweisen, dass der Schimmel nicht durch sein vertragswidriges Heiz- und Lüftungsverhalten entstanden ist. Es kommt nicht auf die abstrakte Betrachtung an, ob Feuchteschäden überhaupt durch Wohn- und Lüftungsverhalten vermieden werden können, sondern vielmehr darauf, ob den Mietern im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs ein derartiges Wohnverhalten überhaupt zumutbar ist. Vorliegend lag der Fehler des Mietobjekts, der die Mieter zur Minderung berechtigte, darin, dass die Wohnung Mängel aufweist, welche durch übliches Wohnverhalten nicht mehr vermieden werden können. Der schriftliche Mietvertrag enthält zum Lüftungsverhalten keine zusätzlichen Vereinbarungen, so dass es auch keiner Entscheidung bedarf, ob entsprechende Regelungen zulässig wären. Geschuldet ist das übliche Lüftungsverhalten. Von ausschlaggebender Bedeutung für die Entscheidung des Rechtsstreits ist daher, welche Anforderungen an das Lüften und das Heizverhalten eines Mieters zu stellen sind. Hinsichtlich des Lüftungsverhaltens gelangte das erkennende Gericht zu der Auffassung, dass höchstens eine tägliche Lüftung von 3-mal gefordert werden konnte.



Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 566, 566e

**Erwerberansprüche
bei einer vermieteten Immobilie**

Der Erwerber einer vermieteten Immobilie kann den Zahlungsverzug des Mieters hinreichend sicherstellen, wenn er dem Mieter mit der Mitteilung vom Vermieterwechsel eine Abschrift des notariellen Kaufvertrags, eine Kopie des aktuellen Grundbuchsatzzugs oder eine Mitteilung des ursprünglichen Vermieters nach § 566e BGB ►

INHALT

MIETRECHT

- 85 BGB §§ 535, 536
Schimmelbildung in der Wohnung; Minderung
- 85 BGB §§ 566, 566e
Erwerberansprüche bei einer vermieteten Immobilie
- 86 BGB §§ 313, 558
Mieterhöhung bei Abweichung zwischen tatsächlicher und vereinbarter Wohnfläche
- 86 BGB § 550
Umdeutung einer fristlosen Kündigung

WEG-RECHT

- 86 WEG § 22; BGB § 1004
Aufbringen stattlicher Findlinge als bauliche Veränderung?
- 87 ZVG § 10 Abs. 1 Nr. 2
Vorrecht der Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung
- 87 WEG §§ 15 Abs. 2, 16 Abs. 3 u. Abs. 4, 48 Abs. 4
Verweigerung der Reparaturen an der Gemeinschaftswaschmaschine
- 87 WEG §§ 24, 27 Abs. 2 Nr. 2
Befugnis zur Rechtsanwaltsbeauftragung durch Verwalter
- 87 BGB § 1004, WEG §§ 14, 15 Abs. 3
Auslegen von Tierfutter im Garten- und Terrassenbereich

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

zukommen lässt. Grundsätzlich trägt der Mieter das Risiko, dass das Sozialamt die Mietzinszahlungen nicht rechtzeitig an den gemäß § 566 BGB in das Mietverhältnis eingetretenen Erwerber, sondern weiterhin an den früheren Vermieter leistet.

AG Bremen, Urteil vom 2.5.2013, 9 C 565/12

Bedeutung für die Praxis

Das Gericht zeigt mehrere Wege auf, die den Mieter verpflichten, nunmehr an den Erwerber als neuen Vermieter die Mietzahlung selbst oder durch Dritte zu leisten. Da der Erwerber nicht schon mit dem notariellen Kaufvertrag, sondern erst mit Grundbucheintragung kraft Gesetzes (§ 566 BGB) zum neuen Vermieter wird, bietet es sich als Optimallösung an, dem Mieter einen Auszug aus dem Kaufvertrag vorzulegen, der den Zeitpunkt der wirtschaftlichen Übergabe nennt, nebst Erklärung des Veräußerers, dass ab diesem Tage die Miete an den Erwerber zu zahlen sei (vgl. § 566e BGB). Der Mieter muss seiner Hausbank oder dem Sozialamt Mitteilung vom Vermieterwechsel machen. Zwar wäre ein Untätigbleiben der Behörde - verzögerte Bearbeitungszeiten - dem Mieter nicht ohne Weiteres zuzurechnen, da das Sozialamt nicht als Erfüllungsgehilfin des Mieters handelt (BGH NJW 2009, 3781: für verzögerte Zahlung seitens der Behörde, LG Wiesbaden WuM 2012, 623); dies gilt jedoch erst für die Zeit ab Zugang der o. g. Mitteilung.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



BGB §§ 313, 558

Mieterhöhung bei Abweichung zwischen tatsächlicher und vereinbarter Wohnfläche

1. Für das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ist grundsätzlich die vertraglich vereinbarte Wohnfläche maßgeblich, auch wenn die tatsächliche Wohnfläche darüber hinausgehen sollte (vgl. BGH, 23. Mai 2007, VIII ZR 138/06, NJW 2007, 2626).
2. Weicht die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10% von der vertraglich vereinbarten Fläche ab, kommt für den Vermieter unter Zugrundelegung der Grundsätze des Kalkulationsirrtums und der Störung der Geschäftsgrundlage eine Mieterhöhung auf Grundlage der tatsächlichen Wohnfläche in Betracht. Ein Kalkulationsirrtum liegt aber dann nicht vor, wenn sich der Vermieter (hier: einer Doppelhaushälfte) bei Abschluss des Vertrages über die tatsächliche Wohnfläche nicht geirrt, sondern in Kenntnis des Dachgeschosses und der darauf entfallenden Flächen allein die auf das Erdgeschoss entfallende Fläche zum Gegenstand der mietvertraglichen Vereinbarung erhoben hat.

LG Berlin, Urteil vom 22.3.2013, 63 S 298/12

Bedeutung für die Praxis

Eine Berücksichtigung der tatsächlich größeren Wohnfläche in Abweichung zur vertraglichen Vereinbarung ist in der Regel auch bei einer Abweichung um mehr als 10% ausgeschlossen. Solche Vereinbarungen zulasten des Vermieters lässt die Rechtsprechung zu, statt auf die tatsächliche Wohnungsgröße abzustellen (vgl. dazu Börstinghaus, Flächenabweichungen, 2012, Rn. 672 ff.).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



BGB § 550

Umdeutung einer fristlosen Kündigung

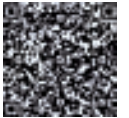
Eine Umdeutung einer fristlosen in eine ordentliche Kündigung ist dann zulässig und angebracht, wenn - für den Kündigungsgegner erkennbar - nach dem Willen des Kündigenden das Vertragsverhältnis in jedem Falle zum nächstmöglichen Termin beendet werden soll. Eine Bestimmung in einem Mietvertrag über den Beginn des Mietverhältnisses genügt dann der Schriftform des § 550 BGB, wenn die Kriterien, an die die Vertragsparteien den Vertragsbeginn knüpfen, dessen eindeutige Bestimmung ermöglichen.

BGH, Urteil vom 24.7.2013, XII ZR 104/12

Bedeutung für die Praxis

Wegen der unterschiedlichen Rechtsfolgen ist eine fristlose Kündigung nicht in jedem Falle in eine ordentliche Kündigung umzudeuten, falls die strengereren Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nicht vorliegen. Eine Umdeutung ist aber dann zulässig und angebracht, wenn - für den Kündigungsgegner erkennbar - nach dem Willen des Kündigenden das Vertragsverhältnis in jedem Falle zum nächstmöglichen Termin beendet werden soll. Trotzdem ist es sicherer, neben der fristlosen Kündigung ausdrücklich eine ordentliche Kündigung hilfsweise auszusprechen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG-RECHT

WEG § 22; BGB § 1004

Aufbringen stattlicher Findlinge als bauliche Veränderung?

Das Aufbringen der stattlichen Findlinge stellt eine bauliche Veränderung dar. Eine bauliche Veränderung ist jede Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums. Auf die konkrete technische Ausführung kommt es insoweit nicht an.

AG Oberhausen, Urteil vom 9.7.2013, 34 C 94/12

Bedeutung für die Praxis

Eine bauliche Veränderung ist auch ohne Substanzeingriffe denkbar. Nach LG Hamburg (ZMR 2013, 739) und OLG Hamburg (ZMR 2005, 394) kann der Neuanstrich der rückwärtigen Fassade, der in der Weise erfolgt, dass anstatt der bisherigen einheitlichen und unauffälligen Farbgebung nunmehr die Balkone und die sie stützenden Pfeiler mit einem kräftigen Farbton farblich abgesetzt werden, eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung darstellen. Selbst der bloß teilweise neue und auffällige Anstrich von nach außen sichtbaren Bauteilen reicht aus. Wenn die - ggf. nur teilweise - neue Farbgebung eine störende/negative Veränderung des architektonisch-ästhetischen Gesamteindrucks der Fassade als Ganzes herbeiführt, so müssen die übrigen Wohnungseigentümer dies nicht hinnehmen, sondern können Beseitigung verlangen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



ZVG § 10 Abs. 1 Nr. 2

Vorrecht der Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung

Das in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG enthaltene Vorrecht begründet kein dingliches Recht der Wohnungseigentümergeinschaft.

BGH, Urteil vom 13.9.2013, V ZR 209/12

Bedeutung für die Praxis

Nach dieser Ansicht des BGH entsteht – ganz anders als die bisher h. M. (vgl. zuletzt LG Heilbronn, ZMR 2013, 304) annahm – im Umfang des Vorrechts gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG doch kein dingliches Recht an dem Wohnungseigentum. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG soll keine allgemeine dingliche Haftung des Wohnungseigentums begründen, die wie ein Grundpfandrecht ohne Eintragung einzuordnen wäre. Konsequenz: Ein Erwerber, der nicht Hausgeldschuldner ist, ist auch nicht im Umfang des Vorrechts zur Duldung der Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums verpflichtet.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 15 Abs. 2, 16 Abs. 3 u. Abs. 4, 48 Abs. 4

Verweigerung der Reparaturen an der Gemeinschaftswaschmaschine

Ein Beschluss der Wohnungseigentümer, wonach auf Kosten der Gemeinschaft keine weiteren Reparaturen an der Gemeinschaftswaschmaschine durchgeführt werden sollen und den Wohnungseigentümern und Mietern von Wohnungseigentum, von denen die Waschmaschine bisher genutzt wurde, gestattet wird, die Waschmaschine auf eigene Kosten zu betreiben, wobei die genauen Modalitäten durch die Beteiligten noch geklärt werden sollen, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

AG Kassel, Urteil vom 8.11.2011, 803 C 4518/11

Bedeutung für die Praxis

Selbst wenn der angegriffene Beschluss im Ergebnis nicht auf eine unzulässige Entfernung der Waschmaschine hinauslief, wenn die nutzenden Wohnungseigentümer künftige Reparaturen ablehnen, ist er keinesfalls zu verallgemeinern. So entspricht es z. B. keineswegs ordnungsmäßiger Verwaltung, die Kosten für die Verkehrssicherheit von Spielplätzen und die Funktionsfähigkeit der Heizanlage qua Mehrheitsbeschluss den nutzenden Eigentümern zu übertragen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 24, 27 Abs. 2 Nr. 2

Befugnis zur Rechtsanwaltsbeauftragung durch Verwalter

1. Nach Erhebung einer Beschlussanfechtungsklage (§ 43 Nr. 4 WEG) kann der Verwalter die beklagten Wohnungseigentümer aufgrund der gesetzlichen Vertretungsmacht gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG

im Außenverhältnis umfassend vertreten und einen Rechtsanwalt beauftragen.

2. Teilt ein Wohnungseigentümer seine ladungsfähige Anschrift nicht oder falsch mit und misslingt seine Ladung zu der Eigentümerversammlung aus diesem Grund ohne Verschulden der Verwaltung, muss er sich die unterbliebene Ladung als Folge seiner Obliegenheitsverletzung zurechnen lassen; in der Versammlung gefasste Beschlüsse können dann nicht wegen der unterbliebenen Ladung angefochten werden.

BGH, Urteil vom 5.7.2013, V ZR 241/12

Bedeutung für die Praxis

1. Der WEG-Verwalter kann sich jetzt auf eine von der Rechtsprechung anerkannte gesetzliche Vertretungsmacht stützen, wenn er (zur Umsetzung von Eigentümerbeschlüssen) tätig wird und einen Anwalt für den Verband mandatiert. Wenn die Gemeinschaft eine Rechtshandlung beschließt, muss diese hinreichende Erfolgsaussichten haben, mehr nicht (OLG München, Beschluss vom 9.2.2010, 32 Wx 114/09, ZMR 2010, 469).

2. Wer Ladungen zur Eigentümerversammlung vereitelt, kann sich im Anfechtungsprozess nicht erfolgreich auf den fehlenden Zugang einer Ladung berufen. Beachte: Die unterbliebene Einladung eines Wohnungseigentümers zu einer Eigentümerversammlung führt regelmäßig nur zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse, nicht aber zu deren Nichtigkeit (BGH, Urteil vom 20.7.2012, V ZR 235/11, MDR 2012, 1275). Nichtigkeit wird nur bei vorsätzlicher Nichtladung in böser Absicht bejaht (a.A. zu Unrecht Merle in Bärmann, 11. Aufl., § 23 Rn. 172).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



BGB § 1004, WEG §§ 14, 15 Abs. 3

Auslegen von Tierfutter im Garten- und Terrassenbereich

Durch das Anfüttern der Tiere ist das gemeinschaftliche Gartengrundstück betroffen, da die Katzen notgedrungen über diese Fläche kommen müssen, um an das Futter zu gelangen. Die nachteiligen Folgen sind sowohl vermehrte Verschmutzung (Kot) durch das erhöhte Tieraufkommen als auch eine erhöhte Geräuschentwicklung durch Tierstimmen.

AG Bottrop, Urteil vom 10.1.2013 – 20 C 55/12

Bedeutung für die Praxis

Weil die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft eine soziale Gemeinschaft bilden und zwischen ihnen eine Sonderverbindung besteht, muss innerhalb derer allgemein die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme beachtet werden. Kein Eigentümer kann sein Sondereigentum/Sondernutzungsrecht nach Belieben nutzen, sobald er hierdurch Miteigentümer mehr als unerheblich und unvermeidbar beeinträchtigt. Die Wohnungseigentümer können sich durch einfachen Mehrheitsbeschluss auch eine Gartenordnung geben. Dann wäre schneller für die Betroffenen erkennbar, welche Nutzungen gemeinschaftswidrig sind.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



ZAHL DES MONATS

Wer nutzt Social Media bei der Wohnungssuche?

42

Nur 42% aller Mieter, die soziale Netzwerke nutzen, würden diese auch für die Wohnungssuche einsetzen. Das ergibt der Servicemonitor Wohnen 2012 des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte. Unter diesen 42% haben die Mieter mit einem anspruchsvollem Wohnkonzept den höchsten Anteil: Von ihnen würden 57% Facebook & Co. auch für die Wohnungssuche einsetzen. Anspruchsvolle Haushalte zählen zu den häufigen

Nutzern sozialer Netzwerke und legen großen Wert auf eine schnelle und unbürokratische Kommunikation. Soziale Netzwerke sind daher ein idealer Weg für Wohnungsunternehmen, Informationen für diese Zielgruppe bereitzustellen.

Kommunikativ-dynamische Haushalte und auch häuslich-familiäre Haushalte zählen ebenfalls zu den häufigen Nutzern von sozialen Netzwerken. Für diese Haushalte steht jedoch die private Nutzung der Netzwerke derzeit noch im Mittelpunkt. Die Wohnungsunternehmen haben die Chance, diese Haushalte mit entsprechenden Angeboten für sich zu gewinnen.

Die Kundenkommunikation wird zukünftig mittels sozialer Netzwerke noch etwas zielgerichteter gestaltet werden können. Dabei gilt jedoch, dass der Schritt zu Facebook & Co. richtig geplant werden muss und auch andere Kommunikationskanäle weiterhin einen hohen Stellenwert genießen.

NUTZUNG SOZIALER NETZWERKE AUCH FÜR DIE WOHNUNGSSUCHE
(NUR MIETER, DIE HEUTE SCHON SOZIALE NETZWERKE NUTZEN - CA. 30% ALLER MIETER)



Weitere Informationen:
www.analyse-konzepte.de

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe
Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Randolf Jessl, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

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

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



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

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

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

ANZEIGEN

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

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

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

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 121,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 162,00 € jährlich. Einzelheft 13,50 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit 1. Januar 2013).

Erscheinungsweise: monatlich

Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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

1948 65 JAHRE 2013 DW

Das Magazin für die Wohnungswirtschaft – kompetent, klar, meinungsstark



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

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



www.diewohnungswirtschaft.de/miniabo



0800 / 72 34 253 (kostenlos)

Der Marktführer wird am intensivsten genutzt.

Im ersten Halbjahr 2013 haben im Durchschnitt 13,6 Mio. Besucher pro Monat die Kategorie Immobilien (Real Estate) für die Suche nach ihrer Traumimmobilie genutzt. 63 % der Nutzungszeit pro Monat verbrachten die Suchenden bei ImmobilienScout24. Damit liegt ImmobilienScout24 mit großem Abstand vor vergleichbaren Marktplätzen.

Quelle: comScore Media Metrix, Deutschland Home & Work, monatliche Durchschnittswerte Januar bis Juni 2013



www.immobilienscout24.de

IMMOBILIEN
SCOUT 24

**Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien**