



STÄDTEBAU

Hausboote: eine alternative Mietwohnform?

GEBÄUDE UND TECHNIK

Ausblick

Das Messejahr 2011:
Nachhaltigkeit im Fokus

MANAGEMENT

Personalauswahl

Auf die Persönlichkeit
kommt es an

THEMA DES MONATS

Erneuerbare Energien

Solarthermie, Pelletheizungen und
Gaswärmepumpen im Praxiseinsatz

Holzbaukompetenz im **B&O** Nullemissionsquartier.



Bauen mit Holz in Niedrigenergiebauweise

Wirtschaftlicher Preis:	Ab 1.480 €/m ² Wohnfläche, schlüsselfertig ab Oberkante Kellerdecke
Hoher energetischer Standard:	20 kWh/m ² a nach PHPP
Kurze Bauzeit:	2 Werktage pro Geschoss Rohbauzeit, 4 – 6 Wochen für den Ausbau
Flexible Grundrisse:	1 – 3 Wohnungen pro Geschoss
Bevorzugt im Bestand:	Auf Keller (1 – 7 Geschosse), auf Gebäude 1 – 2 Geschosse als Aufstockung
Ökologische Bauweise:	Wandaufbau, 14 cm Vollholz, 20 cm Dämmung
Variable Fassaden:	Holz, Putz, Vorhangfassaden

Einen Wechsel...

EDITORIAL

... der Gefühle bescherte das Jahr 2010 der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland.

Die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und seinen Regionalverbänden vertretenen rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit ihren rund sechs Millionen Wohnungen können auf stabile Investitionen, weniger Mietschulden, einen geringeren Leerstand sowie eine weitere erhebliche Steigerung der energetisch sanierten und altengerechten Wohnungen zurückblicken. Noch nie in den letzten 60 Jahren waren die Städte in Deutschland so



schön und das Wohnen in Deutschland für breite Schichten der Bevölkerung so attraktiv und – bei bezahlbaren Mieten – so qualitativ wie heute. Diese positive Lage und Entwicklung werden jedoch konterkariert durch das politische Handeln der Bundesregierung. Die Kürzungen bei der Städtebauförderung und der CO₂-Gebäudesanierung stehen im krassen Widerspruch zu den Zielen, die noch vor einem Jahr im Koalitionsvertrag formuliert worden sind. Zwar ist es unter maßgeblicher Mitwirkung des GdW gelungen, die Halbierung der Städtebauförderungsmittel zu verhindern. Dennoch wird der Haushaltsansatz für die Städtebauförderung künftig von geplanten 610 Millionen Euro um ein Viertel auf rund 455 Millionen Euro zurückgefahren. Das Programm Soziale Stadt wird um fast 70 Prozent gekürzt – und in Verbindung mit weiteren Restriktionen quasi abgeschafft.

Die Städtebauförderung ist keine Subvention für die Wohnungswirtschaft, sondern die Beteiligung des Staates an der Finanzierung von Projekten, die zu seinem originären Aufgaben- und Verantwortungsbereich gehören. Damit werden in erheblichem Umfang zusätzliche private Mittel bei den Unternehmen und Eigentümern für die Entwicklung der Stadt mobilisiert. Stadtentwicklung ist zentrale Aufgabe des Staates und nicht Kerngeschäft von Woh-

nungs- und Immobilienunternehmen oder privaten Eigentümern. Die Städtebauförderung lässt keine Mitnahmeeffekte zu. Sie ist ein Programm zum Mitmachen – nicht zum Mitnehmen.

Große Verlierer dieses Streichkonzerts der Regierungskoalition sind unsere Städte, die Quartiere und die Menschen, die in ihnen leben. Anlässlich der Preisverleihung des Preises Soziale Stadt am 13. Januar 2011 in Berlin ruft der GdW aus diesem Grund gemeinsam mit den anderen Auslobern zur breiten Beteiligung an einem Bündnis für die Soziale Stadt auf.



Alles ist in Bewegung, und so gibt es auch im GdW einen Wechsel: Auf dem Verbandstag wurde mit überwältigender Mehrheit ein neuer Präsident gewählt, der ab dem 1. Februar die Geschicke des GdW in seine Hände nimmt. Und natürlich warten auch gleich zahlreiche Herausforderungen auf den neuen Mann an der Spitze. Die immer stärker spürbaren Auswirkungen des demografischen Wandels sowie die Probleme der energetischen Sanierung von Wohngebäuden angesichts der seit Oktober 2009 gestiegenen Anforderungen und unzureichender öffentlicher Förderung stehen ebenso auf der Agenda wie die Einflussnahme auf die Umsetzung des Energiekonzeptes der Bundesregierung im Gebäudebereich und die noch fehlende Anschlussregelung bei der Altschuldenhilfe.

Von der Bundesregierung und den Koalitionsfraktionen erwarten wir, dass sie im zweiten Jahr ihrer Amtszeit ihre Ziele und ihr Handeln wieder vereinen und aus vollmundigen Ankündigungen konkrete Maßnahmen werden. Damit die Entwicklung der Städte in Deutschland auch künftig so gut verläuft wie bisher. Und damit die Wohnungs- und Immobilienunternehmen auch weiterhin gutes und sicheres Wohnen für die Mieter und Genossenschaftsmitglieder zu tragbaren Wohnkosten gewährleisten können.

Lutz Freitag
Präsident des GdW

Axel Gedaschko
Präsident des GdW ab 1. Februar 2011

DREI FRAGEN AN ...

Reinhold Jäger ...

... ist in Saarbrücken aufgewachsen.

Nach einer betriebswirtschaftlichen und technischen Ausbildung in Karlsruhe führte er ein mittelständisches Unternehmen in Saarbrücken als Geschäftsführer.

1987 wurde er als

Geschäftsführer der LEG Saar bestellt und führt diese Tätigkeit bis heute aus. Seit zehn Jahren ist Reinhold Jäger außerdem Sprecher der Geschäftsführung der WOGÉ Saar. Er ist zugleich Präsident des VdW Saar und GdW-Vorstandsmitglied.



Reinhold Jäger

Quelle: WOGÉ Saar

Gar nicht einverstanden ...

... bin ich damit, dass viele für die Wohnungswirtschaft relevante Entscheidungen längst in Brüssel getroffen werden, wie etwa die Energieeinsparvorgaben und Basel III. Die europäische Politik tut sich aber noch schwer, Parameter zu finden, die allen gerecht werden. Schließlich haben wir in der Wohnungswirtschaft in Europa sehr unterschiedliche Verhältnisse. Wenn ich sieben Kilometer über die Grenze fahre, finde ich in Frankreich völlig anders aufgestellte Wohnungsunternehmen vor.

Sehr einverstanden bin ich damit...

... dass sich die deutsche Politik endlich mit dem Thema Migration beschäftigt. Deutsch lernen, Kindergartenbesuch – diese Themen hätten allerdings schon vor Jahrzehnten auf den Tisch kommen müssen! Wohnungsunternehmen sind in der Zwischenzeit zu einer Art „gesellschaftlichem Reparaturbetrieb“ geworden. Wir brauchen Politik mit Aussicht und Weitblick, die Probleme nicht verdrängt, sondern sofort konstruktive Lösungen sucht.

Eines Tages, in nicht allzu ferner Zukunft...

... wird der Abstand wieder geringer zwischen denen, die Politik gestalten und denjenigen, für die Politik gemacht wird. Dafür brauchen wir neuartige Meinungsbildungsprozesse. Die Gesellschaft fordert dies, wir sehen das bei Stuttgart21, bei der Asse, bei anderen großen Bauprojekten. Die Väter und Mütter des Grundgesetzes haben sehr weise Gesetze geschrieben, aber sie konnten die Entwicklung der neuen Medien nicht voraussehen. Die technischen Möglichkeiten für mehr Mitwirkung sind vorhanden und werden bald viel mehr genutzt werden. Gut, dass die Bürger sich wieder mehr einmischen, sei es in ihrer Stadt oder in ihrem Wohnquartier! Ich selbst mache damit beste Erfahrungen: Wenn ich Mieterversammlungen besuche, komme ich immer schlauer heraus, als ich hineingegangen bin.

Die Fragen stellte Anke Pieper



Quelle: THS

Zum Titel:

Hausboote sind bei den niederländischen Nachbarn seit Jahren eine Selbstverständlichkeit. Das Wohnen auf dem Wasser hat dagegen in Deutschland noch Exotencharakter. Die Deutschen entdecken es erst allmählich. Die THS geht in Duisburg einen besonderen Weg. Seite 30

Städtebau

Was ist in den vergangenen Jahren beim Stadtumbau erreicht worden und wo liegen die Herausforderungen der Zukunft? Die Rolle der unternehmerischen Wohnungswirtschaft gilt als bedeutsam, vereint doch ihr Wirken die Handlungsfelder Bestandsaufwertung und -rückbau. Weil die Aufgaben in den nächsten Jahren vielfältiger und komplexer werden, wird die Stadtumbaupraxis in Ost und West ständig weiterentwickelt. Hier gilt es, die richtigen Schwerpunkte zu setzen und insbesondere die privaten Eigentümer stärker einzubeziehen. Zudem ist eine Lösung der Altschuldenfrage entscheidend für die weitere Entwicklung der ostdeutschen Städte, aber auch kreatives Engagement der Wohnungsunternehmen in den Innenstädten, wie Experten hervorheben.

Ab Seite 22

1 / 11

INHALT

EDITORIAL

1 **Einen Wechsel...**

4 **MELDUNGEN TEIL I**

THEMA DES MONATS HEIZEN MIT ERNEUERBAREN ENERGIEN

- 8 Der Markt für alternative Energien ist 2010 eingebrochen
Die Politik agiert bei erneuerbaren Energien nicht eindeutig
- 10 Niedersachsen setzt auf die Kombination von Sonne und Holz
Solarthermie hat sich in drei Jahren Praxiseinsatz bewährt
- 12 Kreisbaugesellschaft Tübingen: **Günstig und energetisch sinnvoll – Pellets sorgen für wohlige Wärme**
- 14 Einstieg in Innovation erfolgt mit einem Contractor
Gas-Wärmepumpe sorgt für Wärme in 62 Wohneinheiten

WOHNUNGSPOLITIK

- 16 Interview mit Michael Sachs, Wohnungsbaukoordinator der Freien und Hansestadt Hamburg
„Wir haben in der Vergangenheit zu wenig und überwiegend teure Wohnungen gebaut“
- 18 GdW zur Europapolitik
EU-Regelungen müssen sich in der nationalen Praxis bewähren

STÄDTEBAU

- 20 BBSR-Studie zur Innenstadtentwicklung
Fokus Innenstadt – Aspekte innerstädtischer Bevölkerungsentwicklung
- 22 Kongress „Aktuelle Herausforderungen im Stadtumbau Ost“
Zum Beispiel Halle (Saale): auf der Suche nach neuen Wegen beim Stadtumbau
- 24 4. Statusbericht Stadtumbau Ost
Stärkung der Innenstädte – eine schwierige Aufgabe
- 26 Spar- und Bauverein Konstanz e. G.
Werkstattverfahren: offener Dialog im genossenschaftlichen Wohnungsbau
- 28 Europa-Kolumne: **Stockholms neuester Bezirk Hammarby Sjöstad ist ökologisch und nachhaltig ausgerichtet**
- 30 Wohnen auf dem Wasser
THS Wohnen untersucht die Perspektive von Hausbooten für die Wohnungswirtschaft

Unternehmen

Dem genossenschaftlichen Wohnen und seinen Wirkungen auf gesellschaftliche, wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Entwicklungen wird große Bedeutung beigemessen. Dass dem auch die Bundesregierung besondere Aufmerksamkeit widmet, wurde durch die Einberufung der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2002 deutlich. Ihre Aktivitäten evaluierte das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) mittlerweile. Die Schwerpunktthemen dieser Evaluation „Marktgerechte Weiterentwicklung“, „Externe und interne Kommunikationsprozesse“, „Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen“ sowie „Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften“ stellt die DW in einer vierteiligen Artikelserie vor. Teil 1 zur marktgerechten Weiterentwicklung von Wohnungsgenossenschaften auf **Seite 46.**

Gebäude und Technik

Wie künstlerische Gestaltungskonzepte für die Fassaden von Einzelgebäuden und Wohnsiedlungen dazu beitragen können, dass Quartiere und Häuser aufgewertet werden, bisher in der öffentlichen Wahrnehmung negativ belegte Orte einen positiven Imagewandel erleben und Maßnahmen zur Stabilisierung von Nachbarschaften unterstützt werden, zeigen Praxisbeispiele von Wohnungsunternehmen. Ob als phantasievolles Wandgemälde, nahezu realistisches Bild, mit Graffiti-Technik oder als großflächige Farbflächen umgesetzt – die künstlerischen Konzepte, Herangehensweisen und besonders die Einbindung der Quartiersbewohner spielen eine große Rolle.



Quelle: STADT UND LAND

Mehr ab Seite 62

WOHNUNGSMARKT

- 32 Fachtagung der Schader-Stiftung
**Gemeinschaftliche Wohnformen:
eine Chance für Wohnungsunternehmen**
- 34 Analyse & Konzepte
**Dramatischer Anstieg Hochbetagter
wird Nachfrage nach Pflegeangeboten steigern**

36 MELDUNGEN TEIL II

MANAGEMENT

- 40 Das liebe Personal
Worauf es bei der Suche nach neuen Mitarbeitern ankommt
- 42 Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G.
**Automatisierte WEG-Ist-Abrechnung: gesetzeskonforme
Lösung zur WEG-Verwaltung**
- 44 Multimediaversorgung in der Wohnungswirtschaft
**Der digitale Kampf ums Wohnzimmer
ist noch nicht entschieden**

UNTERNEHMEN

- 46 Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission
Wohnungsgenossenschaften – Teil 1
**Marktgerechte Weiterentwicklung von
Wohnungsgenossenschaften**
- 48 Interview mit Dr. Volker Riebel, bis Ende 2010 amtierender
Vorstandsvorsitzender der GEWOBA
**„Neben der ‚Hardware‘ – den Wohnungen –
ist auch die ‚Software‘ wichtig“**
- 50 ESW Evangelisches Siedlungswerk in Bayern
**Nürnberg Tillypark: Neubaumietwohnungen
treffen den Nerv der Zeit**
- 52 degewo AG
**Veranstaltungsreihe „Verantwortung
für die Stadt“ – alt werden nur die anderen**
- 54 Stadtteilentwicklung Weststadt e. V., Braunschweig
Nachhaltigkeit durch Stadtteilentwicklung
- 56 Herausragender Beitrag der Allbau AG, Essen
**Mit umfassender Neuausrichtung
und nachhaltigem Konzept erfolgreich**
- 58 meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG
**60 Jahre Lebensraum –
die ehemalige DAWAG feierte Jubiläum**

GEBÄUDE UND TECHNIK

- 60 Messejahr 2011 im Überblick
Nachhaltigkeit ist auch im neuen Jahr ein großes Thema
- 62 Wandkunst
**Künstlerisch gestaltete Fassaden werten Stadtviertel auf
und stiften Identität**
- 66 Volkswagen Immobilien Service GmbH
**Wohnen im Kunstwerk –
kreative Fassadengestaltung ersetzt tristes Grau**
- 68 Optischer Satellitenempfang
**Günstiger TV-Empfang:
Ein Satellitenspiegel kann über 4.000 Haushalte versorgen**

RECHT

- 70 Mietrechtsgespräche des Evangelischen Siedlungswerks
in Deutschland e. V. – Teil 4
**Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren:
Zeit des Umbruchs – 1990er Jahre**
- 72 Urteile rund um den Winterdienst – Teil 1
**Streitfall Eis und Schnee – welche Rechte und Pflichten
haben Vermieter und Mieter?**
- 75 Urteile

78 PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

80 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

80 PERSONEN

81 BÜCHER

84 VORSCHAU / IMPRESSUM

Kolumne Finanzmarktbericht

Wird 2011 das Jahr der steigenden Zinsen?

Wenn man den Trend der letzten Wochen des Jahres 2010 betrachtet, müsste man die Frage – zumindest bei den Langfristzinsen – ganz klar mit „ja“ beantworten. Innerhalb von vier Wochen sind die Einstände für 10-jährige Zinsfestschreibungen um fast 50 Basispunkte angestiegen. Das ist die stärkste Zinserhöhung der letzten zwanzig Jahre innerhalb eines so kurzen Zeitraumes. Einige Analysten sehen darin bereits einen eindeutigen Trend steigender Zinsen. Allerdings gehen die Meinungen hierüber auch bei den Experten auseinander. So könnte es Anfang 2011 durchaus noch einmal zu einem temporären Rückgang des Zinsniveaus kommen. Allerdings wird wohl mit großer Sicherheit das Zinstief vom August 2010 nicht wieder erreicht werden. Dennoch wird voraussichtlich auch im Jahre 2011 das Zinsniveau für langfristige Finanzierungen mit Blick auf die historisch nicht unüblichen Zinsen zwischen fünf und sechs Prozent vergleichsweise günstig ausfallen. Wir gehen derzeit eher nicht davon aus, dass die 10-Jahres-Einstände in 2011 deutlich und nachhaltig die Marke von 4,0 Prozent übersteigen. Dies setzt natürlich voraus, dass es nicht wieder zu einer neuen Finanz- oder Immobilienkrise kommt, was bei den aktuellen Nachrichten aus Irland oder Griechenland alles andere als sicher ist.

Derzeit spielen die Finanzhilfen der EZB und der Fed auf den Kapitalmärkten eine entscheidende Rolle. Das in die Märkte gepumpte Geld sucht nach immer neuen Anlage- und Spekulationsmöglichkeiten auf den Finanzmärkten. Sollten aber die derzeitigen Anlagemöglichkeiten beispielsweise durch politische Einflüsse eingeschränkt werden und das Geld sich den Weg in die reale Wirtschaft suchen, könn-

te ganz schnell die nächste, noch viel heftigere Krise mit galoppierenden Inflationsraten von über fünf Prozent drohen. Unterstützt wird dieses Szenario von seit langem historisch niedrigen kurzfristigen Zinsen im Euroraum und in Amerika, welche bereits einer der Hauptauslöser der Finanzkrise in 2008 waren.

Die Zinsen im Kurzfristbereich (EURIBOR) bleiben aber voraussichtlich zunächst weiter konstant und damit ausgesprochen niedrig, da die Zentral- und Notenbanken die Märkte weiter stützen müssen. Erst Ende 2011 sollte die EZB die kurzfristigen Zinsen Schritt für Schritt anheben, so dass nach 2012 die variablen Finanzierungen über fünf Prozent kosten könnten.

Neben der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen wird die zukünftige Kreditvergabe- und Margenpolitik der Banken für die Kreditversorgung der Wohnungswirtschaft eine entscheidende Rolle spielen – und damit sind wir wieder bei Basel III. Deutsche Banken müssen ihr Eigenkapital nach einer Untersuchung der Boston Consulting Group bis 2019 um 66 Milliarden Euro aufstocken, um so die Anforderungen von Basel III erfüllen zu können. Dies bedeutet weniger Mittel oder zumindest höhere Kosten bei der Kreditvergabe. Damit dürften die Margen langfristig wieder steigen. Aber jetzt steht erst einmal das Jahr 2011 an und bis 2019 ist es ja noch ein Weilchen.

Die ausführlichen Zinskonditionen sowie weitere aktuelle Nachrichten rund um die Wirtschaft und die Finanzmärkte finden Sie unter <http://www.bbt-group.de/financial-news.html> im Internet.

*Sven Rudolph und Kay Schorsch, BBT GmbH
sven.rudolph@bbt-group.de
kay.schorsch@bbt-group.de*

In eigener Sache

Verschmelzung des Hammonia-Verlags mit Haufe-Lexware

Im Laufe des Januar 2011 wird die Verschmelzung der Hammonia-Verlag GmbH auf die Haufe-Lexware GmbH & Co. KG vollzogen werden. Der Standort des Hammonia-Verlags wird zur Hamburger Niederlassung von Haufe-Lexware, die ihren Hauptsitz in Freiburg im Breisgau hat. Die Redaktion der Zeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft und der Bereich Corporate Publishing bestehen hier fort. Kunden des Hammonia-Verlags werden ab dem 1. Januar 2011 Rechnungen von Haufe-Lexware erhalten. Auch die Auslieferung der

DW erfolgt ab diesem Heft durch Haufe-Lexware. Formulare und rechtssichere Vertragsvorlagen können Sie künftig über immobilien-service@haufe-lexware.com oder die Rufnummer 01805 555 691* bestellen. Auch Nachfragen zu Lieferzeiten oder den Status Ihrer Bestellungen sind hier möglich. Den Abonentenservice der DW erreichen Sie unter zeitschriften@haufe.de. Ruf- und Fax-Nummern des Abonentenservices finden Sie im Impressum dieser DW.

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

vbw

Mietwohnraumförderung zu gering ausgelegt

„Die Fördermittel des Landeswohnraumförderungsprogramms sind gut angelegtes Geld“, sagte Dr. Friedrich Bullinger, Verbandsdirektor des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. anlässlich des Starts des Landeswohnraumförderungsprogramms 2011 zum 3. Januar. „Eine gute

Wohnsituation ist ein wichtiger Standortfaktor. Wir fordern dringend eine Aufstockung des mit 48,45 Millionen Euro äußerst schmal ausgestatteten Landeswohnraumförderungsprogramms“, so der Verbandsdirektor. Er begrüßte aber den zeitigen Start des Programms und die Absenkung der Einkommensgrenzen.



Hammonia-Verlag

Online-Archiv der DW

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

Fassade

Kuratorium Deutsche Altershilfe

Förderung der „Quartierskonzepte“ mit Onlineplattform

In Würde altern heißt für viele Menschen, in ihrer gewohnten Umgebung zu altern. Einen Austausch zu diesem Thema und die Entwicklung von Lösungsansätzen soll künftig eine moderierte Onlineplattform ermöglichen, die das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) am 8. Dezember 2010 im Rahmen der Fachtagung „Neue Kooperationen im Quartier“ vorgestellt hat: Mit der Plattform werden so genannte Quartierskonzepte gefördert, die sich damit beschäftigen, wie ältere Menschen bei Pflegebedarf in ihrem Dorf, ihrer Gemeinde oder ihrem Viertel bleiben können. Das Forum soll verstreutes Wissen zusammenführen, „damit das Rad nicht an verschiedenen Stellen immer

wieder neu erfunden werden muss“, so Ursula Kremer-Preiß, Leiterin des Bereichs Wohnen und Quartiersgestaltung beim KDA. Unter anderem mit Hilfe dieser neu geschaffenen Onlineplattform soll die Umsetzbarkeit von Quartierskonzepten bei den gegebenen Rahmenbedingungen erhöht werden. Fachleute und Interessierte können Praxisprobleme bei der Umsetzung von Quartierskonzepten diskutieren und sich über gelungene Praxisbeispiele informieren. Fragen können in Form von Beiträgen gestellt oder Hinweise in Form von Kommentaren zu anderen Beiträgen gegeben werden. Das Fachforum ist unter www.kda.de/fachforen.html zugänglich.

BMVBS

Neue Förderrunde für ESF-Bundesprogramm BIWAQ

Das BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat die zweite Förderrunde des von der EU geförderten Bundesprogramms „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ (BIWAQ) gestartet. Insgesamt stehen von 2011 bis 2014 für Projekte in den Städten und Gemeinden, die zur Integration beitragen, 83 Millionen Euro bereit. Durch die Verzahnung von städtebaulichen Investitionen zur Verbesserung des Lebens- und Wohnumfeldes und arbeitsmarktpolitischen Projekten wird der soziale Zusammenhalt in den Quartieren gestärkt, gleichzeitig werden Ausbildungs- oder Arbeitsplätze geschaffen. Im Mittelpunkt stehen junge Erwachsene, Langzeitarbeitslose und Menschen mit Migrationshintergrund. Neu

ist in dieser Förderrunde, dass sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im gemeinnützigen Bereich als eigenständiges Handlungsfeld „Quartiersarbeit“ förderfähig ist. Damit können auch Projekte gefördert werden, die zusätzliche und im öffentlichen Interesse liegende Beschäftigungsmöglichkeiten schaffen. Voraussetzung ist, dass dadurch gleichzeitig stadtentwicklungspolitische Ziele unterstützt werden, die Projekte also in Gebieten der Städtebauförderung liegen. Städte, Gemeinden und Gebietskörperschaften, Unternehmen, Schulen, Vereine und Bildungsträger können ihre Projektvorschläge bis zum 9. Februar 2011 beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einreichen. Weitere Infos: www.biwaq.de.

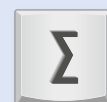
Mehr Wert für Ihren Bestand!



Mit den nachhaltigen Lösungen der iwb:

- Bestandsmanagement
mobile Bestandserfassung, digitale Grundrisse, Freiflächenmanagement
- Strategisches Portfoliomanagement
Portfolio-Analyse, Investitionsplanung, Energiecontrolling
- Organisationsberatung
Verkehrssicherungskonzept, Instandhaltungsoptimierung, Einheitspreisabkommen
- IT-Lösungen
IGIS – System für Bestands- und Portfoliomanagement, GIS-Anbindung

Alles Gute für das neue Jahr!



Die Gesamtlösung muss stimmen.

www.iwb-e.de

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“

Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit

Schirmherr:

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

Die DW Die Wohnungswirtschaft und die Aareon AG wollen herausragende Beispiele für **Wirtschaftlichkeit in der Immobilienwirtschaft in Deutschland** würdigen.

Die Beiträge sollen erfolgreiche Unternehmensstrategien und Handlungskonzepte für effektives und effizientes Wirtschaften darstellen. Insbesondere sollen dabei die strategische Planung (Positionierung, Segmentierung etc.), die Strategien und Methoden für mehr Kunden- und Mieterorientierung sowie die Optimierung immobilienwirtschaftlicher Prozesse gewürdigt werden.

Besonderer Wert wird auf erfolgreiche Umsetzungsprojekte gelegt.

Neben den betriebswirtschaftlichen Aspekten können die Beiträge auch sozial-ökonomische Aspekte (Stichwort „Stadtrendite“) beleuchten – idealerweise quantifiziert.

Besonderes Interesse erfahren auch Projekte für ein erfolgreiches Wissensmanagement, also die effiziente und anwendungsübergreifende Verwaltung von Kunden- und Objektdaten.

Dabei soll beleuchtet werden, mit welchen Konzepten es den Unternehmen gelingt, das Wissen ihrer Mitarbeiter, das Prozess-Know-how sowie die Markt- und Kundenkenntnisse so zu managen, dass es den Unternehmen dauerhaft zur Verfügung steht.

Die eingereichten Beiträge sollen nach folgenden Gesichtspunkten beurteilt und miteinander abgewogen werden.

Maßnahmen zur besseren Kundenorientierung

- Marketingmaßnahmen
- Portfolioentwicklung und Positionierung des Unternehmens
- Lebenszyklusbetrachtung von Investitionen
- Mess- und Bewertungsmethoden ökonomischer Effizienz von Maßnahmen und Projekten
- Wissens- und Datenmanagement
- Outsourcing vs. Insourcing
- Wirtschaftliche Personalentwicklung

Teilnahmeunterlagen

Internet unter www.aareon.com/Wirtschaftlichkeit,
www.dw-web.info und www.gdw.de

Zielgruppe

Der Wettbewerb richtet sich an alle Wohnungsunternehmen in Deutschland unabhängig von ihrer Verbandszugehörigkeit, Größe und Eigentümerstruktur.

Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

Auf dem Weg zu einer neuen

Wirtschaft- lichkeit

DW DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

präsentiert von
Aareon

Preise

Die Jury wird insgesamt drei Preise vergeben, welche unterschiedliche Aspekte gemäß der Wettbewerbskriterien würdigen. Ferner wird es einen Zusatzpreis geben, der besonderes Engagement im Wissensmanagement in der Immobilienwirtschaft prämiert wird.

Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

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

Organisatorische Betreuung

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

Zeitplan

Einsendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am **25. März 2011, 9 Uhr**.

Alle Wettbewerbsbeiträge sollen nach der Preisverleihung veröffentlicht werden.

Einreichung der Beiträge

Die Arbeiten sollen auf den im Internet verfügbaren digitalen PowerPoint-Vorlagen elektronisch *und* per Post eingereicht werden:

Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Bereich Technik, Herrn Siegfried Rehberg
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
siegfried.rehberg@bbu.de

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

BBA / HTW

Führungskräfte in spe zeigen Verantwortungsbewusstsein

Der 106. BBU-Verbandstag stand unter dem Motto „Markt – Macht – Verantwortung“. Es war das Thema, mit dem sich auch die meisten Masterarbeiten von MBA-Studierenden auseinandersetzten, die auf dem BBU-Verbandstag ihre Zeugnisse erhielten. „Sie stehen für die professionelle Exzellenz der Immobilienwirtschaft nicht nur in der Hauptstadtregion“, würdigte BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern die erfolgreichen Absolventen des Masterstudiengangs Real Estate Management der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) und der BBA – Akademie der Immobilien-

wirtschaft in Berlin. Sie verwies auf die große und wachsende Bedeutung von Bildung in der Immobilienbranche: „Fundierte Ausbildung von Fach- und Führungskräften wird in Zeiten des demografischen Wandels immer wichtiger. Wer im Kampf um die Köpfe nicht ganz vorn dabei ist, wird überholt.“ Dr. Hans-Michael Brey, Geschäftsführer der BBA, verlas die Kernthesen der Masterarbeiten. Viele hatten das aktuelle Thema „Markt – Macht – Verantwortung“ aufgegriffen und kamen zu interessanten Ergebnissen. Weitere Infos unter www.mba-real-estate.de.



Die Studienabsolventen erhielten auf dem 106. BBA-Verbandstag ihre wohlverdienten Zeugnisse.

Quelle: BBU/Michael Radig

GdW

Spareinrichtung führt nicht zur Bankenabgabe

Der Bundesrat hat dem Restrukturierungsgesetz zugestimmt und damit auch die Bankenabgabe beschlossen. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen begrüßte ausdrücklich, dass im Gegensatz zum ursprünglichen Gesetzentwurf die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung, die formal als Kreditinstitute gelten, nunmehr von der Bankenabgabe ausgenommen wurden, erklärte GdW-Präsident Lutz Freitag. Zahlreiche Spareinrichtungen wären sonst in ihrer Existenz bedroht gewesen. Die Bankenabgabe wird in

einen Stabilitätsfonds fließen und soll dazu dienen, künftige Restrukturierungs- und Abwicklungsmaßnahmen bei Kreditinstituten zu finanzieren. So sollen in Zukunft mögliche Bankenschieflagen verhindert werden. Die Höhe der Bankenabgabe wird sich dabei am Risiko ausrichten, das aus der Größe eines Kreditinstituts und seiner Vernetzung im Finanzmarkt resultiert. Durch die Bankenabgabe sollen die Kreditinstitute, die möglicherweise künftig über Restrukturierungsmaßnahmen gestützt werden müssten, an der Finanzierung solcher Maßnahmen beteiligt werden.



Effizienz kann man planen.

Licht muss heute automatisch sein.

Unsere Control PRO Serie hat alles, was Sie brauchen um das Licht jedes Gebäudes mit energieeffizienter Sensortechnik zu automatisieren. Höchste Energieeffizienz, perfekt funktionierende Technologie. Präsenzmelder von STEINEL Professional.

- Präsenzmelder mit höchster Erfassungspräzision (4800 Schaltzonen)
- quadratische Erfassung zur präzisen Planung
- exakte Reichweiteneinstellung
- spezielle Präsenzmelder für verschiedene Räume und Gänge
- verschiedene Raumsensoren in einer Designsprache, inkl. Rauchwarnmelder und Luftqualitätssensoren

Wir passen Licht perfekt den Gegebenheiten an. Automatisch.

RELUX[®] member

STEINEL[®] PROFESSIONAL
German Quality

Intelligentes Licht für Profis.

Steinel Vertrieb GmbH Telefon +49 (0) 52 45 44 8 - 0
Dieselstraße 80-84 Telefax +49 (0) 52 45 44 8 - 197
D-33442 Herzebrock-Clarholz www.steinel.de

Der Markt für alternative Energien bei Heizungen ist 2010 eingebrochen

Die Politik agiert bei erneuerbaren Energien nicht eindeutig

Die Ziele der Bundesregierung beim Umstieg auf erneuerbare Energien sind ehrgeizig. Derzeit liegt der Anteil der Erneuerbaren am Bruttoendenergieverbrauch der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen zufolge bei 8,8 Prozent. Das Bundesumweltministerium beziffert ihn auf rund zehn Prozent. Bis zum Jahr 2020 sollen es 15,5 Prozent sein. Bei der Wärmeerzeugung könne man aber ruhig noch eine Schippe drauflegen, fordert der Bundesverband Erneuerbare Energien (BEE).



Blick auf die Solarthermie-Anlage

Foto: Jörg Axel Fischer

Die Einbeziehung erneuerbarer Energien in ihre Wärmekonzepte haben sich zahlreiche Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft seit einiger Zeit auf die Fahnen geschrieben. Sie kritisieren aber zunehmende Pflichten für Wohnungsunternehmen auf der einen und reduzierte Fördermittel für den Umstieg auf Erneuerbare auf der anderen Seite.

Im Neubau ist der Umstieg durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz vorgeschrieben. Da auf der grünen Wiese geplant wird, ist die Integration dort einfach. Umstritten ist derzeit vor allem, ob es Sinn macht, auch bei umfangreichen Sanierungsprojekten den Einsatz erneuerbarer Energien zur Pflicht zu machen. Baden-Württemberg ist hier Vorreiter.

Dort gilt seit Anfang 2010 das Erneuerbare-Wärme-Gesetz. Direkt nach der Einführung ist der Markt für erneuerbaren Energien im Heizungsbereich in Baden-Württemberg zusammengebrochen. Andreas Lücke, Geschäftsführer des Bundesindustrieverbands Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik, sieht einen kausalen Zusammenhang: „Wir hatten 2009 Vorzieheffekte, bei denen die Leute nur noch schnell den Kessel getauscht haben. Nun herrscht aber Abwarten, und es wird überhaupt nicht mehr investiert.“

Dr. Friedrich Bullinger, Direktor des Verbands Baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., ist mit seiner Wertung zurückhaltender: „Nach knapp einem Jahr gibt es noch keine gesicherten Daten, es lassen sich deshalb auch noch keine zuverlässigen Aussagen zu den Auswirkungen des Erneuerbaren-Wärme-Gesetzes treffen.“ Vorgesehen im Gesetz ist in Baden-Württemberg eine Evaluation nach drei Jahren, die müsse man vor einer Bewertung abwarten.

Auswirkungen in Baden-Württemberg schwer abzuschätzen

„Ich bin für die Einführung erneuerbarer Energien, aber es muss wirtschaftlich darstellbar sein“, stellt Dr. Bullinger klar. Bei Solarthermie seien die in Baden-Württemberg geforderten zehn Prozent Erneuerbarer kein Problem. Es seien aber Mehrinvestitionen notwendig, unter anderem in Speicher und möglicherweise auch Leitungen. „Diese Kosten müssen fair zwischen Mietern und Vermietern verteilt werden. Dazu sind Änderungen des Mietrechts notwendig.“

Geschieht das nicht, ist die Gefahr groß, dass gar nichts gemacht wird“, sagt Dr. Bullinger. Ordnungsrecht allein sei kontraproduktiv, es müsse ein Fordern und Fördern geben. „Ein Streichen der KfW-Mittel und der Mittel aus dem Marktanreizprogramm passt nicht zu den gestiegenen Anforderungen“, so Dr. Bullingers Botschaft nach Berlin.

Auf einen dramatischen Einbruch bei den Umsätzen für erneuerbare Energien im Heizungsbereich verweist der Bundesindustrieverband Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik (BDH). 30 Prozent weniger für die Hersteller von Brennstoffkesseln für feste Biomasse, 25 Prozent weniger Umsatz bei der Solarthermie und zehn Prozent weniger bei Wärmepumpen seien es 2010 im Vergleich zum Vorjahr gewesen, sagt Lücke. Noch 2008 lag der Markt für Technologien zur Nutzung von erneuerbaren Energien auf der Zielgeraden.

„Umso mehr bestürzt der aktuelle Einbruch bei Solarthermie, Wärmepumpen und fester Biomasse“, ergänzt BDH-Präsident Klaus Jesse. Nur das Segment der Wärmepumpen kam noch halbwegs ungeschoren davon. „Wärmepumpen sind im Moment vor allem im Neubau stark vertreten“, beobachtet Lücke. Jede dritte Installation im Neubau ist eine Wärmepumpe. Besser als Zwangsmaßnahmen wie das Wärmegesetz in Baden-Württemberg wäre gewesen, man hätte ein eigenes Förderprogramm im Südweststaat aufgelegt, meint Lücke und ergänzt: „Ich hoffe nicht, dass andere Bundesländer mit ähnlichen Initiativen nachziehen.“

Danach sieht es im Moment nicht aus. Die Stadt Berlin war mit den Plänen am weitesten gediehen. Da nun aber die finanzielle Rückendeckung vom Bund ausbleibt, rudert auch das Land zurück. Umweltsenatorin Katrin Lompscher hat das auch von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden stark kritisierte Gesetz abgesagt. In dieser Legislaturperiode werde das Gesetz nicht mehr beschlossen, sagte sie. Der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit hatte bereits im Oktober 2010 Zweifel an dem Gesetz geäußert. Lompscher macht nun die Bundesregierung für das Scheitern verantwortlich: „Das von Schwarz-Gelb beschlossene Energiekonzept verschlechtert die Möglichkeiten unseres Handelns auf Landesebene deutlich.“ Die Wohnungswirtschaft dürfte dieses Zurückrudern der Rot-Roten Landesregierung freuen. Sie kann regionalen Regelungen sowieso wenig abgewinnen.

Hin und Her bei der Förderpolitik führt zu Zurückhaltung

Ein weiterer Grund für die Zurückhaltung beim Umstieg könnte das Hin und Her bei der Förderpolitik durch das Marktanreizprogramm (MAP) sein. Erst gab es über Monate gar kein Geld für den Umstieg auf Erneuerbare, anschließend wurden die Förderrichtlinien verschärft. Wie es in den nächsten Jahren weitergeht, ist offen. Der Bundesrat hat sich zwar für eine Verstetigung der Mittel auf einem Niveau von jährlich 500 Millionen Euro bis 2015 ausgesprochen. Ob sich die Länderkammer aber gegen die Sparwänge des Finanzministers durchsetzen kann, ist derzeit mehr als fraglich.

Der BEE hat sich deshalb neue Instrumente ausgedacht: „Wir sollten die Menschen durch Anreize dazu bringen, die Energiewende auch im Wärmesektor zu vollziehen. Das von uns und dem BEE vorgeschlagene haushaltsunabhängige Förderinstrument einer Erneuerbaren-Wärme-Prämie wäre ein positives Element“, ergänzt Martin Bentele, Sprecher der AG Wärme im BEE. Er fordert eine Erneuerbare-Wärme-Prämie, die spätestens ab 2012 auf das MAP folgen und unabhängig vom Bundeshaushalt sein soll. Sie beinhaltet eine Abgabe auf Gas und Heizöl. Mit dem so gesammelten Geld soll dann der Umstieg auf Solarthermie, Wärmepumpen und Holzheizungen gefördert werden. Für diesen Vorschlag gibt es allerdings bislang wenig Begeisterung auf politischer Ebene.

Pia Grund-Ludwig

ÜBERSICHT

Niedersachsen setzt auf die Kombination von Sonne und Holz Solarthermie hat sich in drei Jahren Praxiseinsatz bewährt	10
Für die Kreisbaugesellschaft Tübingen gibt es derzeit keine Alternative Günstig und energetisch sinnvoll: Pellets sorgen für wohlige Wärme	12
Einstieg in Innovation erfolgt mit einem Contractor Gas-Wärmepumpe sorgt für Wärme in 62 Wohneinheiten	14

Niedersachsen setzt auf die Kombination von Sonne und Holz

Solarthermie hat sich in drei Jahren Praxiseinsatz bewährt

In einem Wohngebäude der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH) in der Magdeburger Straße 2 bis 4 in Hannover wurden vor vier Jahren Solarkollektoren installiert. Experten haben den Betrieb über die ersten drei Jahre begleitet, um zu sehen, wie sich die Technologie bewährt. Es gab kleinere Malheurs wie ein ausgefallenes Ventil, das die Leistungsfähigkeit in zweiten und dritten Jahr einschränkte. Insgesamt erfüllt die Anlage aber die Erwartungen vollständig.



Erneuerbare Energien bringen zählbare CO₂-Einsparungen.

Foto: Jörg Axel Fischer

Die Mehrfamilienhäuser in der Magdeburger Straße sind Anfang der 1960er Jahre gebaut und bis September 2006 grundlegend modernisiert und familiengerecht umgebaut worden. Sie bestehen jeweils aus einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen sowie einem Kellergeschoss. Pro Block gibt es 18 Wohneinheiten. Die Wohnfläche beträgt insgesamt knapp 3.000 Quadratmeter. Der Heizenergiebedarf sollte durch einen verbesserten Wärmeschutz auf 75-80 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr sinken. Die benötigte Wärme kommt aus

einer solarthermischen Anlage und einem Pelletkessel. Die Solaranlage lief in dieser Zeit störungsfrei, Schwierigkeiten traten gelegentlich im Bereich des Pelletkessels und der konventionellen Haustechnik auf, so der Abschlussbericht des Zentrums für rationelle Energietechnik (ZfS), Hilden, das für die Begleitforschung verantwortlich war. Konzeptionelle Mängel im Zusammenspiel zwischen Solaranlage, Pelletkessel und Pufferspeicher konnten nicht festgestellt werden, so der Bericht des ZfS.

„Wir sind mit den Erträgen der Solarthermie-Anlage in der Magdeburger Straße zufrieden“, betont auch Dierk Schneider, Bereichsleiter Wärmecontracting und Prokurist bei der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH. Sie hat den Betrieb der Anlage für die GBH übernommen. Er ist froh, dass sich kleinere Ausfälle wie der eines Ventils in dem Zeitraum ereignet haben, in dem die komplette Anlage überwacht worden ist. Das nicht funktionierende Ventil hatte zu überhöhten Rücklauftemperaturen in die Anlage und damit zu einer geringeren Effektivität geführt. Die Konsequenz für Schneider ist eine engmaschigere Überwachung: „Die Überwachung der Erträge erfolgt mittlerweile monatlich“, sagt er.

Kosten des Solarsystems

Die geplanten Kosten für das System inklusive Planung und Mehrwertsteuer unter Berücksichtigung aller Nachlässe betragen 99.416,87 Euro, abgerechnet wurden 87.600 Euro. In der Planung entfielen knapp 32.000 Euro auf die Pufferspeicher, knapp 21.000 Euro auf die Kollektoren und 12.500 Euro auf die Heizzentrale. Bei einem garantierten Solarertrag von 43,87 Megawattstunden MWh/a ergeben sich solare Nutzwärmekosten von 0,198 Euro pro Kilowattstunde.

Wärme aus der Solaranlage kostet 20 Cent pro Kilowattstunde

Für ihn ergibt sich ein Preis von 20 Cent pro Kilowattstunde Wärme aus der Solaranlage. Damit sei er zufrieden, betont Schneider: „Die Anlage rechnet sich für uns. Wir konnten KfW-Mittel, Gelder aus dem Förderprogramm Solarthermie 2000Plus sowie aus dem Förderfonds Proklima in Hannover in Anspruch nehmen.“

Das Kollektorfeld mit einer Aperturfläche von 123,8 Quadratmetern wurde auf dem Gebäude in der Magdeburger Straße 2 errichtet. Die Aperturfläche ist die Glasoberfläche des Kollektors, durch die Sonnenwärme aufgenommen werden kann. Im

Zur Anlage

Eigentümer/Betreiber: GBH Mieterservice Vahrenheide, Hannover.

Die GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH (MSV) ist ein Tochterunternehmen der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH). Die MSV bietet Energiedienstleistungen und Handwerksleistungen an.

Fördermittelgeber: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU).

Projektentwicklung: Projektträger Jülich GmbH
Forschungszentrum Jülich GmbH,
Berlin

Projektbegleitung: ZfS-Rationelle Energietechnik GmbH, Hilden

Planung: Institut für Gebäude- und Solartechnik IGS, Braunschweig, und EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik, Stuttgart

Installation: Altmärkische Haustechnik GmbH, Osterburg

selben Gebäude sind auch der Pellet-Kessel und das Pelletlager untergebracht. Aus statischen Gründen konnten die Kollektoren nicht direkt auf das Dach montiert werden. Notwendig war eine Stahlkonstruktion, die das Dach überspannt. Die Solaranlage speist mittlerweile zwei Pufferspeicher mit je drei Kubikmetern Volumen. Für den Pelletkessel gibt es einen zusätzlichen Pufferspeicher mit ebenfalls drei Kubikmetern Fassungsvermögen. Pro Gebäude ist außerdem eine Anlage zur Warmwasserbereitung mit einem Speichervolumen von 550 Litern installiert. Die Raumheizungen in den beiden Gebäuden sind direkt an das Wärmeverteilnetz angeschlossen. Insgesamt betreibt die GBH Mieterservice Vahrenheide mittlerweile drei Solarthermie-Anlagen. Mit jeder Anlage wächst die Erfahrung, und damit auch die Effektivität: „Bei der zuletzt in Betrieb genommenen Anlage in der Magdeburger Straße ist die hydraulische Schaltung die beste“, erklärt Schneider.

Kombination unterschiedlicher Energieträger ist sinnvoll

Dabei plädiert er nach seinen Erfahrungen immer für eine Kombination unterschiedlicher Energieträger. Insgesamt reduziere Solarthermie den CO₂-Verbrauch nicht so stark wie beispielsweise eine Holzheizung, sagt er. Deshalb wird sie in dem Projekt in der Magdeburger Straße mit einer Pelletheizung kombiniert. Für welche Variante man sich sinnvollerweise entscheidet, sei aber von Objekt zu Objekt verschieden. Schnei-



Große Solarthermie-Flächen sorgen in den Mehrfamilienhäusern in der Magdeburger Straße in Hannover seit vielen Jahren für warmes Wasser. Foto: Jörg Axel Fischer

ders Ansatz: „Solarthermie ist eine gute Ergänzung für den Sommer, damit man dann den Heizkessel ausstellen kann.“ Er plädiert eher für größere solarthermische Anlagen: „Bei Solarthermie herrscht die Philosophie vor, sich entweder für einen Quadratmeter Kollektorfläche pro Person oder einen Quadratmeter Kollektorfläche pro Wohnung zu entscheiden. Bei einem Quadratmeter pro Person ist die kollektorspezifische Leistung kleiner. Ein Quadratmeter pro Person ist die Dimensionierung in der Magdeburger Straße. Wir haben in einem anderen Projekt

Installationen von einem Quadratmeter pro Wohnung realisiert. Das ist rentabel, aber eher ein Demonstrationsprojekt.“

Insgesamt habe man mit der in der Magdeburger Straße realisierten Installation CO₂-Neutralität erreicht. „Dabei liefert die Pelletheizung 80 Prozent der Wärmemenge und Solarthermie den Rest“, hat Schneider errechnet.

Pia Grund-Ludwig



ess macht den unterschied
www.ess-ag.de

Intelligente Werkzeuge für die Wohnungswirtschaft

Alle Aufträge auf einen Blick im ESS Handwerkerportal.

Begeistern Sie Ihre Handwerker und verschaffen Sie sich nachhaltige Wettbewerbsvorteile.

Einfache Lösungen die begeistern. Für Ihr Unternehmen.

Für die Kreisbaugesellschaft Tübingen gibt es derzeit keine Alternative

Günstig und energetisch sinnvoll: Pellets sorgen für wohlige Wärme

Seit drei Jahren setzt die Kreisbaugesellschaft Tübingen bei der Heizungserneuerung fast ausschließlich auf Pellets. Derzeit seien Pelletanlagen die Heiztechnik, die bezahlbar, finanzierbar und energetisch sinnvoll sei. Öl- und Gasheizungen kommen dem Wohnungsunternehmen nicht mehr in seine Häuser, die einzig denkbare Alternative wäre für das Unternehmen derzeit der Anschluss an ein Fernwärmenetz.

Derzeit betreibt die Kreisbaugesellschaft Tübingen zwölf Pelletanlagen. In 19 Häusern werden 129 Wohneinheiten mit dem Brennstoff aus Holz versorgt. Dabei wird es nicht bleiben: Weitere zehn Anlagen sind im Bau. Eine davon wird fünf Häuser versorgen, deren Energiebedarf durch eine umfassende Sanierung von 230 auf 24 Kilowattstunde pro Quadratmeter gesenkt worden ist. „Unsere Erfahrungen mit den Pelletanlagen sind durchweg positiv“, berichtet Berthold Hartmann, Geschäftsführer der Kreisbau Tübingen. Die Technik sei ausgereift, der Zusatzaufwand gering. Lediglich die Asche müsse hin und wieder geleert werden. Als großen Vorteil der Heiztechnik sieht Hartmann die günstigen Betriebskosten. Eine Tonne Pellets kostet derzeit zwischen 220 und 230 Euro. Sie ersetzt 500 Liter Öl, die beim derzeitigen Marktpreis von rund 71 Euro pro 100 Liter mit rund 355 Euro zu Buche schlagen. Hinzu kommt, dass für den Holzbrennstoff der günstigere Mehrwertsteuersatz von sieben Prozent gilt. Dadurch wird das Heizen mit Pellets noch einmal billiger. Von den geringeren Heizkosten profitieren zwar in erster Linie die Mieter, aber der Kreisbau-Geschäftsführer ist überzeugt, dass die vergleichsweise niedrigen Nebenkosten seiner Gesellschaft einen wichtigen Wettbewerbsvorteil am Wohnungsmarkt verschaffen.

Teil der Kostenersparnis wird auf die Miete aufgeschlagen

Nicht nur die Pelletkessel, die deutlich teurer sind als Gas- oder Ölbrennwertthermen, verursachen bei der Kreisbau Mehrkosten bei der Sanierung. „Wir haben uns selbst verpflichtet, unsere Häuser energetisch auf Neubaustandard zu sanieren. Damit sind unsere sanierten Gebäude 40 Prozent besser, als es der Gesetzgeber verlangt“, erläutert Hartmann. Für die energetische Sanierung und die Pelletheizung fallen ihm zufolge insgesamt zwischen 5.500 und

7.500 Euro Mehrkosten je Wohneinheit gegenüber einer normalen Sanierung an. Eine Investition, die sich vor allem für die Mieter lohnt. Monat für Monat sparen sie laut Hartmann in einem konkreten Fall 33 Cent, in anderen Fällen sogar über 40 Cent Betriebskosten je Quadratmeter gegenüber der unsanierten, meist ölbeheizten Wohnung. „Von diesem Geld nehmen wir uns 20 bis 25 Cent je Quadratmeter, indem wir sie auf die Miete aufschlagen. Damit können wir die Mehrkosten finanzieren“, so Hartmann. Freilich nicht zu hundert Prozent, denn den Aufschlag habe man nur für rund zwei Jahre, dann sei die ortsübliche Miete nachgewachsen. „Eigentlich bräuchten wir den Vorteil 15 bis 20 Jahre. Dass wir energetisch bessere Gebäude am Markt haben, ist uns aber die höhere Investition wert.“

Die größte Herausforderung bei der Umrüstung auf eine Pelletheizung ist meist, einen Lagerraum für die Pellets zu finden. Wird eine Ölheizung ersetzt, bietet sich meist der Standort der Öltanks als Pelletlager an. Allerdings sind Pellets doppelt so schwer wie Heizöl und haben das doppelte Volumen. Eine Tonne Pellets ersetzt 500 Liter Öl. „Die Lagerräume müssen günstig zum Standort des Pelletkessels liegen, damit dieser über Förderschnecken mit dem Brennstoff versorgt werden kann“, berichtet Kreisbauchef Hartmann. Das Schneckensystem sollte nicht zu lang sein, Bögen und Knicke sollten vermieden werden. Bei geraden Schnecken ist der Verschleiß in der Regel etwas geringer.

Für größere oder kurvige Strecken bietet sich statt eines Schneckensystems ein Saugsystem an. Experten zufolge lassen sich damit heute problemlos Strecken bis zu 25 Meter überwinden. Diese Technik ist den Tübingern für ihre Wohngebäude jedoch zu laut. Zudem seien die Schnecken sehr zuverlässig und weniger störanfällig, so Hartmann.

Externe Heizzentrale spart Platz im Keller

Gibt es im Gebäude selbst keinen Platz für Pelletkessel und -lager, ist vielleicht eine externe Heizzentrale die Lösung. Eine solche hat 2008 die Wohnungsgenossenschaft Wolfen eG (WGW) in Betrieb genommen. Vor der Umrüstung wurden die 60 Wohneinheiten mit Fernwärme aus Braunkohlekraftwerken geheizt. Heute wird der fünfgeschossige Wohnungsbau von vier Pelletkesseln mit einer Leistung von insgesamt 224 kW des Herstellers ÖkoFEN beheizt. Die Entscheidung für diese Anlage fiel den damals Verantwortlichen zufolge aufgrund des maßgeschneiderten Angebots und der Möglichkeit, die Anlage im Contracting zu betreiben. Die WGW zahlt an den Contractor, die TDS GmbH, monatlich die Kosten für die gelieferte Wärme. Regelmäßige Wartungen oder Reparaturen sind durch einen Wartungsvertrag von ÖkoFEN abgedeckt.

Die Heizzentrale wurde per Lkw angeliefert und war bereits anschlussfertig vorinstalliert. Neben der einfachen Installation und der Platzersparnis im Keller – die Kellerräume sollten den Mietern vorbehalten bleiben – sahen die Wolfener einen weiteren Vorteil in der Containerlösung, erinnert sich Beate Schmidt von ÖkoFEN: „Sie fanden es praktisch, dass sie die Heizzentrale später einfach kurz versetzen können, sollte sie bei eventuellen weiteren Baumaßnahmen an benachbarten Gebäuden im Weg sein.“

Auch in Wolfen hat die Umstellung auf eine Pelletheizung in Kombination mit einer energetischen Sanierung des Wohngebäudes zu deutlich geringeren Heizkosten geführt. Allerdings führt die Genossenschaft dies zu einem großen Teil auf das veränderte Heizverhalten der Mieter zurück, die durch die Umstellung zunächst verunsichert waren und ein sehr sparsames Verhalten an den

Auch der Pelletslagerraum ist in die Heizzentrale integriert und im Holzcontainer als separater Raum mit Schrägboden eingearbeitet. Das Vakuumsaugsystem sorgt für einen vollautomatischen Transport vom Lager zum Pelletskessel. Quelle: ÖkoFEN



Tag legen. Ob man mit den Pellets auf Dauer kostengünstiger fahren als mit Fernwärme, müsse sich erst noch zeigen.

Dass Pelletanlagen auch große Wohngebäude ohne Probleme beheizen können, zeigt eine Sanierung von 52 Wohneinheiten in zwei Gebäuden im bayerischen Probstried. Diese wurden bis zur Sanierung im Sommer 2009 mit Öl beheizt. Der jährliche Heizölverbrauch war zuletzt auf 21 Liter je Quadrat-

meter Wohnfläche geklettert, die jährlichen Heizkosten auf 14,1 Euro pro Quadratmeter im Jahr. Als dann die alte Ölheizung leck war und ersetzt werden musste, entschied sich die Eigentümergemeinschaft für den Ersatz durch eine Pelletheizung. Im Gebäude an der Ringstraße mit 2.600 Quadratmetern Wohnfläche installierte die Firma Rennergy AG zwei 60-Kilowatt-Pelletkessel und einen 4.000-Liter-Puffer-Ladespeicher.



Mit diesen zwei 60-kW-Pelletkesseln werden an der Ringstraße in Probstried 2.600 Quadratmeter Wohnfläche beheizt. Die Heizung wird von einer thermischen Solaranlage unterstützt, der Pufferspeicher hat ein Volumen von 4.000 Litern. Quelle: Rennergy Systems AG

Solarthermie-Anlage spart jährlich 18 Tonnen Pellets ein

„Anstelle der zwei 30.000-Liter-Öltanks befinden sich nun zwei Lagerräume, die je 22 Tonnen Pellets fassen“, berichtet Rennergy-Chef Alfons Renn. Eine praktische Größe angesichts der Tatsache, dass ein Pellet-Lkw maximal 23 Tonnen Pellets laden kann. Im zweiten Gebäude am Grüntenweg wurde ein weiterer Pelletkessel mit 48 kW Leistung installiert. Als weiterer Wärmelieferant dient auf beiden Gebäuden eine Solarthermie-Anlage. Die Gesamtkollektorfläche beträgt 165 Quadratmeter. „Diese Anlage spart jährlich 18 Tonnen Pellets oder 9.000 Liter Heizöl ein“, betont Renn.

Da die Gebäude parallel zur Heizungserneuerung energetisch saniert wurden, sind die Heizkosten drastisch gesunken: Im Grüntenweg von 14,1 auf 5,8 Euro pro Quadratmeter, im größeren Gebäude an der Ringstraße, auf dessen Dach 125 Quadratmeter Kollektorfläche untergebracht worden sind, sogar auf 4,45 Euro im Jahr. Insgesamt kostete die Installation der Heizungs- und Solaranlagen bei dem Projekt in Probstried 260.000 Euro, von denen 49.000 Euro über Fördergelder gedeckt wurden. Den größten Brocken machte dabei der Tilgungszuschuss der KfW bei den Solarinvestitionen in die Großanlage auf dem Gebäude Ringstraße aus: 30 Prozent der Investitionssumme von etwas über 90.000 Euro müssen nicht zurückgezahlt werden.

Natürlich sei das Finanzierungsmodell der Eigentümergemeinschaft in Probstried, bei dem die Sanierung letztlich aus den Heizkosteneinsparungen finanziert wird, nicht auf Wohnungsunternehmen übertragbar, räumt Alfons Renn ein. Aber er ist überzeugt, dass sich die Umstellung auf regenerative Heizsysteme langfristig auch für diese lohnen wird: „Immerhin können Sie elf Prozent der anfallenden Investitionskosten auf die Miete umlegen. Zudem schauen potenzielle Mieter bei der Wohnungssuche auf die Gesamtkosten und da sind niedrige Nebenkosten ein großer Vorteil.“ Hinzu kommen Renn zufolge die derzeit sehr günstigen Finanzierungsmöglichkeiten. „Bei weit über 50 Prozent Heizkosteneinsparung lohnt sich das Nachdenken über eine Sanierung für jeden Eigentümer.“

Silke Thole

Einstieg in Innovation erfolgt mit einem Contractor

Gas-Wärmepumpe sorgt für Wärme in 62 Wohneinheiten

Wärmepumpen werden mittlerweile häufig eingesetzt. Noch kaum verbreitet sind jedoch Gas-Wärmepumpen. Für Olaf Rabsilber, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG (GWG Sterkrade), war das eine Motivation, im Contracting-Modell genau diese Technologie in einem Neubau einzusetzen.

Gemeinsam mit der GWG Sterkrade und der Arbeiterwohlfahrt Oberhausen hat die Energieversorgung Oberhausen AG ein Pilotprojekt zur Nutzung von Erdwärme auf den Weg gebracht. Im Oberhausener Stadtteil Klosterhardt werden 62 neu gebaute Wohneinheiten mit 4.200 Quadratmetern Wohnfläche mit Wärme aus der Erde versorgt. Der Neubau steht unter dem Motto „Mehrgenerationen-Wohnen“. Bei dem Pilotprojekt kommen in einem dezentralen Nahwärmenetz erdgasbetriebene Wärmepumpen zum Einsatz. Dabei ging es jedoch nicht darum, um jeden Preis technologisch Neuland zu betreten: „Die grundlegende Frage war für uns die der Energieeffizienz. Hier wollten wir uns als Unternehmen weiterentwickeln und haben unterschiedliche Alternativen geprüft“, betont Rabsilber. Die Gas-Wärmepumpe war eine der Möglichkeiten, die dabei in Betracht kamen. Als Alternative wurde unter anderem auch eine Kombination aus einem Gasbrennwertkessel und einer Solaranlage untersucht: „Der Primärenergiebedarf wäre bei der Kombination von Solarthermie und Gasbrennwert höher gewesen. Es hätte zwar nach der EnEV 2009 funktioniert, aber mit der jetzigen Lösung liegen wir besser. Auch der Wärmepreis ist günstiger“, nennt Rabsilber einige der Vorteile der Lösung, für die sich sein Unternehmen gemeinsam mit dem Dienstleister, der Energieversorgung Oberhausen, entschieden hat. In der Regel wird als Antriebsenergie für Wärmepumpen bislang

Strom eingesetzt: Das Funktionsprinzip einer Erdgas-Wärmepumpe ist vergleichbar mit der Arbeitsweise einer Strom-Wärmepumpe. Über ein Kältemittel wird die Umweltwärme aufgenommen und über einen Verdichtungsprozess auf ein höheres Temperaturniveau gebracht, das der Heizwassertemperatur entspricht. Anders als bei einer Kompressionswärmepumpe wird bei den eingesetzten Gas-Absorptionswärmepumpen ein gasförmiges Kältemittel durch einen mit Erdgas beheizten Verdichter komprimiert. Mit der eingesetzten Wärmepumpe lassen sich Jahresarbeitszahlen von 1,3 erreichen. Damit sei der Primärenergieaufwand des eingesetzten Systems mit dem einer Elektro-Wärmepumpe vergleichbar, so die Betreiber.

Für Rabsilber geht es dabei nicht um ein einmaliges Modell, „sondern den Einstieg in andere Varianten der Energieversorgung im Neubau, aber auch in der Sanierung“. Für die Wohnungsbaugesellschaft ist es das erste Projekt mit Erdwärme. „Wir erhoffen uns von der Zusammenarbeit mit dem Contractor auch einen Know-how-Transfer“, betont Rabsilber.

Die Erdwärme wird mit elf Tiefenbohrungen von jeweils 55 Metern genutzt. Da in der Gegend um die Ruhrgebietsstadt der Untergrund durch viele Bergbauschächte unterhöhlt ist, wurde auf tiefere Bohrungen verzichtet. Die Wärme wird über einen Solewasserkreislauf an zwei Erdgas-Wärmeabsorptionspumpen geleitet, die sich in einer örtlichen Gebäudeheizzentrale auf dem Gelände der Wohnanlage befinden. Ein Gas-Brennwertkessel deckt die Spitzenlast. Von der Heizzentrale aus werden die Hausstationen der Gebäude über ein Heizwassernetz mit Wärme für Raumheizung und Warmwasserbereitung versorgt. In den Wohnungen gibt es Fußbodenheizungen, die mit niedrigen Vorlauftemperaturen auskommen. Für die Warmwasserversorgung erwärmen die Wärmepumpen das Wasser bis auf 65 Grad. In der Heizzentrale, einer

Fertigarage, stehen zwei Gas-Absorptionswärmepumpen von Robur mit einer Leistung von 42 Kilowatt, ein Gas-Brennwertgerät von Buderus mit einer Leistung von 96 Kilowatt sowie ein Pufferspeicher, der 2.000 Liter fasst. Die Finanzierung lief zunächst teilweise über ein KfW-Darlehen. Das habe man aber mittlerweile schon wieder abgelöst, da es anderswo günstigere Konditionen gebe, sagt Rabsilber. „Mittel aus dem Marktanreizprogramm zur Förderung erneuerbarer Energien im Heizungsumfeld haben wir nicht in Anspruch genommen“, ergänzt er. Die Investitionen in die Anlagen beliefen sich auf rund 220.000 Euro.

Verantwortlich für den Betrieb der Anlage ist die Energieversorgung Oberhausen, die als Contractor auftritt. „Der Contracting-Vertrag läuft über zehn Jahre. Das ist relativ kurz, aber wir wollten einen überschaubaren Zeitraum haben, um zu sehen, wie sich die Technologie entwickelt“, berichtet Rabsilber. Üblicherweise laufen solche Verträge 15 Jahre. Einer der Punkte, an denen es bei Contracting-Verträgen zum Streit kommen kann, ist die Zuständigkeit für die Fehlerbeseitigung. Deshalb haben beide Partner auf eine klare Schnittstelle geachtet: „Im Vertrag ist die Übergabe an der Hauskante festgelegt. Die Wärme wird dort über einen Wärmemengenzähler erfasst“, beschreibt Rabsilber das Konzept.

Mit den bisherigen Erfahrungen ist Rabsilber zufrieden und kann sich durchaus vorstellen, auch in Zukunft gasbetriebene Wärmepumpen einzusetzen: „Eines unserer nächsten Projekte ist der Rückbau einer Hochhaussiedlung. Die wird aus demografischen Gründen, aber auch wegen technischer Probleme mit der jetzigen Fassadenkonstruktion abgerissen. Bei den dort geplanten Neubauten denken wir über eine ähnliche Lösung nach.“

Pia Grund-Ludwig

Projektdaten

Grundstückseigentümer und Bauherr:

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade (GWG) und Arbeiterwohlfahrt Oberhausen (AWO Oberhausen)

Erdbohrungen:

Gesellschaft für nachhaltige Energiekonzepte (GNE), Bochum

Contracting-Partner:

Energieversorgung Oberhausen AG

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Wohnungsgesellschaft

Kreisiedlungsgesellschaft

Baugemeinschaft

Wohnbaugenossenschaft

Siedlungsverein

Wohnbauverein

Spar- und Bauverein

Siedlungsgesellschaft

Starke Partner:

Als assoziiertes Mitglied der wohnwirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt sind wir seit 20 Jahren verlässlicher und kompetenter Partner der Wohnungswirtschaft für Finanzierung, Stadtumbau und Stadtentwicklung.

Interessiert?

Ich bin für Sie da:

Jens Zillmann

Leiter Firmenkunden Wohnungswirtschaft

Telefon: 0391 / 589 1539

jens.zillmann@nordlb.de

NORD/LB



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

Interview mit Michael Sachs, Wohnungsbaukoordinator der Freien und Hansestadt Hamburg

„Wir haben in der Vergangenheit zu wenig und überwiegend teure Wohnungen gebaut“

Oftmals reagiert Politik reflexhaft auf wachsenden öffentlichen Druck mit der Schaffung neuer Bürokratien. Ob dies auch in Hamburg so ist, fragte die DW Michael Sachs, mit dem Hamburg nach über zehn Jahren wieder einen Wohnungsbaukoordinator hat. Der 63-Jährige ist von seinem Posten als Vorstand der kommunalen Wohnungsgesellschaft SAGA GWG auf den schwierigen Posten des Hamburger Wohnungsbaukoordinators gewechselt. Er soll die Bautätigkeit in Hamburg ankurbeln und der drängenden Knappheit bei bezahlbaren Wohnungen abhelfen. Er bringt dafür beste Kontakte, politischen Instinkt und vor allem die „Denke“ eines Bauherrn mit.

Herr Sachs, seit dem 15. Mai 2010 sind Sie Hamburger Wohnungsbaukoordinator. Üblicherweise fragt man Politiker schon nach 100 Tagen, was sie erreicht haben.

Sachs: Meine Berufung war ein Signal – einmal nach innen, dass die Abläufe im Wohnungsbau, also Flächenbereitstellung, Planverfahren, Baugenehmigungen, Anforderungen, nicht optimal sind, zum anderen in Richtung Wohnungswirtschaft und Investoren, dass der Senat willens ist, Investitionshemmnisse zu beseitigen. Das hat hohe Erwartungen ausgelöst. Aber ich bin Koordinator, nicht Terminator: Ein großer Teil der Probleme ist nicht in 100 Tagen zu lösen.

Das hört sich an, als hätten Sie schon resigniert?

Sachs: Das nicht, aber ich sehe die Grenzen meiner Möglichkeiten. Der Wohnungsbaukoordinator kann moderieren, anschieben und drängeln, aber er ändert nicht die Kompetenzverteilung und politische Konstellationen in dieser Stadt. Befindlichkeiten und Zielkonflikte werden durch mich nicht beseitigt. Ich werde weiter versuchen, das, was falsch läuft, ans Licht zu bringen und immer wieder an die Priorität Wohnungsbau zu erinnern. Das geht mal mit diplomatischem Feingefühl, aber auch mal mit drastischen Worten. Und das stößt nicht bei allen auf Begeisterung.

Gegen den auffälligen Boom im Luxussegment in Hamburg wächst der Widerstand selbst aus konservativen Kreisen. Setzt hier ein Umdenken ein?

Sachs: Vielen dringt jetzt ins Bewusstsein, dass wir in der Vergangenheit nicht nur zu wenige, sondern überwiegend teure Wohnungen gebaut haben. Sozial bleibt das nicht ohne Folgen. Projektentwickler und Kapitalsammelstellen haben größere Anteile am Wohnungsneubau als die traditionellen



Michael Sachs Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg

Auflagen sowie die langen Verfahrensabläufe führen dazu, dass die Kosten so weit nach oben getrieben werden, dass kommunale oder genossenschaftliche Unternehmen sich zurückziehen.

Bauen ist teuer geworden, ist Bauen in Hamburg besonders teuer?

Sachs: Wir wollen aus berechtigten Gründen nicht mehr auf der grünen Wiese bauen. Bauen auf innerstädtischen Grundstücken ist objektiv schwerer und teurer. Es gibt Nachbarschaften und Interessenlagen, die langwierige und teure Abstimmungsprozesse nötig machen. In Hamburg haben wir dazu höhere energetische Ansprüche, als der Bund sie mit der EnEV definiert hat. Zudem werden in Hamburg Exzellenzkriterien auf höchstem Niveau gefordert, bei Infrastruktur, Architektur, bei der Erschließung. Deshalb ist das Bauen teurer als woanders. Ein prominenter Projektentwickler sagte kürzlich, dass er in Hamburg nur noch für die Gutverdiener baut, für die Zwischenschichten baut er in Glinde im benachbarten Kreis Stormarn.

Steht die nächste EnEV nicht schon vor der Tür?

Sachs: Ich bin der festen Überzeugung, dass es eine EnEV 2012 mit linearer Fort-

gemeinwirtschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen. Die Gründe sind einfach: Das Bedingungsgeflecht für den Wohnungsbau aus Grundstückspreisen, energetischen und anderen

schreibung der bisherigen Fassung nicht geben wird. Im Moment laufen Evaluationsprozesse, die zu einer Modifizierung führen werden. Wir brauchen eine Differenzierung zwischen Einfamilien- und Geschosswohnungsbau. Die Halter großer, energetisch hochwertig sanierter Bestände haben gelernt, dass die Nutzer teils von der Technik überfordert sind und die Disziplin nicht ausreicht. Viele Investoren werden Großprojekte nicht mehr anfassen, wenn die Anforderungen weiter linear hochgeschraubt werden.

Die Rede ist von einem Defizit von 20.000 Wohnungen. Ist diese Zahl belastbar?

Sachs: Das ist wie Stochern mit der langen Stange im Nebel. Der Bedarf sagt wenig aus, die Nachfrage ist entscheidend. Ich weiß nur, dass wir mit durchschnittlich dreieinhalbtausend Wohnungen im Jahr definitiv zu wenig bauen. Was wir brauchen, sind preiswerte Wohnungen und die kann man nicht in beliebiger Zahl neu bauen. Dafür muss man die Mieten in den Beständen niedrig halten und zugleich dafür sorgen, dass die Großsiedlungen aus den 1960er und 1970er Jahren qualitativ im Markt gehalten werden.

Warum bauen Genossenschaften und kommunale Unternehmen derzeit so wenig?

Sachs: Bis Mitte der 1990er Jahre hatten Wohnungsunternehmen in Hamburg noch mit Leerständen zu kämpfen. Politischer Konsens war, dass die öffentlichen Unternehmen ihre Neubautätigkeit einstellen und ihre Grundstücke verkaufen sollten. Dann gab es eine Zeit, in der die ordnungspolitische Ausrichtung der Stadt in Richtung Verkauf beziehungsweise Begrenzung des Marktanteils ging. Jetzt wird die SAGA wieder geliebt und instrumentalisiert, mög-

lichst viel, billig und alles passiv zu bauen. Dafür braucht man aber günstige, möglichst eigene Grundstücke und vor allem Zeit. Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen müssen langfristig planen und auf nachhaltige Finanzierbarkeit und Vermietbarkeit achten.

Die Wohnungsnachfrage konzentriert sich auf bestimmte Stadtteile. Eins der Zauberworte ist Verdichtung, welches Potenzial gibt es noch?

Sachs: Die Verdichtung hat dort ein Ende, wo sich keine Qualitätsverbesserungen mehr erzielen lassen. Durch Aufstockungen sowie Abriss und Neubau ist sicher noch einiges zu heben. Es gibt aber kein verfassungsmäßiges Recht auf Wohnen in Ottensen (Anmerkung der Redaktion: einem der angesagten Hamburger Viertel), und die Ottenser würden eingemauert, wenn man allen, die dort wohnen möchten, dort eine Wohnung bauen würde.

Gegen teure Grundstücke können Sie aber auch nichts ausrichten?

Sachs: Seit Beginn meiner Tätigkeit versuche ich darauf hinzuwirken, dass das Meistgebotsverfahren relativiert wird und die Preisgestaltung an den öffentlich geförderten Wohnungsbau anknüpft. Das befindet sich zurzeit in der Abstimmung. Ich bin zuversichtlich, dass im Wohnungsbau künftig die Konzeptausschreibung für städtische Grundstücke gilt. Bei privaten Grundstücken könnte über B-Plan und Baugenehmigung versucht werden, Auflagen und Forderungen durchzusetzen. Das hat aber enge rechtliche Grenzen.

Bürgermeister Christoph Ahlhaus hat den Wohnungsbau zu seiner Herzensangelegenheit erklärt. Was folgt daraus?

Sachs: Zunächst einmal begrüße ich das sehr und empfinde es als Rückenwind für meine Aufgabe. Der Vorschlag der Bürgererschaft, dass größere Bauvorhaben einen bestimmten Anteil von Sozialwohnungen haben sollen und städtische Grundstücke zu einem bestimmten Prozentsatz an Bau-

vorhaben für Sozialwohnungen vergeben werden, geht sicher in die richtige Richtung. Aber die Politiker insbesondere in den Gremien, die über B-Pläne und Baugenehmigungen entscheiden, müssen dies ebenso befördern und im Einzelfall auch Konflikte aushalten.

Auf 460 Hektar Innenstadtbereich sollen künftig Gewerbe und Wohnen möglich sein. Welches Wohnungsbaupotenzial sehen Sie hier?

Sachs: Grundsätzlich bringt das neue Planungsrecht die Chance für mehr Wohnen und neue Wohnideen in der Innenstadt. Jeder, der statt Büros Wohnungen bauen will, kann das künftig tun. Damit wäre es ohne komplizierte Umwidmungsverfahren möglich, auch ein leer stehendes Bürohaus zu Wohnungen umzubauen.

Dann werden aber vielleicht reihenweise Büros zu Wohnungen umgewandelt?

Sachs: Diese Diskussion begeistert mich immer wieder. Wer um alles in der Welt möchte in der Nordkanal- oder Spaldingstraße wohnen (Anmerkung der Redaktion: einem seit der Nachkriegszeit als reines Büroquartier entwickelten Stadtteil)? Wenn Privatinvestoren Büros bauen und diese nicht vermieten, haben die ein Problem, aber nicht die Stadt. Für solche Fälle gibt es in Hamburg ein Förderprogramm, mit dem in den letzten vier Jahren 500 Wohnungen entstanden sind. Jeder weiß, dass die Möglichkeiten zur Umwandlung begrenzt sind – planungsrechtlich, technisch und stadtteilbezogen. Ich finde diese populistische Forderung auch deshalb ärgerlich, weil wir bemüht sein müssen, vernünftige Quartierszusammenhänge und Nachbarschaften zu schaffen.

Die Opposition will mit einer Änderung des Wohnraumschutzgesetzes den Wohnungsleerstand bekämpfen. Bringt das etwas?

Sachs: Eine Phantomdiskussion und politischer Unfug. Das Handwerkszeug ist vorhanden, um gegen Leerstand und

Zweckentfremdung vorzugehen, die Bezirke müssen sie nur anwenden. Politik reagiert reflexhaft auf wachsenden öffentlichen Druck mit der Schaffung neuer Bürokratien. Überwiegend sind das Leerstände, die in Zusammenhang mit Renovierungen stehen. Ansonsten ist jeder Bürger und Mieterverein aufgerufen, seinem Bezirksamt leer stehende Wohnungen zu melden.

Ein großes Thema in Hamburg sind die Bürgerbeteiligungen, die immer wieder Projekte verhindern. Stimmen da noch die Verhältnisse?

Sachs: Die Bürgerbeteiligung ist in allen Planungsverfahren gesetzlich verankert. Gut gemeint, oft schlecht gemacht. Zusätzlich können in Hamburg Bürger mit relativ wenigen Unterschriften über Bebauungspläne und Baugenehmigungen entscheiden, und dies geschieht zumeist nach dem Nicht-in-meinem-Garten-Prinzip. Das hat die Politik bereits so in ihrer Handlungsfähigkeit beschränkt, dass sie viele Projekte in vorweilandem Gehorsam gar nicht erst anfasst. In den meisten anderen Bundesländern sind Fragen der Bauleitplanung als Gegenstände von Bürgerentscheiden ausgeschlossen. Die Möglichkeit nur ja oder nein zu sagen, passt nicht zu unserer repräsentativen Demokratie, die auf Abwägen und Interessenausgleich ausgerichtet ist. Deshalb tue ich überall kund, dass hier etwas falsch läuft, und versuche die Parteien zu einer Änderung zu bewegen. Die Voraussetzungen dafür sind nicht schlecht. Bei der Abstimmung zur Bildungsreform hat man gemerkt, dass dieses Instrument der direkten Demokratie überwiegend von privilegierten Bürgern genutzt wird.

Herr Sachs, wir wünschen Ihnen viel Erfolg für die Zukunft.

Das Interview führte Sabine Richter.

Seien Sie immer auf dem neuesten Stand. Ganz einfach und schnell, versandkostenfrei!

Alle Fachinformationen der Immobilien-Branche auf einen Klick!

www.IMMO-MEDIENWELT.DE

Das Fachwissen zum Bestellen

✓ Übersichtlich
✓ Schnell
✓ Aktuell

Flappe (wird separat gedruckt)

GdW zur Europapolitik

EU-Regelungen müssen sich in der nationalen Praxis bewähren

Die Brüsseler Repräsentanz des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. befasst sich mit einem breiten Themenfeld. Wohnungs- und Städtebau zählen zwar nicht zu den direkten Zuständigkeiten der EU, dennoch wirken sich die europäischen Politiken durch die Regelwerke des Binnenmarktes und des Wettbewerbs unmittelbar und mittelbar auch auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus. Der neue Brüssler Büroleiter des GdW, Dr. Özgür Öner, stellt für die DW die aktuellen Herausforderungen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht dar.

Das Büro des GdW in Brüssel ist Ansprechpartner für die EU-Kommission und das Europäische Parlament, aber auch für die Vertretungen des Bundes und der Länder bei der EU sowie für Partnerorganisationen bei allen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Themen. Durch Initiativen und Einflussnahmen gegenüber der Kommission und dem Parlament konnte der GdW in der Vergangenheit bereits erfolgreich auf die EU einwirken oder negative Auswirkungen verhindern. Darüber hinaus ist der GdW in wichtigen europäischen Netzwerken, wie der CECODHAS, dem europäischen wohnungswirtschaftlichen Zusammenschluss, und dem CEEP, dem Verband der europäischen öffentlichen Unternehmen, vertreten. Es gibt zahlreiche enge Berührungspunkte

zwischen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Politik, die in Brüssel gemacht wird.

Im Bereich der Wirtschafts-, Umwelt-, Energie- und Sozialpolitik ist eine ausschließlich national gedachte Politik immer weniger zielführend. Dazu gehört die EU-Strukturpolitik ebenso wie die Themen der nachhaltigen Stadtentwicklung, die Integration und der demografische Wandel. Ferner sind Netzpolitik, Urheberrechte, Verbraucherrechte und Vertragsrecht Bereiche, die Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland haben werden. Ein weiteres großes Thema bleibt der Aktionsplan Energie, Klima- und Umweltschutz. In diesen Politikfeldern hat der GdW gemeinsam mit den Mitgliedsverbänden der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) in einem umfassenden europapolitischen Positionspapier Stellung bezogen. Die wichtigsten politischen Forderungen zu Struktur- und Energiepolitik sowie dem sozialen Wohnungsbau werden im Weiteren kurz vorgestellt.

hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Wohnungsbau als Einzelmaßnahme nicht Aufgabe der Europäischen Union ist und es auch nicht werden sollte. Hier ist die Subsidiarität zu wahren. Hier hat die „Leipzig-Charta“ zur nachhaltigen europäischen Stadt eine besondere Bedeutung, insbesondere durch ihren integrativen Ansatz und die Einbeziehung benachteiligter Quartiere. Die großen Herausforderungen liegen vor allem in den Städten und Ballungsgebieten, wo der Leverage-Effekt beträchtlich über dem ländlicher Projekte liegt. Dies gilt umso mehr angesichts des strukturellen und demografischen Wandels und der haushaltspolitischen Restriktionen in nahezu allen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union. Es ist notwendig, die verfügbaren Ressourcen auf die Gebiete zu konzentrieren, die die höchsten Effekte versprechen.

Sparmaßnahmen von heute – Kosten von morgen

Aktuell stehen auf der europäischen Agenda die Reform der EU-Strukturpolitik und damit die Verhandlung eines Budgetrahmens an. Darum hat der GdW, der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) und der Deutsche Städtetag gemeinsam mit dem Ausschuss der Regionen und der Europäischen Kommission eine Konferenz zum Thema „Eine kontinuierliche EU-Strukturpolitik nach 2013 als Garant einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Europa“ am 17. November 2010 in Brüssel durchgeführt. Die Debatte über die Zukunft Strukturförderung der Europäischen Union nach 2013 war Leitthema der Konferenz.

Der Weg, den regionale Entwicklungspolitik genommen hat, wurde von allen Konferenzteilnehmern anerkannt. Der integrierte Ansatz in der städtischen Entwicklung habe sich bewährt und künftige Sparmaßnahmen

Anfang Oktober 2010 hat Dr. Özgür Öner die Leitung des Brüsseler Büros des GdW übernommen. Er folgt damit



Quelle: GdW

auf Dr. Jürgen Galonska, der nach langjähriger Tätigkeit für den GdW in Köln, Berlin und Brüssel Ende November in den Ruhestand gegangen ist. Dr. Özgür Öner

ist promovierter Politikwissenschaftler und hat bereits umfassende Erfahrungen auf dem Gebiet der europäischen Interessenvertretung gesammelt. Seit 1996 war er in verschiedenen Brüsseler und nationalen Institutionen tätig, unter anderem als Büroleiter der Vizepräsidentin im Europäischen Parlament sowie im Europaministerium des Landes NRW. 2001 hat er die EU-Repräsentanz des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbandes in Brüssel aufgebaut und geleitet.

Stärkung der Kohäsionspolitik

Im BSI-Positionspapier wird eine Stärkung der europäischen Strukturpolitik gefordert, die die Umverteilung zwischen ärmeren und reicheren Regionen in der EU gewährleistet. Die Kohäsionspolitik der EU hat sich positiv auf die Entwicklung der Mitgliedsstaaten ausgewirkt. Nach wie vor aber bestehen noch beträchtliche Unterschiede zwischen den einzelnen Mitgliedsstaaten, aber auch zwischen und innerhalb einzelner Regionen. Die kontinuierliche und verlässliche Fortsetzung der Kohäsionspolitik muss insbesondere die „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung“ in den entwickelteren Regionen fördern, um sie in ihrer Weiterentwicklung nicht zu benachteiligen. Darüber

Flappe (wird separat gedruckt)

in diesem Bereich seien nicht sinnvoll. Die möglichen Ersparnisse, so der Tenor auf der Konferenz, würden durch den Wegfall der Förderung präventiven Managements von Wohnraum sich in zukünftigen Kosten vervielfachen. Es sei notwendig, den Stellenwert der europäischen Integration und ihre Erfolge wieder deutlicher herauszustellen. Darüber hinaus fördere die thematisch direkte Zusammenarbeit qualitativ hochwertige Projekte. Die partnerschaftliche Zusammenarbeit über alle Ebenen hinweg war eine der Hauptforderungen in der Konferenz. Seitens der EU-Kommission wurde auch auf die Bedeutung eines stärkeren Anreizsystems und eines begleitenden Sanktionsinstrumentariums hingewiesen. Ferner sollten neue Finanzinstrumente gefördert werden und eine stärkere Ergebnisorientierung der Förderung sei wünschenswert. Die Förderung des Wettbewerbes zwischen den Regionen als Motor für gute Ideen sei neben dem individuellen Engagement der Städte und Stadtteile weiter auszubauen.

Energiepolitische Forderungen an die EU

Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat bereits große Anstrengungen im Bereich der energetischen Modernisierung unternommen, um den CO₂-Ausstoß bei der Nutzung von Wohngebäuden massiv zu senken. In den letzten Jahren wurde durch die europäischen Institutionen eine Vielzahl von Regelungen eingeführt, die sich auf Maßnahmen zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz beziehen. Diese müssen sich jetzt in der Praxis und in der Umsetzung der Mitgliedsstaaten bewähren, ohne dass weitere Anforderungen die schon bestehende Komplexität weiter erhöhen. Es ist daher wichtig, die Umsetzung der bereits bestehenden Maßnahmen zu evaluieren und Hemmnisse für die Umsetzung zu identifizieren. Die Kommission begleitet zwar die Novelle der Gebäuderichtlinie mit einer Folgenabschätzung, nicht jedoch mit einer Beurteilung der bestehenden Richtlinie.

Auch der Vorschlag der Kommission, einen Rahmen für Vergleichsmethoden zur Berechnung kostenoptimaler Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu bestimmen, müsse die Unterschiede zwischen selbst genutzten und vermieteten Gebäuden berücksichtigen, da sich die Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen in diesen Fällen unterscheiden.

Die europäische Richtlinie zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen verlangt weiterhin von den Mitgliedsstaaten, bis 2015 Nutzungspflicht für erneuerbare Energien in neuen Gebäuden und bei größeren Renovierungen in bestehenden Gebäuden einzuführen, sofern dies angemessen ist. Die Angemessenheit muss sich auf die wirtschaftliche Durchführbarkeit beziehen, die im Gebäudebestand nicht generell belegt werden kann. Verpflichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien können darüber hinaus energiesparende Modernisierungen so stark verteuern, dass diese ganz unterbleiben. Die durch die EU-Kommission geplante zusätzliche CO₂-Steuer wird abgelehnt. Es gibt keinen Hinweis darauf, dass zusätzliche Regelungen den Energieverbrauch reduzieren. Zum Beispiel hat sich seit Einführung der Ökosteuer der deutsche Stromverbrauch privater Haushalte weiter gesteigert. Es handelt sich somit um eine reine Verteuerung der Lebenshaltungs- beziehungsweise Wohnkosten der Mieter.

Die Bestrebungen, Informations- und Kommunikationstechnologien für eine Steigerung von Energieeffizienz im Gebäudebereich durch Verbrauchsanpassungen zu nutzen, sind sinnvoll. Intelligente Stromzähler sind in Deutschland seit Anfang dieses Jahres im Neubau und bei Totalsanierungen Pflicht. Messgeräte für den Verbrauch von Heizenergie sollten gefördert werden, sofern diese eine ausreichende Verbrauchsanpassung unterstützen. Generell aber fordert die BSI, davon abzusehen, allgemeingültige Bestimmungen für den gesamten europäischen Raum durchsetzen zu wollen. Nicht nur weisen die Wohnungsmärkte in Europa deutliche Unterschiede in ihren Strukturen auf, auch sind die technischen Gegebenheiten verschieden entwickelt.

Sozialer Wohnungsbau: von allgemeinem Interesse

Die langjährige Diskussion, inwieweit der Staat in seiner Daseinsvorsorgepflicht seinem Bürger gegenüber in das Marktgeschehen eingreifen darf, kann oder sollte, wenn der Markt in der gesellschaftlichen Organisation von notwendigen Dienstleistungen in Teilbereichen versagt oder nicht das geeignete Instrument darstellt, erstreckt sich sowohl auf Sozial-, Gesundheits-, Energie- und Transportdienstleistungen als auch auf das Gut Wohnen.

Aus europäischer Sicht ist der soziale Wohnungsbau eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse. Allerdings existieren auf europäischer Ebene grundlegend verschiedene Systeme der sozialen Wohnraumförderung in den einzelnen Mitgliedsstaaten. Die Bundesregierung ist deshalb der Auffassung, dass Ausgleichszahlungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland mit den EU-Beihilfevorschriften grundsätzlich vereinbar sind. Bundesregierung und BSI haben daher ausdrücklich die Entscheidung der EU-Kommission zur Befreiung der staatlichen Ausgleichszahlungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus von der Notifizierungspflicht im Rahmen des so genannten Monti-Pakets 2005 begrüßt und unterstützt. Die Zuständigkeit zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung liegt bei den Ländern. Zielgruppen sind Haushalte, die nicht die Mittel haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt angemessen mit Wohnraum zu versorgen und auf Unterstützung angewiesen sind.

Die BSI fordert die Kommission auf, bei ihrer Revision des so genannten Monti-Kroes-Pakets die Befreiung der sozialen Wohnbauförderung von der Notifizierungspflicht auf jeden Fall beizubehalten, da es sich um eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse handelt. Die herangezogenen Kriterien aus der „Altmark“-Entscheidung des EuGH bieten eine gute Grundlage für eine sachgerechte Kontrolle in den einzelnen Mitgliedsstaaten. Diese Position hat die BSI auch in ihrer Antwort auf die von der EU-Kommission eingeleitete Konsultation zum „Monti-Kroes-Paket“ zu staatlichen Beihilfen bekräftigt.

*Dr. Özgür Öner
Leiter des Brüsseler Büros
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.*

Der Name Monti-Kroes-Paket geht auf die ehemaligen Kommissare Monti und danach Kroes zurück, die während ihrer Amtszeit die beihilferechtlichen Entscheidungen der Kommission und die Befreiung des sozialen Wohnungsbaus von der Notifizierungspflicht bei der Kommission beschlossen haben: Zuwendungen für den sozialen Wohnungsbau werden nicht als Beihilfen gewertet.

Flappe (wird separat gedruckt)

BBSR-Studie zur Innenstadtentwicklung

Fokus Innenstadt – Aspekte innerstädtischer Bevölkerungsentwicklung

In Deutschland leben rund 24 Millionen Menschen in Innenstädten. War lange Zeit die Suburbanisierung die treibende Kraft der Stadtentwicklung, wird mittlerweile verstärkt von einer Trendwende hin zur Renaissance des innerstädtischen Wohnens gesprochen. In einer neuen Studie hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) auf Basis von Stadtteildaten aus 85 Städten demografische Strukturen und Prozesse untersucht. Die Innenstadt gewinnt als Wohnstandort wieder an Attraktivität. Im Vergleich zum Stadtrand ist die Innenstadtbewölkerung nicht nur jünger, die Differenz wird in Zukunft sogar eher noch zunehmen.

Innenstädte sind mehr als Wohnstandorte: Hier überlagern sich unterschiedliche Funktionen und Nutzungen in einzigartiger Weise. Arbeiten, Wohnen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote prägen das Bild der Innenstädte. Sie sind Aushängeschild und bestimmen das Image der Städte.

Datengrundlage und Raumbezug

In einer neuen Studie des BBSR auf Basis von Stadtteildaten der Arbeitsgemeinschaft Kommunalstatistik (KOSTAT) sind sozio-demografische Trends und Strukturen in den Städten untersucht worden. Das Ende der 1990er Jahre im KOSIS-Verbund gegründete Projekt hat sich zum Ziel gesetzt, für einen eng definierten Merkmalskatalog Daten auf Stadtteilbasis für einen möglichst großen Kreis von Städten bereitzustellen. Der Merkmalskatalog umfasst neben Bevölkerungsbestandsdaten Angaben zur Altersstruktur in sechs Altersklassen sowie Nationalität und Geschlecht. Etwa 90 Städte stellen derzeit regelmäßig, das heißt einmal pro Jahr, Stadtteildaten bereit. In die Studie konnten 85 Städte einbezogen werden.

Die Analysen beziehen sich auf eine räumlich aggregierte Ebene, das heißt eine Lagetypik, die zwischen Innenstadt und Stadtrand unterscheidet. Diese Abgrenzung fasst den Raum, der üblicherweise der Innenstadt zugerechnet wird, etwas weiter. So sind nicht nur City- und Cityrandlagen der Innenstadt zugeordnet, sondern auch der Innenstadtrand. Damit orientiert sich die Innenstadt-abgrenzung am „klassischen“ Verständnis der europäischen Stadt. Im Stadtkern, also City und Cityrand, liegen die Ursprünge der Stadt, hier finden sich markante historische Bauten ebenso wie Geschäftszentren. Umgeben ist die innere Stadt von gründerzeitlichen Vierteln, Stadterweiterungen und Nachkriegsbauten am Innenstadtrand. Als

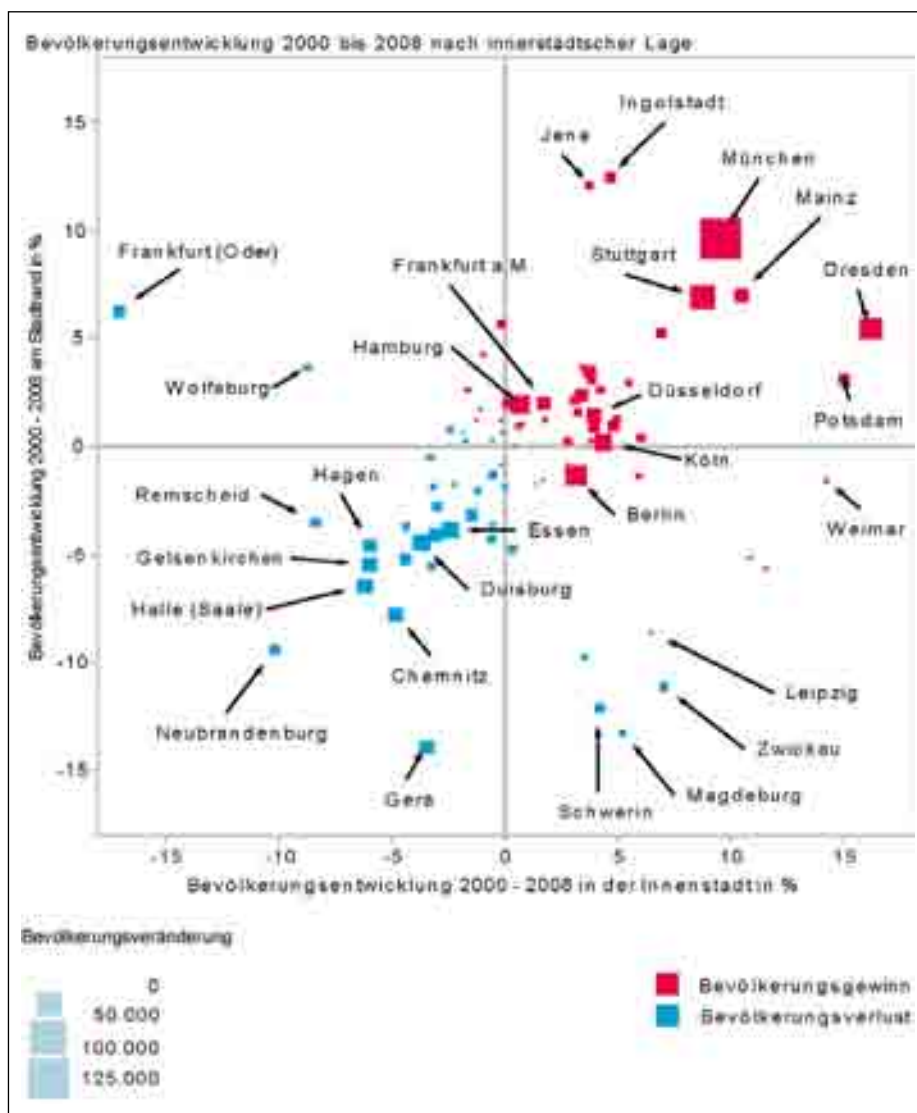


Abb. 1: Vergleich der absoluten Bevölkerungsentwicklung unterschiedlicher Städte.

Quelle: BBSR

Innenstadt wird hier die Einheit von Stadtkern und Innenstadtrand betrachtet.

Innen- versus Außenentwicklung

Nähert man sich der Frage an, wie sich die Innenstädte im Vergleich zum Stadtrand entwickelt haben, ergibt sich ein Zugang

dazu über den Vergleich der Bevölkerungsbestände im Zeitverlauf. Für zwei Perioden sind für alle 85 Städte differenziert nach Innenstadt und Stadtrand die kurzfristige (2006 bis 2008) und langfristige (2000 bis 2008) Bevölkerungsentwicklung berechnet und verglichen worden. Bei 53 Städten ist die Entwicklung im Zeitraum von 2000

Flappe (wird separat gedruckt)

bis 2008 in der Innenstadt günstiger als am Stadtrand. Noch klarer fällt der kurzfristige Vergleich aus. Hier verläuft bei 62 Städten die Innenentwicklung günstiger als am Stadtrand. Günstiger heißt in dieser Betrachtungsweise auch, dass auch weniger Schrumpfung in der Innenstadt als am Stadtrand zu diesem Ergebnis beiträgt.

Impulse durch Städtebauförderung

Ein Beitrag zur günstigen Bevölkerungsentwicklung in den ostdeutschen Innenstädten lässt sich auf umfangreiche städtebauliche Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung zurückführen. Seit Einführung der Städtebauförderung in den neuen Ländern 1991 sind insgesamt 2.186 Maßnahmen in fast 780 Städten und Gemeinden gefördert worden. Für diese Maßnahmen wurden allein vom Bund über 5,6 Milliarden Euro Finanzhilfen bereitgestellt. Durch die verschiedenen Programme der Städtebauförderung von Bund und Ländern ist so ein wichtiger Impuls zur Aufwertung des Wohnumfelds und des Wohnungsbestandes gesetzt worden.

Abbildung 1 stellt die relative Veränderung des Bevölkerungsbestandes zwischen 2000 und 2008 in der Innenstadt und am Stadtrand in einem Koordinatensystem dar und verdeutlicht über die Größe der Proportional-symbole (Quadrate) die absolute Veränderung differenziert nach Bevölkerungsverlusten beziehungsweise -gewinnen. München, aber auch Dresden, Berlin, Hamburg oder Stuttgart weisen beträchtliche Bevölkerungsgewinne auf. Zahlreiche ostdeutsche Städte entwickeln sich in der Innenstadt deutlich günstiger als am Stadtrand. Bei einigen Städten kommt es jedoch zur Kompensation dieser innerstädtischen Bevölkerungsgewinne (etwa Weimar, Leipzig) bei anderen wiederum reichen die Gewinne der Innenstadt nicht aus, um die Verluste am Rand auszugleichen (zum Beispiel Schwerin, Magdeburg, Zwickau).

Altersstrukturelle Veränderungen

Die 18- bis 39-Jährigen stellen mehr als ein Drittel der Innenstadtbewohner. Ein

weiteres Viertel der Innenstadtbewohner zählt zu der Altersgruppe der über 60-Jährigen. Die Studie lässt eine Verschiebung der Anteile innerhalb der Altersgruppen erkennen, wenn die Jahre 2000 und 2008 verglichen werden (siehe Abbildung 2). Der Anteil der 18- bis 29-Jährigen wächst – in Ost wie West – und der Anteil der 30- bis 39-Jährigen schrumpft. Während der Anteil der über 60-Jährigen in der Innenstadt konstant bleibt, steigt er am Stadtrand an, zumal in den ostdeutschen Städten. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren ist rückläufig – im Osten stärker als im Westen.

Die Innenstadtbewölkerung ist im Vergleich zum Stadtrand nicht nur jünger, die Differenz wird in Zukunft sogar eher noch

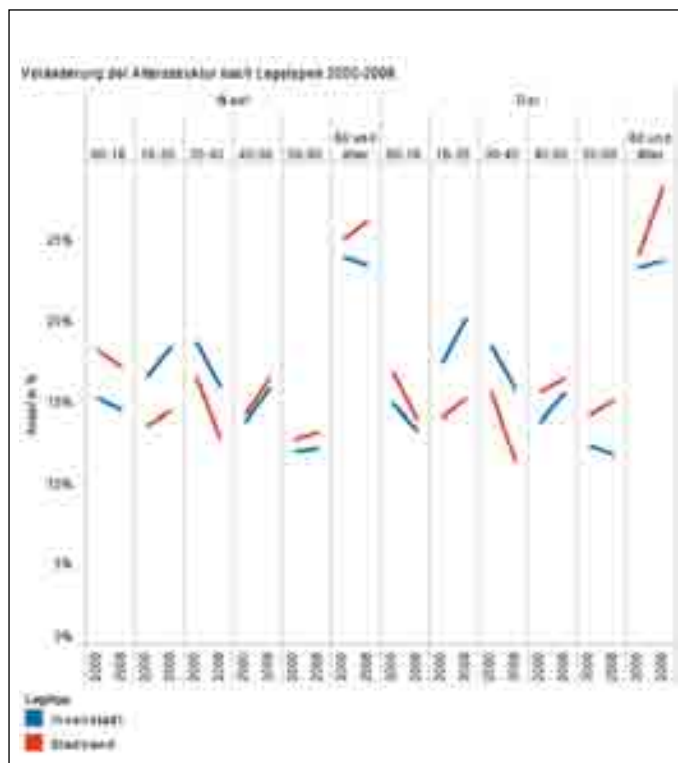


Abb. 2: Veränderung des Anteils unterschiedlicher Altersgruppen in Ost- und Westdeutschland.

Quelle: BBSR

zunehmen. Ein Grund dafür ist die hohe Fluktuation in den Innenstadtgebieten und die Mobilität ihrer Bewohner. Diese Mobilität zeigt sich unter anderem darin, dass fast jeder zweite Innenstadtbewohner im Durchschnitt höchstens fünf Jahre in der Wohnung bleibt. Am Stadtrand und in kleineren Gemeinden sind die Menschen stärker verwurzelt.

Die Innenstädte werden nach Jahren des Bevölkerungsverlustes wieder attraktiver – eine Ausnahme sind die Großstädte in

Regionen mit erheblichen Anpassungsproblemen. Die günstige Entwicklung der ostdeutschen Innenstädte ist auch auf die intensive Unterstützung der Sanierung aus Mitteln der Städtebauförderung zurückzuführen. Ausschlaggebend für diesen Trend ist vor allem die Altersklasse der 18- bis 29-Jährigen. Abzusehen ist jedoch, dass der positive Trend „zurück in die Innenstadt“ sich nicht selbst trägt, sondern sich in einer alternden Gesellschaft abschwächen kann, da die Altersklasse der 18- bis 29-Jährigen schrumpft.

Fazit

Aktuelle demografische Trends – Alterung, Migration und Bevölkerungsrückgang – beeinflussen die Entwicklung der Städte und ihrer Innenstädte. Hierbei handelt es sich jedoch um einen differenzierten Prozess mit regional sehr unterschiedlichen Kennzeichen. Innerhalb der Gruppe der Mittel- und Großstädte werden die Innenstädte nach Jahren des Bevölkerungsverlustes wieder attraktiver – abgesehen von den Großstädten in Regionen mit erheblichen Anpassungsproblemen.

Ausschlaggebend für diesen Trend ist vor allem die Altersklasse der 18- bis 29-Jährigen. Gerade Auszubildende beziehungsweise Berufseinsteiger zieht es in die Innenstadt wegen ihrer Qualitäten, aber auch wegen zahlreichen Wohnungen mit günstigen Mieten. Junge Familien verlassen jedoch die Innenstädte. Vor diesem Hintergrund ist abzusehen, dass der positive Trend „zurück in die Innenstadt“ sich nicht selbst trägt. Er kann sich in einer

alternden und schrumpfenden Gesellschaft abschwächen.

Jürgen Gödecke-Stellmann
Antje Walther
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Referat 1 6 Raum- und Stadtbeobachtung
juergen.goeddecke@bbr.bund.de
antje.walther@bbr.bund.de
www.bbsr.bund.de

Kongress „Aktuelle Herausforderungen im Stadtumbau Ost“

Zum Beispiel Halle (Saale): auf der Suche nach neuen Wegen beim Stadtumbau

Was ist in den vergangenen Jahren beim Stadtumbau Ost erreicht worden und wo liegen die Herausforderungen der Zukunft? Darüber diskutierten Experten auf einem von der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost organisierten Kongress in Halle (Saale) – und zwar durchaus kontrovers.

Dass die Bundestransferstelle gerade die sachsen-anhaltinische Stadt als Tagungsort ausgewählt hatte, war kein Zufall: Das Vorgehen von Halle (Saale) könne „als beispielhaft für eine differenzierte Analyse der Entwicklung in unterschiedlich strukturierten Stadtumbauquartieren“ gelten, heißt es im zeitgleich mit der Tagung vorgelegten 4. Statusbericht zum Stadtumbau Ost (siehe nachfolgenden Artikel).

Besondere Aufmerksamkeit verdient nach Ansicht der Bundestransferstelle der Versuch, den Stadtteil Glaucha aufzuwerten. Glaucha ist ein gründerzeitlich geprägtes Quartier am südlichen Rand der Innenstadt, das traditionell einen schlechten Ruf hat. Ein hoher Leerstand und ein gewaltiger Sanierungsbedarf prägten das Viertel, das aber im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Sachsen-Anhalt eine erstaunliche Wandlung durchgemacht hat. Früh schon formulierte eine örtliche Boulevardzeitung die Schlagzeile: „Hier wohnt Halles Zukunft!“ Mittlerweile werden zahlreiche Gebäude von (meist privaten) Investoren modernisiert, und für die sanierten Wohnungen lassen sich nach Angaben von Dr. Steffen Fliegner vom Stadtplanungsamt Halle beachtliche Mieten von bis zu 6,30 Euro pro Quadratmeter durchsetzen.

Erreicht wurde dies durch ein erfolgreiches Altbaumanagement, wie Jochem Lunebach, Leiter des Stadtplanungsamts von Halle (Saale), auf dem Kongress erläuterte. So setzte die Kommune einen Eigentümermoderator ein, der sich um die Vernetzung der Quartiersakteure kümmert. Zudem konzentrierte sie die vom Land Sachsen-Anhalt zur Verfügung gestellten Sicherungsmittel auf Glaucha. In den letzten drei Jahren wurden damit laut Lunebach 24 Gebäude baulich gesichert beziehungsweise zur Sicherung vorbereitet. Die öffentliche Hand stellt dabei 50 Prozent von maximal 100.000 Euro (bei Eckgebäuden 150.000 Euro) Sicherungskosten zur Verfügung – allerdings nur dann,

wenn das Gebäude vollständig leer steht sowie gravierende Schäden aufweist und wenn ein Perspektivkonzept für das Objekt vorliegt.

Massiver Einwohnerrückgang

Modellcharakter hat Halle (Saale) auch, weil die Stadt besonders stark vom Bevölkerungsrückgang betroffen ist. Während sie 1990 noch 310.000 Einwohner zählte, sind es heute nur noch 230.000, und im Jahr 2025 werden es voraussichtlich noch etwa 205.000 sein. Besonders dramatisch fällt



Links: Dagmar Szabados, Oberbürgermeisterin von Halle (Saale), sprach sich dafür aus, Innenstadt und Plattenbauviertel in der Gesamtheit zu betrachten.

Rechts: Dr. Heike Liebmann von der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost forderte Zukunfts- statt Schrumpfungstrategien für die ostdeutschen Städte.

Quelle: Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (IRS)

die Abnahme in den Plattenbaugebieten Neustadt, Silberhöhe, Südstadt und Heide-Nord aus. In Silberhöhe etwa wohnen heute noch rund 14.000 Menschen, was einem Rückgang um 65 Prozent gegenüber 1990 entspricht. Bis 2025 erwarten die Statistiker ein weiteres Minus von 40 Prozent auf 8.000 Einwohner. Derzeit ist der Wohnungsleerstand in den Gründerzeitvierteln der nördlichen und südlichen Innenstadt mit über 20 Prozent allerdings höher als in den Plattenbaugebieten. Denn der Löwenanteil der 12.000 bisher abgerissenen Wohnungen entfiel auf die Großwohnsiedlungen. Doch während Lunebach für die innerstädtischen Stadtumbaugebiete eine stabile Einwohnerzahl erwartet, hält er für die Plattenbauviertel weitere Abriss-

maßnahmen für unabdingbar. „Wir müssen gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft Wege finden, bestimmte Quartiere vollflächig vom Markt zu nehmen“, sagte er, nicht ohne einzugestehen, dass dies kaum umzusetzen sei, zumal ein Teil der Bestände, die sich aus städtebaulicher Sicht zum Abriss anböten, voll saniert sei.

Dabei dürften Innenstadt und Plattenbauviertel nicht gegeneinander ausgespielt werden, betonte Dagmar Szabados, Oberbürgermeisterin von Halle (Saale). „Es ist ganz wichtig, die Innenstadt und die Groß-

siedlungen zusammen zu denken.“ Im Rückblick übte Szabados auch Selbstkritik: Der offizielle Beginn des Stadtumbaus Ost im Jahr 2002 sei eigentlich zu spät erfolgt. Sie könne sich gut daran erinnern, wie Ende der 1990er Jahre noch niemand von Leerstand habe sprechen wollen, obwohl dieser in den Plattenbaugebieten bereits damals unüber-



Am Rande des Kongresses in Halle (Saale) verschafften sich interessierte Teilnehmer selbst einen Einblick in die Probleme und Chancen des Gründerzeitquartiers Glaucha.

Foto: Hunziker



Links: Nicht wenige Wohngebäude im Hallenser Gründerzeitviertel Glaucha zeugen von hohem Leerstand und gewaltigem Sanierungsbedarf. Vom Einsatz eines Eigentümermoderators erhofft sich die Stadt weitere Impulse für Investitionen.

Rechts: In Glaucha, einem lange Zeit mit einem schlechten Image versehenen Gründerzeitviertel von Halle (Saale), sind in letzter Zeit mehrere Wohnhäuser saniert worden.

Fotos: Hunziker



sehbar gewesen sei. Bis 2016 will die Stadt laut Szabados weitere 8.000 Wohnungen vom Markt nehmen – was aber nur möglich sei, „wenn die Altschuldenproblematik gelöst ist“.

Leise Hoffnung für Altschuldenhilfe

Zur in der Branche heiß diskutierten Frage der Altschuldenhilfe meldete sich am Rande des Kongresses auch Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zu Wort: „Wir brauchen eine Lösung der Altschuldenfrage, um den dringend notwendigen Stadtumbau in Ostdeutschland und damit die weitere positive Entwicklung der ostdeutschen Städte nicht zu gefährden.“

Verhalten optimistische Signale kamen diesbezüglich von den auf dem Kongress anwesenden Politikern. Er sei sicher, dass sich bei der Altschuldenhilfe eine Lösung finden lasse, sagte Dr. Karl-Heinz Daehre, Minister für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt. Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesbauministerium, erklärte, das Ministerium habe „das Thema nicht unter den Tisch fallen lassen“. Ferner

sicherte er zu: „Wir werden den Markt weiter beobachten und das Thema wieder aufmachen.“ Grundsätzlich bekannte sich Bomba zur Fortsetzung des Förderprogramms: „Der Stadtumbau bleibt weiterhin die wichtigste städtebauliche Antwort auf den demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel in den ostdeutschen Städten.“ Darüber hinaus bekräftigte der Staatssekretär die

kussion indes für einigen Zündstoff. „Die Mieter entscheiden. Wir können sie nicht zwingen, in die Innenstadt zu ziehen“, gab Siegfried Schneider, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen e.V., zu bedenken. Deshalb gebe es auch in der Innenstadt Lagen, „die abgerissen gehören“. Grundsätzlich gehe es beim Stadtumbau „nicht nur

um die Innenstadt, sondern um zukunftsfähige Stadtteile“. In das gleiche Horn stieß Michael Köppl, Referatsleiter im Sächsischen Staatsministerium des Innern: „Der Großteil des Leerstands befindet sich in den Altbaubeständen. Und dort wird sich in den schlechten Lagen nichts mehr tun.“

Spätestens da sah sich Dr. Heike Liebmann, Projektleiterin bei der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost und Moderatorin der Veranstaltung, veranlasst, aus ihrer neutralen Rolle herauszutreten.

„Ich sehe keine Lösung darin, ein Gebäude abzureißen, nur weil es leer steht“, sagte sie dezidiert. „Was wir brauchen für unsere Städte, ist keine Schrumpfungstrategie, sondern eine Zukunftsstrategie!“

Christian Hunziker

**Sicherheitenmanagement
Kreditportfoliomanagement**

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

Die komplette Lösung
www.bankensoftware.de

banken software

Schwerpunktsetzung des Ministeriums, die Innenstädte aufzuwerten: „Insbesondere die wertvolle Bausubstanz aus der Gründerzeit muss erhalten werden.“

Kontroverse um Gründerzeit

Der Umgang mit den Innenstadtbeständen sorgte in der abschließenden Podiumsdiskussion

4. Statusbericht Stadtumbau Ost

Stärkung der Innenstädte – eine schwierige Aufgabe

Der Stadtumbau Ost wird in den nächsten Jahren vielfältiger und komplexer. Dabei geht es insbesondere darum, die richtigen Schwerpunkte zu setzen und verstärkt die privaten Eigentümer einzubeziehen. Dies sind die Kernaussagen des 4. Statusberichts, den die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost unter dem Titel „Stadtumbau vor neuen Herausforderungen“ herausgegeben hat.

284.700 Wohnungen sind in den neuen Bundesländern zwischen 2001 und Mitte 2010 abgerissen worden, davon 260.800 im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost. Damit ist etwa 85 Prozent des Abrissvolumens realisiert worden, das die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ vor zehn Jahren vorgeschlagen hatte. „Durch diese umfangreichen Abrissmaßnahmen“, heißt es im Ende 2010 veröffentlichten 4. Statusbericht, „konnte in allen Bundesländern eine Stabilisierung beziehungsweise ein leichter Rückgang des Leerstandes erreicht werden.“

Nur: Gelöst ist das Problem des Wohnungsleerstands zwischen Rügen und Plauen damit noch lange nicht. Um ein erneutes Ansteigen der Leerstandsquote zu verhindern, müssen nämlich auch in Zukunft jedes Jahr rund 30.000 Einheiten vom Markt genommen werden. Doch zuletzt, hält die beim Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) in Erkner angesiedelte Bundestransferstelle in ihrem

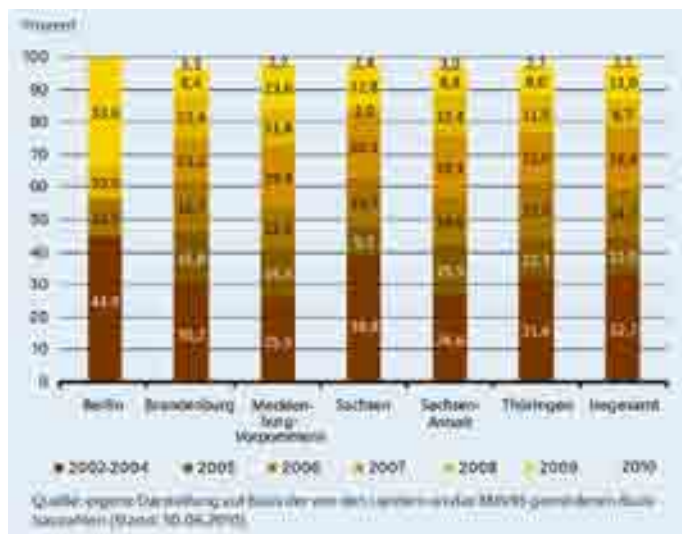
Statusbericht fest, „ist die Dynamik bei der Umsetzung von Wohnungsabrissen deutlich zurückgegangen“. Im ersten Halbjahr 2010 fielen lediglich 6.000 Wohnungen der Abrissbirne zum Opfer. Die Ursachen für das Abflauen sind bekannt: Zunehmend fehlt es den Unternehmen an unsanierten, weitgehend leer stehenden Wohnungsbeständen, die relativ unproblematisch vom Markt genommen werden können; zudem mangelt es vielerorts an geeigneten Umsetzungen. Hinzu kommt die offene Frage, wie es mit der Altschuldenhilfe weitergeht.

Die Folge sei, so der Statusbericht, „dass der Stadtumbau in seiner zweiten Programmperiode vielfältiger, komplexer, aber auch komplizierter wird“. Um der Herausforderung gerecht zu werden, seien die Kommunen gefordert, „in ihren Stadtumbaustrategien Aussagen darüber zu treffen, welche Quartiere künftig prioritär gestärkt werden sollen“. In den meisten Stadtumbaukommunen werde dabei „das Ziel einer Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren“ verfolgt – getreu der Prioritätensetzung der

Bundesregierung, die Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer in seinem Vorwort zum Statusbericht so formuliert: „Dem Erhalt von Altbauten, insbesondere aus den Bauepochen des Klassizismus, Historismus und Jugendstils, kommt in der gegenwärtigen Phase des Stadtumbaus eine herausragende Bedeutung zu.“

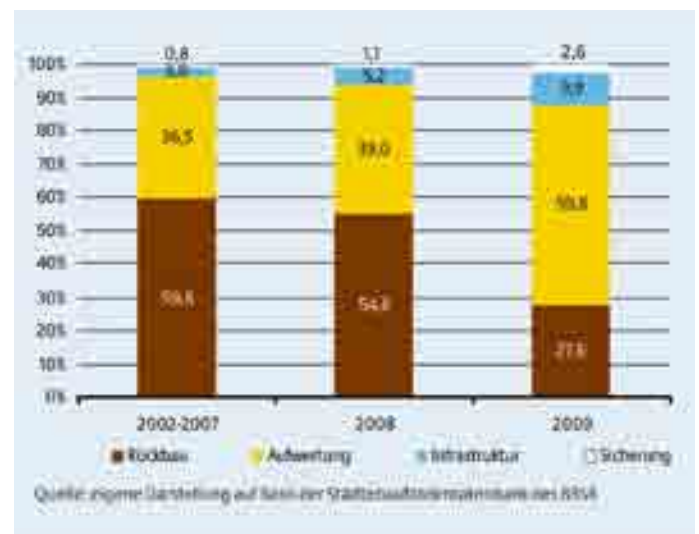
Herausforderung Gründerzeit

Dass die Aufgabe, die Innenstadt zu stärken, keine einfache ist, macht der Bericht ebenfalls deutlich. Insbesondere die Nebengebäude, die einfachen Gründerzeitquartiere und die an Magistralen gelegenen Straßenzüge seien vielfach durch eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote, durch Funktionsverluste und durch einen hohen Sanierungsbedarf gekennzeichnet. Dabei hätten diese Gebiete vom Stadtumbau bisher kaum profitiert: Der Wohnungsabriss habe hauptsächlich in den randstädtischen Plattenbaugebieten stattgefunden und dort den Leerstand gesenkt, während der Leerstand in den Innenstädten kaum



Die Abbildung zeigt die zeitliche Verteilung der Rückbaumaßnahmen in den einzelnen Bundesländern zwischen 2002 und 2010. Deutlich wird dabei, dass sich das Abrisstempo zuletzt stark verlangsamt hat.

Quelle: Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (IRS)



Die Abbildung verdeutlicht den Einsatz der Bundesfinanzmittel für den Stadtumbau Ost nach Programmbereichen. Der Anteil für die Aufwertung hat zuletzt erkennbar zugenommen.

Quelle: Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (IRS)

zurückgegangen sei. „Im gesamtstädtischen Kontext“, halten die Forscher fest, „verschiebt sich die Leerstandsproblematik damit räumlich stärker in die Innenstädte.“

Hinzu kommt die unübersichtliche Eigentümerstruktur – 80 Prozent des innerstädtischen Altbaubestands befinden sich in der Hand privater Einzeleigentümer. Es gelte, diese Eigentümer verstärkt durch ein Altbaumanagement einzubeziehen und beispielsweise Eigentümerstandortgemeinschaften zu bilden. „Insgesamt“, so das Fazit des Berichts, „verlangt die Innenstadtstärkung einen langen Atem, da sie in komplexen und im Vergleich zu Wohnsiedlungen kleinteiligen Baugebungs- und Akteursstrukturen umgesetzt werden muss.“

Verantwortung der Wohnungsunternehmen

Dabei appellieren die Autoren der Studie unter Projektleiterin Dr. Heike Liebmann auch an die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Genossenschaften. „Viele Kommunen“, halten sie fest, „möchten gerade die großen Wohnungseigentümer für ein stärkeres Engagement in den Innenstädten gewinnen“ – nicht zuletzt deshalb, weil sie die großen Unternehmen als professionell vorgehende Akteure schätzten.

Allerdings registriert die Bundestransferstelle derzeit ein „insgesamt noch eher verhaltenes Engagement der organisierten Wohnungswirtschaft in innerstädtischen Quartieren“ – aus nachvollziehbaren Gründen: Da die Bestände der Unternehmen meist außerhalb der Innenstadt lägen, sähen sie den Erwerb und die Sanierung von Altbauten nicht automatisch als Betätigungsfeld an. Zudem sei die Realisierung von Einzelsanierungen aufwändiger und kostenintensiver als die Umsetzung von Maßnahmen in zusammenhängenden Beständen.

Trotzdem lohne sich eine Ausweitung der Aktivitäten, sagt Dr. Ernst Isensee, Vorstandsmitglied der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg (BWG), in einem im Statusbericht abgedruckten Statement: „Auch die organisierte Wohnungswirtschaft, die bislang hauptsächlich Bestände in den großen Wohngebieten aus DDR-Zeit bewirtschaftet, muss ihr Portfolio in Richtung der innerstädtischen Bestände erweitern, um langfristig zukunftsfähig zu bleiben und auf dem Wohnungsmarkt kon-

kurrieren zu können.“ Das sieht auch die Baugesellschaft Gotha mbH (BGG) so, die 2005 ein unter Denkmalschutz stehendes Altbauensemble am Hauptmarkt erwarb, sanierte und einer Vollvermietung zuführte. Als weiteres Beispiel nennt der Statusbericht die Halberstädter Wohnungsbaugesellschaft (HaWoGe): Sie wandelte 16 leer stehende Häuser eines gründerzeitlichen Gebäudeblocks unter dem Namen „Mehrgenerationenhaus Finckehof“ in Wohnraum für Personen mit Betreuungsbedarf um.

Zukunft der Wohnsiedlungen

Eine Herausforderung bleiben nach Ansicht der Berichtverfasser jedoch auch die großen Wohnsiedlungen am Stadtrand. Angesichts

der Nachfrageentwicklung sei bei ihnen eine frühzeitige Entscheidung darüber erforderlich, „wo sich den Bewohnern sichere und zukunftsfähige Wohnquartiere bieten und welche Bestände mittel- oder langfristig zur Disposition gestellt werden müssen“. Zu berücksichtigen sei dabei eine nachfragegerechte Bestandsentwicklung. So seien Bestände des industriellen Wohnungsbaus energetisch einfacher und kostengünstiger zu sanieren als Altbauten und böten zudem die Möglichkeit, preisgünstigen Wohnraum für Senioren zu schaffen. „Trotzdem“, so das Fazit, „wird in den nächsten Jahren kein Weg am weiteren flächenhaften Abriss von Beständen am Stadtrand vorbeiführen.“

Christian Hunziker



Ein Beispiel für das Engagement eines kommunalen Unternehmens in der Innenstadt. Die Halberstädter Wohnungsbaugesellschaft (HaWoGe) erwarb 16 Gründerzeithäuser, sanierte sie und schuf darin unter dem Namen „Mehrgenerationenhaus Finckehof“ Wohnraum für Menschen mit Betreuungsbedarf.

Quelle: Bundestransferstelle Stadtbau Ost (IRS)

Spar- und Bauverein Konstanz e. G.

Werkstattverfahren: offener Dialog im genossenschaftlichen Wohnungsbau

Zum ersten Mal wurde in Konstanz ein Werkstattverfahren durchgeführt. Es galt, innovative Konzepte für die Neubebauung der Siedlung „Austraße“ zu entwickeln. Der Spar- und Bauverein Konstanz e. G. (SBK) hatte sich zum Ziel gesetzt, schon bei der Planung die künftigen Bewohner miteinzubeziehen und im Dialog mit ihnen Lösungen zu entwickeln. Mit diesem konsensorientierten Vorgehen hat der SBK neue Wege im Wohnungsbau eingeschlagen, die für künftige kooperative Verfahren wegweisend sein könnten.

Die kleine Siedlung Austraße ist eine im Nordwesten von Konstanz – im Stadtteil Peterhausen – gelegene Wohnsiedlung, die vom Spar- und Bauverein Konstanz zwischen 1936 und 1940 errichtet worden ist. In den letzten 70 Jahren hat sie kaum Veränderungen erfahren. Das damals im Sinne der Gartenstadtbewegung entworfene Gebiet zeichnet sich auch heute noch durch seine gegliederte, aufgelockerte und durchgrünte Bauweise aus. Charakteristisch sind der alte Baumbestand und die großzügige Freiraumstruktur. Es gibt Nutzgärten und gemeinschaftliche Bereiche. Damals wie heute gilt es, die Wohnsituation zu verbessern.

Der Wohnkomfort, die Ausstattung und die energetische Bilanz der Siedlung entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Bereits 2004 fand deshalb ein Architekturwettbewerb statt, der das Ziel hatte, die gesamte Siedlung durch Neubauten zu ersetzen. Dieses Vorhaben wurde schließlich fallengelassen, insbesondere, weil die Bewohner ihre alte Siedlung erhalten wollten. Aus diesem Grund einigte man sich, nur vier Grundstücke von 18 neu zu bebauen und den Rest der Siedlung zu sanieren.

Neuplanung: alternative Wege finden

SBK-Geschäftsführer Josef Joachim Reckziegel und der gesamte SBK-Vorstand standen vor der schwierigen Aufgabe, die bestehende Struktur der Siedlung zu erhalten und zugleich durch eine behutsame Nachverdichtung neuen Wohnraum zu schaffen. Zu den Planungszielen gehörte auch, die Wünsche der Bewohner ernst zu nehmen und bei der Planung zu berücksichtigen. Es galt, eine Miethausbebauung für Menschen mit unterschiedlichsten Lebensstilen in einer generationenübergreifenden Nachbarschaft zu gestalten.



Mietergärten prägen Teile der zwischen 1936 und 1940 entstandenen SBK-Siedlung Austraße.

Quelle: STADTPLANUNG NOCKE, KONSTANZ

Ein charakteristisches Prinzip der genossenschaftlichen Organisationsform ist das Identitätsprinzip. Es wurde zum Leitgedanken für die neuen Planungen. Josef Joachim Reckziegel suchte gemeinsam mit dem Vorstand des SBK nach alternativen Möglichkeiten, den Architekturwettbewerb offener zu gestalten: In Gesprächen mit dem Konstanzer Planungsamtsleiter Roland Jerusalem und dem Baubürgermeister Kurt Werner sei die Idee entstanden, ein Werkstattverfahren durchzuführen. Dabei sollten ein Großteil der Siedlung saniert und vier Grundstücke einer Neubebauung zugeführt werden.

Die Werkstatt als Lernfeld

Werkstattverfahren sind eine Alternative zu den üblichen anonymen Wettbewerbsverfahren. Die wohl entscheidendste Abweichung ist die Beteiligung der Bürger oder Anwohner am Planungsprozess selbst. In Konstanz war bis zu diesem Zeitpunkt noch

nie ein Werkstattverfahren (auch Planungswerkstatt genannt) durchgeführt worden. Für die Konzeption und Umsetzung wandte sich Josef Joachim Reckziegel an das Stadtplanungsbüro Bettina Nocke.

Die Werkstatt wurde auf zwei Tage angesetzt und fand Anfang Oktober 2010 statt: Ein leer stehendes Gebäude in der Austraße wurde zum Austragungsort. Eingeladen waren die Bewohner der Austraße, Vertreter des Gemeinderats und der Stadtverwaltung und vier Konstanzer Architekturbüros (BauWerkStadt, Biehler Weith Associated, krehl.girke architekten, Lanz Schwager Architekten). Eine unabhängige Jury beleitete und moderierte das Verfahren. An diesen zwei Tagen wurden im offenen Dialog Lösungsansätze für die Neubebauung entwickelt.

Die Werkstatt bot einen perfekten Ort der Begegnung und des Austausches: „Das Workshopverfahren war für uns völlig

neu. Wir sind sehr offen, ohne ein fertiges Konzept in den Workshop gegangen. Das war gut. Das gab uns die Freiheit, die Rückmeldungen und Hinweise aufzunehmen und in unsere Entwürfe einfließen zu lassen, andere Ideen mit in unser Konzept einzuweben. Die Äußerungen der Bewohner fanden wir befruchtend und hilfreich, weil sie authentisch waren“, so lautete das Resümee des Architektenteams Biehler Weith Associated in der Nachbetrachtung. Und auch die BauWerkStadt zog eine positive Bilanz: „Für uns als Team war es eine sehr gute Erfahrung. Die Gesamtatmosphäre war entspannt und sehr positiv. Es war ein richtiger Lernprozess für alle.“

Die Bewohner der Austraße waren bereits im Vorfeld umfassend über den beabsichtigten Prozess, die Ziele und die Aufgabenstellung informiert worden. In der Werkstatt selbst diskutierten deshalb Bewohner, Bauherren und Gutachter auf Augenhöhe miteinander. Sie konnten die parallel arbeitenden Büros bei der Entwicklung ihrer Konzepte verfolgen, Rückfragen stellen und sich aktiv in den Planungsprozess einbringen. Zwei Mal am Tag präsentierten die Architektenteams zu festgesetzten Plenumszeiten ihre Zwischenergebnisse. Alle Teilnehmenden konnten so die prozesshafte Entwicklung der Arbeiten nachvollziehen, Anregungen geben, aber auch durch kritische Anmerkungen Impulse setzen. Täglich, pünktlich zu den Plenumszeiten, fanden sich die Bewohner der Austraße zahlreich ein, um den aktuellen Stand der Entwicklung zu verfolgen und mitzudiskutieren.

Dynamik und Offenheit

Eine weitere Besonderheit eines Werkstattverfahrens ist die relativ offen gehaltene Aufgabenstellung. Auch die Rahmenbedingungen selbst können diskutiert werden. Eine große Herausforderung für die Architektenteams, die sich während der beiden Tage in einer Art Ausnahmezustand befanden. Höchste Konzentration und ein hohes Maß an Flexibilität war von ihnen gefordert.

Ziel des ersten Tages war, ein großes Spektrum an Möglichkeiten zu eröffnen. Vielfältig und variantenreich präsentierten die Teams zu den Plenumszeiten ihre Entwürfe und zeigten dabei ihr ganzes kreatives Potenzial. Die externen Gutachter aus den Bereichen Architektur, Landschafts- und Stadtplanung bildeten eine wichtige Vermittlungsinstanz. Andreas Imhof (Archi-



Lageplan des neu zu beplanenden Quartiers Austraße.

Quelle: Architekturbüro krehl.girke architekten, Konstanz

tekt Kreuzlingen), Roland Jerusalem, Prof. Stefan Romero (HTWG Konstanz), Edith Schütze (Landschaftsarchitektin Freiburg) und Kurt Werner erklärten und würdigten die einzelnen Entwürfe und machten sie für die Laien verständlich. Sie waren beständig im Dialog mit den Architektenteams und der Öffentlichkeit. Auf der Grundlage der Diskussionen und Lösungsansätze vom ersten Tag verfassten sie zusammen Leitsätze. Diese bildeten die Grundlage für die weiteren Entwürfe.



Eine Siedlung im Herbst ihres Lebenszyklusses? Der SBK entschloss sich, statt eines Abrisses die Siedlung Austraße zu sanieren und durch Neubauten zu ergänzen.

Quelle: STADTPLANUNG NOCKE, KONSTANZ

Über die Vielfalt zum Ziel

Welch positive Dynamik dieses offene Verfahren hatte, zeigte sich an der regen Teilnahme der Austraßenbewohner. Eine Familie wurde von der kreativen Atmosphäre so mitgerissen, dass sie über Nacht selbst Planungsideen entwickelte, die am nächsten Tag im Plenum präsentiert wurden. Aus den vielen unterschiedlichen Varianten des ersten Tages kristallisierten sich im Wesentlichen zwei unterschiedliche Planungsansätze heraus: zum einen

die behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur, zum anderen die Ausformulierung eines eindeutigen Siedlungsabschlusses. Die Ergebnisse des zweiten Tages zeugten von hoher Qualität und berücksichtigten die Besonderheiten der Austraße.

Die Werkstatttage waren aufregend und intensiv für alle Beteiligten. Der SBK hat mit dieser Werkstatt einen Diskussionsraum eröffnet und mit der Erarbeitung eines gemeinsamen Wissensstandes ein klares Zeichen gesetzt: ein Zeichen für mehr Transparenz, mehr Dialog und den Austausch von Ideen und Werten. Werkstattverfahren sind genossenschaftliche Werte inhärent und vielleicht sind sie gerade deshalb eine gute Grundlage, die Prinzipien von Selbstverantwortung, Mitsprache und Identität auch im Wohnungsbau einzusetzen. Die Austraße in Konstanz hat in dieser Hinsicht modellhaften Charakter.

Schlussendlich entschied sich der Vorstand der SBK aufgrund des großen Zuspruchs der Bewohner für eine sanfte Verdichtung. Der Gartenstadtcharakter wird den Wünschen der Anwohner entsprechend weitergeführt. Im Norden wird die historische Bausubstanz organisch mit den modernen Neubauten verbunden. Das Büro krehl.girke architekten wurde mit der Bebauung beauftragt. Entstehen werden 24 neue Wohneinheiten. Der Baubeginn ist für Ende 2011 geplant.

Helga Sandl
Helga.Sandl@wortwuerzel.com

Europa-Kolumne

Stockholms neuester Bezirk Hammarby Sjöstad ist ökologisch und nachhaltig ausgerichtet

Hammarby Sjöstad – schwedisch für „die Stadt am See“ – ist derzeit eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Europa. Wo einst Fabriken standen und der Boden stark verunreinigt war, entsteht ein ökologisch nachhaltiger Bezirk für 25.000 Einwohner. Ziel ist es, den CO₂-Ausstoß im Vergleich zu Neubaubezirken, die Anfang der 1990er Jahre gebaut wurden, um 50 Prozent zu senken. Die technischen Lösungen dafür gibt es; nun gilt es, den Bewohnern das richtige Verhalten nahezubringen.

Hammarby Sjöstad ist eines der vielen Beispiele für europäische Städte, die sich wieder dem Wasser zuwenden. Der neue Stadtteil, am südlichen innerstädtischen Rand Stockholms gelegen, stellt eine Erweiterung der Innenstadt dar und bietet urbanes Wohnen in hoher Verdichtung (rund 270 Personen pro Hektar).

Seit Anfang des 19. Jahrhunderts war Hammarby Sjöstad vor allem ein Industrie- und Hafengebiet. Die meisten Betriebe befanden sich damals in alten Schuppen und Baracken, die man, nachdem man keine Verwendung mehr für sie hatte, nach und nach abriß. Die Glühlampenfabrik „Lumar“ – das einzige architektonisch sehenswerte Gebäude – ließ man stehen. Das Gelände lag lange Zeit brach und so entstand schon Anfang der 1990er Jahre die Idee, hier einen neuen Stadtteil zu bauen. Die Tatsache, dass der Boden, aufgrund der industriellen Belastung, stark verunreinigt war, hielt die Stadtplaner nicht davon ab, hier neue Wohnungen zu bauen. Ganz im Gegenteil, dieser Umstand war ein guter Anlass für eine Bodensanierung.

Hammarby Sjöstad soll ein Stadtteil mit ökologischer und nachhaltiger Vorbildfunktion werden. Das zeigt sich schon an der Wärme- und Energieerzeugung: In Zusammenarbeit von Stadt, Wasser- und Energieversorgern sowie Abfallentsorgungsunternehmen wurde ein integriertes System – das so genannte Hammarby-Modell – entwickelt. Das automatische Entsorgungssystem trennt den Müll der Anwohner und leitet Bio- und andere brennbare Abfälle unterirdisch zu einer Kesselanlage. Dort werden sie verbrannt und erzeugen so einen Teil der in den Wohnungen benötigten Heizenergie. Photovoltaikanlagen liefern darüber hinaus Energie zur Warmwassererzeugung. Auch die Reinigung der Abwässer wird intelligent eingebunden, da die als „Abfallprodukt“



Luftbild des neuen Stadtteils Hammarby Sjöstad in Stockholm.

Quelle: Stadt Stockholm

entstehende Wärme ebenfalls zum Heizen der Wohnungen verwendet wird.

Nachhaltiges Verhalten keine Selbstverständlichkeit

Für den Bau der Wohnungen wurden Materialien wie Holz, Stein, Glas und Stahl verwendet. Die Stadtentwickler gingen davon aus, dass ihre ökologischen Maßnahmen automatisch nachhaltig handelnde Menschen anziehen würden. Jedoch sah es anders aus, denn wenn es um ihre Lebensstile geht, sind Bewohner nur begrenzt bereit, Kompromisse zu machen.

Eine Studie aus dem Jahr 2001 zeigt, dass die ersten Interessenten aufgrund der attraktiven Wohnungen, der schönen Umgebung und der Nähe zur Innenstadt nach Hammarby Sjöstad zogen, nicht aber wegen der Qualitäten im Bereich der Nachhaltigkeit. Trotz guter öffentlicher Verkehrsanbindung an die Innenstadt, zahlreicher Fahrradwege und vieler Car-Sharing-Möglichkeiten, waren sie nur ungern bereit, völlig auf ihr Auto zu verzichten, und protestierten gegen Parkplatzbeschränkungen innerhalb des Viertels. Auch in anderen Bereichen zeigt sich, dass Hammarby Sjöstad nicht nur ein Vorzeigestadtteil ist. Die neo-moderne Architektur ist geprägt von überdurchschnittlich großen Fenstern, die trotz neuer Isolations-technik relativ hohe Wärmeverluste nach sich ziehen.

Inzwischen wohnen über 17.000 Menschen im neuen Stadtteil, der bis 2015 weiter wachsen soll. Seit der Untersuchung 2001 hat sich das Verhalten der Bewohner jedoch verändert. Das Informationszentrum „Glas-husEtt“ hatte daran erheblichen Anteil. So finden dort Ausstellungen zum Thema Nachhaltigkeit statt und es werden Vorträge gehalten. Das Hammarby-Modell wird hier weiter erläutert, man erklärt den Bewohnern, wie ihr persönliches Verhalten zum Schutz der Umwelt beitragen kann – sei es durch die Verwendung spezieller Müllbeutel für den Biomüll oder in Bezug auf die bereits eingetretene Reduzierung der Giftstoffe in den Abwässern. Offensichtlich hatten die Veranstaltungen Erfolg: Die Zahl der Bewohner, die über ein eigenes Auto verfügt, nimmt jedes Jahr um ein paar Prozentpunkte ab – liegt jedoch immer noch über 60 Prozent. Das Informationszentrum ist – in Bezug auf innovative nachhaltige Technologien – zu einem Aushängeschild für Stockholm geworden. Hammarby Sjöstad ist nach wie vor ein Beispiel für ökologisch orientierte Stadtentwicklung – nicht nur für die Bewohner, sondern auch für Stadtentwickler aus ganz Europa.

Letty Reimerink
www.reimerink.com

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

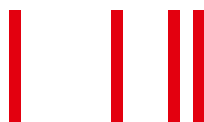
Mit Techem Smart System werden aus Ihren Immobilien echte Energiebündel.



Wer Energie effizient nutzt, hat mehr davon. Mit der neuen Mehrwert- Plattform Techem Smart System.

Eine Lösung, viele Leistungen: Gesteigerte Qualität und Schnelligkeit für Ihre Abrechnung. Laufendes Gerätemonitoring zur automatischen Prüfung Ihrer Funkerfassungsgeräte. Den energetischen Zustand Ihrer Immobilien immer im Blick, optimiertes Verbrauchsverhalten durch Energiemonitoring und garantiert mehr als 6 % Energieeinsparung mit adapterm. Techem Smart System – einfach clever.

Techem. Energie clever nutzen.
www.techem.de/smartsystem



techem

Wohnen auf dem Wasser

THS Wohnen untersucht die Perspektive von Hausbooten für die Wohnungswirtschaft

Wohnen auf dem Wasser – bei unseren niederländischen Nachbarn bereits seit Jahren eine verbreitete Wohnform – hat in Deutschland noch Seltenheitswert. Während Bauland in den Niederlanden mit seinem überdurchschnittlich hohen Anteil an Wasser- (19 Prozent) und Agrarflächen (68,9 Prozent) ein rares Gut ist, das Wohnen in Wasserlagen zu einer Notwendigkeit hat werden lassen, entdecken die Deutschen die Standortvorteile von Wasserhäusern erst allmählich und unter anderen Prämissen für sich.

Mit der Präsentation der ersten zwei Wasserhäuser des Ruhrgebietes im Duisburger Innenhafen nimmt sich die THS Wohnen GmbH dieses Themas nun als zukunftsweisende Aufgabenstellung in einem Pilotprojekt an. Bisher wurde es an verschiedenen Standorten Deutschlands wie beispielsweise auf dem Eilbekkanal in Hamburg eher im Individualbereich verwirklicht. Hier geht es nicht allein um die Einsparung räumlicher Ressourcen, sondern vor allem um die Erweiterung eines Angebotsspektrums für die sich ausdifferenzierende Vielfalt der Zielgruppen. Carsten Jasper, Leiter der Abteilung Projektentwicklung der THS Wohnen, und Christoph Hölters, Leiter der Abteilung Stadtplanung der Stadt Duisburg, sind sich einig: Wohnen auf dem Wasser bietet ein Plus an Qualität und Erlebniswert und ist neben Lofts, Penthouses oder Maisonnettes eine weitere Variante individuellen Lebensraums für Menschen, die sich über ihre Wohnstile und Wohnlagen identifizieren. Wie richtig diese Bedarfseinschätzung ist, beweisen die Reaktionen allein auf die „Einschiffung“ der beiden Wasserhäuser im Innenhafen Ende November 2010: Über 30 Bewerber bekundeten aufgrund der ersten lokalen Berichterstattung ernsthaftes Interesse an der Anmietung der Wasserhäuser.

Stärkung der Innenstädte durch urbane Qualität

Bei der Suche nach dem geeigneten Liegeplatz für das Pionierprojekt war der Duisburger Innenhafen für die THS die erste Wahl. „Die atmosphärische Verdichtung der Innenstädte halten wir für eine unserer vorrangigsten Aufgaben, dafür sind Seengebiete – meist etwas außerhalb liegend – nur bedingt geeignet“, erläutert Jasper das Vorgehen der THS Wohnen. „Zudem sind die urbanen Qualitäten des Innenhafens bereits sehr ausgeprägt, das macht diese Lage für Mieter äußerst attraktiv.“

Als weitere Standorte könnte sich die THS Wohnen auch die entlang der Hauptwassersysteme des Ruhrgebiets, der Ruhr, der Lippe und des Rhein-Herne-Kanals gelegenen Marinas vorstellen, die grundsätzlich alle technischen Voraussetzungen erfüllen.

Auch hier treffen, ähnlich wie in Duisburg, die wesentlichen Komponenten Wasser, hervorragende Infrastruktur in urbaner Lage und Atmosphäre idealtypisch zusammen. Grundsätzlich haben Liegeplätze an Kanälen den Vorteil, keine Tidenwechsel berücksich-



Wasserhäuser im Duisburger Innenhafen

Quelle: THS

Stadtplanerisch reizvolle Anlegestellen entstehen in den nächsten Jahren zudem in dem neu gefluteten Phönixsee in Dortmund, im ehemaligen Industriehafen des Stadtquartiers Fürst Bismarck in Gelsenkirchen oder im Projekt Ruhrbania in Mülheim.

THS Wohnen GmbH

1920 als TreuHandStelle für Bergmannswohnungen im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk gegründet, zählt die THS Wohnen mit rund 70.000 Wohnungen zu den großen Anbietern Deutschlands. Großes Interesse legt das Unternehmen darauf, mit innovativen Projekten auf die demografische Entwicklung und auf neue Wohnbedürfnisse zu reagieren.

tigen zu müssen. Die Verbindung zum Rhein kann im Innenhafen Unterschiede von bis zu sechs Metern bedingen. Die Verankerung am Anleger erfolgt daher über ein spezielles Gestänge, so dass sich das Wasserhaus den Gezeiten sicher anpassen kann. „Aber selbst ich als nicht sehr seefester Mensch kann es in einem Wasserhaus auch längerfristig gut aushalten“, beruhigt Carsten Jasper alle von Seekrankheit gebeutelten Interessenten.

Komfortabel leben auf 125 Quadratmetern

In den neuen Wasserhäusern lässt es sich mehr als gut aushalten. Die Konstruktion besteht aus einer rund 15 Meter langen und 4,50 Meter breiten schwimmenden Betonwanne, die zugleich das Untergeschoss bildet, in dem zwei Schlafzimmer

von etwa 25 beziehungsweise 13 Quadratmetern Größe sowie das Badezimmer untergebracht sind. Die obere Etage mit ihren großzügigen Fensterflächen dominiert der lichtdurchflutete, geräumige Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche und zusätzlichem Gäste-WC. Weitläufig sind auch die umlaufenden Freiflächen mit der an den Wohn-Ess-Bereich angrenzenden Terrasse – gelegentlicher Besuch von Entenfamilien oder Möwen als Nachbarn inklusive.

Dank der hoch gedämmten Gebäudehülle in zertifizierter Passivhauslösung ist es in dem Wasserhaus ebenso gemütlich warm wie in einem herkömmlichen Einfamilienhaus. Dabei setzen die THS-Wasserhäuser auf erneuerbare Energien: Beide Wohngeschosse sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die durch eine Wasser-Wärmepumpe sowie zusätzliche Solarthermie-Kollektoren auf dem Dach betrieben wird. Die Dämmung der auf der Wasserfläche aufliegenden Betonwanne verhindert das Auskühlen von unten. So sind die Nebenkosten neben dem nicht ganz günstigen Mietpreis von rund zwölf Euro pro Quadratmeter inklusive Liegegebühren ausgesprochen gering. Regelmäßige Inspektionen gewährleisten den konstanten baulichen Standard des Gebäudes.

Von Erfahrung profitieren

Bei der Entwicklung der Häuser konnte die THS Wohnen als Gründungsmitglied der European Federation for Living auf die langjährigen Erfahrungen ihrer niederländischen Partner zurückgreifen. Das für die Konstruktion der Floating Homes verantwortliche Tochterunternehmen Climate Construction BV der in Amsterdam ansässigen Unternehmensgruppe van der Leij plante und fertigte die Häuser in nur 18 Wochen. Nach dem Vertragsabschluss im Juli 2010 wurde

im August mit dem Bau begonnen und im November ausgeliefert. Die beiden ersten schwimmenden Wohnungen kommen aus einer seit Jahren auf Hausboote spezialisierten Werft im niederländischen Urk am IJsselmeer. Durch die weitgehende Vorproduktion im Werk war man von klimatischen Bedingungen weitgehend unabhängig – also optimale Bedingungen für einen Hausbau, der sich zu Lande sicher nicht in dieser Geschwindigkeit realisieren lässt. Der Transport der Häuser, theoretisch direkt über das Wasser, erfolgte hier über ein Spezialschiff und erforderte eine Reihe logistischer Überlegungen. Beispielsweise musste die Höhe der Kanalbrücken berücksichtigt werden.

Eigene Erfahrungen sammeln

Die eigentliche Pionierarbeit hat die THS Wohnen jedoch auf einem anderen Gebiet zu leisten. Bislang ist die rechtliche Situation in Deutschland, was die „Grundstücksituation“ betrifft, ein schwieriges Thema. Die Anlage der Häuser wurde komplett nach Wasserrecht genehmigt, eine Gesetzesgrundlage, die für ein Immobilienunternehmen zwangsläufig Neuland und mit den niederländischen Bestimmungen nicht vergleichbar ist. Bevor die THS Wohnen mit der Vermietung an den Start gehen kann, muss sie noch eine weitere, spezifische Hürde des Duisburger Innenhafens nehmen. Die Errichtung der Marina wurde seinerzeit mit Fördermitteln unterstützt, die eine gewerbliche Nutzung wie beispielsweise die Vermietung von Wasserhäusern ausschließt. Demzufolge kann das Unternehmen die Objekte zwar vorstellen, jedoch noch keine Anschlüsse für die Wasserver- und Entsorgung verlegen, ein Problem, für das sich jedoch in Absprache mit der Stadt Duisburg in kurzer Zeit eine Lösung finden lässt, ist sich Carsten Jasper sicher. Schließlich haben

sowohl die Stadt Duisburg als auch die Wirtschaftsförderung metropoluhr GmbH ein ausdrückliches Interesse an der Vermietung der beiden Wasserhäuser.

„Wohnen auf dem Wasser kann ein Identitätszeichen für Duisburg werden“, hofft Christoph

Die European Federation for Living (EFL) ...

... wurde als Interessenvereinigung auf Initiative von Rob van der Leij, Geschäftsführer der Van der Leij Gruppe GmbH, gegründet. In ihr haben sich Unternehmen aus sechs europäischen Ländern zusammengeschlossen, die in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Servicedienstleistungen tätig sind. Innerhalb Europas bündelt und verknüpft die EFL professionelle Kenntnisse und Erfahrungen von Wohnungsunternehmen, Banken, Investoren, Baubetrieben und Wissenschaftszentren.
www.efl.eu/german/ge_02_welkom.php

Hölters. „Mit einem prozentualen Wasseranteil von zehn Prozent liegen wir weit über dem deutschen Durchschnitt von etwa 2,4 Prozent. Bislang scheiterten die Duisburger Bemühungen um einen Standort auf dem Wasser wie beispielsweise dem Rahmer See an den unterschiedlichen Positionen verschiedener Interessengruppen. Der Aufstellungsantrag fand damals daher keine politische Mehrheit.“ Michael Schwarzerodrian, Vertreter der Wirtschaftsförderung metropoluhr GmbH, hebt dagegen die Erfahrungswerte im administrativen Bereich hervor. „Wir brauchen ‚Best-practice-Beispiele‘, um Projekte dieser Art künftig mit leichter Hand realisieren zu können.“

Vermarktung voraussichtlich ab Frühjahr 2011

Auch die Vermietung dieses unkonventionellen Wohnungsangebotes stellt die THS Wohnen vor neue Herausforderungen, wengleich das Unternehmen dieser Aufgabe gelassen entgegenseht. „Bislang sind wir in dieser Richtung noch nicht aktiv geworden, planen jetzt allerdings angesichts der großen Nachfrage bereits für Anfang 2011 einen ersten Tag der offenen Tür“, erläutert THS-Geschäftsführer Ulrich Küppers. „Die Interessenten sind froh, die Häuser anmieten zu können, um diese Wohnform erst einmal auszuprobieren.“ In Hamburg hat sich übrigens schon gezeigt, dass Wasserhäuser nicht nur für Singles oder jüngere Paare interessant sind. Am Eilbekkanal haben sich auch Familien und Senioren angesiedelt.

Ralf Radschun, Stefanie Biermann
Unternehmenskommunikation THS Wohnen GmbH
www.ths.de



Lichtdurchfluteter großzügiger Wohnbereich mit angrenzender Terrasse
Quelle: THS

Fachtagung der Schader-Stiftung

Gemeinschaftliche Wohnformen: eine Chance für Wohnungsunternehmen

Vor allem in Großstädten wünschen sich immer mehr Menschen eine Wohnform, die mehr Nähe und Gemeinschaft zulässt als das normale Mietshaus. Auf diesen Wunsch müsse sich die Wohnungswirtschaft stärker einstellen, forderten Teilnehmer der von der Schader-Stiftung in Darmstadt organisierten Fachtagung „Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen“. Beispiele aus der Praxis zeigen, dass sich solche Modelle auch für die Unternehmen lohnen.

2005 meldeten sich bei der Wohnungsbaugesellschaft (WBG) Arnstadt ältere Interessenten mit dem Wunsch, in einer selbst organisierten Nachbarschaft zusammenzuwohnen. Und sie stießen damit auf offene Ohren: Im Osten der thüringischen 25.000-Einwohner-Stadt verfügte die WBG über zwei leer stehende Wohnhäuser aus den 1960er Jahren, die für das Projekt ideal geeignet waren. In der Folge baute das kommunale Unternehmen die beiden Objekte komplett um: Es änderte die Grundrisse, so dass aus zuvor 70 Einheiten nun 52 wurden, schuf durch Aufzug und Laubengang eine barrierefreie Erschließung und gestaltete drei Wohnungen sogar rollstuhlgerecht um.

Ende 2009 waren die baulichen Maßnahmen abgeschlossen und seit September 2010 freut sich die WBG Arnstadt über eine hundertprozentige Auslastung. Trotzdem war der Weg nicht immer einfach, wie auf der Darmstädter Fachtagung die Projektverantwortliche Claudia Engelhardt berichtete. So wünschten sich die Initiatoren zum Beispiel ein generationenübergreifendes Wohnen – doch die Mitglieder der Gruppe waren alle schon älter. In der Folge gelang

es Claudia Engelhardt, zwei Familien für das Projekt zu begeistern. Auch die Vermietung war zunächst kein Selbstläufer – doch am Tag der offenen Tür im September 2009 konnten Engelhardt und ihre Mitarbeiter an einem einzigen Tag zwölf der 19 noch freien Wohnungen vermieten.

Dabei handelt es sich um voneinander unabhängige Wohnungen, deren Bewohner einen normalen Mietvertrag mit der WBG abschließen. Neue Verträge werden allerdings nur unterzeichnet, wenn die Vertreter der Mietergemeinschaft mit dem neuen Mieter einverstanden sind. Eine weitere Besonderheit ist der 132 Quadratmeter große Gemeinschaftsraum, für den jeder Mieter monatlich 19 Euro zahlt und der laut Engelhardt sehr gut angenommen wurde. Auch um die Außenflächen zwischen den beiden Häusern kümmern sich die Bewohner in Eigenregie.

Obwohl die Miete nur fünf Euro pro Quadratmeter beträgt, rechnet sich laut Engelhardt das Projekt – „sonst hätten wir es nicht gemacht“. Neben vergünstigten KfW-Darlehen und Städtebaufördermitteln flossen Gelder des thüringischen

Sozialministeriums und Mittel aus dem ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ in das Vorhaben.

„Neue Kooperationen“

Geht es nach den Organisatoren der Fachtagung, sollen Projekte wie das in Arnstadt künftig öfter Realität werden. „Wir wollen das Produkt Gemeinschaftliches Wohnen raus aus der Nische holen und rein in den Markt bringen“, sagte Sabine Süß, geschäftsführender Vorstand der Schader-Stiftung. „Gemeinschaftliche Wohnformen werden künftig keine Ausnahme mehr sein, sondern eine Antwort auf den demografischen Wandel.“ Um dies zu erreichen, müssten jedoch „neue Kooperationen“ entstehen, die Wohninitiativen einerseits und Marktakteure wie Wohnungsunternehmen und Banken andererseits zusammenführten.

Dabei engagiere sich die Wohnungswirtschaft derzeit noch zu wenig, bemängelten mehrere Tagungsteilnehmer. „Einige Wohnungsunternehmen haben das Potenzial gemeinschaftlicher Wohnformen noch nicht erkannt“, sagte beispielsweise Rolf Novy-Huy von der gemeinnützigen Stiftung Trias. Allerdings, räumte er ein, stünden sich „zwei komplett andere Welten“ gegenüber. „Wir“, sagte Novy-Huy aus Sicht der Wohnprojekte, „müssen der Wohnungswirtschaft erst einmal klarmachen, dass wir keine normalen Mieter sind.“

Modellprojekt in Kassel

„In der Regel haben wir es bei den Wohnprojekten mit ausgeprägten Persönlichkeiten zu tun“, bestätigte Karin Stemmer, Leiterin Bestandsmanagement der Vereinigte Wohnstätten 1889 eG in Kassel (kurz 1889). Deshalb brauche es viel Geduld und Kommunikationskompetenz. Dass diese



Modellprojekt im thüringischen Arnstadt: In zwei Häusern, die durch eine gemeinsam genutzte Freifläche verbunden sind, wohnen 52 Singles und Familien gemeinschaftlich zur Miete.

Quelle:
Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Arnstadt mbH

Eigenschaften zum Erfolg führen können, bewies die 1889 in der Bardelebenstraße 12 im Stadtteil Kirchditmold, wo sie 2007/08 ein Wohnhaus nach den Wünschen einer Frauengruppe umbaute. Dabei konnte sie ein zinsvergünstigtes Modernisierungsdarlehen der Stadt Kassel in Höhe von 15.000 Euro pro Wohnung sowie Mittel aus dem ExWoSt-Programm „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ (40.000 Euro) einsetzen. Trotz der individuellen Gestaltung der sechs Wohnungen resultierte so ein Nutzungsentgelt von lediglich 5,05 Euro pro Quadratmeter. Die Genossenschaft profitiert vom Projekt laut Stemmer durch die langfristige Mietbindung und die Gewissheit, dass die Mieterinnen mit ihren Wohnungen pfleg-

lich umgehen. Zudem sei bereits jetzt eine positive Ausstrahlung auf das Quartier zu erkennen.

Auch in der Bardelebenstraße 12 gibt es einen Gemeinschaftsraum, und die acht zwischen 35 und 50 Jahre alten Bewohnerinnen haben das Recht, beim Freiwerden einer Wohnung eine Nachmieterin auszuwählen. Erst wenn nach drei Monaten die Wohnung noch immer leer steht, darf die 1889 in eigener Regie vermieten – allerdings nur an eine Frau. Das Belegungsrecht müsse bei solchen Projekten klar geregelt werden, empfahl Stemmer. Wichtig sei außerdem, dass sich die Interessentinnen und Interessenten frühzeitig festlegten: „Mitplanen dürfen nur diejenigen, die sich

verbindlich erklärt haben. Sonst geht die Planung immer wieder von vorne los.“

Deutlich wurde auf der Darmstädter Tagung, dass nicht nur die akademisch gebildete Mittelschicht Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen hat. „Zu uns in die Beratung kommen auch ältere Frauen mit kleiner Rente“, berichtete Birgit Kasper von der Koordinations- und Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt am Main. Diese Zielgruppe könne ein solches Projekt aber nicht selbst auf die Beine stellen, sondern sei auf einen Partner – zum Beispiel eine Genossenschaft – angewiesen.

Christian Hunziker

Interview mit Dr. Claus Wedemeier, Referent für Wohnen für ein langes Leben, Multimedia und IT beim GdW

„Die Zahl gemeinschaftlicher Projekte wird zunehmen“

Wenn Wohnungsunternehmen mit Wohnprojekten zusammenarbeiten, ist das nach Ansicht von GdW-Fachmann Claus Wedemeier zwar aufwändig, aber lohnend.

Herr Dr. Wedemeier, die Zusammenarbeit mit Gruppen, die selbstbestimmtes Wohnen realisieren wollen, kann sehr aufwändig sein. Lohnt es sich für Wohnungsunternehmen, diesen Aufwand auf sich zu nehmen und den Dialog mit solchen Gruppen zu suchen?

Wedemeier: Das gemeinschaftliche Wohnen ist die wohl komplexeste Wohnform. Die Angehörigen dieser Gruppen müssen in der Startphase nebenberuflich gleichzeitig die Funktionen von Planern, Bauherren, Finanzexperten und Moderatoren erfüllen. Nicht zufällig scheitern deshalb die meisten Ideen und Projekte aufgrund dieser hohen Anforderungen. Dennoch findet der Dialog mit der Wohnungswirtschaft statt, und besonders in Wohnungsgenossenschaften sind bereits viele Projekte Realität.

Welche Voraussetzungen müssen dabei erfüllt sein?

Wedemeier: Wenn Menschen sich an ein Wohnungsunternehmen wenden und glaubhaft machen können, dass sie für längere Zeit zusammenbleiben wollen und auch bereit sind, für ihr Konzept Verpflich-

tungen einzugehen, so ist das eine gute Ausgangslage. Natürlich kommt es darauf an, wie die Wohnwünsche der Beteiligten genau aussehen und ob sie zu einer Eigenbeteiligung bereit sind oder aber erwarten, dass das Wohnungsunternehmen alle Umbaumaßnahmen trägt. Wenn sich dabei eine Lösung findet, ist das auch für das Wohnungsunternehmen interessant. Denn Menschen, die sich in einem Wohnprojekt zusammengefunden haben, werden in den nächsten Jahren oder gar Jahrzehnten nicht wieder ausziehen wollen. Ob dabei auch eine Wirtschaftlichkeit für das Wohnungsunternehmen gegeben ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Nur in diesem Fall sollte und wird das Wohnungsunternehmen ein solches Projekt unterstützen.

Welche Rolle spielt dabei der Quartiersbezug? Es ist ja denkbar, dass sich das Projekt zwar auf das einzelne Wohnhaus bezogen nicht unbedingt rechnet, dass daraus aber eine Rendite für das ganze Quartier resultiert.

Wedemeier: Diese Überlegung beziehen Wohnungsunternehmen in ihre Wirtschaft-

lichkeitsberechnung mit ein. Dabei kommt es darauf an, in welcher Marktlage sich ein Quartier befindet. Es gibt Beispiele, die zeigen, wie durch solche Projekte ein Stadtviertel insgesamt aufgewertet wurde. Nicht erwarten darf man hingegen, dass ein Quartier oder eine Region mit starkem Wegzug und wachsendem Leerstand durch ein solches Projekt eine Umkehrung des Prozesses erlebt. Wenn aber noch ein Potenzial im Quartier vorhanden ist, können solche gemeinschaftlichen Projekte wichtige Impulse geben.

Wie sieht die zukünftige Entwicklung aus?

Wedemeier: Gemeinschaftliche Projekte werden aufgrund ihrer Komplexität immer eine Ausnahme bleiben – wenn auch ihre Zahl zunehmen wird. Denn viele Menschen sehnen sich gerade im Alter nach einer Ersatzfamilie und suchen eine Möglichkeit, durch nachbarschaftliche Hilfe lange ein selbstbestimmtes Leben zu führen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Mit Dr. Claus Wedemeier sprach Christian Hunziker.

Analyse & Konzepte

Dramatischer Anstieg Hochbetagter wird Nachfrage nach Pflegeangeboten steigern

Das Thema demografischer Wandel der Gesellschaft ist mittlerweile in aller Munde. Ob es um ein Modell für eine private Zusatzversicherung zur Pflegeversicherung oder um altengerechte Anpassung in den Wohnungsbeständen geht, überall wird deutlich, dass etwas getan werden muss. Die Gesellschaft altert und damit entstehen neue Bedarfe an Wohnformen, technischen Hilfsmitteln und Finanzierungsmöglichkeiten.

In den amtlichen Statistiken wird die Gruppe der Senioren oftmals in die Altersgruppe 65 Jahre und älter zusammengefasst. Die aktuelle Diskussion über die Rente mit 67 Jahren zeigt jedoch, dass diese gewachsene Unterteilung der Altersgruppen allmählich aufgeweicht wird. Eine differenzierte Betrachtung der Altersjahrgänge ab 65 lohnt sich für ein Wohnungsunternehmen oder einen Investor auf jeden Fall, denn die Bedürfnisse eines 65-Jährigen unterscheiden sich völlig von denen eines 85-Jährigen. Der Anteil derer, die sich

nicht mehr selbst versorgen und daher nicht mehr in den eigenen vier Wänden wohnen können, da sie mehrmals täglich auf fremde Hilfe angewiesen sind, ist in der Gruppe der so genannten Hochbetagten (80 Jahre und älter) besonders groß.

Entwicklung der Zahl der Hochbetagten

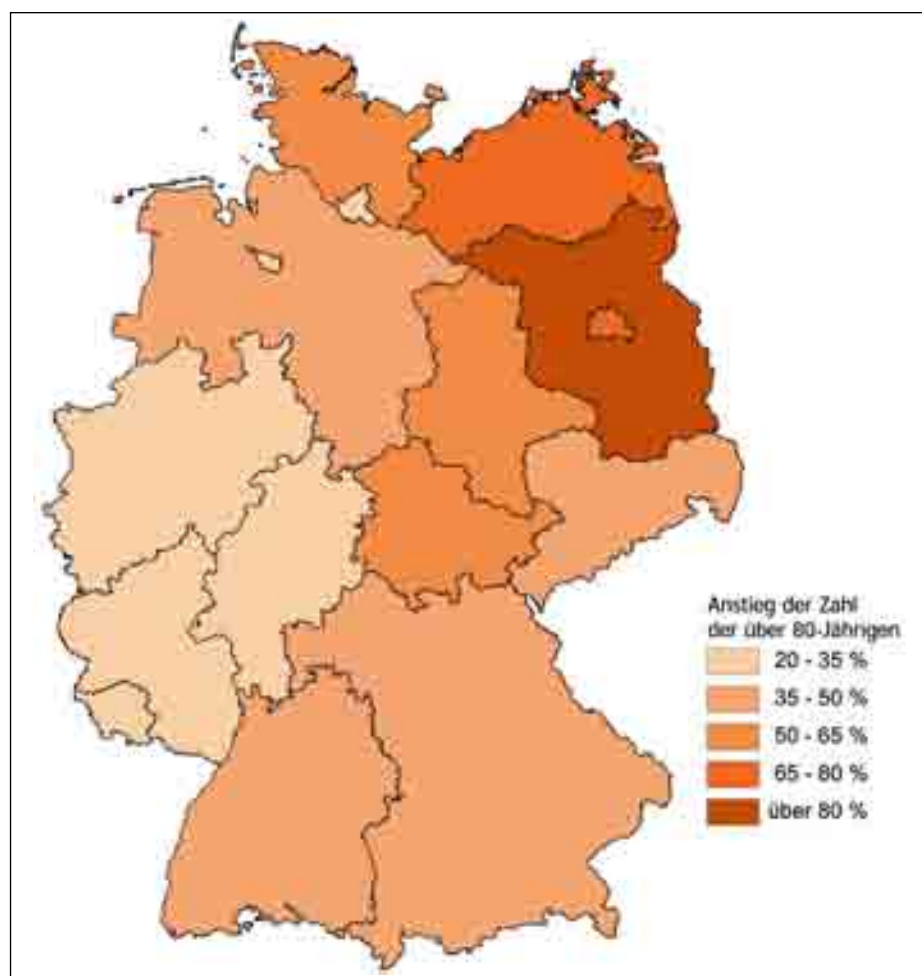
Die 12. koordinierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes (Variante 1-W1) zeigt einen eindeutigen Trend: Im Jahr

2008 gehörten rund vier Millionen Menschen in Deutschland zur Altersgruppe der 80-Jährigen und Älteren, dies entsprach rund fünf Prozent der Bevölkerung. Im Jahr 2050 werden rund zehn Millionen Hochbetagte in Deutschland leben. Jeder siebte oder rund 14 Prozent der Bevölkerung werden dann über 80 Jahre alt sein. Auf den ersten Blick gibt es unter Berücksichtigung des langen Prognosezeitraums noch keinen Grund zur ernsthaften Besorgnis, die mittelfristige Entwicklung ist jedoch wesentlich drastischer, denn die stärksten Anstiege werden bis 2025 zu verzeichnen sein. Bei der zahlenmäßigen Entwicklung der Hochbetagten gibt es jedoch erhebliche regionale Unterschiede zwischen den Bundesländern. Die nebenstehende Abbildung zeigt die Entwicklung der Hochbetagten von 2010 bis 2025. Die Basis für diese Berechnungen liefert die BBSR-Bevölkerungsprognose.

Die Betrachtung auf Ebene der Bundesländer zeigt insbesondere für die nördlichen Bundesländer einen alarmierenden Anstieg der Anzahl der über 80-Jährigen in den nächsten 15 Jahren. Mit Ausnahme der Städte Bremen und Hamburg liegt der Anstieg bei 50 Prozent und mehr. Nach der Prognoserechnung wird der Anstieg der Hochbetagten in Brandenburg sogar über 80 Prozent betragen.

Wachsende Pflegewahrscheinlichkeit

Mit zunehmendem Lebensalter wächst die Pflegewahrscheinlichkeit. Nach Berechnungen des KDA Kuratorium Deutsche Altershilfe liegt das Durchschnittsalter stationärer Pflegefälle bei 85 Jahren. In diesen Fällen ist eine Betreuung zu Hause nicht mehr möglich. Die Angehörigen suchen möglichst in der Nähe des angestammten Wohnquartiers oder Stadtteils einen entsprechenden Pflegeplatz und haben entweder die „Qual der Wahl“ oder ein unzureichendes Angebot.



Entwicklung der Hochbetagten bis 2025 in den Bundesländern in Prozent.

Quelle: BBSR-Bevölkerungsprognose, Darstellung Analyse & Konzepte, Geobasisinformationen © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de), www.analyse-konzepte.de

Anteil der Demenzerkrankungen (Gesamtbevölkerung)

Altersgruppe	Mittlere Prävalenzrate (Prozent)	Schätzung der Erkrankungen in Deutschland
65-69	1,2	50.000
70-74	2,8	94.000
75-79	6,0	136.000
80-84	13,3	225.000
85-89	23,9	253.000
90 und älter	34,6	142.000
65 und älter	7,2	900.000

Quelle: Ergebnisse Feldstudien (Bickel, 1999), Analyse & Konzepte

Vor dem Hintergrund der stark ansteigenden Zahl der Hochbetagten ist die nachfragegerechte Versorgung mit altersspezifischen Dienstleistungen, Altenwohnungen und betreutem Wohnen, stationären Einrichtungen (Kurzzeitpflege und Pflegeheime) sowie Spezialangebote, zum Beispiel Demenzwohngemeinschaften, von zentraler Bedeutung. Die Krankheitsbilder der Hochbetagten sind natürlich sehr unterschiedlich. Am Beispiel von Demenzerkrankungen wird deutlich, dass die Anzahl

der Fälle mit zunehmendem Alter stark ansteigt.

Bestandsentwicklungs-konzepte notwendig

Um den Verbleib der Hochbetagten in den Wohnungsbeständen gewährleisten zu können, sind Lösungsansätze gefragt, die auf die individuellen Bedürfnisse dieser Gruppe eingehen. Die Maßnahmen reichen von der Reduzierung von Barrieren, individuellen Wohnungsanpassungen

und strukturellen Maßnahmen bis hin zur Einrichtung von Pflegestützpunkten und der Errichtung von Demenzwohnungen. Im Vorfeld dieser Überlegungen sollten jedoch unbedingt folgende Fragestellungen geprüft werden:

- Wie sieht die Altersstruktur der Mieter im Bestand aus?
- Welche ambulanten und stationären Pflegebedarfe sind realistisch?
- Welche Haushaltstypen sind am stärksten im Bestand vertreten?

- Wie sieht der finanzielle Spielraum für Wohnraumanpassungen aus?
- An welche Zielgruppen sollen die Wohnungen zukünftig vermietet werden? (Generationswechsel)

Die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung und Marktbeobachtung ist dabei von besonderer Bedeutung: Für Wohnungsunternehmen sind die Märkte überwiegend lokal, das heißt: Die quartiersbezogene Betrachtungsweise der Altersstruktur, Marktpreise, Struktur der Nachfrage und Wettbewerb sind von entscheidender Bedeutung für zukünftige Investitionsentscheidungen. Dieses gilt im besonderen Maße für das Segment der Seniorenimmobilien, denn hier lassen sich bei nachlassender Nachfrage nur sehr schwer und kostenintensiv Umnutzungskonzepte realisieren.

Karsten Goldt
Analyse & Konzepte
www.analyse-konzepte.de

Fortschritt ist Programm



Äußere Perfektion. Innere Werte. Roto Designo

Roto Designo R8

Klapp-Schwingfenster – Wärme-dämmblock serienmäßig eingebaut

Neu: Roto Designo R7

Effizienz und Design – jetzt auch als Hoch-Schwingfenster

Roto Designo R6

Komfortabel – mit integrierter Antriebs- und Steuertechnik

Herausragende Wärmedämmung, hochwertige Roto blueLine Isolierverglasungen, Premiumqualität und Design „made in Germany“*. Mehr Infos unter www.roto-frank.com

Roto auf der BAU 2011
in München: 17. – 22. Januar,
Halle A3, Stand 321



Kolumne Kabelmarkt

„Herr im eigenen Haus oder viele Herren in Ihren Häusern“

Kein Marketingbudget, keine Werbefläche oder Sendezeit im Fernsehen bleibt ungenutzt. Doch warum kümmern sich alle Marktteilnehmer so liebevoll um die Gunst der Mieter/Nutzer? Der Hintergrund ist leicht erklärt. Die Netzebenen 3 und 4 werden zukünftig ein wertvolles Asset. Vorbei ist die Zeit, in der wir in unseren eigenen vier Wänden einfach ferngesehen haben oder mit unserem Wählscheibentelefon telefonierten. Heute wird gechattet, gesurft, in virtuellen Welten gelebt, Filme und Musik downgeloaded, Videos gestreamt und geskyppt, getwittert und geXingt, was das Zeug hält. Der alte Fernseher im Wohnzimmer ist längst multiplen Displays und Plasmaschirmen in nahezu allen Räumen gewichen und zur Bedienung des Festnetztelefons muss mancher Zehnjährige erst in einer nostalgisch anmutenden Bedienungsanleitung nachlesen und wundert sich über die monotone Signalgebung beim Abheben des Hörers und in der Wartezeit, bis sich der Angerufene meldet. Kein lustiger Klingelton und keine Wartemelodie! – Was ist denn hier los? Dieser „Zustand“ ist die Realität. Und ich muss Sie enttäuschen: Nein, das war noch nicht alles! In der Zukunft werden neben dem heute allseits beworbenen Triple- oder Quadplay unzählige weitere Dienste Kommunikationswege bis in Ihre Wohnung suchen und finden. Neben Telefonie, Internet und Fernsehen werden Rauchwarn-, Verbrauchswertübertragungs- (Strom, Wasser, Gas und so weiter), Haus(not)ruf- und Telehealth-Systeme und sicher noch eine ganze Palette zusätzlicher Dienste Ihre Wohnung erreichen.

All diesen Diensten ist gemein, dass sie auf eine Infrastruktur (NE3 und NE4) zurückgreifen

müssen. Längst toben im Hintergrund erbitterte Kämpfe potenzieller Dienstleister um die Exklusivität oder multiple Nutzbarkeit vorhandener Netze. Die Bundesnetzagentur hat eine Menge zu tun: Einerseits soll Deutschland nach dem Wunsch von Frau Merkel bis 2015 flächendeckend digitalisiert sein, andererseits gibt es die dringende Notwendigkeit „offener Netze“, um den Herausforderungen der Zukunft gewachsen zu sein. Doch wie soll man die Marktteilnehmer motivieren, enorme Summen in den flächendeckenden Ausbau der Netze in Deutschland zu investieren, wenn dieser dann seinem direkten Wettbewerber die teuer bezahlten Netze freigeben soll oder muss?

Eines ist bereits heute sicher: Die letzte Meile, Ihre Hausnetze, sofern sie saniert sind, sind Gold wert. Eine Investition in eigene autarke Netze ist nahezu zwangsläufig ein lohnendes Geschäft. Zukünftig werden sich sicher viele Anbieter freuen, gegen entsprechende „Durchleitungsentgelte“ Ihre Mieter und somit die bereits heutigen Kunden mit unterschiedlichsten kostenpflichtigen Diensten zu versorgen. Ein Blick auf die jeweiligen Geschäftsberichte und Ertragsanteile potenzieller Dienstleister lässt erahnen, welche Einnahmen zukünftig als realistisch angesehen werden dürfen.

Wohl dem, der sich rechtzeitig auf die Suche nach Alternativen macht und neuen Marktgegebenheiten nicht mit traditionellen Handlungsweisen entgegentritt. „Nichts ist so mächtig wie eine Idee, deren Zeit gekommen ist!“, sagte schon Victor Hugo.

Wolfgang Jäger
Mitglied der Geschäftsleitung
BIG Medienversorgung GmbH
Düsseldorf
w.jaeger@big-medien.de

Techem/EBZ

Neue Stiftungsprofessur für Energiemanagement

Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) und der Energiedienstleister Techem haben die langfristige Einrichtung einer Stiftungsprofessur für „Energiemanagement“ vereinbart. Die für mindestens fünf Jahre zugesagte Unterstützung von insgesamt rund 500.000 Euro ermöglicht die Einrichtung eines neuen Lehrstuhls, der ab dem Wintersemester 2011 auf

dem Campus der privaten Hochschule EBZ Business School – University of Applied Sciences in Bochum angesiedelt sein wird. Ziel der neuen Stiftungsprofessur ist es, so der EBZ-Vorstandsvorsitzende Klaus Leuchtmann, das Wissen über Energiesparlösungen im Immobilienbereich zu bündeln, zu vertiefen und in der Ausbildung an kommende Generationen von Führungskräften weiterzugeben.



Gemeinsam mit Lutz Freitag (GdW) besiegelten Klaus Leuchtmann (l., EBZ) und Hans-Lothar Schäfer (M., Techem) auf dem GdW-Verbandstag im November 2010 die neue Stiftungsprofessur für Energiemanagement.

Quelle: GdW

Deutsche Wohnen AG

Aufnahme in den MDAX der Deutschen Börse

Die Deutsche Wohnen AG ist in Zukunft im MDAX der Deutschen Börse gelistet. Die Entscheidung, an Stelle der Postbank AG mit Wirkung zum 8. Dezember 2010 die Deutsche Wohnen AG in den Index der mittelgroßen deutschen Aktiengesellschaften aufzunehmen, fiel am Abend des 3. Dezember 2010 in Frankfurt. Die Deutsche Börse beschreibt

den MDAX als einen Index, der „solide, starke Markennamen oder hoch spezialisierte, in ihrer Branche führende Firmen mit konstanter Ertragsentwicklung“ enthält. Der Aufstieg der Deutsche Wohnen AG erfolgte außerplanmäßig, da durch die Übernahme der Postbank AG durch die Deutsche Bank das Nachrücken eines Unternehmens notwendig wurde.

Baugenossenschaft fluwog

Neue Geschäftsstelle in Hamburg-Barmbek



Die neue Geschäftsstelle der fluwog im Wiesendamm 9 in Hamburg-Barmbek.

Quelle: fluwog/Andreas Bock

Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG eröffnete im Dezember 2010 ihre neue Geschäftsstelle in Hamburg-Barmbek mit einem „Tag der offenen Tür“. Am neuen Standort im Wiesendamm 9, direkt gegenüber vom U-, S- und Bus-Bahnhof Barmbek, ist die fluwog für ihre 6.500 Mitglieder künftig besser erreichbar. Mehr als 2.000 Besucher folg-

ten der Einladung zu einem erlebnisreichen Familientag mit Hausführungen und Kaffeetafeln im Neubau. Für Spaß sorgte insbesondere eine eigens aufgebaute Eislaufbahn. Die fluwog besteht seit mehr als 60 Jahren. Sie ist Mitglied der Initiative Wohnungsbaugenossenschaften Hamburg sowie Umweltpartnerin der Freien und Hansestadt Hamburg.

GSW

Sozialfonds für in Not geratene Mieter gegründet

Seit Januar 2011 verfügt das Berliner Wohnungsunternehmen GSW mit dem „GSW-Sozialfonds“ über ein Budget in Höhe von 250.000 Euro, mit dem in persönliche Not geratenen Mietern beim Erhalt ihrer Wohnung geholfen werden kann. Unter bestimmten Voraussetzungen unterstützt der Sozialfonds bauliche und technische Anpassungsmaßnahmen bis 2.000 Euro je Einzelfall, um körperliche oder seelische Beeinträchtigungen auszugleichen. Darüber hinaus werden einmalig Betriebskostennachforderungen bis maximal 500 Euro übernommen, die aufgrund gestiegener

Versorgungs- und Leistungspreise der Medienversorger und/oder Dienstleistungsunternehmen zustande gekommen sind. Unterstützt werden auch Umzüge in GSW-Wohnungen, wenn eine Veränderung der persönlichen Lebenssituation einen Umzug erforderlich macht. Über die Verwendung der Mittel entscheidet ein Kuratorium aus Mietern und Mitarbeitern der GSW unter dem Vorsitz von Professorin Ingrid Stahmer, die für die GSW bereits als Ombudsfrau tätig ist. Mitglied des Kuratoriums ist auch der Präsident des Spandauer Mietervereins e. V., Heinz Troschitz.

GdW ruft zum Mitmachen auf

Deutscher Landschaftsarchitekturpreis 2011

Zum zehnten Mal lobt der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla) den bundesweiten Wettbewerb zum Deutschen Landschaftsarchitekturpreis aus, der beispielhafte Projekte auszeichnet (siehe auch DW 12/2010 S. 30). Gegenstand ist eine sozial und ökologisch orientierte Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sowie eine zeitgemäße Freiraumplanung. Gewürdigt werden herausragende Planungsleistungen, die ästhetisch anspruchsvolle, innovative, ökologische Lösungen aufweisen. Der in diesem Rahmen erstmals ausgelobte Sonderpreis „Wohnumfeldgestaltung“ stellt einen Bereich des Wohnens in den Mittel-

punkt, der für die Attraktivität und nachhaltige Vermietbarkeit der Bestände von Bedeutung ist: das Wohnumfeld. Aus diesem Grunde wirkt erstmals der GdW als Partner am Wettbewerb mit und lädt alle in den Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen zur Teilnahme ein. Teilnahmeberechtigt sind Planer, insbesondere Landschaftsarchitekten, Bauherren (Wohnungsunternehmen und -genossenschaften), Baugemeinschaften, Einzeleigentümer und Kommunen. Einsendeschluss ist der 7. Februar 2011, die Verleihung findet am 15. September 2011 in Berlin statt. Weitere Infos: www.deutscher-landschaftsarchitekturpreis.de.

INFORMATIONEN

Gesundes Raumklima für Mieter
und Wohnung – wichtige Hinweise
und Regeln



DIN A5, 8 Seiten, div. Abb.

Artikel-Nr. 20080102 (deutsch)

Artikel-Nr. 20080104 (türkisch)

Artikel-Nr. 20080107 (russisch)

Mindestbestellmenge

20 Expl.

€ 0,29 je Expl.

Mit Ihrem individuellen
Firmeneindruck:
€ 79,00 pro Farbe

EINFACH BESTELLEN!

E-Mail: immobilien-service@haufe-lexware.com

Fax: 0180 50 50 441

Tel.: 0180 55 55 691*

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

Hammonia

Ein Unternehmen der Haufe Mediengruppe



Mit Haufe bewerten Sie einfach sicher. Versprochen.

Die neue ImmoWertV gilt seit 1.7.2010. Mit „Grundstücks- und Gebäudewertermittlung“ erhalten Sie alle Änderungen auf einen Blick und bewerten auch nach der ImmoWertV rechtssicher und effizient.

Testen Sie jetzt 4 Wochen unverbindlich.

Jetzt bestellen unter:
Tel.: 0180/55 55 691

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

www.haufe.de/shop

HAUFE.

BBA, vdw, vdwg

Kooperation in Sachen Qualifizierung und Bildung

Angesichts des drohenden Fachkräftemangels stehen Wohnungsunternehmen zunehmend vor der Herausforderung, ihre Mitarbeiter weiterzuqualifizieren. Vor diesem Hintergrund haben der Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. und der Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. mit der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin, eine Kooperationsvereinbarung geschlossen: Ab sofort können die Mitgliedsunternehmen der Verbände be-

stimmte Bildungsangebote der BBA zu vergünstigten Konditionen wahrnehmen. Dies gilt für die Qualifizierung zum Immobilienkaufmann (IHK), zum Immobilienfachwirt (IHK), zum Immobilienökonom (GdW) sowie für die Spezialisierungskurse mit BBA-Abschluss Controlling, Bilanzbuchhalter und Projektmanager. Hinzu kommen die Studiengänge Bachelor of Arts – Immobilienmanagement und der Master of Business Administration in Real Estate Management. www.bba-campus.de

meravis

Aufwertung und Impulse für das Katharinenviertel

Mit dem Erwerb eines Gebäudeensembles im Hamburger Katharinenviertel investiert die Firmengruppe meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH in das ehemalige Domizil der Schiffsbank mit dem dazugehörigen Erweiterungsbau und das 1962 erbaute ursprüngliche Bürogebäude in der Katharinenstraße 13-15. Im direkt am Fleet gelegenen

Bürohaus sind umfassende Modernisierungsarbeiten geplant. Ende des Jahres 2011 wird der bisherige Firmensitz der meravis am Großneumarkt den neuen Unternehmensstandort beziehen. Neben der neuen Geschäftsstelle befinden sich hier 17 Mietwohnungen, die ebenfalls erworben wurden und in den meravis-Wohnungsbestand übergehen.



Die Firmengruppe meravis hat das ehemalige Gebäude der Schiffsbank, den Erweiterungsbau und das Bürohaus in der Katharinenstraße 13-15 übernommen. 17 Mietwohnungen gehören dazu.

Quelle: meravis

Colonia Real Estate AG

Zusammenarbeit mit GSW Immobilien AG verlängert

Die Colonia Real Estate AG vertreibt weiterhin die Privatisierungsbestände der GSW Immobilien AG in Berlin. Den Zuschlag erhielt die Colonia Real Estate Solutions, eine Tochterfirma der Colonia Real Estate AG, in der die Gesellschaft ihre Immobiliendienstleistungen bündelt; auch den bisher durch die CRE Accentro GmbH verantworteten Privatisierungsbereich. Seit 2007 privatisiert die Colonia die Privatisierungs-

bestände der GSW in Berlin. Aufgrund guter Verkaufszahlen sei der Vertriebsvertrag mit der Nachfolgegesellschaft der CRE Accentro GmbH vorzeitig verlängert worden, so Jörg Schwagenscheidt, Chief Operating Officer der GSW Immobilien AG. Bis Ende 2012 wird das Privatisierungsteam der Colonia Real Estate Solutions somit exklusiv den Abverkauf des Privatisierungsbestands der GSW übernehmen.

Minol Messtechnik

Integrierter Abrechnungsservice im ERP-System GES

Wo bisher getrennte Abrechnungsprozesse für die Heizkosten und sonstige Betriebskosten zu zwei Abrechnungen führten, wird jetzt mit dem neuen integrierten Abrechnungsservice „INTAS“ die von Minol erstellte Heizkostenabrechnung einfach in die Betriebskostenabrechnung integriert. Mit dieser integrierten Abrechnung sparen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Verwalter, die mit dem ERP-System GES arbeiten, Zeit und Kosten. Dank einer Sondervereinbarung mit dem Software-Anbieter Aareon kann

die Heizkostenabrechnung mithilfe von INTAS vollständig und ohne zusätzlichen Aufwand in die GES-Abrechnung eingefügt werden. Dazu bezieht Minol aus GES alle abrechnungsrelevanten Informationen, erstellt die Verbrauchsabrechnung und spielt die Ergebnisse wieder auf die Nutzerkonten ein. Zusätzlich wird die Heizkostenabrechnung in die Abrechnung des Verwalters eingestellt, so dass am Ende eine vollständige Betriebskostenabrechnung mit allen Abrechnungsergebnissen in einem Dokument zur Verfügung steht.

Aareon AG

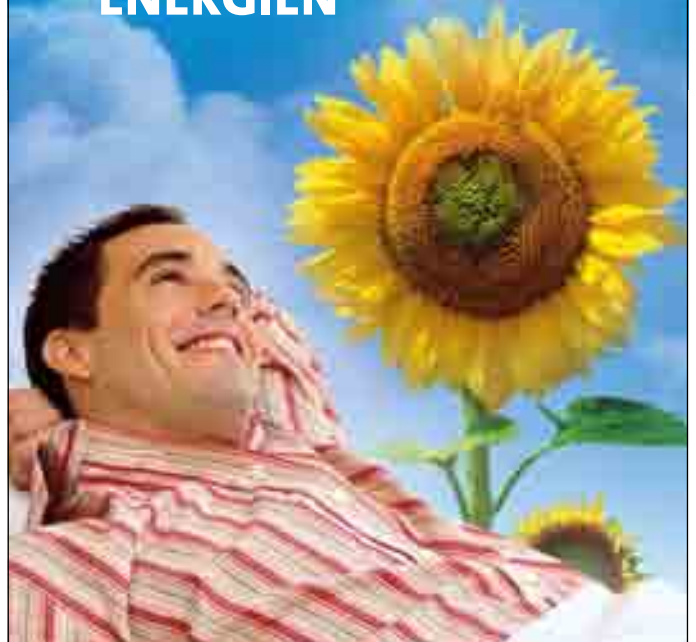
Implementierung von SAP®-Lösung bei der LEG NRW

Aareon, das Mainzer Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, und die LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH, Düsseldorf, haben am 7. Dezember 2010 einen Vertrag zur Einführung

von „Blue Eagle Individual“ auf Basis von SAP® unterzeichnet. Das Einführungsprojekt ist bereits gestartet. Die Produktivsetzung der LEG NRW mit 750 Anwendern wird zum Jahresbeginn 2012 erfolgen.

www.dimplex.de

FÜR EINE ZUKUNFT OHNE ÖL UND GAS: WÄRME AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN



Wärmepumpen



Solarthermie



Wohnungslüftung

Die ganzjährige Nutzung erneuerbarer Energien zur Heizung und Warmwasserbereitung

- macht unabhängig von Öl und Gas
- minimiert die Betriebskosten
- reduziert den CO₂-Ausstoß

Dimplex

INNOVATIVES HEIZEN UND KÜHLEN

Glen Dimplex Deutschland GmbH, Geschäftsbereich Dimplex
Am Goldenen Feld 18, 95326 Kulmbach, www.dimplex.de

Das liebe Personal

Worauf es bei der Suche nach neuen Mitarbeitern ankommt

Viele Unternehmen suchen nach dem neuen Kollegen allein – und werden oft von den Ergebnissen enttäuscht. Ein ungeübter Blick gilt eher den fachlichen Qualifikationen als den persönlichen. Ein teurer Fehler, zeigt doch gerade der betriebliche Alltag, welchen Scherbenhaufen Persönlichkeitsdefizite anrichten können – im Umgang mit Kollegen oder, schlimmer noch, mit Kunden. Gerade auf die Erkundung der Persönlichkeit kommt es an. Daher kann auch auf den unteren Ebenen die systematische Suche durch den geschulten Personalberater lohnen.

Die Auskunft ist oft dieselbe. Auf die Frage, welche Entscheidungen den Kurs ihres Unternehmens in den letzten Jahren maßgeblich bestimmt haben, geben Vorstände von Wohnungsunternehmen gern eine Doppelantwort. Sie lautet: (a) Finanzentscheidungen und (b) Personalentscheidungen. Dass in einer so investitionsintensiven Branche wie der Wohnungswirtschaft die Unternehmensfinanzen eine zentrale Rolle spielen, wird kaum jemanden verwundern – aber Personalentscheidungen? Wie kommt das?

Dass der Faktor „Personal“ diese Bedeutung gewonnen hat und Vorstände zunehmend über ihre Mitarbeiter klagen, ist letztlich wohl nur einer Ursache zu verdanken: der Veränderung der Märkte. Das Agieren auf vielschichtiger werdenden Märkten ist schwieriger geworden – gerade in der Wohnungswirtschaft. Das hat die Anforderungen ans Personal kräftig steigen lassen – vor allem im Vermietungsgeschäft. Als Sachbearbeitung ist dieses Geschäft kaum noch erfolgreich zu betreiben. Es ist daher kein Wunder, dass plötzlich Mitarbeiter, die ihren beruflichen Alltag in diesem traditionellen Selbstverständnis gestalten, als das erscheinen, was sie letztlich auch sind: ein massiver Wettbewerbsnachteil.

Aufträge zur Rekrutierung von Personal auch auf den „unteren Ebenen“ sind eher selten. Vielen Unternehmen gilt das als zu teuer. Sie trauen sich die Besetzung auf diesem Niveau selber zu. Nicht selten aber stellt sich beides als Trugschluss heraus. Denn zum einen ist mit flexiblen Personalberatern auf dieser Ebene statt einer pauschalen Vergütung, die sich am voraussichtlichen Jahresbruttoeinkommen bemisst, durchaus

auch eine aufwandsabhängige Entschädigung auszuhandeln, die deutlich geringer ausfällt. Zum anderen bringt der Personalberater Techniken, Methoden und Tests mit, die bei einem Verfahren in Eigenregie nicht zur Verfügung stehen, die Wahrscheinlichkeit, dass ein passender Kandidat gefunden wird, aber deutlich erhöhen.

Die Bedeutung „weicher“ Faktoren

Einer dieser Tests ist die Persönlichkeitsanalyse von INSIGHTS MDI®, bei der es im Kern um eine Analyse der Verhaltenspräferenzen von Bewerbern an ihrem Arbeitsplatz geht. Die zentrale Frage, die die Analyse zu beantworten sucht, lautet: Mit welchem Verhalten des Kandidaten habe ich später, in ganz

konkreten Arbeitssituationen, zu rechnen? Wie steht es um die vorhandene Motivation, wie um die Bereitschaft, Regeln und Anweisungen zu folgen? Oder: Wie offen, zugänglich und entsprechend kundenorientiert wird jemand sich schon aufgrund natürlicher Neigungen verhalten können? Liegt ihm die Kommunikation mit anderen, die Beratung oder gar der Vertrieb?

Diese Fragen bleiben in „selbst gestrickten“ Auswahlverfahren typisch unbeantwortet, jedoch sind es die wichtigsten Fragen. Denn über Kompetenzprofile, über Fähigkeiten und Fertigkeiten lässt sich recht schnell ein umfassendes Bild machen. Die vorliegenden Zeugnisse aus beruflichen und schulischen Stationen sprechen zumeist Bände, und im Zweifelsfall lassen sich problemlos Referenzen einholen. Doch woher die Sicherheit nehmen, dass es am Ende auch vom erwünschten Verhalten her passt (siehe Abbildung 1)? Die Bedeutung dieser Frage ist kaum zu überschätzen, und es reicht der Blick in den geschäftlichen Alltag, um das sofort zu sehen. Ein offenes Geheimnis ist, dass Schwächen, die Mitarbeiter zum Beispiel im Vermietungsgeschäft offenbaren, gerade nicht einem Mangel an Erfahrung oder gar einer unzureichenden Ausbildung zuzurechnen sind. Zumeist ist es vielmehr die persönliche Einstellung, die zu wünschen übrig lässt, oder es fehlt einfach am Talent, in kundenorientierten Zusammenhängen zu überzeugen. Genau das hat, vor aller Ausbildung, fast ausschließlich mit natürlichen Verhaltenspräferenzen zu tun, an denen sich auch im Zuge eines langen Berufslebens kaum noch etwas ändert. In der amerikanischen Geschäftskultur ist dieser Zusammenhang schon lange bekannt. Kaum jemand unter-

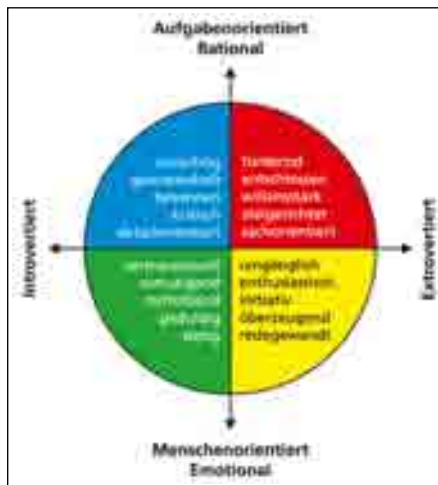


Abb. 1: Analysemodell für Kompetenzen: „Was“ ist in recht gut zu prüfen. Aber auf das „Wie“ und „Warum“ kommt es an.

Quelle: INSIGHTS MDI International® Deutschland GmbH

Abb. 2: Vier grundsätzliche Verhaltenstypen am Arbeitsplatz nach INSIGHTS MDI®.

Quelle: INSIGHTS MDI International® Deutschland GmbH



nimmt hier etwa Anstrengungen, um individuelle Verhaltensdefizite mit Hilfe von Schulungen in den Griff zu bekommen. Das persönliche Verhalten ist, was es ist. Es hat eine natürliche Grundlage, lässt sich ohnehin nur graduell ändern. Wichtiger sind die Stärken, die jemand mitbringt. Diese hat man auszubauen. Und im Idealfall lassen sie sich bereits im ersten Bewerbungsgespräch erkennen.

Zwei „Praxisfälle“

Die Wohnungsgenossenschaft Riesa eG weiß von Herausforderungen im Bereich Personal ein Lied zu singen. Die Personalstruktur ist überaltert und schon die lange Zugehörigkeit vieler Mitarbeiter zum Unternehmen führt dazu, dass der Job vor allem auf eine Weise gemacht wird: so wie immer schon. Einem Mangel an Beweglichkeit und Antrieb steht indes heute ein Markt entgegen, der zunehmend schwierig ist. Der soziodemografische Wandel schlägt voll durch. Zugleich steht die Genossenschaft in einer Konkurrenz mit einem kommunalen Wohnungsunternehmen, wie sie intensiver kaum sein könnte: beide Unternehmen „teilen“ sich 50 Prozent des Marktes. Und dieser Markt schrumpft. So kommt alles darauf an, die nachwachsenden Generationen für sich zu gewinnen. Kerstin Kluge, Vorstandsvorsitzende der Genossenschaft, nutzt auch deswegen Verfahren des Persönlichkeitstests schon bei der Auswahl des Mitarbeiter Nachwuchses. Denn „gute Zeugnisse sind das eine“, sagt sie: „Wenn wir danach in der Vergangenheit ausgewählt haben, war das häufig ein Missgriff. Wirklich wichtig sind für uns heute Eigeninitiative, Flexibilität, Umgänglichkeit. Davon haben wir als Unternehmen deutlich mehr.“

Anderer Ort, andere Bedingungen: Die Düsseldorf Wohnungsgenossenschaft eG hat in ihrem Markt weniger Probleme. Die Besonderheiten des Unternehmens liegen in seiner Unternehmenskultur, die sowohl im Selbstverständnis als auch im Bereich der Führung und Zusammenarbeit durch ein hohes Maß an Kontinuität bestimmt ist. Weitsichtiges, vorausschauendes Handeln ist ein wichtiger Wert, und die Orientierung daran, was sich bereits bewährt hat, ist keine Einstellung, die negativ beurteilt wird. Vor diesem Hintergrund war für die Wohnungsverwaltung

im technischen Bereich ein leitender Mitarbeiter zu suchen und zu finden. Ganz am Ende des Prozesses standen vier Kandidaten bereit – mit einem vergleichbaren sachlichen Kompetenzprofil. Vier Chancen, vier Risiken. Die Verhaltensanalyse konnte hier als wichtige Entscheidungshilfe dienen, da sie klar zutage förderte, welcher der allesamt guten Kandidaten sich aller Voraussicht nach am besten in die gewachsenen Strukturen der Genossenschaft einpassen würde. Gerade im Zusammenspiel mit den Eindrücken aus den Gesprächen gab die Analyse eine wichtige zusätzliche Sicherheit. Thorsten Karrenberg, Vorstand der Genossenschaft: „Entscheidend ist doch: Unser neuer Mitarbeiter hat sich nahtlos eingefügt. Das Fachliche stimmte und auch kulturell passt alles zusammen. Mit so einem Ergebnis sind wir natürlich hochzufrieden.“

Besonderheiten des Verfahrens

Das Grundprinzip im INSIGHTS MDI®-Analyseverfahren ist einfach: Mit Hilfe eines sehr leicht und schnell zu beantwortenden Fragebogens können Persönlichkeitsstrukturen von Bewerbern zum einen danach analysiert werden, ob sie an ihrem Arbeitsplatz zu einem eher introvertierten oder extrovertierten Verhalten neigen, zum anderen danach, ob sie berufliche Herausforderungen eher sachlich und rational angehen oder aber intuitiv und darauf bedacht, auch andere (Kollegen oder Kunden) für ein bestimmtes Vorgehen zu gewinnen. Gut oder schlecht gibt es dabei nicht. Denn welches Verhalten wünschenswert oder erforderlich ist, geben die Anforderungen am Arbeitsplatz vor. Anhand dieser Unterscheidungen, die auf Erkenntnissen der psychologischen Forschung aufbauen, lassen sich insgesamt vier noch sehr generelle Verhaltenstypen „stilisieren“ (siehe Abbildung 2):

- der dominante Typus (aufgabenorientiert und extrovertiert),
- der initiative Typus (menschenorientiert und extrovertiert),
- der stetige Typus (menschenorientiert und introvertiert) sowie schließlich
- der gewissenhafte Typus (aufgabenorientiert und introvertiert).

Am Arbeitsplatz zeichnen sich diese vier „Persönlichkeitsprofile“ durch erhebliche Unterschiede aus: Werte, Ziele, Motive, die Einstellung – bei jedem sehen sie anders aus. Auch die Wahrnehmung der eigenen Stärken variiert von Grund auf und liefert schon daher belastbare Indizien, mit welchem Verhalten in beruflichen Zusammenhängen zu rechnen ist. Natürlich ist diese Typologie recht grob, ihre Grenzen sind fließend, weil Menschen sich innerhalb des Musters nicht linear verhalten. Mal gehen sie rational vor, mal intuitiv, mal geben sie sich eher introvertiert, mal extrovertiert. Tatsache ist aber: Es gibt im Verhalten eine klare Tendenz. Sie wird von der Analyse mit einer durchschnittlichen Trefferwahrscheinlichkeit von rund 80 Prozent erfasst. Die Validität und Reliabilität des Instruments wurden wissenschaftlich getestet und fallen gut aus. Außerdem bleibt es nicht bei den vier Typen. Seine gesamte Tiefenschärfe gewinnt das Instrumentarium dadurch, dass es am Ende sogar 60 Verhaltenstypen unterscheiden und zureichend beschreiben kann. Eine Analyse der Einstellung, Interessen und Werte von Bewerbern gibt zudem Aufschluss darüber, in welchen Bereichen „verborgene Talente“ liegen.

Authentizität von Stellenbewerbern

Aus amerikanischen Studien ist bekannt, dass 90 Prozent aller Personalentscheidungen auf Grundlage von Interviews und Gesprächen getroffen werden – und: dass dieser Weg nur zu gerade 14 Prozent „akkurat“ ist. Die Bereitschaft von Bewerbern, sich hier anders zu präsentieren, als sie „wirklich“ sind und dabei gegebenenfalls zu Notlügen zu greifen, ist erstaunlich hoch. Auch hier hilft der Persönlichkeitstest. Er zeigt, ob das „berufliche Verhaltensprofil“ von Bewerbern auch ihren natürlichen Präferenzen entspricht. Schlechte Zeiten für die Schauspieler.

Frank Ebler
Frank Ebler Consulting
info@fe-consulting.de

Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G.

Automatisierte WEG-Ist-Abrechnung: gesetzeskonforme Lösung zur WEG-Verwaltung

Eine Ist-Abrechnung der WEG-Bestände war für Wohnungsunternehmen bisher immer mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. (WGS) hat für ihre WEG-Kunden eine automatisierte Ist-Abrechnung erstellt, die direkt aus dem ERP-System Blue Eagle erfolgt. Die Aareon AG entwickelte dafür mit Pilotkunden den SAP®-Standard zur Aareon-WEG-Lösung weiter. Die WGS verfügt nun über eine praxiserprobte Lösung für die gesetzeskonforme Ist-Abrechnung der WEG-Verwaltung in einem SAP®-System.



WGS-Vorstandsmitglied Dr. Olaf Brandenburg
Quelle: Aareon

Die WGS ist die zweitgrößte Wohnungsgenossenschaft Dresdens. Ihr Bestand – mehr als 13.000 eigene Wohneinheiten und über 1.500 fremdverwaltete Wohnungen – konzentriert sich überwiegend im Süden der sächsischen Landeshauptstadt. Die WGS steckte in einer Zwickmühle: § 28 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) fordert eine Ist-Abrechnung für WEG-Bestände. Der Bundesgerichtshof (BGH) bestätigte dies Ende 2009. Eine Ist-Abrechnung war für die WGS bislang nicht mit vertretbarem Aufwand zu leisten. Soll-Abrechnungen wurden mangels Alternative zwar akzeptiert, sind aber im Grunde anfechtbar.

Aufgabe

2007 wechselte die WGS vom ERP-System GES zu Blue Eagle. Ihr Anliegen war, eine Abrechnung für ihren Eigen- wie auch den Fremdbestand im Produktivsystem zu erhalten. Dr. Olaf Brandenburg, Vorstandsmitglied der WGS, hebt hervor: „Uns ging es

um die Compliance. Der SAP®-Standard lässt nur eine Soll-Abrechnung zu. 2007 und 2008 haben wir auch so abgerechnet. Das konnte aber nur eine Zwischenlösung sein.“ Vor diesem Hintergrund konnte es für die WGS nur die Lösung geben, das ERP-System durch eine innovative Lösung zu erweitern. Es galt, die Compliance zu sichern und eine gesetzeskonforme Ist-Abrechnung für die WEG-Bestände zu implementieren. Zudem sollten sich Masendaten leichter verarbeiten lassen und ein einfacher Datenträgeraustausch möglich sein, so Dr. Brandenburg: „Das Ziel war, mehr Transparenz, weniger Rückfragen und zufriedene WEG-Kunden.“

Abrechnung: Ist-Abrechnungsergebnisse				
immobilienvertrag	Kosten	Zahlungen	Abrechn.	Ergebn
A604W00604000110	902,07	1.009,00		109,93
A604W00604000200	1.704,50	1.928,00		223,50
A604W00604000300	2.516,67	2.676,00		159,33
A604W00604000400	1.839,00	1.380,00		459,00
A604W00604000500	2.414,82	2.508,00		93,18
A604W00604000600	1.283,93	1.464,00		180,07
A604W00604000700	1.973,26	2.100,00		126,74
A604W00604000800	2.491,46	2.724,00		232,54
A604W00604000900	2.090,44	2.269,00		178,56
A604W00604001000	1.695,93	1.968,00		272,07
A604W00604001100	2.134,14	2.424,00		289,86
A604W00604001200	1.876,36	1.872,00		4,36
A604W00604001300	2.018,23	2.232,00		213,77
	24.420,81	26.292,00		1.871,19

Ist-Abrechnungsergebnisse	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Einzelabrechnungsschreiben	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Gesamtabrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor

Abrechnung: Ist-Abrechnungsergebnisse				
immobilienvertrag	Kosten	Zahlungen	Abrechn.	Ergebn
A604W006040001001	902,07	0,00		0,00
	0,00	1.009,00		0,00
	0,00	0,00		109,93
A604W006040001001				109,93
A604W006040002001	1.704,50	0,00		0,00
	0,00	1.928,00		0,00
	0,00	0,00		223,50
A604W006040002001				223,50

Sie erhalten heute die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2009.	
Für ihr Sondereigentum ergeben sich folgende Abrechnungsbeträge:	
Ausgaben	
Ihr Anteil an den Gemeinschaftsausgaben:	-903,88 EUR
Gesamt	-903,88 EUR
Einnahmen	
Zahlungen für 2009:	1.009,00 EUR
Ihr Anteil an den Gemeinschaftsbeträgen:	1,81 EUR
Gesamt	1.009,81 EUR
Abrechnungsergebnis 2009 (Guthaben)	105,93 EUR

Quelle aller Grafiken: Aareon



Hauptgeschäftsstelle der WGS

Quelle: Archiv WGS

Es sollte eine Komplettlösung geschaffen werden, die auch Hausverwaltung (HV) und Vermietetes Sondereigentum (VSE) abdeckt. Eingebettet in den Aareon-Gesamtwirtschaftsplan mit erweiterten Funktionen und Reportingmöglichkeiten sollte eine optimale Unterstützung der internen Prozesse des verwalteten Wohneigentums entstehen.

Umsetzung

Aareon ergänzte die SAP®-Standards und entwickelte sie – nach den Vorgaben der WGS und eines zweiten Pilotpartners, der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesell-

schaft mbH in Berlin – weiter zu einer WEG-Lösung. Diese neue Komplettlösung deckt alle relevanten WEG-Prozesse ab und beinhaltet auch HV und VSE. Im Frühjahr 2010 wurde sie bei der WGS implementiert. Im Projekt ergaben sich durch den Eingriff in die laufende Abrechnungsperiode 2009 Herausforderungen bei der Abgrenzung des Buchungsstoffs. In enger Zusammenarbeit von WGS und Aareon konnten dennoch bis Juli 2010 alle WEG-Mandate der WGS termingerecht abgerechnet werden, so das WGS-Vorstandsmitglied. Acht Mitarbeiter nutzen nun das System. Sie wurden an fünf Tagen geschult. Ein go-live-Support steht weiterhin jederzeit zur Verfügung.

Ergebnis

„Die Abrechnungen für die Eigentümer sind wesentlich transparenter und übersichtlicher als alles, was sie bisher kannten“, erklärt Dr. Brandenburg zufrieden. Rückfragen erübrigten sich. Außerdem lässt sich aus dem System heraus ohne Zusatzaufwand ein Gesamtwirtschaftsplan erstellen, dessen Funktionsumfang weit über den im SAP®-Standard hinausgeht. Auch für die internen Abläufe bietet die neue Lösung

wie geplant erhebliche Vorteile: Massendaten lassen sich leichter verarbeiten, der Datenträgeraustausch ist einfacher.

Für Aareon ist die neue Lösung ein Meilenstein in Bezug auf die gesetzeskonforme WEG-Verwaltung: Nach der siebenmonatigen Pilotphase ist die Aareon-Lösung mit dem ersten Rechnungslauf der WGS praxiserprobt und als neuer Standard etabliert, der allen den Weg zu mehr Compliance ebnet. „Das ist die bundesweit erste WEG-Ist-Abrechnung aus einem SAP®-System“, betont Stephan Rohloff, Direktor Konzernbereich Marketing und Kommunikation der Aareon AG: „Wir haben nicht nur unser ERP-System Blue Eagle mit einer innovativen Aareon-WEG-Erweiterung versehen. Wir halten diese Entwicklung für bedeutend, weil davon auszugehen ist, dass Eigentümer und Kapitalanleger das in Zukunft verstärkt einfordern werden.“

Olaf Berger

Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G.

Eigene Wohneinheiten: 13.296

Gewerbeeinheiten: 103

Garagen/Stellplätze: 3.772

Fremdverwaltung: 1.546 Wohnungen
in 26 Eigentümergemeinschaften

Mitglieder: 14.152

Mitarbeiter: 98 Stand: 31.12.2009

Internet: www.wgs-dresden.de

Multimediaversorgung in der Wohnungswirtschaft

Der digitale Kampf ums Wohnzimmer ist noch nicht entschieden

Mieter wollen heute günstige Telefontarife, eine große Auswahl an Fernsehprogrammen, schnelles Internet und die Möglichkeit, an technischen Assistenzsystemen teilzuhaben. Doch welches Leitungsnetz (Fernsehkabel, Telefonnetz, Satellitenanlage oder Glasfaser) ist am besten geeignet, diese Ziele zu erreichen? Eine Fachtagung in Berlin befasste sich mit den Chancen der Digitalisierung für die Wohnungswirtschaft.

Einige Meldungen der letzten Zeit: Kabel Deutschland als größter deutscher Kabelnetzbetreiber kündigt an, 570.000 Haushalten in Bremen, Kiel und Magdeburg Zugang zu einem Hochgeschwindigkeits-Internetanschluss mit Geschwindigkeiten von bis zu 100 Megabit pro Sekunde zu verschaffen. Der Energiekonzern Vattenfall startet in der Großwohnsiedlung Märkisches Viertel in Berlin in Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU eines der bundesweit größten Pilotprojekte im Bereich Smart Metering. Und die Deutsche Telekom teilt nicht nur mit, in Hennigsdorf (bei Berlin) ein Pilotprojekt mit ultraschnellen Glasfaseranschlüssen zu starten, sondern bietet sich auch offensiv der Wohnungswirtschaft als Partner für Smart Metering und TV-Versorgung an.

Das Veranstaltungsunternehmen Heuer Dialog und die Rechtsanwaltskanzlei Olswang hatten den Zeitpunkt für die von ihnen organisierte und auf die Wohnungswirtschaft zugeschnittene Fachtagung „Technologie trifft Backstein – Digitalisierung der Immobilienbewirtschaftung“ also gut gewählt. Denn bei all diesen Projekten kommt den Wohnungsunternehmen eine zentrale Rolle zu – schließlich sind sie es, die wesentlich mitbestimmen, welche Anbieter und Technologien Zugang zu den Wohnungen erhalten. Die dabei in Frage kommenden Technologien erläuterte Dr. Christoph Enaux, Rechtsanwalt und Multimedia-Spezialist bei Olswang. Zur Satellitenanlage, dem Fernsehkabelnetz und dem Telefonkabel kam zuletzt das besonders schnelle Glasfasernetz hinzu, das als FTTB (Fibre to the Building) und, wie von der Deutschen Telekom in Hennigsdorf jetzt angekündigt, FTTH (Fibre to the Home) existiert. Nach wie vor nicht entschieden ist dabei die Frage, welche Technologie sich letztlich durchsetzen wird. Nach Einschätzung von Andreas Ibel, Vorsitzender des BFW-Landesverbandes Nord, hat diese



Zwei unterschiedliche Strategien für den Umgang mit dem Kabelnetz: Lars Holborn (links) von der GESOBAU plädierte für das Betriebsoutsourcing, während ...

... der Berater Bodo Krug von Nidda über die Erfahrungen mit dem Verkauf des Kabelnetzes bei der GAGFAH berichtete.

Quelle: Olswang

Unsicherheit eine weit gehende Untätigkeit zur Folge: Aus Angst, aufs falsche Pferd zu setzen, „halten sich viele Eigentümer in Deutschland erst einmal zurück“.

Welcher Umgang mit dem Kabelnetz?

Vor allem für die großen Wohnungsunternehmen von entscheidender Bedeutung ist der Umgang mit dem Kabelnetz. „Das Kabel“, sagte Rechtsanwalt Dr. Enaux, „ist in der Wohnungswirtschaft ein zunehmend wichtiges Asset, und der Kampf darum intensiviert sich.“ Unterteilt ist das Kabel bekanntlich in die Netzebene 3 (die den Netzbetreibern gehört) und die Netzebene 4 (die oft im Eigentum der Wohnungsunternehmen ist). Für den Verkauf der Netzebene 4 sprach sich Bodo Krug von Nidda, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Rheingold Advisors, aus, der in seiner früheren Funktion als Leiter Unternehmensentwicklung bei der GAGFAH den Verkauf des Kabelnetzes begleitet hatte. Die GAGFAH hatte das Netz 2008 an Versatel veräußert, die es allerdings bereits im Juni 2010 an einen Finanzinvestor weiterreichte.

Krug von Nidda zeigte sich überzeugt, „dass es für fast jedes Wohnungsunternehmen besser ist, das Kabelnetz zu verkaufen“. Denn meist fehle es den Wohnungsunternehmen an Know-how, um das Potenzial zu nutzen. Zudem sei es denkbar, dass der Wert des Kabelnetzes künftig sinken werde, da möglicherweise der Gesetzgeber

eine Glasfasernetz-Pflicht erlassen werde. Aus diesem Grund sei es sinnvoll, mit dem Verkauf nicht zu lange zuzuwarten. Eher beiläufig nannte Krug von Nidda noch einen dritten Grund: Durch den Verkauf ließen sich hohe finanzielle Einmaleffekte erzielen, was bei GAGFAH-Gesellschafter Fortress „sehr wesentlich“ gewesen sei. Auf andere Weise näherte sich dem Thema Lars Holborn, Prokurist der GESOBAU AG. „Das Kabelgeschäft ist nicht die Kernkompetenz eines Wohnungsunternehmens“, räumte er ein. „Es ist für uns aber schon interessant, zu wissen, wer was mit unseren Kunden macht.“ Bei der Sanierung des Märkischen Viertels arbeitet die GESOBAU mit Kabel Deutschland zusammen, wobei die Partner auf eine Kombination aus Kabel- und Glasfasernetz setzen. Letzteres allein, so Holborn, würde die Mieter derzeit noch überfordern.

Welche Kundenwünsche?

Doch was wollen überhaupt die Kunden? Offenbar, so die Einschätzung mehrerer Tagungsreferenten, gerade in Bezug auf Leistungen des Ambient Assisted Living (AAL) gar nicht so viel, wie das die Anbieter gerne hätten. „Die Mieter sind bei neuen Anwendungen zurückhaltender, als wir es manchmal vermuten“, sagte Matthias Kreplien, Vorstandsvorsitzender der Property-Management-Gesellschaft Centerra. Lars Holborn von der GESOBAU betonte zudem die Bedeutung der Datensicherheit und wies

darauf hin, dass die Bereitschaft der Mieter, sensible Daten digital zu verbreiten, nicht sonderlich ausgeprägt sei. Kritisch hinterfragt wurde auch das Smart Metering, also die Installation intelligenter Verbrauchszähler, die seit 2010 bei Neubauten und umfangreichen Sanierungen gesetzliche

Pflicht ist. Davon, argumentierte Kreplien, profitierten zwar die Energieversorger, da sie ihren Bedarf besser planen könnten, aber kaum die Mieter. „Mieter können ja schlecht mitten in der Nacht den Wäschetrockner anwerfen, auch wenn der Strom dann billig ist“, merkte der Centerra-Chef

lakonisch an. Hinzu komme bei allen technisch basierten Dienstleistungen die Frage der finanziellen Belastung: „Ich habe meine Zweifel“, sagte Kreplien, „ob der Mieter das alles finanziell stemmen kann.“

Christian Hunziker

Interview mit Dr. Christian Schede, Partner Olswang, und Dr. Christoph Eaux, Senior Associate Olswang

„Die Wohnungswirtschaft muss die Chancen neuer Technologien wahrnehmen“

Die technische Ausstattung dürfte bei der Anmietung von Wohnraum zunehmend wichtiger werden. Darauf müssen sich die Wohnungsunternehmen einstellen.

Herr Dr. Schede, wie sollte ein Wohnungsunternehmen vorgehen, das sich bisher noch nicht intensiv mit dem Potenzial der Kabelnetze auseinandergesetzt hat und jetzt eine Bestandsaufnahme vornehmen will?

Dr. Schede: Das Unternehmen sollte sich die strategische Frage stellen, ob es die Kabelinfrastruktur durch einen Verkauf versilbern oder aber an der künftigen Wertschöpfung partizipieren will. Zum Zweiten muss es sich fragen, was eigentlich seine Mieter wollen. Das variiert von Region zu Region und hängt auch vom Hintergrund der Mieter ab. In Ballungszentren müssen mehr fremdsprachige Angebote berücksichtigt werden als auf dem Land. Die dritte zentrale Frage ist: Was hält meinen Kunden, also den Mieter, langfristig in meinem Bestand? Um das herauszufinden, bietet sich zum Beispiel eine Mieterbefragung an.

Nun wurde auf der Fachtagung aber darauf hingewiesen, dass das Interesse der Mieter an Dienstleistungen, die durch die technischen Möglichkeiten angeboten werden, gar nicht so groß ist. Teilen Sie diese Einschätzung?

Dr. Eaux: Ich würde hier differenzieren. Einerseits ist die Bereitschaft der Mieter, Geld für Zusatzangebote in die Hand zu nehmen, tatsächlich nicht sehr ausgeprägt. Um neue Angebote in Anspruch nehmen zu können, müssen sich viele Mieter in großen Beständen überlegen, wo sie ihr Budget im Gegenzug reduzieren können. Andererseits kann bei der Anmietung die Multimedia-Ausstattung einer Wohnung durchaus entscheidend sein. Die Frage ist also, was



Dr. Christian Schede
Quelle: Olswang



Dr. Christoph Eaux
Quelle: Olswang

die Wohnungswirtschaft tut, um für neue Mieter so attraktiv wie möglich zu sein. Und dazu gehört unserer Meinung nach zunehmend auch die Technikversorgung.

Hat die Wohnungswirtschaft Nachholbedarf, wenn es darum geht, das Potenzial digitaler Technologien zu erkennen?

Dr. Schede: Von Nachholbedarf würde ich nicht sprechen. Aber die Wohnungswirtschaft muss die Chancen digitaler Technologien proaktiv wahrnehmen. Die meisten Wohnungsunternehmen haben die digitale Infrastruktur der Bestände und ihre zukünftige Nutzung inzwischen zur Chefsache erklärt. Und das zu Recht – denn die Qualität des Angebots für die Mieter ist ein entscheidendes Asset bei der Vermarktung der Immobilien.

Die GAGFAH hat ihr Kabelnetz verkauft, während die GESOBAU auf ein Betriebsoutsourcing setzt, bei dem das Eigentum am Netz beim Wohnungsunternehmen bleibt. Welches Modell empfehlen Sie?

Dr. Schede: Das hängt von der Perspektive für die Bewirtschaftung des Bestandes ab. Es gibt Wohnungsunternehmen, denen eine Finanzspritze gut tut und für die es sinnvoll ist, die Infrastruktur zu verkaufen – verbunden allerdings mit der Maßgabe, dass der Infrastrukturbetreiber in die Aufrüstung dieser Infrastruktur investiert. Wenn ein Wohnungsunternehmen dagegen das Eigentum nicht aus der Hand geben will, aber nicht über die finanziellen Mittel

verfügt, um die Infrastruktur aufzurüsten, bietet sich das Betriebsoutsourcing an. Eins muss allerdings klar sein: Wenn ich die Infrastruktur in dritte Hände gebe, binde ich mich langfristig, denn nur dann rechnet es sich für den Dritten.

Ein heikler Punkt bei technikbasierten Dienstleistungen ist der Datenschutz. Welche Möglichkeiten hat ein Wohnungsunternehmen, in diesem Bereich Einfluss zu nehmen?

Dr. Eaux: Aus meiner Sicht wird das Wohnungsunternehmen in der Regel nur Vermittler von Leistungen Dritter sein. Deshalb ist es wichtig, sich zu überlegen, mit wem man kooperiert, und dabei sehr genau auf die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zu achten.

Meine Herren, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Hunziker.

Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften – Teil 1

Marktgerechte Weiterentwicklung von Wohnungsgenossenschaften

Dem genossenschaftlichen Wohnen und seinen Wirkungen auf gesellschaftliche, wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Entwicklungen widmet die Bundesregierung seit Jahren besondere Aufmerksamkeit – unter anderem durch die Einberufung der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, deren Aktivitäten das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) mittlerweile evaluierte. Die Schwerpunktthemen „Marktgerechte Weiterentwicklung“, „Externe und interne Kommunikationsprozesse“, „Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen“ sowie „Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften“ stellt die DW in einer vierteiligen Artikelserie vor.

Genossenschaftliches Wohnen hat immense gesellschaftliche, wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Bedeutung. Dem entspricht auch das Wirken der Bundesregierung – zum Beispiel in Form der Einberufung der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, der Durchführung zahlreicher Modellvorhaben im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) sowie der Novelle des Genossenschaftsgesetzes. In jüngerer Zeit erfolgten unter anderem die Auslobung des Genossenschaftspreises Wohnen gemeinsam mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und nicht zuletzt die Evaluierung der Aktivitäten der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften.

Die Aufgabe der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften – 2002 einberufen – bestand darin, die Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften als wichtige Akteure auf den Wohnungsmärkten und als bedeutsame Partner der Stadtentwicklung zu prüfen und zu stärken. 2004 legte die Kommission ihren Endbericht vor, der zahlreiche Empfehlungen an die Wohnungsgenossenschaften, die wohnungswirtschaftlichen Verbände und die Politik enthält. Diese wurden nun im Rahmen der Evaluierung hinsichtlich ihrer Wahrnehmung und Umsetzung untersucht und bewertet.

Einer der Arbeitsschwerpunkte der Expertenkommission war die marktgerechte Weiterentwicklung von Wohnungsgenossenschaften. Die vertiefenden Auswertungen im Rahmen der Evaluierung zur Durchführung von Markt und Mitgliederanalysen, zur strategischen Weiterentwicklung der Geschäftspolitik sowie zur Verbesserung der Finanzstruktur bilden die Grundlage dieses Beitrags.

Markt- und Mitgliederanalysen: systematische Auswertung weit verbreitet

Als Orientierung für die Geschäftspolitik einer Genossenschaft ist die Kenntnis der Entwicklung des Marktumfeldes notwendig. Wohnungsgenossenschaften müssen im Spannungsfeld zwischen marktwirtschaftlicher und Mitgliederorientierung klären, ob eine Ausrichtung auf neue Mitgliederkreise erforderlich ist und welche Maßnahmen

über das Wohnungsangebot hinaus erforderlich sind, um das genossenschaftliche Wohnen attraktiv zu gestalten.

Die Expertenkommission hat in diesem Themenfeld eine ganze Reihe von Empfehlungen aufgestellt. Dazu zählen

- die systematische Analyse der Mitgliederstruktur,
- die laufende Beobachtung der Marktentwicklung,
- die Optimierung der Finanzstruktur,
- die Entwicklung von Marketingkonzepten für Wohnungsbestand und Neubau,
- spezielle Entwicklungskonzepte für Nachkriegsbestände sowie
- die Gewinnung von Familien durch die Einräumung von Dauerwohnrechten.

Nach den Ergebnissen der Evaluierung richtet bereits die Mehrzahl der Genossenschaften ihre Geschäftstätigkeit aktiv an den lokalen Wohnungsmarktbedingungen aus, indem systematisch Mitglieder- und Umzugsdaten ausgewertet werden sowie das Marktumfeld aufmerksam beobachtet wird. Daraus werden in vielen Genossenschaften verstärkte Aktivitäten zur Mitgliederbindung abgeleitet. Auch die Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote sowie veränderte Marketingstrategien, mit denen neue Mitglieder gewonnen werden sollen, zählen zu den weit verbreiteten Konsequenzen. In fast allen Genossenschaften folgten aus den Ergebnissen von Mitgliederanalyse und Marktbeobachtung außerdem bauliche Anpassungsmaßnahmen im genossenschaftlichen Wohnungsbestand.

Strategische Weiterentwicklung

Als Ergebnis der Analyse von Marktumfeld und Mitgliederstruktur kann auch eine stärkere Ausrichtung der Geschäftspo-

Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften

Die Evaluierung erfolgte im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) durch das Difu gemeinsam mit Prof. Dr. Stephan Beetz (Hochschule Mittweida). Dafür wurden Experteninterviews, eine Kommunalbefragung, eine Auswertung der GdW-Jahresstatistik sowie eine schriftliche Befragung unter den Wohnungsgenossenschaften in Deutschland durchgeführt. Der Endbericht ist als BMVBS-Onlinepublikation erschienen.

Aktivierung von Potenzialen genossenschaftlichen Wohnens: Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften im Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“. Projektabschlussbericht. BMVBS-Onlinepublikation 25/2010.

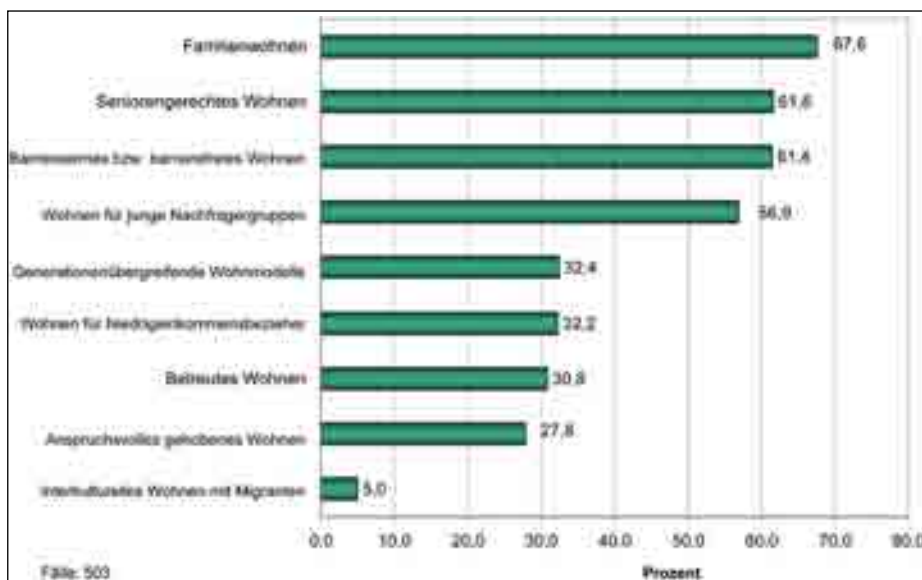
Der Bericht steht zum Download bereit. Geben Sie bitte die **Linknummer 110101** in das dafür vorgesehene Feld auf unserer Internetseite www.dw-web.info ein.

litik auf bestimmte Zielgruppen erfolgen. Dabei stehen insbesondere Familien und Senioren im Mittelpunkt (siehe Abbildung). Rund zwei Drittel der Genossenschaften planen eine verstärkte Ansprache beider Nachfragesegmente, um den Wohnungsbestand an die Erfordernisse einer alternden Mitgliedschaft anzupassen und eine Verjüngung der Mitgliederstruktur und der Bewohnerschaft zu unterstützen. Auch eine stärkere Diversifizierung des Angebotsspektrums, beispielsweise durch Ergänzungen im gehobenen Marktsegment, zählt zu den inzwischen weit verbreiteten Marktstrategien. Nur ein geringer Prozentsatz der befragten Genossenschaften gab dagegen an, das Nachfragesegment für interkulturelles Wohnen mit Migranten verstärkt ansprechen zu wollen.

Optimierung der Finanzstruktur

Wichtige Bausteine zur Sicherung genossenschaftlichen Wohnens sind ein langfristig orientiertes und professionelles Finanzierungsmanagement sowie die Stärkung endogener Potenziale bei der Finanzierung. Auch in der Befragung sowie in Experteninterviews wurde dem Thema insgesamt ein hoher Stellenwert beigemessen. Allerdings bewerten viele kleine Wohnungsgenossenschaften die Empfehlungen als nicht relevant. Zudem gibt es für Wohnungsgenossenschaften mit erhöhtem Leerstand weiteren Handlungsbedarf bei der Überwindung von Umsetzungshemmnissen.

Neben den klassischen Finanzierungsmöglichkeiten stehen auch genossenschaftsspezifische Instrumente zur Verfügung. Dazu zählen zusätzliche Geschäftsanteile der Mitglieder, die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen oder Genussscheinen, Fördermitgliedschaften sowie die Aufnahme von stillen Gesellschaftern oder investierenden Mitgliedern. Rund ein Viertel aller befragten Wohnungsgenossenschaften nutzt eines oder mehrere dieser Instrumente, denen auch die Experten-



Nachfragesegmente bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes, Datengrundlage: Genossenschaftsbefragung durch das Difu (2008).
Quelle: Difu

kommission in ihrem Bericht besondere Aufmerksamkeit widmete. Sie stellen einen Wettbewerbsvorteil bei der Erschließung neuer Finanzquellen insbesondere zur Stärkung der Eigenkapitalbasis dar und helfen damit auch, die Kapitalmarktabhängigkeit zu verringern.

Der Einsatz dieser Finanzierungsinstrumente ist in hohem Maße von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer Genossenschaft abhängig. Während „starke“ Genossenschaften von diesen Empfehlungen profitieren und auch in der Lage sind, sie anzuwenden, fehlen jenen Genossenschaften mit schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oft die Ressourcen zu deren Umsetzung.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse der Evaluierung, dass Wohnungsgenossenschaften sich in der Regel auch dank der beschriebenen Maßnahmen sehr erfolgreich am Wohnungsmarkt behaupten. Die befragten Genossenschaften schätzten ihre Situation weit überwiegend besser als das Marktumfeld ein.

Gregor Jekel
Deutsches Institut für Urbanistik
Abteilung Stadtentwicklung, Recht
und Soziales
jekel@difu.de
www.difu.de



ista webportal

Mit einem Klick alles im Blick:

- Heiz- und Betriebskosten online verschicken
- Ablese- und Abrechnungsstatus aktuell einsehen
- Energieverbrauch aller Liegenschaften bewerten
- Onlinearchiv: Dokumente 5 Jahre abrufen



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

www.ista.de

Interview mit Dr. Volker Riebel, bis Ende 2010 amtierender Vorstandsvorsitzender der GEWOBA

„Neben der ‚Hardware‘ – den Wohnungen – ist auch die ‚Software‘ wichtig“

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen ist das größte Immobilienunternehmen im Land Bremen. Mit rund 56.000 verwalteten Wohnungen und einem breiten Angebot an Immobiliendienstleistungen gehört sie zu den Großen der Branche in Deutschland. Bei einer Bilanzsumme von rund 950 Millionen Euro verzeichnet die GEWOBA einen Jahresüberschuss von rund 28 Millionen Euro. Im Interview erklärt Dr. Volker Riebel, wie sich das Unternehmen entwickelt hat, wie es mit aktuellen Problemen umgeht und was in Zukunft zu erwarten ist.

Herr Dr. Riebel, seit fast drei Jahren führen Sie die Bremer GEWOBA. Wie hat sich seitdem in wirtschaftlich sehr schwierigen Zeiten das mit Abstand größte Wohnungsunternehmen im Land Bremen entwickelt?

Dr. Riebel: Mit der Entwicklung der GEWOBA bin ich sehr zufrieden. Sie hat in den beiden vergangenen Geschäftsjahren die besten Ergebnisse ihrer Unternehmensgeschichte erzielt – und dies, wie Sie sagen, trotz schwieriger Rahmenbedingungen auch für die Wohnungswirtschaft. Wir haben die Ertragskraft des Unternehmens nachhaltig gestärkt, zum Beispiel durch eine deutliche Reduzierung der Leerstände von über 1.000 Wohneinheiten Ende 2007 auf aktuell nur noch 349 Wohneinheiten. Gleichzeitig haben wir, im Vergleich zu den Vorjahren, die Investitionen in unseren Bestand nochmals spürbar erhöht, von rund 61 Millionen Euro in 2008 auf gut 70 Millionen Euro in 2010. Die umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dienen nicht nur dem Werterhalt unseres Wohnungsbestandes. Sie führen auch zu einer Wertsteigerung und letztlich zu einer besseren Vermarktbarkeit. Darüber hinaus ergänzt die GEWOBA ihr Wohnungsportfolio stetig.

Heißt das, dass die GEWOBA wächst?

Dr. Riebel: Seit 2008 haben wir insgesamt 1.934 Wohneinheiten angekauft, rund 1.300 davon in Oldenburg, einem für uns neuen Standort. Neben der „Hardware“ – unseren Wohnungen – ist uns aber auch die „Software“ wichtig. Um näher am Kunden zu sein, haben wir neue Außenbüros in den Quartieren geschaffen. Unseren älteren Mietern steht das Servicemanagement zur Verfügung. Und mit dem Blue Eagle Template von SAP haben wir ein effektives Managementtool zur Erfolgskontrolle im Unternehmen installiert, interne Prozesse und Abläufe können wir so weiter optimieren.

Welche unternehmenspolitischen Schwerpunkte halten Sie für besonders



Dr. Volker Riebel
Quelle: GEWOBA

wichtig, um die GEWOBA für die Zukunft fit zu machen?

Dr. Riebel: Wir werden auch in Zukunft weiter in unseren Bestand investieren – vor allem energetische Modernisierungsmaßnahmen und

die Erneuerung der Bäder stehen dabei im Mittelpunkt. Aber auch die Anpassung der Quartiere an die Herausforderungen der demografischen Entwicklung, zum Beispiel die Schaffung von mehr Barrierefreiheit in den Häusern und Wohnungen, werden wir weiter vorantreiben. Uns ist wichtig, dass gerade unsere älteren Mieter so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben können. Aber auch der Neubau wird in den kommenden Jahren wieder eine größere Rolle bei der GEWOBA spielen. Im Rahmen der Entwicklung der Stadt werden wir an zwei prominenten innenstadtnahen Standorten in Bremen – auf dem Stadtwerder und in der Überseestadt – rund 200 Mietwohnungen bauen. An weiteren Standorten planen wir sinnvolle Ergänzungsneubauten. Wir achten darauf, dass der neugeschaffene Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar bleibt und auch Gestaltungsspielraum für neue Wohnformen, zum Beispiel Wohngruppen, bietet.

Ganz konkret: Welche Maßnahmen realisiert die GEWOBA, um die Integration von Migranten voranzubringen?

Dr. Riebel: Bei einem Marktanteil von fast 20 Prozent in Bremen und Bremerhaven ist die Mieterstruktur des Unternehmens ein Spiegelbild der Bevölkerung im Land Bremen. Dementsprechend wohnen auch sehr viele Menschen aus unterschiedlichen Kulturen bei

uns. Ich glaube, dass gerade das Wohnen in interkulturellen Nachbarschaften verbunden mit einem regen Austausch untereinander einen besonders nachhaltigen Integrationsbeitrag liefert. Deswegen stärken wir seit Jahren den Zusammenhalt in den Quartieren, beispielsweise durch Nachbarschaftsfeste, die Unterstützung kultureller Angebote und die Einrichtung beziehungsweise den Ausbau sozialer Organisationen im Quartier. Außerdem haben wir erst kürzlich unser Nachbarschaftsmanagement ausgebaut, das sich intensiv um alle Fragen rund um die Themen Nachbarschaft und Integration kümmert. Dabei spielt natürlich auch der sensible Umgang mit kulturellen Unterschieden eine zentrale Rolle.

Und wie sieht es aus mit der Betreuung und dem Service für ältere Mieter, deren Unternehmenstreue doch auch für die GEWOBA einen hohen Stellenwert hat?

Dr. Riebel: Wie wichtig die ständig zunehmende Zielgruppe der Älteren für uns ist, wird daran deutlich, dass zum jetzigen Zeitpunkt rund 30 Prozent unserer Mieter älter als 60 Jahre und rund 20 Prozent älter als 70 Jahre sind. Diese besonders treuen Kunden wollen ganz überwiegend in ihrer vertrauten Umgebung bleiben und selbstbestimmt wohnen – und dies ermöglichen wir durch unterschiedliche Maßnahmen und neue Netzwerke. So haben wir 2008 einen eigenständigen Bereich neu eingerichtet: das Servicemanagement. Fünf Serviceberater kümmern sich ausschließlich um die Belange unserer älteren Mieter. Sie informieren kostenlos über mögliche Hilfen, zum Beispiel über die Beantragung von finanziellen Leistungen oder über Wohnraumanpassungen. In Bremen, Bremerhaven und jetzt auch in Oldenburg haben wir Kooperationen mit verschiedenen Pflegediensten geschlossen, über die wir zusätzlich haushaltsnahe und pflegerische Dienstleistungen, Hausnotruf und Fahrdienste an unsere Mieter vermitteln. Neu-

erdings arbeiten wir in einem spannenden Projekt auch mit Bremer Krankenhäusern zusammen. Unser Ziel ist, die Versorgungslücke nach einem Krankenhausaufenthalt zu schließen und unseren Mietern eine schnelle Rückkehr in ihre eigene Wohnung durch vielfältige Hilfs- und Unterstützungsleistungen zu erleichtern.

In der bundesweiten Diskussion über Leerstände in Hochhäusern spielte die Siedlung Osterholz-Tenever, ein vom Bund gefördertes Modellbauvorhaben der 1970er Jahre, eine interessante Rolle. Hat die GEWOBA die Probleme in den Griff bekommen?

Dr. Riebel: Osterholz-Tenever – wir nennen es im Rahmen einer langfristig angelegten Marketingkampagne OTe – ist seit einigen Monaten voll vermietet, was vor gar nicht langer Zeit schwer vorstellbar war. Natürlich haben städtebauliche Maßnahmen und der Abriss nicht mehr erhaltenswürdiger Hochhäuser, zusammen mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, den Vermietungserfolg von heute erst möglich gemacht. Aber auch der ständige Dialog mit unseren Mietern, den

politischen Akteuren und Netzwerkgruppen vor Ort hat entscheidend dazu beigetragen. Es geht um ganzheitliche Konzepte in schwierigen Gemengelagen wie vormals in Osterholz-Tenever. Der Fokus allein auf die Hardware, den Wohnungsbestand, reicht heute – wie gesagt – bei Weitem nicht mehr aus. Die richtige Software in Form von passendem sozialen Management und der Zusammenarbeit mit den Netzwerken vor Ort muss hinzukommen – sonst wird es nichts!

Sie lehren in Bochum unter anderem werteorientierte Unternehmensführung. Von welchen Werten lässt sich die Unternehmensführung der GEWOBA leiten und welche Kompromisse sind in der Praxis unvermeidlich?

Dr. Riebel: Das nachhaltige Geschäftsmodell der GEWOBA basiert auf drei Säulen: wirtschaftlicher Erfolg, ökologische Leistung und soziale Verantwortung. Zusammen mit unserem aktuellen Geschäftsbericht haben wir 2009 erstmals einen CSR-Bericht veröffentlicht, in dem wir unser Verständnis von Unternehmensverantwortung – Corporate Social Responsibility – in der Wohnungs-

wirtschaft ausführlich erläutern. Wir haben außerdem ein – wie ich meine – sehr fortschrittliches Compliance Management eingeführt, das in erster Linie die strikte Einhaltung von Recht und Gesetz, aber auch ethische Regeln im Umgang mit Geschäftspartnern enthält, die die Vorteilsnahme kategorisch ausschließen soll.

Herr Dr. Riebel, zum Schluss noch eine persönliche Frage: Sie haben bis zum Dienstantritt bei der GEWOBA ausschließlich im Revier gelebt. Wie kommen sie mit den distinguierten Bremer Hanseaten klar?

Dr. Riebel: Ich bin sehr freundlich empfangen worden und fühle mich sehr wohl in Bremen. Aber die Menschen aus dem Ruhrgebiet zeichnet auch aus, dass sie überall gut klarkommen. Die Menschen, die ich kennengelernt habe, sind herzlich und offen und tolerieren auch meine fußballerischen Präferenzen als gebürtiger Dortmunder für den BVB.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Gespräch führte Reinhold Ostendorf.

LUFT!



Professionelles Wissen rund ums Fenster.

In unserem Kompetenzzentrum erfahren Sie alles zum Thema Lüftung, über moderne Fenster und gesundes Raumklima: von der kompetenten Projektberatung bis zur Luftbedarfsberechnung. Informieren Sie sich auf unserer Website, besuchen Sie uns auf der BAU in München oder rufen Sie uns an: profine Kompetenzzentrum 06331 561520. Wir helfen Ihnen weiter.

➔ www.kbe-lueftung.de



KBE
FENSTERSYSTEME

ESW Evangelisches Siedlungswerk in Bayern

Nürnberg Tillypark: Neubaumietwohnungen treffen den Nerv der Zeit

Ein wenig außerhalb des Trubels, aber dennoch zentral in Nürnberg gelegen entstand das Wohnprojekt „Sonnengärten“ des ESW Evangelischen Siedlungswerks in Bayern. Die Fertigstellung des aus drei Baukörpern bestehenden Komplexes realisierte das ESW mit seinen eigenständig operierenden Tochterunternehmen. Der großzügige KfW-40-Neubau im aufstrebenden Stadtteil Tillypark im Südwesten der Stadt beinhaltet 50 helle und freundliche Mietwohnungen, die im September 2010 an die neuen Bewohner übergeben werden konnten.



Großzügige Balkone laden zum Verweilen ein.

Quelle: ESW Bayern

Die Planung und den Bau des 8,4 Millionen Euro teuren Projekts (inklusive Grundstück) übernahm die ESW Ingenieur- und Bauberatungsgesellschaft. Um Energiekosten einzusparen und die Umwelt zu entlasten, wurde das Gebäude nach neuem Stand der Energieeinsparverordnung als KfW-40-Haus erstellt. Somit können nachhaltig Energiekosten gespart werden, wovon die Mieter langfristig profitieren.

Behindertengerecht und familienfreundlich

In dem dreiteiligen Komplex sind großzügige Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 49 bis 109 Quadratmetern entstanden, die alle mit großzügigen Terrassen, Balkonen oder Dachterrassen ausgestattet sind. Darüber hinaus gibt es auch Wohnungen mit einem kleinen Garten. Zu jeder Wohnung gehört ein zirka

fünf bis sieben Quadratmeter großes Kellerabteil, gemeinschaftliche Trocken- und Fahrradräume bieten den Mietern weitere Abstellflächen. Sämtliche Haupteingänge

Das ESW Evangelisches Siedlungswerk...

... in Bayern ist ein modernes Wohnungsunternehmen mit christlicher Tradition. Neben der Vermietung eigener Wohneinheiten und Wohnungen Dritter verwaltet es auch Objekte von Eigentümergemeinschaften.

Gründung: 18. Juli 1949

Mitarbeiter: 342

Verwaltete Einheiten in ganz Bayern: zirka 13.000

Eigener Bestand in Nürnberg: 1.200 Wohnungen

Internet: www.esw-bayern.de

sind barrierefrei gestaltet, zudem können alle Geschosse mühelos über drei Aufzüge erreicht werden. Die Menschen sollen die Möglichkeit haben, ihren Alltag einfacher zu bewältigen, so das ESW. Aus diesem Grund sind 18 der 50 Wohnungen mit behindertengerechten Merkmalen versehen, zum Beispiel mit breiteren Türen sowie einer sich nach außen öffnenden Tür zum Badezimmer. Von der Dachterrasse des zirka 109 Quadratmeter großen Penthauses im sechsten Stock genießt man einen herrlichen Blick und kann sogar bis zur Nürnberger Burg sehen.

Die großzügig geschnittenen Wohnungen sind seit September 2010 bezugsfertig und bieten mit dem begrünten Innenhof mit eigenem Spielplatz auch Kindern die Möglichkeit, sich zu entfalten. In der haus-eigenen Tiefgarage stehen 25 Tiefgaragenstellplätze und auf dem Gelände direkt am Haus die gleiche Anzahl an Außenstellplätzen zur Verfügung. Der Stadtteil Tillypark bietet eine gute Infrastruktur. Wichtige Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und durch die Bus- und U-Bahnanbindung ist auch die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

Vollvermietung bereits vor Fertigstellung

Das Projekt des ESW stieß auf großen Zuspruch in der Metropolregion Nürnberg. Bereits im September 2010, kurz vor der Baufertigstellung des Projekts, waren alle Mietverträge unterschrieben. Mit dem Bau der Mietwohnungen hatte man, so die ESW, genau den Nerv der Zeit getroffen.

Hannes B. Erhardt
Geschäftsführer

ESW Evangelisches Siedlungswerk in Bayern



„Da ist mehr drin.“

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



Aareon

www.aareon.com

degewo AG

Veranstaltungsreihe „Verantwortung für die Stadt“ – alt werden nur die anderen

Vom demografischen Wandel ist mittlerweile oft die Rede. Doch was die alternde Gesellschaft konkret für jeden Einzelnen bedeutet, wird in der Regel verdrängt, denn: „Alt werden nur die Anderen“. Unter dieser Überschrift lud das Berliner Wohnungsunternehmen degewo Anfang November 2010 zur mittlerweile 7. Veranstaltung der Reihe „Verantwortung für die Stadt“ ein, um über Chancen und Risiken des wachsenden Anteils älterer Menschen und über die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft zu diskutieren.

Auch für eine Wohnungsgesellschaft wie die degewo wirft die alternde Gesellschaft ernste Fragen auf. „In 20 Jahren werden mindestens 60 Prozent der Mieter über 65 Jahre alt sein“, rechnete degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka vor. „Was kann“, so fragte er auf der Veranstaltung in der Kalkscheune in Berlin-Mitte vor rund 150 Gästen, „eine Wohnungsgesellschaft tun, damit aus Risiken der älter werdenden Gesellschaft möglichst Chancen erwachsen?“ Die Zahlen sprechen eine eindeutige Sprache: Nach der „Prognos-Studie“ zur Zukunft Berlins kommen im Jahr 2030 46 Rentner auf 100 Erwerbstätige. Eine Entwicklung, die weitreichende Folgen für die Gesellschaft hat. Der Generationenvertrag scheint gefährdet. Die materiellen und sozialen Kosten, die auf die Generation der heute unter 20-jährigen zukommen, sind enorm. Man muss nicht das Bild eines bevorstehenden „Krieges der Generationen“ zeichnen. Aber dass hier enormer Zündstoff für die Gesellschaft liegt, ist leicht einsichtig.

Große Bandbreite an Lösungen und Herausforderungen

Muss angesichts dieser Prognosen die Einrichtung von Alten- und Pflegeheimen künftig forciert werden? Sind Mehrgenerationenhäuser ein Schlüssel, um die bevorstehenden Probleme zu lösen? Welche Möglichkeiten erlauben Mietern, so lange es geht in ihren vertrauten Wohnungen zu bleiben? Was muss ein Wohnungsunternehmen tun, damit ältere Menschen ein würdiges Leben in ihren gewohnten vier Wänden führen können? Moderiert von Andreas Schneider (ARD) diskutierten Klaus Bresser, ehemaliger Chefredakteur des ZDF, Gabriele Doblhammer-Reiter, Professorin für Demografie an der Universität Rostock, Rudolf Schmidt, Vorsitzender der Stiftung ProAlter, Rudolf Kujath, Geschäftsführer der SOPHIA Berlin GmbH, Gisela Zimmer,



Die Diskussionsrunde bestand aus (v. r.) Martin Eisenlauer, Gabriele Doblhammer-Reiter, Rudolf Kujath, Rudolf Schmidt, Klaus Bresser, Gisela Zimmer und Andreas Schneider. Quelle: Jens Röttsch

Journalistin und engagiert in der Begleitung älterer Menschen, und Martin Eisenlauer, Kolumnist der „Bild am Sonntag“. Bei der komplexen Problematik konnten naturgemäß nicht alle Themen erschöpfend besprochen werden. Doch um auf Zukunftsfragen schon frühzeitig Antworten geben zu können, sind Denkanstöße in alle Richtungen wichtig und richtig.

Dass die degewo bereits einiges auf den Weg gebracht hat, spielte bei der Diskussionsveranstaltung nur am Rande eine Rolle. Das erste Mehrgenerationenhaus ist eröffnet, ganze Hausetagen wurden für Wohngemeinschaften älterer Menschen oder auch für Demenzzranke umgebaut. Wenn Berlins größtes kommunales Wohnungsunternehmen modernisiert oder saniert, steht immer auch die Frage im Raum, von welchen Mietergruppen die betreffenden Wohnungen künftig genutzt werden sollen. Sobald klar ist, dass ältere Bewohner dort bald wohnen könnten, wird die Wohnung, so es finanziell umsetzbar ist, baulich verändert: Mehr Platz in Bad und Küche, keine störenden Türschwellen und

Stufen, leicht zugängliche Badewannen und Duschen, Handläufe und zusätzliche Sitzgelegenheiten – um nur einige Beispiele zu nennen. Oft ist dann von „altersgerecht umgestalteten Wohnungen“ die Rede, dabei kommen die erwähnten Maßnahmen allen Mietern zugute. Denn auch junge Familien freuen sich, wenn der Nachwuchs nicht über unnötige Schwellen stolpert, und warum soll der Einbau einer bodengleichen Dusche für einen 30-Jährigen etwas Schlechtes sein? Altersgerecht heißt nicht zwangsläufig seniorengerecht.

Netzwerke für ehrenamtliches Engagement

Für Rudolf Schmidt, Prälat im Ruhestand und Vorstandsvorsitzender der Stiftung ProAlter, ist klar: Weil die Zahl der hilfsbedürftigen älteren Menschen deutlich zunehmen wird, aber die Zahl der heute noch pflegenden Hilfskräfte abnehmen, müssen ganz neue Wege eingeschlagen werden. „Man muss sich etwas einfallen lassen, um die immer größer werdende Lücke zwischen Hilfebedarf und Hilfeleistung möglichst

weitgehend zu schließen.“ Gegenwärtig werden zwei Drittel der betroffenen älteren Menschen von ihrer Familie betreut. Hinzu kommen zirka 800.000 professionelle Helfer, unter anderem in den Alten- und Pflegeeinrichtungen. Pflegedienste haben jedoch bereits heute Fachkräftemangel und die Leistungsfähigkeit der Pflegeversicherung reicht nicht mehr aus.

Schmidt sieht einen Weg im Engagement der „jungen Alten“. Es gibt eine wachsende Zahl von Senioren, denen es gut geht und die fit genug sind, sich sozial einzusetzen. In Netzwerken und Nachbarschaftshilfen kümmern sich „junge Alte“ um „alte Alte“. Inzwischen gibt es eine Reihe von solchen Netzwerken, die sehr erfolgreich arbeiten. Schmidt baut gerade im Raum Kassel eine solche Initiative auf. Genau hier könnte seiner Meinung nach auch eine Aufgabe von Wohnungsgesellschaften wie der degewo liegen: in der Initiierung und Organisation von Alten-Netzwerken und Nachbarschaftshilfen. „Diese Netzwerke sind eine Chance, um vielen Menschen einen Verbleib in ihren Wohnungen zu ermöglichen. Das ist ein Gewinn an Menschenwürde. Und es spart enorm viel Geld. Das setzt aber voraus, dass die Ressource ‚Ehrenamt‘ gehoben und gepflegt wird. Da kann ein Wohnungsunternehmen viel leisten.“

Die SOPHIA Berlin GmbH, in der sich auch die degewo engagiert, lebt bereits vom Einsatz der „jungen Alten“ für „alte Alte“. SOPHIA (Soziale Personenbetreuung – Hilfen Im Alltag) ist ein kommunikations-

SOPHIA bietet außerdem feste telefonische Ansprechpartner, die zuhören, beraten und bei Bedarf auch tatkräftige Hilfe leisten. Diese Dienste übernehmen vor allem „junge Alte“ – natürlich auf ehrenamtlicher Basis. 35 Helfer engagieren sich derzeit. Sie zu finden, ist nicht so sehr das Problem, denn viele Menschen wollen sich einsetzen, wollen noch gebraucht werden, genießen den Austausch mit Gleichgesinnten. Aber diese ehrenamtlichen Helfer müssen gecoacht werden. Man kann sie nicht einfach „machen lassen“, muss sie vielmehr an die Hand nehmen und ihnen erklären, worauf es bei der Betreuung von älteren Menschen ankommt. Eine Aufgabe, der sich die Branche stellen muss.

Rudolf Kujath, Geschäftsführer von SOPHIA Berlin, lässt keinen Zweifel daran, dass solche Projekte im Interesse der gesamten Wohnungswirtschaft liegen. „Es zahlt sich aus, wenn wir dafür sorgen, dass die alten Mieter in ihren Wohnungen bleiben können. Allerdings: Ohne Betreuungsservice geht es nicht. Den müssen wir organisieren. Auch aus ganz profanen wirtschaftlichen Interessen.“

„SOPHIA ist ein richtiger Ansatz“, meint Prof. Dr. Gabriele Doblhammer-Reiter. Die weltweit angesehene Demografie-Expertin äußert sich sehr kritisch zur Situation in den Alten- und Pflegeheimen: „Je länger man alten Menschen das Wohnen in ihrer vertrauten Umgebung ermöglichen kann, desto besser.“ Doblhammer-Reiter sieht hier eine wichtige Aufgabe für die Wohnungswirtschaft. „Ansätze wie Nachbarschaftshilfen oder SOPHIA müssen auf den Weg gebracht und verstetigt werden. Das können Wohnungsunternehmen hervorragend leisten.“

Auch Chancen?

Bei allem Realismus angesichts der Herausforderungen der alternden Gesellschaft: Die Teilnehmer der Podiumsdiskussion zeichneten insgesamt ein positives Bild von der Zukunft und betonten die Chancen, die vor allem in dem wachsenden Anteil „junger Alter“ liegen. Allen voran Klaus Bresser.

Auf die Frage, wann eigentlich der richtige Zeitpunkt für den „letzten Neubeginn“ – das Wohnen im Alter – gekommen sei und woran man ihn erkenne, antwortete er mit einem Augenzwinkern: „Das lasse ich auf mich zukommen!“



In der Marzahner Sella-Hasse-Straße baute die degewo ein Wohnhaus alten- und behindertengerecht um.
Quelle: Klaus Dombrowsky

Eine ganz typische Verhaltensweise, meint Gisela Zimmer. Die Journalistin fordert, gerade auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit ihrer eigenen Mutter, mehr Realismus und Entscheidungskraft älterer Menschen. „Man kann doch nicht einfach davon ausgehen, dass die Kinder oder die Angehörigen die Betreuung im Alter übernehmen. Das muss so früh wie möglich gemeinsam besprochen werden.“ Wohnungsgesellschaften können dabei eine unterstützende Rolle spielen. Sie können beraten und Angebote für das Wohnen im Alter machen. Ein konkretes Beispiel führt die degewo gerade unter dem Gesichtspunkt „Lebenslang zuhause wohnen“ vor: Seit November 2010 ist in Berlin-Marzahn eine Musterwohnung zu besichtigen, die Umbaumöglichkeiten und Hilfsmittel anfassbar und erlebbar darstellt. Wer sich frühzeitig informiert, was möglich ist, und sich rechtzeitig darum kümmert, wie der eigene Lebensabend in Würde in den vertrauten vier Wänden verbracht werden kann, der hat einen wichtigen und notwendigen Schritt für die eigene Zukunft getan. Denn alt werden nicht nur die anderen, sondern ich auch.

Erika Kröber
Pressesprecherin degewo
www.degewo.de



Hausmeister Torsten Hofmann im Gespräch mit Mieterinnen und Besucherinnen im Haus für altersgerechtes Wohnen der degewo in der Köpenicker Charlottenstraße.
Quelle: Konzept & Bild/Cathrin Bach

technisch gestütztes Betreuungssystem, das für ältere Menschen eine neue Form von Sicherheit in den eigenen vier Wänden schafft, ohne ihr Privatleben und ihre Selbstständigkeit infrage zu stellen.

Teilnehmer der Podiumsdiskussion zeichneten insgesamt ein positives Bild von der Zukunft und betonten die Chancen, die vor allem in dem wachsenden Anteil „junger Alter“ liegen. Allen voran Klaus Bresser.

Stadtteilentwicklung Weststadt e. V., Braunschweig

Nachhaltigkeit durch Stadtteilentwicklung

Einer der größten Stadtteile Braunschweigs, die etwa 23.000 Einwohner zählende Weststadt, ist in den 1960er und 1970er Jahren als typische Wohn- und Schlafstadt konzipiert worden. Eine Konzeption, die heute zu signifikanten Nachteilen führt, verursacht durch eine hohe Wohndichte in Verbindung mit dem engen Zusammenleben von Menschen aus unterschiedlichen Kulturkreisen. Um das Image der Weststadt aufzubessern und negativen Entwicklungstendenzen entgegenzuwirken, gründeten Braunschweiger Wohnungsunternehmen und die Stadt Braunschweig den Verein „Stadtteilentwicklung Weststadt e. V.“. Mit diesem Projekt beteiligten sie sich am DW-Zukunftspreis 2010.

Die einseitige Belegungspraxis des Wohnraums der Weststadt in der Vergangenheit führte zu Segregationserscheinungen. Verstärkt durch die demografische Entwicklung droht dort ein Rückgang der Wohnungsnachfrage, Leerstand sowie eine Polarisierung innerhalb des Stadtteils. Das Wohnumfeld ist für ältere Bürger nicht angepasst und die Belange Jugendlicher sind zu wenig berücksichtigt. Es fehlen Dienstleistungs- und Serviceangebote. Das alles führte dazu, dass die Weststadt in der gesamtstädtischen Wahrnehmung ein eher negatives Image bekam.

Projektauftrag

Die Stadt Braunschweig lädt regelmäßig zu einem „runden Tisch“ zum Thema „Wohnungs- und Baulandentwicklung“ ein, an dem die Braunschweiger Wohnungsunternehmen beteiligt sind. Im Frühjahr 2007 wurde die Idee entwickelt, das Image der Weststadt aufzubessern, um aufgezeigten negativen Entwicklungstendenzen entgegenzuwirken. Eine kleine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Wohnungsunternehmen und der Stadt Braunschweig analysierte die Problematik. Durch Mieterbefragung, Ortsbesichtigung, Erhebung eigener Daten, Auswertung vorhandener Informationen und vorausgegangener Untersuchungen (Diplomarbeit) wurden die Grundlagen für die Entwicklung eines Handlungskonzeptes geschaffen.

Die Wohnungsunternehmen mit dem anteilig größten Bestand in der Weststadt, die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig sowie die Baugenossenschaft „Wiederaufbau eG“, entwickelten gemeinsam mit der Stadt Braunschweig ein integriertes Handlungskonzept, das die Grundlage für einen Kooperationsvertrag (2008) zur Entwicklung der Weststadt bildete. Dieses Konzept vereint bauliche und soziale Maßnahmen und begründete eine andauernde, erfolgreiche Arbeit.

Umsetzung

In der Weststadt sind eine Vielzahl von Bemühungen und Aktivitäten zu verzeichnen, die vorhandenen strukturellen, funktionalen und sozialen Probleme zu bewältigen. Ein wesentlicher Kern dieser stabilen Strukturen ist die Arbeitsgemeinschaft Weststadt (AGeWe). In dieser Arbeitsgemeinschaft sind lokale Vereine und Institutionen (zum Beispiel Kinder- und Schuleinrichtungen oder Wohnungsunternehmen) vertreten. Die Koordination der Bürgeraktivitäten in der Weststadt und deren Kommunikation ist Schwerpunkt der Tätigkeit. Dieses Netzwerk, wie auch andere in der Weststadt vorhandene, bildet die Grundlage für die Entwicklung sozialer Strukturen. Es fehlte aber in den vergangenen Jahren eine abgestimmte Gesamtstrategie, die unabdingbar für die erfolgreiche Umsetzung des erarbeiteten integrierten Handlungskonzeptes war. Die Kooperationspartner gründeten deshalb 2008 den Verein „Stadtteilentwicklung Weststadt e. V.“, dessen Geschäftsführung sich aus jeweils einem Mitarbeiter der Kooperationspartner zusammensetzt: Dr. Katarina Heineck, Nibelungen-Wohnbau-GmbH; Gregor Kaluza, Baugenossenschaft „Wiederaufbau eG“; und Christian Symalla, Mitarbeiter der Stadt Braunschweig. Im Juni 2010 wurde die Kooperationsvereinbarung erweitert. Ein weiteres Wohnungsunternehmen, die Braunschweiger Baugenossenschaft e. G. und mit ihr Dirk Sievers, stärkt seitdem die Leistungskraft des Vereins. Die Laufzeit der Vereinbarung wurde im Hinblick auf die bisher

wirkungsvolle erfolgreiche Tätigkeit bis 2014 verlängert. Dafür stellen die Kooperationspartner in den kommenden drei Jahren eine Million Euro für Projekte bereit.

Aktivitäten in der Gegenwart

Ziel des Vereins „Stadtteilentwicklung Weststadt“ ist die Entwicklung eines Quartiersmanagements, primär durch Angebote zu gemeinschaftlichen Aktivitäten und Veranstaltungen.

- Initiierung und Unterstützung von Selbst- und Nachbarschaftshilfe
- Anregung und Angebote sportlicher und kultureller Aktivitäten, die der Vereinsamung entgegenwirken
- Kulturelle Arbeit, gesellschaftspolitische Bildungsarbeit
- Freizeitgestaltung unter Anleitung
- Förderung und Begleitung von alternativen Wohnformen im Alter
- Mitwirkung bei der Erhaltung und Gestaltung des Wohnumfeldes

Schwerpunkt der Vereinstätigkeit ist der Betrieb von Nachbarschaftstreffpunkten. Begonnen wurde die Arbeit in zwei Treffpunkten. Im November 2010 wurde ein weiterer Treffpunkt eröffnet. Damit gelingt es, in unmittelbarer Nähe der Bewohner die Hauptaufgaben wie allgemeine soziale Beratung, Netzwerkarbeit, Stadtteilmanagement in die Praxis umzusetzen. Die Nachfrage in diesen Treffpunkten steigt seit der Eröffnung im Oktober 2008 kontinuierlich an, quer durch alle Bewohner- und Altersstrukturen. Um eine



Die von der Jury ausgewählten Namen wurden den Bewohnern bei einem kleinen Nachbarschaftsfest übergeben. Nun zieren neue Namensschilder die „Grenzen“ der jeweiligen Quartiere. Quelle: Stadtteilentwicklung e. V.

aktivere Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil zu erzielen, wurde ein Namenswettbewerb für vorhandene Nachbarschaften im Hinblick auf die soziale Bindung initiiert. Nach der Auswertung durch eine Jury sind nun an den „Grenzen“ der jeweiligen Quartiere „Ortsschilder“ aufgestellt worden, auf denen der Name des jeweiligen Bereichs der Weststadt zu finden ist. Die Entwicklung des Stadtteilmanagements – einschließlich des Aufbaus von Beteiligungsstrukturen – ist in das Bauprogramm „Stadtumbau West“ eingebunden. Es ist Teil der Vorgaben des integrierten Handlungskonzepts der beteiligten Unternehmen. Hier leistet der Verein Wesentliches bei der Koordination der Aktivitäten sowie an der Beteiligung an Planungsprozessen. Die Nachbarschaftstreffs sind dabei Anlaufstelle für alle Fragen und Belange der Bewohner. Die Nachhaltigkeit dieser Aufgabe realisiert sich durch die Beteiligung an den Projekten. Beispielhaft dafür stehen:

- Altersgerechter Umbau des Wohnungsbestandes
- Anpassung des Wohnumfeldes und der Freiräume

In der Gegenwart gewinnt das Thema Bürgerbeteiligung an den Gestaltungsprozessen des Wohnumfeldes zunehmend an Bedeutung. Die frühzeitige und intensive Einbindung der Bewohner in die Planungsprozesse ist nicht nur identitätsstiftend für das Umfeld, sondern auch für die Beteiligung an der politischen und sozialen Entwicklung eines Stadtteils.

Zukunftspläne

Die Projekte des Vereins „Stadtteilentwicklung Weststadt“ stehen am Anfang einer langfristigen Stabilisierung des Stadtteils mit einem eigenständigen Profil für verschiedene Bewohner- und Altersgruppen. Dafür ist ein Handlungskonzept entwickelt worden. Es enthält Vorschläge, wie Leerstand durch eine gezielte bedarfsorientierte Anpassung der Wohnungen – beispielsweise für Senioren (Grundrissänderungen, Aufzüge, Barrierefreiheit) – vermieden werden kann. Die Bindung der Bewohner an den Stadtteil und ihr Verbleib im sozialen Umfeld werden durch aktive Beteiligung an den Planungen für Umbau und die Anpassung des Wohnumfeldes sowie der Freiräume gefördert. Die im Handlungskonzept zusammengefassten Projektskizzen werden derzeit umsetzungsreif ausgearbeitet. Dazu gehört unter anderem

die Entwicklung einer mikroökonomischen Struktur. Da das ursprüngliche Baukonzept der Weststadt als reines Wohnquartier bei den Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt heute nicht mehr zeitgemäß ist, ist die Entwicklung von Räumen zur Freizeitgestaltung unabdingbar, um eine soziale Bindung und Verbleib der Bewohner in den Wohnquartieren zu erreichen. Dazu gehören unter anderem

- Unterstützung für Kinder und Familien (Kindereinrichtungen etc.)
- Unterstützung für Senioren (ambulante Einrichtungen etc.)
- Raum für Freizeitaktivitäten (Spielplätze etc.)
- Kleingewerbe (Fahrradreparaturen, Tauschbörsen etc.)
- Lokale Versorgung (Café, Kneipe etc.)

Die Reihe dieser Einrichtungen ließe sich fortsetzen. Eine Analyse zeigte Defizite in diesem Bereich auf. Die damit verbundenen baulichen Veränderungen können nur in Abstimmung mit den Bewohnern bedarfsgerecht entwickelt werden, denn auch nur dann werden sie von den Bewohnern akzeptiert und angenommen. Die Weiterentwicklung des Handlungskonzeptes, die Anlage neuer Projekte, ist ständige Aufgabe der Kooperationspartner.

Resümee

Interessant an dem niedersachsenweit einmaligen Projekt „Stadtteilentwicklung Weststadt“ sind das Engagement der Wohnungsunternehmen sowie ihre Bereitschaft, gemeinsam über kurzfristige wirtschaftliche Interessen hinaus in die Zukunft dieses Stadtteils zu investieren und dabei mit der Stadt Braunschweig eng zusammenzuarbeiten. Dieses Modell einer nachhaltigen baulichen sowie sozialen Quartiersentwicklung ist auch für weitere Kooperationspartner offen. Das Projekt hat inzwischen das Interesse der Landespolitik geweckt: Aygül Özkan, niedersächsische Ministerin für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration, hat sich bei einem Besuch vor Ort ausführlich von allen Beteiligten über das Projekt „Stadtteilentwicklung Weststadt“ informiert und zeigt sich beeindruckt von der konzeptionellen und inhaltlichen Vorgehensweise zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität.

Dr. Katharina Heineck, Gregor Kaluza, Dirk Sievers, Christian Symalla
Geschäftsführer des Vereins Stadtteilentwicklung e. V.

GRANIT

DCP3

Der neue Maßstab für
prozessorientierte
Immobilienverwaltung



Integrierte Lösungen

 **InForum**[®]
BI STUDIO

Controlling und Planung
Berichtswesen und Geschäftsdatenanalyse



**Management
Planet**

Elektronisches Organisationshandbuch,
Mieter-InfoPortal



ferryt.Flow

Steuerung der
betriebswirtschaftlichen Abläufe, workflow



DomData GmbH
Willestraße 30a
13509 Berlin
Tel. 030 / 435 78 - 299
Fax 030 / 435 78 - 198

info@domdata.de
www.domdata.de



ICS GmbH
Willestraße 30a
13509 Berlin
Tel. 030 / 435 78 - 0
Fax 030 / 435 78 - 110

post@ics-berlin.de
www.ics-berlin.de

Herausragender Beitrag der Allbau AG, Essen

Mit umfassender Neuausrichtung und nachhaltigem Konzept erfolgreich

Die Essener Allbau AG fiel der Jury in allen drei Bereichen der Nachhaltigkeit ökonomisch, sozial-gesellschaftlich und ökologisch positiv auf. Beim Wettbewerb „DW-Zukunftspreis 2010“ mit dem Thema „Nachhaltige Unternehmenskonzepte und -projekte“ erhielt die Allbau dafür eine besondere Würdigung als herausragendes Projekt.

Die Unternehmensführung startete 2008 einen Neuorientierungsprozess, in dessen Zentrum eine abgestimmte Unternehmensstrategie steht. Die Strategie ist im Rahmen einer Zehnjahresplanung auch wirtschaftlich erprobt und mit den Gesellschaftern vereinbart. Das Ziel: „Sicherung und Ausbau der marktführenden Stellung, Weiterentwicklung zum Immobilien-Kompetenzzentrum der Stadt Essen.“

Reorganisation und Personalentwicklung

Ende 2009 war die Reorganisation der Arbeitsbereiche und Organisationsstrukturen abgeschlossen. Dirk Miklikowski, Vorstand des Unternehmens, sagt offen: „Es war keine leichte Zeit für die Mitarbeiter. Von einer früher sehr funktionalen Arbeitsweise haben wir uns verabschiedet und sind zu einem projekt- und geschäftsprozessorientiert arbeitenden Unternehmen geworden. Diese unternehmerische Neupositionierung ist nötig, um auf dem sich verändernden Wohnungsmarkt langfristig erfolgreich zu sein und den Wert der Bestände nachhaltig zu sichern.“ Zunächst wurden die Bereichsleiter einbezogen, dann alle Mitarbeiter. Die Erkenntnisse aus fünf Mitarbeiterworkshops flossen in die Strategie ein. Miklikowski erläutert: „Wir haben bei Belegschaftsversammlungen Ausgangssituation und Ziel beschrieben, damit jeder versteht, worum es geht und worin sein Beitrag liegt.“ Zum Arbeitsplatzabbau führte die Umstrukturierung nicht, es sind sogar einige neue Arbeitsplätze durch neue Geschäftsfelder hinzugekommen, wie zum Beispiel Public-Private-Partnership mit der

Mehrheitsaktionärin, der Stadt Essen. Auch die Geschäftsbesorgung für andere Wohnungsunternehmen wurde ausgeweitet. Miklikowski zeigt die Vorteile auf: „So können wir die Bedürfnisse des Marktes in Essen und die Stärken und Potenziale der Allbau AG möglichst gut zusammenbringen.“

Ende 2009 erstellte man ein Personalentwicklungskonzept für das gesamte Unternehmen. Für rund ein Drittel der Mitarbeiter haben sich Aufgabenzuschnitte und Arbeitsplatz mehr oder weniger verändert. Der Allbau-Vorstand berichtet: „Wir sind auf große Bereitschaft gestoßen, neue oder veränderte Aufgaben anzunehmen. Dann erwarten diese Mitarbeiter von der Unternehmensleitung natürlich auch, dass sie entsprechend unterstützt werden. Das müssen und werden wir durch Fortbildung und umfassende Personalentwicklung leisten. An Schlüsselstellen haben wir Personal neu eingestellt, so konnten wir schnell und auf hohem professionellen Niveau in neue Geschäftsbereiche einsteigen.“

Die Mitarbeiter sind noch durch weitere Änderungen im Arbeitsablauf stark gefordert, nicht zuletzt durch die zeitgleiche SAP-Einführung. Miklikowski sieht jedoch bereits den Erfolg der Neuerungen. Heute seien die Abteilungen Vertrieb und Bewirtschaftung federführend bei der Definition von Produkten und Leistungen, während früher die technische Abteilung oft unabgestimmt die Investitionstätigkeit dominierte. Es gibt klare Leistungsbeziehungen und eine interne Auftraggeber- und Auftragnehmerbeziehung.

Lokal und regional aktiv

Auch ökonomisch zeigt die neue Strategie Erfolg: Die Umstrukturierung begann Anfang 2008, seitdem verbessern sich die Unternehmensergebnisse kontinuierlich. Die organisatorischen Veränderungen versetzen die Allbau AG in die Lage, in den nächsten Jahren ein großes Investitionsprogramm zu realisieren. Essens größter Wohnungsanbieter baut aktuell 460 Wohneinheiten und investiert jährlich rund 30 Millionen Euro



Start einer Photovoltaikanlage auf dem „Blumenhof“ in der Gruga Essen. Die Allbau AG engagiert sich gemeinsam mit der Stadt Essen im Klimaschutz. Auf den Fotos sieht man (v. r.) Dirk Miklikowski, Allbau-Vorstand, Umwelt- und Baudezernentin Simone Raskob, Bürgermeister Rolf Fliß und „Kur vor Ort“-Chef Karsten Peipe.

Quelle: Allbau AG

in den Bestand. In den letzten zwei Jahren wurden über 700 Wohneinheiten hinzugekauft. Im Rahmen eines Stadtumbauprojektes in Altendorf ist der Abriss von 180 Wohnungen geplant, die durch 60 neue ersetzt werden. Das Unternehmen engagiert sich für die Stadt auch bei der Flächenaufbereitung. Um nicht nur lokal, sondern auch regional stärker hervortreten, schloss man sich mit acht weiteren kommunal orientierten Wohnungsunternehmen (der Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, der GEBAG Duisburger Gemeinnützige Bau-gesellschaft AG, der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH, der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH, der Siedlungsgesellschaft

Allbau AG

Gegründet: 1919
Wohnungen: 18.000
Mitarbeiter/-innen: 157
Internet: www.allbau.de



Lerngruppe Nothofsbusch: Die Allbau AG regte sie an, stellt Räumlichkeiten und organisiert die Kooperation mit Jugendamt und Universität. Quelle: Allbau AG

Witten mbH, der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Bochumer VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH) und der InWIS GmbH – dem Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum – zum Verbund „Wir – Wohnen im Revier e.V.“ zusammen. Miklikowski: „Man muss gerade hier im Ruhrgebiet stadtübergreifend denken. Wir haben alle gleiche Geschäftsmodelle und auf Nachhaltigkeit angelegte unternehmerische Tätigkeit. Und wir umfassen das ganze Ruhrgebiet von Duisburg bis Dortmund.“ Zusammen haben die Mitgliedsunternehmen rund 80.000 Wohneinheiten. Angedacht sind gemeinsamer Einkauf, gemeinsame Schulungen, Know-how-Transfer und die Schaffung von Kompetenzzentren, Kooperation bei der Personalentwicklung, Austausch von Auszubildenden. Ein erstes öffentlichkeitswirksames gemeinsames Projekt ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage beim Bochumer EBZ (Europäisches Bildungszentrum).

Sozial engagiert – vom Online-Kinderclub bis zur Senioren-Gesundheitsförderung

Sehr beeindruckt zeigte sich die Zukunftspreis-Jury vom umfangreichen sozial-gesellschaftlichen Engagement der Allbau AG, wobei sich das Unternehmen besonders um Kinder kümmert. „Kinderlärm gehört zum Leben und ist Zukunftsmusik. Nur in Ausnahmefällen sollte in netter Form um Rücksichtnahme gebeten werden.“ So beginnt zum Beispiel die „Kinderfreundliche Hausordnung“ des Unternehmens. Die Allbau

AG beschäftigt zwei Kinderbeauftragte und konnte in kurzer Zeit mehr als 30 ehrenamtliche Spielplatzpaten gewinnen, erläutert Miklikowski: „Die Kinderfreundliche Hausordnung stärkt die Position von Familien. Unser Ansatz ist: Das Ruhebedürfnis von Mietern ist einerseits zu akzeptieren, aber es gibt auch auf Seiten von Familien ganz klare Bedürfnisse und die muss man unterstützen.“

Weiterhin unterstützt das Unternehmen die Kinder- und Jugendbildung, so sponsert es zum Beispiel Musikunterricht. Miklikowski unterstreicht: „Unsere Förderung erreicht Kinder, die zu großen Teilen in unserem Bestand wohnen. Ich habe persönlich erlebt, wie die Kinder geradezu gierig diese Angebote aufnehmen. Das motiviert uns.“ Ferienprogramme, Kunstprojekte, der jährlich nur auf die Kleinsten ausgerichtete Allbau-Kinderweihnachtsmarkt und der „Alibax-Kinder-Onlineclub“ sind weitere Bausteine der Kinderförderung bei der Allbau AG. Miklikowski empfiehlt die Kinderförderung anderen Unternehmen zur Nachahmung: „Ich halte es für unumgänglich. Es ist eine konsequente Weiterentwicklung des Sozialmanagements.“

Das Haus für Bildung und Kultur („Storp9“) in der Storpstraße 9 im Essener Südostviertel ist ein Nachbarschafts- und Kooperationsprojekt zwischen Allbau, einer Bürgerinitiative, einer Kirchengemeinde sowie dem Jugendamt und belebt den Stadtteil mit Freizeit- und Bildungsangeboten für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen. Die Allbau AG bringt auch Menschen unterschiedlicher Jahrgänge in Wohnprojekten zusammen: So wurde in einem 1960er-Jahre-

Gebäude in der Essener Hölderlinstraße ein Mehrgenerationenhaus gestaltet: Ein Fahrstuhl wurde eingebaut, die Wohnungen wurden barrierefrei gestaltet und im Erdgeschoss ist ein Concierge-Dienst eingerichtet. Im Haus wohnen Senioren, Studenten und Familien zusammen. Ein Pflegedienst ist ansässig, Gemeinschaftsräume werden von der Hausgemeinschaft intensiv genutzt. Die Angebote haushaltsnaher Dienstleistungen reichen vom Putzen bis hin zu kleinen handwerklichen Leistungen. Die Wohnungen sind beliebt, Leerstand gibt es nicht mehr.

Mit Sonne, Solewasser und Ökoprofit-Zertifizierung – Einsatz für den Klimaschutz

Beim Management der Bestände, aber auch bei übrigen Aktivitäten achtet das Unternehmen neben sozialen auch auf ökologische Aspekte. So gehört die Allbau AG in der Region zu den größten Anbietern von Strom aus Photovoltaik auf Wohnhausdächern, baut Solaranlagen auch auf Schuldächern, versorgt zwei Mehrfamilienhäuser in Essen über Solewasser-Wärmepumpen und drei Wohnanlagen über ein Blockheizkraftwerk. In der Unternehmensstrategie wurde festgelegt, dass alle Neubauvorhaben unterhalb des jeweils aktuellen EnEV-Standards bleiben sollen. Dazu nutzt man verschiedene Technologien bis hin zu Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.

In den sechs Außenbüros des Unternehmens, den so genannten „Allbau-Punkten“, finden für Mieter regelmäßig Energiesparberatungen statt. Das Unternehmen unterstützt die Stadt Essen bei der Ausbildung von Langzeitarbeitslosen zu Energiesparberatern, die dann auch Allbau-Mieter informieren. Das Unternehmen nimmt teil an der Kampagne „Unsere Stadt. Unser Klima“. Dabei sucht Essen Menschen und Institutionen, die sich mit einer Selbstverpflichtung am Klimaschutz beteiligen.

Die Allbau will bis 2015 die CO₂-Emissionen ihrer Gebäude um 15 Prozent senken. Last but not least hat das Unternehmen den „Ökoprofit“-Zertifizierungsprozess durchlaufen, Ressourcenverbrauch und Stoffkreisläufe analysiert und optimiert. Das ist ein weiterer logischer und wichtiger Schritt für das Unternehmen, das ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltig handeln will.

Anke Pieper

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG

60 Jahre Lebensraum – die ehemalige DAWAG feierte Jubiläum

Unter dem Motto „60 Jahre Lebensraum“ feierte die ehemalige Deutsche Angestellten-Wohnungsbau AG (DAWAG), die heute zur meravis-Gruppe gehört, im Herbst 2010 ihr 60-jähriges Bestehen. Mehr als 250 Gäste, darunter die damalige Hamburger Bausenatorin Anja Hajduk und „Mr. Tagesthemen“ Ulrich Wickert sowie der Präsident des Sozialverbandes Deutschland Adolf Bauer, trafen sich zu diesem Anlass im Elbkuppelsaal des Hotels Hafen Hamburg. Neben den sehr kurzweiligen Ansprachen konnten die Gäste den Blick über den Hamburger Hafen genießen.

59 Jahre gehörte die DAWAG zur Vermögensverwaltung der ehemals Deutschen Angestellten-Gewerkschaft (DAG), später zur Vermögensverwaltung der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft (ver.di). Im Jahre 2009 wurde die DAWAG an die meravis GmbH veräußert, deren einziger Gesellschafter der Sozialverband Deutschland e.V. ist (siehe DW 6/2009 S. 38). Bei meravis, dieses Kürzel steht für Mensch Raum Vision, handelt es sich um die ehemalige Reichsbund-Wohnungsbau GmbH. Die Gesamtgruppe betreut rund 13.000 eigene Wohnungen und hat ihr stärkstes Standbein mit 6.000 Einheiten in Hamburg. Ein mit hoher Priorität verfolgtes Geschäftsziel in der Nachkriegszeit war zum Beispiel das Schaffen und Herrichten von Einzimmerwohnungen mit Kleinküchen und Bad für alleinstehende Frauen. Ab der Jahrtausendwende ging es schwerpunktmäßig um Bestandsbereinigung und Bestandsumbau. So wuchs die DAWAG in Hamburg auf die doppelte Wohnungszahl und verjüngte gleichzeitig ihren Bestand erheblich.

Architekturpreis und Grußworte

Infolge der Übernahme der DAWAG durch die meravis GmbH wurden neue Arbeitsschwerpunkte gesetzt. In jüngerer Zeit konnte so eine ganze Reihe von rollstuhlgerechten Wohnungen errichtet und übergeben werden. Auch die energetische Sanierung von Beständen macht Fortschritte, worauf die damalige Bausenatorin Hajduk in ihrem Grußwort aufmerksam machte. Die DAWAG wurde zuletzt mit einem Architekturpreis für das „Bauen im Bestand“ für die Umwandlung eines achtgeschossigen Punkthauses in ein Niedrigenergiehaus ausgezeichnet

Der Präsident des Sozialverbandes (SoVD) Adolf Bauer wies darauf hin, dass man die Übernahme der DAWAG sehr kontrovers diskutiert habe. Inzwischen seien alle am Übernahmeprozess Beteiligten überzeugt, den richtigen Schritt gemacht zu haben. Die neue Tochter und ihre Mitarbeiter/-innen



Gerhard Renner überreicht den Spendenscheck an „Mr. Tagesthemen“ Ulrich Wickert, den Schirmherrn der DESWOS.

Quelle: Meravis GmbH & Co. KG

mache dem Gesellschafter große Freude und diene auch dem SoVD zur Verwirklichung seiner Ziele. Lutz Basse, Vorstandssprecher von SAGA GWG, überbrachte Grußworte der Wohnungswirtschaft und ließ die Anwesenden wissen, dass auch sein Unternehmen die DAWAG gerne gekauft hätte, aber leider nicht zum Zuge kam. Er wies ausdrücklich auf die gute Zusammenarbeit mit der ehemaligen DAWAG in den Verbandsgremien der Arbeitsgemeinschaft Hamburger Wohnungsunternehmen und dem VNW hin.

Zeitreise und Spendenaufruf

Ein Höhepunkt der Veranstaltung war eine „Zeitreise“ von 1950 bis 2010, die Joachim Eckert vom GdW moderierte. Sein Gesprächspartner war Ulrich Wickert. Da Wickert Schirmherr der DESWOS ist, überreichte ihm der Veranstalter nicht nur einen Spendenscheck, sondern rief auch alle Gäste auf, für ein Entwicklungsprojekt im indischen Bundesstaat Kerala zu spenden. In Idukki sollen die Lebensverhältnisse für 175 Familien, bei denen mindestens ein Mitglied körperlich und geistig behindert ist, verbessert werden.

Matthias Herter, Geschäftsführer der meravis GmbH, schloss den Rednerkreis. Er hob hervor, welche Chancen die meravis-Gruppe bei ihrem Engagement in Hamburg sieht, und würdigte die erfreuliche Zusammenarbeit mit den finanzierenden Banken, ohne deren Mitteln der größte wohnungswirtschaftliche Deal des Jahres 2009 nicht möglich gewesen wäre. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der meravis GmbH & Co. KG sprach er ausdrücklich seinen Dank für das engagierte Mitarbeiten während des Übernahmeprozesses aus. Wörtlich: „Mit ihrer Belegschaft und ihren Beständen hat diese Gesellschaft eine tolle Zukunft“.

Gerhard Renner
Geschäftsführer meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG

**Bei uns im Netz
können Sie nur
profitieren.**



NETZWERK ERDGAS

Berlin-Brandenburg

Die neue Informations- und Beratungsplattform für die Wohnungswirtschaft.

Profitieren Sie von kostenfreier kompetenter Fachberatung, hochwertigen Praxisinformationen und einem transparenten Überblick über den regionalen Erdgasmarkt. **netzwerk-erdgas.de**

ERDGAS 

Im Überblick

Messejahr 2011: Nachhaltigkeit ist auch im neuen Jahr ein großes Thema

Auch 2011 wird wieder ein interessantes Messejahr. Tenor auf den Gebieten Bauen und Wohnen ist die hohe Bedeutung nachhaltiger Produkte. Dabei geht es nicht um kurzfristige Trends. Die Nachfrage von wirtschaftlich, gesundheitlich und ökonomisch sinnvollen Produkten und Dienstleistungen ist ungebremst, die Aussteller der Messen und Kongresse bieten dazu Lösungen und Konzepte.

Das erste Branchenforum 2011, die **BAU** in München im Januar, schreibt sich in diesem Jahr die Themen Nachhaltig Bauen, Generationengerecht Bauen, Forschung und Innovation sowie Aus- und Weiterbildung auf die Fahnen.

So wird man das Thema Nachhaltigkeit bei den Ausstellern an allen Ecken und Enden finden. Bei den Dämmstoffherstellern werden geringere Dämmdicken mit besserer Dämmwirkung bei gleichzeitig verbesserter Umweltverträglichkeit zu sehen sein. Produkthersteller, Verarbeiter und der Handel schließen sich in diesem Jahr zum **bauforumstahl e.V.** zusammen. Vorgestellt werden neben der Umweltproduktdeklaration (EPD) für Baustahl auch Profile und Produkte für flexible und recyclinggerechte Bausysteme, Hochleistungsbaustähle zur Ressourceneinsparung sowie Fassaden und Schutzsysteme für besonders langlebige Bauwerke.

Das Institut für Fenstertechnik Rosenheim demonstriert in der Sonderschau „Green Envelope – Nachhaltig Bauen mit Fenstern, Fassaden und Türen“ Lösungen für Energiegewinnhäuser. Die dort gezeigten Fassadenkonzepte haben in Zukunft auch für den Mietwohnungsbau Relevanz. Planer und Investoren erhalten Informationen zu Technik, zukünftigen Anforderungen und notwendigen Nachweisen, die für Investitionsentscheidungen wichtig sind. Die Sonderschau gliedert sich in die Themenbereiche Mechatronik, Energieeffizienz, Sicherheit und Komfort, Gesundheit und Hygiene sowie technische Qualität.

Nachhaltiges Bauen beinhaltet auch soziokulturelle Konzepte

Nachhaltiges Bauen meint auch die Integration von soziokulturellen und generationengerechten Wohnkonzepten. Das ist auch für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft

wichtig. Hierzu wird im Forum Zukunft des Bauens informiert und diskutiert: International bekannte Planer und Architekten beschreiben das Zukunftsmodell Großstadt.

Messen 2011
17.-22.1. / BAU / München Weltleitmesse für Architektur, Materialien, Systeme; www.bau-muenchen.com
19.-21.1. / ELTEC / Nürnberg Fachmesse für elektrische Gebäudetechnik, Informations- und Lichttechnik www.eltec-online.de
10.-12.2. / CEP / Stuttgart Internationale Fachmesse für erneuerbare Energien und Passivhaus www.cep-expo.de
25.-27.2. / GET / Freiburg Messe für private und gewerbliche Bauherren, Immobilienbesitzer und Bauträger www.get-freiburg.de
15.-19.3. / ISH / Frankfurt Weltleitmesse für Bad, Gebäude-, Energie-, Klimatechnik und erneuerbare Energien www.ish.messefrankfurt.com
8.-10.6. / INTERSOLAR / München Weltweite Leitmesse für die gesamte Solarwirtschaft; www.intersolar.de
16.-18.6. / WOWEX / Köln Fachmesse & Kongress für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft www.wowex.de
2.-7.9. / IFA / Berlin Fachmesse für Unterhaltungselektronik, Informations- sowie Kommunikationstechnik und Hausgeräte; www.ifa-berlin.de
4.-6.10. / EXPO REAL / München Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen www.exporeal.de

Lebenswelten und neuer Funktionalismus sind genauso Thema wie Parametrisiertes Bauen und Planen.

Ebenfalls im Januar öffnet die **ELTEC**, die Fachmesse für elektrische Gebäude-

technik, Informations- und Lichttechnik, in Nürnberg ihre Pforten. Neben Wohnkomfort und Gebäudesicherheit stehen auch hier Themen wie Smart Metering im Mittelpunkt. Erstmals in diesem Jahr gibt es eine Plattform für Wärmepumpen-Technologie. Beleuchtung für Innenräume wie für Außen- und Straßenleuchten sowie die passende Technik zur Regelung und Steuerung zeigt die Sonderschau Licht-Trends. Bei der Sonderschau „go green“ werden richtungweisende Akzente gesetzt, beispielsweise zum Einsparpotenzial intelligenter Gebäudeautomation.

Auch das Nürnberger Messezentrum gibt sich modern: Empfangen werden die Besucher mit dem neuen 250 Meter langen Lamellendach und einem vergrößerten Foyer. Scheinbar schwebend in der Eingangshalle liegt der multifunktionale Konferenzsaal Brüssel.

Im Februar findet in Stuttgart die **CEP CLEAN ENERGY & PASSIVHOUSE** statt. Die Internationale Fachmesse für erneuerbare Energien und Passivhaus bietet mehrere begleitende Kongresse. Im Bereich Bauen und Sanieren sind die Kongresse „Passivhaus in der Praxis“ und „Plus-Energie-Haus“ in Planung. Erneut stehen das „Internationale Symposium Solares und Erneuerbares Kühlen“ und die „Internationale Anwenderkonferenz für Biomassevergasung“ auf dem Programm.

Neu in diesem Jahr ist der Wachstumsbereich Bio- und Holzenergie. Für die Bioenergie wird eine eigene Messehalle vergeben. Hier sind die Marktführer aus allen Produktbereichen vertreten.

Smart Building ist eines der Schwerpunktthemen der neuen Sonderschau Smart Energy. In Fachausstellung und Ausstellerforum sind Produkte und Lösungen aus den Bereichen Haus- und Gebäudeautomation,

Datensteuerung und Informationsabruf sowie Systemkonzepte zu sehen.

Auch noch im Februar in Freiburg dreht sich bei der **GET** Gebäude. Energie. Technik alles um technische Lösungen für energieeffizientes Modernisieren, Sanieren und Bauen. Experten informieren bei Fachvorträgen und Nutzerseminaren zur Gebäudemoder- nisierung im Detail.

Experten der Wohnungswirtschaft erhalten in zwei Hallen fachgerechte Beratung durch Aussteller aus dem Handwerk, der Indus- trie, von Banken oder Fördereinrichtungen. Auch qualifizierte Energieberater stehen zur Verfügung.

Die Sonderschau „**SOLARHAUS 50+**“ erklärt eindrücklich, wie Wärme und Strom für Gebäude zu mindestens 50 Prozent mit Solarenergie und der restliche Energiebedarf mit anderen erneuerbaren Energien gedeckt werden kann. Die zweite Sonderschau der Wüstenrotstiftung „Energieeffiziente Archi- tektur in Deutschland“ gibt Beispiele für Sanierung und Neubau, bei denen Ener- gieeffizienz und Ressourcenschonung mit einem hohen Anspruch an die gestalteri- sche Qualität umgesetzt wurden.

Parallel zur GET findet das effizienz.forum statt. Hier tauschen sich Energieberater, Architekten und Bauingenieure, Haustechnikplaner und ausführende Fachhandwerker aus.

Unbedingt gut planen sollte man die **ISH** in Frankfurt. Die im März stattfindende weltgrößte Leistungsschau für innovatives Baddesign, energieeffiziente Heizungs- und Klimatechnik und erneuerbare Energien vereint Unternehmen auf 250.000 Qua- dratmetern. Das Schwerpunktthema Res- sourcenschonung von Wasser und Energie im Gebäude wird in zahlreichen Sonder- schauen, Fachforen und Wettbewerben abgebildet. Das diesjährige Motto der ISH Water „Wasser ist Leben“ zieht sich durch den Showroom und zeigt die neuesten Design-

Entwicklungen genauso wie moderne, auf heutige Bedürfnisse abgestimmte nachhal- tige Technik. Die drei Haupttrends im Bad lauten Green Bathroom, Easy Bathroom und Bathroom Interior und drehen sich nicht nur ums Wassersparen, sondern auch um recyclingfähige Werkstoffe wie Kupfer, Stahl, Holz, Glas oder Keramik sowie um einen leichten Zugang zum Bad in allen Lebensabschnitten, also nicht nur um alters- gerechte Lösungen für Bäder.

Im Sommer stehen Solarthemen auf dem Messekalender

Anfang Juni steht die Neue Messe München wieder unter dem Zeichen der Sonne, denn die weltweit größte Messe der Solarwirt- schaft, die **Intersolar Europe**, öffnet ihre Tore. Als internationale Drehscheibe und Schaufenster für Solartechnik spiegelt die Fachmesse die dynamische Entwicklung der Branche in den Bereichen Photovoltaik und Solarthermie wider. Dies wird nicht zuletzt angesichts der wachsenden Zahl der Aus- steller und der in diesem Jahr geplanten 14 Hallen auf 155.000 Quadratmetern deut- lich.

Angesichts der Senkung der Einspeisever- gütung für Solarstrom und Kürzung der Fördermittel für Wärme aus erneuerbaren Energien kommt der Intersolar auch in diesem Jahr besondere Bedeutung als Dis- kussionsplattform und Branchenbarometer zu.

Als Fachmesse mit begleitendem Kon- gress geht die **Wowex** im Juni in Köln in ihre dritte Runde. Dabei erweitert die Kommunikationsplattform der Wohnungs- wirtschaft ihre Zielgruppe und spricht nun auch die Immobilienwirtschaft an. Die Kon- gressmesse vereint die vier Themenwelten Planen, Finanzieren, Bauen und Managen und bildet die gesamte Wertschöpfungs- kette ab. Im Mittelpunkt der diesjährigen Messe steht die Wohnimmobilie. Wie bereits im letzten Jahr wird das große Inte- resse an Immobiliensoftware aufgegriffen,

im IT-Forum kann die Marktlandschaft bei Vorträgen und Podiumsdiskussionen erlebt werden. Doch nicht nur Trends und zukunftsfähige Lösungen stehen zur Dis- kussion, auch die Nachwuchsinitiative wird fortgesetzt.

Den Messe-Höhepunkt des Jahres für alle Fans von Unterhaltungselektronik, Informa- tions- sowie Kommunikationstechnik und Hausgeräten bietet die **IFA** in Berlin im Sep- tember. Eine Vielzahl innovativer Technik- Highlights sind in der Entwicklung und für die Publikums- und Ordermesse ange- kündigt. So gibt es nicht nur Neuerungen bei der Verschmelzung von Internet und Fernsehen, sondern auch News rund um die Gebäudeautomation. App-Entwickler, Händler, Medien und Softwarelösungsan- bieter werden genauso vor Ort sein wie Pro- minente.

Zurück nach München geht es im Oktober zur internationalen Fachmesse für Gewer- beimmobilien und Investitionen, zur **EXPO REAL**. Die Messe steht für businessorien- tiertes Networking bei branchen- und län- derübergreifenden Projekten, Investitionen und Finanzierungen. Sie bildet das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft ab und bietet eine internationale Networking-Platt- form für die Märkte von Europa über Russ- land, den Mittleren Osten bis in die USA.

Begleitet wird die Messe von einem Kon- ferenzprogramm, bei dem namhafte Bran- chenexperten über Trends des Immobilien-, Investitions- und Finanzierungsmarktes dis- kutieren. Die Messe für Projektentwickler und Projektmanager, Investoren und Finan- zierer, Berater und Vermittler, Architekten und Planer, Corporate Real Estate Manager und Expansionsleiter sowie Wirtschaftsre- gionen und Städte findet in diesem Jahr aufgrund des Feiertages von Dienstag bis Donnerstag statt.

Diane Baumann

Seien Sie immer auf dem neuesten Stand. Ganz einfach und schnell, versandkostenfrei!

Alle Fachinformationen der Immobilien-Branche auf einen Klick!

www.IMMO-MEDIENWELT.DE

Das Fachwissen zum Bestellen

- ✓ Übersichtlich
- ✓ Schnell
- ✓ Aktuell

Wandkunst

Künstlerisch gestaltete Fassaden werten Stadtviertel auf und stiften Identität

Bunte Gemälde erstrahlen neben grauen Fassaden. Deutschlands Giebel werden immer farbenfroher. Künstlerische Wandmalereien zeigen, dass diese Kunst neben einer Verschönerung der Viertel auch Wege in der Quartiersentwicklung eröffnen kann wo das Wohnmanagement bereits an seine Grenzen stößt. So kann die Aufwertung und Stabilisierung unbeliebter Gegenden gelingen.



Oben: CitéCréation hat ein wahres Kunstwerk geschaffen, dass das Viertel aufwertet.

Links: Die Fassade der Sonnenallee ist schmutzig und bewachsen.

Quelle: STADT UND LAND

Die Wandmalerei ist neben der Bildhauerei die älteste überlieferte Kulturleistung der Menschheit. Auch heute schmücken Malereien Gebäude innen und außen. Die Fassadenkunst dient nicht nur der Hervorhebung besonders prächtiger Gebäude, sondern wird zunehmend als eine Strategie gesehen, Gebäude aufzuwerten und zum Imagewandel von Vierteln beizutragen. Denn die Kunstwerke verschönern nicht nur die Hauswände, sie wirken auch in die Quartiere hinein und können neue Mieter anziehen. Die Orte können

ein neues Image aufbauen, Viertel wieder neues Ansehen erlangen: Bewohner entwickeln Stolz und schützen nicht selten ihr Quartier vor Vandalismus, berichten Experten. Es werden in einigen Städten sogar Stadtrundgänge organisiert, die auf den Spuren der Wandbilder durch die Stadt führen und den Tourismus unterstützen. Ein besonderer Effekt dabei: Pilgern viele Menschen zu den sehenswerten Kunstwerken, zeigen sie so den Hausbewohnern, dass diese nicht „irgendwo“ wohnen und somit nicht „irgendwer“ sind.



Die einzige Ausnahme in der „Langen Straße“: Bei dem Gebäude der WOGEWA „fehlen“ die Ladenlokale.

Quelle: CreativeStadt



Antike Ladenlokale komplettieren das Straßenbild seit Mai 2010.

Quelle: CreativeStadt

Kreativität in Berlin

Die neue „Open-Air Galerie“ der Berliner Wohnungsgesellschaft STADT UND LAND GmbH wurde im November 2010 an den Fassaden der Sonnenallee/Jupiterstraße im Berliner Stadtteil Neukölln fertig gestellt. Die französische Künstlergruppe CitéCréation hat bisher insgesamt vier der sieben Häuser farbtlich gestaltet. Phantastische, farbenfrohe und bisweilen surreale Motive zieren die Häuser in der Sonnenallee und Jupiterstraße. Das künstlerische Konzept für die Fassaden in Neukölln umfasst Elemente wie Imagination, Naturnähe und Nachhaltigkeit, weltbürgerliche Urbanität und friedliches Miteinander. Diese Werte spiegeln – nach Vorstellung der STADT UND LAND – das Idealbild eines respektvollen Zusammenlebens wider.

Für das französische Unternehmen CitéCréation „sind (Haus-)Wände wie die Haut der Bewohner...“, die sich häufig mit ihrem schönen neuen Wohnhaus identifizieren. Die Wandbilder rufen, so die Künstler, Erinnerungen hervor, beleben die Geschichte, übertragen Augenblicke des Lebens in Bilder und verursachen bei dem Betrachter Emotionen. CitéCréation hat sich auf diese Art der Wandmalerei spezialisiert und bildet während ihrer Projekte immer wieder junge Menschen in verschiedenen handwerklichen Berufen aus. Dank der Einbindung der Mieter und der Schaffung von Ausbildungsplätzen für benachteiligte Jugendliche setzte dieses Projekt neue Maßstäbe für die Quartiersentwicklung in Berlin-Neukölln. Michael Niestroj, langjähriger Geschäftsführer der STADT UND LAND, verwies auf die soziale Verpflichtung, die das Unternehmen an seinen Wohnstandorten habe.

Auch in Waren an der Müritz stellte das Unternehmen CreativeStadt, die Berliner Tochtergesellschaft von CitéCréation, im Mai 2010 ein großes Wandbild fertig. Ort des Geschehens war eine Hauptgeschäftsstraße in Warens Innenstadt. Im Bereich der Flaniermeile der „Langen Straße“ besitzen die Häuser im Erdgeschossbereich durchgehend Ladenlokale unterschiedlicher Größe und Aufmachung. Bisher bildete das Wohnhaus der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH Waren (WOGEWA) die einzige Ausnahme, da dort ebenfalls Wohnungen vorhanden sind. Dieses „Defizit“ wurde durch das Fassadenkunstwerk ausgeglichen.

In Offenbach, Wolfsburg und Stade ist's bunt

Die GBO Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H. in Offenbach am Main ließ die

Fassade in einem Durchgang der Buchenstraße im März 2008 von der Agentur artmos4 GbR aus Offenbach gestalten. Marcus Dörr, Graffiti-Künstler von artmos4, möchte, dass sich die Mieter mit seinen Graffiti und demzufolge auch mit ihrem Lebensraum identifizieren. Und die Arbeiten finden laut Dörr eine große Zustimmung in der Öffentlichkeit: „Durch die Kunst werden die Flächen nicht mehr so oft durch wilde Schmierereien beschmutzt. So entstehen den Wohnungsunternehmen weniger Kosten für die Reinigung und die Entfernung. Das macht sich sicher sogar bei den Betriebskosten bemerkbar“, vermutet er.

Auch der Berliner Fassadenkünstler Oliver Kray gestaltete, neben Firmen- und Industriegebäuden, Mehrfamilienhäuser. So zum Beispiel Wohnhäuser der Allertal Immobilien eG in Wolfsburg und der Wohnstätte ▶



Blumenmotive zieren nach der Arbeit von artmos4 den Durchgang der Buchenstraße in Offenbach.

Quelle: artmos4, M. Dörr



Dieses Mehrfamilienhaus in der Parkstraße 2 in Stade sticht nicht aus der Masse hervor.

Quelle: VIELBAUCH, Thorsten Schneider



Nach der Gestaltung durch Oliver Kray leuchtet es farbenfroh und passt trotzdem optimal ins Bild.

Quelle: VIELBAUCH, Thorsten Schneider

Stade eG. „Für das Gebäude Parkstraße 2 an einem sehr prägnanten Platz am Rande der Altstadt von Stade gelegen, habe ich mir eigentlich immer etwas Besonderes vorgestellt“, erinnerte sich Frank Wilschusen, Vorstand der Wohnstätte Stade eG. „Als ich mit unserer Arbeitsgemeinschaft Elbe-Weser mit den Fassadengestaltungen von Herrn Kray in Wolfsburg konfrontiert wurde, war mir sofort klar: Das muss ich auch in Stade umsetzen“, erklärte er. Kray hat sich zum Ziel gesetzt, in so vielen Städten wie möglich seine bunten Designs an die Fassaden zu bringen. Er möchte mit seinen Werken nicht nur mehr Schwung in den grauen Alltag bringen, sondern durch Innovation und Kreativität inspirieren, begeistern und auch Wohnungsunternehmen auf neue Möglichkeiten im Bereich der Fassadengestaltung hinweisen. Denn eine gut gestaltete Fassade sei in jeder Umgebung ein echter Blickfang und sorgt in den Städten und Gemeinden stets für Gesprächsstoff, betont Kray.

Gestaltungskonzepte: im Einklang mit Bauherr und Standort

Gearbeitet wird nach Entwürfen der Künstler, die in Abstimmung mit dem jeweiligen Bauherren entstehen. Ausgangspunkt der Arbeit bei CreativeStadt ist zum Beispiel die Recherche zum Standort. Die spezifische Situation des Ortes und seiner Geschichte wird in den Zusammenhang mit dem gewählten Thema gestellt. Um die Ausführungen an der Fassade in einem

angemessenen Zeitraum durchführen zu können, werden nach der Bestätigung des Entwurfs durch den Auftraggeber im Atelier die erforderlichen Musterbücher, Vorlagen, Schablonen und Farbtonkarten produziert. Da die Wünsche der Auftraggeber sehr verschieden sind, reicht die Bandbreite der Verfahren von der klassischen Wandmalerei über verschiedene Spritztechniken bis hin zum Spraydosen-applizierten Graffiti. Auch die Agentur artmos4 spricht das Konzept vorher mit dem Kunden ab. Sie fertigt eine Originalabbildung der Fassade an, auf die dann die Entwürfe aufgebracht werden. So wird dem Kunden eine gute Visualisierung ermöglicht und er kann sich das bemalte Objekt besser vorstellen.

Technische Umsetzung der Projekte

Bei der Projektrealisierung muss sich die Technik an die Gegebenheiten vor Ort anpassen, zum Beispiel an das Klima und den Wanduntergrund. Nach Angaben der Künstler verfügen die verwendeten Materialien über eine gute Qualität und die Wandgemälde über eine lange Lebensdauer. Gearbeitet wird vorrangig mit Farbprodukten, die den Einsatz des kompletten Farbfächers auf Wärmedämmverbundsystemen erlauben und keine Beschränkungen der Helligkeitsbezugswerte haben. Bei einigen Künstlern wirken Malerbetriebe mit, die der Kunde schon kennt beziehungsweise mit denen die Wohnungsunternehmen schon zusammenarbeiten. Andere Unternehmen hingegen bemalen die Fassaden mit Spraydosen. Nachdem das Werk vom Auftraggeber abgenommen wurde, wird es mit einem Zweikomponentenlack versiegelt, der sowohl vor Umwelteinflüssen als auch vor wilden Graffiti schützt.

Wege der Finanzierung

Die Fassadenkunstwerke werden meist durch den beauftragenden Immobilieneigentümer bezahlt. Der Kunde wird dadurch uneingeschränkter Eigentümer des Kunstwerkes. Den Preis bestimmen die Größe des Projektes, die Komplexität des Themas, der Zeitaufwand für Veranstaltungen und Versammlungen, der Reichtum des Bildinhaltes sowie die Dauer der Ausführung.

Eine alternative Möglichkeit bietet die Firma CreativeStadt an: die Finanzierung durch einen oder mehrere private Sponsoren. Eine Variante ist auch, Schwesterfirmen oder Partnern der Auftraggeber eine großflächige Werbeplattform zu bieten: Den Projektpartnern kann durch geschicktes Produktplacement im Kunstwerk die Möglichkeit gegeben werden, sich zu präsentieren. Zusätzlich können die Sponsoren weitere Vermarktungsrechte für eigene Werbezwecke im Zusammenhang mit Postern, Postkarten, Büchern oder Merchandisingprodukten sowie Bildrechte am Kunstwerk für den internen und externen Gebrauch erhalten.

Einige Wohnungsunternehmen haben mit dem Schritt, ihre Wohnhäuser farblich gestalten zu lassen, sehr positive Erfahrungen gemacht (siehe nachfolgendes Interview). Vielleicht entscheiden sich in Zukunft noch mehr Unternehmen für eine Flucht aus der grauen Masse und lassen einzelne Gebäude aus ihrem Bestand zu echten Kunstwerken werden.

Svenja PoBecker

Weitere Infos unter

www.creative-stadt.de
www.oliverkray.com
www.artmos4.de

„Manch einer bedauerte, dass nach der Umsetzung der Projekte wieder Ruhe eingekehrt ist“

Einige Wohnungsunternehmen entscheiden sich bereits für eine farbenfrohe Fassadengestaltung. Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH aus Berlin und die Wohnstätte Stade eG gingen einen Schritt weiter und beauftragten Fassadenkünstler mit der Gestaltung einiger Gebäude. Die DW sprach mit Frank Wilshusen, Vorstand der Wohnstätte Stade, und Axel Seltz, Projektleiter Finanz- und Grundstückswesen der STADT UND LAND, über die Projektidee, die -umsetzung und die Resonanz der Bewohner auf die künstlerisch gestalteten Fassaden.

Welche Aspekte waren ausschlaggebend für den Entschluss, ein Wandgemälde aufbringen zu lassen? Welche Alternativen hätte es gegeben?

Wilshusen: Am Rande der Stader Altstadt gab es ein Gebäude, das eigentlich etwas Besonderes verlangte. Als ich bei Partnerwohnungsunternehmen auf die alternative, künstlerische Form von Fassadengestaltung stieß, war mir sofort klar: Das wird es auch in Stade geben. Die Form der Fassadengestaltung ist ein Blickfang und hebt ein Gebäude aus dem es umgebenden Einerlei hervor. Das Ergebnis erhöhter Aufmerksamkeit kann eine verbesserte Vermietbarkeit bedeuten. Die Alternative, das Gebäude mit einer Uni-Farbe zu streichen, wäre hier weniger nachhaltig gewesen.

Seltz: Etwas anderes als ein Wandgemälde stand bei uns auch nie zur Diskussion. Die Geschäftsführung unseres Hauses war stets für Anregungen offen, die eine positive Quartiersentwicklung unter dem Leitbild der „Sozialen Stadt“ fördern. Dabei war der Blick nicht allein auf Deutschland verengt, sondern auch auf die Ideen in anderen EU-Ländern gerichtet, die vor vergleichbaren Fragestellungen standen. Besonders eindrucksvoll war die am Beispiel Lyon verfolgte Strategie, über die künstlerische Gestaltung von Siedlungen und die Einbeziehung der Bewohnerschaft in den Entwicklungs- und Entscheidungsprozess die Identifizierung mit der Wohnumgebung zu stärken und einen neuen Bewohnerstolz zu schaffen. Mit den Siedlungen „La Sarra“ und „Tony Garnier“ konnte die Firma CitéCréation in Lyon zwei gelungene Praxisbeispiele präsentieren, die unser Haus ermutigten, diesen Ansatz in Berlin auszuprobieren. Die künstlerische Gestaltung der Fassade war also der sichtbare Kern des Vorhabens.

Gab es Probleme oder Unstimmigkeiten bei der Umsetzung?

Seltz: Nein. Das Projekt erfuhr von Anfang an breite Unterstützung, insbesondere durch das vor Ort tätige Quartiersmanagement und das Bezirksamt Neukölln. Die Bewohnerschaft beteiligte sich breit an den drei angesetzten Workshops zur Motivfindung und war daher stets auf dem Laufenden, wie weit das Projekt gediehen ist.

Wilshusen: Am Anfang gab es bei uns eine Reihe von Skeptikern, denen ich aber klarmachen konnte, dass es sich bei den Fassadengestaltungen um Arbeiten eines



Frank Wilshusen
Foto: Michael Hensel



Axel Seltz
Quelle: privat

jungen, aufstrebenden Künstlers handelt, der durchaus seinen Platz in unserer Gesellschaft finden wird. Letztendlich haben der Gestaltungsausschuss sowie der Bauausschuss der Stadt Stade zugestimmt und die Genehmigung erteilt. Sehr erfreut bin ich darüber, dass auch eine Reihe von Skeptikern nach Fertigstellung auf mich zugekommen sind und mir bestätigt haben, dass sich das Gebäude mit seiner Gestaltung sehr gut in das städtebauliche Bild einfügt.

Welche Resonanz gab es in der Öffentlichkeit und bei den Bewohnern der Gebäude?

Wilshusen: Ich war auf kontroverse Diskussionen, insbesondere auch in der Öffentlichkeit, eingestellt. Fehlanzeige. Trotz einer Reihe von Veröffentlichungen war kein kritischer Leserbrief erschienen. Natürlich ist die farbliche Gestaltung einer Fassade Geschmackssache, und natürlich gab es Menschen, die sich dagegen aussprachen. Die Befürworter sind jedoch ganz eindeutig in der absoluten Mehrheit. Auch die Bewohner identifizieren sich mit ihrem Gebäude.

Seltz: Unser Projekt wurde von der Öffentlichkeit ebenfalls durchweg positiv aufgenommen. Noch wichtiger als die Resonanz in den Medien war uns jedoch die Meinung der Bewohner und der Nachbarschaft. Die Bewohner waren rundum angetan, war es doch unter dem Strich in erster Linie ihr eigenes Projekt. Neben dem Ergebnis war vielen Mieterinnen und Mietern auch der Prozess wichtig. Manch einer bedauerte sogar, dass nach den Workshops und der Umsetzung wieder Ruhe einkehrte. Das Gebäude weist keinen Leerstand mehr auf. Wir betrachten dies als ein Indiz nicht nur für die Beliebtheit des Gebäudes selber, sondern auch für eine Besserung des stadtweiten Leumunds der Siedlung. Anfragen aus der Nachbarschaft haben dazu geführt, dass wir im Jahr 2011 die eingeschlagene Strategie fortsetzen und entlang der benachbarten Bestände Giebelgestaltungen nach dem erfolgreichen Vorbild umsetzen werden.

Vielen Dank für das Gespräch und weiterhin gutes Gelingen!

Das Interview führte Svenja PoBecker.

Volkswagen Immobilien Service GmbH

Wohnen im Kunstwerk – kreative Fassadengestaltung ersetzt tristes Grau

Seit 2007 sind in Wolfsburgs Stadtteil Rabenberg vier echte Kunstwerke entstanden: Die Volkswagen Immobilien Service GmbH (VWI) förderte die studentische Kreativität und versah im Rahmen von Studentenwettbewerben die in die Jahre gekommenen Hochhäuser mit kreativer Fassadengestaltung. Der „künstlerische Anstrich“ hat aus den Gebäuden einzigartige Architekturobjekte gemacht und wertet das gesamte Wohnquartier auf.

Die Idee zu der farbenfrohen Umgestaltung entstand bei Volkswagen Immobilien Ende 2006 im Zuge der Planung von langfristig anstehenden Modernisierungsmaßnahmen. Die Hochhäuser, die Anfang der 1960er Jahre gebaut worden waren, verbreiteten mit ihrem tristen Betongrau nicht unbedingt Fröhlichkeit und wurden optisch ihrer schönen Lage mitten im Grünen so gar nicht gerecht. „Wir wollten das Quartier insgesamt aufwerten. Weil die vier Hochhäuser in ihrer Konstellation in Wolfsburg einzigartig sind, wollten wir die Außenfassaden aber nicht einfach weiß überstreichen“, erzählt Roland Stöckigt, Geschäftsführer von Volkswagen Immobilien. „Es sollte etwas Besonderes werden. So entwickelte sich der Gedanke, einen Studentenwettbewerb zu initiieren, um unseren Häusern ein wenig künstlerischen Glanz zu geben.“

„Sonnenstunden“ macht das erste Rennen

Den ersten Wettbewerb zur Fassadengestaltung startete Volkswagen Immobilien Anfang 2007 mit dem Studiengang Innen-

architektur der Fachhochschule Hannover. Die Studenten waren mit Feuereifer dabei. Schließlich hatten sie für ihre Aufgabe eine direkte Anwendungsorientierung, die die Arbeit sowohl spannend als auch zu einer Herausforderung machte. „Der künstlerischen Freiheit haben wir keine Grenzen gesetzt“, erläutert Ulrich Sörgel, zuständig für Marketing und Öffentlichkeitsarbeit bei Volkswagen Immobilien. „Allerdings durfte nur Farbe verwendet werden, bauliche Veränderungen am Gebäude waren nicht erlaubt.“ Nach einer Besichtigung vor Ort hatten die Studenten zwei Wochen Zeit, ihre Entwürfe zu entwickeln. Anschließend wählte eine gemeinsame Jury von Fachhochschule und Volkswagen Immobilien die besten Entwürfe aus. Die Auswahl war jedoch alles andere als leicht, denn die Juroren wurden von einem wahren Ideenfeuerwerk überrascht. Als Siegerentwurf ging schließlich „Sonnenstunden“ von Innenarchitekturstudentin Silke Baum hervor. „Sonnenstunden“ greift den Verlauf der Sonne und verschiedene Schattenwürfe bildlich auf.

Die Umsetzung der kreativen Außengestaltung ging mit komplexen Modernisierungsarbeiten im Inneren des neunstöckigen Gebäudes einher: Alte Fenster wurden ausgetauscht, eine moderne Aufzugsanlage mit größerer Kabine wurde installiert, das Treppenhaus neu gestaltet und mit einem neuen Beleuchtungskonzept versehen, sämtliche Hauselektrik bis zu den Wohnungsverteilerkästen erneuert. Einige Wohnungen wurden barrierearm und behindertenfreundlich umgebaut. „Das Investitionsvolumen war hoch“, sagt Roland Stöckigt. „Insgesamt investierten wir ungefähr 500.000 Euro in die Modernisierung. Die Herausforderung bestand für uns darin, das richtige Verhältnis zwischen Kreativität und Wirtschaftlichkeit im Auge zu behalten. Das war schon ein Spagat, doch es ist uns gut gelungen“, zieht Stöckigt Fazit zum ersten fertig gestellten

Kunstwerk. „Auch unseren Fertigstellungstermin im Oktober 2007 haben wir trotz engem Zeitplan bei diesem anspruchsvollen Projekt eingehalten.“

Das Ergebnis überzeugt

Sehr zufrieden waren auch alle Beteiligten der Hochschule Hannover. Sowohl die Ergebnisse des Wettbewerbs als auch die Zusammenarbeit mit Volkswagen Immobilien haben überzeugt. Auch die Mieter des mit neuem Antlitz versehenen Hauses zeigten sich begeistert. Die Mehrheit von ihnen wohnte während der Baumaßnahmen in ihren Wohnungen. VWI-Projektleiterin Katrin Heeschen, die sich in ihrer täglichen Arbeit eigentlich um die Produktqualität von Einzelmodernisierungen kümmert, freut sich: „Trotz der recht erheblichen Belastungen durch unvermeidbaren Baulärm, Schmutz und den unumgänglichen Ausfall des Aufzugs blieb die Stimmung über die gesamte Bauphase stets positiv. Viele Mieter haben die Handwerker sogar mit Kaffee und Kuchen versorgt. Dafür bedankten diese sich, indem sie beim Hochtragen schwerer Einkaufstaschen gerne mal mit anfassten.“ Das kam Heeschen sehr gelegen – gab es neben der Kundenbetreuung doch noch diverse andere Tätigkeitsfelder im Projekt. „Es gibt kaum ein Team im Haus, das nicht beteiligt war. Vor allem die vielen Kollegen aus der Technik, aber auch der Kundenservice, der Vertrieb und das Marketing haben auf kurzen Wegen gut miteinander gearbeitet.“

Zur Einweihung des fertig gestellten Hauses wurde ein „Tag der offenen Haustür“ veranstaltet, an dem Musterwohnungen besichtigt werden konnten. Diesen nutzten auch die Mieter der umliegenden Häuser, für die ebenfalls eine kunstvolle Modernisierung in Planung war. „Mit dem Ergebnis, dass einige uns baten, doch ihr Haus als Nächstes zu machen. Die waren wirklich

Volkswagen Immobilien Service GmbH

Gründung: 1953

Mitarbeiter: 220

Wohnungen: 9.593

Durchschnittsmiete:
5,48 Euro (nettokalt)

Leerstand: fünf Prozent

EK-Quote: 44,4 Prozent

Besonderheit: Immobiliendienstleister für den Volkswagen Konzern (unter anderem Projektentwicklung und -realisierung von Spezialimmobilien, wie zum Beispiel Volkswagen Arena und Teile der Autostadt).

E-Mail: mail@vwimmobilien.de

Internet: www.vwimmobilien.de



Jedes der vier Hochhäuser wurde im Rahmen eines Studentenwettbewerbs gestaltet.

Quelle: Volkswagen Immobilien

ganz begeistert und warteten ungeduldig auf den zweiten Baustart“, schmunzelt Marketingleiter Sörgel. „Außerdem haben wir ein für Wolfsburg ganz neues, sportliches Fun-Event ins Leben gerufen – den VWI Treppenhauslauf“, erläutert er die begleitende Kommunikationsmaßnahme. Der kam nicht nur bei Mietern und Nachbarn gut an – motivierte Treppenläufer aus ganz Wolfsburg wollten dabei sein und gleichzeitig die Möglichkeit zur Haus- beziehungsweise Wohnungsbesichtigung nutzen.

Nächste Runden eingeläutet

Nach den guten Erfahrungen des ersten „Kunstwerk-Projektes“ rief Volkswagen Immobilien Anfang 2008 einen neuen Studentenwettbewerb zum Verschönern des nächsten Hochhauses aus. Zusammengearbeitet wurde bei diesem Objekt mit der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) in Hildesheim. Die HAWK bietet den in Deutschland einmaligen Studiengang „Farbdesign“ an – und war somit gut geeignet, als „Kreativpartner“ für Volkswagen Immobilien zu fungieren. Auch hier waren die Studenten schnell Feuer und Flamme, dem in die Jahre gekommenen Hochhaus ein neues Gesicht zu geben.

Insgesamt zehn Vorschläge wurden eingereicht, aus denen die Jury aus HAWK und Volkswagen Immobilien schließlich den Entwurf „Pixel“ von Studentin Janina Conrady als Sieger kürte. Dieser Vorschlag ist geprägt durch leuchtende Farben und eine warme Farbästhetik, die vor dem Hintergrund des angrenzenden Stadtwaldes einen

interessanten Kontrast bildet. „Bei diesem Projekt konnten wir von den Erkenntnissen des Vorherigen zehren“, berichtet Katrin Heeschen. Parallel zur Fassadengestaltung wurden auch bei diesem Gebäude umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Inneren vorgenommen. „Außen hui, innen pfui geht schließlich nicht“, lacht Heeschen.



Der künstlerischen Freiheit an den Fassaden waren keine Grenzen gesetzt.

Quelle: Volkswagen Immobilien

Fertig gestellt wurde das zweite Schmuckstück im Oktober 2008, die Investitionssumme belief sich hier wieder auf etwa 500.000 Euro. Gleich nach Eröffnung des zweiten Hauses ging es flott weiter. Der dritte Studentenwettbewerb wurde entwickelt. Dieses Mal in Kooperation mit dem Institut für Gebäudelehre und Entwerfen

der Technischen Universität Braunschweig. „Wir wollten mit den Wettbewerben auch junge kreative Köpfe in der Region fördern – und den Studenten die Möglichkeit geben, ihr Können und ihren Ideenreichtum in der Praxis zu testen“, antwortet Geschäftsführer Roland Stöckigt auf die Frage, warum die Umsetzung des künstlerischen Designs mit Studentenwettbewerben statt mit Ausschreibungen unter Architekten oder Designern umgesetzt wurde.

Das Quartett ist vollständig

Last, but not least folgte das vierte Haus – dieses Mal in Kooperation mit der Hochschule für Bildende Künste (HBK) in Braunschweig, deren Student Martin Vorwerk den Siegerentwurf „Dualität der Fläche“ erstellte. Am 15. September 2010 konnte endlich das komplette künstlerische Rabenberg-Quartett präsentiert werden. Vier Jahre, vier Kunstwerke. Insgesamt ein Investitionsvolumen von etwa 2,3 Millionen Euro. Doch all die Planung, Arbeit, Investitionen und Geduld haben sich gelohnt – die Gegend ist attraktiver geworden. „Leerstand gibt es so gut wie keinen mehr“, berichtet Roland Stöckigt. „Die Mieter identifizieren sich mit ‚ihren‘ Häusern, das gesamte Quartier hat eine neue Belebung erfahren. Der VWI Treppenhauslauf, der jede Eröffnung begleitete, hat sich als festes und vor allem populäres Sport-Event in Wolfsburg etabliert.“

Tanja Peters
mission:media GmbH
Agentur für integrierte Kommunikation

Optischer Satellitenempfang

Günstiger TV-Empfang: Ein Satellitenspiegel kann über 4.000 Haushalte versorgen

Die Wohnungswirtschaft steht im Wettbewerb der jeweiligen Wohnungsmärkte. Gerade in Mietermärkten ist das beste Angebot entscheidend. Hier spielen eine Reihe von Faktoren eine Rolle – unter anderem die Medienversorgung. In Zeiten hunderter TV-Programme und Spartenkanäle, von HD- und 3D-TV bestehen nicht nur beim inhaltlichen Angebot, sondern auch bei den Übertragungswegen verschiedene Möglichkeiten: Kabel-, Satellit- und IP-TV-Angebote stehen sich gegenüber. Zwei Beispiele aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis zeigen, was eine moderne Satellitenlösung leisten kann.



291 Appartements in der Richard-Schirrmann-Straße in Mainz bekommen ihr Fernsehprogramm jetzt über ein hochmodernes optisches Satellitensystem.

Quelle: PresseCompany

„Als Verwalterin zählen für mich drei Dinge: Unabhängigkeit, Verlässlichkeit und Kostenersparnis“, das sagt eine, die es wissen muss, über das Thema Medienversorgung: Tjersti Hausmann, Geschäftsführerin der gleichnamigen Hausverwaltung in Mainz und Wiesbaden. Jahrelang wurden die von ihr verwalteten 291 Appartements in der Richard-Schirrmann-Straße in Mainz per Kabelanschluss versorgt. Die Übernahme des insolventen Kabelanbieters durch eine Investorengruppe, eine ohnehin anstehende Modernisierungsmaßnahme und die Analogabschaltung 2012 waren für die Verwalterin Gründe, nach Alternativen zu suchen. Die passende Lösung hat sie dabei in einer optischen Satellitenversorgung gefunden.

Ein Satellitenspiegel kann tausende Haushalte ohne nennenswerten Signal- oder

Qualitätsverlust versorgen. Warum? Über eine Glasfaserleitung können große Datenmengen transportiert werden; die Dämpfung, also der Qualitätsverlust des Signals, fällt bei der optischen Übertragung äußerst gering aus. Dadurch ergeben sich gerade für große Wohnanlagen mit vielen Einheiten völlig neue Versorgungsmöglichkeiten. Ein Spiegel genügt, um eine Satellitenposition für alle Haushalte anzusteuern. Einziger Wermutstropfen: Dieser Übertragungsweg dient aktuell nur zum Transport von TV-Signalen; Telefon- oder Internetdatenpakete müssen bei Bedarf über eine zusätzliche Leitung laufen.

Der Durchmesser einer schlanken Glasfaserleitung ist mit drei Millimetern so gering, dass sie problemlos in bestehende Leer- oder Kabelrohre eingezogen werden können. Auch bei Wanddurchbrüchen ist

der Installationsaufwand mit den Glasfaserleitungen relativ gering.

Im Wettbewerb hilft nur Topleistung

Tjersti Hausmann überzeugte sich von den Vorzügen des optischen Satellitenempfangs: „Ich habe der Umsetzung regelrecht entgegengefeuert“, berichtet sie. „Denn ich glaube fest daran, dass gerade im optischen Satellitenempfang die Zukunft liegt.“ Die Kosten pro Wohneinheit sind überschaubar: Sie liegen bei zirka 4,70 Euro (netto) pro Monat. Der Versorgungsvertrag läuft über zehn Jahre; Entstörung und Wartung sind dabei inklusive. Wichtig für die Hausverwalterin: Auch die Eigentümer stehen fest hinter

dem Projekt, wie Hausmann berichtet. „Gerade die Eigentümer sind froh, dass ihre Mieter alle Vorteile des Satellitenfernsehens genießen können, ohne dass jede Wohnung einen eigenen Satellitenspiegel braucht.“ Denn das trägt viel zur Substanzerhaltung und Wertsteigerung der Immobilie bei, weiß Hausmann. Insbesondere der Mieter als Kunde war ein entscheidender Faktor, wie die Hausverwalterin betont: „Natürlich stehen die von mir verwalteten Objekte und deren Eigentümer im Wettbewerb zu anderen Anbietern. Da müssen wir eine Topleistung abliefern.“ Das erwartet sie auch von der Infrastruktur.

Ein wesentlicher Aspekt für die Akzeptanz seitens der Mieter war die Vermeidung von Schmutz- und Lärmbelästigung während der Umbaumaßnahmen. Laut Hausmann war dies kein Thema: „Die Arbeiten konnten

nahezu störungsfrei durchgeführt werden – von Schmutz und Lärm waren unsere Mieter kaum betroffen.“

Kostenersparnis von bis zu 25 Euro pro Meter möglich

Ein Grund für einen reibungslosen Ablauf ist auch das ausführende Unternehmen. Peter Rudolph, Geschäftsführer der D. T. Net Service OHG aus Neustadt an der Aisch, ist seit über zwanzig Jahren als Dienstleister für die Errichtung, Modernisierung und Wartung von Antennen-, Satelliten- und Kabelanlagen zuständig. Im Frühjahr 2009 hat er bei einem Messebesuch das erste Mal von optischem Satellitenempfang gehört. Im Herbst darauf arbeitete Rudolph das erste Mal mit den neuen Empfangs- und Übertragungsmaterialien und war direkt begeistert: „Ich werde meinen Kunden verstärkt zur Installation oder Umrüstung auf optischen Satellitenempfang raten.“ Die Verarbeitung kann jeder ausgebildete Antenneninstallateur mit etwas Übung und einer Schulung vornehmen, wie er selbst sagt. Die Vorteile in puncto Übertragungsqualität und Kostenersparnis bei der Glasfaserlösung sind mehr als überzeugend, so Fachmann Rudolph. Die Ersparnis von bis zu 25 Euro pro verlegtem Meter Kabel im Vergleich zur weit verbreiteten Koaxialkabellösung ist nur ein Faktor, der optischen Satellitenempfang für die Wohnungswirtschaft attraktiv macht, findet er.

Erst im Oktober 2009 hatte Rudolph in zwei Gebäuden in Feucht bei Nürnberg, die von

Technischer Hintergrund

Beim optischen Satellitenempfang werden alle empfangenen Frequenzen über ein Glasfaserkabel in den Gebäuden verteilt. Mit Hilfe eines optischen Konverters können dann die vorhandenen Koaxialleitungen in den Wohnungen in vielen Fällen für die letzten Meter der Signalführung verwendet werden. Im den umgerüsteten Haushalten reicht schließlich ein beliebiger Satellitenreceiver aus, um in den Genuss der großen Programmvielzahl zu kommen. Das Besondere am optischen Satellitenempfang ist, dass die Übertragung auch über weite Strecken und mehrere tausend Teilnehmeranschlüsse nahezu ohne Qualitätsverlust möglich ist.



Ein einzelner Satellitenspiegel auf dem Dach reicht aus, um alle Wohneinheiten (wie hier in der Richard-Schirrmann-Straße in Mainz) kostengünstig mit Fernsehen zu versorgen.

Quelle: PresseCompany

der Optima Immobilienverwaltung GmbH betreut werden, den TV-Empfang via Kabelfernsehen auf optischen Satellitenempfang umgerüstet. Die Glasfaserleitung zur Versorgung der insgesamt 48 Haushalte wurde dabei durch die gemeinsame Tiefgarage verlegt. Die komplette Umrüstung dauerte knapp sechs Werkzeuge. Die Wohnungen mussten während der Modernisierung kaum betreten werden, da vorhandene Leerrohre zur Verkabelung genutzt werden konnten. Dadurch wurden die Mieter nicht beeinträchtigt.

Verglichen mit den bisherigen Kosten des früheren Kabelanbieters zahlen die Mieter für den optischen Satellitenempfang heute jährlich rund 50 Euro weniger. Weiterer Vorteil für den Endverbraucher: Die optische Satellitenlösung liefert mehrere hundert deutsch- und fremdsprachige Programme, ein Großteil davon ist frei empfangbar und kostenlos. Außerdem

verfügen die für den Empfang genutzten Astra-Satelliten über die größte Vielfalt an hochauflösenden TV-Sendern; darunter die öffentlich-rechtlichen HD-Programme, private HD-Sender über das Angebot HD+ (im ersten Jahr kostenfrei) sowie kostenpflichtige Angebote wie die Programme von Sky. Mit der neuen TV-Versorgung sind alle herkömmlichen Sat-Receiver kompatibel.

Unabhängigkeit und volle Flexibilität

Auch die Mieter in der Richard-Schirrmann-Straße in Mainz sind mit der neuen Medienversorgung zufrieden. „Die Bildqualität ist sehr viel besser als früher, und ich habe mehr Kanäle zur Auswahl. Davon profitiert auch meine Freundin, die aus Polen kommt. Denn jetzt können wir auch Fernsehsender aus ihrer Heimat sehen“, betont Mieter Pascal Kremer. Auch Mieterin Bettina Hünereuth, die gerade an ihrer Abschlussarbeit im Studiengang „Vor- und Frühgeschichte“ schreibt, freut sich über die große Programmvielzahl.

Eine Komplettumstellung auf optischen Satellitenempfang kann sich auch Verwalterin Hausmann für ihre betreuten Objekte vorstellen: „Natürlich ist eine solche Entscheidung immer vom Eigentümer abhängig. Aber die Vorteile gegenüber einer Kabelversorgung sind überzeugend: Sat-Lösungen sind günstiger, die Hausgemeinschaft ist vom Anbieter unabhängig und nicht vertraglich gebunden. Zudem profitiert eine heterogene Bewohnerstruktur von den vielen frei empfangbaren deutsch- und fremdsprachigen Fernsehkanälen.“

Michaela Gnann
PresseCompany
michaela.gnann@pressecompany.de

**Seien Sie immer auf dem neuesten Stand.
Ganz einfach und schnell,
versandkostenfrei!**

**Alle Fachinformationen der Immobilien-Branche
auf einen Klick!**

✓ Übersichtlich
✓ Schnell
✓ Aktuell

www.IMMO-MEDIENWELT.DE
Das Fachwissen zum Bestellen

Mietrechtsgespräche des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e.V. – Teil 4

Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: Zeit des Umbruchs – 1990er Jahre

Seit nunmehr 30 Jahren treffen sich jeweils im Frühjahr – initiiert und organisiert durch das Evangelische Siedlungswerk in Deutschland – 300 bis 400 Immobilienverwalter, Mietrechtsexperten sowie Vertreter von Mieter- und Immobilienverbänden und diskutieren aktuelle Fragen des Mietrechts, zeigen Problemfelder auf und formulieren Lösungsvorschläge. Der vierte Teil der Serie „Rückblick auf 30 Jahre Mietrecht“ beschäftigt sich mit dem geschichtlichen Umbruch der Jahre 1989 und 1990, der nun mit voller Dynamik und Dramatik auch die Wohnverhältnisse in Ostdeutschland erfasste.

Um die Umwälzung zu verstehen, ist es gut, nochmals zurückzublicken auf die Ausgangssituation 1990. Die in der DDR staatlich festgelegten Mieten waren extrem niedrig und lagen weit unterhalb einer Kostendeckung. Für 55 Prozent der Wohnungen galt der 1936 eingefrorene Mietzins von 0,35 Mark je Quadratmeter, für die neuesten Wohnungen lag der Mietzins bei 1,25 Mark je Quadratmeter. Hinzu kamen Nebenkosten, die zwischen 0,20 und 0,60 Mark je Quadratmeter lagen. Die Wohnkostenbelastung lag im Durchschnitt bei drei Prozent des verfügbaren Einkommens. Die niedrigen Mieten machten hohe staatliche Subventionen für den Mietwohnungsbereich erforderlich, so dass zum Beispiel im Jahr 1989 17 Milliarden Mark aus dem Staatshaushalt der DDR für den Wohnungsbereich bereitgestellt wurden. Die Bilanz der DDR-Wohnungswirtschaft zeigt, dass zwar die Anzahl der Wohnungen pro tausend Einwohner nicht wesentlich geringer war als in Westdeutschland, dass jedoch ein riesiger qualitativer Rückstand bestand. 24 Prozent der Wohnungen hatten kein Innen-WC, 18 Prozent weder Bad noch Dusche, eine Million Wohnungen hatten schwere Bauschäden und waren nicht bewohnbar.

Der Staat hatte den Verfall des Wohnungsbestandes nicht mehr aufhalten können, was sich auch in einem extrem hohen Energieverbrauch durch schlechte Isolierung und Heiztechnik zeigte. Das wohnungswirtschaftliche Gesamtsystem trieb, unabhängig von der Vereinigung der beiden deutschen Staaten, seinem Konkurs entgegen.

Das neue wohnungswirtschaftliche Gesamtkonzept für Ostdeutschland

Noch mit dem Bauministerium der DDR wurde in der ersten Jahreshälfte 1990 das neue wohnungswirtschaftliche Gesamtkonzept erarbeitet. Die wichtigsten Elemente lassen sich dahingehend zusammenfassen, dass die wohnungswirtschaftliche Situation und die Mieten für den Wohnungsbestand allmählich an marktorientierte Mieten herangeführt werden sollen. Die Rechtsangleichung, die am 1. Juli 1990 durch die Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion beider Staaten vereinbart wurde, wurde später im Einigungsvertrag zum 3. Oktober 1990 vollzogen. In Artikel 232 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) wurde geregelt, dass mit dem Wirksamwerden des Beitritts die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches für Altmietverträge anzuwenden sind. Damit ist das grundsätzlich der Vertragsfreiheit verpflichtete Mietrecht des BGB zusammen mit seinen zwingenden Vorschriften auf die bestehenden Mietverhältnisse übertragen worden. Diese Neuregelung bindet die Vertragsparteien. Neuverträge richten sich nur nach dem BGB.

Mietrechtliche Übergangsvorschriften

Der sozialverträgliche Vollzug der vollen Wirksamkeit des BGB konnte nur mit Übergangsvorschriften vorgenommen werden. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse waren zu unterschiedlich. Der

im Zeitpunkt des Beitritts schon bestehende und vermietete Wohnraum unterlag zunächst weiterhin den Preisvorschriften der DDR. Die mieterrechtlichen Überleitungsregeln konzentrierten sich dann im Wesentlichen auf zwei Bereiche, nämlich den Kündigungsschutz und das Mietpreisrecht. Gegenüber dem BGB wurde der Kündigungsschutz wesentlich verstärkt, so dass Kündigungen nur in Ausnahmefällen möglich waren. Diese Vorschriften waren zuerst bis zum 31. Dezember 1992 begrenzt, wurden dann aber bis 1995 verlängert, unter gleichzeitiger Erweiterung und Konkretisierung der Ausnahmetatbestände für eine zulässige Kündigung.

Mit dem Erlass der 1. Grundmietenverordnung und der Betriebskosten-Umlageverordnung von 1991 und 1992 sollte ursprünglich die Angleichung der Miethöhe bis Ende 1995 vollzogen sein. Ziel dieser Verordnungen war es, den Wohnungsbestand an marktorientierte Mieten heranzuführen, von dem Prinzip ausgehend, dass die Mieterhöhungen grundsätzlich aus Einkommenssteigerungen bezahlt werden sollen. Daher wurde zum 1. Oktober 1991 zuerst eine volle Umlage der kalten Betriebskosten, eine Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten bis zu drei DM je Quadratmeter und eine Grundmietenerhöhung um eine DM je Quadratmeter vorgesehen. Zu- und Abschläge je nach Ausstattungsstandard waren vorgesehen. Für nach dem 3. Dezember 1990 neu errichteten, wieder hergestellten oder vorher unbenutzten Wohnraum war § 11 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe uneingeschränkt anzuwenden. Zum 1. Januar 1993 entfaltete die 2. Grundmietenverordnung ihre Wirkung und Vermieter hatten die Möglichkeit, einseitig weitere Mieterhöhungen vorzunehmen. Der Weg mit Plan zur Marktmiete wurde weiter beschritten, wenn sich auch zeigte, dass die damit verbundenen sozialen Probleme erheblich waren. Die Mieten waren

ÜBERSICHT

Bereits in der Oktober-DW:

Mietrechtsgespräche des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e.V. – Teil 1
Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: die 1980er Jahre Seite 90

Bereits in der November-DW:

Mietrechtsgespräche des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e.V. – Teil 2
Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: die Mitte der 1980er Jahre Seite 72

Bereits in der Dezember-DW:

Mietrechtsgespräche des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e.V. – Teil 3
Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: Zeit des Umbruchs – die 90er Jahre Seite 74

deutlich gestiegen, so dass zum Beispiel bei dem häufigsten Haushaltstyp, dem Zwei-Personen-Rentnerhaushalt, die durchschnittliche Wohnbelastung auf 23 Prozent anstieg. Der Deutsche Mieterbund kam daher auch zu dem Schluss, dass damit die Grenzen der sozialen Belastbarkeit erreicht wären.

Angleichung der Lebensverhältnisse

Das politische Ziel der Angleichung der Lebensverhältnisse an Westdeutschland sollte auch unterstützt werden durch das Wohngeldsystem, Mieterhöhungsregelungen bei Modernisierung und größeren Instandhaltungen sowie Modernisierungs- und Neubauförderung. So versuchte der Gesetzgeber durch unterschiedlichste Maßnahmen die Geschwindigkeit der Anpassung zu erhöhen. Das Fördergebietsgesetz von 1993 kurbelte zwar die Investitionen in den Neubau, insbesondere im Bereich der Eigentumswohnungen und Eigenheime an. Gleichwohl führten diese „steuergetriebenen“ Investitionen vielfach nicht zum erhofften Erfolg, sondern zu überbewerteten Fehlinvestitionen durch Westdeutsche. Eine weitere Maßnahme zur Eigentumsbildung in Ostdeutschland war die Privatisierung vorhandener Wohnungsbestände. Die gesetzgeberisch vorgesehene „schnelle“ Anpassung scheiterte aber letztendlich an den faktischen Gegebenheiten.

Schwierige Startbedingungen für Wohnungsunternehmen und Genossenschaften

Der von Politik und Gesetzgeber gesetzte Rahmen brachte für Vermieter und Immobilieneigentümer deutliche Probleme. Die volkseigenen Wohnungen waren mit Wirksamwerden des Beitritts unter gleichzeitiger Übernahme der anteiligen Schulden in das Eigentum der Kommunen beziehungsweise privatwirtschaftlich organisierte kommunale Unternehmen überführt. Die Genossenschaften wurden dem Genossenschaftsgesetz unterstellt und gewannen dadurch wieder an Bedeutung. Die Notwendigkeit der Altschuldenübernahme schränkte die Handlungsmöglichkeiten der Unternehmen aber deutlich ein. Die Klärung von Restitutionsansprüchen war teilweise ausgesprochen schwierig und langwierig. Noch im Jahr 1996 waren 40 Prozent des Bestandes der Wohnungsgenossenschaften und 43 Prozent des Bestandes der Wohnungsunternehmen nicht im Grundbuch eingetragen. Die Deindustrialisierung Ostdeutsch-

Köpfe der Mietrechtstage „Partner im Gespräch“

Der unmittelbare Dialog zwischen allen, die im Immobilienbereich tätig sind, kennzeichnet die Mietrechtstage, dazu gehört auch, die Mieter mit einzubeziehen. Dies geschieht durch die Zusammenarbeit mit den Mieterverbänden. Genauso wird der Kontakt zu den Verwalterverbänden gepflegt. So kommen dieses Mal Vertreter zweier Bundesverbände zu Wort, die gerade in Ostdeutschland in dem ersten Umbruchs- und Anpassungsjahrzehnt wesentlich dazu beigetragen haben, die Mietsituation – ohne zu große Brüche und Verwerfungen – zu gestalten.



Dr. Franz-Georg Rips
Quelle privat



Eckhard Bachmann
Quelle GdW

Dr. Franz-Georg Rips, Präsident Deutscher Mieterbund

Das Mietrecht muss vom Gedanken des Dialogs und des Miteinanders geprägt sein, um einen Beitrag zum gesellschaftlichen und sozialen Frieden bringen zu können. Das Evangelische Siedlungswerk in Deutschland hat mit seiner jährlichen Tagung „Partner im Gespräch“ dazu einen wichtigen Beitrag geleistet. Zudem ist die Mietrechtsliteratur durch die Dokumentation der Tagungen qualitativ aufgewertet worden.

Eckhard Bachmann, Justitiar des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Das Fachgespräch des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland zum Thema Mietrecht ist seit nunmehr 30 Jahren eines der wichtigsten Diskussionsforen in diesem Rechtsgebiet. Für den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen als bedeutender Herausgeber von Mustermietverträgen war und ist die Beobachtung und Berücksichtigung der in den Veranstaltungen durch renommierte Referenten dargestellten Entwicklungen ein unverzichtbares Element zur Weiterentwicklung rechtssicherer Mietverträge. Ich wünsche dieser Veranstaltung im Interesse der Partner, Vermieter und Mieter im Gespräch eine erfolgreiche Zukunft.

lands führte zu einem erheblichen Verlust von Arbeitsplätzen und dem Anstieg der Arbeitslosenquote von bis über 25 Prozent, die Wanderungsbewegung von Ost- nach Westdeutschland führte zu einem Bevölkerungsschwund von regional teilweise über 30 Prozent. All dies wirkte sich unmittelbar auf dem Wohnungsmarkt aus, so dass in Ostdeutschland ein erheblicher Leerstand mit entsprechenden negativen Folgen für Stadtentwicklung, für Infrastruktur und die finanzielle Situation der Wohnungsunternehmen und Immobilieneigentümer die Folge war. In dieser Situation bestand für die Unternehmen das gesetzliche Gebot der Privatisierung von 15 Prozent des Wohnungsbestandes, auf einem Markt mit erheblichem Überangebot, geringer Kaufkraft und großer Ungewissheit in der Frage, welche Folgen die Vereinigung der beiden Staaten noch mit sich bringen wird.

Ostdeutschland Modell für Gesamtdeutschland

Diese besondere Situation hat auch das Evangelische Siedlungswerk in Deutschland aufgenommen und sowohl in Dresden

wie in Schwerin bis 1999 Sonderveranstaltungen angeboten, die sich mit den Herausforderungen in Ostdeutschland befassten. Modernisierungs-, Finanzierungskonzepte und Privatisierungsmodellvorhaben wurden vorgestellt, aber auch auf die Fehlentwicklungen der gesetzgeberischen Maßnahmen hingewiesen. Konsequenterweise stellte der Gesetzgeber seine Förderinstrumente um und lenkte seine Anstrengungen auf das Thema von Stadtentwicklungsmaßnahmen – Stadtumbau Ost –, die die Gesamtheit der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung einer Kommune im Blick haben, so dass letztendlich diese Instrumente auf Westdeutschland übertragen wurden und damit ostdeutsche wohnungspolitische Maßnahmen und Erfahrungen Modell standen für Gesamtdeutschland.

*RA Dagmar Reiß-Fechter
Geschäftsführender Vorstand Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e. V., Nürnberg
www.esw-deutschland.de*

Urteile rund um den Winterdienst – Teil 1

Streitfall Eis und Schnee – welche Rechte und Pflichten haben Vermieter und Mieter?

Eispanzer über Norddeutschland, Räumdienste im Dauereinsatz und Tiefsttemperaturen – das war der Winter im vergangenen Jahr. Die Reparaturkosten für Straßenschäden liegen in Milliardenhöhe. Haftpflicht- und Krankenversicherungen stöhnen über die Kosten für die Glätteverletzten. Der Streit zwischen Vermieter und Mieter um den Winterdienst beschäftigt seit Jahren die deutschen Gerichte. Streitigkeiten zwischen Wohnungsunternehmen und Mieter entzündeten sich häufig an der Streupflicht, anschließend geht es um die Pflicht zum Ersatz von Sach- und Körperschäden aus Schnee- und Glätteunfällen.

Der Winter ist dieses Jahr schon im November mit Eis und Schnee gestartet. Für den Vermieter ist damit eine erhöhte Aufmerksamkeit bei der Überwachung der Wege zu seinen Gebäuden verbunden. Der Winterdienst ist nach den Grundsätzen der allgemeinen Verkehrssicherheit von demjenigen zu erfüllen, der für den Zustand der Gehwege und Zufahrten verantwortlich ist. Dieses ist grundsätzlich der Eigentümer beziehungsweise der Vermieter. Zufahrten und Gehwege müssen bei Schneeglätte und Glätte zur Erhaltung der Verkehrssicherheit mit abstumpfenden Mitteln gestreut werden. Für den Vermieter stellt sich die Frage, inwieweit er selbst dieser Pflicht nachkommen muss oder ob er diese auf seine Mieter abwälzen kann. Wichtig ist dieses vor allem vor dem Hintergrund der mit der Streupflicht verbundenen Haftungsrisiken.

Gemeindliche Streupflicht als öffentlich-rechtliche Pflicht

Die Wegegesetze der Länder regeln die Straßenreinigung, insbesondere die Schneeräumungspflicht, als grundsätzliche Pflichtaufgabe der Gemeinden. Gemäß § 29 Abs. 1 HWG (Hamburgisches Wegegesetz) sind zur Reinigung der Gehwege die Anliegerinnen und Anlieger verpflichtet. Nach § 33 Abs. 3 ist Schnee unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls zu räumen. Glätte ist sofort nach Eintritt abzustreuen; Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Dauert der Schneefall über 20 Uhr hinaus an oder tritt danach Schneefall, Eis oder Glätte auf, sind die Arbeiten bis 8.30 Uhr des folgenden Tages, an Sonn- und Feiertagen bis 9.30 Uhr vorzunehmen.

Diese Auffassung wird durch ein Urteil des OLG Dresden vom 19. Februar 2003 (VersR 2003, S. 1.414) bestätigt. Die Gemeinden

sind gemäß § 51 Abs. 5 Satz 1 SächsStrG grundsätzlich berechtigt, den Umfang der öffentlich-rechtlichen Reinigungspflicht durch Satzung und die Reinigungs- und Winterdienstpflichten auf die Anlieger zu übertragen.

Zum Beginn der Verkehrssicherungspflicht hat das OLG Dresden in seinem Urteil vom 8. April 2002 (Az: 17 U 121/02) entschieden. Das Gericht lehnte eine Streupflicht bereits ab 5.00 Uhr morgens ab und hat sich dabei den Entscheidungsgründen der Vorinstanz angeschlossen. Dort führt das LG Dresden in seinem Urteil vom 26. November 2000 (Az: 9 O 3270/01) unter anderem aus: „Ein Fußgänger kann von einem Verkehrssicherungspflichtigen nicht verlangen, dass sein Arbeitsweg bereits morgens um 5.15 Uhr gestreut ist.“ So ist dem Beklagten als verkehrssicherungspflichtiger Anlieger durch die Winterdienst-, Anliegersatzung der Landeshauptstadt Dresden auch nurmehr vorgegeben, die Gehwege werktags, morgens bis 8.00 Uhr von Schnee zu beräumen beziehungsweise Streumittel aufzubringen. Darüber hinaus besteht aber auch eine Streupflicht grundsätzlich erst nach Ablauf eines angemessenen Zeitraumes nach Einsetzen der Glätte. Vorbeugende Streumaßnahmen brauchen grundsätzlich nicht ausgeführt zu werden. Nur wenn die konkrete Gefahr besteht, dass es an einer bestimmten gefährlichen Stelle zu einem bestimmten Zeitpunkt zu einer Glättebildung kommt, ist eine vorbeugende Streuung veranlasst. Dass es sich hier um eine solche gefährliche Stelle handeln würde, ist von der Klägerin nicht vorgetragen.“

Nach Beschluss des OLG Koblenz vom 20. Februar 2008 (MDR 2008, S. 687) beschränkt sich die Streu- und Räumspflicht auf den Zeitraum zwischen dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs am Morgen und

dessen Ende am Abend. Außerhalb dieser Zeiten darf eine Verkehrssicherung nicht erwartet werden.

Grundsätzlich können daher die in § 33 HWG vorgesehenen zeitlichen Regelungen im Verhältnis Vermieter/Mieter Berücksichtigung finden (so zum Beispiel OLG Oldenburg (Oldenburg), Urteil vom 28. September 2001, MDR 2002, S. 216; OLG Köln, Urteil vom 17. November 1995, WuM 1996, S. 226; LG Köln, Urteil vom 23. Juni 1994, WuM 1995, S. 107; sowie LG Mainz, Urteil vom 26. Februar 1993, VersR 1994, S. 1.364), wenn keine weiteren mietvertraglichen Regelungen getroffen sind.

Vorsorgemaßnahmen – Verkehrssicherungspflicht als Schutzgesetz

Innerhalb der Rechtsprechung ist streitig, wann Vorsorge ergriffen werden muss. Das OLG Brandenburg kommt in seinem Urteil vom 18. Januar 2007 (WuM 2007, S. 137) zu folgender Einschätzung: „Ist zu einem Zeitpunkt, in dem Glätte noch nicht eingetreten ist, bereits mit hinreichender Sicherheit absehbar, dass es in den folgenden Stunden, in denen eine Räum- und Streupflicht nicht besteht, zum Auftreten von Glätte kommen wird, so bestehen bereits zu diesem Zeitpunkt vorbeugende Sicherungspflichten. Erforderlich für das Bestehen einer solchen vorbeugenden Sicherungspflicht sind allerdings hinreichend konkrete Umstände, dass an dieser Stelle Glättegefahr besteht. Allgemeine Angaben in einem Wetterbericht für ganz Deutschland reichen hierfür alleine nicht aus.“

Nach Auffassung des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichtes in seinem Urteil vom 8. Mai 2003 (NJW-RR 2004, S. 171) muss der Verpflichtete sofort mit der Beseitigung von Schnee und Glätte beginnen, wenn die Ortssatzung für den Beginn der

morgendlichen Beseitigung des in der Nacht gefallenen Schnees beziehungsweise der entstandenen Glätte eine bestimmte Uhrzeit festsetzt. Eine Warte- und Vorbeirungszeit kann hier nicht eingeräumt werden.

Nach Auffassung anderer Gerichte entsteht die Streupflicht erst bei einer konkreten Glatteisgefahr. Deshalb geht die Verkehrssicherungspflicht auch nicht so weit, an Frosttagen trockene eis- und schneefreie Flächen auf kleinere Eisstellen zu untersuchen, die durch Tropfwasser parkender Autos oder verschüttete Flüssigkeit hervorgerufen worden sind (OLG Oldenburg, VersR 1999, S. 1117). Dieses Urteil wurde später vom BGH bestätigt (BGH, Urteil vom 19. Januar 1999, VI ZR 75/98, ZWE 2001, S. M 31).

Nach Auffassung des BGH müsse beim Räumen mit so viel Sorgfalt vorgegangen werden, dass Passanten bei entsprechender Vorsicht den Gehweg gefahrenfrei begehen können. Gerade bei kalter Witterung könne aber auch von einem Fußgänger eine verstärkte Aufmerksamkeit erwartet werden. Er müsse sich vergewissern, ob nicht kleine Eisflächen übrig geblieben sind.

Nach allgemeiner Ansicht genügt auf Fußwegen die Bestreuung eines angemessenen breiten Streifens im Mittelbereich, wenn dieser als gestreut erkennbar ist. Der Streifen muss so breit sein, dass zwei Fußgänger vorsichtig aneinander vorbeikommen, wobei keine Streupflicht am äußersten Rand des Gehweges besteht. Insbesondere bei Glatteis durch anhaltenden Regen auf gefrorenem Boden braucht der

Streupflichtige nicht tätig zu werden, da angesichts der konkreten Wetterlage das Bestreuen mit abstumpfenden Mitteln nur zu einer unwesentlichen oder ganz vorübergehenden Minderung der dem Verkehr drohenden Gefahren führt (LG Berlin, Urteil vom 18. Juni 2008, Az: 33 O 382/06).

Generell ist es dem Anlieger nicht zumutbar, die zu streuende Fläche ständig auf nicht vorherzusehende Glattebildung zu kontrollieren, ohne dass die Wetterlage dazu Anlass gibt (vgl. Horst, Schnee- und Eisglätte – Praxisrelevante Haftungsfragen, in MDR 2001, S. 187 ff.).

Die Rechtsfolgen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben sich grundsätzlich aus den §§ 823, 847 und 249 ff. BGB. Danach kann § 823 Abs. 1 BGB in Verbindung mit der verletzten Verkehrssicherungspflicht Haftungsgrundlage sein. Die Wegegesetze der Länder beziehungsweise die Ortssatzungen kommen darüber hinaus als Schutzgesetz im Sinne von § 823 Abs. 2 BGB in Betracht (OLG Dresden, NZV 2001, 80; OLG Dresden, WuM 2000, 436).

Inhalte der Streupflichten

Die Streupflicht besteht unverzüglich, das heißt im Rahmen einer gewissen Zeitspanne nach Beendigung des Schneefalls. Hat es nach morgendlichem Schneefall erneut geschneit, darf der Streupflichtige, nachdem der Schnee nach Aufhören des Schneefalls von Passanten festgetreten wurde und glatt geworden ist, mit dem erneuten Streuen nicht warten, so das OLG Düsseldorf, Urteil vom 20. März 1998 (VersR 2000, S. 63).

Nach Auffassung des gleichen Gerichts besteht für einen Wohnraumvermieter keine nächtliche Streupflicht (OLG Düsseldorf, ZMR 2001, 106). Zur Unfallzeit (5.12.1998, 6.05 Uhr) hatte noch kein aus § 823 Abs. 1 BGB an den Vermieter adressiertes Gebot bestanden, die dreistufige Außentreppeanlage gegen winterliche Glattebildung in geeigneter Weise abzustreuen. Außerhalb der allgemeinen Verkehrsstunden besteht kein Vertrauensschutz für den Benutzer. Ein Streuen zur Nachtzeit hätte für den Verkehrssicherungspflichtigen zu einer unzumutbaren Belastung geführt. Ein Hausbewohner, der abends oder nachts Gäste bewirbt oder zu diesen Zeiten heimkehrt, kann nicht erwarten, dass der Hauszugang vom Grundstückseigentümer gegen Eis- oder Schneeglätte abgestreut ist.

Die Streupflicht entsteht grundsätzlich erst bei einer konkreten Glattegefahr, das heißt der Streupflichtige ist nicht verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen gegen eine drohende Vereisung oder Glätte zu treffen (BGHZ 40, S. 379). Es ist auch nicht zumutbar, die zu streuende Fläche ständig auf unvorhergesehene Glätte zu kontrollieren, ohne dass die Wetterlage dafür Anlass gibt (OLG Frankfurt, VersR 1987, S. 204).

Nach Auffassung des OLG Karlsruhe (Urteil vom 10. September 2008, Az: 7 U 237/07) führt die Beschränkung der Streupflicht auf das zumutbare Maß dazu, dass bei ansonsten trockenem Wetter keine fortlaufende Beseitigung bloßer Tropfeisbildung verlangt werden kann. Auch zu vorbeugenden Streumaßnahmen ist der Verkehrssicherungspflichtige nicht verpflichtet, da ▶

avestrategy® das IT-Werkzeug für Unternehmenssteuerung und Portfoliomanagement

avestrategy® -Leistungspaket:

Controlling

- Branchenlösung für Objekt- und Unternehmenscontrolling
- IST-Datenimport über Standardschnittstellen
- workflow-orientiertes Planungsprogramm
- automatische Erstellung aller Planungsrechnungen
- integrierter Vollständiger Finanzplan
- Soll-Ist-Vergleich / Forecastrechnung / Kennzahlen
- umfangreiches Reporting



Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (ca. 13.000 WE), **Michael Decker, Teamleiter Controlling:**

„Für flexible Entscheidungen der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft als größten Vermieter der Region ist ein effektives Controllingwerkzeug erforderlich. avestrategy® wird dort wirksam, wo Excel an seine Grenzen stößt.“

Wir präsentieren Ihnen avestrategy® gern in Ihrem Haus oder online!

Ihre Ansprechpartner:

Andreas Grunow
+49 (30) 26 006 201
andreas.grunow@bbt-group.de
Ester Meissner
+49 (30) 26 006 220
ester.meissner@bbt-group.de

avestrategy® –
Ein Produkt der BBT Group

eine Streupflicht erst bei konkreter Glatteisbildung besteht. Von diesem Grundsatz ist keine Ausnahme zu machen, wenn nicht voraussehbar ist, dass an der Unfallstelle Wasser von einer Straßenlaterne tropft und am Boden gefriert.

Das LG Konstanz differenziert in seinem Urteil vom 21. Oktober 1994 (Az: 2 O 520/93) diese Verkehrssicherungspflicht. Danach sind bei dichtem Schneefall Streu- und Schneebeseitigungsmaßnahmen im Allgemeinen sinn- und zwecklos. Deshalb ist mit dem Räumen und Streuen grundsätzlich nach angemessener Zeit nach Eintritt der Glätte beziehungsweise Aufhören des Schneefalls zu beginnen. Bei leichtem, von längeren Pausen unterbrochenen Schneefällen muss bereits während des Schneefalls zumindest mit groben Streumitteln gestreut werden. Eine Streupflicht besteht erst, wenn sich Glätte bildet.

Der Umfang der Streupflicht besteht nur im Rahmen des Zumutbaren. Sie ist wie die Verkehrssicherungspflicht darauf begrenzt, was „billige Rücksicht nach der Verkehrsauffassung“ gebietet. Entscheidend sind auch hier die Umstände des Einzelfalls (BGH, MDR 1979, S. 825). Danach spielen die örtlichen Verhältnisse, Ort und Wichtigkeit der Verkehrswege, Stärke des Verkehrs, Leistungsfähigkeit des Streupflichtigen und Zumutbarkeit der einzelnen Maßnahmen eine Rolle (OLG Koblenz, MDR 1981, S. 1.017). Der Streupflichtige hat durch Bestreuen mit abstumpfenden Mitteln die Gefahren zu beseitigen, die infolge der Glätte für den Verkehrsteilnehmer bei ordnungsgemäßer Benutzung des Weges und trotz Beachtung der gebotenen Sorgfalt noch vorhanden sind (BGH, VersR 1985, S. 568).

Bei Blitzeis besteht nur eine eingeschränkte Räum- und Streupflicht. Der Streupflichtige muss für den seltenen Fall einer außergewöhnlichen Glättebildung kein zusätzliches Personal vorhalten, sondern lediglich die vorhandenen personellen Ressourcen zielgerichtet und planvoll einsetzen, um der Glättebildung so gut wie möglich entgegenzuwirken. Die Räum- und Streupflicht besteht nicht uneingeschränkt, sondern steht unter dem Vorbehalt des Zumutbaren. Jedenfalls im Rahmen der Witterungsverhältnisse, wie sie im bayerischen Raum im Winter die Regel sind, hat der Versicherungspflichtige danach nicht uneingeschränkt in der Zeit von 6:00 Uhr bis

22:00 Uhr Gehwege von Schnee- und Eisglätte freizuhalten (OLG München, NJW-RR 5/2010, S. 322).

Nach ständiger Rechtsprechung ist es nicht stets erforderlich, dass die gesamte Breite des Bürgersteigs zwischen Haus und Bordstein gestreut wird. Nach Auffassung des OLG Frankfurt braucht ein nur wenige Male am Tag und ausschließlich von Fußgängern benutzter Zugangsweg zu einer Wohnung auf einem Privatgrundstück bei Schnee- und Eisglätte nur in einer Breite von etwa einem halben Meter abgestreut zu werden, die für die Begehung durch eine Person als ausreichend anzusehen ist (OLG Frankfurt, NZM 2001, S. 1.049). Es reicht aus, wenn ein Streifen schnee- und eisfrei gehalten wird, der es zwei Fußgängern ermöglicht, vorsichtig nebeneinander vorbeizukommen (OLG Bamberg, NJW 1975, S. 1.787). Danach genügt es, wenn in der Regel der Gehsteig in einer Breite von 1 m bis 1,20 m verkehrssicher gehalten wird. Bei Glatteis kann ein Fußgänger grundsätzlich nicht damit rechnen, dass der Gehweg am Gehsteigrand gestreut ist. Stürzt ein Fußgänger in diesem Bereich, spricht deshalb nach dem ersten Anschein die Vermutung nicht für eine Verletzung der Verkehrspflicht, so das OLG Nürnberg in seinem Urteil vom 22. Dezember 2000 (MDR 2001, S. 390). An der Stelle, an der im Streitfall der Kläger ausgerutscht war, also im Bereich der Bordsteinkante, habe der Beklagte nicht streuen müssen. Dies gelte auch, wenn es in der Verordnung der Stadt Nürnberg heiße, dass die von den Anliegern zu streuende Sicherungsfläche die Gehbahn sei.

Diese Streupflicht entfällt, wenn das Streuen auf die Beseitigung der Glätte keinen Einfluss hat und somit sinnlos ist, beispielsweise bei andauerndem Schneefall oder ununterbrochenem, gefrierendem Sprühregen (OLG Hamm, VersR 1997, S. 68; AG Pankow-Weißensee, GE 1998, S. 49). Die Streupflicht des Vermieters beginnt mit dem Einsetzen des Tagesverkehrs bis zum Ende der allgemeinen Verkehrszeit einschließlich der Rückkehr von üblichen kulturellen Veranstaltungen. Die zeitlichen Begrenzungen der öffentlich-rechtlichen Wegereinigungspflichten wirken sich auf die zivilrechtliche Verpflichtung nicht aus (OLG Hamburg, Urteil vom 16. Juli 1990, Az: 4 U 102/90). Der Mieter eines PKW-Stellplatzes hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Winterdienst des Vermieters, wenn ihm aufgrund der örtlichen Verhältnisse zuge-

mutet werden kann, auf winterliche Glätte zu achten und etwaige Gefahren auf einer kurzen Strecke (bis zur geräumten öffentlichen Zuwegung) zu meistern (OLG Düsseldorf, NZM 2008, S. 928). Nach Auffassung des LG Berlin besteht ohne besondere Vereinbarung keine Streupflicht des Vermieters für Garagenzufahrten in den frühen Morgenstunden (hier: 5.00 Uhr, LG Berlin, GE 2001, S. 1.468).

Zur Beweislastverteilung bei Ansprüchen aus Verletzung der Streupflicht hat der BGH im Beschluss vom 7. Juni 2005 (GE 2006, S. 1.546) Folgendes entschieden: Stützt ein Geschädigter seinen Anspruch auf eine Verletzung der Streupflicht des Eigentümers, obliegt dem Geschädigten die Beweislast. Bei einem Streit darüber, ob die zeitlichen Grenzen der Streupflicht beachtet sind, hat der Geschädigte darzutun, dass zur Zeit des Unfalls eine Streupflicht bestand. Berufte sich der in Anspruch genommene Grundstückseigentümer auf eine Ausnahmesituation, die zum Beispiel wegen eines anhaltenden starken Schneefalls ein Streuen mit abstumpfenden Mitteln zwecklos macht, trifft den Eigentümer die Beweislast dafür.

Mitverschulden des Geschädigten

Dem Geschädigten eines Glatteisunfalls kann eigenes Mitverschulden gemäß § 254 BGB entgegengehalten werden. Die Rechtsprechung beurteilt die Erfolgsaussichten eines solchen Einwandes danach, wie extrem und gefährlich die Witterung im Schadenszeitpunkt war. Sind Streumaßnahmen bei andauerndem gefrierenden Sprühregen nicht ohne Weiteres zwecklos, so begründet allein der Umstand, dass ein Fußgänger auf dem glatten Gehweg gestürzt ist, für sich noch kein Mitverschulden. Setzt sich ein Fußgänger aber auch einer von ihm erkannten totalen Glatteisgefahr auf dem Bürgersteig aus und verletzt er sich, so trägt er selbst gegenüber demjenigen Anlieger, der gebotswidrig unzureichend der Streupflicht nachgekommen ist, das überwiegende, ausschließliche Mitverschulden an der erlittenen Gesundheitsschädigung. In diesen Fällen extremer Witterungslage geht der Verletzte nach Auffassung der Rechtsprechung ein freiwilliges und erhebliches eigenes Risiko ein, für das er selbst einstehen muss (Horst, a. a. O.).

*Dr. Peter Hitpaß
Pressesprecher, VNW Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.*

LG Freiburg und Berlin

Verjährung des Rückforderungsanspruchs des Mieters bei Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen

Zu der Frage der Verjährung von Rückforderungsansprüchen des Mieters bei Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen hatte der BGH mit Urteil vom 27. Mai 2009 (Az. VIII ZR 302/07) entschieden, dass bei einer unwirksamen Endrenovierungsklausel im Mietvertrag der Vermieter einem Erstattungsanspruch ausgesetzt sein kann, wenn der Mieter im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Regelung vor dem Auszug Schönheitsreparaturen ausführt. Der Rückforderungsanspruch resultiert danach allein aus Bereicherungsrecht, nicht dagegen aus einem mietvertraglichen Anspruch auf Aufwendungsersatz oder Ansprüchen aus Geschäftsführung ohne Auftrag.

Die Frage, ob der Rückforderungsanspruch der kurzen Verjährung des § 548 BGB (sechs Monate nach Rückgabe der Wohnung) oder der längeren bereicherungsrechtlichen Verjährung von drei Jahren unterliegt, ließ der BGH jedoch offen. Unter anderem hatte das Amtsgericht Freiburg angenommen, dass die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 2 BGB anwendbar ist. Dies hat nunmehr das LG Freiburg in seinem Berufungsurteil vom 15. Juli 2010 (WuM 2010, S. 4880) bestätigt. § 548 Abs. 2 BGB umfasse, so das Gericht, nach seinem Wortlaut alle Aufwendungen des Mieters auf die Mietsache, nicht nur solche mit Fremdgeschäftswilligen, sondern auch bereicherungsrechtliche Ansprüche wegen einer aufgrund vermeintlicher Verpflichtung durchgeführten Endrenovierung. Dieser Bereicherungsanspruch unterliege damit zwar einer kürzeren Verjährung als der Anspruch auf Rückgewähr von Mietüberzahlungen, dies sei aber, obwohl es sich bei der Vornahme von Schönheitsreparaturen wirtschaftlich um Mietzinszahlung handle, gerechtfertigt im Hinblick auf den Rechtsgedanken des § 548 Abs. 2 BGB, weil hier eben der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung ein entscheidender

Gesichtspunkt sei. Nur bei Aufwendungsersatzansprüchen, die keinen Bezug zum Mietverhältnis mehr hätten, sondern nur zufällig parallel neben dem Vertragsverhältnis bestünden, sei der Anwendungsbereich des § 548 Abs. 2 BGB überschritten; ein solcher Fall liege hier nicht vor. Der Anwendung des § 548 Abs. 2 BGB auf den vorliegenden Fall steht auch nicht entgegen, dass der Rückforderungsanspruch auf diese Weise verjähren kann, ehe der Mieter sich seines Anspruchs überhaupt bewusst wird. Die Konsequenz, dass der Anspruch somit verjährt sein kann, ehe er vom Gläubiger überhaupt bemerkt wird, ist im Interesse der zügigen Herstellung von Rechtsklarheit hinzunehmen.

Das Landgericht Berlin kommt mit Urteil vom 2. Juli 2010 (Az. 65 S 365/09) zu dem Ergebnis, dass der Anspruch des Mieters auf Wertersatz für durchgeführte Schönheitsreparaturen in drei Jahren, und nicht innerhalb der kurzen Verjährungsfrist von sechs Monaten, verjährt. Der Anspruch sei, so das Gericht, nicht verjährt, da der bereicherungsrechtliche Rückgewähranspruch gemäß §§ 195, 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB in drei Jahren ab Kenntnis der den Anspruch begrün-

denden Umstände – hier der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel – verjährt. Die Dreijahresfrist war unstreitig nicht abgelaufen. Eine Anwendung des § 548 Abs. 2 BGB kam nach Auffassung des LG Berlin nicht in Betracht, da dessen Voraussetzungen nicht vorlagen. Die Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen aufgrund einer unerkannt unwirksamen Schönheitsreparaturklausel begründe gegebenenfalls einen bereicherungsrechtlichen Rückgewähranspruch, nicht aber Aufwendungsersatzansprüche im Sinne des § 548 Abs. 2 BGB, da dem Mieter jeder Fremdgeschäftswille fehle. Für eine analoge Anwendung des § 548 Abs. 2 BGB fehle es bereits an einer Vergleichbarkeit der Sachverhalte. Beim Rückgewähranspruch wegen rechtsgrundlos durchgeführter Schönheitsreparaturen handele es sich letztendlich um einen Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete, der ebenfalls den allgemeinen Verjährungsregelungen der §§ 195 BGB unterliege. Letztlich wird der BGH entscheiden (Az. VIII ZR 195/10).

RA Rainer Maaß, VNW
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Adressen für die Wohnungswirtschaft

Gesucht...

- Unternehmen, die sich auf die Wohnungswirtschaft spezialisiert haben
- Geschäftskontakte in Ihrer Nähe
- Überblick über eine Branche mit Bezug zur Wohnungswirtschaft

Hammonia-Verlag GmbH
Fachverlag der Wohnungswirtschaft
Tel.: 040 520103-39
www.dw-web.info

Gefunden ...

unter

www.dw-web.info/adressen

Klicken Sie rein und geben Sie Branche, Unternehmen oder Standort ein.

Hier finden Sie wichtige Kontaktdaten, Firmenporträts und Websites für Ihr Projekt!

Hammonia
Ein Unternehmen der Haufe Mediengruppe

BGH

Linksetzung kann Urheberrechte verletzen

Mit Urteil vom 29. April 2010 (Az. I ZR 39/08) hat der BGH entschieden, dass sich der Linksetzer einer Urheberrechtsverletzung schuldig macht, wenn ein fremder Hyperlink geeignet ist, entsprechende Sicherungsmaßnahmen des Rechteinhabers zur Zugriffsbeschränkung zu umgehen.

Grundsätzlich verstoße es nicht gegen das Urheberrecht, wenn man einen Link auf Inhalte fremder Webseiten setze, die urheberrechtlich geschützt seien. Denn derjenige, der seine Werke auf einer Homepage verfügbar halte, mache diese selbst öffentlich zugänglich. Anders sei es aber dann, wenn ein Berechtigter den Zugriff durch Dritte auf die Inhalte mit Hilfe von Schutzmaßnahmen ausdrücklich beschränkt. Wenn dann ein „Deep Link“ die gewollte Beschränkung praktisch aufhebt, sei dies als Verstoß gegen das Urheberrecht zu werten. Die Umgehung der Schutzmaßnahmen ermögliche eine Art des Zugangs, die vom Berechtigten so nicht beabsichtigt war.

In dem zu entscheidenden Fall hatte eine Onlineanbieterin kartografischen Materials, das dem Urheberrechtsschutz unterliegt, gegen ein Wohnungsunternehmen geklagt. Auf der Website der Onlineanbieterin ließen sich Stadtplanausschnitte abrufen: Nachdem ein Nutzer einen gewünschten

Ort auf der Hauptseite eingegeben hatte, erschien auf einer Unterseite der passende Kartenausschnitt. Kommerzielle oder dauerhafte Nutzer sollten gegen Zahlung einer Lizenzgebühr die Kartenausschnitte unmittelbar auf der betreffenden Unterseite abrufen können. Für Verbraucher sollte das Angebot kostenlos mittels einer Session-ID verfügbar sein. Diese ID wurde beim Aufruf der Hauptseite zugeteilt.

Das beklagte Wohnungsunternehmen eröffnete seinen Kunden die Möglichkeit, angebotene Mietwohnungen in einem Kartenausschnitt aufzurufen. Dazu wurden die Nutzer über einen Hyperlink direkt auf die Unterseiten der Onlineanbieterin geleitet, ohne dass sie vorab deren Hauptseite hätten aufrufen müssen. Die Umgehung erfolgte durch Einsetzen einer programmtechnischen Routine.

Die Klägerin sah sich dadurch in ihren Urheberrechten verletzt. Die vorinstanzlichen

Gerichte verneinten einen Rechtsverstoß mit der Begründung, dass eine rechtswidrige Umgehung nur dann vorläge, wenn die verwendete Schutzmaßnahme technisch wirksam sei.

Anmerkung: Das Urteil zeigt die Gefahren auf, die das Setzen eines Links mit sich bringt. In einer zuvor ergangenen Entscheidung hatte der BGH noch offengelassen, ob der Einsatz von Hyperlinks bei bestehenden Schutzmaßnahmen einen Urheberrechtsverstoß begründen könne. Diese Frage wurde nun eindeutig bejaht. Da bereits der nach außen erkennbare Wille des Rechteinhabers genügt, um eine Schutzmaßnahme anzunehmen, sollten Linksetzer die Ziele, zu denen sie verlinken wollen, stets zunächst daraufhin abklopfen, ob sie mit irgendwelchen Zugangsbeschränkungen kollidieren könnten.

*RA Rainer Maaß, VNW
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.*

BGH

Mietminderung setzt vorherige Mangelanzeige voraus

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 3. November 2010 entschieden – VIII ZR 330/09 –, dass der Mieter wegen eines Mangels der Wohnung, von dem der Vermieter keine Kenntnis hat, ein Zurückbehaltungsrecht erst an den Mieten geltend machen kann, die fällig werden, nachdem der Mieter dem Vermieter den Mangel angezeigt hat.

Die Mieter einer Wohnung in Berlin-Zehlendorf zahlten für die Monate April, Juni und Juli 2007 keine und für Mai 2007 lediglich einen Teil der Miete. Mit Schreiben vom 5. Juni 2007 erklärte der Vermieter die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Die Mieter widersprachen der Kündigung mit Schreiben vom 14. Juni 2007 unter Hinweis auf einen Schimmelpilzbefall in mehreren Zimmern.

Der Vermieter hat mit seiner Klage unter anderem Räumung und Herausgabe der Wohnung begehrt. Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben. Das Landgericht hat das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Räumungsklage abge-

wiesen. Es hat gemeint, die Mieter seien mit der Zahlung der Miete nicht in Verzug geraten, weil ihnen ungeachtet der unterbliebenen Anzeige des Schimmelpilzfalls ein Anspruch auf Beseitigung dieses Mangels zugestanden habe und sie sich auf ein daraus ergebendes Zurückbehaltungsrecht betreffend die Zahlung der Miete berufen könnten.

Die dagegen gerichtete Revision des Vermieters hatte Erfolg und führte zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Räumungsurteils. Der BGH hat entschieden, dass ein Zurückbehaltungsrecht der Mieter an Mietzahlungen, die sie für einen Zeitraum vor der Anzeige des – dem

Vermieter zuvor nicht bekannten – Schimmelpilzfalls der Wohnung schulden, nicht in Betracht kommt. Das Zurückbehaltungsrecht des § 320 BGB dient dazu, auf den Vermieter Druck zur Erfüllung der eigenen Verbindlichkeit auszuüben. Solange dem Vermieter ein Mangel nicht bekannt ist, kann das Zurückbehaltungsrecht die ihm zukommende Funktion, den Vermieter zur Mangelbeseitigung zu veranlassen, nicht erfüllen. Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters besteht daher erst an den nach der Anzeige des Mangels fällig werdenden Mieten.

*RA Rainer Maaß, VNW
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.*

FACHWISSEN MANAGEMENT

UNTERNEHMENSFÜHRUNG



Effizienzgedanken rücken zunehmend in den Fokus der Entscheider. Unter dem Aspekt der Kundenorientierung stehen die Immobilienverwalter verglichen mit anderen Dienstleistungsbranchen bezüglich Kosten-, Qualitäts- und Zeitmanagement noch am Anfang.

Der seit vielen Jahren praktisch und theoretisch mit der Materie vertraute Autor zeigt in seinem Werk auf, was der Immobilienverwalter aus fortschrittlicheren Branchen für sein operatives und strategisches Geschäft übernehmen kann. Anhand anwendungsorientierter Managementkonzepte steht dabei die Prozessoptimierung im Vordergrund der Betrachtung. Die Umsetzung von ständigen Verbesserungskonzepten, Qualitätsmanagement und vor allem einem effizienten Dokumentenmanagement soll helfen, das vorhandene Optimierungspotenzial von weit mehr als 30% in der Immobilienverwaltung zu nutzen.

Alexander Haas

Prozessoptimierung und Dokumentenmanagement in der Immobilienverwaltung

1. Auflage 2010, 186 Seiten, Softcover

ISBN-Nr. 978-3-87292-307-3

€ 29,80 (zzgl. Versandkosten)

EINFACH BESTELLEN!

E-Mail: immobilien-service@haufe-lexware.com

Fax: 0180 50 50 441

Tel.: 0180 55 55 691*

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

Versandkostenfrei
bestellen auf
www.immo-medienwelt.de

Hammonia

Ein Unternehmen der Haufe Mediengruppe

Dachziegelwerke Nelskamp GmbH

Optisch ein normales Dach – technisch eine Solarheizung

Kaum sichtbar, aber energieeffizient – die Solardachpfannen (SDP) von Nelskamp für ein neues Solarheiz-System. Die Kollektoren sind optisch der Finkenberger Pfanne angepasst und versorgen das Haus ganzjährig mit Warmwasser und Heizwärme. Sie bilden mit der Wärmepumpe das System und fügen sich harmonisch ins Dachbild ein. Das Solarheiz-System arbeitet unabhängig von Öl und Gas. Es erzeugt also auch dann Wärme, wenn die Sonne nicht scheint. Alle Kollektoren werden kontinuierlich von einer Sole-Lösung

durchströmt. Sie sichern mit der Wärmepumpe rund um die Uhr die Wärmeversorgung. Mit ihrer matten Oberfläche unterstützen die Solardachpfannen eine besonders effektive Absorption und damit den hohen Wirkungsgrad der Anlage. Die gewonnene Energie fließt zur Wärmepumpe, dort wird sie umgewandelt, das Wärmeniveau gegebenenfalls angehoben und dann einem Speicher zugeführt. Hier teilt sich das System: Ein Kreislauf speist den Brauchwassertank, ein zweiter versorgt bei Bedarf die Heizung. www.nelskamp.de



Solardachpfannen werden (fast) wie herkömmliche Dachsteine verborgen. Das Leitungsnetz ist in der Unterkonstruktion verborgen.

Quelle: Nelskamp

Maico Elektroapparate-Fabrik GmbH

Komfortable Be- und Entlüftung mit Energiespareffekt

Die zentralen Raumluftgeräte WR 300 und WR 400 mit Wärmerückgewinnung der Maico Elektroapparate-Fabrik GmbH sorgen zuverlässig dafür, dass Gerüche, Feuchtigkeit und verbrauchte Luft aus Küche, Bad und WC abgesaugt und Zuluft Räume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer permanent mit frischer Luft versorgt werden. Die Geräte bieten einen Wärmerückgewinnungsgrad von über 90 Prozent. Die in der Abluft vorhandene Wärme wird effektiv weitergenutzt und auf die frische Zuluft übertragen. Weiter verfügen die Raumluftsysteme WR 300 und 400 über besonders energiesparende

Gleichstrommotoren. Vier Lüftungsstufen ermöglichen ein bedarfsorientiertes Lüften im Intensivbetrieb, bei normalem Tagesbedarf, nachts und bei Abwesenheit der Bewohner. In der serienmäßigen Ausstattung beinhaltet Pollenfilter verhindern das Eindringen von Pollen und Feinstaub in die Raumluft. Das Innengehäuse und die Kondensatwanne lassen sich einfach reinigen. Auch der Filterwechsel lässt sich sauber durchführen, da die Filter waagrecht angebracht sind und so beim Austausch kein Schmutz ins Gerät fallen kann.

www.maico-ventilatoren.com

Buderus/Bosch Thermotechnik

Lüftungsgerät als „Passivhaus geeignete Komponente“

Die kontrollierte Wohnungslüftung gehört zur Standard-Anlagentechnik in Passiv- und Niedrigenergiehäusern und trägt wesentlich zu einem guten Raumklima, dem Schutz der Bausubstanz und zur Minimierung der Lüftungswärmeverluste bei. Bei der Wahl des passenden Wohnungslüftungsgerätes kommt es auf dessen Eignung für diese Gebäude an. Deshalb stellte das Passivhaus-Institut Darmstadt die entsprechenden Komponenten auf den Prüfstand und untersuchte diese nach einem standardisierten Verfahren. Geprüft und mit dem Zertifikat als „Passivhaus geeignete Komponente –

Wärmerückgewinnungsgerät“ ausgezeichnet wurde das Wohnungslüftungsgerät Logavent HRV31 von Buderus, einer Marke von Bosch Thermotechnik. Untersucht wurden die Bereiche Behaglichkeit, Effizienz bei Wärmerückgewinnung und Stromverbrauch, Dichtigkeit und Dämmung, Abgleich und Regelbarkeit, Schallschutz sowie Raumlufthygiene und Frostschutz. So sorgt das Gerät für eine hygienisch einwandfreie Qualität der Zuluft und unterschreitet die zulässigen Kennwerte für die Effizienz des elektrischen Energieeinsatzes und des Schallschutzes deutlich. www.buderus.de

Schöck Balkonsysteme GmbH

Seitliche Stützen tragen die neuen Balkone

Wo Stahlbeton-Balkone an den Bestand angebracht werden sollen, bietet sich das „Schöck Balkonsystem“ an. Ein spezielles Verbindungsmodul, das die Balkone kraftschlüssig mit der Altsubstanz verbindet, er-

möglicht das statisch sichere Anbringen. Die Balkonplatten werden dabei in das Verbindungsmodul eingehängt und seitlich von zwei Stützen getragen. Durch die Integration der bewährten Isokorb-Technologie gewährleistet es die thermische Entkoppelung der Bauteile vom Altbestand und reduziert damit den Wärmeabfluss aus dem warmen Innenraum nach außen. Die Energiebilanz des Gebäudes und der Wohnkomfort der Bewohner werden somit deutlich verbessert. Ein zusätzlicher Vorteil: Das Verbindungselement schaut nach Fertigstellung der Dämmmaßnahmen nur noch dezent aus der Fassade heraus.



Als Systemlösung für die Bestandsmodernisierung entwickelte Balkone.

Quelle: Schöck Balkonsysteme GmbH

www.schoeck.de

Käuferle GmbH & Co. KG

Kipptor „NA perfekt“ – neue platzsparende Variante

Die Käuferle GmbH & Co. KG präsentiert die Weiterentwicklung des bewährten nicht-ausschwenkenden Sammelgaragentores „NA perfekt“. In noch platzsparenderer Form bietet die neue, ab 2011 erhältliche Variante des Kipptors Architekten, Planern und Bauherren mehr Freiraum bei der Planung und Gestaltung von Garagen. Durch die Führung der Torunterkante in einer in die Torzarge integrierten, vertikalen Laufschiene entfällt beim Kipptor „NA perfekt“ der

sonst übliche Schwenkradius vor dem Tor. Auch der seitliche Sturz ist mit 120 mm minimal. Daher eignet sich das nichtausschwenkende Tor optimal für Umgebungen mit begrenzten Platzverhältnissen. Durch die neuartige Konstruktion des Torflügels wird nun auch der Schwenkradius im Innenbereich der Garage deutlich verringert. Kraftfahrzeuge im Innenbereich können in Zukunft noch näher am geschlossenen Tor anhalten.

www.kaeuferle.de



Nicht ausschwenkbares Kipptor vom Typ „NA perfekt“.

Quelle: Käuferle GmbH & Co. KG

Interpane

iplus 3LS: Neues Superwarmglas als Energiespender

Fenster mit modernem Dreifach-Wärmedämmglas gehören bei der energetischen Gebäudesanierung inzwischen zum Standard, denn sie dämmen beinahe so effektiv wie eine massive Wand – jedoch mit zwei entscheidenden Vorteilen: Sie lassen wertvolle passive Sonnenenergiegewinne und Licht ins Haus. Das neue „Superwarmglas“ iplus 3LS von Interpane produziert hohe solare Energiegewinne in der Heizperiode und in der Übergangszeit und erzielt strahlungstechnische Spitzenwerte: der Ge-

samtenergiedurchlassgrad (g-Wert) wurde auf 63 Prozent gesteigert, die Lichtdurchlässigkeit (tL) auf 74 Prozent. Die wärmende Sonnenstrahlung passiert das Glas relativ ungehindert, der „Rückweg“ für die Heizwärme ist hingegen weitgehend versperrt. So bleibt die Temperatur auf der raumseitigen Glasoberfläche selbst im kalten Winter stets nahe der Raumtemperatur, außerdem entfällt der bei einer Zweifachverglasung oft auftretende „Kälteschleier“ in Fensternähe.

www.interpane.com

WILO SE

Heizungsmodernisierung gegen steigende Strompreise

Mit einer überschaubaren Investition lässt sich der Stromverbrauch schnell und nachhaltig senken: Die „kleine Heizungsmodernisierung“, also das Austauschen einer alten unregulierten Pumpe gegen eine Hocheffizienzpumpe, bringt der Heizungsinstallateur in rund einer Stunde ohne Dreck und Lärm über die Bühne. Ab dann lassen sich die jährlichen Stromkosten für den Betrieb der Heizungspumpe um über 90 Prozent senken. Ein echtes Sparwunder ist dabei die „Wilo-Stratos PICO“ des Dortmunder Pumpenherstellers WILO SE. Der TÜV SÜD hat ihr einen Verbrauchswert von nur noch 46,5 kWh im Jahr für ein typisches Einfamilienhaus nach dem Standard-Messverfahren

des Europump Commitments zertifiziert. Damit verbraucht sie nur halb so viel Strom wie nach der aktuell besten Energieeffizienzklasse A gefordert und ist sparsamer als jede andere A-Klasse-Pumpe.

www.wilo.de



Die Hocheffizienzpumpe „Wilo-Stratos PICO“ verbraucht nur halb so viel Strom wie nach der aktuell besten Energieeffizienzklasse A gefordert.

Quelle: WILO SE, Dortmund

GIG Technologie & Gebäudemanagement GmbH

Energie.Konzept 2.0 – 40 Prozent Energiekosteneinsparung

Mit dem „Energie.Konzept 2.0“ bietet das Facility Management Unternehmen GIG seinen Kunden ein Konzept zur Steigerung der Energieeffizienz mit den Mitteln der Gebäudeleittechnik. Nutzer sparen auf Basis dieser Technologie bis zu 40 Prozent der Energiekosten. Kern des Systems ist ein skalierbares Energiedaten-Management, das den Energieverbrauch transparent macht und Einsparpotenziale aufzeigt. Das System geht über die übliche Zählerdatenerfassung hinaus. Es macht die Verbrauchserfas-

sung zeitnah auswertbar. Mit der integrierten Alarmfunktion und der lokalen Visualisierung von Verbrauchsspitzen ermöglicht die Energieeffizienzlösung eine gezielte Steuerung des Verbrauchs und eine wirkungsvolle Beeinflussung von auftretenden Spitzen. Zudem ist das Energiedaten-Management-System flexibel und modular einsetzbar. Es ist für alle Einsatzgebiete geeignet.

www.gig24.com

Für diese Texte sind die Anbieter selbst verantwortlich.

IIR Deutschland

4. IIR Jahrestagung: Green Building Summit 2011

Die 4. IIR Jahrestagung – das unabhängige Branchentreffen mit Blick in die Zukunft – findet am **21. und 22. Februar 2011** in Hamburg statt und steht unter dem Titel „Green Building Summit 2011“. Fachkundige Referenten berichten aus verschiedenen Blickwinkeln, außerdem werden praxisnahe Vorträge von Investoren, Projektentwicklern und Nutzern sowie aus Sicht der Bundesministerien angeboten. In einer Podiumsdiskussion geht es um die Frage „Was kostet Nachhaltigkeit tatsächlich?“, während sich einer der Round Tables mit dem „Spannungsfeld Denkmalschutz und Energieeffizienz“ beschäftigen wird. Ein Workshop zum Thema „Green Building – Gestalten im rechtlichen Rahmen“ ist im Anschluss an die Veranstaltung am 23. Februar 2010 geplant und separat buchbar.

Weitere Infos: IIR Deutschland, Sonja Meyer, Telefon: 0211 96863539.

meravis

Geschäftsführung erweitert

Zum 1. Januar 2011 erweiterte die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH aus Hannover ihre Geschäftsführung. **Ralf Traupe** verantwortet als COO zukünftig das operative Geschäft des Bestandsmanagements und steuert die gesamten technischen Prozesse. Der studierte Betriebswirt und Bauingenieur rückte nach fünf Jahren bei meravis in die Geschäftsführung auf. Vorsitzender der Geschäftsführung (CEO) wurde der bisherige alleinige Geschäftsführer **Matthias Herter**.

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Wechsel in der Geschäftsführung

Nach 35 Jahren Engagement für die Berliner Immobilienwirtschaft ist **Michael Niestroj** zum 30. November 2010 aus der STADTUND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH ausgeschieden und in den wohlverdienten Ruhestand gegangen. Mit ihm verlässt ein „Urgestein“ der Berliner Immobilienwirtschaft das Unternehmen: Drei Jahrzehnte war er in leitenden Positionen für die STADT UND LAND tätig, in den letzten zehn Jahren als

deren Geschäftsführer. Seine Handschrift tragen vor allem die Kundennähe und die Mieterorientierung, die Fusion mit der Wohnungsbaugesellschaft Trepow und die Zusammenführung der WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH mit der STADT UND LAND. Mitte November 2010 wurde **Michael Niestroj** mit der Goldenen Ehrennadel des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für besondere Verdienste um die Wohnungswirtschaft ausgezeichnet. Die Geschicke der STADT UND LAND lenkt neben **Jürgen Marx**, der bereits seit drei Jahren für das Portfoliomanagement und Rechnungswesen, das Finanz- und Grundstückswesen sowie für die Informations- und Kommunikationstechnik zuständig ist, **Ingo Malter**, der für die Mieterbetreuung und Bestandsbewirtschaftung, die Technik sowie das Personal Verantwortung trägt.

GEWOBA

Dr. Volker Riebel ausgeschieden

Zum 31. Dezember 2010 legte **Dr. Volker Riebel** sein Amt als Vorstandsvorsitzender der GEWOBA nieder. Interimistisch hat das Vorstandsmitglied

Manfred Sydow die Aufgaben des Vorstandsvorsitzenden in den Unternehmensbereichen Immobiliendienstleistungen, Technik-Planung-Bau, Personalmanagement und den Abteilungen Unternehmenskommunikation, Unternehmensentwicklung/Controlling, Prozessmanagement/IT sowie Marketing und Servicemanagement übernommen.

Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.

Neuer Vorstand

Die Mitglieder des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. wählten im November 2010 einen neuen Vorstand, der nun gebildet wird von der Vorstandsvorsitzenden **Petra Böhme** (Altonaer Spar- und Bauverein eG), ihrer Stellvertreterin **Kristina Weigel** (Walddorfer Wohnungsbaugenossenschaft eG) und **Frank Seeger** (Baugenossenschaft der Buchdrucker eG). Mit dem Vorstandswechsel hat sich auch der Sitz

des Arbeitskreises geändert, der nun in der Steilshooper Straße 94 in 22035 Hamburg zu finden ist.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Neue weibliche Doppelspitze ab 1. April 2011

Die Berliner HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH erhält zum 1. April 2011 eine neue Geschäftsführung: **Stefanie Frensch** – derzeit Partnerin bei Ernst & Young Real Estate GmbH – übernimmt die Geschäftsführung für den Bereich Immobilien, während der bisherigen Prokuristin bei der Flughafen Berlin Schönefeld GmbH, **Sophia Eltrop**, die kaufmännische Geschäftsführung übertragen wird. Die Aufsichtsratsvorsitzende, **Monika Kuban**, hat die Verträge bereits im Dezember unterzeichnet. „Erstmalig ist damit in der kommunalen Berliner Wohnungswirtschaft die Führung komplett weiblich“, heißt es in einer Presseinfo der HOWOGE.

GEWOBAG trauert um Dr. Knut Gustafsson

Der Vorstand und die Mitarbeiter der GEWOBAG trauern um den Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Knut Gustafsson, der in der Nacht zum 7. Dezember 2010 nach kurzer, schwerer Krankheit verstarb.

Bereits seit Juli 2004 begleitete Dr. Knut Gustafsson die Geschicke des Berliner Wohnungsunternehmens. Sein Tod ist ein großer Verlust für die GEWOBAG. Er galt als geschätzter Sachkenner: Mit Weitblick und einem ausgeprägten Interesse an wohnungswirtschaftlichen und sozialen Themen hat er die Entwicklung des Unternehmens nachhaltig geprägt.

„Wir sind tief betroffen, denn wir verlieren mit Dr. Gustafsson einen langjährigen Freund unseres Hauses. Unser Mitgefühl gilt gleichzeitig seiner Familie und Angehörigen. Dr. Gustafsson hat sich für die GEWOBAG herausragend engagiert; wir werden ihn auch als Menschen in bester Erinnerung behalten“, so die Vorstandsmitglieder Hendrik Jellema und Markus Terboven.

Die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Staatssekretärin Maria Krautzberger, wird bis auf Weiteres die Funktion von Dr. Knut Gustafsson übernehmen.

Krimi zum Nürburgring-Skandal



Nach monatelangen Vorbereitungen, die der 73-jährige Autor zu seinen „intensivsten Recherchen“ zählt, habe er die „Nürburgpapiere“ in nur sieben Wochen geschrieben. Der ehemalige Stern-Reporter setzte seine schrägen Kultfiguren wieder einmal in die konkrete Eifel-Kulisse und diesmal in einen aktuellen 400-Millionen-Euro-Skandal: Am Nürburgring wurden Berater beauftragt, die Gesellschaft für Beratungen mit anderen Beratern zu beraten, ein 15.000 Quadratmeter

großer Freizeitpark entstand, inzwischen ermittelt die Staatsanwaltschaft zwischenzeitlich gegen Nürburgring-Hauptgeschäftsführer und Ex-Finanzminister. Klug und gut, spannend geschrieben – mit allem, was zu einem guten Krimi gehört.

Jaques Berndorf. Die Nürburgpapiere. Kriminalroman aus der Eifel. KBV. 9,95 Euro.



DW STELLENMARKT

Wir sind ein Wohnungsunternehmen im Märkischen Kreis (Sauerland) mit einem Bestand von ca. 2.400 Wohnungen. Im Rahmen der Nachfolgeregelung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt, spätestens zum 1.12.2011 einen hauptamtlichen, alleinigen

Vorstand (m/w)

Sie übernehmen die strategische und operative Leitung des Unternehmens. Wir erwarten eine engagierte und in der Wohnungswirtschaft versierte Persönlichkeit.

Wir sind ein modernes kundenorientiertes Wohnungsunternehmen mit Schwerpunkten in der Bestandsbewirtschaftung einschl. Modernisierung sowie die Ausrichtung der Gesellschaft auf die Anforderungen des Wohnungsmarktes.

Wir suchen eine qualifizierte, überzeugungsstarke Persönlichkeit, die ergebnisorientiert arbeitet und die Fähigkeit besitzt, ein engagiertes Mitarbeiterteam zu führen und zu motivieren. Sie sollten eine Ausbildung in der Wohnungswirtschaft und/oder ein wirtschaftswissenschaftliches/wohnungswirtschaftliches Studium absolviert haben. Sie verfügen über mehrjährige Berufserfahrung im Management, umfassende wohnungs- und betriebswirtschaftliche Kenntnisse sowie technisches Verständnis.

Bitte senden Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und frühestmöglichem Eintrittstermin bis zum 15.2.2011 an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Hans Möhling, Postfach 11 10, 58741 Altena, der



Post vom Institut für Genossenschaftswesen



Zweimal jährlich erscheint der Newsletter des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster (IFG), herausgegeben von der Veranstalterin gut besuchter Symposien zum Thema Wohnungsbaugenossenschaften: Professorin Dr. Theresia Theurl. Der Newsletter bietet einen Mix von Informationen über Doktorarbeiten und Forschungsprojekte, Berichte über Veranstaltungen und Vorträge, stellt Publikationen des IFG vor und neues vom Büchermarkt. Der Newsletter

2/2010 enthält Beiträge zur viel diskutierten Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften und Genossenschaftsbanken, zum Institutsschwerpunkt Kooperationen, über Stiftungsnetzwerke und Geldanlagen. Der auf den ersten Blick unscheinbar wirkende, aber gehaltvolle Newsletter ist in Printform über das Institut zu beziehen oder auch online abrufbar unter www.ifg-muenster.de

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



Die ESS-Gruppe ist einer der führenden Anbieter von Software und Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft. Zur Verstärkung unseres Teams in der Geschäftsstelle Hamburg suchen wir kurzfristig

Berater (m/w)

Sie werden Aufgaben rund um die Implementierung innovativer Lösungen bei unseren Kunden übernehmen. Hierzu gehören Projektarbeit, laufende Anwendungsberatung, Prozess- und Organisationsberatung sowie die Durchführung von Trainings und Präsentationen.

Wir wünschen uns von Ihnen

- eine wohnungswirtschaftliche Ausbildung mit Berufserfahrung oder mehrjährige Erfahrung als Berater in der Wohnungswirtschaft
- Erfahrungsschwerpunkte in der Finanz-, Anlagen- und Darlehensbuchhaltung und/oder der Instandhaltung
- Grundkenntnisse im Projektmanagement
- Freude am Umgang mit unseren Kunden und an der stetigen Weiterentwicklung der eigenen Kompetenzen
- Teamfähigkeit, Ausdauer, Zielorientierung, Eigenverantwortung
- idealerweise Kenntnisse unserer ERP-Lösung wowi c/s
- Reisebereitschaft – hauptsächlich im norddeutschen Raum

Wir bieten Ihnen

- Mitarbeit in einem etablierten und zugleich dynamischen, innovativen Unternehmen
- einen spannenden Arbeitsplatz, den Sie für sich erobern und ausbauen können

Bitte senden Sie Ihre Bewerbung mit Ihrem Gehaltswunsch und dem frühesten Eintrittsdatum an bewerbung@ess-ag.de.

www.ess-ag.de





Unsere Auftraggeberin ist die 2009 gegründete Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG in Berlin-Kreuzberg. Ziel der Genossenschaft ist die Bebauung und

anschließende Verwaltung der Wohnungs- und Gewerbeeinheiten auf dem Baufeld Möckernkiez des Gleisdreieck-Parks. Derzeit beschäftigt die Genossenschaft neben 3 Vorständen 4 Mitarbeiter.

Zur aktiven Unterstützung des strukturellen Aufbaus des kaufmännischen Bereichs der Genossenschaft sowie dessen anschließende Leitung ist zum frühestmöglichen Zeitpunkt die Position des

Kaufmännischen Leiters (m/w)

zu besetzen.

Ihre Aufgaben:

Sie gestalten aktiv den Aufbau der Genossenschaft im kaufmännischen Bereich mit. Sie sind neben weiteren Aufgaben zuständig für die Errichtung und Durchführung der Bau- und Finanzbuchhaltung. Die Organisation und Umsetzung der Unternehmens- und Finanzplanung, des Controllings sowie der Darlehensverwaltung obliegt vollständig Ihrer Leitung.

Sie begleiten die Genossenschaft bei der Auswahl und Implementierung eines wohnungswirtschaftlichen ERP-Systems. Neben strategischen Aufgaben und Führungstätigkeiten ist auch das Wahrnehmen operativer Tätigkeiten von Relevanz.

Unsere Auftraggeberin erwartet:

Ein erfolgreich abgeschlossenes kaufmännisches (Fach-) Hochschulstudium, wünschenswert mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung. Sie verfügen über eine mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung, vorzugsweise in der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft. Erfahrungen im Aufbau von kaufmännischen Unternehmensbereichen sowie im Projektmanagement sind von Vorteil.

Eine hohe Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken und den Zielen unserer Auftraggeberin, unternehmerisches Denken und Handeln, Verantwortungsbewusstsein, Eigeninitiative und eine hohe Leistungsbereitschaft zeichnen Sie darüber hinaus aus.

Ihre Arbeitsweise ist geprägt durch analytisches Denken und strukturiertes Handeln. Sie beweisen im Umgang mit allen beteiligten Akteuren ein hohes Maß an sozialer Kompetenz, Teamfähigkeit sowie Verhandlungsgeschick.

Unsere Auftraggeberin bietet Ihnen eine Entwicklungsperspektive in einer herausfordernden Position mit außergewöhnlich hohem Gestaltungsspielraum.

Haben Sie Interesse an dieser verantwortungsvollen Aufgabe, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihrem frühestmöglichen Eintrittsdatum sowie der Angabe der Ausschreibungsquelle

bis zum **31. Januar 2011**
an Frau Saskia Scheffler,
Schornsteinfegergasse 13,
14482 Potsdam oder per E-Mail an:
bewerbungen@domusconsult.de



Berufschance für kreative, vertriebsstarke Persönlichkeit

Unsere Genossenschaft stellt ihren Mitgliedern modernen und bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung und bewirtschaftet gemeinsam mit dem Tochterunternehmen einen Wohnungsbestand von mehr als 3000 Einheiten. Unser Geschäftsgebiet befindet sich in schöner Lage im Sauerland und eignet sich durch die Nähe zum Ruhrgebiet hervorragend als Wohnort. Für die kunden- und vertriebsorientierte Entwicklung unserer Vermietungsabteilung suchen wir Sie als zusätzlichen

„Vertriebsprofi / Vermieter/in“

Die Vermietung, das Neukundengeschäft sowie die Verwaltung unseres Wohnungsbestandes sind Ihre zentralen Aufgaben. Im Team hoch motivierter Kollegen und in einem sich dynamisch ändernden Unternehmensumfeld finden Sie einen krisensicheren Arbeitsplatz. Diese anspruchsvolle Aufgabe bedingt folgenden Anforderungsprofil:

- Qualifizierte Aus- und Weiterbildung in der Wohnungswirtschaft
- Nachweislich mehrjährige praktische Erfahrung in der kundenorientierten Vermietung
- Erfolgs- und teamorientiert sowie durchsetzungsstark
- Kenntnisse in der branchenspezifischen Software (GES) sowie im Umgang mit Microsoft-Office-Produkten

Wenn Ihnen diese Aufgabe zusagt, so bewerben Sie sich bitte kurzfristig mit aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung / Angabe eines möglichen Eintrittstermins.



Gemeinn. Wohnungsgenossenschaft
im Hönnetal eG, Geschäftsführung,
Lendringer Platz 1, 58710 Menden
www.gewoge-menden.de



Die Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft e.G. ist ein renommiertes Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit Sitz in Halle (Saale). Mit 18 Mitarbeitern verwaltet die Genossenschaft 2900 Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Gemäß Jahresabschluss 2009 erwirtschaftete das Unternehmen ca. 11 Mio. Euro bei einer Bilanzsumme von rund 71 Mio. Euro.

Wir suchen zum 01. Januar 2012 eine fachlich wie menschlich überzeugende Persönlichkeit als

Geschäftsführenden kaufmännischen Vorstand (m/w)

zur Fortsetzung der vielseitigen, erfolgreichen und verantwortungsvollen Aufgaben der Unternehmensführung.

Als kaufmännischer Vorstand sind Sie verantwortlich für den kaufmännischen Bereich einschließlich Bilanzerstellung sowie Weiterentwicklung und Pflege unseres Wohnungsbestandes inklusive der Initiierung und Überwachung von Bau- und Sanierungsvorhaben. In unserer Idealvorstellung bringen Sie ein erfolgreich abgeschlossenes Hochschulstudium Betriebswirtschaft möglichst mit immobilienwirtschaftlichen Bezug, gutes technisches Verständnis und fundierte Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft mit. Ebenso wichtige Voraussetzung sind Erfahrungen in der Bilanzerstellung. Sie verstehen sich als Führungskraft, die über Ziele führt und motiviert, innovativ denkt und handelt und eine offene Kommunikation pflegt. Soziale Kompetenz, Entscheidungsfreude und Verhandlungsstärke runden ihre Persönlichkeit ab.

Wenn Sie mit dieser unternehmerischen Herausforderung Ihre beruflichen Ziele verwirklichen wollen, möchten wir Sie gern kennenlernen. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Kontaktaufnahme ist für uns selbstverständlich.

Ihre schriftliche Bewerbung mit Angaben zu Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte bis zum 28.02.2011 an: Aufsichtsratsvorsitzender Wolfgang Albrecht, Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft e.G. Telemannstraße 1, 06122 Halle (Saale).

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Dortmund mbH

Als Tochtergesellschaft der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Dortmund eG (Vermietungsgenossenschaft) verwalten wir im Rahmen der Geschäftsbesorgung u. a. deren Immobilienbestand mit rd. 1.500 Wohnungen.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.10.2011 eine qualifizierte Persönlichkeit mit der Perspektive der Bestellung zum/zur

hauptamtlichen Geschäftsführer/in

die gemeinsam mit zwei nebenamtlichen Kollegen die Führung beider Unternehmen übernimmt. Nach angemessener Einarbeitungszeit ist die Bestellung zum/zur Geschäftsführer/in verbunden mit der Bestellung zum Vorstandsmitglied der Genossenschaft vorgesehen.

Wir erwarten Berufserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (wirtschaftswissenschaftliches Studium und/oder Fachausbildung) mit fundierten Kenntnissen im Finanz- und Rechnungswesen sowie Bilanzsicherheit.

Hohes Engagement, Belastbarkeit, Verantwortungsbewusstsein und teamorientiertes Führungsverhalten sowie Verständnis für bautechnische Zusammenhänge werden vorausgesetzt. Es wird erwartet, dass Sie Ihren Wohnsitz in Dortmund oder in der näheren Umgebung nehmen.

Wenn Sie interessiert sind, senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe der Gehaltsvorstellungen bis zum 10.02.2011 an den **Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Rechtsanwalt Joachim Pohlmann, c/o Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Dortmund mbH, Neuer Graben 96, 44137 Dortmund.**

Sie möchten sich beruflich verändern?

Machen Sie die Unternehmen auf sich aufmerksam in DW Print & Web! Stellengesuche kosten nur **50 Prozent** des Anzeigenpreises!

www.dw-web.info/stellenmarkt

Hammondia

Anzeigenschluss Stellenanzeigen

➔ für Februar 2011: **16.01.2011** ➔

BEKANNTMACHUNGEN

Mitteilung gemäß § 52 Abs. 2 GmbH-Gesetz Änderung im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft

Herr Landesdirektor Harry K. Voigtsberger ist zum 15.07.2010 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Frau Erste Landesrätin Renate Hötte wurde zum 25.11.2010 neu in den Aufsichtsrat berufen.

Rheinische Beamten-Baugesellschaft mbH
Gebrüder-Coblenz-Straße 14
50679 Köln

Thomas Schmidt
– Geschäftsführer –

Die **GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid** ist ein erfolgreiches und leistungsstarkes kommunales Wohnungsunternehmen mit einem eigenen und verwalteten Bestand von rd. 7.200 Einheiten in Remscheid und Umgebung. Wir sehen uns als Dienstleister mit hoher Kundenorientierung, der die Bestandspflege und -verwaltung sowie den Wohnungsneubau zu seinen Kernbereichen zählt.



Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen Mitarbeiter (m/w) in Vollzeit für den Bereich

FINANZIERUNG / MIETANPASSUNG

Zu Ihren Aufgaben zählen u. a.:

- Prüfung, Berechnung und Durchführung von Mietanpassungen
- Erstellung und Aktualisierung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Verwaltung von Freistellungen und Ausgleichszahlungen
- Kaufpreisfindung und Vermarktung von Bestandsimmobilien bei Mieterprivatisierungen
- Unterstützung der Abteilungsleitung im Tagesgeschäft

Ihr Profil:

- Erfolgreich abgeschlossene Ausbildung zur/m Immobilienkauffrau/-mann
- Sichere Anwendung des MS-Office-Pakets (Office 2007) und der GES
- Kommunikationsfähigkeit
- Hohes Maß an Engagement und Belastbarkeit
- Teamplayer mit sozialer Kompetenz

Wenn Sie sich in dieser anspruchsvollen und ausbaufähigen Tätigkeit wieder finden, dann senden Sie bitte Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe des möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 15. Februar 2011 an die Personalabteilung der GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, Hochstraße 1/3, 42853 Remscheid.

Sieben Genossenschaften vernetzen sich



Ausbilden im Verbund: Auszubildende und Vorstände von drei beteiligten Genossenschaften.

Quelle: Kreisbaugenossenschaft Nürtingen

Gemeinsam ist man stärker – der Grund, weshalb sich sieben Genossenschaften im Landkreis Esslingen vernetzt haben. Das kleinste Unternehmen hat weniger als 150, das größte mehr als 3.000 Wohnungen. Aus einem kollegialen Erfahrungsaustausch beim monatlichen Business-Lunch haben

Themen können sich aus Aktualitätsgründen ändern – die DW-Redaktion bittet um Ihr Verständnis.

sich inzwischen konkrete Kooperationen entwickelt. Es gibt gemeinsame Marktanalysen, Öffentlichkeitsarbeit und sogar eine Verbundausbildung. Einmal im Jahr trifft man sich zu einem Workshop zur Präsentation der Unternehmenszahlen.

Intelligente Antwort auf den Ökostrom-Boom

Fast acht Millionen Euro hat der schwedische Energiekonzern Vattenfall in seine neue Wärmewarte in Berlin investiert. Von hier wird die Wärmeversorgung für eine Million Wohnungen in Berlin gesteuert, das Netz aus zehn Berliner Heizkraftwerken ist das größte westeuropäische Wärmenetz. Seit Oktober 2010 steuert die neue Wärmewarte auch das erste virtuelle Kraftwerk Deutschlands. Das Projekt ist Teil der langfristigen Ausrichtung des Energiekonzerns auf weniger CO₂-Ausstoß und der Integration von mehr erneuerbaren Energien.

Seniorenwohnungen richtig vermarkten

Senior will niemand sein, aber barrierearme Wohnungen mit Komfort sind gefragt, auch von Familien mit kleinen Kindern. Die häufig geäußerte These, dass sich ältere Menschen Seniorenwohnungen verweigern, weil sie nicht zu dieser Zielgruppe gehören möchten, scheint die Praxis nicht zu bestätigen. Die Ausrichtung auf ältere Menschen kann sogar ein Erfolgsrezept für den Leerstandsabbau sein. Aber: Angebot und Ausstattung müssen stimmen und die Zielgruppe möchte richtig angesprochen werden.

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Niederlassung Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg Registergericht Freiburg, HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungen GmbH, Sitz Freiburg, USt-IdNr. DE812398835

REDAKTION

Kommisarischer Chefredakteur:

Olaf Berger
berger@hammonia.de

Redakteurin:

Stefanie Kühn, zurzeit in Elternzeit;

Redaktion:

Silke Schlüter
schlueter@hammonia.de;
Svenja Poßcker
possecker@hammonia.de

Kolumnisten:

Wolfgang Jäger, Letty Reimerink, Sven Rudolph, Kay Schorsch

Korrespondent:

Christian Hunziker
Autoren: Diane Baumann; Stefanie Biermann; Frank Ebler; Hannes B. Erhardt; Michaela Gnann; Pia Grund-Ludwig; Jürgen Göddecke-Stellmann; Karsten Goldt; Dr. Katharina Heineck; Dr. Peter Hitzpaß; Gregor Jekel; Gregor Kaluza; Erika Kröber; RA Rainer Maaß; Dr. Özgür Öner; Reinhold Ostendorf; Ralf Radschun; RA Dagmar Reiß-Fechter; Gerhard Renner; Sabine Richter; Tanja Peters; Anke Pieper; Helga Sandl; Dirk Sievers; Christian Symalla; Silke Thole; Antje Walther

Produktion:

Wolfgang Boge

Redaktionsanschrift:

DW Die Wohnungswirtschaft
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Telefon: 040 520103-20/23
Telefax: 040 520103-12
redaktion@hammonia.de
www.dw-web.info

© Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

Partner in Österreich:

Robert Koch, Wohnen Plus
A-1010 Wien, Singerstraße 8/10

Partner in der Schweiz:

Verlag wohnen
Daniel Krucker
Bucheggstraße 109, Postfach,
CH-8042 Zürich

ANZEIGEN

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 37

Gesamtanzeigenleitung:

Heike Tiedemann
Telefon: 040 520103-39
Telefax: 040 520103-14
tiedemann@hammonia.de

Anzeigenberatung:

Ute Specht
Telefon: 040 520103-24
Telefax: 040 520103-14
specht@hammonia.de

ABONENTENSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung:

Tel.: 0180 5050169*
Fax: 0180 5050441*
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de
*0,14 € / Min. aus dem deutschen Festnetz, max. 0,42 € / Min. mobil. Ein Service von dtms.

Bezugspreise:

Jahresabonnement 105,00 Euro, Einzelnummer 13,50 Euro, einschließlich 7 Prozent Mehrwertsteuer, Ausland inkl. Versandkosten 145,00 Euro jährlich. Abbonementskündigungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab Januar 2011).

Mitglieder des BFW Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. erhalten „Die Wohnungswirtschaft“ und „Wohnungseigentum“ im Rahmen ihres Mitgliedschaftsabos.

Erscheinungsweise:

monatlich
Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.
Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH, Wiesenstraße 11
57537 Wissen / Sieg

E-Mail: druckhaus@rewi.de
www.rewi.de, PEFC/04-31-0829
ISSN 0939-625X

DW-Online-Archiv:

Das aktuelle Passwort ab Mitte Januar lautet:

Fassade

RECHTSTHEMEN FÜR SIE IN DER AKTUELLEN WE

Thema des Monats

4 Haftungsfalle: Abweichend geregelte Zuständigkeit eines Landgerichts in WEG-Verfahren

Wohnungseigentumsrecht

- 7 Balkonbau als Modernisierungsmaßnahme nach dem WEG
- 8 BGH 44/09 und die Folgen für den Erwerber
- 9 Wohngeldprozess gegen die werdenden Eigentümer
- 10 Zum Herausgabeanspruch bei bestehendem Sondernutzungsrecht und dessen Unverjährbarkeit

Mietrecht

- 15 Parkettversiegelung und Außenanstrich sind keine Schönheitsreparaturen
- 16 Feststellungsklage wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Vertragsrecht

- 20 Kündigung des Verwaltervertrags; wichtiger Grund?

Maklerrecht

- 21 Keine Mitverpflichtung des Ehegatten bei Abschluss eines Maklervertrages

Verwalter menschlich

- 23 Dein Chef, das (un-)bekannte Wesen ...!



TASCHENBUCH FÜR DEN WOHNUNGSWIRT 2011



Aus dem Inhalt:

Marketing von Problemimmobilien · Zeitgemäße Ansätze einer neuen Unternehmenskultur · Forderungsverkäufe – professionelle Vorbereitung der Wohnungsunternehmen auf den Ernstfall · Wohnungsunternehmen als attraktive Arbeitgeber · Leerstands-Management durch Zwischennutzung · Ganzheitlicher Managementansatz für die Wohnungswirtschaft · Moderne Mitarbeiterführung · Ganzheitliches Immobilien-Portfolio-Management · Maßgeblichkeit der Handelsbilanz für die Steuerbilanz nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz · Neue Urteile und Weiterentwicklung des WEG · Aktuelle Rechtsprechung insbesondere des BGH zum Mietrecht · Trends in der wohnungswirtschaftlichen IT · Baukultur und Klimaschutz: Zur Lage in Europa und in der Dritten Welt · Nachträgliche Dämmung oberster Geschossdecken nach EnEV – Technische, ordnungsrechtliche und mietrechtliche Aspekte · Energieeinsparpotenziale bei Bestandsgebäuden – zwischen Bedarfsberechnung und Verbrauchswerten · „Wird die Außenwand überschätzt?“

EINFACH BESTELLEN!

E-Mail: immobilien-service@haufe-lexware.com

Fax: **0180 50 50 441**

Tel.: **0180 55 55 691***

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

**Versandkostenfrei
bestellen auf
www.immo-medienwz.it.de**

Jedes Jahr aktuell!

Seit 60 Jahren erscheint im Hammonia-Verlag Jahr für Jahr das Taschenbuch für den Wohnungswirt. In einer Auflage von über 5.000 Exemplaren werden die Entscheider in den Wohnungs- und Immobilienunternehmen angesprochen. Auch nach 60 Jahren erfreut sich dieses Taschenbuch trotz elektronischer Medien großer Beliebtheit.

Namhafte Autoren aus Wissenschaft, Politik, Verbände und Wohnungswirtschaft verfassen jedes Jahr rund 30 Fachartikel zu den verschiedensten Themen aus der gesamten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Auch dieses Jahr ist ein umfangreiches Adressverzeichnis von Dienstleistern, Lieferanten und allen Kontakten zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft enthalten.

Taschenbuch für den Wohnungswirt 2011

448 Seiten mit umfangreichem Tabellenteil, Flexicover

Bestell-Nr. 20012011

€ 14,80

Sie können das Taschenbuch für den Wohnungswirt ab 100 Exemplaren auch mit Ihrem individuellen Umschlag bestellen.

Gerne beraten wir Sie hierzu!



Hammonia
Ein Unternehmen der Haufe Mediengruppe

„BEI IMMONET.DE HABEN MEINE IMMOBILIEN DIE BESTE LAGE.“

EFFIZIENTER VERMARKTEN MIT IMMONET.DE.



Heidi Dick-Bässler
Dick-Bässler Immobilien



Wir sind gern für Sie da:
unter 040-347 288 31 oder
vertrieb@immonet.de.

immonet.de
schneller besser wohnen