



STÄDTEBAU

# Ørestad – Kopenhagens jüngster Stadtteil

THEMA DES MONATS

**Armut und Segregation**

Soziale Spaltung der Städte

GEBÄUDE UND TECHNIK

**Haustechnik**

Wärmepumpe mit Solartechnik

MANAGEMENT

**Bestandsentwicklung**

Investitionen ins Quartier lenken

# NA KLAR, SIND WIR AUF DEM HOLZWEG

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



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

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

# „Innovationsfokus Wohnungswirtschaft“

EDITORIAL

Das Messejahr 2012 beginnt gleich mit einer Auflage der DEUBAU, die sich deutlich in Richtung Wohnungswirtschaft entwickelt hat. Erstmals sind die Verbände der Wohnungswirtschaft für diesen Event zusammen in der Halle 5 beim „Treffpunkt der Wohnungswirtschaft“. Dabei sind der VdW Rheinland Westfalen, der BFW NRW und der IVD NRW auf einem über 120 Quadratmeter großen Informationsstand. Mit von der Partie ist auch das EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum und direkt nebenan finden Sie den Stand der DW Die Wohnungswirtschaft (Halle 5, Stand 126).

Erstmals wird auf der DEUBAU der „Innovationspreis Wohnungswirtschaft 2012“ verliehen. Ausgezeichnet werden mit dem Award innovative Bauprodukte, -elemente und -systeme, die speziell auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft ausgelegt sind. Der Innovationspreis basiert auf dem Ansatz, Bauprozesse in ihrer Gesamtheit zu verschlanken. Der dazu entwickelte Innovationskatalog liegt dieser Ausgabe als Informations- und Orientierungsinstrument bei.

## **Verleihung Bauherrenpreis**

Zu dem von der Arbeitsgruppe Kooperation des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages (DST) in Zusammenarbeit mit dem Bund Deutscher Landschafts-Architekten BDLA und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz ausgelobten Doppelwettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis 2011/2012 wurden 190 Projekte mit mehr als 11.000 fertig gestellten Wohnungen eingereicht. Die Preisverleihung zum Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2011 findet am 10. Januar 2012 auf der DEUBAU statt. Die Preisverleihung zum Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2011 findet dann im Februar auf der bautec in Berlin statt. Leser Sie auf den Seiten 54 und 55 mehr über die Preisträger in der Kategorie Neubau.

## **Exklusive Messerundgänge**

Auch zu dieser Messe bieten wir wieder unseren Abonnenten professionelle Messerundgänge an. Pro Rundgang werden zirka sieben bis neun Aussteller besucht. Die Teilnahme an den Rundgängen ist kostenlos, Treffpunkt ist die Halle 5, Stand Nr. 229 am „Innovationsparcours Wohnungswirtschaft“. Anmeldung per E-Mail unter: [d.buss@baudialog-online.de](mailto:d.buss@baudialog-online.de).

## **Kongress in Hamburg – Energie: nachhaltig!**

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist heute von Gegensätzen geprägt: Leerstand trotz Wohnungsnachfrage, Wachstum geht Hand in Hand mit Schrumpfung einher, Sanierung gelingt parallel zum Abriss, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit? Auf diesem Kongress am 18. Januar 2012 im IBA Dock in Hamburg werden relevante Tendenzen aufgegriffen, die für den Wohnungsmarkt in Hamburg Impulsgeber sind. Da die DW Kooperationspartner dieser Veranstaltung ist, haben wir für Abonnenten der DW wieder eine verringerte Teilnehmergebühr vereinbart. Mehr unter [www.bauking.de/profiseminare/wohnbau-hamburg](http://www.bauking.de/profiseminare/wohnbau-hamburg)



## **Informationen in eigener Sache**

Mit dieser Ausgabe der DW erhalten Sie die Ausgabe Dezember 2011/Januar 2012. Wir wollen damit den Erscheinungstermin wieder vor den Monat ziehen, der auf dem Titelbild steht.

Leider lässt sich in diesem Jahr eine Abonnementpreiserhöhung nicht verhindern. Mit dem GdW abgestimmt, erhöhen wir ab 2012 auf 118 Euro pro Jahr. Dafür erhalten die Abonnenten auch in 2012 den Energy Guide und den Software Guide. Die Rechtsprechung steht Ihnen ja bereits seit Herbst mit einem deutlich umfassenderen Angebot zur Verfügung und auch den wöchentlichen Newsletter möchte ich Ihnen ans Herz legen. Schon angemeldet? Wenn nicht, hier noch einmal die Internetseite: [www.haufe.de/immobilien/newsletter](http://www.haufe.de/immobilien/newsletter).

In diesem Sinne bis nächstes Jahr  
Ihre

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

## DREI FRAGEN AN ...



Quelle: Walddörfer WG

**Ulrich Stallmann** ist in Braunschweig geboren und aufgewachsen, seit 1978 in der Wohnungswirtschaft und seit 1992 Vorstandsvorsitzender der Wald-

dörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG, Hamburg. Ulrich Stallmann ist Mitglied des Vorstandes der Markt- und Initiator der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. und des GdW-Verbandsrates.

### Gar nicht einverstanden bin ich ...

*... damit, dass Bauen ein so schwieriges Geschäft geworden ist. Neubauprojekte werden regelmäßig mit viel Polemik skandalisiert. Wer heute neu baut, wird argwöhnisch beäugt und häufig wegen vermeintlicher Schädigungen von Umwelt oder Stadtbild kriminalisiert. Was wir stattdessen brauchen, ist ein gesellschaftlicher Konsens im Hinblick auf ein angemessenes, zeitgemäßes Wohnungsangebot, welches ohne Neubaupraktiken nun einmal nicht realisiert werden kann. Dass hier auf Aspekte von Ökologie und Ästhetik ebenso Rücksicht genommen werden muss wie auf die Belange von Quartieren und Nachbarschaften, steht außer Frage.*

### Ich bin sehr damit einverstanden ...

*... dass das Leben in Genossenschaften durch das Internationale Jahr der Genossenschaften 2012 in den Mittelpunkt des Interesses gerückt wird. Ich freue mich auf vielfältige Aktionen, Publikationen und Aktivitäten in allen Regionen unseres Landes und auf einen gemeinsamen Erfolg aller deutschen Wohnungsbaugenossenschaften.*

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

*... wird der demografische Wandel für einschneidende Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten sorgen. Wir werden uns vielerorts mit einer überwiegend älteren und einkommensschwächeren Kundschaft zu beschäftigen haben. Es wird Zeit, sich mit grundsätzlichen Überlegungen und einer guten Strategie darauf einzustellen.*

Die Antworten notierte Bärbel Wegner, Hamburg



Quelle: Jens Lindhe

Zum Titel:

*In Kopenhagen entsteht der neue Stadtteil Ørestad – Dänemarks größtes Stadtentwicklungsgebiet mit Wohnungen für bis zu 20.000 Menschen. Das markanteste Gebäude ist das „8 House“, ein monumentales elfgeschossiges Gebäude mit 475 Wohnungen.. Seite 25*

## Städtebau

Im Jahr 2004 startete das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West, um den städtebaulichen Anpassungsbedarf an den demografischen und ökonomischen Strukturwandel zu unterstützen und die durch Funktionsverluste und Leerstände hervorgerufenen Probleme zu bewältigen. Es ist ebenso wie das seit 2001 laufende Programm Stadtumbau Ost als Bund-Länder-Förderprogramm angelegt. In Berlin diskutierten Fachleute über die Erfolge des Programms und über die Ergebnisse der jetzt erfolgten Evaluierung. Die zentrale Forderungen: Das Programm Stadtumbau West muss bis mindestens 2019 auf hohem Förderniveau weitergeführt werden und sollte zumindest vorläufig nicht mit dem Programm Stadtumbau Ost zusammengeführt werden. Mehr über den Kongress und die Stellungnahmen des GdW zu den Evaluationsergebnissen lesen Sie ab Seite 22.

12 / 11  
1 / 12

# INHALT

## EDITORIAL

1 „Innovationsfocus Wohnungswirtschaft“

## 4 MELDUNGEN TEIL I

## THEMA DES MONATS ARMUT UND SEGREGATION

- 6 Verteilungsfragen: Es geht um Politik  
**Gespaltene Stadt – solidarische Stadt?**
- 8 Vom Zusammenhang von Politik, Ökonomie und Armutsentwicklung  
**Soziale Spaltung der Städte – Wohnungswirtschaft am Scheideweg?**
- 12 Interview mit Prof. Dr. Jens S. Dangschat, Stadtsoziologe an der TU Wien  
**„Armut ist Resultat eines billigend in Kauf genommenen Polarisierungsprozesses“**
- 14 Bürgerstiftungen  
**Bürgerschaftliches Engagement darf kein Ersatz für staatliche Leistungen sein**

## WOHNUNGSPOLITIK

- 16 GdW Verbandstag 2011 in Berlin  
**„Die Politik muss auf die Qualität der Städte achten“**

## STÄDTEBAU

- 18 Energieeffizienz und Stadt(teil)bezug  
**Herausforderung und Chance**
- 22 Kongress Stadtumbau West  
**„Das Programm gibt uns die Werkzeuge, um an unserer Zukunft zu arbeiten“**
- 24 Forderungen der Wohnungswirtschaft  
**Evaluation des Programms „Stadtumbau West“**
- 25 Europa-Kolumne  
**Ørestad – Kopenhagens jüngster Stadtteil**

## WOHNUNGSMARKT

- 26 GWG Halle-Neustadt  
**Demografie-Management – Angebote für die Generation 60plus**

## 28 MELDUNGEN TEIL II



## Gebäude und Technik

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht vor enormen Herausforderungen. Wie können diese Herausforderungen gemeistert werden, ohne Unternehmen und Mieter wirtschaftlich zu überfordern? Welche innovativen Produkte und Baustysteme gibt es, um diese Aufgaben zu erfüllen? Zu diesen zentralen Fragen sollen in Essen auf der DEUBAU Antworten gegeben werden. Im Rahmen

des „Innovationsfocus Wohnungswirtschaft“ wird ein Informationspaket angeboten, das den Besuchern aus der Wohnungswirtschaft einen Überblick über die für sie interessante Produkte und Ausstellungsthemen ermöglicht. Zudem liegt dieser Ausgabe als Orientierung für den Messebesuch ein Innovationskatalog bei. **Seite 58**

## Betriebskosten aktuell

In der aktuellen Ausgabe geht es um die zum 1. November 2011 in Kraft getretenen Novelle der Trinkwasserverordnung. Bekannt ist, dass die Gesundheitsämter mit der Überprüfung der Einhaltung der Vorschriften und der Untersuchungsergebnisse überfordert sein werden, die zugelassenen Laborkapazitäten zu gering sind, bei den Wohnungsunternehmen hoher personeller und organisatorischer Aufwand entsteht und die Betriebskosten für die Mieter weiter steigen. Der Bund will voraussichtlich mit einer Novelle der Novelle erreichen, dass der vorgesehene Jahres-Turnus für die Überprüfung von Trinkwasseranlagen auf ein Mal in drei Jahren verlängert wird. Mehr zu dem Thema lesen Sie ab **Seite 62** und in der Ausgabe Betriebskosten aktuell ab **Seite 64**.



## MANAGEMENT

- 32 Bilanz- und Steuerwissen  
**Neuerung bei der Dividendenbesteuerung von Genossenschaften ab 2012**
- 34 Auszubildende und Führungskräfte im Dialog  
**Wir machen Unternehmen – erster BBU/BBA-Karrieretag**
- 36 Akademische Abschlüsse in der Wohnungswirtschaft  
**Lernen „on the job“ reicht nicht mehr aus**
- 38 Kunst am Bau und im Wohnumfeld  
**Das Projekt „Skulptouren“ als Marketingtool**
- 40 Kundenbindungsanalysen als Baustein strategischer Bestandsentwicklung  
**Investitionen gezielt in Quartiere lenken**
- 42 WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH  
**Vertriebsorientierung – Vermietung nach Maß**

## UNTERNEHMEN

- 44 Eurhonet-Hauptversammlung in München  
**„Voneinander lernen“ auf europäischer Ebene**
- 46 Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH  
**Kundencenter wird Infopunkt**

## GEBÄUDE UND TECHNIK

- 48 Informationsprogramm rund um die DEUBAU 2012 in Essen (10. bis 14. Januar 2012)  
**Treffpunkt Wohnungswirtschaft: Innovationskatalog und Kontaktkarten**
- 51 Messejahr 2012
- 52 Innovative Projekte im Wohnungsneubau  
**Die Preisträger des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2012 stehen fest**
- 54 Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG  
**Kombinationen aus Wärmepumpe und Solar decken auch gehobene Wärmeansprüche ab**
- 56 Energiemanagementlösungen in Wohngebäuden  
**Europäisches Projekt für mehr Effizienz und Kosteneinsparungen**
- 58 Neue Töne auf der 4. VDI-Fachtagung Solartermie  
**Keine Angst mehr vor Rendite**
- 60 Generationsübergreifendes Wohnen  
**Modernisiertes Laubenganghaus aus den 1960er Jahren**
- 61 Schneefangsysteme  
**Wirksamer Schutz vor Dachlawinen**

- 62 Neue Trinkwasserverordnung  
**Erweiterte Pflichten für die Wohnungswirtschaft**
- 63 TrinkwV 2011: Hoffnung auf entschärfte Vorschriften  
**Prüfintervall soll verlängert werden**
- 64 Betriebskosten aktuell

## RECHT

- 69 Mietrecht
- 71 WEG-Recht

## 73 PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

## 74 BÜCHER

## 75 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

## 75 PERSONEN

## 80 VORSCHAU / IMPRESSUM

**DW**

DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

**ONLINE-ARCHIV**

Haufe Hammonia

## Online-Archiv der DW

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

**Mietvertrag**

Energetische Stadtsanierung

## Neues KfW-Förderprogramm

**Mit dem neuen** KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ sollen Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur insbesondere zur Wärmeversorgung im Quartier entwickelt und umgesetzt werden. Zu diesen Quartieren zählen insbesondere die Gebiete der Städtebauförderung. Für 2012 stehen für das KfW-Förderprogramm 92 Millionen Euro aus dem Sondervermögen „Energie- und Klimafonds“ zur Verfügung. Die Kommunen erhalten Zuschüsse für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte. Das Programm bezuschusst auch Kosten für einen Sanierungsmanager, der die Erarbeitung und Umsetzung

der Konzepte begleitet und koordiniert. Die Initiative zur Erstellung der Sanierungskonzepte kann auch von Stadtwerken, Wohnungsgesellschaften und Wohnungseigentümern oder Eigentümerstandortgemeinschaften ausgehen, die eine energetische Aufwertung ihres Quartiers anstreben. Die Konzeptförderung ist die erste Stufe des neuen Programms. Das Programm wird im kommenden Jahr um die Förderung investiver Maßnahmen erweitert und startet in Abstimmung mit den Ländern mit bis zu fünf Pilotprojekten je Bundesland. Ein Aufruf zur Teilnahme erfolgt über das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

GdW

## Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2011/2012

**Mit den** „Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2011/2012“ legt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bereits die zehnte Ausgabe der Reihe vor. Grundlagen der Berichterstattung sind seit Beginn des Erscheinens eigene umfassende Basisdaten aus der vom GdW bundesweit vertretenen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die relevanten Ergebnisse der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends. Ein Blick zurück auf die vergangenen zehn Jahre verdeutlicht, dass die Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland vor großen Herausforderungen stehen: Die demografische Entwicklung, die zunehmende soziale Spreizung der Gesellschaft, die Anforderungen an Klimaschutz- und Energieeffizienz sowie die

wachsende Pluralität der Lebensstile und Vielfalt der Wohnkonzepte sind vier große Trends, die die Wohnungsunternehmen aktiv mitgestalten und prägen. Das Wohnen der Zukunft wird damit vielfältiger. Die Veröffentlichung kostet 35 Euro und kann bestellt werden unter [www.immo-medienwelt.de](http://www.immo-medienwelt.de), ISBN 978-3-648-02615-1



BSI begrüßt Beschlüsse zur Städtebauförderung

## 2012 erneut 455 Millionen Euro für den Städtebau

**„Die in der** Haushaltsbereinigungssitzung des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages beschlossene Aufstockung der Städtebauförderung um 45 Millionen Euro ist ein positives Signal für die Städte und die Wohnungswirtschaft in Deutschland“, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des GdW. Damit stelle der Bund 2012 – wie im laufenden Jahr – immerhin wieder 455 Millionen Euro zur Verfügung. Der jetzt vorgesehene Betrag sei ein Schritt in die richtige Richtung, dennoch liege die Summe weiter deutlich unter dem eigentlich notwendigen Niveau von mindestens 535 Millionen Euro – diese Summe wurde 2010 zur Verfügung gestellt. „Jetzt kommt es darauf an, dass diese Echternacher Springprozedion – zwei Schritte zurück und einen vor – nicht im nächsten

Jahr von Neuem beginnt, sondern wie von Bauminister Ramsauer angekündigt, der Haushaltsentwurf für 2013 gleich mit einer akzeptablen Ausstattung des Programms startet“, so Gedaschko. Eine bittere Pille für die Wohnungswirtschaft sei jedoch, dass ausschließlich beim Programm Soziale Stadt keine Möglichkeit besteht, Städtebaumittel zugunsten dieses Programms umzuverteilen.

Scharfe Kritik übte der BSI-Vorsitzende an der Tatsache, dass für das Programm „Altersgerecht Umbauen“ keinerlei neue Mittel mehr zur Verfügung stehen. Angesichts der großen Herausforderungen im Bereich der energetischen Sanierung forderte der BSI-Vorsitzende den Vermittlungsausschuss auf, sich bei seiner nächsten Beratung auf ein Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden zu einigen.

Förderung von altersgerechtem Umbau

## Programm läuft aus eigenen KfW-Mitteln weiter

**Die KfW Bankengruppe** führt die Förderung von altersgerechtem Umbau 2012 mit eigenen Mitteln fort. Das Förderprogramm wurde im April 2009 mit Mitteln des Bauministeriums eingeführt. Seit Programmstart sind in Deutschland bereits mehr als 60.000 Wohnungen oder Einfamilienhäuser mithilfe der KfW-Förderung barrierearm umgebaut worden. „Die deutsche Gesellschaft altert immer schneller. Allerdings sind wir bei Weitem noch nicht ausreichend auf die demografischen Herausforderungen eingestellt. Daher freuen wir uns, dass wir

den altersgerechten Umbau weiter fördern können. Wir planen außerdem, die Fördervoraussetzungen im kommenden Jahr zu vereinfachen, um einen weiteren Modernisierungsanreiz zu schaffen“, sagt Dr. Axel Nawrath, Vorstandsmitglied der KfW Bankengruppe. „Ein barrierearmes Wohnumfeld hilft aber nicht nur Menschen mit altersbedingt eingeschränkter Mobilität oder Behinderungen, sondern auch Familien mit Kindern. Die Förderung kann unabhängig vom Alter oder einer körperlichen Einschränkung beantragt werden.“

## „Kundengewinnung und Kundenbindung im Internet“

**Kundengewinnung** und -bindung sind das A und O – gerade auch für die Wohnungswirtschaft. Längst nutzt sie hierzu auch das Internet. Kleine wie große Wohnungsunternehmen unterhalten Webseiten – als Visitenkarte, Informationsplattform, zur Bewerbung von Wohnungsangeboten oder zur Schärfung des Unternehmensprofils. „Das ist doch alles selbstverständlich“, mag man denken. Tatsächlich? Deshalb steht die Internetpräsenz der Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) im Mittelpunkt des BBU-Wettbewerbs 2012. Wie nutzen die Wohnungsunternehmen ihre Webpräsenz für ihre Selbstdarstellung, Kundenbindung, Neukundengewinnung oder Unternehmensentwicklung? Ist sie Teil einer integrier-

ten Kommunikationsstrategie, welche Ziele werden mit der Seite verfolgt, wie werden diese Ziele gestalterisch umgesetzt? Ausgezeichnet werden die Gewinner des BBU-Wettbewerbs 2012 auf den BBU-Tagen in Bad Saarow, die vom 5. bis 7. März 2012 in Bad Saarow unter dem Motto „Erfolgsfaktor Kundenorientierung“ und mit dem Schwerpunkt Social Media stattfinden. Den Vorsitz der fünfköpfigen Wettbewerbsjury hat Prof. Dr. Jörg Erpenbach inne, Prodekan Marketing Management an der BiTS Business and Information Technology School gGmbH, Iserlohn. Die Bewerbungsunterlagen sowie Informationen zum Programm gibt es unter [www.bbu.de](http://www.bbu.de) in der Rubrik „BBU-Tag 2012“. Für Fragen steht beim BBU Dr. David Eberhart (030 89781118) zur Verfügung.

Baden-Württemberg

## WEGs sollen Zugriff auf KfW-Mittel erhalten

**Wohnungseigentümergeinschaften** (WEG) in Baden-Württemberg sollen Zugriff auf KfW-Mittel erhalten. Die Landesregierung beschloss ein allgemein zugängliches Durchleitungsangebot bei der baden-württembergischen Staatsbank für so genannte Verbandsfinanzierungen. Das ermöglicht WEGs den Zugang zu den Finanzierungsangeboten der KfW für energetische Sanierungen oder den behindertengerechten Umbau. „Baden-Württemberg ist das erste Flächenland, in dem WEGs künftig die Modernisierung ihrer Gebäude mit vergünstigten Darlehen finan-

zieren können“, sagt Jens-Ulrich Kießling, Präsident des IVD-Bundesverbandes. Der IVD begrüße den Beschluss der grünen Landesregierung. Bislang war es für WEGs schwierig, KfW-Darlehen zu erhalten. Denn nicht die Gemeinschaft als Ganzes, sondern allenfalls ihre einzelnen Mitglieder können Kredite grundbuchlich absichern. Der dadurch entstehende Verwaltungsaufwand hat sich in der Vergangenheit meist als unüberwindbare Hürde für WEG-Kredite erwiesen. Derzeit werden im baden-württembergischen Wirtschaftsministerium noch die Details erarbeitet.

Kolumne Wohnungsmarkt

## Lust auf Stadt?

Bis vor wenigen Jahren galt Wohnen in den inneren Bereichen unserer Städte als wenig attraktiv. Qualitativ unzureichende Wohnungsangebote, hohe Umweltbelastungen, und zu geringe Freiflächen ließen innenstadtnahes Wohnen wenig anziehend erscheinen. Jetzt wird das anders. Attraktive innenstadtnahe Standorte sind wieder gefragt, ablesbar an überdurchschnittlichen Mietsteigerungen bei der Neuvermietung. Fragt man die Nachfrager, so wird „ein Arbeitsplatz in Fußweg- oder Radentfernung“, „eine Kita in der Nähe“, „nach der Arbeit noch einmal für einen Espresso nach draußen“ gewünscht. Nach meiner Überzeugung ein neuer Trend, der sich in der Zukunft noch verstärken wird: Sieben Argumente und Hypothesen:

**1:** Wohnen in den Zentren ist attraktiver geworden, weil die Revitalisierung der Innenstädte erfolgreich war. Flächen für innenstadtnahes Wohnen sind umgewidmet, Wohnungen und Wohnumfeld verbessert worden.

**2:** Alle Welt spricht von der Wissensökonomie als Wachstumsfaktor für Städte. Wenn eine solche neue dienstleistungsorientierte ökonomische Basis aufgebaut werden soll, die sich auf intellektuelle Arbeit, Kreativität, soziale Interaktion und auf verstärkte Vernetzung stützt, wird räumliche Nähe zu einem Produktivitätsvorteil.

**3:** Mit steigenden Energiepreisen spielen die Mobilitätskosten von Standorten in den Metropolen eine immer größere Rolle. Je stärker die Kosten steigen, um so mehr verschlechtern sich die Standortbedingungen stadtferner Gebiete mit geringerer Dichte.

**4:** Mit dem Mobilitätskostenproblem in engem Zusammenhang steht der immer höhere Anteil von Dopperverdienern in den Familienhaushalten. Die Kosten für Fahrten zu den Arbeits-, Betreuungs- und Ausbildungsstandorten und zu Freizeittorten nehmen zu. Zentrale arbeitsplatznahe Standorte sind erheblich kostengünstiger.

**5:** Die Arbeitsorganisation verändert sich. Ein zunehmender Anteil befristeter Beschäftigung, längere Arbeitszeiten und ein unregelmäßiger Arbeitsrhythmus zwingen insbesondere die Höherqualifizierten zu einer flexiblen Alltagsorganisation. Stadtnahe urbane Standorte werden den veränderten Zeitökonomien von Berufstätigen eher gerecht.

**6:** In der Zukunft werden immer mehr Neunachfrager aus Migrantenfamilien stammen. Diese Gruppen bevorzugen innenstadtnahe Standorte. Sie fragen Mietwohnungen nach, finden in den Städten einen attraktiveren Arbeitsmarkt vor und nutzen die bereits bestehenden Netzwerke.

**7:** Auch die Senioren zieht es in die Städte: früher wechselte kaum einer noch die Wohnung. Nach aktuellen Befragungen ist das anders. Manch einer wünscht sich einen stadtnäheren Standort, mit der Chance, auf den PKW verzichten zu können.

Insgesamt ist also eine „Lust auf Stadt“ wahrscheinlich. Für Anbieter also gute Möglichkeiten für attraktive Wohnangebote in innenstadtnahen Gebieten. Dazu sind zwar mittelfristig erhebliche Investitionen notwendig, diese dürften sich aber lohnen.

*Dr. Bernd Leutner  
F+B GmbH*

Verteilungsfragen: Es geht um Politik

# Gespaltene Stadt – solidarische Stadt?

Die deutsche Gesellschaft ist von sozialer Ungleichheit geprägt. Eine Studie der Organisation für Wirtschaftliche Entwicklung und Zusammenarbeit (OECD) – so ging es Anfang Dezember durch die Medien – kommt zu dem Ergebnis, die Einkommenskluft zwischen Arm und Reich wachse stark. Die Gesellschaft driftet auseinander. Nicht dass das neu wäre. Die Polarisierung der Gesellschaft ist seit langem Realität. Was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft? Beginnt ein Wechsel der Perspektive? Wird die soziale Frage wieder gestellt – und ihre räumlichen Dimensionen debattiert? Ein Blick auf die Stadt, die Wohnungswirtschaft und die Politik.

Der Grund für die wachsende Kluft zwischen Arm und Reich sei die Entwicklung der Einkommen, so die OECD: Gutverdiener verdienen immer mehr und Geringverdiener immer weniger. Die Einkommensschere öffne sich stetig mehr, weil schlecht bezahlte Jobs im Niedriglohnsektor zunehmen, fortwährend mehr Menschen mit Teilzeitarbeitsplätzen vorliebnehmen müssen oder mangelnde Betreuungsmöglichkeiten für Kinder insbesondere die Erwerbssituation von Alleinerziehenden und Familien mit Kindern beeinflussen. Die sich auch in ökonomischen Boomzeiten verfestigende (Langzeit-)Arbeitslosigkeit hängt zudem bestimmte Gruppen ab. Ist die Teilhabe am Arbeitsmarkt ein Gradmesser, ist angesichts anhaltender Arbeitslosigkeit ein erheblicher Teil der Bevölkerung sozial ausgegrenzt.

Was kümmert das die Wohnungswirtschaft? Einkommenshöhen beeinflussen die Mietzahlungsfähigkeit. Die in Städten zunehmenden Demonstrationen gegen „Mietenwahnsinn“ oder „drohende“ Gentrifizierung sind ein Ausdruck davon.

## Veränderte Realitäten

Politisch und planerisch folgte die Stadt- und Quartiersentwicklung bisher dem Leitbild sozial (und ethnisch) gemischter Viertel. In vielen Städten und Stadtteilen sieht die Realität jedoch anders aus: Soziale Ungleichheit bildet sich entlang der Merkmale soziale Lage, Lebensstil, Herkunft, Ethnie und Alter räumlich ab. Man kann dies je nach Perspektive als Ausdifferenzierung der Wohnbevölkerung oder Segregation beschreiben. Soziale Gruppen waren

jedoch nie gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Soziale Disparitäten prägten die Stadtentwicklung. Erst Wirtschaftswachstum und Sozialpolitik der Nachkriegszeit bedingten eine stark sozialintegrative Phase. Dem Leitbild „Mischung“ folgend wird mitunter immer noch eine bloße Aufwertung von Orten oder die Vertreibung störender Gruppen betrieben, die allenfalls dazu führt, dass soziale Probleme in den Statistiken nicht mehr messbar sind. Eine Behebung von Armutursachen oder individuellen Folgen erfolgt dabei jedoch selten.

Armut und soziale Ausgrenzung konzentrieren sich heute aber vor allem in benachteiligten Stadtteilen. Dabei führt die Kumulation sozialer Problemlagen, ethnischer und sozialer Segregation sowie Stigmatisierungen zu verstärkten, negativen



Kinderspielprojekt im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Quartiersmanagements Dortmund-Scharnhorst, das mit dem Preis Soziale Stadt 2010 ausgezeichnet wurde.

Quelle: Preis Soziale Stadt 2010



Ortseffekten, die aus benachteiligten mitunter benachteiligende Quartiere machen. Eine Zuschreibung als sozialer Brennpunkt kehrt zum Beispiel auch den Blick auf Ursachen und Folgen um – denn Brände muss man löschen, energisch bekämpfen. Armutsbekämpfung ist jedoch, wie Integration, eine Querschnittsaufgabe. Es bedarf behutsamer, integrierter, ganzheitlicher Konzepte und einer Zusammenarbeit kommunaler Ämter, Wohnungswirtschaft, sozialer Träger und intermediärer Organisationen des Quartiersmanagements.

Angesichts anhaltend hoher Arbeitslosigkeit wächst den sozialen und partizipativen Angeboten im Quartier, dem Wohnumfeld, den Versorgungs- und Bildungsinfrastrukturen Bedeutung zu. Die Wohnungswirtschaft trägt dem mit ihrem Engagement Rechnung, beispielsweise in den Gebieten der Sozialen Stadt, indem Wohnumfeld und soziale Infrastrukturen verbessert, Eigeninitiative gefördert, Bildungs-, Qualifizierungs- und Unterstützungsangebote oder Beteiligungsmöglichkeiten geschaffen werden. Beispiele sind hinlänglich dokumentiert.

Die Renaissance der Städte als Wohnstandort und die damit verbundene Hinwendung der Mittelschichten zu den attraktiven (inner)städtischen Lagen können jedoch Segregationseffekte verstärken und mittelbar Auswirkungen auf sozial ausgleichende Bemühungen der Wohnungswirtschaft in anderen Vierteln haben.

### it's the policy, ...

Dass Armutsbekämpfung und soziale Quartiersentwicklung politische Fragen sind, ist nicht erst seit den politisch-ideologisch motivierten und kontraproduktiven Kürzungen des Programms Soziale Stadt bekannt. Es stellt sich die Frage, wie man mit benachteiligten Quartieren umgeht, in denen von den Bewohnern für Stadt und Gesellschaft wichtige Integrationsleistungen erbracht werden, wie es beispielsweise das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hervorhebt. Möchte man sich mit einer zunehmend polarisierten Gesellschaft abfinden? Nimmt man die durch Entsolidarisierungstendenzen entstehenden Gefahren in Kauf? Glaubt man den Filtertheorien der Marktliberalen?

Stadtentwicklungs- und planungspolitisch ist zu fragen, wie die Abschottung segregierter Viertel verhindert werden kann, welche „Haltestrategien“ den Wegzug etablierter Haushalte mit Vorbildfunktion verhindern können oder ob soziale und ethnische Mischung noch adäquate und realistische Leitbilder für die Stadt- und Quartiersentwicklung sind. Die Wohnungswirtschaft beantwortet diese Frage vielfach bereits durch ihr Handeln in den Quartieren. Auch wenn Unzufriedenheit vorherrscht, als „Reparaturbetrieb“ der Gesellschaft fungieren zu müssen, arbeitet sie auch aus eigenem ökonomischen Interesse für stabile Quartiere (siehe hierzu auch das Brandenburger-Hof-Gespräch in DW 10/2011). Wohnungsunternehmen engagieren sich sogar bildungspolitisch, wissen sie doch um die Bedeutung der Qualität von Schulen und Bildungsangeboten für die Entwicklung benachteiligter Quartiere.

## ÜBERSICHT

|  |    |
|--|----|
| Verteilungsfragen: Es geht um Politik  |    |
| <b>Gespaltene Stadt – solidarische Stadt?</b>  | 6  |
| Vom Zusammenhang von Politik, Ökonomie und Armutsentwicklung                           |    |
| <b>Soziale Spaltung der Städte – Wohnungswirtschaft am Scheideweg?</b>                 | 8  |
| Interview mit Prof. Dr. Jens S. Dangschat, Stadtsoziologe an der TU Wien               |    |
| <b>„Armut ist Resultat eines billigend in Kauf genommenen Polarisierungsprozesses“</b> | 12 |
| Bürgerstiftungen   |    |
| <b>Bürgerschaftliches Engagement darf kein Ersatz für staatliche Leistungen sein</b>   | 14 |

Die Möglichkeit, soziale Segregation zu mindern, nimmt mit der Verringerung kommunaler Wohnungsbestände ab. Schwindende kommunale Steuerungspotenziale im Bereich der Wohnungsbelegung beklagen unter anderem Vertreter kommunaler Spitzen- sowie der Mieterverbände. Die Wohnungswirtschaft betont die Notwendigkeit einer sozialen Wohnraumförderung über 2013 hinaus.

Auch die Maßnahmen, die die OECD anregt – bessere Bildung oder Steuergerechtigkeit –, sind höchst politisch, zielen sie doch auf eine Umverteilung von Ressourcen. Werden Verteilungsfragen wieder en vogue? Zunehmende Ungleichheit schwächt die Wirtschaftskraft eines Landes, so die OECD, die soziale Ungleichheit – und damit auch ihre Ausprägungen Armut und Segregation – als Gefahr für die wirtschaftliche Stabilität wertet.

Das Thema ist ein politisches. Es betrifft viele Fragen, die gestellt werden müssen. Zu viele Fragen für ein Thema des Monats allein, kein Grund aber, die Debatte nicht erneut zu beginnen.

Das Thema ist ein politisches. Es betrifft viele Fragen, die gestellt werden müssen. Zu viele Fragen für ein Thema des Monats allein, kein Grund aber, die Debatte nicht erneut zu beginnen.

Olaf Berger

# MEHR EFFIZIENZ AN DER WAND



## VOLLELEKTRONISCHER DURCHLAUFERHITZER DDLE ÖKO THERMODRIVE

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

Tel. 0911 9656-254 [www.aeg-haustechnik.de](http://www.aeg-haustechnik.de)

Wir stellen aus:  
SHK Essen, Halle 3.0, Stand 428  
IFH Nürnberg, Halle 7, Stand 034  
L&B Frankfurt, Halle 8, Stand F51

**AEG**  
HAUSTECHNIK

Vom Zusammenhang von Politik, Ökonomie und Armutsentwicklung

# Soziale Spaltung der Städte – Wohnungswirtschaft am Scheideweg?

Die soziale Ungleichheit in Deutschland nimmt zu – nicht nur stetig, sondern beschleunigt. Überforderte Nachbarschaften gehören mittlerweile zum Quartiersalltag in vielen Städten. Das Land ist reich, nicht arm. Aber der Reichtum wird immer ungerechter verteilt. Dadurch vergrößert sich auch die Finanznot der öffentlichen Hand. Das hat Auswirkungen für den Zusammenhalt der Gesellschaft, aber auch für die Volkswirtschaft. Warum ist das so? Und was ist zu tun?

„Deutsche so reich wie nie“, so der Titel eines Beitrags im Berliner Tagesspiegel vom 27. August 2011. Zitiert wird die Deutsche Bundesbank, die einen Zuwachs an Geldvermögen allein im I. Quartal von 40 Milliarden Euro konstatiert. Lag das Geldvermögen der deutschen Privathaushalte Anfang 1991 noch bei geradezu bescheidenen 1.750 Milliarden Euro, so ist es über 3.500 Milliarden im Jahr 2001 auf 4.800 Milliarden Euro Anfang 2011 gestiegen.

Das macht rund 60.000 Euro pro Kopf der Bevölkerung. Das Land ist reich, hat ein immenses Produktivitätsniveau und enorme Exportüberschüsse, wird dank seiner Innovationskraft weltweit bewundert. Soweit die gute Nachricht. Sie steht in Kontrast zu zwei schlechten Nachrichten: Die Staatsverschuldung hat Ende 2010 ein Niveau von 2.000 Milliarden Euro erreicht, und der aufgehäufte private Reichtum kommt nur bei einem kleinen Teil der Bevölkerung an. Wie passt das zusammen? Zunächst einige empirische Befunde zur Lage.

## Reiche werden reicher, Arme werden ärmer

Die Gesellschaft als Ganzes wird, wenn man die Relation von Staatsverschuldung und Privatvermögen betrachtet, immer reicher, die Vermögensverteilung jedoch immer polarisierter. Das reichste Zehntel aller Haushalte verfügt über zirka 60 Prozent des Geldvermögens, der Anteil der ärmeren Hälfte sank von rund sechs Prozent Ende der 1990er Jahre auf weniger als 1,5 Prozent Ende des letzten Jahrzehnts. Mit Blick auf den kurzen Zeitraum eine Auseinanderentwicklung mit enormer Dynamik.

Dass allgemein wachsender Reichtum zu Sickereffekten bei Haushalten mit niedrigeren Einkommen führt, hat sich als neo-liberales Märchen erwiesen. Das Gegenteil ist der Fall: Laut Wochenbericht des DIW,



Neue Lebensperspektive durch die „Bauhütte“: Ehemals Langzeitarbeitslose sind stolz auf ihr Projekt, welches beim „Preis Soziale Stadt 2010“ ausgezeichnet wurde.

Quelle: Willi Brunnen

Nr. 24/2010 ist „im längerfristigen Trend (...) einerseits nicht nur die Zahl der ärmeren Haushalte stetig gewachsen – sie wurden im Durchschnitt auch immer ärmer. Auf der anderen Seite gibt es im Trend immer mehr Reiche, die im Durchschnitt auch immer reicher werden ...“.

## Wer einmal arm ist, bleibt häufiger arm

Der „Datenreport 2011 – Sozialbericht für Deutschland“ – ein Gemeinschaftsprojekt des Statistischen Bundesamtes, des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozi-



Freizeitangebote des wohnungswirtschaftlichen Quartiersmanagements in Dortmund-Scharnhorst stärken die Nachbarschaft. Auch dieses Projekt mehrerer Wohnungsunternehmen wurde mit dem „Preis Soziale Stadt 2010“ ausgezeichnet.

Quelle: DOGEWO

alforschung und des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung – belegt: Ein Ausstieg aus einer armutsgefährdeten Lebenslage ist in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten schwieriger geworden. Als armutsgefährdet gilt, wer im Vergleich zur Gesamtbevölkerung eine bestimmte Einkommensgrenze, und zwar 60 Prozent des mittleren Einkommens der Gesamtbevölkerung, unterschreitet. Auf Basis dieser Kriterien galt eine Person 2009 als armutsgefährdet, wenn sie nach Zahlung von Sozialleistungen weniger als 11.151 Euro im Jahr beziehungsweise 929 Euro im Monat zur Verfügung hatte. Im Jahr 2009 waren demnach knapp 16 Prozent der Bevölkerung in Deutschland armutsgefährdet.

Es gelingt immer weniger Menschen, diesen Status wieder zu verlassen. Die Autoren weisen darauf hin, dass Armutsgefährdung sich im Alltag besonders im Bereich Wohnen manifestiert. Jeder dritte Armutsgefährdete (32 Prozent) sehe sich nach eigener Einschätzung durch die Wohnkosten finanziell schwer belastet. Bei der nicht armutsgefähr-

deten Bevölkerung war es immerhin auch knapp jeder Fünfte (18 Prozent).

### Zunehmende Armut der öffentlichen Hand – woher kommt die Finanznot des Staates?

Die prekäre sozio-ökonomische Lage vieler privater Haushalte läuft parallel zur angespannten finanziellen Situation vieler öffentlicher Haushalte. Gibt es hier einen Zusammenhang? Für die Finanznot des Staates sind zumindest drei Gründe auszumachen:

#### Grund 1: Einnahmeverzicht

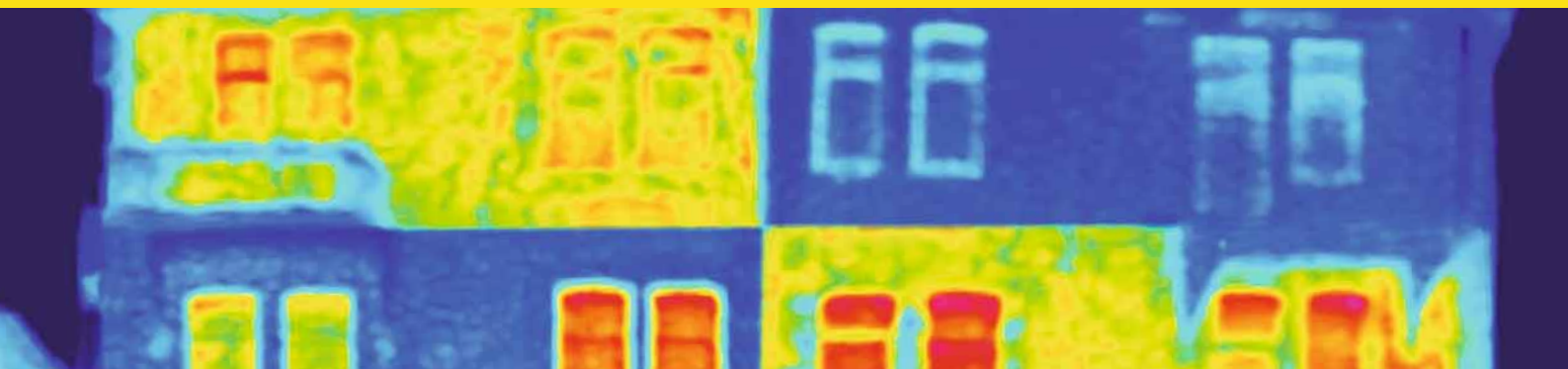
Die Finanznot der öffentlichen Hand ist erstens ein Ergebnis erheblicher, von mehreren Bundesregierungen forciertes, steuerlicher Entlastungen der Besserverdienenden. Lag der Spitzensteuersatz jahrzehntelang – bis Mitte der 1990er Jahre – bei 53 Prozent, so beträgt er heute 42 Prozent. Parallel hierzu haben verschiedene Maßnahmen zur Deregulierung des Arbeitsmarktes einen sich ausweitenden Niedriglohnsektor bewirkt, der prekäre – teils durch staatliche

Zuschüsse unterstützte – Beschäftigungsverhältnisse und damit weitere steuerliche Einnahmeverluste für den Staat zur Folge hat.

#### Grund 2: soziale Ungleichheit

Zweitens verstärkt die zunehmende Ungleichheit bei der Verteilung des erwirtschafteten gesellschaftlichen Reichtums die Finanznot des Staates. Denn: Das Maß an sozialer Ungleichheit korreliert direkt mit dem notwendigen Maß an Subventionen. Mit 17 Milliarden Euro unterstützt die öffentliche Hand etwa fünf Millionen Privathaushalte durch die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) und durch das Wohngeld. Ein Fünftel aller Mietwohnungen wird von Haushalten bewohnt, die bei ihrer Miete mit Wohngeld oder den Kosten der Unterkunft unterstützt werden. Ein höheres Einkommensniveau der geringverdienenden Haushalte würde deren Subventionsbedarf dämpfen – und den Spielraum für wirtschaftlich tragbares Handeln der Wohnungswirtschaft erhöhen. Deshalb ist auch die aktuelle Debatte um den Mindestlohn von wohnungswirtschaft-

## Raum für Raum Energetisch modernisieren weber.therm Innendämmsysteme



Innendämmung – die flexible Sanierungslösung für jeden Anspruch



[sg-weber.de/innendaemmung](http://sg-weber.de/innendaemmung)



Damit wird gebaut.

licher Relevanz. Mit einem gesetzlichen Mindestlohn von 8,50 Euro die Stunde würde sich nicht nur die Einkommenssituation von fünf Millionen Menschen verbessern, auch der deutsche Staat könnte nach der aktuellen Studie „Fiskalische Effekte eines gesetzlichen Mindestlohns“ der Prognos AG (2011) seine angespannte Haushaltslage mit über sieben Milliarden Euro entlasten.

### Grund 3: Export von Reichtum

Der aktuelle Sprung in der Staatsverschuldung hat einen weiteren Grund – den Export von Reichtum. Überschüssiges deutsches Kapital hat Kredite und damit Verschuldungen in einem Maße ermöglicht, das das deutsche Bankensystem in eine krisenhafte Situation führte, wofür der Staat als Retter nun einspringen muss. Der in Deutschland erwirtschaftete Reichtum wurde seit Jahren in erheblichem Umfang in internationale Kapitalmärkte investiert. Dazu

das Münchener Institut für Wirtschaftsforschung im ifo Schnelldienst 10/2010, S. 7: „Deutschland wurde in den Jahren vor der Finanzkrise nach China zum größten Kapitalexporteur der Welt, und es wurde unter den OECD-Ländern zum Schlusslicht bei der Nettoinvestitionsquote. Im Durchschnitt der Jahre 1995 bis 2008 hat kein Land einen kleineren Teil seiner Wirtschaftsleistung für die Vergrößerung des privaten und öffentlichen Kapitalstocks ausgegeben als Deutschland. (...) Deutschland exportierte seine Ersparnisse, anstatt sie in Kredite für die inländische Wirtschaft umzusetzen.“ Die seit Jahren dynamisch wachsende Produktivität der deutschen Volkswirtschaft hat einen gesellschaftlichen Reichtum bewirkt, der sich unter anderem in dem eingangs skizzierten ungleich verteilten Geldvermögen ausdrückt: Entstanden sind immense Vermögen bei den Haushalten am oberen Ende der sozialen Skala, die über die

Banken weltweit in teils seriöse, teils riskante und spekulative Projekte eingesetzt wurden. Der erwirtschaftete Reichtum wurde exportiert und damit zu einer der Ursachen der Schuldenkrise einiger EU-Länder.

### Was lehrt die Entwicklung der letzten Jahre?

Wie skizziert, ist die aktuelle Staatsverschuldung zu einem nicht unwesentlichen Teil das Ergebnis ungleich verteilten und leider dazu auch noch fehlallokalisierten Reichtums – und nicht etwa Resultat zu geringer Sparanstrengungen des Staates oder zu geringer Produktivität und Arbeitsanstrengungen der Bevölkerung. Das Argument, der Staat gehe verschwenderisch mit seinen Einnahmen um, zieht immer weniger angesichts des ins Auge springenden Personalabbaus im öffentlichen Sektor und des damit verbundenen Zurückfahrens staatlicher Leistungen. Betrachtet man die Subventionsberichte der Bundesregierung, so stagniert das Gesamtniveau staatlicher Subventionen (Finanzhilfen und Steuervergünstigungen des Bundes) seit zehn Jahren bei rund 23 Milliarden Euro, was inflationsbereinigt einer enormen Sparanstrengung entspricht. Im Bereich des Wohnungsbaus sind die bereitgestellten Mittel auch in absoluten Zahlen rückläufig: Sie sanken von 6,4 Milliarden Euro 1999 auf 2,4 Milliarden Euro in 2011.

Die rigide Sparpolitik des Staates war erfolgreich. Schon vergessen scheint, dass die öffentliche Hand aufgrund immenser Sparanstrengungen in den Jahren 2007 und 2008 einen Haushaltsüberschuss vorweisen konnte!

Ein „weiter so“ – fortgesetzte Umverteilung des erwirtschafteten Reichtums von unten nach oben und zunehmende Armut der öffentlichen Hand – verschärft die Lage der Volkswirtschaft, spaltet die Städte und verschlechtert die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft. Erforderlich ist:

- eine höhere Investitionsrate, vor allem im öffentlichen Sektor, sowie
- eine mit einer Politik des sozialen Ausgleichs verbundene Stärkung der Konsumtionskraft und Binnennachfrage.

Notwendig hierfür sind eine verbesserte Einnahmeseite des Staates, gepaart mit einer vernünftigen Sparpolitik, und eine verbesserte Einkommenssituation der Haus-

### Zum Tod des Berliner Stadtforschers Prof. Hartmut Häussermann



Quelle: Olaf Berger

Hartmut Häussermann war der bekannteste Vertreter der soziologischen Stadtforschung Deutschlands. Er stand bis 2008 dem Lehrbereich für Stadt- und Regionalsoziologie an der Humboldt-Universität zu Berlin vor. Sein Thema waren die sozial-räumlichen Folgen von sozialer Ungleichheit, ungleichen Bildungschancen und Formen von Diskriminierung. Wichtig war ihm dabei immer, einen praktischen Bezug zur Stadtpolitik herzustellen und die sozialen, politischen und ökonomischen Hintergründe von Benachteiligung in Stadtquartieren und Nachbarschaften aufzudecken.

Hartmut Häussermann galt als Vater des „Quartiersmanagements“, seitdem er in einer Studie für den Berliner Senat über die Entstehung sozialer Brennpunkte den Einsatz von Sozialarbeitern und quartiersbezogen vernetzend wirkenden Beratern für die benachteiligten Stadtteile empfohlen hatte und der Senat diesem Rat gefolgt war. In Berlin war er mit dem „Monitoring soziale Stadtentwicklung“ zudem am Aufbau eines Frühwarnsystems für soziale Fehlentwicklungen auf kommunaler Ebene beteiligt. Über die Grenzen des Fachs hinaus bekannt wurden seine zusammen mit Walter Siebel in frischer und klarer Sprache verfassten Bücher, etwa zur „Neuen Urbanität“, das die Umkehrung der Stadtflucht beleuchtet, oder zur „Festivalisierung der Stadtpolitik“, das sich mit der Stadtentwicklung durch große Projekte und Events sowie den Folgen befasst.

Häussermanns Studien in Berliner Kiezen belegten, dass die soziale Kluft in der Stadt zunimmt und sich in sozialer Entmischung und räumlicher Ausgrenzung niederschlägt. Er verwies auf Bildung als Schlüssel zur sozialen Integration. Viele seiner Anregungen fanden sich in Vorhaben des Programms Soziale Stadt und in der Nachbarschaftsarbeit von Wohnungsunternehmen wieder. Mit dem GdW arbeitete er unter anderem im Rahmen von Fachtagungen und beim Wettbewerb zum „Preis Soziale Stadt“ zusammen.

Hartmut Häussermann war nicht nur ein herausragender Wissenschaftler, der die öffentlichen Diskussionen prägte, sondern ein aufrechter Mann, der sich zeitlebens für soziale Gerechtigkeit einsetzte. Er verstarb Ende Oktober im Alter von 68 Jahren.

Olaf Berger / Bernd Hunger

halte im mittleren und unteren Einkommenssektor.

### Wohnungswirtschaft am Scheideweg

Eine solche Entwicklung wäre auch für die Wohnungswirtschaft gut. Soziale Polarisierung und Sparen an der falschen Stelle verschlechtert die Rahmenbedingungen für wohnungswirtschaftliches Handeln. Kürzungen zum Beispiel an der Städtebauförderung mit ihrem investiven Multiplikatoreffekt oder an der staatlichen Unterstützung für den dringend notwendigen altersgerechten Umbau des Wohnungsbestandes würden die Rahmenbedingungen für effektives Wirtschaften ab.

Den Unternehmen geht es nur gut, wenn Wohnen bezahlbar bleibt. Aber: Gut und sicher wohnen zu bezahlbaren Kosten ist für immer mehr Haushalte keine Selbstverständlichkeit mehr. Die Grenzen für wirtschaftlich tragbare Investitionen im kostengünstigen Wohnungsbau – im Bestand wie beim Neubau – werden immer enger. Der Wohnungsbau im Hochpreissegment hingegen boomt.

Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der Wohngebäude sind in der Breite nur möglich, sofern sie sozial umsetzbar sind. Wieso? Einkommensschwache Haushalte haben kaum die Möglichkeit, eine Sanierung, die auch nur teilweise auf die Miete umgelegt wird, mitzutragen. Dadurch steigt die Nachfrage nach unsaniertem Wohnraum und mit ihr Segregation und soziale Entmischung in den Nachbar-

**Selbermachen: Der Soziale Arbeitskreis Lörrach übernahm mit seiner „Bauhütte“ in Eigenregie Abbruch, Trockenbau und Teile der Malerarbeiten.**

Quelle: Wolfgang Göckel



schaften. Dies hat unter anderem auch das 2011 veröffentlichte Gutachten „Die soziale Dimension des Klimaschutzes und der Energieeffizienz im Kontext von Bau- und Wohnungswirtschaft“ des Forschungsinstituts für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung (FAW/n) herausgearbeitet.

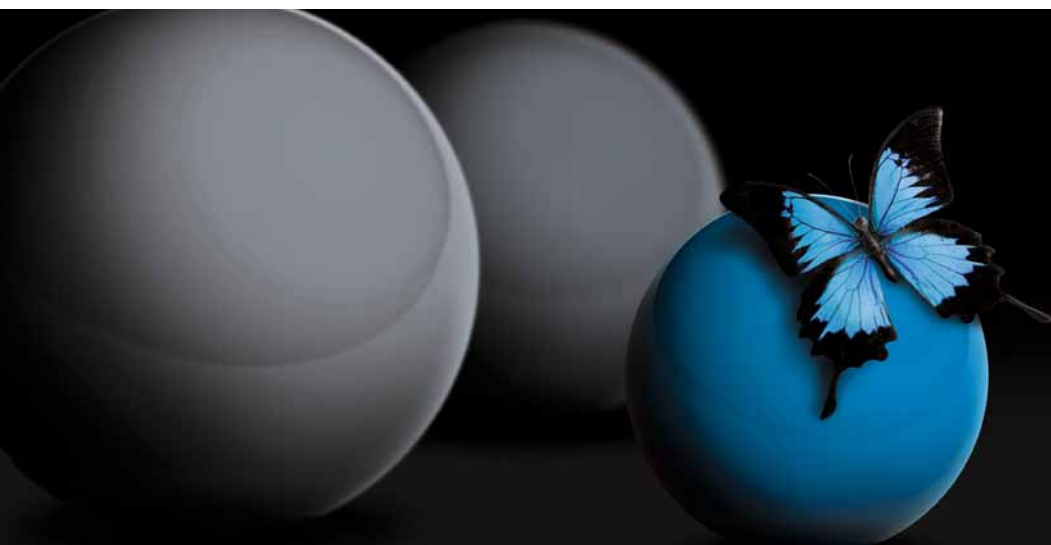
In vielerlei Hinsicht steht die Wohnungswirtschaft am Scheideweg zwischen wirtschaftlich tragbarem Handeln und sozialen Zielsetzungen. Beides muss auch zukünftig als Einheit möglich sein. Weshalb es in deutschen Städten noch nicht zu solch strikter räumlicher Spaltung wie anderswo gekommen ist, hat drei Gründe:

- die Struktur des Wohnungsmarktes mit einem vergleichsweise hohen Anteil von Mietwohnungen, bewirtschaftet von nach wie vor größtenteils sozialen Zielen verpflichteten Wohnungsunternehmen,
- die dämpfende Wirkung des Mietrechts auf sozialräumliche Entmischungsprozesse,

- die präventive Dämpfung von Konflikten durch quartiersbezogene staatliche Programme wie zum Beispiel die Städtebauförderung, insbesondere das Programm Soziale Stadt, sowie durch staatliche Zuwendungen für hilfebedürftige Haushalte.

Diese drei Merkmale tragen dazu bei, dass der Wohnungsmarkt in Deutschland nicht wie anderswo zum Auslöser von Krisen wurde, sondern sich als sozial wie volkswirtschaftlich stabilisierende Säule in Krisenzeiten erwiesen hat. Was gut funktioniert, erzeugt leider keine politische Aufmerksamkeit. Umso wichtiger ist es, dass sich die Wohnungswirtschaft gemeinsam mit den Kommunen so laut wie möglich zu Wort meldet, um auf die Gefährdung der noch vorhandenen Vorzüge unserer Stadt- und Wohnungsmarktstrukturen hinzuweisen.

*Dr. phil. Dr.-Ing. Bernd Hunger  
Stadtsoziologe & Stadtplaner, Berlin*



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

Intelligente Werkzeuge für die Wohnungswirtschaft

Der wowi c/s Analyzer – Ihr Unternehmen auf einen Blick.  
Informationen ad hoc analysieren und flexibel reporten mit faszinierender Technologie.  
Einfache Lösungen die begeistern. Für Ihr Unternehmen.

Interview mit Prof. Dr. Jens S. Dangschat, Stadtsoziologe an der TU Wien

# „Armut ist Resultat eines billigend in Kauf genommenen Polarisierungsprozesses“

Prof. Dr. Jens S. Dangschat ist Leiter des Fachbereichs Soziologie in der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien und Präsident der Österreichischen Gesellschaft für Soziologie. Der Stadtforscher war zuvor lange Zeit Leiter der Forschungsstelle Vergleichende Stadtforschung an der Universität Hamburg: Zu seinen Forschungsschwerpunkten zählen unter anderem Segregation, Gentrifikation und soziale Ungleichheit. Ein Gespräch über Armut, soziale Ausgrenzung, ihren räumlichen Niederschlag und gesellschaftliche Folgerungen.

**Herr Prof. Dr. Dangschat:** Insbesondere in Städten ist Armut mitunter sehr sichtbar – sei es durch Obdachlose oder durch bestimmte als soziale Brennpunkte verschriene Viertel. Ändert sich die Wahrnehmung von Armut in der Öffentlichkeit?

**Prof. Dr. Dangschat:** Auf der einen Seite nein, denn Armut wird als Faktum der Gesellschaft noch immer negiert. Wenn um diese Jahreszeit der Armutsbericht veröffentlicht wird, ist die kurze Aufregung über die immer gleichen Fakten groß. Dabei wird besonders empfindlich auf die Armut der Kinder und Jugendlichen reagiert – sind sie doch unsere Zukunft. Dahinter stehen jedoch arme Eltern, vor allem Alleinerziehende, die trotz Erwerbsarbeit unter der Armutsgrenze bleiben, und Eltern kinderreicher Familien, unter denen der Ausländeranteil besonders hoch ist. Gerade Zugewanderte mit niedriger Bildung weisen eigentlich das höchste Armutsrisiko auf. Das aber sind die „anderen“, die man nicht haben will und die man daher übersieht.

**Und die andere Seite?**

**Prof. Dr. Dangschat:** Auf der anderen Seite beginnt die fachliche Auseinandersetzung, den peinlichen Blick von „Armut im Wohlstand“ auf die These der „Armut durch Wohlstand“ zu richten. Das bedeutet, die neue, sich verfestigende Armut hat ihre Ursachen darin, wie wir als Nationalstaat, als soziale Gruppe unser „Überleben“ sichern. Überleben heißt bisher jedoch: Wirtschaftswachstum um nahezu jeden Preis gegenüber Umwelt und Gesellschaft. Der Konkurrenz um betriebswirtschaftliche Vorteile werden nicht nur die Ziele des Umweltschutzes und der sozialen Kohäsion, sondern auch die der Volkswirtschaft geopfert. War früher Armut Bestandteil eines ökonomischen Niederganges, so ist sie heute das Resultat eines billigend in Kauf



Prof. Dr. Jens S. Dangschat

Quelle: privat

genommenen gesellschaftlichen Polarisierungsprozesses.

**Muss man also, wenn man über Armut spricht, auch über Reichtum sprechen?**

**Prof. Dr. Dangschat:** Ja, genau, das ist notwendig. Bislang wird dabei aber nur die eine Statistik von Einkommen und Vermögen neben die andere gesetzt. Kritischere Stimmen thematisieren die zunehmende steuerliche Umverteilung von unten nach oben, den zunehmenden Anteil an Staatseinnahmen aus Steuern abhängig Beschäftigter, während die Selbstständigen weitgehend geschont werden, und die Kapitaleinnahmen fast gänzlich verschont bleiben. Es geht also darum, die Zusammenhänge, die negativen Verstärker zu benennen.

**Sie zielen auf die gesellschaftlichen Konsequenzen und Nebenfolgen politischer Entscheidungen und ökonomischen Handelns? Was fehlt denn?**

**Prof. Dr. Dangschat:** Wir bewegen uns ja bereits scharf an der Grenze zum Tabu, wenn man nur die Gegenüberstellung von gleichzeitiger Zunahme von Wohlstand und Armut einfordert. Tatsächlich muss jedoch auf die Zusammenhänge verwiesen werden, auf die auseinanderstrebenden Kräfte, welche den gesellschaftlichen Zusammenhang unterminieren. Da steht

in erster Stelle das Bildungssystem: In kaum einem Land Europas ist der Schulerfolg so deutlich abhängig von der sozialen Position des Elternhauses wie in Deutschland, in keinem europäischen Land ist die Entwicklung der Löhne und Einkommen so deutlich hinter dem volkswirtschaftlichen Wachstum zurückgeblieben. Durch die Flexibilisierung des Arbeitsmarktes verschärft sich das Problem, dass das Rentensystem noch immer nicht auf die Bedingungen der aktuellen Gesellschaft respektive des Arbeitsmarktes angepasst ist, denn die Fülle unsteter Beschäftigung – unsinnigerweise als „atypisch“ deklariert, während sie in manchen Branchen bereits zur Regel geworden ist – führt bereits jetzt absehbar zu einer umfangreichen Altersarmut unter Menschen mit Zuwanderungshintergrund, unter schlechter Gebildeten und Frauen.

**Warum sprechen wir von Armut bei der deutschen Bevölkerung und von Integration beziehungsweise Desintegration bei der Bevölkerung mit Migrationshintergrund?**

**Prof. Dr. Dangschat:** Bei der Frage der Integration denken wir an „das andere“, das sich so verändern sollte, dass es zu uns passt. Das sind nun einmal diejenigen, die zu uns gekommen sind und unter Umständen andere Wertvorstellungen gelernt haben.

Armut hingegen ist peinlich, erzeugt Ängste und wird deshalb verdrängt. Problematisch ist jedoch, dass sich in der Regel die Armut der Deutschen und der hohe Anteil an Zugewanderten in den „Problemquartieren“ überlagern. Dann sind die Aufforderungen, sich in der Nachbarschaft zu integrieren, höchst fragwürdig – denn: Welche Vorbilder werden dort gelernt? Sind es wirklich die Mainstream-Werte? Verkörpern die deutschen Nachbarn dort eine attraktive Leitkultur?

## Ist Armut also keine rein finanzielle Frage, sondern hat auch andere soziale und kulturelle Dimensionen?

**Prof. Dr. Dangschat:** Natürlich hat Armut nicht nur eine ökonomische Dimension. Eine sozialtechnologisch arbeitende Verwaltung reduziert das Verständnis von Armut aber auf mathematisch berechenbare Zahlen. Das staatliche und kommunale Bemühen ist auch schon lange nicht mehr darauf gerichtet, Armut zu bekämpfen, sondern das Risiko der Auswirkungen von Einkommensarmut gering zu halten – für die Armen selbst, aber vor allem auch für die Gesellschaft selbst.

Zu wenig Geld zu haben, hat natürlich sehr weit reichende Folgen: mangelnde Anerkennung, sinkendes Selbstbewusstsein, Frustration und Depression, eingeschränkte Teilhabe an der Gesellschaft und in dem Maße eine zusätzliche Benachteiligung; Armut erhöht das Krankheits- und Sterberisiko, das Risiko, die Armut an die eigenen Kinder zu „vererben“, weil die Chancengleichheit hier nicht mehr gegeben ist. Armut geht einher mit Überforderungen, den Alltag zu bestehen, die Kinder werden oft von den Peers und seltener in den Familien sozialisiert. Die Liste ist lang, das zentrale Problem ist aber: Für die Analyse, wie Armut sich individuell und/oder gesellschaftlich negativ auswirkt, gibt es kaum Forschungsmittel. Das ist besonders problematisch, weil es vor allem darum gehen müsste, wie Menschen oder soziale Gruppen auf die Knappheit von Geld reagieren und wie sie in ihren Bewältigungsstrategien unterstützt werden können.

## Hat Armut in der Stadt eine andere Bedeutung als Armut auf dem Land?

**Prof. Dr. Dangschat:** Grundsätzlich ja, weil auf dem Land die sozialen Netzwerke dichter sind, weil nachbarschaftliche und insbesondere familiäre Hilfe hier bessere Möglichkeiten bietet, diese aufzufangen. Zudem haben Menschen beispielsweise in schrumpfenden Regionen gelernt, ihre Ansprüche zu reduzieren beziehungsweise nicht im Sinne einer städtischen Vielfalt ausdifferenzieren. Eine Stadt lebt genau vom Gegenteil – von Anonymität und kleinen Haushalten: In Einpersonenhaushalten, die in manchen Städten knapp die Hälfte aller Haushalte ausmachen, gibt es niemand, der bei Krankheit und Verdienstaustausch einspringt, der einem Geld zusteckt.

Kaum eine Stadt bekennt sich zudem zur eigenen Armut, sondern orientiert sich an

den Wachstumssektoren, den Leuchttürmen, den Kreativen ... Das macht die Bekämpfung nicht einfacher.

## Welchen Stellenwert haben Ausgrenzung oder soziale Zuschreibungen? Welche Rolle spielt der Raum, das Stadtviertel, das Quartier bei der Entstehung von Armut oder bei der Bewältigung der Armutsfolgen?

**Prof. Dr. Dangschat:** Einen indirekten, aber wesentlichen. Denn erst durch die Konzentration armer Haushalte in bestimmten Vierteln wird Armut sichtbar, auch wenn sie in der Regel dort nicht entsteht. Sie wird auf diese Weise jedoch auch instrumentalisierbar, denn sie lässt sich zum einen für eine Skandalisierung durch Oppositionsparteien, Gewerkschaften, Kirchen und linke Gruppen nutzen, zum anderen kann die Notwendigkeit für Mittelzuwendungen aus oberen Ebenen – Bundesland, Nationalstaat, EU – begründet werden. Schließlich eignen sich solche Quartiere zur negativen Diskriminierung, was offensichtlich von Menschen immer wieder „benötigt“ wird, um sich nach unten abzugrenzen.

Schaut man jedoch zu empirischen Forschungen, mit denen so genannte Orts- oder Nachbarschaftseffekte nachgewiesen werden sollen, dann sind die Ergebnisse allerdings ernüchternd, denn es lassen sich keine oder allenfalls sehr schwache negative Effekte belegen – vor allem in Abhängigkeit davon, welcher der etwa 20 diskutierten Ortseffekte überprüft wird. Auch hier tappen wir wissenschaftlich eher im Dunkeln.

## Gibt es „gute“ und „schlechte“ Segregation?

**Prof. Dr. Dangschat:** Wenn mit Segregation gemeint ist, dass es spezifische Quartiere mit hohen Anteilen an Menschen mit Zuwanderungshintergrund und/oder mit wenig Geld gibt, dann hängt die Antwort vor allem vom Blickwinkel ab. „Gut“ und „schlecht“ wird in der Wissenschaft oft als „freiwillig“ und „erzwungen“ diskutiert, was ich ablehne, denn die Freiwilligkeit des Wegzuges der einen kann den Zwang des Verbleibens der anderen begründen.

Extrembeispiele sind die ‚gated communities‘ – höchst freiwillig, aber gesellschaftlich problematisch, aber auch die „sanften Formen“ des Themenwohnens, wie es in der Immobilienwirtschaft momentan Gang und Gäbe ist. Auch manche Wohngruppe rechne ich zu den negativen

Erscheinungen, insbesondere dann, wenn es nichts mehr ist als ein Rückzug der bildungsnahen Mittelschicht auf eine „Insel der Selbstreflexion“.

Im Jargon von Kommunalpolitik und Stadtverwaltungen ist Segregation immer schlecht, so wie die Sozialwissenschaften es seit den 1970er Jahren behauptet haben. Dazu lassen sich jedoch kaum wirkliche empirische Belege finden, weil ganz offensichtlich die Persönlichkeitsmerkmale stärker sind als die Quartiereffekte. Es kommt aus meiner Sicht ohnehin nicht auf Anteile bestimmter Menschen an, sondern wie diese über die kulturellen Grenzen hinweg miteinander umgehen.

## Was können Wohnungsunternehmen tun? Müssen sie etwas tun?

**Prof. Dr. Dangschat:** Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind unmittelbar höchst selektiv betroffen – je nachdem, wo die Bestände liegen, wie sie im gesamten Markt verortet sind und letztlich, wer dort wohnt. Nicht umsonst sind Wohnungsunternehmen die wichtigsten Partner im „Soziale Stadt“-Programm. Hier wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Erfahrungen damit gemacht, wie man ärmere Bevölkerungskreise einbindet und Zugewanderte an Planungsprozessen beteiligt. Die Wohnungsunternehmen wissen aber nur zu genau, dass die Besparung dieses Programms absolut unsinnig ist, weil alle diese Funktionen, mit denen man integrativ wirken konnte, nun mit einem unüberlegten Federstrich abgeschafft wurden, statt diese zu hebeln.

Ich vermisse allerdings die Solidarität der Unternehmen. Keiner mag mehr den ersten Förderweg, für Einkommensschwache sind die Schwellen finanziell zu hoch. Manche Genossenschaften haben zudem ausgrenzende Strategien perfektioniert. Vielmehr scheint „hochwertiges“ Bauen en vogue. So konzentrieren sich die „schlechten Risiken“ in bestimmten Stadtteilen – die zudem städtebauliche Mängel aufweisen – und in bestimmten Unternehmen. Immer mehr Bestände laufen aus den Sozialbindungen, während die Zahl der Haushalte, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen ist, beständig steigt und die Zahl der verfügbaren Wohnungen bereits jetzt übertrifft.

Lieber Prof. Dr. Dangschat, herzlichen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Olaf Berger.

Bürgerstiftungen

# Bürgerschaftliches Engagement darf kein Ersatz für staatliche Leistungen sein

Bürgerstiftungen sollen nach dem Willen der Bundesregierung verstärkt in die soziale Quartiersentwicklung einbezogen werden. Tatsächlich setzen sich bereits heute viele Bürgerstiftungen für die Förderung benachteiligter Jugendlicher, die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund oder die Pflege verwahrloster öffentlicher Orte ein. Doch Fachleute betonen, dass Bürgerstiftungen keine staatliche Leistungen ersetzen sollten.

In Berlin-Wedding sind die sozialen Probleme groß. Seit 2005 ist deshalb im Brunnenviertel ein durch das Programm Soziale Stadt gefördertes Quartiersmanagement tätig, das für bessere Jobchancen für Jugendliche kämpft, sich für ein höheres Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum einsetzt und Netzwerke aller Art knüpft. Das machen auch andere Quartiersmanager – doch im Wedding kommt eine Besonderheit hinzu: Mit Mitteln des Programms Soziale Stadt bereitet ein Initiativkreis die Gründung einer Bürgerstiftung vor, die eines Tages die Arbeit des Quartiersmanagements fortführen soll.

„Seit 2008 machen wir uns Gedanken, mit welchen Modellen wir die Ansätze im Kiez verstetigen können“, berichtet Elisabeth Schönrock, die als Koordinatorin die Gründung der Bürgerstiftung vorbereitet. Denn das Programm Soziale Stadt sei endlich. Deshalb, so die Initiatoren, sei es wichtig, ein Modell zu finden, „welches die gewachsenen Engagementstrukturen unabhängig von Projektmitteln langfristig im Stadtteil verankert“.

## Ministerium fördert Bürgerstiftungen

Im Bundeskabinett dürfte man diese Absicht erfreut vernehmen. Denn insbesondere im Bundesbauministerium betrachtet man Bürgerstiftungen seit geraumer Zeit als wichtige Partner bei der sozialen Stadtentwicklung. Auf dem 5. Bundeskongress der Nationalen Stadtentwicklungspolitik im Oktober lobte Staatssekretär Rainer Bomba die Bürgerstiftungen in höchsten Tönen: „Sie bemühen sich vorbildlich um Problemlösungen bei der Stadtentwicklung wie beispielsweise bei Bildung, Integration, Gesundheit, Qualität und Nutzung des öffentlichen Raums.“

Zur Unterstützung dieser Arbeit zeichnete Bomba 15 Bürgerstiftungen mit einem mit jeweils 3.000 Euro dotierten Bürger-

stiftungs-Preis aus. Unter den Preisträgern ist neben anderen die Bürgerstiftung Halle (Saale), die mit dem Projekt „Halle hat Talent“ Kindern die Chance bietet, ihre Fähigkeiten unabhängig von den finanziellen Möglichkeiten ihrer Familie zu entwickeln. Zwei andere preisgekrönte Beispiele: Die Heilbronner Bürgerstiftung engagiert sich bei der Sprachförderung an Grundschulen und die Bürgerstiftung Region Neumarkt leistet nach eigenen Angaben „dort schnelle und unbürokratische Hilfe, wo die Not im Landkreis am größten ist“.

Doch nicht überall ist der Bund so freigebig – die Mittel für das Programm Soziale Stadt hat er bekanntlich im Vergleich zu 2010 deutlich reduziert. Will das Ministerium also mit seiner Unterstützung der Bürgerstiftungen einen Ersatz für das eigene finanzielle Engagement aufbauen? Nein, antwortet Prof. Dr. Klaus Beckmann, Leiter des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) und Vorsitzender der Jury des Bürgerstiftungs-Preises: Zwar könne er nicht für die politische Leitungsebene des Ministeriums sprechen; „aber die fachliche Ebene

geht mit Sicherheit nicht davon aus, dass das, was zum Beispiel bei der Sozialen Stadt gemacht wird, eins zu eins von Bürgerstiftungen übernommen werden kann“.

Für diese Einschätzung sprechen allein schon die begrenzten finanziellen Mittel der Bürgerstiftungen. Ihr Stiftungskapital beträgt nach Angaben des Vereins Aktive Bürgerschaft, der von den Volksbanken und Raiffeisenbanken getragen wird, insgesamt 191 Millionen Euro. Legt man einen Zinssatz von zwei Prozent zugrunde, ergeben sich so jährliche Erträge von gerade einmal knapp vier Millionen Euro. Da Bürgerstiftungen zusätzlich Spenden einwerben, konnten sie im Jahr 2010 insgesamt 9,8 Millionen Euro für das Gemeinwohl vor Ort ausgeben.

Dennoch erkennt Dr. Stefan Nährlich, Geschäftsführer des Vereins Aktive Bürgerschaft, durchaus die Tendenz, Bürgerstiftungen verstärkt in die Pflicht zu nehmen und im Gegenzug das staatliche Engagement zurückzufahren. Dieser „Versuch der Instrumentalisierung der Bürgergesellschaft durch den Staat“ werde allerdings nicht erfolgreich sein. „Denn Bürgerstiftungen“, so Dr. Nährlich, „haben ein viel zu geringes Finanzvolumen, als dass sie staatliches Handeln ersetzen könnten.“

## Nationale Engagementstrategie

Ansatzpunkte für seine Einschätzung findet Dr. Nährlich in der nationalen Engagementstrategie, die das Bundeskabinett im Herbst 2010 beschloss und die unter anderem explizit auf Stiftungen abzielt. „Wir brauchen“, sagte damals die federführende Bundesfamilienministerin Dr. Kristina Schröder, „das Engagement der Bürgerinnen und Bürger, denn diejenigen, die sich freiwillig engagieren, tragen mit ihrem Einsatz, mit ihrer Kreativität und Eigeninitiative zum Fortschritt und Zusammenhalt in unserer Gesellschaft bei.“



Für Dr. Stefan Nährlich, Geschäftsführer von Aktive Bürgerschaft e.V., sind Bürgerstiftungen wichtige Akteure des bürgerschaftlichen Engagements. Er warnt jedoch davor, Aufgaben der öffentlichen Hand auf Bürgerstiftungen übertragen zu wollen.

Quelle: Aktive Bürgerschaft e.V., Foto: Kai Bienert



Das klingt gut – und doch bezeichnet Dr. Nährlich die nationale Engagementstrategie als „unsägliches Machwerk“. Seine Begründung: Es handle sich nicht um eine Strategie, sondern lediglich um den Versuch, diejenigen Institutionen anzusprechen, die als einzige noch über Geld verfügten – und das seien Stiftungen und Unternehmen.

Allerdings sind dies nicht die ersten Bestrebungen, „Bürgerstiftungen zu instrumentalisieren“, wie Bernadette Hellmann sagt, die beim Verein Aktive Bürgerschaft für Bürgerstiftungen zuständig ist. Sie verweist auf die kommunalen Bürgerstiftungen, die vor allem in Baden-Württemberg gegründet wurden und eng an die Kommune angebunden sind. Das aber widerspreche den „10 Merkmalen einer Bürgerstiftung“, die der Bundesverband Deutscher Stiftungen verabschiedet hat. Demnach hat eine Bürgerstiftung nämlich „wirtschaftlich und politisch unabhängig“ zu sein.

Prof. Dr. Beckmann vom Difu hingegen äußert Verständnis dafür, dass Kommunen,

beim Denkmalschutz oder bei der Pflege von Parks.

### Verhältnis Stiftung – öffentliche Hand

Wie das funktionieren kann, zeigt die Bürgerstiftung Achim, die ebenfalls mit einem der Bürgerstiftungs-Preise des BMVBS ausgezeichnet wurde. Sie initiierte die Umgestaltung eines verwahrlosten Parks im Zentrum der niedersächsischen 31.000-Einwohner-Kommune Achim. Obwohl die Grünanlage im Stadtzentrum liegt, „war sie das größte Hundeklo der Stadt“, erinnert sich Dieter Scheid von der Bürgerstiftung. Die Stiftung ließ deshalb Bäume fällen, Bänke aufstellen und Wege anlegen. Auch dank Boule-Bahn, Kinderspielplatz und Fitness-Parcours ist der Park jetzt ein beliebter Aufenthaltsort geworden.

Ein weiteres Projekt der Bürgerstiftung ist sozialer Art: Sie unterstützt Hauptschüler, indem sie eine Ferienfreizeit durchführt oder einen Ausflug zum Weihnachtsmärchen im Bremer Theater organisiert. Dass die Stif-

### Was ist eine Bürgerstiftung?

Bürgerstiftungen gibt es in Deutschland seit 15 Jahren. Vorbild sind die Community Foundations in den USA, deren erste im Jahr 1914 gegründet wurde. Ihr Prinzip besteht darin, dass nicht ein einzelner Großstifter eine Stiftung gründet, sondern viele Bürger gemeinsam das Stiftungskapital aufbauen. Aus dessen Erträgen sowie aus Spenden stammen die Mittel, die hauptsächlich in soziale Projekte vor Ort investiert werden. Außerdem leisten Engagierte im Rahmen von Bürgerstiftungen ehrenamtliche Arbeit.

In Deutschland gibt es nach Angaben des Vereins Aktive Bürgerschaft 313 Bürgerstiftungen (Stand Juni 2011). Besonders stark verankert ist dieser Stiftungstyp in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Niedersachsen.

Sogar die Wiederbelebung der Altstadt initiierte die Bürgerstiftung Mindelheim im Unterallgäu. Das Stadtzentrum leidet laut Stiftungsgründer und -vorstand Alfred Brugger nämlich unter der Konkurrenz von Discountern auf der grünen Wiese. Zusammen mit der Stadt und anderen Beteiligten brachte die Bürgerstiftung deshalb ein Bürgerbeteiligungsverfahren auf den Weg, das in eine Planung mit mehreren Bauabschnitten mündete. Die investiven Maßnahmen werden dabei durch das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ unterstützt.

„Jemand musste den Anstoß geben“, antwortet Brugger auf die Frage, ob es nicht Aufgabe der Stadt gewesen wäre, diesen Prozess in Gang zu setzen. Für Bernadette Hellmann vom Verein Aktive Bürgerschaft ist „die Abgrenzung zwischen Pflichtaufgaben und freiwilligen Aufgaben der Kommune sowie Aufgaben der Bürgerstiftung eine Gratwanderung“. Eine klare Position beziehen die Gründer der Bürgerstiftung in Berlin-Wedding: Die künftige Stiftung, schreiben sie in ihrer Selbstdarstellung, „kann und soll mitnichten die Aufgaben des Programms Soziale Stadt übernehmen. Vielmehr will sie Motor sein für die gemeinsame Gestaltung des Lebens und Miteinanders im Stadtteil.“

*Christian Hunziker, Berlin*



**Boulespielen dank Bürgerstiftung:** In der Kleinstadt Achim (Niedersachsen) ergriff eine Bürgerstiftung die Initiative, um einen zentral gelegenen Park neu zu gestalten. Quelle: Bürgerstiftung Achim

die sich in einer finanziellen Notlage befinden, die Zusammenarbeit mit Bürgerstiftungen suchen. Denn Ausgaben für freiwillige Aufgaben würden von der Kommunalaufsicht oft nicht mehr bewilligt. Die Bürger träten deshalb wieder in ihre Verantwortung ein, beispielsweise bei der Unterstützung benachteiligter Schüler,

tung Aufgaben der Kommune übernimmt, schließt ihre Satzung aus: Die Bürgerstiftung, heißt es darin, „ersetzt nicht Pflichtaufgaben des Staates und der Kommune, sondern ist Teil des Engagements von Bürgern, Unternehmen und Achimer Gruppen und Vereinen zum Gemeinwohl unserer Stadt“.

GdW Verbandstag 2011 in Berlin

# „Die Politik muss auf die Qualität der Städte achten“



Beim diesjährigen Verbandstag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. diskutierten unter dem Motto „Zukunft denken – Neues wagen – Bewährtes sichern“ am 9. und 10. November 2011 in Berlin wieder über 500 Gäste aus Politik und Wohnungswirtschaft über die aktuellen Themen der Branche. Zu den prominenten Rednern gehörten Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer und der Energiekommissar der Europäischen Union (EU), Günther H. Oettinger, sowie Prof. Dr. Norbert Walter, ehemaliger Chefvolkswirt der Deutsche Bank-Gruppe, und Dr. Gerhardt Knies, Gründer der DESERTEC Foundation.

Zum Auftakt des Verbandstages im Berliner Hotel Maritim stellte der GdW die Kampagne der Wohnungswirtschaft zum Thema „Wie wollen Wähler wohnen?“ vor. „Die deutschen Städte stehen vor dem schleichenden Verfall, wenn der Bundestag die geplanten drastischen Einschnitte bei den Mitteln für die Wohnungspolitik im Bundeshaushalt 2012 nicht umgehend verhindert. Ohne eine starke Städtebauförderung drohen intakte Stadtzentren zu Geisterstädten und lebenswerte Gebäude zu Ruinen zu werden“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Wie wollen Wähler wohnen?“ sei deshalb die zentrale Frage, die sich die deutschen Volksvertreter bei ihren abschließenden Beratungen zum Bundeshaushalt 2012 in der Bereinigungssitzung des Haushaltsausschusses am 10. November 2011 stellen müssten. In einer großen Anzeigen-, Postkarten- und Plakataktion machte die deutsche Wohnungswirtschaft – bestehend aus GdW, BFW Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen sowie dem Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus & Grund Deutschland – den drohenden Verfall von Gebäuden schon jetzt sichtbar. Breite Unterstützung erhält die Initiative vom Deutschen Städtetag, IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und dem Deutschen Mieterbund. Kurz nach dem Verbandstag wurde in der Haushaltsbereinigungssitzung des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages eine Wiederanhebung der Städtebauförderung um 45 Millionen Euro auf 455 Mio. Euro – wie für das Jahr 2011 – beschlossen.

## Starke Städtebauförderung von zentraler Bedeutung

Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer erklärte auf dem GdW-Verbandstag als



„Gast auf der Couch“ im Gespräch mit GdW-Präsident Axel Gedaschko die Kürzung der Städtebaufördermittel im Bundeshaushalt 2012: Man müsse bedenken, dass ursprünglich lediglich 266 Millionen Euro vorgesehen waren – rechne man die 92 Millionen Euro aus dem Energie- und Klimafonds für 2012 hinzu, dann stünden mit mehr als 500 Millionen Euro sogar mehr Mittel zur Verfügung als im Jahr 2011. GdW-Präsident Gedaschko betonte im Gegenzug die Notwendigkeit angemessener Unterstützung für die Wohnungswirtschaft, insbesondere durch die neu hinzugekommenen Aufgaben im Zuge der Energiewende.

„Die Politik muss unbedingt auf die Qualität der Städte achten“, so Gedaschko. Auf den ausdrücklichen Hinweis des GdW-Präsidenten auf die dringend notwendige Förderung von Städtebau und altengerechtem Wohnen hin lautete die einfache Antwort Ramsauers, dass von der zusätzlichen Milliarde, die dem Ministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung kürzlich zugesagt wurden, die Wohnungswirtschaft nichts abbekommen werde. Diese sei ausdrücklich dem Verkehrsbereich zugesprochen worden. Der GdW-Präsident betonte zudem, dass die Wohnungswirtschaft seit jeher als wirtschaftlich stabilisierender Faktor wirke. „Hierbei handelt es sich nicht um einen Stroheffekt wie bei der Abwrackprämie“, so Gedaschko. Unter Berufung auf die aktuelle Kampagne der



Dr. Peter Ramsauer (li) und Axel Gedaschko

Quelle: GdW

Wohnungswirtschaft „Wie wollen Wähler wohnen?“ mahnte der GdW-Präsident, dass sich die Situation für die Branche angesichts der jährlichen Kürzungen in den Bereichen Städtebau und Energie stetig verschlechterte. Als Reaktion auf diese deutliche Kritik kündigte Ramsauer an, für den Haushalt 2013 die bereits für 2012 angesetzten 410 Millionen Euro für die Städtebauförderung beizubehalten. Die Anrufung des Vermittlungsausschusses bei der steuerlichen Abschreibung energetischer Sanierungen begrüßte Ramsauer. Darüber hinaus müsse man quartiersweise sanieren, nicht lediglich Einzelgebäude. In jedem Fall müsse jedoch das Gebot der Wirtschaftlichkeit im Vordergrund stehen. Eine Verschärfung der Energieeinsparverordnung sehe er sehr kritisch. „Wir müssen auf Anreize, nicht Zwang setzen“, so Ramsauer. Zum altersgerechten Umbau sagte der Bauminister trotz des nachdrücklichen Hinweises des GdW-Präsidenten auf die zukünftig stark steigende Zahl älterer Menschen in Deutschland, die Mittel aus den verschiedenen Programmen müssten „flexibel gemacht werden“ – damit gilt das Prinzip Umverteilung statt Weiterführung des KfW-Programms.

## Deutschland braucht einen einheitlichen Sanierungsstandard

„Der Verbandstag findet in einer spannenden Zeit statt“, erklärte EU-Energiekommissar Günther H. Oettinger bei seiner

Dinner-Speech zum Galaabend des GdW-Verbandstages vor rund 500 Vertretern der deutschen Wohnungswirtschaft. In der derzeit schwierigen wirtschaftlichen Situation in Europa seien die Aufgaben für Deutschland klar: Den Haushalt konsolidieren und weiter investieren. „Ich erwarte von Ihnen ein Bekenntnis zu Europa als unserer wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Zukunft“, so Oettingers Appell an die Wohnungswirtschaft. Aus seiner Sicht müssten Bestandsgebäude der Schwerpunkt in Deutschland und Europa sein, wenn bei der Energieeffizienz etwas erreicht werden soll. Deutschland habe in diesem Bereich eine Vorbildfunktion – und innerhalb Deutschlands insbesondere die öffentlichen Gebäude. In Wohngebäuden dauere es 20 Jahre und mehr, bis die Sanierungskosten wieder reinkommen. „Hier kann man etwas für die nächste Generation, für seine Kinder tun“, so Oettinger. Und: Deutschland brauche einen einheitlichen, bundesweiten Standard für die energetische Sanierung – nicht 16 verschiedene Verordnungen seien der Weg. „Es kann nicht angehen, dass Deutschland beim Städtebau, der Stadtsanierung und im Bereich Energieeffizienz ständig solchen Unsicherheiten ausgesetzt ist, wie es bis heute der Fall ist. Wie viel ist Deutschland aktuell zur Energieeffizienz zu leisten bereit? Diese Frage scheint im Vordergrund aller Fragen zu diesen Themen in Deutschland zu stehen.“

In seinem schonungslosen Statement wies Prof. Dr. Norbert Walter, ehemaliger Chefvolkswirt der Deutsche Bank-Gruppe, auf die Konsequenzen des demografischen Wandels hin: Deutschland drohe ein dramatischer Rückgang bei den Erwerbspersonen. „Weil die Kinderhäufigkeit bei Bildungsbürgern in Deutschland besonders niedrig ist, reduziert sich das Produktionspotenzial des Landes – und zwar noch stärker als es durch die demografische Entwicklung ohnehin der Fall ist.“ Um der absinkenden Konsumnachfrage und der dadurch schrumpfenden Wirtschaftsleistung entgegenzuwirken, sei

eine weitere Erhöhung des Rentenalters und lebenslanges Lernen unerlässlich.

„Zukunft denken, Neues wagen“ laute der gemeinsame Auftrag der Wohnungswirtschaft und innovativer Energieversorger wie der DESERTEC Foundation, erklärte deren Gründer Dr. Gerhardt Knies mit Blick auf die Stromerzeugung der Zukunft. Der Ansatz des Großprojekts: In nur sechs Stunden erhalten die Wüsten weltweit mehr Energie als die gesamte Menschheit in einem ganzen Jahr verbraucht. Mit Solarflächen plant DESERTEC dort Strom zu erzeugen, „wo die Sonne wirklich wirkt“, um die „unbezahlte Rechnung der billigen Kohle“ zu zahlen und den „ökologischen Schuldenberg der Raubbau-Ökonomie“ abzubauen.



Der Galaabend: gezaubert wurde nicht nur in der Küche. Quelle: GdW

In drei Workshops zu den Themen „Prozessorientierung und IT“, „Finanzierung“ sowie „Nachhaltigkeit“ setzten sich die Vertreter der Wohnungswirtschaft aus ganz Deutschland darüber hinaus mit den zukünftigen Entwicklungen der Branche – den „Unternehmenstrends 2020“ – auseinander, um aus den lebhaften Diskussionen praktische Anknüpfungspunkte für ihre tägliche Arbeit mit nach Hause zu nehmen. Der Finanzierungs-Workshop wurde

wurde mit einem Impulsvortrag von Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauverein eG Dortmund, eingeleitet. Darin zeichnete Große-Wilde ein umfassendes Bild der momentanen Lage an den Finanzmärkten und führte in eine konstruktive als auch ungewöhnlich lebhaft Diskussion, an der sich auch Vertreter von Banken beteiligten. Die Wohnungsunternehmen zeigten sich darin einig, dass in Zukunft die finanzierenden Banken sich als Partner qualifizieren müssen – ein Zeichen für ein neues Selbstwertgefühl oder notwendige Vorsicht?

Das Resümee nach 1,5 Stunden: Im Großen und Ganzen muss sich die Wohnungswirtschaft keine Sorgen um Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen machen, gilt sie doch als sicherer und zuverlässiger Partner vor Ort.

Katharina Burkardt  
Andreas Schichel  
GdW Bundesverband Deutscher  
Wohnungs- und Immobilien-  
unternehmen e. V.

## Das ista® webportal

Heiz- und Betriebskosten online verschicken

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



Datenabruf jederzeit über das ista® webportal

**ista Deutschland GmbH**  
Grugaplatz 2 · 45131 Essen

Tel.: +49 201 459-02  
info@ista.de · www.ista.de



Energieeffizienz und Stadt(teil)bezug

## Herausforderung und Chance

Die Bundesregierung will die Treibhausgasemissionen entscheidend reduzieren. Dafür muss auch der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttoendenergieverbrauch steigen. Dies erfordert eine kontinuierliche Steigerung der Energieproduktivität. Die Gesamteffizienz ist dabei der Schlüssel zum Erfolg. Hierfür ist es entscheidend, den Prozess der energetischen Stadterneuerung nachhaltig anzustoßen sowie volkswirtschaftlich, umwelt- und sozialpolitisch dauerhaft zu etablieren. Die DW berichtet über Ergebnisse des ExWoSt-Forschungsfelds „Energetische Stadterneuerung – Modellvorhaben zur energetischen Stadterneuerung in Städten Brandenburgs und Sachsen-Anhalts“.

Entsprechend der Koalitionsvereinbarung der gegenwärtigen Bundesregierung sollen bis 2020 die Treibhausgasemissionen um 40 Prozent und bis 2050 um mindestens 80 Prozent, jeweils gegenüber 1990, reduziert werden. Bis 2020 soll der Anteil der erneuerbaren Energien am Bruttoendenergieverbrauch 18 Prozent betragen, bis 2050 sogar 60 Prozent. Der Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch soll bis 2050 auf 80 Prozent steigen, der Primärenergieverbrauch bis 2050 gegenüber 2008 um 50 Prozent sinken. Das erfordert pro Jahr eine Steigerung der Energieproduktivität um durchschnittlich 2,1 Prozent bezogen auf den Endenergieverbrauch.

### Umsetzung: Herausforderung für die Wohnungswirtschaft?

Insbesondere in den älteren Gebäudebeständen entscheidet sich, ob die Klimaziele der Bundesregierung durch Energieeinsparungen unter anderem im Bereich der Haushalte realistisch sind. Nicht die strengen Normen für einen energetischen hochwertigen Neubau, sondern die Umsetzung von Energieeinsparmaßnahmen im Gebäudebestand sind die entscheidenden zu mobilisierenden Energieeinsparpotenziale. Diese sind in den Baualtersklassen jedoch unterschiedlich verteilt. Interessant sind aus diesem Blickwinkel vor allem die Baualtersklassen vor 1979. Im November 1977 wurde die erste Wärmeschutzverordnung eingeführt und in mehreren Stufen verschärft. Somit ist in den Beständen ab Ende der 1970er Jahre ein eher geringeres Energie- wie CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial zu vermuten (siehe Abbildung 1).

Bislang liegen jedoch die Einsparungen und Effizienzsteigerungen im Bereich der Haushalte, das heißt vor allem auch im Gebäudesektor, deutlich unter den notwendigen Raten zur Erfüllung der formulierten

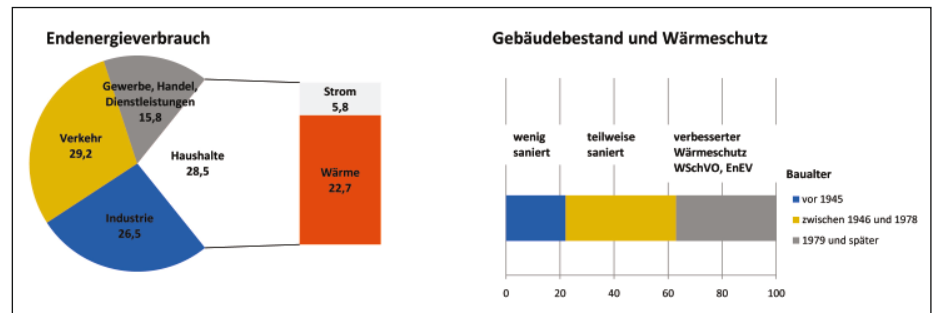


Abb. 1: Links: Endenergie nach Sektoren, Rechts: Gebäudebestand und Wärmeschutz (Prozentzahlen bezogen auf Anteile an Wohnflächen!).

Quelle: Arbeitsgemeinschaft für Energiebilanzen, 2007

Einsparziele bis zum Jahr 2020. Die derzeitige Sanierungsrate liegt bei etwas über ein Prozent des Gebäudebestandes pro Jahr – notwendig zur Zielerreichung wären rund 2,5 bis drei Prozent. Hier zeichnet sich ein erhebliches Konfliktpotenzial ab. So stehen den zweifellos erkennbaren Erfolgen aus der Verschärfung der Energieeinsparverordnung, der Sanierung von Gebäuden und Anlagen, einem vermehrten Einsatz von regenerativen Energieträgern und Aktionen zur Verbesserung des Verbraucherverhaltens häufig auch effizienzmindernde Faktoren, wie steigende spezifische Übertragungsverluste in zentralen Wärmeversorgungssystemen, gegenüber. Eine nach wie

vor steigende spezifische Wohnfläche pro Einwohner verbunden mit einer fortschreitenden Zersiedelung führt ebenfalls zur Verschlechterung der Energieeffizienz.

Worin liegt diese Entwicklung begründet? Es fehlt vor allem an integrierter Stadtplanung – vom Gebäude über das Quartier bis zur Gesamtstadt – die auch energetische Aspekte berücksichtigt (siehe Abbildung 2)! Die wichtigen Erfolgsfaktoren wie kompakte Bauweisen und Verbesserung des Wärmeschutzes an Gebäuden, eine effiziente Bereitstellung von Wärme und Strom, die Mobilisierung eines vermehrten Einsatzes regenerativer Energieträger und deren Wirk-

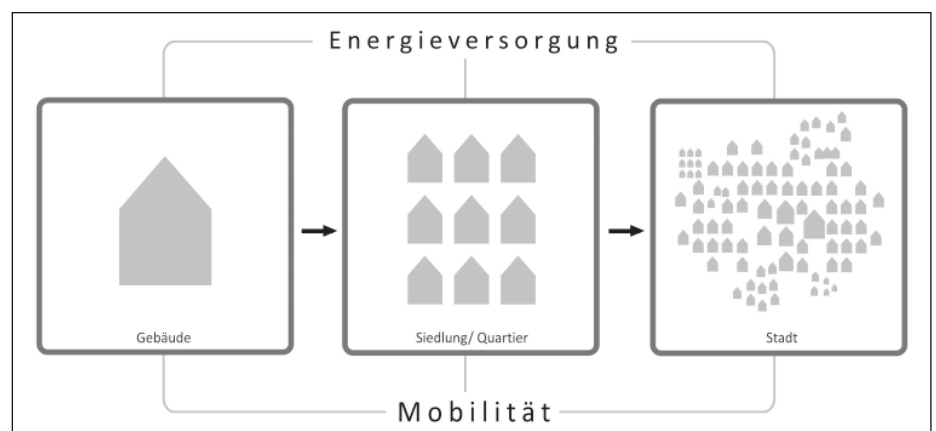


Abb. 2: Systemzusammenhang zwischen Gebäude, Quartier und Stadt.

Quelle: BMVBS (Hrsg.): Handlungsleitfaden zur Energetischen Stadterneuerung. Berlin 2011

zusammenhänge werden bei der Stadt- und Quartiersentwicklung selten systematisch und im Gesamtsystem über einen längeren Zeitraum betrachtet. Eine Optimierung von Maßnahmen erfolgt häufig entweder auf der Ebene der einzelnen Gebäude oder auf der Ebene der Versorgungssysteme. Dies zeigt sich unter anderem in ungünstig strukturierten dispersen Stadtumbauprozessen, durch die zum Teil sogar eine Verschlechterung der Energieeffizienz und in der Folge überproportional steigende Kosten – beispielsweise in der Wärmeversorgung – bei den angeschlossenen Verbrauchern zu beobachten sind.

### Strategische Ansätze für die energetische Stadterneuerung

Energetisch effiziente Siedlungsstrukturen zeichnen sich durch eine optimale Abstimmung zwischen Parametern der Gebäudehülle und -geometrie, der Ausrichtung von Gebäuden sowie einer angepassten Versorgungs- und Nutzungsstruktur aus. Dies lässt sich bei der Errichtung von Quartieren durch eine integrierte Planung und Realisierung von Gebäuden und Versorgungsanlagen in der Regel einfacher erreichen als bei einer nachträglichen (energetischen) Sanierung. Aber gerade der Bestand stellt in seiner Quantität und in der Umsetzung der Sanierung die Herausforderung sowohl für die Erreichung der Energie- und Klimaziele als auch für die Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung dar. Generell spielen eine Reihe „energierelevanter“ Faktoren auf der Ebene des Quartiers eine entscheidende Rolle:

- Kompaktheit und Ausrichtung der Gebäude, Anordnung transparenter Fassadenelemente, Speicherfähigkeit des Baukörpers und vorherrschender Wärmeschutzstandard der Gebäude,
- eingesetzte Primärenergieträger, Zentralität der Energieversorgung,
- Komplexität der Energieversorgung, das heißt Verknüpfung von verschiedenen technischen Systembausteinen, wie zum Beispiel bei der Kraft-Wärme-Kopplung oder der Einbindung von Solarwärme in Fernwärmesysteme.

Die Bewertung der energetischen Effizienz kann dabei nur durch die Zusammenschau

aller genannten Faktoren vorgenommen werden. So weist ein weniger kompaktes Quartier mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung zwar ein eher ungünstiges Oberflächen-/Volumenverhältnis im Vergleich zu einer kompakten gründerzeitlichen Blockrandbebauung auf, dafür bietet allerdings diese Siedlungsstruktur ein relativ zur bewohnten Wohnfläche höheres Potenzial für die aktive Solarenergienutzung. Dies liegt unter anderem am geringen Verschattungspotenzial und den vergleichsweise großen Dachflächenanteilen pro Wohnfläche, die für eine Solarnutzung zur Verfügung stehen. Im Gegensatz dazu bietet die baulich dichte gründerzeitliche Blockrandbebauung aufgrund ihrer kompakten Bauweise bessere Voraussetzungen für effiziente zentrale Versorgungssysteme, wie zum Beispiel einer Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW), als eine weniger dicht bebaute

Gleiche Effekte können bei ungünstiger Einbindung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energieträger in vorhandene zentrale Wärmeversorgungsstrukturen entstehen, so zum Beispiel die parallele zentrale Einspeisung von Solarwärme in eine vorhandene Fernwärmeversorgung bei zu hohen, notwendigen Vorlauftemperaturen. Im Ergebnis kann es bei mangelnder Abstimmung zu energetisch ineffizienten und unökonomischen Lösungen kommen.

Deshalb bedarf es abgestimmter Konzepte sowie einer erheblichen Koordinationsleistung, in deren Verlauf Maßnahmen und unterschiedlichste Interessenslagen der Akteure einzubeziehen und abzuwägen sind. Die klassische Planungsvariante setzt dabei auf eine „Top-Down“-Strategie, die man mit dem Schlagwort „vom Gesamtkonzept zur Maßnahme“ umschreiben

kann (siehe Abbildung 3). Im Gegensatz dazu steht eine projektorientierte, dreiphasige „Bottom-Up“-Strategie, bei der das umgesetzte „vorbildliche“ Projekt als Einstieg in den Prozess der energetischen Stadterneuerung im Vordergrund steht. Aus den Erfahrungen bei der Umsetzung von Einzelprojekten werden konkrete Handlungsstrategien für weitere Maßnahmen sowie einer quartiersbezogenen oder gesamtstädtischen energetisch orientierten

Stadtentwicklungspolitik abgeleitet (siehe Abbildung 4).

Auch wenn der „Top-Down“-Ansatz vom Grundsatz her ein systematisches Vorgehen impliziert und grundsätzlich die Voraussetzung für eine schlüssige Gesamtstrategie ist, zeigt sich, dass der „Bottom-Up“-Ansatz mindestens für die Einstiegsphase eines längeren Prozesses der energetischen Stadterneuerung – vom Gebäude über das Quartier bis zur Stadt – sehr interessant sein kann. Durch die Beschäftigung mit pilothaften Einzelprojekten, deren Umsetzung zeitnahe Erfolge versprechen und so Motivation und Erfahrungen der Akteure fördern, kann eine solide Basis für die inhaltliche und strategische Ausrichtung späterer Gesamtkonzepte gelegt werden. Dies gilt insbesondere für Pilotprojekte, die wegen typischer zu lösender Probleme ein hohes Maß an Übertragbarkeit auf vergleichbare Projekte besitzen.



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

Einfamilienhaussiedlung in einem Niedrigenergie- oder gar Passivhausstandard.

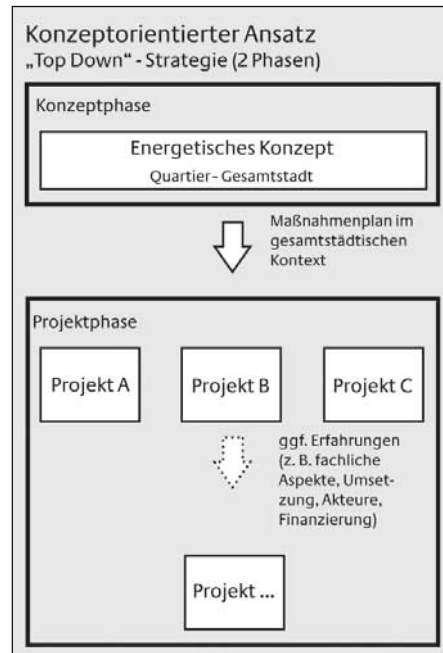
Dynamische Veränderungsprozesse, zum Beispiel durch den Stadtumbau beziehungsweise durch eine energetische Sanierung der Bausubstanz, führen zu einer deutlichen Reduzierung der Energienachfrage. Die Folgen für die Effizienz von bestehenden zentralen Versorgungssystemen zeigen sich besonders am Beispiel von Quartieren, die von flächendeckenden (energetischen) Sanierungen und/oder vom Stadtumbau gekennzeichnet sind. So ist es durchaus möglich, dass Quartiere, die heute gute Voraussetzungen für den effizienten Einsatz der Kraft-Wärme-Kopplung bieten, in einigen Jahren durch weitgehende Wärmeschutzmaßnahmen an den Gebäuden auf dem Niveau des Passivhausstandards oder umfassende Rückbaumaßnahmen für eine zentrale Wärmeversorgung energetisch und wirtschaftlich uninteressant werden.

## Integrierte Planung – Schlüssel für energetische Stadterneuerung

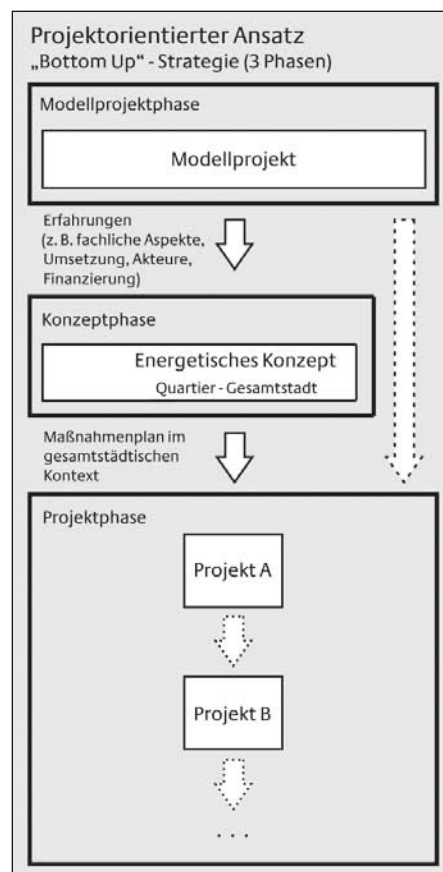
Die Sicherung einer langfristigen rentierlichen Vermietbarkeit von Immobilien ist für die Wohnungswirtschaft eines der zentralen Ziele. Durch dynamische Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, ausgelöst durch Bevölkerungsschrumpfung, aber auch voraussichtlich weiter steigende (Energie-)Nebenkosten, kann dieses Ziel in Frage gestellt sein. Lage-, aber auch kostenbedingter Leerstand sind die Folge. Schon aus diesem Grund ist die energetische Gebäudesanierung ein elementares Thema der Zukunftssicherung für die Wohnungswirtschaft. Mit Blick auf die bestehenden Einsparpotenziale im Gebäudebestand, aber auch auf die gegenwärtige (eher geringe) Sanierungsrate ist die Wohnungswirtschaft einer der entscheidenden Akteure für die energetische Stadterneuerung und somit für die Erreichung der energiepolitischen Ziele der Bundespolitik – sowie einer nachhaltigen (ökonomischen, sozialen und ressourcenschonenden) Stadtentwicklung im Sinne der Leipzig-Charta.

Wichtigste Voraussetzung der energetischen Stadterneuerung ist ein sich am Wohnungsmarkt orientierendes solides Stadtentwicklungs-/umbaukonzept. Die kommunale Entwicklungsplanung kann durch eine Koordinierung, Bündelung und Ausrichtung von Maßnahmen der Quartiers- und Stadtentwicklung den Prozess der energetischen Stadterneuerung erheblich unterstützen. Die bislang gewonnenen Erfahrungen zeigen, dass zur nachhaltigen Erhöhung der Energieeffizienz die Betrachtung der Gesamtbilanz auf einer geeigneten städtischen Ebene möglich und notwendig ist. Eine rein gebäudebezogene Planung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen reicht nicht aus, sondern kann sogar zielkonträre Entwicklungen auslösen. Notwendig ist die Berücksichtigung der Wechselwirkungen von Maßnahmen untereinander und eine Differenzierung von Maßnahmen nach Eignung für bestimmte Siedlungsstrukturen beziehungsweise Quartiere. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung konzeptioneller und instrumenteller Grundlagen für eine vor allem langfristige und konsequente Umsetzung formulierter Strategien durch die Aufstellung „integrierter Stadtentwicklungskonzepte“ auf gesamtstädtischer oder mindestens auf Quartiersebene. Nur durch die zeitliche und räumliche Verknüpfung von Stadtplanungsprozessen und Energiekonzepten kann eine adäquate Abstimmung in den Maßstabse-

benen der Gesamtstadt, des Quartiers und der Einzelgebäude im Sinne einer effizienten, kostengünstigen und sozialverträglichen energetischen Stadterneuerung sinnvoll



**Abb. 3: Strategischer Ansatz der energetischen Stadterneuerung – „Top-Down“-Strategie, konzeptorientiert.** Quelle: BMVBS (Hrsg.): Handlungsflehtaden zur Energetischen Stadterneuerung. Berlin 2011



**Abb. 4: Strategischer Ansatz der energetischen Stadterneuerung – „Bottom-Up“-Strategie, projektorientiert.** Quelle: BMVBS (Hrsg.): Handlungsflehtaden zur Energetischen Stadterneuerung. Berlin 2011

erfolgen. Die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit ist eine der zentralen Fragen für die Umsetzung von Maßnahmen. Dabei reicht es nicht, Gesamtkosten und -nutzen zu vergleichen. Ebenso wichtig ist die Betrachtung der gegebenenfalls recht unterschiedlichen wirtschaftlichen Vor- oder Nachteile für einzelne beteiligte Akteure. Die Motivation zur Durchführung von Maßnahmen zur energetischen Stadterneuerung ist auf der Investorensseite nur gegeben, wenn eine Refinanzierung möglich ist. Dies setzt voraus, dass sich auch für die Nutzerseite im Kontext zum Angebot auf dem Wohnungsmarkt Vorteile ergeben. In schrumpfenden Städten kommt deshalb dem Stadtumbau mit seiner wohnungsmarktregulierenden Funktion eine herausragende Bedeutung zu.

Die staatliche Förderung von Maßnahmen sollte sich folgerichtig zukünftig auch an der erreichbaren Gesamteffizienz im Quartier orientieren, nicht nur am Einzelgebäude. Dazu ist die Sicherung des Wissenstransfers für relevante Akteure wichtig. Nur so wird es gelingen, den Prozess der energetischen Stadterneuerung nachhaltig anzustoßen und diesen volkswirtschaftlich, umwelt- und sozialpolitisch dauerhaft zu etablieren.

## Fazit

In der Betrachtung der Gesamteffizienz liegt der Schlüssel des Erfolges! Sie ist immer abhängig vom Zusammenspiel zwischen Gebäude-, Siedlungs- und Versorgungskonzept. Der kommunalen Planung in Deutschland kommt deshalb zukünftig die zentrale Rolle zur Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für eine nachhaltige, energieeffiziente Stadtentwicklung zu. Ein geeignetes Instrument hierzu ist die Einbindung der energetischen Stadterneuerung in die Aufstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte (INSEK), an denen die relevanten Akteure, wie die Wohnungswirtschaft, beteiligt werden sollten. Vor dem Hintergrund der „Energiewende“ ist die integrierte Betrachtung der Stadt vom Gebäude über das Quartier bis hin zur Gesamtstadt ein gesamtdeutsches (Zukunfts-)Thema!

Lars Porsche  
Projektleiter Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Referat I 5 – Verkehr und Umwelt  
Lars.Porsche@bbr.bund.de

Prof. Dr. Matthias Koziol  
Brandenburgische Technische Universität Cottbus  
Lehrstuhl Stadttechnik  
koziol@tu-cottbus.de



**„Da ist mehr drin.“**

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



**Aareon**

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

Kongress Stadtumbau West

## „Das Programm gibt uns die Werkzeuge, um an unserer Zukunft zu arbeiten“

Seit sieben Jahren läuft das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West. Auf einem Kongress in Berlin diskutierten Fachleute über die Erfolge des Programms und über die Ergebnisse der jetzt erfolgten Evaluierung. Deren zentrale Forderungen lauten: Das Programm Stadtumbau West muss bis mindestens 2019 auf hohem Förderniveau weitergeführt werden und sollte zumindest vorläufig nicht mit dem Programm Stadtumbau Ost zusammengeführt werden.

„Der Stadtumbau West ist ein erfolgreiches Programm der Städtebauförderung.“ Diesem Satz von Dr. Martina Buhtz vom Institut Weeber + Partner widersprach auf dem Berliner Kongress niemand. Weeber + Partner hat zusammen mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) im Auftrag des Bundesbauministeriums sowie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die Evaluierung des Bund-Länder Programms durchgeführt, das seit 2004 gut 400 Städte und Gemeinden in Westdeutschland mit über 1,5 Milliarden Euro gefördert hat.

Ein großer Vorteil des Programms bestehe darin, dass es eine „flexible Handhabung vor Ort“ erlaube, ergänzte Prof. Dr. Klaus Beckmann vom Difu. Darüber hinaus hätten die Stadtumbaumaßnahmen eine „Anstoßfunktion“ für weitere öffentliche und private Investitionen, so dass sich die eingesetzten staatlichen Mittel letztlich teilweise oder ganz refinanzierten. Wohnungsbaugenossenschaften und öffentliche Wohnungsbaugesellschaften bezeichnete der Difu-Experte als „wichtige Akteure und verlässliche Partner“ beim Stadtumbau.

fortgeführt werden. Denn noch seien längst nicht alle Probleme gelöst und es kämen neue Herausforderungen hinzu, sagte Geffers – insbesondere der Klimaschutz und die Schließung von Bundeswehrstandorten. Die Finanzierung des Programms müsse sich deshalb künftig auf dem bisher höchsten Niveau, nämlich dem des Jahres 2009, bewegen, forderte Geffers. Damals stellte der Bund 96 Millionen Euro zur Verfügung; das Finanzvolumen von Bund, Ländern und Gemeinden zusammen belief sich auf 288 Millionen Euro. Für allfällige neue Aufgaben, so Geffers weiter, müsse der Bund zusätzliche Mittel bereitstellen. In den Bundeshaushalt 2012 sind für den Stadtumbau West allerdings lediglich 64 Millionen Euro eingestellt.

Eine zweite zentrale These von Gutachtern und Lenkungsausschuss: Die Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West sollen auch künftig getrennt laufen. Das Programm Stadtumbau West habe, anders als sein Pendant in Ostdeutschland, „eine wesentlich präventive Funktion“, nannte Dr. Martina Buhtz von Weeber + Partner einen Grund. Außerdem, so die Formulierung im Gutachten der Wissenschaftler, sei „in den westdeutschen Städten der Leerstand von Wohnungen/Wohngebäuden weniger flächendeckend ein strukturelles Problem“ als in den neuen Bundesländern. Allerdings näherten sich die Problemlagen in Ost und West an, weshalb für 2015/16 eine weitere Evaluierung zu empfehlen sei. Auf deren Basis könne entschieden werden, ob dann eine Zusammenführung der beiden Programme sinnvoll sei.

Das rechtliche Instrumentarium ist nach den Erkenntnissen der Evaluierung im Prinzip ausreichend. Angeregt wurde auf dem Kongress jedoch, im Rahmen der Novellierung des § 179 des Baugesetzbuches (Rückbau- und Entsigelungsgebot) zu prüfen, ob Eigentümern von verwahrlosten Immobi-



Auf dem Kongress in Berlin diskutierten Fachleute über die Ergebnisse der Evaluierung des Programms Stadtumbau West.

Quelle: Bundestransferstelle Stadtumbau West/Foto: Dirk Michael Deckbar

### Schwerpunkte: Innenstadt und Brachen

Drei Schwerpunkte des Programms hätten sich herauskristallisiert, sagte Dr. Buhtz: die Stärkung der Innenstädte, die Revitalisierung von Brachen sowie die Anpassung und Qualifizierung von Wohnstandorten, insbesondere von Siedlungen aus den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts. In allen drei Bereichen komme dem Programm Stadtumbau West eine entscheidende Bedeutung zu, da viele Kommunen den Strukturwandel ohne Unterstützung nicht bewältigen könnten.

### Bis 2019 fortführen

Als Ergebnis seiner Untersuchungen hat das Evaluierungsteam vierzehn Empfehlungen formuliert, die in der Folge vom Lenkungsteam mit seinen 29 Mitgliedern – Vertretern von Bund, Ländern, Kommunen und Verbänden – diskutiert wurden. Im Wesentlichen kamen Forschungsteam und Lenkungsgruppe zu denselben Ergebnissen, wie Dieter Geffers, Vorsitzender der Lenkungsgruppe, auf dem Kongress ausführte.

Die wichtigste Empfehlung: Das Programm Stadtumbau West soll bis mindestens 2019



lien die Kosten für den Abbruch auferlegt werden können. Solche „Schrottimmobilien“ seien nämlich ein großes Problem, betonten verschiedene Votanten.

Um private Eigentümer verstärkt in den Stadtumbau einzubeziehen, sprach sich Geffers namens der Lenkungsgruppe dafür aus, verstärkt über die steuerlichen Förderungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten und bei Denkmalimmobilien aufzuklären. Allerdings schloss sich die Lenkungsgruppe nicht der Anregung des Gutachterteams an, eine Investitionszulage als einkommensunabhängiges Förderinstrument einzuführen. Dafür, so Geffers, werde es sowieso keine Zustimmung der Bundesländer geben.

„Wir werden unsere Unternehmen noch stärker darin unterstützen, an Stadtentwicklungskonzepten mitzuarbeiten“, stellte Dr. Bernd Hunger in Aussicht, der den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in der Lenkungsgruppe vertreten hatte. Er mahnte zudem an, beim Stadtumbau West die großen Wohnsiedlungen nicht zu vergessen.

### Berichte aus der Praxis

Eine erhebliche Bedeutung beim Stadtumbau West kommt den Großsiedlungen bereits jetzt in Berlin zu, wie Wolf Schulgen ausführte, Abteilungsleiter Wohnungswesen und Stadterneuerung in der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Berlin ist als Folge seiner Geschichte das einzige Bundesland, das sowohl am Stadtumbau West als auch am Stadtumbau Ost beteiligt ist. Zum West-Programm gehören mit dem Märkischen Viertel (Reinickendorf) und dem Falkenhagener Feld (Spandau) zwei Großsiedlungen. Dabei sei es zu „Folge- und Parallelinvestitionen der Eigentümer“ gekommen, lobte Schulgen mit Blick auf die Gesobau (Märkisches Viertel) beziehungsweise die Gewobag und die GSW (Falkenhagener Feld).

In Bremerhaven dagegen wurden zwischen 2003 und 2007 rund zweitausend Wohnungen an der Peripherie abgebrochen, wie Norbert Friedrich vom Stadtplanungsamt Bremerhaven berichtete. Allerdings habe das Leerstands-Monitoring ergeben, dass sich die Hoffnung nicht erfüllt habe, die Menschen würden dann in die Innenstadt ziehen. Im Gegenteil: Der Leerstand im Zentrum sei gestiegen. Deshalb treibe die Stadt jetzt eine „zweite Stadtumbaustra-



Beim Stadtumbau West spielen Wohnungsunternehmen eine zentrale Rolle. Die Gesobau zum Beispiel saniert 13.000 Wohnungen im Berliner Stadtumbaugebiet Märkisches Viertel.

Quelle: Gesobau AG

tegie mit Schwerpunkt Innenstadt“ voran. Dabei versuche sie „mit Erfolg“, große Wohnungsbaugesellschaften, die am Stadtrand Wohnungen abgerissen hätten, zum Engagement in der Innenstadt zu bewegen.

### Wohnungsleerstand wird Thema

„Der Wohnungsleerstand wird noch für mehr westdeutsche Kommunen zur Herausforderung werden“, kommentierte Dr. Bettina Reimann vom Difu die Erfahrungen von Bremerhaven. „Das Wohnungsthema sickert langsam in das gesamte Programm Stadtumbau West“, bestätigte Manfred Hilgen, Ministerialrat im Bundesbauministerium. In besonderem Maße gilt dies für das Saarland, wie Klaus Müller-Zick vom dortigen Umweltministerium sagte: Die Bevölkerungszahl gehe bereits jetzt flächendeckend zurück, und von 2015 an werde auch die Haushaltszahl sinken. Die Folge: „Wir werden einen massiven Rückgang der Wohnungsnachfrage haben.“

Diese Erfahrung bereits gemacht hat die 18.000 Einwohner zählende Stadt Altena in Nordrhein-Westfalen – nach Worten von Bürgermeister Dr. Andreas Hollstein die Stadt mit dem höchsten prozentualen Bevölkerungsrückgang in Westdeutschland. Dennoch verzeichnet die Kommune

Erfolge: Dr. Hollstein zufolge gelang es in diesem Jahr, schon sechs vernachlässigte Immobilien einer Sanierung zuzuführen. Altena nutzt die Instrumente des Programms darüber hinaus, um Stadtumbau im eigentlichen Sinn zu betreiben. So will die Stadt eine Promenade am Ufer der Lenne schaffen und so Touristen ins Stadtzentrum locken, die bislang die bekannte Burg Altena besichtigen, ohne mit der Innenstadt in Berührung zu kommen.



Wie erfolgreich der Stadtumbau in der Kleinstadt Altena ist, erläuterte Bürgermeister Dr. Andreas Hollstein (rechts) im Gespräch mit Dr. Heike Gerth (Weeber + Partner) und Felix Matthes (Bundestransferstelle Stadtumbau West).

Quelle: Bundestransferstelle Stadtumbau West / Foto: Dirk Michael Deckbar

Nicht alle Kommunen seien so erfolgreich wie Altena, räumte Dr. Heike Gerth vom Institut Weeber + Partner ein: „Wir haben im Rahmen der Evaluierung viele Kleinstädte gesehen, denen es schwerer fällt, sich neu zu positionieren.“ Für Dr. Andreas Hollstein jedoch ist das Programm Stadtumbau West enorm hilfreich: „Es gibt uns die Werkzeuge, um an unserer Zukunft zu arbeiten.“

Christian Hunziker, Berlin

Forderungen der Wohnungswirtschaft

# Evaluation des Programms „Stadtumbau West“

Im Jahr 2004 startete das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“, um den städtebaulichen Anpassungsbedarf an den demografischen und ökonomischen Strukturwandel zu unterstützen und die durch Funktionsverluste und Leerstände hervorgerufenen Probleme zu bewältigen. Es ist ebenso wie das seit 2001 laufende Programm „Stadtumbau Ost“ als Bundesländer-Förderprogramm angelegt. Bisher wurden über 400 westdeutsche Städte und Gemeinden mit mehr als 1,5 Milliarden Euro gefördert. Ende 2010 begann, vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) beauftragt, die Evaluation. Eine Stellungnahme des GdW.

Die Ergebnisse der Evaluation des Programms Stadtumbau West – durchgeführt von Weber + Partner sowie dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) und von einer Lenkungsgruppe begleitet, in der auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertreten war – wurden am 3. November 2011 in Berlin auf dem Kongress „Stadtumbau West als Motor des Strukturwandels“ vorgestellt (siehe vorstehenden Artikel auf den Seiten 22/23). Deutlich wurde, dass der Bedeutungsgewinn des Programms im Kontrast zu den Mittelkürzungen der letzten Jahre steht.

Der GdW begrüßt das transparente Verfahren der Evaluation. Dies hat einen breiten Meinungsbildungsprozess mit weitgehend einvernehmlichen Einschätzungen ermöglicht. Die Empfehlungen der Lenkungsgruppe decken sich

im Wesentlichen mit der gutachterlichen Einschätzung. Folgende Einschätzungen werden im besonderen Maße unterstützt:

- Der Stadtumbau West ist ein Erfolgsprogramm und muss mit verstärkter Kraft in seiner bisherigen programmatischen Breite und Flexibilität fortgesetzt werden. Die Kommunen stehen erst am Anfang eines längeren Umstrukturierungsprozesses, der durch die neuen Herausforderungen der klimagerechten Stadtentwicklung an Bedeutung gewinnt. Die reduzierte Förderung ist mindestens wieder auf das Niveau des Jahres 2009 anzuheben und perspektivisch aufzustocken.
- Die Programme Stadtumbau Ost und West sind aufgrund nach wie vor strukturell unterschiedlicher Problemlagen

getrennt weiterzuführen. Über eine perspektivische Zusammenführung sollte erst nach einer späteren Evaluation entschieden werden.

- Die Strukturanpassung von Wohnsiedlungen an schrumpfende Bevölkerungszahlen und veränderte Altersstrukturen durch Sanierung, Rückbau und Neubau ist und bleibt neben der Revitalisierung von Innenstädten und der Nachnutzung aufgebener gewerblicher oder militärischer Immobilien/Brachen das dritte große Thema des Stadtumbaus West.

noch differenziertere Vorgehensweise und flexiblere Handhabung der Fördermöglichkeiten wäre möglich auf Basis einer stärkeren Problemorientierung bei der Mittelverteilung.

## Kooperation von Wohnungswirtschaft und Kommunen vertiefen

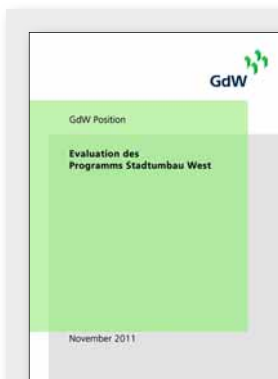
Die organisierte Wohnungswirtschaft hat sich nach Einschätzung der Evaluationsgutachter als besonders zuverlässiger Partner der Kommunen beim Stadtumbau

erwiesen. Zur Vertiefung dieser Partnerschaft ist es notwendig, dass sich Wohnungsunternehmen mit ihren unternehmerischen Konzepten in die Ausarbeitung integrierter Stadtentwicklungskonzepte einbringen.

Wohnungswirtschaftliche

Handlungskonzepte im Kontext von Stadtentwicklungskonzepten zu entwickeln, hat sich für die Wohnungsunternehmen inzwischen bewährt, da damit ein Orientierungsrahmen für das investive Handeln geschaffen wird. Das setzt voraus, dass die Kommunen die Mitwirkung der Wohnungswirtschaft an der Ausarbeitung von Stadtentwicklungs- und Wohnraumkonzepten unterstützen und entsprechende Kooperationsformen in Form von runden Tischen, Lenkungsrunden et cetera anbieten – das ist in den Städten und Gemeinden der alten Länder noch nicht Allgemeingut.

*Dr. Bernd Hunger  
Referent für Wohnungsbau, Städtebau, Forschung und Entwicklung, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin*



## GdW-Positionspapier zur Evaluierung des Programms Stadtumbau West

Die Mitwirkung des GdW in der Lenkungsgruppe, die Empfehlungen der Lenkungsgruppe und die Einschätzung des GdW zu diesen Empfehlungen, die weitgehend in das vom BMVBS beauftragte Gutachten einfließen, sind in einem Positionspapier nachzulesen. Es kann kostenfrei auf der Internetseite des GdW heruntergeladen werden. Bitte geben Sie zum download die **Linknummer 111201** in das dafür vorgesehene Feld auf unserer Internetseite **[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)** ein.

- Städtebauliche Entwicklungskonzepte unter Einbeziehung von Wirtschaft und Zivilgesellschaft sind die entscheidende Voraussetzung, um integrierte und ressortübergreifende Lösungsstrategien für die Probleme in Stadtumbaugebieten zu finden und umzusetzen.

## Für Mittelaufstockung und eine noch problemorientiertere Mittelverteilung

Der GdW betont in seinem Positionspapier, dass die Mittelkürzung für den Stadtumbau West im Kontrast zum Bedeutungsgewinn des Programms und seiner überproportionalen Hebelwirkung steht. Weiter wird darauf verwiesen, dass sich die Entwicklung der Städte und ihrer Quartiere immer kleinerer ausdifferenziert. Eine regional

Europa-Kolumne

# Ørestad – Kopenhagens jüngster Stadtteil

Kopenhagen gilt als eine der lebenswertesten Städte der Welt und wächst gewaltig. In der Nähe des Flughafens entsteht derzeit ein neuer Stadtteil: Ørestad. Das Projekt ist Dänemarks größtes Stadtentwicklungsgebiet und lockt Architekturfans aus der ganzen Welt. Dort zu wohnen hat allerdings auch seinen Preis.

Ørestad entsteht seit den neunziger Jahren auf einem ehemaligen militärischen Übungsgelände. Auf einer Fläche von rund drei Quadratkilometern werden Wohnungen, Büros, Schulen und Universitäten gebaut. Der Masterplan stammt von dem dänisch-finnischen Architekturbüro ARKKI. Er sieht für Ørestad vier Quartiere mit einer hohen Bebauungsdichte vor. Ein Drittel des Stadtteils soll weitgehend frei für Grün- und Wasserflächen bleiben. 2004 zogen die ersten Familien nach Ørestad; heute leben hier mehr als 6.100 Menschen. Bis zur Fertigstellung in 20 bis 30 Jahren werden es 20.000 sein. Außerdem soll Ørestad 20.000 Studien- und Ausbildungsplätze sowie 80.000 Arbeitsplätze bieten.

## Metro als wichtige Verkehrsader

Der neue Stadtteil befindet sich südlich des Kopenhagener Zentrums. Wie ein langer schmaler Teppich zieht sich das 600 Meter breite und fünf Kilometer lange Entwicklungsgebiet in Nord-Süd-Richtung bis zum Flughafen Kastrup. Es wird durch die Metro erschlossen, die auf einer Hochtrasse durch Ørestad fährt. Die Metro sorgt für eine gute Anbindung ans Zentrum: Bis zum Hauptbahnhof sind es nur zehn Minuten. Die U-Bahn war der Ausgangspunkt für die Entwicklung von Ørestad; erst danach wurden die ersten Gebäude errichtet. Bereits 2002 konnte die durch den Verkauf von Bauland finanzierte Metrolinie fertig gestellt werden. Die Metro fährt vollautomatisch, hat keinen Fahrer und ist 24 Stunden in Betrieb. Ihr dichtes Stationsnetz sorgt in Ørestad für kurze Wege. Zum Flughafen Kastrup und nach Schweden über den Øresund gelangt man über eine in der Nähe gelegene Eisenbahnstrecke und die Europastraße 20.

## Anziehungspunkt für Architekturfans

Mittlerweile ist der neue Stadtteil zu einem Magneten für Architekturfans geworden. Spektakuläre Gebäude von dänischen und internationalen Architekten reihen sich wie an einer Perlenkette entlang der Metrolinie. Im nördlichen Teil befindet sich das neue Konzerthaus Kopenhagens, das nach den Plänen des französischen Architekten Jean Nouvel erbaut wurde. Einen Steinwurf entfernt steht das zylinderförmige, durch Erker und Balkone geprägte Studentenwohnheim

der in Dänemark je gebaut wurde. Alle Wohneinheiten sind Eigentumswohnungen; das Gebäude wurde privat finanziert. Auf einer Gesamtfläche von etwa 50.000 Quadratmetern bietet es 125 verschiedene Wohnungstypen, Geschosswohnungen, Reihenhäuser und Penthäuser – wahlweise mit Maisonette, Vorgarten oder Dachterrasse. Hinzu kommen ein Restaurant mit Café, ein Supermarkt, ein Kindergarten, Büroräume und als Gemeinschaftsraum eine Dachterrasse, auf der gegrillt und gefeiert werden kann. Kaum zu glauben: Für das „8 House“

sind weder Parkplätze noch Tiefgaragen vorgesehen. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel soll die Bewohner zu einem umweltfreundlichen Verhalten erziehen.



Eines der markantesten Gebäude steht im Süden von Øresund, das „8 House“, entworfen von dem jungen dänischen Architekten Bjarke Ingels. Das monumentale elfgeschossige Gebäude mit 475 Wohnungen zeichnet im Grundriss eine Acht nach.

Quelle: Jens Lindhe

„Tietgenkollegiet“ der Architekten Lundgaard & Tranfeld. Eines der markantesten Gebäude entwarf der junge dänische Architekt Bjarke Ingels im Süden von Ørestad: das „8 House“, ein monumentales elfgeschossiges Gebäude mit 475 Wohnungen, das im Grundriss eine Acht nachzeichnet. Zu seinen Attraktionen gehören die begrünten Dächer, die Treppen an der äußeren Fassade sowie Innenhöfe mit Terrassen und Grashügeln. Ein breiter öffentlicher Weg führt einmal ganz um das Gebäude herum bis hinauf zur obersten Etage. Das „8 House“ ist der größte Wohnkomplex,

## Günstiger Wohnraum eher Mangelware

Ørestad zieht vor allem junge Menschen an: 90 Prozent aller Einwohner sind jünger als 45 Jahre. Und sie dürften eher gutsituiert sein. Denn laut By & Havn, der Entwicklungsgesellschaft für Ørestad, gehören rund 80 Prozent der Wohnungen Eigentümern, nur 20 Prozent sind Mietwohnungen. Wer in einer Mietwohnung lebt, zahlt zwischen 15 und 20 Euro pro Quadratmeter. Kritiker bemängeln, Ørestad wirke trotz seiner spektakulären Architektur noch recht unbelebt. Riesige Neubauten stünden mitunter wie Inseln in der Landschaft. Es gäbe zu wenig Anreize, um sich zwischen ihnen zu bewegen. Fraglich sei, ob die Bewohner nicht auch künftig lieber in die Innenstadt fahren, um einkaufen oder ins Kino zu gehen.

Gabriele Kunz, Hamburg

GWG Halle-Neustadt

# Demografie-Management – Angebote für die Generation 60plus

Um älteren Menschen einen hohen Service zu bieten, unternimmt die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH viel. Sogar Zeitreisen. Eine vor zehn Jahren eingeschlagene Strategie des Demografie-Managements entfaltet ihre Wirkung, denn immer mehr Senioren entdecken die Vorzüge altersgerecht sanierter Plattenbauwohnungen als Altersruhesitz.

Den Rollator hat Kathrin Swiatek vor der breiten Treppe im Foyer des GWG-Gebäudes stehen lassen. Weil Sehfeld und Kontrastwahrnehmung eingeschränkt sind, fällt es ihr schwer, die Höhe der Stufen richtig einzuschätzen. „Auch die Beine machen mit fast 80 nicht mehr so recht mit“, gesteht sie, als der Schritt auf den untersten Absatz erst im zweiten Anlauf gelingt. Mit Erstaunen stellt sie fest: „Das Geländer fängt ja erst bei der dritten Stufe an!“ Bis dahin war ihr das nie aufgefallen, denn in Wirklichkeit ist die Immobilienkauffrau sportlich, gerade einmal 26 Jahre alt und bei der GWG als Kundenberaterin tätig. Ihre vorübergehende „Alterung“ um über 50 Jahre hat sie „MAX“ zu verdanken. Der „Modulare Alterssimulationsanzug eXtra“, eine an der TU Chemnitz im Auftrag von Volkswagen und Audi entwickelte Montur, dient den Automobilherstellern normalerweise dazu, ihre Fahrzeuge und Komponenten auf Seniorenfreundlichkeit zu testen. Mit Hilfe einer Spezialbrille und dicken Ohrschützern, von Gelenkschienen, Gewichten und Handschuhen können typische Alterseinschränkungen simuliert werden, etwa bei Kraft und Beweglichkeit, beim Seh- und Hörvermögen oder dem Tastsinn.

## Maßgeschneiderte Angebote

Für einen Nachmittag hat sich das Halle-Neustädter Wohnungsunternehmen GWG zwei „Zeitmaschinen“ ins Haus geholt. Mitarbeiter aus allen Bereichen nutzen die Chance, alltägliche Verrichtungen aus der Perspektive Älterer zu erleben: Sie erklimmen mit der ungewöhnlichen „Arbeitskleidung“ nicht nur Treppen, sondern steigen auch in eine im Foyer aufgestellte Badewanne, setzen sich auf Stühle, versuchen Geld zu zählen, ein Glas Wasser zu trinken oder Produktetiketten zu entziffern. Der Selbsterfahrungskurs ist für das kommunale Unternehmen ein Schritt auf einem bereits Ende der 1990er Jahre

eingeschlagenen Weg: „Wir gingen damals systematisch dazu über, für verschiedene Zielgruppen maßgeschneiderte Angebote zu entwickeln“, berichtet Daniela Landgraf, Leiterin des Bereiches Wohnungswirtschaft. So wurde ein Wohngebiet zum Familienviertel mit entsprechendem Wohnungsangebot und attraktiven Spielplätzen. Unter Halles Studenten avancierte das Label „Blockhouse City“ zum Synonym für kosten- und verkehrsgünstiges Wohnen unweit des naturwissenschaftlichen Weinberg-Campus. Ganz besonderes Augenmerk aber richtete die GWG auf die über 60-Jährigen – jene Zielgruppe, die heute rund die Hälfte aller Mieter ausmacht und deren Anteil weiter steigt.

## Stärken gezielt ausgebaut

Eine Entwicklung, die nicht nur mit der alternden Bevölkerung zu tun habe, sondern auch mit der besonderen Entstehungsgeschichte von Halle-Neustadt, erklärt GWG-Geschäftsführerin Jana Kozyk. Tausende Neustädter, die in den 1960er bis 1980er Jahren als junge Leute in die damalige Chemiearbeiterstadt zogen, seien hier inzwischen „heimisch, aber eben auch älter geworden“, betont sie. Gerade diese „Alteingesessenen“ wüssten die von Außen-

stehenden oft verkannten Vorzüge der Neustadt zu schätzen: die kurzen Wege zum Einkaufen, die moderne Infrastruktur oder das viele Grün. „Auf diesen seit der Wende kontinuierlich ausgebauten Stärken fußte auch unser vor anderthalb Jahrzehnten gefasstes Konzept, den demografischen Wandel zu gestalten“, sagt Kozyk.

Bereits 1998 eröffnete die GWG ihre erste Servicewohnanlage. Weil die Nachfrage deren Kapazität bei Weitem überstieg, ließ das Unternehmen bis 2007 vier weitere, ähnliche Projekte in verschiedenen Gebieten der Neustadt folgen. Unter der Marke „ServiceWohnen 60 Plus“ offeriert sie heute mehr als 400 barrierearme oder barrierefreie Wohnungen. Fahrstuhl und Concierge sind dabei Standard. Zahlreiche Dienstleistungen, vom 24-Stunden-Notruf bis zum Haushaltsservice, können auf Wunsch zugebucht werden. In alle fünf Standorte sind Begegnungsstätten integriert, deren Kurse und Veranstaltungen es den Bewohnern erleichtern, soziale Kontakte zu knüpfen.

## Aktive Hilfe für Senioren

Die Angebote sprachen sich von Projekt zu Projekt weiter herum. „75 Prozent der Mieter unserer jüngsten Servicewohnanlage ‚Werrastraße‘ kamen zum Beispiel nicht aus Halle-Neustadt“, zieht Petra Friebe, die mehrere der Projekte als Kundenberaterin begleitete, Bilanz. „Die Umzugswagen rollten hier sogar aus Dresden, Hamburg oder Bremen an.“

Im Juli 2010 übernahm die gelernte Grundstückskauffrau eine neue Herausforderung, für die es bis dahin kaum Vorbilder gab: die der Seniorenbetreuerin. „Meine Aufgabe ist es, Mietern jenseits der 60 jede realisierbare Unterstützung zu organisieren, die ihnen ein selbstbestimmtes, unabhängiges Leben in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter ermöglicht“, erklärt sie. „Weil die Erfahrung

### Die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt

ist ein kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Halle. Zum Bestand des Unternehmens gehören rund 10.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in Halle-Neustadt, das sind 36 Prozent des Gesamtbestandes im Stadtteil. Jeder dritte Halle-Neustädter wohnt damit bei der GWG, ein großer Teil der GWG-Mieterschaft schon 30 und mehr Jahre.

Gelenkschienen, Gewichte, eine Spezialbrille und Handschuhe, die 26-jährige Kathrin Swiatek schlüpft in die Haut einer über 80-Jährigen. Die Möglichkeit, mit Hilfe des Alterssimulationsanzuges in wenigen Minuten das Alter am eigenen Körper zu erleben, soll zu einem möglichst großen Erkenntnisgewinn führen und viele Ideen freisetzen, wie Wohnungen und Wohnumfeld altersgerecht gestaltet werden können.

Quelle: GWG



zeigt, dass viele Ältere sich schwer damit tun, andere um Hilfe zu bitten, gehe ich aktiv auf die Mieter zu.“ Ihr aktuelles Projekt: Die Eröffnung des „Senioren-Stübchens“, ein Treffpunkt für aktive über 60-Jährige, die dort Gelegenheit bekommen, Kontakte zu knüpfen. Dabei sind die Angebote in dieser Einrichtung Mittel zum Zweck. Sie sollen Anreize bieten, die Wohnung zu verlassen und „sich ins Leben zu stürzen“. Allein während der ersten zehn Monate im neuen Amt lernte sie bei Hausbesuchen oder Sprechstunden über 400 Senioren persönlich kennen. Vielen konnte sie beim Ausfüllen von Formularen, bei Behördengängen oder der Beantragung finanzieller Leistungen helfen. Für mehrere körperbehinderte Mieter leitete sie Umbauten in die Wege, vermittelte bequemer erreichbare oder barriereärmere Wohnungen.

Das entsprechende Angebot baute die GWG in den letzten Jahren deutlich aus. „Seit 1998 rüsten wir in fünf- und sechsgeschossigen Gebäuden Fahrstühle nach“, sagt Thomas Hiller, Teamleiter Bestandsentwicklung, „zudem passen wir Wohnungen im Rahmen von Einzelmodernisierungen gezielt an die Bedürfnisse älterer Mieter an.“ Neben der sanitären Ausstattung können dabei, je nach baulichen Gegebenheiten, sogar Türbreiten oder Grundrisse verändert werden.

### Verschiedenen Lebensentwürfen ein Zuhause geben

Kürzlich wurde im Blankenburger Weg ein weiteres komplett saniertes Gebäude mit 40 altersgerechten Wohnungen übergeben. „Dabei haben wir einstige Vier- in Dreiraumwohnungen umgewandelt, um Platz für Fahrstuhlschächte zu schaffen“, erläutert er. Nun verfügten vier Hauseingänge unter anderem über separate Abstellräume für Rollatoren und barrierearme Übergänge vom Kellereingang bis zum Dachgeschoss.

„Sogar das Bodenniveau der Balkone wurde angehoben“, ergänzt Hiller. Das Gebäude befindet sich inmitten eines „Wohngebietes für aktive Senioren“, das durch gezielte Mieterlenkung, Modernisierung und punktuellen Abriss in den letzten Jahren entwickelt wurde und in den nächsten Monaten weiter ausgebaut werden soll. „Neben einem barrierearmen, parkähnlichen Umfeld werden Ruheständlern hier zum Beispiel Vorgärten und Rabatten zum Selbstbepflanzen, Hundewiesen für den Auslauf der vierbeinigen Mitbewohner und eine fahrradfreundliche, möglichst auch rollstuhlgerechte Infrastruktur geboten“, umreißt Daniela Landgraf, Leiterin des Bereiches Wohnungswirtschaft, die Pläne.

Den Vorwurf, es entstehe ein „Rentner-Ghetto“ lässt sie nicht gelten: „Es gibt auch junge Familien, die bewusst hierher ziehen, damit zum Beispiel die Enkel nah bei den Großeltern aufwachsen.“ Das Miteinander von Alt und Jung gehöre zum Konzept, weil beide Seiten sich gegenseitig unterstützen und bereichern können. „Allerdings schenken wir den jungen Eltern auch reinen Wein ein, dass sie den nächsten Spielplatz dann nicht vor der Haustür, sondern im Nachbarquartier finden“, betont sie. Umgekehrt zögen manche Senioren gern in die Familienviertel, wo eben deshalb auch kleinere Wohnungen vorgehalten werden. „Wir möchten mit vielfältigen Angeboten verschiedensten Lebensentwürfen ein Zuhause geben“, beschreibt sie die Philosophie der GWG.

### Das Alter selbst erfahren

Die differenzierten Angebote, insbesondere für Familien und Senioren, machen Halle-Neustadt in einem Maße für Außen-

stehende interessant, das vor Jahren noch undenkbar war. „Von den Neumieter, die wir im ersten Halbjahr 2011 gewinnen konnten, zog weit mehr als die Hälfte aus anderen Stadtteilen, aus den umliegenden Gemeinden sowie weiter entfernten Regionen zu uns“, erläutert Landgraf. Etwa jeder fünfte Zugezogene sei über 60 Jahre alt. Für die GWG bedeutet das einen Zuwachs an „besonders anspruchsvollen, aber auch treuen Kunden, die weniger nach dem günstigsten Mietzins suchen, sondern größten Wert auf Komfort, Planungssicherheit und guten Service legen“, unterstreicht sie.

„Um diese hohen Ansprüche zu erfüllen, müssen wir so gut es geht die Perspektive der Kunden einnehmen“, sagt Petra Friebel. Die besondere Schwierigkeit dabei: Während Mitarbeiter die Wünsche von Familien oder Studenten oft aus eigenem Erleben kennen, stehe ihnen das Altwerden ja erst noch bevor. „Deshalb ermuntern wir Mitarbeiter, altengerechte Wohnungen einmal selbst mit Rollstuhl oder Rollator zu testen“, betont sie. „Deshalb haben wir auch das Seminar mit dem Alterssimulationsanzug organisiert.“ Kathrin Swiatek zeigt sich nach dem Ausflug in die Zukunft beeindruckt. Zwar war sie, wie ihre Kollegen, nur 20 Minuten ein alter Mensch, „trotzdem habe ich an allen Ecken und Kanten gespürt: Es sind vor allem vermeintliche Kleinigkeiten, die Älteren das Leben unnötig schwer machen“, fasst sie ihre Eindrücke zusammen. „Und, erstaunlich, dass ein kleines Geländer so viel mehr Sicherheit geben kann.“

Doris Henning  
Pressesprecherin GWG Halle-Neustadt  
www.gwg-halle.de

Kolumne Kabelmarkt

## Noch 150 Tage ...

... dann wird das analoge Satellitensignal abgeschaltet. Die Reaktionen der Kabelnetzbetreiber auf die Abschaltung könnten unterschiedlicher nicht sein. Während die einen diesen Schritt begrüßen und auf hochmoderne Glasfaser-Satellitenlösungen mit digitalem Fernsehen setzen, wird auf der anderen Seite reanalogisiert, grundverschlüsselt und dabei abkassiert, was das Zeug hält. Besonders das Vorgehen der Reanalogisierung, bei dem die ab Mai 2012 nur noch digital empfangbaren Programme in analoge zurückverwandelt werden sollen, ist absurd.

Die großen Kabelnetzbetreiber verkaufen diesen Rückschritt als Vorteil. Im Kabelnetz seien die Bandbreiten vorhanden, um analoges und digitales Fernsehen bereitzustellen. Das genaue Gegenteil ist der Fall: Der Platz im Kupferkabel ist extrem limitiert. Im Jahr 2011 sind laufend neue HD-Sender dazugekommen, dafür wird dringend Platz in den Netzen gebraucht. Die ohnehin schon begrenzte Kapazität wird nun mit den analogen Programmen regelrecht „verstopft“. Die einzige Möglichkeit, im Kabelfernsehen Platz für Neues zu schaffen, wird sein, die Analogen nach und nach abzuschalten.

Durch diese Taktik des Hinauszögerns bremst das Kabelfernsehen Deutschland in seiner Digitalisierungsquote. Und die Digitalisierung bringt enorme Vorteile mit sich: Nach der Umrüstung kommt es zu weniger Störungen beim Fernsehen, der Zuschauer profitiert von Programmviefalt und sieht endlich das vielgerühmte HDTV.

Auch im Jahr 2012 werden immer mehr hochauflösen-

de Sender hinzukommen, die ersten 3-D-Sender stehen in den Startlöchern. Wer will da eigentlich noch die analogen „Klötzchen“ auf dem Bildschirm sehen? Etwa die älteren Mieter, denen angeblich drei analoge Programme ausreichen?

Man dürfte unseren betagteren Mitbürgern ruhig etwas mehr zutrauen, zumal es mittlerweile eine große Auswahl an TV-Zubehör gibt, die speziell auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet ist. Es seien schließlich noch vor kurzem Verträge zur analogen Versorgung mit vielen Wohnungsgesellschaften abgeschlossen worden, und die gelte es noch zu erfüllen, so das zweite fadenscheinige Argument der Kabelnetzbetreiber. Man tut so, als sei die Abschaltung der analogen Signale aus heiterem Himmel gekommen. Die Konsequenzen gehen auf Kosten der Nutzer.

Man darf gespannt sein, was und ob sich etwas im Kabelmarkt im nächsten Jahr bewegen wird. Fest steht, dass jetzt die beste Zeit ist, sich über Alternativen zu informieren. Es sprießen Unternehmen aus dem Boden, die darauf spezialisiert sind, maßgeschneiderte Medienlösungen für die Wohnungswirtschaft anzubieten. Glasfasernetze werden schon lange nicht mehr nur im Bürgersteig verlegt, man kann sich die Lichtwellen seit einiger Zeit auch bis ins Haus holen sichern und den Objektwert durch moderne Glasfaser-Hausnetze steigern. Sie haben die Wahl, in der Zukunft anzukommen oder weiter in die Röhre zu gucken.

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

GSW, Berlin

## Bestand durch Kauf von rund 4.800 Wohnungen erweitert

**Die GSW** Immobilien AG hat von einer Konzerngesellschaft der Gagfah S.A. ein Immobilienportfolio mit rund 4.800 Wohnungen in Berlin erworben. Der Kaufpreis für das Portfolio beträgt rund 330 Millionen Euro. „Positiv ist, dass unsere Durchschnittsmiete im Gesamtportfolio ansteigt und unsere bisherigen Standortschwerpunkte in Berlin mit den Zukäufen optimal erweitert werden“, erläutert Jörg Schwagenscheidt, Vorstand der im MDAX notierten Immobiliengesellschaft und zuständig für den Bereich Akquisition. „Wir freuen uns, unser Versprechen, die 115 Millionen Euro aus dem Börsengang bis Ende nächsten Jahres zu investieren, somit frühzeitig

realisiert zu haben“, ergänzt er. Die rund 4.800 Wohnungen liegen mehrheitlich in guten bis mittleren Lagen in Kreuzberg (35 Prozent), in Zehlendorf, Charlottenburg und Potsdam (rund 39 Prozent) sowie zu 26 Prozent in Spandau. Rund zwei Drittel der Gebäude stammen aus den 1960er Jahren, die übrigen Gebäude aus den 1920er Jahren (18 Prozent) und 1950er Jahren (18 Prozent). Die derzeitige durchschnittliche Ist-Miete beträgt rund 5,58 Euro pro Quadratmeter und Monat, der Leerstand gerade einmal 2,8 Prozent. Im ersten Halbjahr lag die Nettokaltmiete des GSW-Wohnungsportfolios im Durchschnitt bei 4,94 Euro je Quadratmeter.



Zukauf in Berlin-Charlottenburg

Quelle GSW

SAGA GWG, Hamburg

## Öffentlich geförderte Wohnungen in Hamburg-Mitte

**Im Hamburger Stadtteil** Neustadt entstehen insgesamt 28 öffentlich geförderte Wohnungen zwischen 35 und 85 Quadratmetern Größe mit einer Eingangsmiete von 5,80 Euro kalt pro Quadratmeter, die im Frühjahr 2012 bezugsfertig sein sollen. Das fünfgeschossige Objekt in unmittelbarer

Nähe zum Gängeviertel passt sich in seiner Eckgestaltung dem historischen Rotklinker des Quartiers an. SAGA GWG leistet mit dem Neubau Bäckerbreitengang einen wichtigen Beitrag zur Quartiersentwicklung in der Hamburger Neustadt. Alle Wohnungen sind mit Balkon, Terrasse oder Wintergarten versehen.

## Wer braucht Smart Meter?

Obwohl es den Begriff im Englischen gar nicht gibt, ist er in aller Munde. Google gibt 1,8 Millionen Treffer – „intelligenter Zähler“ bringt es nur auf 82.000 Treffer. Wie auch immer: Wahrscheinlich weiß inzwischen jeder, was gemeint ist: ein Zähler, vornehmlich für Strom, der fernausgelesen werden kann und zeitnah den Energieverbrauch zurückspiegelt. Stimmt fast.

Alles begann mit der Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) im August 2008. Das EnWG spricht von Messeinrichtungen, die dem jeweiligen Anschlussnutzer den tatsächlichen Energieverbrauch und die tatsächliche Nutzungszeit widerspiegeln. Weil dies in § 21 niedergelegt wurde, heißen Zähler, die dies können, umgangssprachlich EDL-21-Zähler (EDL wie Energiedienstleistung). Sie sind das Basismodell – sie haben eine elektronische Anzeige und die Möglichkeit, Verbrauch und Leistung momentan und als kumulierte Werte anzuzeigen. Wohlgemerkt: nur anzuzeigen, nicht weiterzuleiten, das heißt den Verbrauch zur Abrechnung an den Energieversorger zu geben. Für eine Zählerfernablesung wird ein EDL-40-Zähler benötigt. Nach § 40 EnWG müssen Energieversorger lastvariable und tageszeitabhängige Tarife anbieten, und dies geht nur mit einem Zähler, der Daten an den Energieversorger zurückerliefert, dem EDL-40-Zähler.

EDL-21-Zähler gibt es schon am Markt – mit der Unsicherheit, inwieweit sie zur Fernablesung nachgerüstet werden können. Zertifizierte EDL-40-Zähler gibt es noch nicht – es fehlen noch die abgestimmten Regeln zum Datenschutz und für standardisierte Schnittstellen. Daran wird intensiv gearbeitet und irgendwann im Jahr

2012 sollen diese Dinge geregelt sein. Und dann?

Dann können die Haushalte mehr und zeitnähere Informationen über ihren Stromverbrauch erhalten. Durch wissenschaftliche Studien begleitete Haushalte konnten rund fünf Prozent Strom sparen. Ob dies auch unbegleitet in der Breite funktioniert, ist unklar. Ob damit mehr eingespart wird, als der Zählereinsatz kostet, auch. Unklar ist weiter, ob variable Tarife Kostenentlastungen bringen. Zumindest im Geschosswohnungsbau stößt nächtliche Gerätenutzung – etwa Waschmaschine oder Geschirrspüler – schnell an die Grenzen des Nachbarschaftsrechtes. Und nun?

Der Aufwand für Strom allein ist hoch. In der Wohnungswirtschaft können eigentlich nur Gesamtkonzepte sinnvoll sein. Benötigt wird eine zentrale Gebäudeschnittstelle, ein so genanntes Service-Gateway, das die Daten nicht nur des Stromverbrauchs, sondern vor allem auch des Wärme- und Wasserverbrauchs kumuliert, für die Abrechnung weiterleitet und den Mietern die Verbrauchsinformation rückmeldet und so insgesamt angepasstes Nutzerverhalten unterstützt. Gleichzeitig ermöglicht ein Gateway die Aufschaltung weiterer Servicedienste. Es ist zu erwarten, dass entsprechend Datenschutz- und Interoperabilitätsanforderungen zugelassene Gateways ab 2013 auf dem Markt sein werden. Wohnungsunternehmen haben jetzt die Chance, die zukünftige IT-Infrastruktur der Gebäude selbst in die Hände zu nehmen und künftig ein modernes dienstleistungsorientiertes Gesamtkonzept anzubieten. Smart Meter sind ein Teil davon.

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



## Der Weihnachtsmann ist der Beste – einmal im Jahr...

*... aber wenn es um professionelles und effizientes Abfallmanagement geht, können Sie mit uns richtig sparen – und zwar das ganze Jahr über!*

*Wir wünschen Ihnen eine schöne Weihnachtszeit und einen guten Start ins Neue Jahr.*

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

**!nnotec**  
abfall-management

GEWOBAG, Berlin

## „Wir aktiv. Boxsport & mehr“ – viel mehr als ein Boxclub

**Vom Kiezprojekt** im sozialen Brennpunkt zur sportlichen Nachwuchshochburg: Die GEWOBAG und Boxtrainer Izzet Mafratoglu schlagen mit ihrer Kiezeinrichtung „Wir aktiv. Boxsport & mehr“ gleich zwei Fliegen mit einer Klappe. Träger der Einrichtung ist der Verein Isigym Boxsport Berlin e.V. Bei den diesjährigen deutschen Meisterschaften der Kadetten errang der Nachwuchsboxer Erwin Mesic den ersten Platz in der Gewichtsklasse 63 Kilo. Auch Schamel Aghajev und

Kevin Halilovic kehrten mit Urkunden vom Wettbewerb zurück. Die drei Jugendlichen trainieren im selben Verein: der Isigym Boxsport Berlin e.V. Der Boxclub liegt in einem sozialen Brennpunkt und wurde auf Initiative von Schöneberger Eltern, dem Trainer Izzet Mafratoglu und der GEWOBAG im Sommer 2005 eröffnet. Aus der Initiative hat sich ein Verein entwickelt, der sich seitdem zu einem Musterbeispiel für gesellschaftliche Integrationsarbeit entwickelt hat.



Trainer Izzet Mafratoglu erhielt als Anerkennung für das vorbildliche Engagement mehrere Auszeichnungen für soziale Integration.

Quelle: GEWOBAG

Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG, Jena

## Richtfest auf dem Haus „Zur Sonne“

**Im Dezember 2007** konnte die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG mit dem Haus „Zur Sonne“ eines der ältesten Gebäude Jenas erwerben. Das 1370 errichtete Haus wird unter Einhaltung hoher Denkmalaufgaben saniert. Die Baukosten für das

Haus belaufen sich auf rund 5,4 Millionen Euro. Baubeginn war im Frühjahr 2009, nun konnte Richtfest gefeiert werden. Nach der Sanierung hat das Haus eine Gesamtfläche von rund 1.000 Quadratmetern für Gastronomie, Gewerbe und Wohnen.



Richtfest: Die Stadt Jena, der Freistaat Thüringen und der Bund unterstützen das Vorhaben durch Fördermittel.

Quelle: „Carl Zeiss“ eG

DKB-Immobilien-AG-Staffellauf 2011

## Über 200 Sportlerinnen und Sportler am Start

**Das Lauffevent** der Wohnungswirtschaft fand bereits zum siebenten Mal statt. Viele Gäste und Fans waren der Einladung ins historische olympische Dorf bei Berlin gefolgt und wurden mit neuen Bestzeiten und spannenden Sprints der Staffel-Teams belohnt. Den Pokal der schnellsten Mix-Staffel konnten die Läufer der Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft mit nach Hause nehmen. Ebenso erfolg-

reich waren die Walker von der WOBÄU Hohenmölsen, sie freuten sich über ihren Sieg auf der 4 x 2,5-km-Strecke. Einen Pokal gewonnen haben außerdem die schnellste Damen-Staffel und die schnellste Herren-Staffel über die Distanz von 4 x 5 km. Für die Teilnehmer des DKB-Immobilien-AG-Staffellaufes 2011 stand schon nach dem Zieleinlauf fest: „Wir trainieren weiter und sind auch 2012 dabei!“



Aktionen für Groß und Klein sorgten für eine fröhliche Atmosphäre.

Foto: Kevin Mertens

Marketinginitiative Baden Württemberg

## Gemeinsame Kampagne

**Die UNO** hat das Jahr 2012 zum internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Dies wird von den Wohnungsbaugenossenschaften zum Anlass genommen, zusammen eine Kampagne auf die Beine zu stellen. Für 2012 möchte die Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften Baden-Württemberg flächendeckend alle Initiativen in Baden-Württemberg für eine gemeinsame Aktion gewinnen. Hierzu reiste eine Delegation von der Marketinginitiative Deutschland e.V. aus Berlin an, um die Mitglieder über die Dachmarkenkampagne zu informieren und die einzelnen Bausteine zu erläutern. „Wir

bauen eine bessere Welt“ wird dabei der Hauptclaim sein, unter dem die Initiativen auf lokaler Ebene ihre Aktivitäten umsetzen können. In Baden-Württemberg soll eine flächendeckende Werbekampagne durch dezentrale Veranstaltungen begleitet werden. Den Höhepunkt bildet dabei der internationale Tag der Genossenschaften am 7. Juli 2012: „Ziel ist es, an diesem Tag über ganz Baden-Württemberg verteilt zahlreiche Veranstaltungen durchzuführen, unter dem Slogan ‚Wir bauen eine bessere Welt‘“, kündigten die Aktiven der Marketinginitiative auf ihrer Mitgliederversammlung in Wernau an.



## Ehemalige GHG Wohnen von Corpus Sireo erworben Degewo und Gesobau kaufen gemeinsam 4.680 Wohnungen

**Die landeseigenen** Berliner Wohnungsunternehmen Degewo AG und Gesobau AG erwerben gemeinsam die „Corpus Sireo Investment Residential No. 31 GmbH“ von Corpus Sireo. Der erworbenen Gesellschaft gehören 4.680 Wohnungen und 59 Gewerbeeinheiten

in ganz Berlin. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Bei der „Corpus Sireo Investment Residential No. 31 GmbH“ handelt es sich um die ehemalige „GHG Wohnen GmbH“, die die BVG im Jahr 2005 an Corpus Sireo veräußert hatte.

EBZ Business School

## Platz eins für Studiengang „Real Estate Management“

**Wie gut fördern** die neuen Bachelor- und Masterstudiengänge die Beschäftigungsbefähigung der Studierenden? Dieser Frage ging das Centrum für Hochschulentwicklung (CHE) mit seinem „Praxis-Check“ im Rahmen des Hochschulrankings nach. Bundesweit hat das CHE 1.543 Studiengänge auf Herz und Nieren untersucht. Auf Platz eins mit 44 von 45 möglichen Punkten landete der Masterstudiengang der erst vor drei Jahren gegründeten Privathochschule aus Bochum. Drei Kriterien sind dafür entscheidend, wie gut ein Studiengang auf die Berufstätigkeit vorbereitet: erstens der Praxisbezug, zweitens die Vermittlung von Methodenkompetenz und drittens die Vermittlung von Sozialkompetenzen. Die EBZ Business School wurde vor drei Jahren ins

Leben gerufen, um Studierende optimal auf eine Tätigkeit in Wirtschaftsunternehmen vorzubereiten. Hier gibt es nicht nur Vorlesung und Klausuren, sondern viel Projekte, Gruppenarbeiten, Fallstudien und Präsentationen, damit die so wichtigen Methoden- und Sozialkompetenzen systematisch trainiert werden. Für den Praxisbezug sorgen die Lehrbeauftragten, von denen viele aus den Führungsetagen namhafter Unternehmen kommen, sowie die Verknüpfung des theoretischen Studiums mit einer studienbegleitenden Berufstätigkeit im Rahmen dualer Studienmodelle. Jörn Stobbe, Vorstandsvorsitzender der RICS Deutschland, gratulierte zum ersten Platz: „Dies ist eine große Anerkennung für die nachhaltige und hervorragende Arbeit.“



Statt Massenbetrieb wird in Gruppen von maximal 30 Studierenden gelernt.

Quelle: EBZ

HEINEMANN  
Die Frischluftspezialisten



NEU!

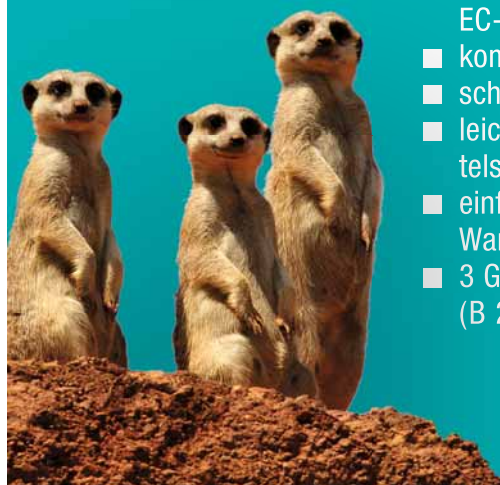
## Basic Line

Die neuen Lüftungsgeräte  
mit Basisausstattung für den  
Wohnungsbau



Die neuen Basic Line-Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung aus dem Hause Heinemann zeichnen sich vor allem durch ihre unkomplizierte Bedienung, hohe Energieeffizienz, kompakte Bauart sowie die einfache, und dadurch preiswerte Ausstattung aus. Mit Luftmengen bis 400 m<sup>3</sup>/h finden Sie ihren optimalen Einsatzbereich in Wohnungen und Reihenhäusern bis max. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- hoch effizient (> 90 % Wärmerückgewinnung, EC-Ventilatoren)
- kompakte Bauweise
- schnell montiert
- leichte Bedienung mittels 3-Stufenschalter
- einfache, frontseitige Wartung
- 3 Gerätegrößen (B 200/300/400 SC)



## Bilanz- und Steuerwissen

Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

# Neuerung bei der Dividendenbesteuerung von Genossenschaften ab 2012

Aufgrund einer Gesetzesänderung kommt es für den Bereich der Dividendenbesteuerung bei Wohnungsgenossenschaften ab 2012 zu einer wesentlichen Vereinfachung. Die bisherigen Verfahren zur nachträglichen Erstattung der zunächst von der Genossenschaft einzubehaltenden und abzuführenden Kapitalertragsteuer auf die Dividende werden zugunsten einer generellen Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug aufgegeben. Voraussetzung für die Freistellung vom Steuerabzug bleibt aber auch weiterhin die Einreichung von Nichtveranlagungsbescheinigungen oder Freistellungsaufträgen durch die Genossenschaftsmitglieder. Teil 4 der Serie „Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW“.

Bis zur Einführung der so genannten Abgeltungssteuer auf Kapitalerträge ab 2009 konnten Genossenschaften durch das so genannte **vereinfachte Sammelantragsverfahren** Dividenden bis 51 Euro jährlich von der Kapitalertragsteuer freistellen. Bei diesem vereinfachten Sammelantragsverfahren führte die Genossenschaft zunächst die Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag an das Betriebsstättenfinanzamt ab. Im nächsten Schritt stellte die Genossenschaft in Vertretung ihrer Mitglieder beim Betriebsstättenfinanzamt einen Sammelantrag auf Erstattung der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag. Damit konnte die überwiegende Mehrzahl der Genossenschaftsdividenden vom Kapitalertragsteuerabzug freigestellt werden, ohne dass das Mitglied einen Freistellungsauftrag oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung bei der Genossenschaft einreichen musste.

## Freistellung vom Steuerabzug 2009 bis 2011

Mit der Einführung der Abgeltungssteuer ab 2009 entfiel dieses vereinfachte Sammelantragsverfahren. Eine Freistellung der Genossenschaftsdividenden vom Kapitalertragsteuerabzug war nur noch dann möglich, wenn das Mitglied einen Freistellungsauftrag oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung bei der Genossenschaft einreichte. Selbst wenn ein Freistellungsauftrag oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung des Mitglieds vorlag, hatte die Genossenschaft zunächst den Kapitalertragsteuerabzug zuzüglich Solidaritätszuschlag vorzunehmen, die Steuerbeträge beim Betriebsstättenfinanzamt der Genos-

senschaft anzumelden und abzuführen. Anschließend konnte die Genossenschaft in Vertretung ihrer Mitglieder einen Sammelantrag nach § 45 b EStG auf Erstattung der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) stellen (siehe Abbildung 1).

weil von den Mitgliedern Freistellungsaufträge und Nichtveranlagungsbescheinigungen eingeholt und verwaltet werden mussten. Außerdem kam es beim Sammelantragsverfahren beim BZSt häufig zu Verzögerungen, weil Angaben der Mitglieder nicht korrekt waren oder falsch erfasst wurden.

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Dividendenzahlung insgesamt</b>   | <b>10.500 Euro</b> |
| Dividenden, für die Freistellungsaufträge vorliegen  | 500 Euro           |
| Dividenden, für die Nichtveranlagungsbescheinigungen vorliegen                                       | 4.000 Euro         |
| <b>Abführung der Kapitalertragsteuer an das Betriebsstättenfinanzamt der Genossenschaft</b>          | <b>2.625 Euro</b>  |
| Kapitalertragsteuer (10.500 Euro x 25 %)   |                    |
| <b>Sammelantrag an das BZSt auf Erstattung der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer</b> |                    |
| aus Freistellungsaufträgen (500 Euro x 25 %)   | 125 Euro           |
| aus Nichtveranlagungsbescheinigungen (4.000 Euro x 25 %)   | 1.000 Euro         |
| <b>Erstattung insgesamt</b>  | <b>1.125 Euro</b>  |

Abb. 1: Beispiel für die Verfahrensweise bei Dividendenzahlungen von 2009 bis 2011 (ohne Berücksichtigung Solidaritätszuschlag).

Die Auszahlung der Dividende an das Mitglied war damit grundsätzlich nur in zwei Etappen möglich: Dabei wäre zunächst die Nettodividende an das Mitglied ausgezahlt worden und erst nach Erstattung durch das BZSt hätte das Mitglied die einbehaltenen Steuerbeträge erhalten. Die Genossenschaft konnte aber auch – was die übliche Vorgehensweise in der Praxis war – in Vorleistung gehen und dem Mitglied sofort den vollen Dividendenbetrag auszahlen. In diesem Fall haftete der Vorstand der Genossenschaft bis zur Erstattung durch das BZSt für die ausbezahlten Steuerbeträge.

Durch die Abschaffung des vereinfachten Sammelantragsverfahrens beim Betriebsstättenfinanzamt ab 2009 ergab sich ein erheblicher zusätzlicher Verwaltungsaufwand für die Wohnungsgenossenschaften,

Eine der Forderungen des GdW und seiner Regionalverbände in Bezug auf den Bürokratieabbau war deshalb, für die Genossenschaften wieder ein praktikables Verfahren für die Freistellung bei Dividendenzahlungen zu ermöglichen. Zunächst konnte aber nur für die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung eine Vereinfachung erreicht werden.

## Verfahren für Genossenschaften mit Spareinrichtung 2010 bis 2011

Für die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung, die als Kreditinstitute gelten, wurde ab 2010 ein neues Verfahren geschaffen. Die Erstattung der Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag erfolgte nun nicht mehr im Wege des Sammelantragsverfahrens beim

BZSt, sondern im Rahmen der Kapitalertragsteuer-Anmeldung beim zuständigen Betriebsstättenfinanzamt (§ 44 b Abs. 6 EStG), Freistellungsaufträge oder Nichtveranlagungsbescheinigungen der Mitglieder waren aber auch bei diesem Verfahren notwendig.

Die Erstattung erfolgte wiederum in zwei Schritten: Zunächst war die Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag in voller Höhe anzumelden und abzuführen. Die Erstattung der abgeführten Steuern erfolgte durch Verrechnung bei der nächsten vorzunehmenden Kapitalertragsteuer-Anmeldung.

Die mit dieser Änderung eingetretene Ungleichbehandlung der Wohnungsgenossenschaften untereinander – ohne sachliche Begründung – veranlasste den GdW und seine Regionalverbände, dieses Erstattungsverfahren auch für die übrigen Wohnungsgenossenschaften zu fordern. Mit dem Steuervereinfachungsgesetz 2011 wurde nunmehr eine Regelung getroffen,

hingungsweise die Verrechnung im Rahmen der nächsten Kapitalertragsteuer-Anmeldung – gehören für die Wohnungsgenossenschaften damit der Vergangenheit an. Die erreichte Vereinfachung stellt einen großen Erfolg der gemeinsamen Interessenvertretung des GdW und seiner Regionalverbände dar.

### Meldepflichten an das BZSt

Die gegenüber dem BZSt bestehenden Meldepflichten hinsichtlich der Freistellung von Dividenden vom Steuerabzug aufgrund von Freistellungsaufträgen (§ 45 d Abs. 1 EStG) gelten unverändert fort. Für Dividendenzahlungen ab 2013 wird diese Verpflichtung ausgeweitet auf Dividenden, die aufgrund von Nichtveranlagungsbescheinigungen vom Steuerabzug freigestellt wurden.

### Schlussbemerkung

Viele Wohnungsgenossenschaften haben sich bislang sehr zurückhaltend in der Annahme von Freistellungsaufträgen

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Dividendenzahlung insgesamt</b>  | <b>10.500 Euro</b> |
| Dividenden, für die Freistellungsaufträge vorliegen   | 500 Euro           |
| Dividenden, für die Nichtveranlagungsbescheinigungen vorliegen                              | 4.000 Euro         |
| <b>Freistellung der Dividenden vom Kapitalertragsteuerabzug</b>                             |                    |
| aufgrund von Freistellungsaufträgen   | 500 Euro           |
| aufgrund von Nichtveranlagungsbescheinigungen   | 4.000 Euro         |
| <b>Freistellung insgesamt</b>   | <b>4.500 Euro</b>  |
| <b>Abführung der Kapitalertragsteuer an das Betriebsstättenfinanzamt der Genossenschaft</b> |                    |
| Verbleibende Dividenden (10.500 Euro ./. 4.500 Euro)  | 6.000 Euro         |
| Kapitalertragsteuer (6.000 Euro x 25 %)   | <b>1.500 Euro</b>  |

Abb. 2: Beispiel für die Verfahrensweise bei Dividendenzahlungen ab 2012 (ohne Berücksichtigung Solidaritätszuschlag).

die ganz generell eine wesentliche Vereinfachung für den Bereich der Dividendenbesteuerung von Genossenschaften bedeutet und gleichzeitig die Ungleichbehandlung der Genossenschaften wieder beseitigt.

### Freistellung vom Steuerabzug ab 2012

Bei Dividendenzahlungen von Genossenschaften ab 2012 ist überhaupt kein Kapitalertragsteuerabzug mehr vorzunehmen (§ 44 a Abs. 4 b EStG). Voraussetzung hierfür ist weiterhin, dass das Mitglied eine Nichtveranlagungsbescheinigung oder einen Freistellungsauftrag bei der Genossenschaft eingereicht hat (siehe Abbildung 2).

Die beiden Erstattungsverfahren – das Sammelantragsverfahren beim BZSt bezie-

und Nichtveranlagungsbescheinigungen gezeigt, weil der mit den Erstattungsverfahren verbundene Aufwand gescheut wurde. Durch das nunmehr gefundene Verfahren dürften die Hürden für die Annahme von Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungsbescheinigungen gesunken sein, obwohl nicht verschwiegen werden soll, dass die Verwaltung der Freistellungsaufträge und Nichtveranlagungsbescheinigungen einen nicht zu unterschätzenden Aufwand darstellt.

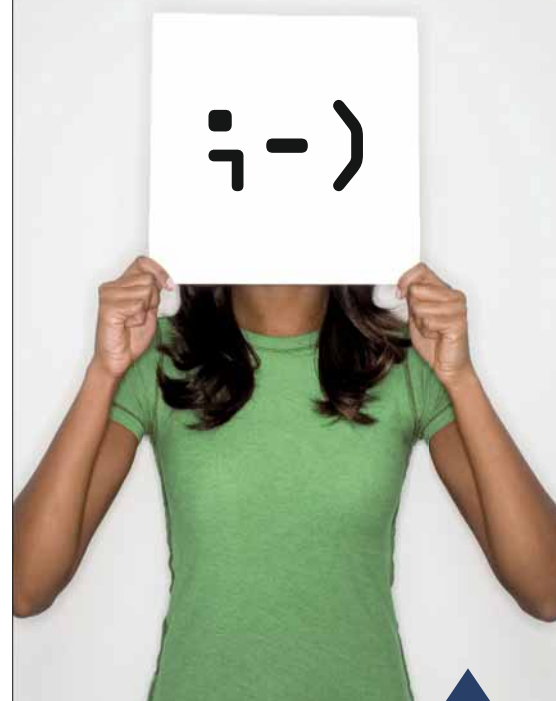
StB Fritz Schmidt  
WTS Wohnungswirtschaftliche  
Treuhand Stuttgart GmbH  
www.wts-vbw.de

Antje Große  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e. V.  
www.gdw.de

epiqr®

Die Software  
mit Bestand

# Klassen- bester!



### Freude am intelligenten Bestandsmanagement mit epiqr®!

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



www.calcon.de

CalCon

Fraunhofer  
IBP  
eine Ausgründung des

Auszubildende und Führungskräfte im Dialog

## Wir machen Unternehmen – erster BBU/BBA-Karrieretag

„Gewohnt wird immer!“ – dieser Satz war in den Vorträgen auf dem ersten BBA/BBU-Karrieretag häufiger zu hören. Der Karrieretag wurde im Sommer 2011 vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) und der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. für die Preisträger im diesjährigen BBU-Wettbewerb „Wir machen Unternehmen“ durchgeführt.

Bei dem Karrieretag schilderten weibliche und männliche Führungspersönlichkeiten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus Berlin und Brandenburg ihrem jungen Publikum ihren beruflichen Werdegang. Neben den Gewinnern des BBU-Wettbewerbs „Wir machen Unternehmen“ waren auch die Mitglieder einer BBA-Berufsschulklasse anwesend. Begrüßt wurden die Teilnehmer durch BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern und Dr. Hans-Michael Brey, geschäftsführender Vorstand der BBA, die sich einleitend in einigen Worten selbst vorstellten.



Beim BBA-Fotowettbewerb angehender Immobilienkaufleute ausgezeichnetes Foto – Impression eines Gebäudes der PRO POTSDAM. Quelle: BBA/Foto: Gruppe von sieben Auszubildenden bei der PRO POTSDAM GmbH

### Sehr persönliche Schilderungen

Dr. Brey ging insbesondere auch auf die heutigen Möglichkeiten der Weiterbildung durch ein Studium ein. Die Auszubildenden erhielten dann die Chance, in jeweils rund 30-minütigen Vorträgen Vorstandsmitglieder und Abteilungsleiter aus einer völlig neuen Perspektive kennenzulernen. Die sehr persönlichen Eindrücke lockerten die ohnehin angenehme und offene Atmosphäre zusätzlich auf. Viele stiegen mit

einer kleinen Geschichte, die den Hintergrund ihres Berufsweges bildete, ein und schilderten die einzelnen Etappen bis hin zu ihrer derzeitigen Position. Überraschend für die Auszubildenden waren dabei die oft verschiedenen Anfänge der einzelnen Karrieren; in den wenigsten Fällen lagen diese in der Immobilienbranche. Sehr oft fiel das Wort „Schleifen“, denn durch eben diese zeichneten sich viele Berufswege aus. Übereinstimmend wurde berichtet, dass es oft gerade diese Umwege sind, die eine Führungspersönlichkeit ausmachen: Eine klare Botschaft und Ermutigung für die jungen



Beim BBA-Fotowettbewerb angehender Immobilienkaufleute ausgezeichnetes Foto – Impression eines Gebäudes der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG. Quelle: BBA/Foto: Anne Frank, Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG

Zuhörer, sich zu trauen, auch einmal einen Schritt in eine andere Richtung zu wagen, Chancen zu ergreifen – und bei Misserfolgen nicht aufzugeben, sondern aus ihnen zu lernen.

Ein anderer Aspekt der ehrlichen Schilderung aus dem Arbeitsalltag der Fach- und Führungskräfte: Eine herausgehobene Stellung in einem Unternehmen bringt einerseits Freude bei der Arbeit, Erfüllung und Stolz mit sich. Andererseits wurde auch von Wochen-

endarbeit und wenig Zeit für die Familie gesprochen. Die Möglichkeit weitergehende individuelle Fragen an die Redner zu stellen, gab ein kleiner Imbiss im Anschluss.

### Ausbaufähiges Format

Die Reaktionen der Teilnehmer auf die Veranstaltung waren sehr positiv, es wurden aber auch Optimierungsvorschläge gemacht. So boten die Erfahrungsberichte aus erster Hand vor allem auf persönlicher Ebene viele Anregungen für den eigenen weiteren Berufsweg. Bedauert wurde hin-



Zum BBA-Fotowettbewerb angehender Immobilienkaufleute eingereichtes Foto – Impression eines GESOBAU-Gebäudes. Quelle: BBA/Foto: Rebecca Ast, Auszubildende bei der GESOBAU AG, Berlin

gegen, dass die Ausbildungswege heutiger Führungskräfte nicht mehr ohne Weiteres mit den heutigen Ausbildungsstrukturen vergleichbar sind. Für zukünftige Karrieretage sollte vielleicht ein weiterer Schwerpunkt auf die heutigen Weiterbildungsmöglichkeiten und die erforderlichen Fähigkeiten und Fertigkeiten, die Führungspositionen mit sich bringen, gelegt werden.

*Rebecca Ast, Auszubildende im 2. Lehrjahr bei der GESOBAU AG, Berlin*

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012“

# Effizienz 2020

## Schirmherr:

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

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

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

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

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

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

Bewertet wird in drei Kategorien:

- Beschaffungsprozesse
- Bewirtschaftungsprozesse
- Finanzierungsprozesse



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft

## Effizienz 2020

präsentiert von

DW DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



Aareon

### Preise

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

### Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

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

### Technische Betreuung

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

### Zeitplan

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

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

Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

### Einreichung der Beiträge

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

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

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

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Akademische Abschlüsse in der Wohnungswirtschaft

## Lernen „on the job“ reicht nicht mehr aus

Die Immobilienwirtschaft hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich akademisiert. Im ganzen Bundesgebiet werden auf die Branche zugeschnittene Studiengänge angeboten. Die Palette reicht von spezialisierten Fachstudiengängen bis hin zu generalistischen Bachelor- und Masterabschlüssen, die auf Führungsaufgaben in der Immobilienwirtschaft vorbereiten. In der DW beantworten vier Branchenexperten, wie die neuen Studiengänge in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ankommen und wieso auch mit dem Master das Lernen nicht aufhört.

**Bis vor 15 Jahren kam die Branche ohne eigene immobilienwirtschaftliche Studiengänge aus. Was hat sich geändert?**

**Kern:** Etwas ganz Wesentliches: Nämlich dass wir heute einen intensiven Wettbewerb um die besten Fachkräfte haben. Eigene Studiengänge sind ein guter Ansatz, um „High Potentials“ gezielt für die Wohnungswirtschaft zu gewinnen, auszubilden und zu binden.

**Trompetter:** Die Immobilienwirtschaft ist in Deutschland außerdem eine verhältnismäßig junge Disziplin, die vor allem in den letzten zehn bis 15 Jahren stark an Professionalität gewonnen hat. In diesem Zusammenhang wurde den Unternehmen deutlich, dass eine fachspezifische Ausbildung von Mitarbeitern von enormer Wichtigkeit ist. Das heutige Studienangebot reagiert auf die Nachfrage der Branche nach qualifizierten Arbeitnehmern. Aufgrund der Komplexität der Branche im Allgemeinen und der Immobilie im Speziellen reicht es heute nicht mehr aus, Mitarbeiter mit einer allgemeingültigen Ausbildung wie zum Beispiel der Betriebswirtschaftslehre zu beschäftigen und die immobilienpezifischen Inhalte „on the job“ zu vermitteln.



Karsten Trompetter, Geschäftsführer und Inhaber von TROMPETTER Immobilien GmbH, zählt seit über 20 Jahren zu den Fachleuten in der deutschen Immobilienszene.

Quelle: privat

**Dr. Brey:** Das kann ich nur bestätigen. Um es mit einer Zahl zu verdeutlichen: Als die BBA vor elf Jahren eine Bedarfsanalyse in der Wohnungswirtschaft zu einem postgradualen Studiengang durchführte, antworteten 93 Prozent der befragten Unternehmen, dass sie eine immobilienwirtschaftliche Zusatzausbildung für ihre

Nachwuchs- und Führungskräfte wünschen.

**Was unterscheidet die neuen Masterstudiengänge von früheren Diplom- und Magisterstudiengängen?**

**Dr. Brey:** Besonders ist vor allem, dass es sich bei ihnen um Aufbaustudiengänge handelt. In der Regel schließen sie sich an eine Erstausbildung an und vertiefen die dabei erworbenen Kenntnisse. Und sie sind berufsbegleitend und praxisbezogen. Das ist heute wichtiger denn je.

**Kern:** Ein weiterer Aspekt sind die so genannten Soft Skills, also die Fähigkeit, Menschen zu führen und überzeugend zu kommunizieren. In früheren Diplom- und Magisterstudiengängen wurden diese Kompetenzen stillschweigend vorausge-



Maren Kern ist Vorstandsmitglied beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Berlin und Vorsitzende des Vorstands der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, e.V., Berlin.

Quelle: BBU

setzt, aber häufig gar nicht vermittelt. Heute gehören sie unabdingbar ins Curriculum.

**Trompetter:** Rein technisch war die Umstellung von Diplom- auf Masterstudiengang ein Versuch, auf internationale Anforderungen im Hochschulbereich zu reagieren. Viele Hochschulen haben diese Umstellung dazu genutzt, ihr Studienangebot stärker an die Anforderungen aus der Branche anzupassen. Hierbei gilt es jedoch genau zu unterscheiden, ob die Inhalte wirklich die Wünsche der Praxis abbilden.

**Prof. Dr. Schwatlo:** Für mich hat sich nicht viel geändert. Die neuen Abschlüsse

sind eine Art Symbol wie die Vereinheitlichung der Autokennzeichen in der EU. Das Bewusstsein für das Cross-Border-Denken steigt. Und das ist gut.

**Sind Master und Bachelor in der Immobilienwirtschaft angekommen?**

**Prof. Dr. Schwatlo:** Meine Antwort ist hier ein großes Ja, ohne Wenn und Aber.

**Kern:** Das sehe ich nicht ganz so uneingeschränkt optimistisch. Zum einen belegt die sehr gute Entwicklung bei der Nutzung der vielen Fortbildungsformate der BBA, dass sich der Professionalisierungsboom in der Branche fortsetzt. Zum anderen zeigt aber die Teilnehmerstruktur gerade bei den Masterstudiengängen, dass sich nach wie vor eher größere Unternehmen dafür interessieren. Professionalisierung ist aber keine Frage der Unternehmensgröße, sondern der Nachhaltigkeit.

**Dr. Brey:** Die Teilnehmerstatistik unseres Masterstudiengangs „Real Estate Management“ belegt, was Frau Kern gerade erwähnt hat. Wir können feststellen, dass die Studierenden aus nahezu allen Bereichen der Immobilienbranche kommen, um sich mit einem entsprechenden Masterstudiengang für Führungspositionen zu qualifizieren. Allerdings sind 60 Prozent in Immobilienunternehmen tätig und nur 25



Dr. Hans-Michael Brey ist Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin.

Quelle: BBU

Prozent Mitarbeiter oder Mitarbeiterinnen von Wohnungsunternehmen. Weitere 15 Prozent arbeiten bei Banken, Bauträgern oder in öffentlichen Einrichtungen. Ich sehe

hier durchaus noch Potenzial bei der Wohnungswirtschaft.

**Trompetter:** Der Master wurde in der Immobilienwirtschaft als gleichrangiger Abschluss zu Diplom und Magister akzeptiert. Dies ist auch auf die starke Internationalität der Immobilienbranche zurückzuführen. Der berufsqualifizierende Abschluss des Bachelor hat sich demgegenüber noch nicht in allen Bereichen im Bewusstsein der Arbeitgeber etabliert. Dies ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass Arbeitgeber den Abschluss des Bachelors häufig einem Vordiplom gleichsetzen – und das Vordiplom qualifizierte den Studienabgänger noch nicht als vollwertigen Arbeitnehmer. Dabei ist ein Bachelor-Abschluss an einer renommierten Hochschule mit vernünftigen Inhalten eine exzellente Basis für eine berufliche Karriere.

### Braucht jemand, der eine Führungsposition in der Wohnungswirtschaft bekleiden möchte, in Zukunft einen MBA?

**Kern:** Ich sehe hier keinen Automatismus. Trotzdem wird die Nachfrage nach den Studiengängen aus zwei Gründen weiter steigen. Erstens wegen der weiter wachsenden Anforderungen an herausgehobene Positionen im Unternehmen, und zweitens als Instrument gezielter Personalentwicklung. Anspruchsvolle Fortbildung wird in der Mitarbeiterbindungsstrategie eine immer wichtigere Rolle spielen.

**Dr. Brey:** Das sehe ich auch so. Im Zuge der Professionalisierung nimmt fundierte Aus- und Weiterbildung einen immer größeren Stellenwert ein. Zum Beispiel sind in unserem MBA häufig Ingenieure vertreten, die an einem bestimmten Punkt ihrer Karriere merken, dass ihnen das nötige betriebswirtschaftliche Know-how fehlt, um weiterzukommen.

**Trompetter:** Man darf auch nicht vergessen, dass neben dem akademischen Abschluss persönliche Qualitäten zählen, die nicht nur in einem Studium vermittelt und erworben werden können. Insofern wird es auch künftig sicherlich Chancen für Seiteneinsteiger geben. Es dürfte jedoch auf-

grund der zunehmenden Anzahl vorqualifizierter Kräfte immer schwieriger werden für Individualisten, Praktiker und Autodidakten, den Weg nach oben zu schaffen.



**Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS** ist Geschäftsführer der Schwatlo Asset Management GmbH, Professor für Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geis-

lingen und Member Faculty Board Dispute Resolution der Royal Institution of Chartered Surveyors RICS.

Quelle: privat

**Prof. Dr. Schwatlo:** Zweifelsohne müssen sich Führungskräfte ganzheitlich qualifizieren durch Kompetenz und ein überzeugendes Auftreten. Für die meisten hilft hier ein MBA. Aber auch Quereinsteiger werden meiner Meinung nach mehr als früher gute Chancen haben. Gesucht und gebraucht werden Macher.

### Was kommt eigentlich nach dem MBA?

**Kern:** Diese Frage ist für die ständige Weiterentwicklung unserer Wissensgesellschaft sehr bezeichnend. Heute ist klar, dass auch und gerade für die Zeit nach dem MBA Formate entwickelt werden müssen. Im Vordergrund stehen dabei zwei Dinge: die weitere Ausbildung der Persönlichkeit und das kreative Gestalten von Netzwerken. Ich gehe davon aus, dass das heute beginnende „Cloud Computing“, das Arbeiten in flexiblen und fluktuierenden Computernetzwerken, einen Teil der zukünftigen Arbeitswelt zeigt. Dafür brauchen wir als Führungskräfte Persönlichkeiten mit einer besonderen Kombination aus Offenheit, persönlicher Reife, fundiertem, sich stetig erneuerndem Fachwissen und ausgeprägten sozialen Fähigkeiten. Diese Verbindung ist eine große persönliche Herausforderung. Deshalb werden auch die Anforderungen an die Fortbildungsträger immer weiter steigen.

**Dr. Brey:** Das zeigen auch unsere Erfahrungen. Unsere Alumnis fragen häufig nach Coachings, weil sie ihre Führungspersönlichkeit ausbilden, ihre kommunikativen Kompetenzen erweitern und Strategien für

Konflikte erarbeiten wollen. Insgesamt stellen wir eine gestiegene Nachfrage aus der Wohnungswirtschaft nach solchen Formaten fest. Deshalb bietet die BBA neben Seminaren und Lehrgängen zunehmend auch Inhouse-Schulungen in diesen Bereichen an. Zusätzlich bauen wir gerade einen Beraterpool auf, um mit entsprechenden Experten und Methoden Mitarbeiter und Führungskräfte der Immobilienwirtschaft gezielt und individuell weiterzuentwickeln.

**Prof. Dr. Schwatlo:** Eine lebenslange berufliche Fortbildung durch den Besuch von gezielten Veranstaltungen, Seminaren und fachlich geeigneten Kongressen, aber auch von persönlichem Coaching und dem Training von Managementtechniken ist heute unabdingbar. Nicht zu unterschätzen ist auch der konsequente Aufbau eines professionellen Netzwerks.

ANLAGENTECHNIK  
ENERGY SERVICES  
FACILITY SERVICES  
REFRIGERATION

## WIR LASSEN IMMOBILIENMANAGER RUHIGER SCHLAFEN.

Steigende Effizienzanforderungen stellen die Betreiber von Gebäuden und Industrieobjekten vor viele Herausforderungen. Wir verbinden darum Facility Services mit technischer Gebäudeausstattung, Gebäudemanagement und Energiemanagement zu neuer Effizienz. Damit Sie nur gut von Ihren Gebäuden träumen.

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

**COFELY**  
GDF SUEZ

ENERGIEN OPTIMAL EINSETZEN.

Das Interview führte Christine Plab.

Kunst am Bau und im Wohnumfeld

# Das Projekt „SkulpTouren“ als Marketingtool

Mit ihrem Imagekonzept „SkulpTouren“ geht die Baugenossenschaft Dennerstraße Selbsthilfe eG (BDS) in Hamburg erstmals neue Wege in Marketing und Customer-Relationship-Management. Mit einem Kunstbuch, einem eigenständigen Internetauftritt sowie der Verknüpfung von Social-Media-Plattformen mit klassischen Werbemaßnahmen werden Spaziergänge zu Kunstwerken aus dem Besitz der Genossenschaft attraktiv gemacht.

Kunst am Bau, besonders die der Wohnanlagen, wird in der öffentlichen Wahrnehmung immer ein wenig unterschätzt. Den Werken selbst, Wandbildern ebenso wie Denkmälern und Figuren, wird zwar eine sinnstiftende oder erkenntnisreiche Botschaft zugeschrieben, aber ob die Bewohner der Quartiere den Wert der Kunst in ihrer Nachbarschaft registrieren und schätzen, ist kaum bekannt. Bei Fachleuten stehen die Kunstwerke vor allem vergangener Jahrzehnte im Verdacht, wenn nicht ideologisch befrachtet, dann wenigstens minder bedeutungsvoll zu sein. Ihre nur teilweise öffentlichen Standorte in Wohnanlagen können diese Annahme bestätigen: Kunst am Bau hat, salopp gesprochen, ein Aufmerksamkeitsdefizit.

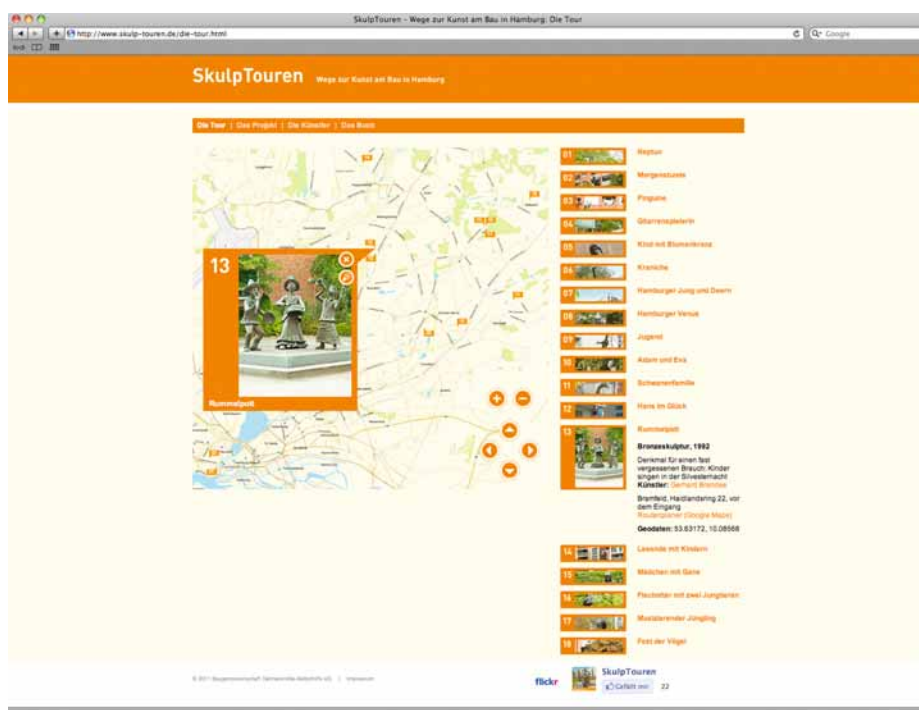
## Auch die Medien von heute nutzen

In einem jüngsten Projekt der BDS hat sich gezeigt, dass die Beschäftigung mit der Kunst in den Wohnanlagen einen Schlüssel zu einer vielfältigen Kommunikation der Genossenschaft mit ihren Mitgliedern und der Öffentlichkeit liefern kann. Das Projekt „SkulpTouren – Wege zur Kunst am Bau in Hamburg“ ist zunächst ein Kunstbuch über achtzehn Skulpturen aus dem

### Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Die BDS engagiert sich bereits seit über 85 Jahren für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Sie bietet ihren Mitgliedern in 21 Stadtteilen Hamburgs attraktive Wohnungen, passend zu jeder Lebensphase, sowohl im innerstädtischen Bereich als auch in den grünen Randbezirken.

**Mitglieder:** 6.600  
**Wohnungen:** 4.884  
**Gewerbeeinheiten:** 21  
**Garagen/Stellplätze:** 1.668  
**Mitarbeiter:** 53  
**Internet:** www.bds-hamburg.de



Im Internet ([www.skulp-touren.de](http://www.skulp-touren.de)) und auch auf Social-Media-Plattformen wird das Projekt SkulpTouren kommuniziert: zum Beispiel bei Facebook: [www.facebook.com/pages/SkulpTouren/206614496047869](https://www.facebook.com/pages/SkulpTouren/206614496047869)

Quelle: BDS

Besitz der Baugenossenschaft geworden. Die Kunstwerke werden im „SkulpTouren“-Buch in großzügigen Fotos vorgestellt und mit einem Text porträtiert. Bild und Wort „näher“ sich den siebzehn Bronzefiguren und einer keramischen Türplastik wie der mutmaßliche Betrachter voraussetzungslos und dicht, spüren deren Eigenheiten auf, benennen Pathosgesten und gehen deren historischer Verflechtung nach, sie leiten aus dem visuellen Befund Vermutungen ab, knüpfen Beziehungen zu Entstehungszeit oder Umgebung und stellen erste Fragen.

Auch ihre vier Urheber, darunter zwei zeitgenössische Bildhauer, kommen in Porträts zum Ausdruck, in denen sich individuelle Lebenswege, Anliegen und Beziehungen zur Kunst am Bau als bildungsästhetischer Aufgabe ausdrücken. Darüber hinaus zeigt das Buch in einer mehrseitigen Foto-reportage, wie eine Bronzefigur in der Kunstgießerei entsteht. Genaue Angaben

zu den Aufstellungsorten der Kunstwerke mit Geodaten und die Verbindungen mit dem öffentlichen Nahverkehr sollen Leser dazu anregen, die ausgewählten Wohnanlagen bei eigenen Erkundungsgängen zu entdecken und näher kennenzulernen und damit Wohnumgebung und das städtische Umfeld als einzigartigen Kulturraum wahrzunehmen. Auf einem Stadtplan, der dem Buch beiliegt, lassen sich die Standorte von Kunstwerken und Wohnanlagen in der Geografie ein- und zuordnen, sie bieten schon im ersten Überblick eine Vernetzung der sozialen Baukultur in der Stadt und geben praktische Orientierung über Zuwegung und Erreichbarkeit.

Für die Internetnutzer stehen diese Möglichkeiten auch auf einer Website zur Verfügung, auf der die Kunstwerke wie in einem Navigationsschema verortet und erläutert werden. Buch und Website verbinden damit mediale Spannweite mit inhaltlicher Tiefe.



Die Möglichkeiten der persönlichen sozialen Vernetzung über die Kunstwerke und/oder ihre Standorte mit „Freunden“ besteht über die „SkulpTouren“ im System des Dienstes Facebook. Mit den „SkulpTouren“ wird so die Chance eröffnet, Austausch zu initiieren und die Grenzen der medialen Kommunikationswege zu überwinden.

### Konzept und Wirkungen

Die Wege zur Kunst am Bau und in die Wohnanlagen stehen allen offen, Mitgliedern und Nichtmitgliedern der Baugenossenschaft – das ist ein Grundgedanke des Projekts. „SkulpTouren“ bietet neben dem, was an Stimmungen, Identifikation, Images in die Mitgliederschaft hineinwirkt, auch einen weiteren Effekt: Es erschließt Potenziale für das Neukundengeschäft. Die Spaziergänge zu den Skulpturen bieten Dritten die beste Gelegenheit, die Wohnanlagen der Baugenossenschaft kennenzulernen.

Im Konzept des Projekts „SkulpTouren“ werden die Kunstwerke in einer Art Sichtung „zur Sprache“ gebracht und als Initiatoren eines entstehenden Dialogs aufgefasst. Eine Art Interaktivität entsteht, indem die Kunstwerke mit dem begleitenden Text, mit ihrer Geschichte beziehungsweise dem in ihnen historisch gebundenen Statements und Anliegen der Künstler verknüpft werden. Mit den „SkulpTouren“ soll deutlich werden, dass die achtzehn Kunstwerke samt ihrem sozialen Ambiente ein Potenzial haben zu fesseln, dass sich die Zuwendung zu und die Beschäftigung mit ihnen lohnt. Die Botschaft des Projekts ist: Ein Wohnungsunternehmen wertet mit Kunst seine Wohnanlagen auf. Es fördert Kommunikation und definiert eine Art Bildungsauftrag.

Diese Standortbestimmung, die von dem Projekt „SkulpTouren“ ausgeht, ist mit der Buchveröffentlichung nicht abgeschlossen. Die BDS bindet mit ihrem Engagement für

Kunst am Bau auch die Mitglieder mit ein. Beim Sommerfamilienfest der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften „Unser Tag 2011“ waren die Fotos der Kunstwerke aus dem „SkulpTouren“-Projekt in einer Ausstellung zu sehen. Einer der im Buch vorgestellten Künstler, Hans-Werner Könecke, nahm beim Fest die Gelegenheit wahr, seine Werke zu erläutern und vor allem Kindern einen praktischen Einblick in die Bildhau-

den Mitgliedern nahegebracht. Sie können so die Kunst am Bau als Aufwertung ihrer Wohnanlagen besser wertschätzen.

### Kunst am Bau wiederentdecken

Das Projekt „SkulpTouren“ der BDS konnte binnen Kurzem sowohl in klassischen als auch neuen sozialen Medien realisiert werden. Es verbindet Marketing- und Kundenbindungsmaßnahmen und steht auch inhaltlich für vieles, was Genossenschaften ausmacht. Diese Verbindung macht es exemplarisch und zeigt die Bedeutung von mitunter als Kostenfaktor geschmähter Kunst am Bau auf.

Der Kurzschluss zwischen Kunst am Bau und den Menschen wird mit dem Projekt „SkulpTouren – Wege zur Kunst am Bau in Hamburg“ deutlich. Er wird mit avancierten medialen Mitteln hergestellt, neu ist er nicht. Das zeigt besonders das

älteste der vorgestellten Kunstwerke, eine Keramik des Bildhauers Richard Kuöhl aus den 1930er Jahren: ein kleines Kind, das, mit einem Arbeitshemd spärlich bekleidet, Mitleid erregend von einem Türbalken herabblickt. Über seine Herkunft gibt es

Vermutungen – möglich, dass die Figur aus dem Fassadenprogramm eines kriegszerstörten Waisenheims stammt. Mit seiner dramatisierten Mimik sendet es eine permanente Aufforderung, Hilfe zu spenden. Als fester Teil der Architektur der nach dem Bombenkrieg wieder aufgebauten Wohnhäuser am Hamburger Osterbekweg trägt das Kind darüber hinaus

selbst vor, dass die Häuser einer früheren Arbeitersiedlung im humanistischen Geist einer kommunalen Sozialleistung entstanden sind. Dass der Geist wach ist, verdeutlicht nichts so unmittelbar wie diese Kunst am Bau.

erei zu geben. Sie konnten unter seiner Anleitung Werksteine selbst mit Meißel und Hammer bearbeiten. Hierbei wurde jedoch noch eine weitere Botschaft transportiert, die für das Genossenschaftswesen prägend war und ist: verantwortungsvolles



„SkulpTouren – Wege zur Kunst am Bau in Hamburg“ erhältlich bei [www.libri.de](http://www.libri.de) oder im Buchhandel. 14,80 Euro. Quelle: BDS

und ethischen Handeln. Eines der auffälligsten Merkmale der Werke Köneckes ist die Zugewandtheit, die in einer Aufstellung der Kunstwerke auf Augenhöhe zum Ausdruck kommt. Über Kunstwerk und Künstler werden auf diese Weise ethisches Denken und Handeln erleb- und diskutierbar sowie

Thomas Zang  
Marketingdienstleistungen, Hamburg  
[www.thomas-zang.de](http://www.thomas-zang.de)

Kundenbindungsanalysen als Baustein strategischer Bestandsentwicklung

## Investitionen gezielt in Quartiere lenken

Wohnungsunternehmen entwickeln ihre Portfoliomanagementsysteme und Investitionsstrategien weiter. Zunehmend gewinnt das Quartier als Handlungsebene an Konturen. Angesichts steigender Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und dem fortschreitenden qualitativen Nachfragewandel kommt es mehr denn je darauf an, begrenzte Ressourcen klug in den Quartieren einzusetzen. Kundenzufriedenheits- und -bindungsanalysen können bei der Erstellung strategischer Bestandsentwicklungskonzepte wichtige Anhaltspunkte liefern.

Nicht nur große Wohnungsunternehmen stehen vor der Entscheidung, wie sie Wohnungsbestände weiterentwickeln sollen. Längst geht es nicht mehr nur um die Frage „Wo modernisieren wir?“, sondern um ein viel breiteres Spektrum an möglichen Maßnahmen. Die Herausforderungen, denen sich die Unternehmen stellen müssen, sind gewaltig. Wohnungen sollen heute nicht nur günstig und möglichst groß sein, sie müssen auch energetischen Anforderungen Rechnung tragen und – besonders in nachfrageschwächeren Märkten – gut zu den Anforderungen unterschiedlicher Zielgruppen passen. Daraus ergeben sich viele Fragen, zum Beispiel welche Wohnungen modernisiert werden sollen und welche nicht. In welchem Umfang und in welcher Qualität soll eine Modernisierung erfolgen? Welche Maßnahmen werden konkret umgesetzt? Was bedeutet das für umliegende Bestände? Gibt es günstigere Maßnahmen, die einen ähnlichen Erfolg erzielen können? Der Katalog ließe sich beliebig fortsetzen.

Viele Unternehmen stellen sich diesen strategischen Herausforderungen mit diversen Portfoliomanagement-Instrumenten. Wichtige Grundlage dafür sind Daten zu den Wohnungen und Wohngebäuden, zum Beispiel zum Alter des Gebäudes oder zur

technischen Ausstattung. Daraus lassen sich Aussagen zur technischen oder energetischen Qualität des Bestandes, zur Eignung für bestimmte Zielgruppen (zum Beispiel ausgehend von der Wohnungsgröße) und zum wirtschaftlichen Erfolg (zum Beispiel aufgrund von Mieteinnahmen und Leerständen) ableiten. Wenn gleichzeitig eine Bewertung des Marktumfeldes und der Konkurrenzsituation sowie der Qualitäten des Standortes erfolgt, können erste Aussagen zur strategischen Ausrichtung von Beständen getroffen werden. Ergebnis sind häufig so genannte „Normstrategien“, die von „Desinvestition“ über „Abschöpfen“ und „Halten“ bis hin zu Investitionsstrategien unterschiedlicher Intensität reichen.

### Faktor Mensch einbeziehen

Die auf diese Weise entwickelten strategischen Bestandsentwicklungskonzepte stützen sich oft ausschließlich und durchaus gewollt auf „objektive“ Daten und Fakten. Ein entscheidender Faktor bleibt dabei jedoch außen vor: der Faktor Mensch. Letztlich müssen die mit gut gemeinten Entwicklungsstrategien belegten Bestände auf eine Nachfrage treffen, um das Unternehmen insgesamt zu sichern und voranzubringen. Dass zu diesem Zweck Mieter- und Kun-

denbefragungen durchgeführt werden, ist nicht neu. Neu ist aber die konsequente Verschneidung der Ergebnisse dieser Befragungen mit den „klassischen“ Instrumenten der strategischen Bestandsentwicklung. Durch die Möglichkeit zur Identifizierung handhabbarer Zielgruppen einerseits und die Ermittlung der Zufriedenheit dieser Mieter mit „ihrem“ Quartier beziehungsweise ihrer Wohnsituation andererseits lässt sich gut ableiten, welche Risiken und Potenziale in einzelnen Quartieren schlummern. Eine Analyse der Kundenbindung auf kleinräumiger Ebene zeigt, wo besonders dringender Handlungsbedarf besteht.

Durch schriftliche oder telefonische Befragungen lassen sich bereits in wenigen Wochen wichtige Erkenntnisse zur Kundenzufriedenheit und -bindung ableiten. Dabei werden die Kunden gezielt nach ihrer Zufriedenheit mit einer Vielzahl unterschiedlicher Merkmale befragt. Bezogen auf die Themenbereiche „Wohnung/Gebäude“, „Wohnumfeld“ und „Service/Kundenorientierung des Unternehmens“ werden Zufriedenheitsindizes ermittelt, welche die Zufriedenheit von Kunden zum Beispiel zwischen verschiedenen Quartieren und darüber hinaus im regionalen oder sogar bundesweiten Benchmarking vergleichbar machen. Aber auch im Zeitverlauf lassen sich entsprechende Entwicklungen verfolgen. Wiederholungsstudien nach wenigen Jahren zeigen, wie sich Anspruchshaltungen, aber auch Zufriedenheiten verändern und ob implementierte Maßnahmen den erwünschten Erfolg erbracht haben.

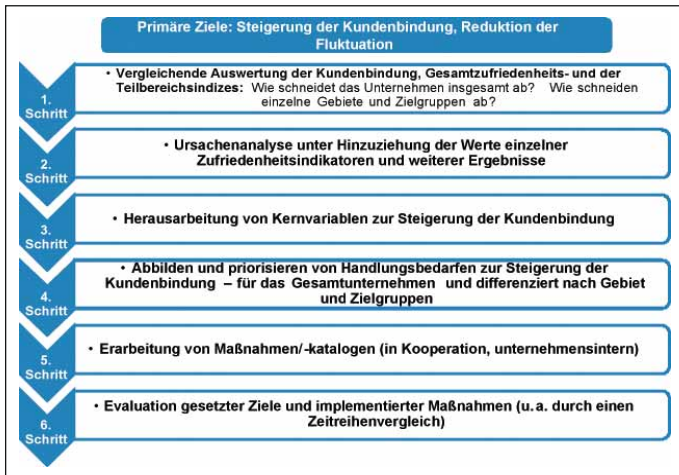
### Mieterwechsel sind teuer

Für bestandshaltende Unternehmen entstehen durch Fluktuation enorme Kosten. Nicht nur, dass die frei werdende Wohnung meist einige Zeit leer steht und somit keinen Ertrag generiert. Ebenfalls stehen bei Mieterwechseln häufig Sanierungs- und Modernisierungsmaß-



Strategische Bestandsentwicklung: Themen und Methoden

Quelle: InWIS



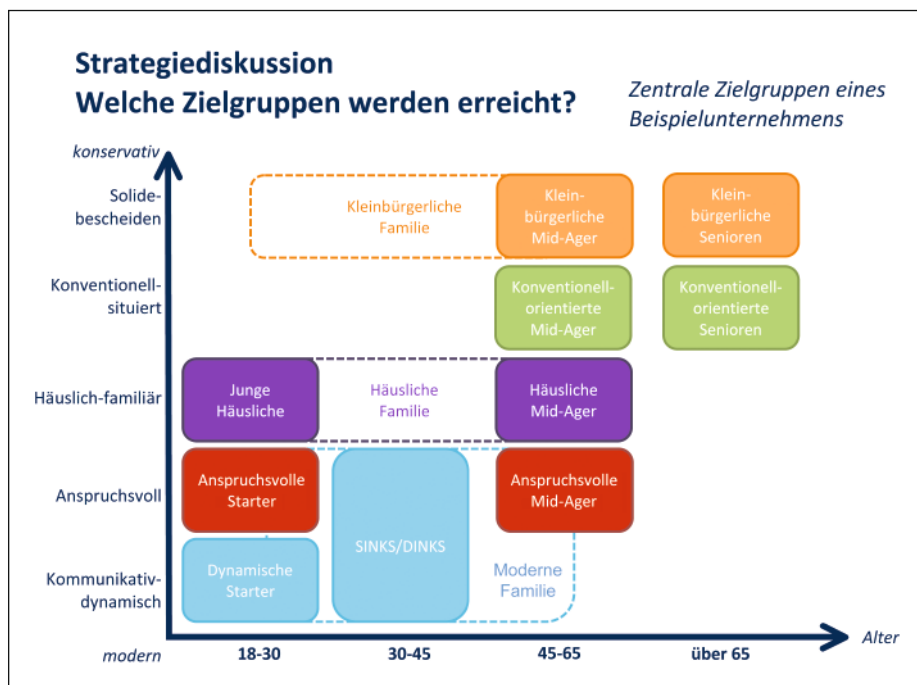
Vorgehensweise bei InWIS-Kundenbindungsanalysen  
Quelle: InWIS

## Kundenbindung im Mittelpunkt

Die Zufriedenheit der Kunden und ihre Bindung an das Unternehmen und den Wohnstandort sind zweifelsohne von großer Bedeutung für eine strategische Weiterentwicklung des Unternehmens. Dennoch wird es über kurz oder lang zu weiterer Fluktuation kommen, so dass neue Mieter für die frei werdenden Wohnungen gefunden werden müssen. Angesichts des fortschreitenden demografischen und gesellschaftlichen Wandels mit seinem Mix aus Schrumpfung, Alterung und der wachsenden Vielfalt unterschiedlicher Lebensstile und -formen ist es für Wohnungsunternehmen wichtig, zu wissen, welche Zielgruppen sie erreichen können. Denn nur wenn ich weiß, wen ich ansprechen will, kann ich ihm auch ein gutes Angebot machen. Im Rahmen von Kundenbefragungen bietet sich die einmalige Möglichkeit, mit geringem Mehraufwand eine Analyse der wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen vorzunehmen. Das von InWIS und Analyse & Konzepte im Auftrag des GdW entwickelte WohnMatrix-Modell bietet vielfältige erprobte Möglichkeiten. Durch die Gegenüberstellung von „Soll“ (Wohnwünsche der ermittelten Zielgruppen im Bestand) und „Ist“ (Charakteristika des Portfolios beziehungsweise Wohnumfelds in Quartieren) lassen sich konkrete Handlungsleitfäden zur zielgruppenorientierten Weiterentwicklung von Quartieren aufstellen. Dies kann zur Erschließung neuer Kundengruppen beitragen.

nahmen an, die ein Loch in die Kasse der Wohnungsunternehmen reißen. Daher ist es wichtig, zu wissen, wie man Kunden halten kann. Durch Neukundengewinnung allein kann in vielen Marktgebieten keine ausreichende Nachfrage generiert werden. Kundenbindungsanalysen können durch die Verschneidung der Wohnzufriedenheitsindizes und der abgefragten Umzugsabsichten zeigen, wie groß die Wahrscheinlichkeit ist, dass die Mieter innerhalb eines Quartiers wohnen bleiben. Planen viele Mieter konkret oder perspektivisch einen Umzug, so werden für das Unternehmen Risiken zukünftiger Erlöschmälereien erkennbar und können vielleicht verhindert werden. Häufig zeigt sich, dass bereits durch die Umsetzung kleiner Maßnahmen ein großer Beitrag zur

Steigerung der Kundenbindung geleistet werden kann. Ein oft unterschätztes Beispiel ist etwa die Qualität und Sauberkeit des Treppenhauses. Ein vernachlässigtes Treppenhaus ist häufiger der Tropfen, der das Fass zum Überlaufen bringt, als eine unzureichende Fassadendämmung. Ein neuer Look sowie eine Optimierung der Treppenhausreinigung und gegebenenfalls die Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts können unter Umständen mehr dazu beitragen, Kunden zu halten, als die Umsetzung kostenintensiver Modernisierungsmaßnahmen. Da ist man auch schon wieder bei den Normstrategien der strategischen Bestandsentwicklung – auf diese Erkenntnisse wäre man allein durch die Analyse von gebäude- und standortbezogenen Daten kaum gekommen.



**Zentrale Zielgruppen (nach WohnMatrix) eines Beispielunternehmens<sup>1</sup>**  
<sup>1</sup> Da altersübergreifend, sind die so genannten Einfach-Funktionalen in dieser Grafik nicht aufgeführt. Außer bei Familien handelt es sich um Singles oder Paare.

Quelle: InWIS

Letztlich wird deutlich, dass Kunden- und Haushaltsbefragungen eine große Rolle bei der Aufstellung, Evaluation und Fortschreibung strategischer Bestandsentwicklungskonzeptionen spielen können. Sie helfen, zu entscheiden, wo und in welchem Umfang investiert werden kann. Die „Angst vorm Kunden“, die in manchen Fällen bei der Umsetzung entsprechender Studien unerschwinglich zu spüren ist, ist dabei weitgehend unbegründet. Wie schon erwähnt, finden Mieter vieles auch durchaus gut – und sagen es dann auch. Kritik hingegen ist in vielen Fällen berechtigt und kann konstruktiv dazu genutzt werden, Quartiere und Unternehmen mit konkreten Maßnahmen weiterzuentwickeln.

Torsten Bötling  
Leiter „Unternehmensentwicklung Wohnen“ und „Marktanalysen“, InWIS Forschung & Beratung GmbH

Björn Eisele, Leiter „Markt- und Meinungsforschung“  
InWIS Forschung & Beratung GmbH  
www.inwis.de

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

## Vertriebsorientierung – Vermietung nach Maß

Ein effizienter Vermietungsablauf bei der WIRO Wohnen in Rostock folgt festen Strukturen und einem obligatorischen Verhaltenskodex. Für das kommunale Wohnungsunternehmen mit 36.000 Wohnungen sind Flexibilität in der Reaktion auf Kundenwünsche, individuelle Arbeitszeiten, eine erfolgsabhängige Vergütung und ein lückenloses Controlling die wichtigsten Regeln für einen konstanten Vermietungserfolg.

„Guten Tag, WIRO-Vermietung. Sie sprechen mit Janina Taube ...“ Der persönliche Kundenkontakt gehört im Backoffice des Rostocker kommunalen Wohnungsunternehmens zur vertriebsorientierten Vermietung wie die Butter zum Brot. Zugleich gelte das Backoffice als Schlüsselposition, durch die wesentliche Effizienzsteigerungen realisiert werden, erklärt Ralf Zimlich, Vorsitzender der Geschäftsführung, WIRO Wohnen in Rostock GmbH: „Mit der Erfassung jedes einzelnen Kundenkontaktes, der direkten Vereinbarung von Besichtigungsterminen und der kontinuierlichen Datenpflege stellen unsere Mitarbeiter hier sicher, dass der für das Objekt zuständige Vermieter sich auf sein Kerngeschäft konzentrieren kann und nicht erst den Interessenten zurückrufen muss.“ Nach Einschätzung des WIRO-Geschäftsführers ist dies eines der ersten Verlustrisiken in der Wohnungsvermietung. Als Antwort darauf reorganisierte das Unternehmen die Vermietungsprozesse und richtete sie nach vertrieblichen Regeln aus. Begonnen hat dieser Prozess vor fünfzehn Jahren. Arbeitslosigkeit, niedrige Einkommen und Perspektivlosigkeit hinterließen in einigen Stadtteilen Rostocks deutliche Spuren. In den 36.000 Wohnungen gab es plötzlich

Leerstand. „Auf den mussten wir uns einstellen“, sagt Constanze Allwardt, Leiterin der Abteilung Vermietung. „In schwierigen Wohnungsmärkten darf kein Interessent verloren gehen.“

Deshalb stellte sich das Management der Frage, wie individuelle Fehler oder mangelndes Engagement in der Wohnungsvermietung auszuschließen und die Kundenorientierung zu verbessern sei. „Um ein optimales Ergebnis zu erzielen“, führt Constanze Allwardt aus, „bedurfte es intern standardisierter und gleichermaßen für Kunden flexible Prozesse, und zwar von A bis Z.“ Ob es um die Vereinbarung von Besichtigungen möglichst innerhalb von 48 Stunden ging, Termine nach 17 Uhr oder am Wochenende oder die fristgerechte Beantwortung von E-Mail-Anfragen innerhalb von 24 Stunden: Jedes Detail war sorgfältig zu hinterfragen, neu zu definieren und als feste Regel neu zu formulieren. „Der freundliche, persönliche und seriöse Umgang mit Interessenten stand dabei neben wirtschaftlichen Interessen im Vordergrund“, sagt sie. Ehemalige Zuständigkeiten von Vermietern für einzelne Stadtteile wurden deshalb aufgelöst. „Jetzt gibt es für jeden Kunden

einen speziellen Ansprechpartner, der die Wünsche in Bezug auf Besichtigungstermine und Wohnungsausstattung kennt und flexibel darauf reagieren kann“, so Constanze Allwardt. Die Praxis zeige, „dass unter diesen Bedingungen und einer erfolgsabhängigen Vergütung eine Wohnung nach etwa zwei Besichtigungen vermietet ist“.

### Mit leistungs- und erfolgsabhängiger Vergütung Leerstand senken

Die in der Wohnungswirtschaft noch orthodoxe Entgeltgestaltung, bei der das Rostocker Wohnungsunternehmen auf die fixe tarifliche Grundvergütung zusätzliche leistungsbezogene Prämien zahlt, besteht seit 2004. Constanze Allwardt: „Das System hat sich bewährt. Wir setzen auf leistungs- und erfolgsorientierte Zahlungen für die Beschäftigten, um die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu sichern und den Leerstand zu senken.“ Mit Erfolg: Lag die Anzahl der unvermieteten Wohnungen im Jahr 2004 bei sieben Prozent, so ist sie auf heute 1,9 Prozent gesunken. Daraus folgt, die für die Leistungsvergütung festzulegende Leistungsnorm variiert regelmäßig: Bestanden beispielsweise bei der Einfüh-



Im Rostocker Nordosten gilt für die Vermietung das Prämienmodell – Bestand im Quartier Dierkow Toitenwinkel.

Quelle: WIRO

zung des Systems Sollvorgaben über die Anzahl abzuschließender Mietverträge, liegt heute der Fokus auf Anschlussvermietungen und höheren Nettokaltmieten in Stadtteilen mit Leerstandspotenzial.

„Bei einer leistungs- und erfolgsabhängigen Vergütung geht es im Kern immer um Motivation und Leistungsanreiz“, macht die Leiterin der Vermietung deutlich. „Die Zielvorgabe wird in Form von mess- oder zählbaren Größen vereinbart. Das ist bei der WIRO die in einem Mitarbeitergespräch vereinbarte jährliche Vermietung von zurzeit 10.000 Quadratmeter Wohnfläche.“ Dass dieses Soll zu erfüllen ist, zeigt die Statistik: 50 Prozent der bei der WIRO beschäftigten Vermieter haben bereits ihr Ziel erreicht. Die dafür gezahlten Prämien bewegen sich dabei in Relation zur erbrachten Leistung. Im Durchschnitt macht das pro Mitarbeiter 400 Euro monatlich mehr in der Lohntüte.

Nach Ansicht von Constanze Allwardt ist es jedoch sehr wichtig, vor der Einführung einer Prämienvergütung Schwachstellen zu analysieren. „Sollen Mitarbeiter gute Leistungen erbringen, müssen alle Voraussetzungen stimmen: So muss beispielsweise geprüft werden, ob die einzelnen Arbeitsabläufe logisch strukturiert sind. Über das Erfolgslevel, auf dem sich jeder gerade befindet, muss kontinuierlich informiert werden.“ Um die Mitarbeiter ins Boot zu holen, kommunizierte das Wohnungsunternehmen offen die neue Leistungsvergütung, investierte Zeit und Geld in vertriebsorientierte Schulungen und stattete die Mitarbeiter mit Informationen und Fachwissen aus. Als unverzichtbar gelten die regelmäßigen Feedback-Gespräche, um jeden einzelnen Mitarbeiter bei der Umsetzung der hochgesteckten Ziele zu unterstützen.

### Herzstück des Vermietungsprozesses: dialogfähige Technik und Controlling

Ein effizienter Vermietungsablauf setzt neben festen Standards und einem obligatorischen Verhaltenskodex ein hohes Maß an Flexibilität voraus, denn jeder Kunde ist anders. „Ein Vermieter, der sich bei individuellen, aber planbaren Arbeitszeiten gut auf Kundenbedürfnisse einstellen kann, verfügt über die Voraussetzung, flexibel zu denken und zu handeln. Multimediale Mobilität und ein lückenloses Controlling sind wichtige Voraussetzungen für konstante Vermietungserfolge“, meint Constanze Allwardt. „Um das vermietungsspezifische Controlling zu stärken, haben wir als krönenden Abschluss der Restrukturierung in diesem Jahr unsere bis dahin eingesetzte IT grundlegend erneuert. Dabei standen wir vor der großen Herausforderung, sämtliche Prozesse unserer Vermietungsabteilung an die neue Soft- und Hardware anzupassen“, sagt sie. Die Programme und Geräte funktionierten allerdings nur, wenn sie jederzeit aktuell und detailliert mit den richtigen Daten versorgt werden: „Die Installation einer modernen IT-Infrastruktur brachte eine kostengünstige und qualitativ hochwertige dialogfähige Technik ins Unternehmen.“ Zum Vergleich: Kümmerten sich 1996 lediglich sechs Vermieter um die Kunden, vermarkten heute 32 Vertriebsprofis an sechs Tagen der Woche Wohn- und Gewerberaum: Mit multimedialen BlackBerrys und Laptops ausgestattet, stets auf dem neuesten Stand, ab November dieses Jahres mit iPad.

### Experten-Know-how, breites Netzwerk, intelligente Marketingkonzepte

„Neben der multimedialen Ausrichtung“, betont Ralf Zimlich, „legen wir einen klaren

Fokus auf professionelle Beratung und Abwicklung. Unseren Kunden stehen wir mit Experten-Know-how und einem breiten Netzwerk zur Verfügung.“ Dafür sei das Unternehmen dezentral organisiert. „An unseren insgesamt sieben KundenCentern in ganz Rostock kommt man im Alltag oft vorbei und unsere Mieter nutzen die Möglichkeit gern, ihre Angelegenheiten ‚auf dem kurzen Dienstweg‘ zu erledigen“, so der Geschäftsführer: Die langen Öffnungszeiten machen es auch Berufstätigen leicht, persönlich vorbeizukommen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kennen sich in ihren Beständen bestens aus, Ansprechpartner wechseln nicht. Das schaffe Vertrauen.

Neben deutlichen Synergieeffekten von Backoffice, Vermietern und dezentralen KundenCentern führen intelligente Marketing- und Kommunikationskonzepte zu einer Stärkung der Marktposition. Dies wird durch einen einheitlichen Auftritt im Wettbewerb auf dem Rostocker Wohnungsmarkt mit der Marke „WIRO“ in kreativen Werbekampagnen betont. Die erforderlichen Schritte für einen einheitlichen Gesamtauftritt des WIRO-Konzerns wurden 2010 abgeschlossen und unterstützen die wirtschaftliche Entwicklung: Mehr als 4.500 Kunden haben 2010 einen Mietvertrag bei der WIRO unterschrieben. Die Mieten lagen bei durchschnittlich 5,50 Euro pro Quadratmeter monatlich. Im Vergleich zu 2009 steigerte das Wohnungsunternehmen seinen Bilanzgewinn um 21,6 Prozent auf 15,2 Millionen Euro. Dabei stiegen die Produktqualität und der Service, während die Kosten sanken.

*Dagmar Horning  
stellvertretende Pressesprecherin  
WIRO Wohnen in Rostock GmbH*

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER

**Kautionsmanagement für Fortgeschrittene.**

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

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

**AAcount<sup>®</sup>  
Kautionen**

 **Aareal Bank**

Eurhonet-Hauptversammlung in München

## „Voneinander lernen“ auf europäischer Ebene

Rund 70 Vertreter kommunaler Wohnungsbaunternehmen aus ganz Europa waren am 27. und 28. Oktober 2011 nach München gereist, um an der Hauptversammlung des europäischen Netzwerks Eurhonet teilzunehmen. Oberbürgermeister Christian Ude begrüßte die Gäste im Neuen Rathaus und freute sich, dass die GWG München im Netzwerk engagierte Mitstreiter gefunden hat. „Voneinander lernen“, war das Thema.



Plenum der Hauptversammlung im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses in München.

Quelle: GWG München

Nach der Begrüßung sprach Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., von den Aufgaben der kommunalen Wohnungswirtschaft. Anschließend präsentierten die Eurhonet-Arbeitsgruppen ihre Ergebnisse.

### Informationsaustausch auf vielen Ebenen

Die Geschäftsführer und Vorstände der Mitgliedsunternehmen nutzten das Treffen, um über die Auswirkungen der Finanzkrise auf die kommunale Wohnungswirtschaft zu sprechen. Gesprächsthemen waren auch die Ergebnisse der Arbeitsgruppen Soziale Integration, Energieeinsparung, Überalterung der Gesellschaft, Corporate Social Responsibility, Personalentwicklung sowie der verschiedenen Task Forces, die unter anderem zuständig für EU-Fördergelder sind.

### Soziale Integration

Von den Arbeitsgruppen profitieren die Wohnungsunternehmen besonders, so der Münchner Oberbürgermeister Ude: „Verständnis und Akzeptanz für die Lebensstile anderer sollten in unserer Gesellschaft selbstverständlich sein.“ In der Realität sei man davon aber weit entfernt. Stattdessen würden die Probleme und Konflikte häufig

in den Siedlungen der Wohnungsbaugesellschaften ausgetragen, so auch bei der GWG München. Die Arbeitsgruppen greifen das Problem auf, zeigen Lösungswege für eine funktionierende Nachbarschaft auf und die beteiligten Unternehmen nehmen sich dabei selbst als Vermieter in die Pflicht. Für 2012 plant die Arbeitsgruppe, das französische Modell für die so genannten „Free Zones“

### Eurhonet

Seit 2006 arbeiten 27 Wohnungsunternehmen aus Schweden, Frankreich, Italien und Deutschland im Netzwerk Europäischer Wohnungsunternehmen Eurhonet zusammen an verschiedenen Projekten zur Förderung des kommunalen und sozialen Wohnungsbaus in Europa. Die Mitglieder von Eurhonet haben sich zum Ziel gesetzt, ihre Leistungsfähigkeit durch Erfahrungsaustausch und gemeinsame Projekte auf europäischer Ebene zu fördern und zu stärken. Die Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen aus anderen Ländern hilft, die eigenen Geschäftsfelder kritisch zu hinterfragen und weiterzuentwickeln. Die Projekte werden zum Teil aus EU-Fördermitteln finanziert. Die GWG München gehört zu den Gründungsmitgliedern des Netzwerkes.

auf deren Auswirkungen zu untersuchen und – wenn möglich unter Ausschöpfung von EU-Fördermitteln – ein Projekt „Good Start“ auszuarbeiten, das neuen Mietern aus anderen Ländern eine stabile Basis in ihrem neuen Wohnumfeld bereiten soll.

Die Arbeitsgruppe soziale Integration hat zum Beispiel das weitere Ziel, für die beteiligten Unternehmen professionelle Arbeitsinstrumente zum Umgang mit sozialen und ethnischen Konflikten im Wohngebiet, der Akteursvernetzung im Quartier, der integrationsorientierten Stadtplanung oder Beschäftigung und Bildung für die Mieter.

Wie viele andere Unternehmen informiert die GWG München in ihrem „Corporate Social Responsibility Report (CSR) – Bericht zur nachhaltigen Entwicklung“ einmal jährlich über ihr soziales, ökonomisches und ökologisches Engagement und vergleicht sich mit den Eurhonet-Mitgliedern. Entwickelt wurde dieser Bericht ebenfalls im Rahmen eines Eurhonet-Projektes. Dabei wurden Parameter entwickelt, die Gemeinsamkeiten abbilden, um Vergleiche zu ermöglichen, aber auch nationale Besonderheiten herausarbeiten lassen. Derzeit wird daran gearbeitet, die nationalen CSR-Berichte auf die Basis eines europäischen Benchmarks hin zu überarbeiten. Gleichzeitig soll eine Broschüre erstellt werden, welche die „Best-Practice“-Beispiele der Eurhonet-Mitglieder in den jeweiligen Ländern herausarbeitet, um eine bessere Verbreitung der Aktivitäten im energetischen und sozialen Bereich voranzutreiben.

### Einblick in die Abläufe anderer Unternehmen

Im Bereich Personalentwicklung hat die Arbeitsgruppe einen Ablauf entwickelt, um für alle Beteiligten eine Entsendung von Mitarbeitern in die Partnerunternehmen effizient zu organisieren und ein Berichtswesen zu installieren. Ein mehrtägiger Mitarbeiteraustausch soll vor allem dazu dienen, Fachwissen zu erweitern, neue

Arbeitsmethoden kennenzulernen und einen interessanten Einblick in die Abläufe anderer Wohnungsbaugesellschaften im europäischen Raum zu erhalten. Die GWG München begrüßte ab 28. November 2011 für eine Woche die ersten drei Mitarbeiter der schwedischen Gesellschaft ÖBO aus Örebro, die in der Hausverwaltung Berg am Laim die Arbeitsabläufe in der Mieterbetreuung vor Ort miterleben wollen. Die generellen Erfahrungen aus diesem Projekt des „Mitarbeiteraustausches“ sollen 2012 im Rahmen einer Konferenz der beteiligten Unternehmen aufgearbeitet werden.

Die Arbeitsgruppe „Energieeinsparung“ befasst sich derzeit mit zwei großen Projekten: zum einen das Projekt „BuildTog“, in dessen Rahmen 2013 ein erstes gemeinsam konzipiertes Eurhonet-Haus errichtet wird, zum anderen das Projekt „Retrofitting together“, das sich mit energieeffizienter Instandhaltung und Sanierung an acht ausgewählten Modellvorhaben befasst.

Das Jahr 2012 steht im Fokus der Finanzierung. Es sollen Vorschläge hinsichtlich einer

GdW-Präsident Axel Gedaschko verwies auf die GdW-Studie „Unternehmenstrends 2020“. Darin würden Themen behandelt, die auch für die Entwicklung in Europa von Bedeutung seien. Folgende Herausforderungen seien in den nächsten Jahren zu bewältigen: demografische Entwicklung, energetische Sanierung, Modernisierung und Neubau, Leerstandsentwicklung und Finanzen. Bis 2020 würde sich die quantitative und qualitative Nachfrage am Wohnungsmarkt vollkommen anders darstellen. Darauf habe man sich einzustellen.

GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der Begrüßung der Teilnehmer.  
Quelle: GWG München



verbesserten Einbindung der Mieter in die Maßnahmen erarbeitet werden.

Derzeit werden zwei Projekte, an denen Eurhonet-Mitglieder beteiligt sind, mit EU-Mitteln gefördert. Das im Januar 2011 begonnene Projekt „BECA“ – Erprobung und Auswertung neuer Lösungen in der Informations- und Kommunikationstechnologie mit einem Budget von 5,5 Millionen Euro (gefördert zu 50 Prozent) – sowie das Projekt „AFTER“ (Überprüfung der tatsächlichen Effizienz der in den letzten fünf Jahren umgesetzten Energieeinsparmaßnahmen)

mit einem Budget von 2,7 Millionen Euro (gefördert zu 75 Prozent). Im Jahr 2012 soll ein weiteres Augenmerk auf eine Förderung des CSR-Projektes „Stadttrendite“ gelegt werden.

Um allen Mitgliedern einen aktuellen Überblick über die vielfältigen Aktivitäten von Eurhonet zu geben, werden in 2012 informative Newsletter veröffentlicht.

Michael Schmitt  
Leiter Unternehmenskommunikation  
GWG München

Besuchen Sie uns auf  
der swissbau 2012 in Basel  
Halle 3.3 B61

## Gesundes Raumklima ist komplex. Wir machen es einfach.

Air-On: die intelligente Lösung für Neubau und Bestand. Heizen, Lüften, Befeuchten, Entfeuchten und Luftreinigung dezentral in einem Gerät.

**Air-On**

CH-6330 Cham [www.air-on.ch](http://www.air-on.ch)

Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH

## Kundencenter wird Infopunkt

Die Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH (WBC) hat in ihren Räumlichkeiten einen Infopunkt eingerichtet, der sowohl Kunden wie auch Touristen anspricht. Voraus gingen vielfältige Untersuchungen, wie die Mieterorientierung gesteigert, Arbeits- und Kommunikationsabläufe verbessert werden können. Das Konzept, das zu diesem neuen Infopunkt führte, wurde als Beitrag zum DW-Zukunftspreis 2011 eingereicht.

Die WBC Calau bewirtschaftet als größter Vermieter in der Stadt 1.200 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten. Um die Erreichbarkeit sowie Beratungs- und Arbeitssituation zu verbessern, erfolgte 2004 der Umzug des Unternehmens vom Stadtrand in das Calauer Stadtzentrum. Ein extern durchgeführtes „Mystery Shopping“ im Jahr 2007 und eine schriftliche Mieterbefragung im Jahr 2010 bestätigten die Richtigkeit des Umzuges in ein zentral gelegenes Geschäftshaus.

Jedoch befanden sich in den Obergeschossen die meisten Büroräume. Im Erdgeschoss gab es einen kleinen Warteraum und das Vermietungsbüro. Hinweisschilder im Eingangsbereich sowie auf den Etagen sorgten beim Kunden für wenig optische Orientierung.

Für die Mitarbeiter gestaltete sich der Büroablauf auch weiterhin unbefriedigend. Häufige Probleme zeigten sich durch zu lange Wartezeiten, unliebsames Treppensteigen für die Mieter sowie Störungen durch Dritte. Daher erstellte die WBC in Zusammenarbeit mit einem regionalen Architekten ein Konzept. Es sollte im Parterre ein großzügiger und ansprechender Empfangsbereich als WBC-Kundencenter sowie ein weiteres Vermietungsbüro entstehen. Ziel des im Juni 2010 eröffneten Infos-Punktes ist es, neben der Einbindung der Calauer Touristeninformation vor allem Mieter sowie potenzielle Kunden optimal beraten zu können.

### Gelungenes Ergebnis

Gerade die Kombination aus Kundencenter und Touristeninformation hilft der WBC, viele Menschen mit ihren Angeboten zu erreichen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der persönlichen Beratung. Der Kundenberater am Empfang leitet alle Besucher zielgerichtet durch das Haus und vermeidet so lange Wartezeiten für die Kunden. Die Mitarbeiter haben zwar zusätzliche Auf-



Die Calauer Bürger und die WBC sind stolz auf „ihren“ Infopunkt.

Quelle: WBC Calau

gaben übernommen, profitieren jedoch davon in der Neukundenberatung. So können Neukunden stärker von den Vorteilen des Wohnens bei der WBC und denen in der Stadt Calau überzeugt werden. Dazu werden verschiedene Informationsmöglichkeiten angeboten wie beispielsweise ein Internetservice-Platz, klappbare Präsentationsbildschirme, -leinwand und -würfel, Flyerauslagen sowie Straßenaufsteller.

Durch die überdurchschnittliche Akzeptanz des Projektes in der Öffentlichkeit profitieren die Stadt Calau und die WBC durch deutlichen Imagegewinn. Nicht nur die WBC-Mitarbeiter sind stolz auf „ihren“ Infopunkt, auch die Calauer Öffentlichkeit betrachtet das Projekt als überaus gelungen.

### Wissensmanagement am Infopunkt

Eine neue anwendungsübergreifende Verwaltung von WBC-Kunden- und Objekt-

daten zeigt sich in der Einführung eines Interessentenportales. Darin werden Interessierte und Neukunden mit ihren Ausstattungs- und Lagewünschen erfasst sowie alle Termine, Besprechungen und Vorgänge.

Die Angebote können automatisch durch die wohnungswirtschaftliche Software vorbereitet werden. Die Geschäftsführung hat Einblick in die einzelnen Vorgänge. Weiterhin haben die Auszubildenden aufgrund einer internen Schulung zum Thema „Mieterfreundliche Korrespondenz“ alle aktuellen Standardbriefe und Aushänge aktualisiert und diese zentral für alle Mitarbeiter bereitgestellt.

### Erweiterung als Veranstaltungsort

Nach der erfolgreichen Eröffnung im Sommer 2010 gab es schon bald eine inhaltliche Erweiterung des Infopunktes als Calauer Veranstaltungsort. Durch externe



Analysen ist bekannt, dass das Durchschnittsalter der WBC-Neukunden rund 31 Jahre beträgt, 74 Prozent der Kunden als Single einziehen und fast 17 Prozent aller Neukunden von außerhalb die Stadt Calau als Wohnort wählen. Daher plante die WBC, den Infopunkt verstärkt für kulturelle Zwecke zu nutzen, um so auch Kontakt mit potenziellen Kunden und weiteren Interessenten herzustellen.

Es gibt seitdem einen umfangreichen Veranstaltungskatalog, der kulturelle und Informationsveranstaltungen kombiniert mit Kunstausstellungen und saisonalen Höhepunkten, wie beispielsweise die Osterwerkstatt 2011, die Vernissagen zu den Ausstellungen „New York, New York“, „Brandnitzer Malzirkel“, der WBC-Fotowettbewerb sowie der Zukunftstag im Infopunkt (WBC als Ausbildungsbetrieb). Die Gäste kommen gern zu diesen Veranstaltungen und die Geschäftsleitung und die Mitarbeiter



Der Infopunkt wird auch verstärkt für kulturelle Zwecke genutzt.

Quelle: WBC Calau

sehen ihr Handlungskonzept bestätigt. Der WBC-Kundenbetreuer im Infopunkt (geförderte Stelle als Seniorenberater) organisiert außerdem Bus-Tagesfahrten für die Mieter oder Kutschfahrten für die Senioren. Durch diese und andere Maßnahmen sank der Leerstand auf 3,32 Prozent zum 31. Dezember 2010. Im Jahr 2003 belief

sich der Leerstand noch auf 18,5 Prozent. Die WBC entwickelt sich somit positiv und entgegen dem rückläufigen Bevölkerungstrend der Stadt Calau.

*Marion Goyn, Geschäftsführerin  
WBC Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH  
info@wbc-calau.de  
www.wbc-calau.de*

# BAU▲KING



## Partner der Wohnungswirtschaft.

### Netzwerk mit

- Bauindustrie • Bauhandwerk • Verbänden und Initiativen der Bauwirtschaft

### Ganzheitliche Betreuung der Kunden im Neubau und in der Sanierung

- Umfangreiches Lösungsportfolio • Hohe Logistikkompetenz
- Unternehmensinternes Beratungsnetz mit eigenen Ingenieuren und Architekten

www.bauking.de



...wir handeln.

Informationsprogramm rund um die DEUBAU 2012 in Essen (10. bis 14. Januar 2012)

# Treffpunkt Wohnungswirtschaft: Innovationskatalog und Kontaktkarten

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht vor enormen Herausforderungen. Wie können diese Herausforderungen gemeistert werden, ohne Unternehmen und Mieter wirtschaftlich zu überfordern? Welche innovativen Produkte und Bausysteme gibt es, um diese Aufgaben zu erfüllen? Zu diesen zentralen Fragen sollen in Essen auf der DEUBAU Antworten gegeben werden. Auf einem gemeinsamen Stand in Halle 5 der DEUBAU 2012 sind die Verbände der Immobilienwirtschaft in NRW vertreten und bieten ein breites Informations- und Veranstaltungsprogramm an.

Die zentrale Aktion mit dieser Zielrichtung ist der „Innovationsfocus Wohnungswirtschaft“, der in Zusammenarbeit mit der Messe Essen und der DW Die Wohnungswirtschaft als Medienpartner entwickelt wurde.

## Innovationskatalog für die Wohnungswirtschaft

Zentrales Element ist der Innovationskatalog für die Wohnungswirtschaft, der als Informations- und Orientierungsinstrument dienen wird. Der Innovationskatalog enthält wichtige Informationen zu neuen Produkten, die auf der DEUBAU 2012 ausgestellt werden. Der Innovationskatalog liegt dieser Ausgabe bei und steht Ihnen als Orientierung für Ihren Messebesuch und auch darüber hinaus zur Information und zur Kontaktaufnahme zur Verfügung. Der

Innovationskatalog enthält Neuprodukte, die auf der Baufachmesse in Essen zum Teil erstmalig vorgestellt werden. Darüber hinaus bieten alle in diesem Innovationskatalog vertretenen Hersteller auf ihren Ständen einen Anlaufpunkt für Besucher aus der Wohnungswirtschaft an. Die Mitarbeiter der Industriepartner sind auf die Besucher aus der Wohnungswirtschaft vorbereitet und werden im persönlichen Gespräch wesentliche Produkt- und Dienstleistungsinformationen vermitteln.

## Innovations-Kontaktkarten als weitere Orientierungshilfe

Zudem wird eine weitere Orientierungshilfe für die Messe angeboten: Es werden Innovations-Kontaktkarten im Format von Visitenkarten verteilt mit Kontaktdaten von Ansprechpartnern, die während der Messe,

aber auch darüber hinaus für Gespräche zur Verfügung stehen.

Die Kontaktkarten sind im beiliegenden Innovationskatalog enthalten und können wie eine Visitenkarte herausgelöst und mitgenommen werden. Darüber hinaus sind diese Kontaktkarten auch ein ideales Hilfsmittel, um Termine auf der Messe zu vereinbaren oder auch nach der Messe Informationen einzuholen oder persönliche Termine zu vereinbaren. Es lohnt sich, die DEUBAU in 2012 zu besuchen und sich beim „Innovationsfocus Wohnungswirtschaft“ über die neusten Produkte- und Dienstleistungsangebote zu informieren.

*Dr. Dieter Buss  
Baudialog GmbH  
[www.baudialog-online.de](http://www.baudialog-online.de)*

## Programm

### „Innovationsfocus Wohnungswirtschaft“

(überwiegend in der Halle 5)



#### „Tag der Wohnungswirtschaft“ am 10. Januar 2012 mit:

- Symposium der Arbeitsgruppe Kooperation (GdW/BDA/Deutscher Städtetag) im Congress Centrum West, Saal Berlin, „Nachhaltige Modernisierung und Denkmalschutz im Wohnungsbau“.
- Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises Modernisierung 2011/2012 im Congress Centrum West, Saal Panorama, ab 18 Uhr

#### DEUBAU-Dialog

„Zukunftsmarkt Wohnungswirtschaft“ für Entscheider aus der Bau-Zulieferindustrie am 11. Januar 2012 im Congress Centrum Ost, Saal Ruhr

„Junioren-Workshop Wohnungswirtschaft“, veranstaltet vom EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am 13. Januar 2012 im Congress Centrum West, Saal

Europa. Erwartet werden bis zu 300 Auszubildende und Studenten des EBZ.

„DEUBAU-Plattform Wohnungswirtschaft“ mit Beiträgen zur Technik rund um Modernisierung und Neubau; vom 11. bis 13. Januar 2012 täglich von 11 bis 16 Uhr

#### DEUBAU-Innovationsfocus

Informationsstände der Hersteller für innovative Lösungen für Modernisierung und Neubau (während der gesamten Messezeit in Halle 5).

#### „Innovationspreis Wohnungswirtschaft“

Ausschreibung für Hersteller von Bauprodukten und -systemen. Die ausgezeichneten Produkte/Systeme werden in der Halle 5 vorgestellt.

„Geführte Rundgänge“ für Besucher aus der Wohnungswirtschaft vom 11. bis 13. Januar 2012, jeweils 10 und 14 Uhr.

Start in Halle 5, Stand 229

Anmeldung: [info@baudialog-online.de](mailto:info@baudialog-online.de). Sie erhalten dann mit der Anmeldebestätigung einen Gutschein für den kostenlosen Messebesuch.

# Partner des „Innovationsfocus Wohnungswirtschaft“



## ARTEKO Ingenieurgesellschaft mbH



„Bei der energetischen Betrachtung von Gebäuden nimmt das Thema Beleuchtung einen immer größer werdenden Stellenwert ein. Das höher werdende Sicherheitsbedürfnis und steigende Energiekosten rücken die Beleuchtung in den Fokus der Immobilienwirtschaft. ARTEKO wird auf der DEUBAU seine neuesten Lichtkonzepte auf Basis modernster, leistungsfähiger LED-Leuchtmittel und LED-Lampen präsentieren. Mit der neuesten LED-Technik können produktabhängig die Lichtfarben von 2.400 (orange-warmweiß) bis über 6.700 (kaltweiß) Kelvin abgedeckt werden. Somit ist die LED-Technik für fast alle Einsatzzwecke die optimale und energiesparende Alternative.“

David Huber, Vertrieb, ARTEKO Ingenieurgesellschaft mbH  
Schnackenburgallee 22, 22525 Hamburg

## Geberit Vertriebs GmbH



„Die Anforderungen an den Wohnungsbau werden immer komplexer. Das Produkt ‚industriell vorgefertigte Sanitärwände‘ steht in überzeugender Weise stellvertretend für die Geberit Produkt- und Serviceleistungen für die Wohnungswirtschaft: Der Einsatz und die Vorkonfektionierung aufeinander abgestimmter Produkte zu just-in-time installierbarer Sanitärwände, macht nicht allein den Bauprozess erheblich effizienter. Mit der Lösung erhalten Sie ein Prüfzeugnis für die komplette Sanitärwand und damit klar geregelte

Verantwortung – mit der Geberit Qualität, Langlebigkeit und Nachhaltigkeit inklusive. Im Dialog mit den Entscheidern in der Wohnungswirtschaft auf der DEUBAU können wir individuell auf das Projekt zugeschnittene Lösungen für den kompletten Bauprozess anbieten.“

Jürgen Dewald, Vertriebsleiter Technik, Geberit Vertriebs GmbH

# DEUBAU 2012

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

**INTERNATIONALE  
BAUFACHMESSE**



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

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

## COSYMO Cooperation für Systemmodernisierung GmbH



„COSYMO hat sich seit Jahren intensiv mit der Optimierung von Bauprozessen beschäftigt. Speziell für die Modernisierung im bewohnten Zustand werden integrierte, zum Teil vorproduzierte Bausysteme verwendet, die den Bauablauf deutlich rationeller und schneller gestalten. So wird durch Systembau eine Aufstockung eines Stockwerks im bewohnten Zustand in weniger als drei Wochen realisiert und eine Badsanierung (inklusive Stranganeruerung) in drei bis vier Tagen durchgeführt. Neben der Umsetzung von kompletten Modernisierungsprojekten bietet COSYMO auch eine sehr schnelle und qualitativ hochwertige Einzelwohnungsmodernisierung an: In zehn Arbeitstagen wird die komplette Wohnungsmodernisierung fertig gestellt.“

Ulrich Holtze, COSYMO Cooperation für Systemmodernisierung GmbH  
Halle 5 / Stand 141

## HEINEMANN GmbH



„Für aktuelle Herausforderungen der Wohnungswirtschaft, wie Bestandsschutz, Vermeidung von Schimmel, Reduzierung der Mietnebenkosten und Mieterbindung, entwickelt HEINEMANN Lüftungs-Komplettlösungen, die genau auf die Bedürfnisse der Wohnungsbauunternehmen abgestimmt sind. Auf der DEUBAU 2012 präsentieren wir das speziell für die energetische Sanierung entwickelte Luftverteilungssystem ValloFlex RENO und das flache Lüftungsgerät VALLOX ValloMulti 200. Als perfektes Duo spart

dieses Lüftungssystem Raum, Zeit und Geld.“

Unterstützt werden Wohnungsbau-Gesellschaften, Planer und Architekten, das verarbeitende Fachhandwerk vor Ort und die Kunden aus dem öffentlich-gewerblichen Bereich durch das deutschlandweite Vertriebs- und Servicenetz des Herstellers. Weitere Informationen finden Sie unter [www.heinemann-gmbh.de](http://www.heinemann-gmbh.de). Besuchen Sie uns auf der DEUBAU 2012 beim „Innovationsforum Wohnungswirtschaft“ in Halle 5 / Stand 220 oder direkt bei der HEINEMANN GmbH / VALLOX Lüftungssysteme in Halle 2.0 / Stand 314.

Mario Baustert, Key Account Manager Wohnungswirtschaft,  
HEINEMANN GmbH, Dießen am Ammersee

## Roto Dach- und Solartechnologie GmbH



„Die DEUBAU in Essen hat sich als Jahresauftaktveranstaltung zum Pflichttermin für die Bauwirtschaft entwickelt, der traditionell auf große Resonanz unter Architekten, Planern und Entscheidungsträgern aus der Wohnungswirtschaft trifft. Das macht die DEUBAU zum idealen Forum für Unternehmen wie Roto, die über ein breites Produktportfolio für die spezifischen Bedürfnisse dieser Zielgruppen verfügen. Roto Solar- und Fenstersysteme für zeitgemäßes und nachhaltiges Bauen, Modernisieren und Renovieren

am geeigneten Dach bieten für nahezu jeden Bedarf innovative Systemlösungen in Premiumqualität. Aber überzeugen Sie sich doch einfach selbst. Wir freuen uns auf Sie – und interessante Gespräche auf unserem Stand sowie im Rahmen des Innovationsfocus Wohnungswirtschaft, den wir als Partner gerne unterstützen.“

Andreas Friederichs, Leiter Marketing, Roto Dach- und Solartechnologie GmbH, 97980 Bad Mergentheim, Halle 12 / Stand 111

## Schöck Balkonsysteme GmbH



„Die Schöck Balkonsysteme GmbH ist ein Anbieter hochwertiger Balkonsysteme für Bestandsimmobilien. Unsere Lösungen zeichnen sich durch innovative Ingenieurleistungen im Rahmen von energetisch entkoppelten und 2-Stützen-Balkonsystemen aus. Für höchste projektspezifische Anforderungen haben wir darüber hinaus modular kombinierbare Teilstandardisierungen entwickelt, die Maßstäbe im Balkonbau setzen. Auf dieser Basis sind attraktive Designs mit hohem Wohlfühlfaktor auch in großem Umfang

möglich. Von der Konzeption bis zur endgültigen Fertigstellung verstehen wir uns als kompetenter Partner unserer Kunden – und als Impulsgeber für neue Balkonlösungen.“

Die Schöck Balkonsysteme GmbH ist im Sommer 2010 aus der Schöck Gruppe, dem Erfinder der Schöck Isokorb®-Lösungen, heraus gegründet worden.

Dipl.-Ing. Knut Thon, Schöck Balkonsysteme GmbH, Vertrieb, Technik, Projekte  
knut.thon@schoeck.de, Halle 5 / Stand 28

## Saint-Gobain Weber GmbH



„Mit Lösungen für die schnelle Bodensanierung, unseren neuen Innendämmsystemen und dem bewährten Wärmedämmverbundsystem weber.therm B 300 bietet Saint-Gobain Weber auf der diesjährigen DEUBAU gerade für die Wohnungswirtschaft interessante Systeme an. Die Vorteile liegen jeweils klar auf der Hand: Der Wechsel des Bodenbelags zum Beispiel ist mit unseren schnell belegbaren Spachtelmassen innerhalb eines Tages möglich. Eine leistungsfähige Innendämmung bietet sich als

Problemlöser für Fälle an, in denen eine Fassadendämmung von außen nicht möglich ist. Sie kann sukzessive erfolgen, die Kosten lassen sich gut planen. Unsere Innendämmsysteme basieren auf unterschiedlichen Dämmstoffen und decken dadurch optimal verschiedene Anforderungen ab, je nachdem, ob ein schlanker Aufbau, Wohngesundheit und Brandschutz oder fugenlose Dämmschichten im Fokus stehen. Das WDVS weber.therm B 300 schließlich punktet durch einen mineralischen Universalputz, der sowohl als Armierungsmörtel wie auch als Oberputz fungiert. Dies ermöglicht ein besonders schnelles und somit kosteneffizientes Arbeiten.“

Christian Poprawa, Direktor Marketing  
Saint-Gobain Weber GmbH, Düsseldorf, Halle 5 / Stand 130

## TECE GmbH









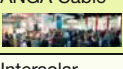




„Zur diesjährigen DEUBAU stellt TECE nicht nur Produkte der Haus- und Entwässerungstechnik vor, wir bringen auch jede Menge aktueller Themen mit. Das Thema Brandschutz ist für Vertreter der Wohnungswirtschaft sicher besonders interessant. Hier bietet TECE einfach umsetzbare und geprüfte Lösungen an – auch und vor allem für die Modernisierung: Unsere industriell vorgefertigten Sanitärwände können vergleichsweise kostengünstig brandschutztechnisch ausgestattet werden. Das gilt auch für die TECE-

drainline-Duschrinnen, mit denen wir zugleich ein weiteres Gesprächsthema bieten: Barrierefreiheit im Bad. Angesichts des steigenden Alters der Mieter ist das für die Wohnungswirtschaft und für Investoren sicher ein wichtiger Aspekt bei Neubau und Renovierung.“

Klemens Reignault, Leiter Objektmanagement  
TECE GmbH, Halle 5 / Stand 113

## Ausblick auf das Messejahr 2012

Neben wichtigen Verbands- und Arbeitstagungen gibt es im Kalenderjahr 2012 natürlich auch wieder wichtige Messen, die die Redaktion empfehlen kann. Den Startschuss in das Messejahr setzt die DEUBAU in Essen, auf der auch die DW mit einem Stand präsent sein wird. Weitere Messen sind unter anderem die bautec (mit der Verleihung Deutscher Bauherrenpreis Neubau), E-world, SHK oder auch Consense und Expo Real.

| Messe   | Datum          | Ort                    | Profil   | DW-Stand/-Beteiligung  |
|---|----------------|------------------------|--|--|
|  DEUBAU                 | 10.-14.1.2012  | Essen                  | Auftaktveranstaltung 2012 für die Bauwirtschaft: Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf nachhaltigem Bauen. Eine wichtige Rolle spielen die Themen Ausbau, Renovierung und Modernisierung im Bestand sowie der Themenkomplex „Energie“. Preisverleihung des Bauherrenpreises Sanierung.<br><a href="http://www.deubau.de">www.deubau.de</a>  | Besuchen Sie die DW Die Wohnungswirtschaft in Halle 5, Stand 126   |
|  DACH + HOLZ           | 31.1.-3.2.2012 | Stuttgart              | Neben dem Fassaden- und Architekturforum findet am Messemittwoch der Tag der Wohnungswirtschaft statt, der in seinen Vorträgen die Chancen, Herausforderungen und Potenziale dieser Zusammenarbeit aufgreift.<br><a href="http://www.dach-holz.de">www.dach-holz.de</a>  |  |
|  E-world energy & water | 7.-9.2.2012    | Essen                  | Die aktuellen Entwicklungen der Energiebranche stehen im Fokus des dreitägigen Kongresses, der die E-world energy & water vom 7. bis 9. Februar 2012 begleitet. In 20 Konferenzen referieren renommierte Experten über marktnahe Themen. Dabei geht es in den Vorträgen und Workshops u. a. um die Energiewende, den Gasmarkt, Gesetzesgrundlagen, den Ausbau der Netze, Ecomobilität und die Stellung von regenerativen Energien im Energiemix der Zukunft.<br><a href="http://www.e-world-2012.com">www.e-world-2012.com</a> |  |
|  bautec                 | 21.-25.2.2012  | Berlin                 | Konzept der Messe ist der Systemverbund von Gebäudehülle und Gebäudetechnik. Deshalb werden auch 2012 die führenden Aussteller aus der Baustoff- und Baustystembranche und die wichtigen Anbieter von Energie, Heizung, Sanitär und Klima das Angebotsspektrum ergänzen.<br><a href="http://www.bautec.com">www.bautec.com</a>   | Preisverleihung: Bauherrenpreis Neubau, Moderation: DW Die Wohnungswirtschaft  |
|  shk                    | 7.-10.3.2012   | Essen                  | Fachmesse für Sanitär, Heizung, Klima und Erneuerbare Energien<br><a href="http://www.shkessen.de">www.shkessen.de</a>   |  |
| CEP Clean energy power  | 29.-31.3.12    | Stuttgart              | Internationale Fachmesse und Kongress für erneuerbare Energien & effiziente Gebäude.<br><a href="http://www.cep-expo.de/">www.cep-expo.de/</a>   |  |
| Facility Management   | 6.-8.3.2012    | Hannover               | Facility Management (FM) ist eine Managementdisziplin, die die professionelle Abwicklung der Supportprozesse eines Unternehmens umfasst. Ziel der koordinierten Abwicklung der Prozesse ist dabei, die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten dauerhaft zu senken, die Qualität zu steigern, die technische Verfügbarkeit der Anlagen zu sichern und den Wert von Gebäuden und Anlagen langfristig zu erhalten.<br><a href="http://www.mesago.de/de/FM">www.mesago.de/de/FM</a>  |  |
| Altenpflege 2012  | 27.-29.3.2012  | Hannover               | Vom 27. bis 29. März 2012 ist das Messegelände in Hannover erneut der Treffpunkt von Entscheidern, Führungskräften und Pflegepersonal – und präsentiert sich auch im kommenden Jahr als Branchen-Highlight und Innovationsträger.<br><a href="http://www.altenpflege-messe.de">www.altenpflege-messe.de</a>  | Exklusiver Messerundgang<br>Anmeldung unter <a href="mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de">redaktion@diewohnungswirtschaft.de</a> |
|  light+building       | 15.-20.4.2012  | Frankfurt/Main         | Weltgrößte Messe für Licht und intelligente Gebäude: Die autarke und nachhaltige Nutzung von Energie rückt immer mehr in den Mittelpunkt der modernen Welt. Leitthema der light+building 2012 ist die Energieeffizienz. Schwerpunkte sind die Digitalisierung von Licht und Gebäude sowie das Gebäude als grünes Kraftwerk.<br><a href="http://www.light-building.messefrankfurt.com">www.light-building.messefrankfurt.com</a>  | Exklusiver Messerundgang<br>Anmeldung unter <a href="mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de">redaktion@diewohnungswirtschaft.de</a> |
| Aareon Kongress   | 4.-5. 6.2012   | Garmisch-Partenkirchen | Status.Trends.Visionen. Vortragsprogramm mit Experten aus der Branche und hochkarätigen Key-Note-Sprechern aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.<br><a href="http://www.aareon.de">www.aareon.de</a>   | Verleihung des DW-Zukunftspreises  |
|  ANGA Cable           | 12.-14.6.2012  | Köln                   | Die ANGA Cable ist Europas führende Fachmesse für Kabel, Breitband und Satellit. Schwerpunktthemen sind Breitband, NGN, HDTV, Hybrid TV, VoD, IPTV, 3D-TV und Smart Home.<br><a href="http://www.angacable.com">www.angacable.com</a>  |  |
|  intersolar           | 13.-15.6.2012  | München                | Auf der Intersolar Europe stellen die weltweit wichtigsten Hersteller, Zulieferer, Handels- und Dienstleistungsunternehmen ihre neuesten Entwicklungen und technischen Innovationen vor.<br><a href="http://www.intersolar.de">www.intersolar.de</a>   |  |
|  Consense             | 19.-20.6.2012  | Stuttgart              | Internationale Fachmesse und Kongress für nachhaltiges Bauen, Investieren und Betreiben.<br><a href="http://www.messe-stuttgart.de/consense">www.messe-stuttgart.de/consense</a>   |  |
| ConLife 2012  | 26.-28.6.2012  | Köln                   | Die ConLife fokussiert als Kongressmesse auf die ganzheitliche Heimvernetzung und mobile Anbindungsszenarien. Sie zeigt Produkte, Lösungen und Dienstleistungen aus den Bereichen digitales Entertainment & Haustechnik, Gesundheit & Ambient Assisted Living, Energie und Häusliche Sicherheit.<br><a href="http://www.conlife.de">www.conlife.de</a>   |  |
| Renexpo   | 27.-30.9.2012  | Augsburg               | Energiefachmesse mit den vier Ausstellungsschwerpunkten Holzenergie (IHE HolzEnergie), Kraft-Wärme-Kopplung (interCogen), Solartechnologie und zukunftsfähige Gebäude, präsentiert die Energieversorgung und Energienutzung von heute und morgen.<br><a href="http://www.renexpo.de">www.renexpo.de</a>  |  |
| Expo Real   | 8.-10.10.2012  | München                | Auf der Expo Real präsentiert sich die ganze Welt der Immobilien: Investoren und Finanziere, Projektentwickler und Projektmanager, Berater und Vermittler, Corporate Real Estate Manager und Expansionsleiter, Architekten und Planer sowie Ansprechpartner von Städten und Wirtschaftsregionen.<br><a href="http://www.exporeal.net">www.exporeal.net</a>   | DW Die Wohnungswirtschaft wird sich auf der Messe präsentieren   |
|  Interlift           | 22.-24.11.2012 | Augsburg               | Internationale Fachmesse für Aufzüge, Komponenten und Zubehör<br><a href="http://www.interlift.de">www.interlift.de</a>  |  |
| Denkmal   | 22.-24.11.2012 | Leipzig                | Ein interdisziplinäres Podium der Denkmalpflege, Restaurierung und Altbausanierung. Sie ist Informationsplattform für die neuesten Produkte, technischen Lösungen und zukunftsweisenden Entwicklungen.<br><a href="http://www.denkmal-leipzig.de">www.denkmal-leipzig.de</a>   |  |
|  BAU                  | 14.-19.2.2013  | München                | Die BAU präsentiert Architektur, Materialien und Systeme für Industrie- und Objektbau, Wohnungsbau sowie Innenausbau. Das Angebot ist nach Baustoffen, Produkt- und Themenbereichen gegliedert – zukunftsweisende Themen wie „Nachhaltiges Bauen“ spielen dabei quer durch alle Ausstellungsbereiche eine bedeutende Rolle.<br><a href="http://www.bau-muenchen.de">www.bau-muenchen.de</a>  |  |

Innovative Projekte im Wohnungsneubau

# Die Preisträger des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2012 stehen fest

Die Arbeitsgruppe Kooperation des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages (DST) hatte im Februar 2011 den Doppelwettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis 2011/2012 ausgeschrieben. Für den Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2012 stehen die Namen der Preisträger nun fest.

Unter dem Vorsitz von Bürgermeister Martin zur Nedden, Leiter des Dezernats Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig und Vorsitzender des Bau- und Verkehrsausschusses des Deutschen Städtetages,

zeichnete die Jury zehn Projekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2012 aus; zehn weitere Projekte erhielten eine Besondere Anerkennung. Darüber hinaus wurde der Sonderpreis „Freiraumgestaltung

im Wohnungsbau“ einem Projekt zuerkannt. Die Preisverleihung findet am 21. Februar 2012 im Rahmen der Baufachmesse bautec in Berlin statt.

Preisträger und Sonderpreis  
„Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“  
Köln, Buchheimer Weg  
und Grevenstraße



Wohnsiedlung  
**Bauherr und Eigentümer:**  
GAG Immobilien AG, Köln  
**Entwurf und Planung:**  
ASTOC GmbH & Co. KG,  
Architects and Planners, Köln

Foto: Christa Lachenmaier

Preisträger  
Berlin,  
Oderberger Straße

Wohn- und Atelierhaus  
**Bauherr und Eigentümer:**  
Baugruppe Oderberger Straße GbR,  
Berlin  
**Entwurf und Planung:**  
BARarchitekten, Antje Buchholz, Jack  
Burnett-Stuart, Jürgen Patzak-Poor,  
Michael von Matuschka, Berlin



Foto: Jan Windszus

Preisträger  
Heidelberg,  
Voßstraße

CUBUS – Wohnen im alten  
botanischen Garten  
**Bauherr und Eigentümer:**  
Heidelberger Wohnbau  
GmbH + Co. KG, Heidelberg  
**Entwurf und Planung:**  
Bilger Fellmeth Architekten,  
Frankfurt am Main



Foto: Bilger Fellmeth Architekten

Preisträger  
Berlin-Mitte,  
Brunnenstraße

Wohn- und Geschäftshaus:  
Weiterbau einer Investo-  
renruine der 1990er Jahre  
**Bauherr und Eigentümer:**  
Arno Brandlhuber, Berlin  
**Entwurf und Planung:**  
brandlhuber + ERA, Emde, Schneider, Berlin



Foto: Nathan Willock

Preisträger  
München, Heinrich-Böll-Straße / Mutter-Teresa-Straße

24 Solarreihenhäuser am Riemer Park  
**Bauherr:** Baugemeinschaft „Solarreihenhäuser am Park“, BauZEIT Netzwerk, Münsing  
**Eigentümer:** Eigentümergemeinschaft „Solarreihenhäuser am Park“, München  
**Entwurf und Planung:** Ingo Bucher-Beholz, Architekt BDA/DWB, Gaienhofen



Foto: Florian Holzherr

Preisträger

## München, Echardinger Straße

Wohnanlage

**Bauherr und Eigentümer:**

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft  
München mbH, München

**Entwurf und Planung:**

H2R-Architekten BDA,  
Hüther, Hebensberger-  
Hüther, Rötting, München

Foto: GWG München



Preisträger

## Frankfurt am Main, Schäfergasse

Wohn- und Geschäftshaus Royal

**Bauherr und Eigentümer:**

Royal Grundstücksgesellschaft, vertreten durch Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Andrzej Lyson,  
Frankfurt a. M.

**Entwurf und Planung:**

schneider+schumacher  
Architekturgesellschaft  
mbH, Frankfurt a. M.; Lyson  
Architekten und Ingenieure,  
Frankfurt am Main

Foto: Ben Knabe



Preisträger

## Neuss, Euskirchener Straße

Mehrfamilienhäuser  
mit breitgefächertem  
Wohnangebot

**Bauherr und Eigentümer:**

Neusser Bauverein AG, Neuss  
**Entwurf und Planung:** Arge Agirbas / Wienstroer – Grosser  
Architekten – Pesch & Partner, Neuss und Herdecke

Foto: Fotodesign mangual, Neuss



## Symposium: Demografischer Wandel und Klimaschutz

Im Rahmen der Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises Neubau am 21. Februar 2012 können Interessierte das Symposium „Demografischer Wandel und Klimaschutz: Auswirkungen auf den Wohnungsneubau“ besuchen.

Ziel des Symposiums ist es, die Auswirkungen der zu erwartenden demografischen und sozialen Entwicklung wie auch der geplanten Zertifizierung auf den Wohnungsbau in mehreren Grundsatzreferaten darzustellen. Dabei soll es auch und vor allem um das Engagement von Wohnungsunternehmen und privaten Bauherren für eine gerechte und sozial integrierende Stadtgesellschaft unter Berücksichtigung der Belange und Interessen einer älter werdenden Gesellschaft und der Notwendigkeiten des Klimaschutzes auch und besonders im Wohnungsneubau gehen. Durch die Vorstellung von aus dem Wettbewerb ausgewählten Projekten soll verdeutlicht werden, dass die Stadt mehr ist als die Summe ihrer Teile und seit Jahrhunderten eine Integration ihrer Bürger durch Chancengleichheit sowie durch Teilnahme und Teilhabe am Dialog über die Stadtentwicklung ermöglicht.

**Termin:** Dienstag, 21. Februar 2012, 14.00 – 18.00 Uhr,  
Messe Berlin, George C. Marshall-Haus

**Anmeldung:** GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., E-Mail: ganschow@gdw.de

Preisträger

## Ludwigshafen, Rheinallee

Wohnanlage: Wohnen & Leben am Fluß

**Bauherr und Eigentümer:**

GAG Ludwigshafen,  
Ludwigshafen

**Entwurf und Planung:**

ARGE Seepe und Hund,  
Ludwigshafen, und  
Jourdan & Müller,  
Frankfurt am Main

Foto: Felix Krumbholz



Preisträger

## München, Schröfelhofstraße

Studentisches Wohnen am  
Stiftsbogen

**Bauherr und Eigentümer:**

Studentenwerk München, Anstalt  
des öffentlichen Rechts, München

**Entwurf und Planung:**

Spengler · Wiescholek Architekten  
und Stadtplaner, Hamburg

Foto: Sprengler · Wiescholek



Die Fotos wurden von den Projektbeteiligten zum Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis 2012 zur Verfügung gestellt.

Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

# Kombinationen aus Wärmepumpe und Solar decken auch gehobene Wärmeansprüche ab

Große Solaranlagen konnten im Geschosswohnungsbau lange nicht Fuß fassen. Sie waren eine Erweiterung zur vorhandenen fossilen Heizungstechnik, deren Einsparpotenzial vielfach nicht erkennbar war. Das wandelte sich Mitte des vergangenen Jahrzehnts. Es kamen technisch neu konzipierte Kombinationen von solarer Wärme mit Erdgas- beziehungsweise Ölkesseln oder Fernwärme auf den Markt. Sie sind wirtschaftlich und wärmietenneutral. Inzwischen wartet die Industrie mit neuen Varianten auf. An vorderster Front steht dabei die Verbindung von Wärmepumpe und Solar.

Sie wird als trivalente Lösung mit Erdgas-Brennwerttechnik kombiniert oder neuerdings als bivalente, rein regenerative Lösung. Einer der ersten Investoren, der sich an eine rein regenerative Anlagentechnik gewagt hat, ist die Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG (EWG Pankow).

## Wärmepumpe und Solar als natürliche Verbündete

Die Genossenschaft hat in der Hermann-Hesse-Straße 3 im Jahr 2009 ein Mehrfamilienhaus mit 21 Wohneinheiten und einer Nutzfläche von 1.737 Quadratmetern errichtet. Die Wärmeversorgung wird mit einer Erdwärmepumpe (52 kW) und einer Solaranlage mit einer Nettokollektorfeldgröße von 42 Quadratmetern (2 Quadratmeter/WE) betrieben. Der Pufferspeicher hat ein Volumen von 1.700 Liter. In einem weiteren Bauabschnitt kamen zwei baugleiche Gebäude hinzu, die aktuell zur Vermietung anstehen. Alle drei Wohngebäude

wurden in energiesparender Massivbauweise mit einem Energiebedarf nach KfW-40-Standard geplant. Neben der Beheizung und Warmwasserbereitung mittels Wärmepumpe und Solarenergie sind Fußbodenheizung und wohnungsbezogene Belüftung mit Wärmerückgewinnung die wichtigsten technischen Merkmale der Immobilie.

„Solche Anlagen liefern sehr gute Ergebnisse“, fasst Peter Mausolf, Business Development Manager von Junkers, dessen Firma die komplette Heizungstechnik lieferte, seine Erfahrungen zusammen. Die beiden regenerativen Energieformen sind keine Konkurrenten, sondern sie ergänzen sich mit ihren jahreszeitlichen beziehungsweise saisonalen Stärken, so Mausolf. „Sie sind so etwas wie natürliche Verbündete und sie garantieren hohe Wirtschaftlichkeit.“

Allerdings steht die Karriere dieser Kombination erst am Anfang. Manche Investoren setzen bisher lieber auf die trivalente Kombination mit einer zusätzlichen Erdgas-Komponente. Im Mittelpunkt der Überlegungen stehen dabei weniger die technische Auslegung von Solarkollektoren, Solarspeichern oder der Wärmepumpe. Das sei Stand der Technik, wie Mausolf anmerkt. Dreh- und Angelpunkt sei vielmehr die Frage der Trinkwassererwärmung. Denn im Unterschied zum Einfamilienhaus bestehen für Mietshäuser hier höhere Anforderungen. Maßgeblich sind die Bestimmungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) im Arbeitsblatt 551 (Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums).

## Legionellenschutz

Wasser für den menschlichen Gebrauch muss frei von Krankheitserregern, genusstauglich und rein sein. Im Wasser können sich aber Legionellen befinden beziehungsweise

bilden (siehe auch Seite 62/63 in dieser DW). Sie sind Bakterien, die sich vor allem im Temperaturbereich zwischen 25 bis 45 Grad Celsius vermehren und im menschlichen Körper Lungenentzündung (Pneumonie) oder Pontiac-Fieber verursachen können. Erst ab 60 Grad Celsius überleben die Bakterien in der Regel nicht mehr. Deshalb müssen laut DVGW 551 im Mehrfamilienhaus Temperaturen am Warmwasseraustritt von 60 Grad Celsius eingehalten und der Inhalt des gesamten Speichers einmal am Tag auf 60 Grad Celsius erwärmt werden.

Zieht man dazu eine Wärmepumpe heran, fordert man von ihr Temperaturen von 65 Grad Celsius. Um diese zu erreichen, muss die Wärmepumpe schwerer arbeiten, muss der elektrisch betriebene Verdichter mehr leisten. Das macht sich am Stromzähler bemerkbar, die Arbeitszahl und mithin die Wirtschaftlichkeit verschlechtern sich. Für die Wärmepumpe als typische Niedertemperaturheizung sind maximal 45 bis 50 Grad Celsius noch im wirtschaftlichen Bereich. Will man sie aus der Warmwassererzeugung ganz heraushalten, ist die solare Komponente zwar eine gute Ergänzung, es bleibt aber das Problem, dass Solar diesen Job nur temporär, nämlich im Sommer und in der Übergangszeit, erledigen kann.

Will man keine zusätzliche Erdgaskomponente einsetzen, was letztlich auf einen Ganzjahresbetrieb hinauslaufen würde, muss man den Legionellenschutz über eine elektrische Zusatzheizung bewerkstelligen. Für beide Varianten braucht man eine technische Lösung, welche die Solarthermieanlage und die Wärmepumpe verbindet und ein Zusammenspiel mit der dritten Komponente gewährleistet. Die Firma Junkers bietet mit ihrem Large Solar Systems (LSS) eine solche Lösung. Die LSS ist eine vormontierte Hydraulikstation mit integriertem Regelungs- und Steuerungssystem, welches

## Jahresarbeitszahl

Gegenüber öl- oder gasbefeuelten Heizungsanlagen zeichnen sich (erdgekoppelte) Wärmepumpenanlagen durch bis zu 50 Prozent geringere Verbrauchskosten sowie einen um bis zu 50 Prozent geringeren Primärenergieeinsatz aus. Als Kennzeichen für ihre jeweilige Performance gilt die Jahresarbeitszahl (JAZ).

Die JAZ einer Wärmepumpe ist definiert als das Verhältnis von jährlich erzeugter Wärme am Ausgang zum notwendigen Strom an deren Eingang. Laut der Deutschen Energieagentur (dena) in Berlin und des RWE in Essen muss die Jahresarbeitszahl größer als JAZ = 3 sein, um Wärmepumpen als „energieeffizient“ und größer als JAZ = 3,5 sein, um sie als „nennenswert energieeffizient“ bezeichnen zu können.





Die Wärmeversorgung des Mehrfamilienhauses erfolgt über Erdwärmepumpe und Solaranlage.

Foto: Klaus Oberzig

das Wärmemanagement der unterschiedlichen Wärmequellen und Komponenten im Gebäude übernimmt.

Gleichzeitig verfügt der Wärmemanager über ein Onlinemonitoring, das die Daten der Wärmemengenzähler an einen Server zur Auswertung liefert. Damit wird das System transparent, vor allem das systemische Zusammenspiel von solarer und fossiler Komponente mit der Wärmepumpe, von dem die Gesamteffizienz abhängt.

Die EWG Pankow hatte sich für einen elektrischen Durchlauferhitzer beziehungsweise elektrischen Nachheizer entschieden. Dieser bringt mit einer speziell programmierten Anti-Legionellen-Schaltung die Wassertemperatur im Zirkulationskreis der Trinkwassererwärmung auf 60 Grad. Die Schaltung arbeitet dabei mit zwei Varianten, nämlich der solaren und der konventionellen Anti-Legionellen-Schaltung. Der Durchlauferhitzer befindet sich in der Beladeleitung des Bereitschaftsvolumenteils des Solarpufferspeichers und wird dann freigeschaltet,

wenn die Temperatur am Fühler kleiner als 60 Grad ist, also die Sensorik nicht mehr genug Wärme vorfindet. Während die solare Anti-Legionellen-Schaltung zeitlich nicht vorherbestimmt werden kann, schaltet sich die konventionelle nach einem vorgegebenen Zeitplan ein.

Nach mehreren Monaten Regelbetrieb kann die bivalente Lösung mit einem spezifischen Jahresendenergiebedarf von 14,33 kWh/m<sup>2</sup> a sehr gute Ergebnisse aufweisen. Eine Beurteilung der energetischen Gesamteffizienz erfolgt gemäß den Vorgaben der EnEV 2007 über die Anlagenaufwandszahl. Dieser Parameter bezeichnet das Verhältnis des Primärenergiebedarfes zum Nutzenergiebedarf. Je kleiner er ist, um so effizienter läuft das Gesamtsystem. Die rein regenerative Lösung bei der EWG Pankow wartet mit einem Wert von 0,74 auf. Interessant ist dabei, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe mit 2,75 in den ersten Betriebsmonaten noch recht niedrig ausfällt. Die Verantwortlichen beim Systemanbieter Junkers erwarten hier eine weitere Optimierung der Anlage.

## Anlagenaufwandszahl

Die DIN V 4701 – Teil 10 ermöglicht die energetische Bewertung und den Vergleich von Anlagensystemen. Als Ergebnis erhält man die so genannte Anlagenaufwandszahl, die einen Kennwert für die gesamtenergetische Effizienz der betreffenden Heizungs-, Warmwasser- und Lüftungssysteme darstellt. Die Anlagenaufwandszahl beschreibt das Verhältnis von Aufwand an Primärenergie zum erwünschten Nutzen (Energiebedarf) eines Gesamtsystems. Sie berücksichtigt die Art der eingesetzten Brennstoffe, den Einsatz regenerativer Energiequellen, die Verluste der Wärmeerzeuger und der Verteilung und der benötigten Hilfsenergie (Lüftung, Pumpen etc.).

Eine niedrige Anlagenaufwandszahl deutet auf eine effiziente Nutzung von Primärenergie hin. Wird zum Beispiel für ein Gebäude eine Anlagenaufwandszahl von 1,5 ermittelt, bedeutet dies, dass für den Energiebedarf für Heizung, Kühlung, Warmwasser zusätzlich 50 Prozent an Primärenergie aufgewandt werden muss.

wassertechnik in den Blick. Bei kleineren Gebäuden gilt sie längst als Stand der Technik. Dabei wird auf die Bevorratung von Warmwasser ganz verzichtet. Eine Frischwasserstation kann jeder einzelnen Wohneinheit zugeordnet werden und bedient dort über einen Wärmetauscher den aktuellen Warmwasserbedarf. Über den Wärmetauscher wird das Frischwasser aus der Leitung wie bei einem Durchlauferhitzer erwärmt. Heißes Speicherwasser fließt am frischen Trinkwasser vorbei und erwärmt es. Das heiße Wasser aus der Leitung wird bedarfsgerecht zubereitet. So vermeidet man die Legionellenproblematik. Die vorgeschriebene Aufheizung entfällt, weil es keine stagnierenden Warmwasserareale im Versorgungssystem mehr gibt.

## Verbrauchsdaten Hermann-Hesse-Straße 3 \*

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Jahresnutzenergiebedarf gemäß EnEV 2007       | 90.599 kWh                |
| spez. Jahresnutzenergiebedarf für Trinkwasser | 52,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| für Heizung                                   | 21.716 kWh                |
| Jahresendenergiebedarf                        | 68.883 kWh                |
| spez. Jahresendenergiebedarf                  | 24.900 kWh                |
| Jahresprimärenergiebedarf                     | 14,3 kWh/m <sup>2</sup> a |
| spez. Jahresprimärenergiebedarf               | 67.234 kWh                |
| Anlagenaufwandszahl                           | 38,7 kWh/m <sup>2</sup> a |
|   | 0,75                      |

\* hochgerechnet auf Basis von sechs Monaten

## Dezentrale Frischwassertechnik

Die Entwicklung wird weitergehen. Statt den Legionellenschutz über zentrale Systeme zu sichern, kommt zunehmend die dezentrale Frisch-

So sinken über die Warmwasserbereitung die Systemtemperaturen, was den energetischen Aufwand senkt und die Wirtschaftlichkeit verbessert. Das kommt nicht nur der Wärmepumpe entgegen, sondern auch den Temperaturen aus den Flachkollektoren. Nach Jahren des Stillstandes ist der gegenwärtige Entwicklungsschub bei solarthermischen Heizungen im Geschosswohnungsbau auf diesen Ansatz zurückzuführen.

Klaus Oberzig, Berlin

Energiemanagementlösungen in Wohngebäuden

# Europäisches Projekt für mehr Effizienz und Kosteneinsparungen

Das europäische Projekt eSESH erprobt den Einsatz von modernen Technologien und Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft. Ziel ist die Steigerung der Energieeffizienz in Wohngebäuden, die zu teilweise erheblichen Kosteneinsparungen für Mieter und Vermieter führen kann. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und Ista sind Partner des von der Europäischen Kommission geförderten Projektes.

Beim Thema Klimaschutz setzt die Europäische Union als Vorreiter international Maßstäbe. Dabei sind die anvisierten Ziele hoch gesteckt: Unter anderem sehen die Richtlinien die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 20 Prozent bis zum Jahr 2020 vor (im Vergleich zu 1990), was alle Mitgliedstaaten vor große Herausforderungen stellt. Ein hohes Einsparpotenzial liegt dabei im Gebäudesektor. Hier lässt sich die Energieeffizienz nicht nur durch kostenintensive Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Außendämmung, steigern. Vielmehr liegt ein Schlüssel zu Einsparungen beim Verbraucher selbst sowie der Optimierung der Heizungsanlage.

Die Europäische Kommission fördert deshalb das Projekt eSESH „Saving Energy in Social Housing with Information and Communication Technologies“, in dem moderne Technologien und Dienstleistungen im Bereich Energiemanagement erprobt werden. Daran beteiligen sich über 30 Partner aus sieben europäischen Ländern in insgesamt zehn Projekten. In jedem Projekt werden Smart-Metering-Technologien in den Wohnungen installiert. Die damit erhobenen Messwerte werden von Ista an einen zentralen Server gesandt, dort ausgewertet und über ein Webportal den Mietern angezeigt und visualisiert. So versucht man, das Bewusstsein der Verbraucher für Möglichkeiten des Energiesparens zu schärfen und sie zu einer Anpassung des Energieverhaltens zu motivieren. Im Projekt entwickelte Dienste helfen auch Wohnungsunternehmen bei der Optimierung des Energieverbrauchs. Unter den Partnern des seit März 2010 laufenden Projektes befinden sich Teilnehmer aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft, Messstellenbetreiber und Forschungsinstitute. Das Bonner Forschungs- und Beratungsunternehmen empirica trägt für die Gesamtkoordinierung des Projekts die Verantwortung. Erste Ergebnisse sind bereits



Die Liegenschaften in Stadtallendorf und in Eschwege der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt beteiligen sich an dem Projekt Esh zur Optimierung des Energieverbrauchs.

Quelle: Ista

auf der Projektwebseite [www.esesh.eu](http://www.esesh.eu) abrufbar und weitere Erkenntnisse über die Nutzung der Dienste werden im Frühjahr 2012 verfügbar sein.

## Projekt mit der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

In Deutschland beteiligt sich an dem Projekt unter anderem der Energiedienstleister Ista zusammen mit der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Hiefür wurden zwei Liegenschaften in Stadtallendorf und Eschwege mit insgesamt 243 Wohneinheiten von der Unternehmensgruppe zur Verfügung gestellt. Der Energiedienstleister liefert die notwendige Technik und ist verantwortlich für die Aufbereitung der Energieverbrauchsdaten, die

den Mietern über ein Webportal monatlich visualisiert werden. Begleitet werden die eSESH-Projekte auch vom Institut für Wohnen und Umwelt aus Darmstadt, das für die sozialwissenschaftliche Evaluation und die Erfolgskontrolle der Maßnahmen verantwortlich ist.

## Höhere Energieeffizienz durch zeitnahe Information

Über das Energiedatenmanagement ergeben sich Vorteile sowohl für die Mieter als auch die Wohnungseigentümer und -verwalter: Im Onlineportal werden die zuvor erfassten Daten monatlich aufgearbeitet und in Grafiken visualisiert. Die Mieter der Unternehmensgruppe können hier ihre eigenen Energieverbräuche mit Durchschnittswerten

Mit Hilfe des Energiedatenmanagements haben die Nutzer die Möglichkeit, ihr Verbrauchsverhalten anzupassen und ihre Energiekosten zu senken. Quelle: Ista



„Steigende Energiekosten sind ein wichtiges Thema für unsere Mieter. Mit diesem Dienstleistungsangebot stärken wir unsere Rolle als aktiver Partner für unsere Mieter. Wir sehen hier eine Win-win-Situation, bei der vor allem die Mieter, aber auch unsere Wohnungsgesellschaft einen Nutzen haben werden. Positive Ergebnisse vorausgesetzt, sind wir sehr an einer Ausweitung auf weitere Liegenschaften interessiert“, berichtet Frank Stölting, Leiter IT der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt am Hauptsitz in Frankfurt.

online vergleichen. Liegt der eigene Energieverbrauch deutlich und stetig über dem Durchschnitt, ist das ein klares Signal, das Verbraucherverhalten anzupassen und damit die Energiekosten zu reduzieren. Erwartet wird, dass der durchschnittliche Wärmeverbrauch bei den teilnehmenden Mietern um 15 Prozent (klimabereinigt) gegenüber dem Vorjahresverbrauch gesenkt werden kann. Anforderungen und Erfahrungen aus dem eSESH-Projekt werden laufend in die Portalentwicklungen integriert. So verfügt das Mieterportal seit kurzem über Alarm- und Benachrichtigungsfunktionen und ist mehrsprachig (deutsch, englisch, türkisch), um die Nutzungsbarrieren möglichst niedrig zu gestalten.

Die Systeme bieten außerdem wichtige Informationen für die Wohnungsgesellschaft, die es erlauben, die Energieeffizienz der gesamten Liegenschaft zu erhöhen. Im Portal können detaillierte Auswertungen abgerufen werden. Analyse-möglichkeiten erlauben es dem zuständigen Mitarbeiter, den energetischen Zustand des eigenen Immobilienbestandes zu bewerten. Durch Vergleichsdarstellungen lässt sich feststellen, ob die umgesetzten Maßnahmen zur Effizienzsteigerung erfolgreich waren. Eine

entsprechende Einwilligung der betroffenen Mieter vorausgesetzt, können auch einzelne Nutzeinheiten über das Webportal verglichen werden. So werden besonders niedrige oder hohe Verbrauchskennwerte erkennbar, woraufhin Mieter gezielt beraten werden können.

Zu den Projektmaßnahmen zählt neben der Ausstattung mit Verbrauchsmessgeräten und der Visualisierung der Daten über das Mieter-Webportal auch die Erstellung eines „Heizungs-EKG“-Gutachtens für jede Liegenschaft. Dafür überwacht ein Energiemonitor laufend die Heizungsanlage in der Liegenschaft und registriert automatisch alle energetisch

relevanten Messwerte sowie die wesentlichen Betriebszustände der Heizkessel. Durch die anschließende Analyse können gegebenenfalls Mängel, fehlerhafte Einstellungen oder Schäden der Heizungsanlage gezielt aufgedeckt werden. Neben technischen Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz liefert das System Vorschläge für Sofortmaßnahmen, um die Energieverschwendung und damit die -kosten zu verringern. Durch die permanente Überwachung der Heizungsanlage lässt sich der Erfolg der Maßnahmen schnell überprüfen.

*Conrad Stieler  
Ista Deutschland GmbH  
conrad.stieler@ista.de*

*Ansprechpartner:  
Frank Stölting  
Unternehmensgruppe Nassauische  
Heimstätte/Wohnstadt  
frank.stoelting@naheimst.de*

*Gregor Heilmann  
empirica Gesellschaft für  
Kommunikations- und  
Technologieforschung mbH  
gregor.heilmann@empirica.com*


**KIRCHHOF  
PROWOH®**  
Die Software für die  
Wohnungswirtschaft

*Wohnungswirtschaft  
Die Software für die*

**Wir wünschen Frohe  
Weihnachten und einen Guten  
Rutsch ins neue Jahr.**

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

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

Neue Töne auf der 4. VDI-Fachtagung Solarthermie

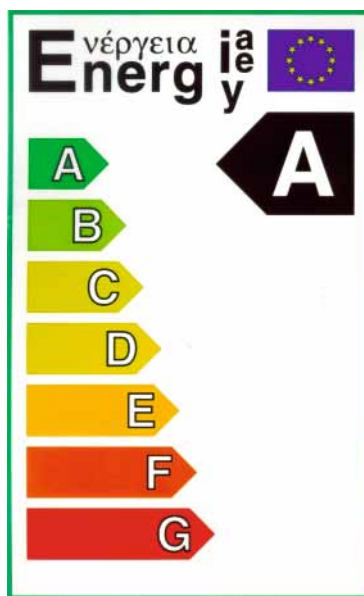
## Keine Angst mehr vor Rendite

Solarthermische Heizungen sind immer noch eine Domäne der Einfamilienhäuser. Dass sie auch für große Mietshäuser taugen, hat sich bei vielen Investoren, Installateuren und selbst Herstellern nicht wirklich festgesetzt. Im letzten Jahrzehnt stand sich die Solarthermiebranche vielfach selbst im Weg. Davon zeugen die beiden letzten Geschäftsjahre. Auch wenn sich die Lage der Hersteller im Jahr 2011 noch nicht wirklich gebessert hat, ist Bewegung in die Solarthermiebranche gekommen: Vor allem große Anlagen für den Geschosswohnungsbau werden gegenwärtig aus ihrem Mauerblümchendasein erlöst.

Solarthermische Anlagen – man redet wieder über sie und entwickelt. Wie weit dies geht, wurde auf der 4. Solarthermie-Fachtagung des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI) am 27. und 28. September in Ludwigsburg deutlich. Unter dem Titel „Heizen und Kühlen mit der Sonne“ wurde zum ersten Mal der Schwerpunkt auf große solarthermische Anlagen für Mehrfamilienhäuser gelegt. Darüber hinaus wurden, ohne viel Aufheben, einige Glaubenssätze über Bord geworfen, an denen jahrelang nicht zu rütteln war: Es sei wichtig, dass man sich um das „riesige Potenzial des Geschosswohnungsbaus“ kümmere, sagte dazu Gerhard Stryi-Hipp vom Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme (ISE). Er hatte die Tagung zusammen mit Harald Drück vom Institut für Thermodynamik und Wärmetechnik der Universität Stuttgart organisiert und geleitet.

### Paradigmenwechsel

85 Teilnehmer diskutierten nicht nur technologische, sondern auch wirtschaftliche und strategische Fragen. Zu den heiligen Kühen, die auf dem Altar des VDI geschlachtet wurden, gehörte als Erstes die Mär von der unabänderlichen Unwirtschaftlichkeit großer solarthermischer Anlagen. Nicht zuletzt die Branche selbst hatte daran geglaubt und das Thema früher peinlich gemieden, in Ludwigsburg fand gewissermaßen ein Tabubruch statt: Technologisch sei man sehr weit, gute Solarsysteme im Geschosswohnungsbau könnten sehr wohl wirtschaftlich laufen. Zukünftig müssten sie nicht nur Standard in der Wohnungswirtschaft werden, sondern permanent einfacher und billiger. Der Begriff der Lernkurve, der bisher nur von den Kollegen der Photovoltaik bemüht wurde, geht nun auch den ersten Solarthermikern über die Lippen: Vor allem müsse endlich dargestellt werden, dass gute Anlagen renditefähig seien. „Auch solarthermische Anlagen brauchen eine Rendite“, formulierte Carsten Kuhmann vom BDH Bundesindustrieverband



Experten sind sich sicher, die Energieverbrauchs-kennzeichnung entsprechend der Ökodesign-Richtlinie der EU wird auch für Heizungen kommen. Quelle: Sciencz Communication

Haus-, Energie- und Umwelttechnik, der über Kundenerwartung und Marktdurchdringung sprach. Ganz so, wie das bei PV-Anlagen auch der Fall sei. Dazu gehöre, dass die Energieeffizienz beweisbar und transparent werde. Langzeit-Ertragsbewertung, Monitoring und automatisierte Funktionskontrolle müssten selbstverständlicher Bestandteil einer multivalenten Wärmeversorgung auf solarthermischer Basis werden. Eben Anlagen-Features, wie man das neudeutsch nennt.

Klaus Vanoli vom Institut für Solarenergieforschung Emmerthal (ISFH) plädierte für eine Effizienzoptimierung, die es nicht bei der Funktionskontrolle einer solaren Heizungsanlage bewenden lasse. Reine Versorgungssicherheit im Sinne von „die Anlage läuft“ sei banal und selbstverständlich, eine dauerhafte Energieeinsparung hingegen eine Herausforderung. Denn auch bei modernen solarthermischen Hybridsystemen – gleichgültig ob sie Sonnenwärme mit Öl, Gas, Pellet oder Fernwärme verknüpfen – sei die hohe Kunst der Regelungstechnik des

Gesamtsystems in Verbindung mit einer sorgfältig geplanten Hydraulik gefragt. Das „Geheimnis des kalten Rücklaufs“, wie Planer Peter Schleevoigt es formulierte, tauchte in verschiedenen Beiträgen immer wieder auf; also nur so viel Wärme ins System bringen, wie tatsächlich nötig, sprich, wirklich verbraucht wird. Auch bei den Entwicklern solarthermischer Anlagen wirkten oftmals noch alte Denkmuster nach. So gelten hohe Solarerträge und viele Quadratmeter Kollektorfläche auf dem Dach immer noch als Ausweis von Qualität und Wirtschaftlichkeit. Hohe Betriebstemperaturen beim Trinkwasser sind nicht nur den entsprechenden Vorschriften des Legionellenschutzes geschuldet, sondern zeugen angeblich von einer leistungsfähigen Anlage. Es gebe genügend bivalente Anlagen in deutschen Häusern, deren schlechte Betriebsergebnisse nur deshalb nicht manifest werden, weil es keine Messung gibt, so der Planer.

Dass dies in der Praxis längst anders funktioniert und wie eine optimale hydraulische Einbindung dies unterstützt, wurde anhand von eindrucksvollen Praxisbeispielen erläutert. Die These, solarthermische Anlagen im Geschosswohnungsbau seien zu teuer, würde damit nicht nur widerlegt; im Gegenteil, die Betriebserfahrungen zeigten, bei richtiger Auslegung seien sie wirtschaftlich deutlich überlegen. Betrachte man nicht nur die Investitionssummen, sondern die gesamten Life-Cycle-Kosten, so liege dies auf der Hand. Berücksichtige man zudem die Möglichkeit der Modernisierungsumlage bei Mietshäusern nach § 559 BGB, so sei die solarthermische Anlagentechnik eine verlässliche, mittelfristige Möglichkeit zur Erhöhung der Nettokaltmieten. Das mache auch den Unterschied zu geringinvestiven Maßnahmen, also Verbesserungen an der fossilen Anlagentechnik, aus, die keinerlei Auswirkungen auf das Mietniveau hätten. Dass Effizienzsteigerung und Anlagenperformance nicht nur aus der Selbsterkenntnis der Anlagenbauer entspringen,

sondern auch von außen auf die Branche zukommen, machte eine Folie mit farbigen Balken für Effizienzklassen deutlich, die hinlänglich von Produkten wie Kühlschränken oder Waschmaschinen bekannt ist. Die Anforderungen der EU, die Performance von Heizungsanlagen durch Einteilung in Effizienzklassen transparent zu machen, werde 2012 oder spätestens 2013 für die deutschen und europäischen Heizungsbauer Realität werden, war von einem Sprecher des BDH zu hören. Es sei heute schon klar, dass dabei nicht einzelne Komponenten, wie Kollektoren, Speicher oder Pumpen, sondern die Gesamtsysteme bewertet und eingestuft werden sollen. Das sei eine Herausforderung, mit der Systemanbieter möglicherweise leichter klarkommen als reine Solaranlagenhersteller, vermuteten Teilnehmer der Fachtagung. Auf alle Fälle sei es aber eine Aufgabe, der sich die gesamte Branche offensiv stellen müsse.

### Neue Wege

Aber nicht nur da will die Branche neue Wege gehen. Deutlich wurde dies auch

beim Thema solare Kühlung oder solare Prozesswärme. Beides Bereiche, die beileibe keine Nischen, sondern energetisch wie wirtschaftlich große Zukunftsmärkte sind. Im Kern ist es aber die Debatte über innovative Anlagenkonzepte für den Geschosswohnungsbau, die für die Aufbruchstimmung auf dieser Tagung steht. Eine große Chance, in dieses Marktsegment vorzudringen, bestehe dann, wenn rein regenerative Systeme wie die Kombination von Solar und Wärmepumpe, getoppt mit dezentralen Frischwasserstationen, auf breiter Front in den Markt eindringen und sich in einer mehrjährigen Lernkurve den Investoren als wirtschaftliche und ökologische Alternative bewisen.

Für die Wohnungswirtschaft eröffne die Entwicklung neuer Anlagenkonzepte gleichfalls Perspektiven, so der Tenor auf der Fachtagung. Der Unterschied zwischen den selbstnutzenden Einfamilienhausbesitzern und den kommerziellen Anforderungen der Vermieter sei von den Solarthermikern lange ignoriert worden.

Nicht nur in der Wohnungswirtschaft, sondern auch bei ihnen dämmere die Erkenntnis, dass die Heizkostenabrechnung eben kein „zu vernachlässigender Durchlaufposten“ sei.

Die Höhe des Energieverbrauches für Heizung und Warmwassererzeugung habe sehr wohl einen Einfluss auf das Verhältnis von Mietern und Vermieter, vor allem auf die langfristige Steigerung des Mietniveaus. Je weniger die Mieter für Energie ausgeben müssten, desto größer werde der Spielraum bei der Nettokaltmiete. Das verhalte sich wie kommunizierende Röhren. Nicht ein abstrakter Solarertrag, dessen klimapolitischer Wert in einer Simulation nachgewiesen werde, löse eine Investition aus, sondern allein der nachweisbare wirtschaftliche Vorteil. Erst wenn große Solaranlagen in diesem Sinne renditefähig seien, so der BDH-Vertreter, sei für die potenziellen Käufer die Entscheidung einfach: „Ich brauche eine neue Heizung – ich mache das mit Solar.“

*Klaus Oberzig, Berlin*

**Komfortable Raumlüftung**

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

[www.zehnder-systems.de](http://www.zehnder-systems.de)

always around you **zehnder**

**Für die Sanierung entwickelt.**

Saubere Luft  
Frische Luft  
Kühlung  
Heizung

Generationsübergreifendes Wohnen

# Modernisiertes Laubenganghaus aus den 1960er Jahren

Viele Wohngebäude, die in den 1960er Jahren gebaut wurden, müssen saniert werden. Ein Beispiel dafür ist das ehemalige Werkwohngebäude in Mülheim-Heimaterde. Durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurde Wohnraum geschaffen, der gleichermaßen den Ansprüchen kleiner Familien und älterer Menschen gerecht wird.

Einst war der Wohnungsbau im Ruhrgebiet eng verknüpft mit der dortigen Industrie. Die Unternehmen im Bergbau und der Stahlindustrie sahen sich in der sozialen Verantwortung, die wohnliche Versorgung ihrer Arbeitskräfte zu sichern. Auch die Stahlkonzerngründer August Thyssen und Alfred Krupp erbauten in großem Umfang Werkwohnungen. Mit Beginn des Zechensterbens verlor der werksverbundene Wohnungsbau seine Bedeutung. 2006 kaufte die französische Immobiliengruppe Foncière de Régions den ehemaligen Wohnungsbestand von Thyssen Krupp und bewirtschaftet seither unter dem Firmennamen Immeo den Wohnungsbestand.

## Projekt Heimaterde

In Heimaterde ist Wohnraum gefragt. Die gute Infrastruktur im Herzen des Ruhrgebiets, die Anlage als Gartenstadt und ein grünes Umfeld zeichnen diesen Stadtteil von Mülheim/Ruhr aus. Zudem stehen örtlich ambulante Dienste und häusliche Hilfen zur Verfügung. Als Immeo Wohnen die Sanierung einer doppelgeschossigen Laubengangsiedlung in der Max-Halbach-Straße in Angriff nahm, sah sich das Planungsteam vor eine umfassende Aufgabe gestellt. Denn die 28 Einheiten mit je 43 Quadratmeter Wohnfläche waren bislang schwierig zu bewirtschaften. Es herrschte permanenter Mieterwechsel, meist Studenten.

Das zweigeschossige Laubenganggebäude entsprach zu Sanierungsbeginn weitgehend dem Baustandard des Baujahres 1964. Außer einer Außenwanddämmung sowie einer Dachbodendämmung hatte es seitdem keine wohnwertverbessernden Maßnahmen gegeben. Die Fassade war in gutem Zustand, zur Erfüllung energetischer Standards nach EnEV bedurfte es

jedoch mehr. Das Wohnungsunternehmen ließ zeitgemäße Fenster einbauen, den vorhandenen Wärmeschutz erhöhen, die Elektroanlage erneuern und eine Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik einbauen. Die rollstuhlgerechte Rampenlösung macht einen Aufzug überflüssig und spart damit Unterhaltskosten. Alle Wohnungen im Erdgeschoss sind aufgrund der leichten Hanglage zugänglich.

Weiterhin sahen die Maßnahmen eine Vergrößerung der Wohnflächen vor. Dabei wurde jede zweite Wohneinheit halbiert



Das im Jahr 1964 errichtete Wohngebäude in Mülheim-Heimaterde wurde in acht Monaten umfangreich saniert. Quelle: AEG Haustechnik

und den jeweils benachbarten Räumen zugeschlagen. So entstanden neue Wohnungen mit 62,5 und 67,5 Quadratmeter Fläche. „Eine Mieterbefragung im Vorfeld gab Auskunft über die Bedürfnisse der Bewohner“, berichtet Markus Ceulaers, Architekt und Bauleiter bei Immeo. „Sicherheitsmaßnahmen wie Fenster mit Dreifachverriegelung sowie hochwertige Wohnungseingangstüren mit Türspion standen ganz oben auf der Wunschliste. Des Weiteren sollten sich die Brandschutztüren zum Treppenhaus per Taster elektrisch öffnen lassen, damit auch Personen mit Rollstuhl oder Rollator bequem zum Briefkasten gelangen. Eine Auflademöglichkeit

für elektrische Rollstühle sollte dort ebenfalls vorhanden sein. Für die Wohnungen wünschten sich die Befragten in erster Linie barrierefreie Bäder mit bodengleicher Dusche und fußwarmem Boden, breite Innentüren sowie schwellenfrei zugängliche Terrassen und Balkone.“

## Hohe Wohnzufriedenheit

Für rund 850.000 Euro wandelte sich der ehemalige Werkwohnungsbau in der Max-Halbach-Straße zum Mehrgenerationenhaus. Es entstanden 20 barrierearme 2,5-Zimmer-Wohnungen sowie vier Einzimmerappartements. Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Elektro- und Sanitärinstallationen erneuert. Zusätzliche Sicherheit bieten LED-Orientierungsleuchten in den Fluren, das automatische Ausschaltssystem für alle Arbeitssteckdosen in der Küche und ein Notrufsystem, auf das sich alleinstehende Bewohner jederzeit ausschalten lassen können.

Die Anforderungen des barrierefreien Bauens nach DIN 18025 sind in den neuen Bädern erfüllt, damit auch ältere und bewegungseingeschränkte Menschen so lange wie möglich ohne Hilfe auskommen. Eine elektrische Fußbodentemperierung von AEG Haustechnik wurde in allen Bädern installiert. Für das im Fliesenkleberbett verlegte Heizmattensystem erhöht sich der Boden insgesamt um etwa drei Millimeter.

Das Heizmattensystem hat eine Leistung von 200 W/m<sup>2</sup> und wird über einen Einzelraumregler geregelt. So wird die Heizenergie nur dort bedarfsgerecht eingesetzt, wo sie täglich auch erforderlich ist. Die Warmwasserbereitung erfolgt über elektronische Durchlauferhitzer.

René Bender, Nürnberg

Schneefangsysteme

# Wirksamer Schutz vor Dachlawinen

Abgehende Dachlawinen mit Sach- und schlimmer noch Personenschäden zeigen, dass die Sicherheit gegen abrutschenden Schnee ein wichtiges Planungs- und Ausführungsthema ist.

Die zunehmenden extremen Wetterlagen sowie die unzureichende Beachtung bauphysikalischer und konstruktiver Rahmenbedingungen können zu Schäden an der sonst robusten Dachdeckung führen. Auf dem Dach gibt es immer unterschiedlich temperierte Zonen, die dazu führen, dass aufliegender Schnee teilweise antaut, an anderer Stelle wieder gefriert. So bilden sich zum Beispiel in Kehl- und Traufbereichen so genannte Eisschanzen. Andere Schadensbilder können gebrochene Pfannen unterhalb von eingebauten Schneefangsystemen zeigen.

## Komplexe Regelungen am Dach

Für die Bemessung der Tragfähigkeit von Konstruktionen wird das Schneeklima in den Normen Eurocode 1 sowie der DIN 1055-5 durch eine Schneelastzonenkarte erfasst. Diese gibt die Schneelastintensität für verschiedene geografische Regionen mit Bauwerksstandorten bis 1.500 Meter über NN an und beschreibt die konstruktiven Anforderungen an die Tragfähigkeit durch Schneelasten. DIN 1055-5 wurde 2005 neu veröffentlicht und bezüglich der Schneehöhen an neues Datenmaterial aufgrund veränderter klimatischer Bedingungen angepasst. Zusätzlich wurde die Schneeverteilung auf Dächern in Abhängigkeit der Dachgeometrie zum Beispiel bei Verwehungen im Bereich von Wänden und Aufbauten neu geregelt. Mit der Einführung in die Musterliste der Technischen Baubestimmungen gelten die neuen Anforderungen auch im Landesbaurecht.

Für den Einbau von Schneefangsystemen gibt es keine eindeutigen Regeln. Vielmehr gilt als Grundanforderung, dass der Schnee nach Möglichkeit und soweit es die statische Gebäudeauslegung erlaubt, auf der Dachfläche verbleiben und nicht abrutschen soll. Diese Aufgabe stellt sich insbesondere aus den Anforderungen der Landesbauordnungen mit ihren Hinweisen zur Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn.

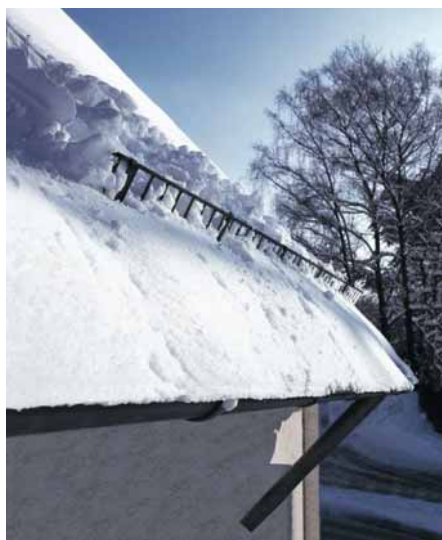
Nach Möglichkeit ist bereits in der Planungsphase zu klären, welche Schnee- und

Eislasten auf dem Dach zu erwarten sind und welche Zusatzmaßnahmen aufgrund dieser klimatischen Bedingungen erforderlich werden.

## Aufdachanlagen

Der Einbau von photovoltaischen und solarthermischen Anlagen insbesondere als aufgeständerte Anlagentypen führt zu einer weiteren Problemlage auf dem Dach. Starke Schneefälle können dazu führen, dass auch hier große Schneemengen auf den glatten Flächen der Solaranlagen liegen bleiben und dann abrutschen. Werden diese Anlagen nachträglich aufgeständert, dann kann dies dazu führen, dass bereits existierende Schneefangeinrichtungen ihre Funktionsfähigkeit verlieren.

Auch die Tragfähigkeit der Befestigungselemente solcher Solaranlagen kann durch



Schneefangsystem im Einsatz Quelle: Klöber GmbH

die zusätzliche Auflast einer Schneedecke gefährdet sein. Dramatischer ist jedoch, dass herkömmliche Befestigungssysteme zwischen die Dachdeckung geführt werden und so auch zum Aufliegen auf der Dachdeckung kommen. So sind es häufig Kraftübertragungen im Bereich der Dachhaken, die speziell bei großen Belastungen zum Bruch der Dachpfannen und so zu Undichtigkeiten in der Dachdeckung führen.

Hier kann beispielsweise ein Solarhalter (Klöber) bei handelsüblichen Deckungen mit Dachsteinen und Dachziegeln eingesetzt werden. Entscheidend ist dabei, dass die Kraftübertragung direkt in die Dachunterkonstruktion eine hohe Lastaufnahme ermöglicht. Die Dachpfannen müssen nicht bearbeitet werden und die Halterposition des Elements kann unabhängig vom Sparren festgelegt werden.

## Schneefangsysteme

An der Traufe sorgen Schneefangsysteme, unter Umständen auch in Reihen übereinander auf der Dachfläche verteilt, sowie der Einbau von Schneestoppfaken dafür, dass Schnee und Eis auf der Dachfläche am Abrutschen gehindert werden. So können die dynamischen Kräfte eingeschränkt und abrutschende Schneemassen schon frühzeitig abgebremst werden. Nur bei ordnungsgemäßer Befestigung kann die entstehende Druckbelastung in die Tragkonstruktion weitergeleitet werden. Enge Stützabstände der Schneefangsysteme sowie gegebenenfalls der Einbau einer Stützlatte, zur Reduzierung der Durchbiegung unter Schneelast, verhindern im Zusammenhang mit der Befestigung des Bedachungsmaterials bei hohen Anforderungen ein Verrutschen oder Beschädigen der Deckung bei Dachlawinen. Auch können anstatt Dachlatten Bretter in gleicher Stärke als Haltepunkt verschraubt werden, damit Druck- und Schublasten stabiler in die Unterkonstruktion abgegeben werden können. Dabei ist einer Verschraubung stets der Vorzug vor genagelten Verbindungen zu geben.

Auch die Hinterlüftung trägt zur Sicherheit unter Schnee bei. Eine großzügige Dimensionierung der Hinterlüftung der Dachdeckung in schneereichen Gebieten bewirkt eine Temperaturangleichung auf der Unter- und Oberseite der Deckung. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Lüftungsöffnungen an der Traufe nicht behindert und durch Schneeschancen zugedeckt werden.

*Hanns-Christoph Zebe, Kaiserslautern*

Neue Trinkwasserverordnung

## Erweiterte Pflichten für die Wohnungswirtschaft

Die Verantwortung zur Sicherstellung und Überprüfung der hygienischen Unbedenklichkeit von Trinkwasser liegt nicht wie oft angenommen, alleine beim zuständigen Wasserversorgungsunternehmen (WVU), sondern auch beim Haus- und Wohnungsbesitzer. Er ist generell für Trinkwasserrohrleitungen, Einbauten, Armaturen und Entnahmestellen verantwortlich. Diese Verantwortung beginnt unmittelbar nach der Übergabestelle des WVU, in der Regel also direkt hinter dem Wasserzähler. Darüber hinausgehend ergeben sich mit Inkrafttreten der neuen TrinkwV2001-Revision 2011 wesentliche Änderungen und erweiterte Untersuchungspflichten für die Trinkwasserinstallation auf Legionellen (siehe DW 11/2011, Seite 64/65).

Bei Temperaturen zwischen 30 und 45 Grad Celsius können sich Legionellen massenhaft vermehren und damit gesundheitsrelevant hohe Keimzahlen erreichen. Neben einer leichteren Erkrankungsform, vergleichbar mit dem Verlauf einer Sommergrippe können Legionellen auch zu einer besonders schweren Form von Lungenentzündungen, der so genannten Legionärskrankheit mit teilweise tödlichem Verlauf führen. Eine Infektion durch die Übertragung von Legionellen mit dem Trinkwasser ist möglich, wenn die Legionellen – beim Duschen oder in Whirlpools als Aerosol – durch das Einatmen in die tiefen Lungenabschnitte gelangen. Aufgrund des Übertragungsweges sieht der Gesetzgeber die Untersuchungspflicht für Wasserversorgungsanlagen vor, die Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt. Mit Inkrafttreten der neuen Verordnung im November 2011 wird im Rahmen der Vermietung von Wohnungen als gewerbliche Tätigkeit auch von Wohnungsunternehmen, Verwaltern oder sonstigen Vermietern eine Untersuchung der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlagen gefordert. Bisher betraf diese Untersuchungspflicht hauptsächlich Trinkwassererzeuger, Betreiber von Schwimmbädern oder medizinischen Einrichtungen, Hotels sowie öffentlichen Gebäuden.

Die Untersuchungspflicht gilt dabei für so genannte Großanlagen, also Wasserversorgungsanlagen zur Trinkwassererwärmung mit mehr als 400 Liter Speichervolumen beziehungsweise mehr als drei Liter Leitungsvolumen zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle. Dass das Risiko einer Kontamination mit Legionellen dort eher gegeben sei als in Kleinanlagen (Ein- und Zweifamilienhäuser) ist aus wissenschaftlicher Sicht umstritten (Legio-

nellen dürfte es egal sein, wie groß das „Becken“ ist, in dem sie schwimmen).

### Konsequenzen und Handlungsbedarf

In einem ersten Schritt gilt es, vorab zu prüfen, ob man Betroffener ist, dass heißt ob eine entsprechende Anlage im Sinne der Verordnung (Großanlage, gewerbliche Vermietung, Duschen oder Vernebelung) überhaupt vorhanden ist. In der Praxis wird diese Bestandsaufnahme bei der Wohnungswirtschaft, auch bei einem größeren Immobilienbestand, rasch erfolgt sein. Sämtliche betroffenen Anlagen sind dann zum 1. November 2011 nach § 13 (5) TrinkwV unverzüglich den Gesundheitsämtern zu melden.

Für die jährliche Überprüfung hat der Eigentümer gemäß § 14 (3) die Pflicht, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Probenahmestellen an den WVA bereitzustellen.

Voraussetzung für die Entnahme von Trinkwasserproben ist, dass diese von zertifizierten Probennehmern nach DIN EN ISO 19458 durchgeführt werden. Zur Untersuchungspflicht gemäß § 14 (3) sind Trinkwasserproben an mehreren repräsentativen Entnahmestellen mindestens einmal jährlich auf den Parameter Legionella spec. zu untersuchen.

*Gotthard Grieseler MRICS  
grieseler gmbh, Dortmund, www.grieseler-gmbh.de*

### Änderungen im Überblick

Wesentliche Änderungen hinsichtlich der Verantwortung und Haftungsfragen für Eigentümer, Wohnungsverwalter und Wohnungsgesellschaften durch die geänderte Trinkwasserverordnung TrinkwV 2001-Revision 2011, die ab dem 01.11.2011 in Kraft tritt:

#### Anzeigespflicht nach § 13 (5) TrinkwV

Wasserversorgungsanlagen, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet, sofern aus dieser Trinkwasser abgegeben wird, sind unverzüglich dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

#### Untersuchungspflicht nach § 14 (3) TrinkwV

für gewerbliche Vermieter und die Betreiber von Gebäuden mit entsprechenden WVA, die Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.

#### Umfang und Häufigkeit der Prüfung nach § 14 (3) TrinkwV

Mindestens jährliche systemische Untersuchung an mehreren repräsentativen Probenahmestellen auf den Parameter Legionella spec. Gegebenenfalls kann in Absprache mit dem zuständigen Gesundheitsamt nach dreijähriger Untersuchung ohne Beanstandung und bei unveränderter Anlage eine Verlängerung der Prüfintervalle erfolgen.

#### Anzeigespflicht nach § 16 (1) TrinkwV

Nach Einführung des so genannten technischen Maßnahmewertes für Legionellen von 100 KBE/100 ml ist der Eigentümer beim Erreichen beziehungsweise Überschreitung dieses Wertes verpflichtet, dieses Ergebnis dem zuständigen Gesundheitsamt unverzüglich anzuzeigen.

#### Handlungspflicht nach § 16 (3)

Der Eigentümer ist verpflichtet, unverzüglich Untersuchungen zur Aufklärung der Ursache und erforderlichenfalls Maßnahmen zur Abhilfe durchführen lassen.

#### Informations- und Berichtspflicht nach § 21 (1)

Den betroffenen Verbrauchern ist mindestens einmal jährlich geeignetes und aktuelles Informationsmaterial über die Trinkwasserqualität auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse nach § 14 TrinkwV zu übermitteln.



# Prüfintervall soll verlängert werden

Seit dem 1. November ist die Novelle zur Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2011) in Kraft. Wie die DW bereits in ihrer Ausgabe November 2011 berichtete, müssen Warmwasseranlagen in gewerblich genutzten Gebäuden, aber auch in Mietshäusern und Wohnungseigentümergeinschaften mit vermieteten Eigentumswohnungen einmal im Jahr auf Legionellen geprüft werden. Damit will die Bundesregierung sicherstellen, dass kein verkeimtes Wasser aus Duschköpfen und Wasserhähnen austritt. Fachleute aus den wohnungswirtschaftlichen Verbänden kritisieren die Verordnung als Schnellschuss. Eine Novellierung ist bereits in Sicht.

Mit der Novelle sind auf die Wohnungswirtschaft wesentliche Änderungen, neue Pflichten und auch Haftungsprobleme zugekommen: Die Anlagen sind nun ohne Anforderung durch das Gesundheitsamt einmal jährlich zu untersuchen. Der Bestand der Anlage muss dem Gesundheitsamt gemeldet, ein Betriebsbuch muss geführt werden. Die Untersuchungen dürfen nur über ein zertifiziertes, gelistetes Labor durchgeführt werden. Um die Proben entnehmen zu können, müssen zudem geeignete, desinfizierbare Entnahmestellen eingerichtet werden.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände kritisieren die neue Trinkwasserverordnung. „Übereilt und nicht ausreichend durchdacht“ sei die Verordnung, so Maren Kern vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU): „Für Hauseigentümer bedeutet die Überprüfung einen enormen bürokratischen Aufwand, für die Mieter Kosten, für die öffentliche Verwaltung eine extreme zusätzliche Belastung. Diesem Aufwand steht keine erkennbare Notwendigkeit gegenüber.“ Die Zahl der Legionelleninfektionen sei deutschlandweit niedrig, zudem hätten die meisten ihren Ursprung im öffentlichen Raum.

Hinzu komme, dass die Bundesregierung damit die Nebenkosten weiter in die Höhe treibt, ergänzt Kern. „Einem Haushalt in einem Mietshaus mit acht Wohnungen entstehen pro Jahr Mehrkosten von mindestens 25 Euro. Die Prüfung einer Anlage mit einem Steigstrang kostet in der einfachsten Variante etwa 200 Euro. Bei komplizierten Anlagen können daraus aber auch schnell 400 Euro werden“, so Kern.

Ämter und Labore könnten nicht annähernd die notwendigen Kapazitäten aufbauen, um die zu erwartende Datenflut zu bewältigen, darauf weist Jörg Berens vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen hin.

## Laborkapazitäten reichen nicht aus

Allerdings ist bereits eine Novellierung der Novelle in Sicht. Das Bundesministerium für Gesundheit will möglicherweise schon zum Jahresende eine Anpassung einleiten. Angedacht ist, das Untersuchungsintervall für die gewerblichen, nicht öffentlichen Großanlagen zur Trinkwassererwärmung von jährlich einmal auf nur einmal in drei Jahren zu verlängern.

„Für die Verwalterbranche wäre dies eine enorme Erleichterung“, sagt Martin Kaßler, Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter (DDIV). „Die Anlagenbetreiber gewinnen dadurch mehr Zeit, Nachrüstungen vorzunehmen.“

Doch auch mit der möglichen Änderung sieht der DDIV die neue Trinkwasserverordnung kritisch. „Der Gesetzgeber verlangt dem Bürger bei der neuen Verordnung viel ab und fordert das, was er derzeit selbst nicht leisten kann, an falscher Stelle ein“, so Kaßler. Neben den bürokratischen Hürden sei das Haftungsrisiko von Eigentümer und Verwalter ein Hauptproblem. Verstöße gegen die Trinkwasserverordnung können mit Geldstrafe und zwei Jahren Haft bestraft werden. „Auch wenn das Gesundheitsministerium von einer Entbürokratisierung durch die Verordnung spricht, wird in der Praxis das genaue Gegenteil erreicht“, kritisiert Kaßler.

## Gesundheitsämter sind überfordert

Auch der BBU hofft auf eine Entschärfung der Verordnung. Maren Kern: „Wir hoffen, dass der Gesetzgeber Einsicht zeigt, den Zeitraum hoch setzt und danach evaluiert, ob überhaupt die Notwendigkeit zu

regelmäßigen Prüfungen besteht.“ Probleme erwartet der BBU vor allem bei den Arbeitsabläufen in Laboren und bei den Gesundheitsämtern. „Die Überprüfungen nehmen mit Sicherheit das ganze Jahr in Anspruch“, so Kern. In Berlin und im Land Brandenburg gebe es 30 Gesundheitsämter. Bei 250.000 zu prüfenden Anlagen kämen im Durchschnitt mehr als 8.300 Anlagen pro Jahr auf ein Gesundheitsamt.

Jörg Berens vom vdW Niedersachsen Bremen kritisiert, dass alles viel zu schnell gehe: „Die Umsetzung benötigt drei Jahre.“ Insbesondere die Meldepflicht sei administrativ in so kurzer Zeit kaum machbar, obwohl Niedersachsen als einziges Bundesland für alle Gesundheitsämter ein einheitliches Meldeformular entwickelt hat und auch eine elektronische Meldung möglich sei. Dennoch werde es Monate dauern, bis alle Daten bei den Ämtern vorliegen und ausgewertet werden können. Hinzu komme der Einbau von Probennahmestellen, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. Die technische Umrüstung wird, je nach Größe der Anlage, einmalig mit 400 bis 800 Euro zu Buche schlagen.

Auch der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen hofft auf eine abgemilderte Fassung für die Trinkwasseruntersuchung. „Der Aufwand ist nach der jetzt gültigen Vorschrift finanziell und organisatorisch gigantisch“, sagt Petra Oventrop, Referentin für Technik. Viele Fragen zur praktischen Umsetzung seien offen, „wir prüfen derzeit verschiedene Varianten“.

*Sabine Richter, Hamburg*

Wichtige Adressen für die Wohnungswirtschaft finden Sie unter

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

## Legionellen-Überprüfung: DMB stiftet Verwirrung

Mit seiner Pressemitteilung vom 2. November 2011 zu den Kosten der durch die Trinkwasserverordnung vorgeschriebenen Trinkwasseruntersuchung sorgt der Deutsche Mieterbund (DMB) für reichlich Verwirrung. Darin behauptet er, dass weder die Trinkwasser- noch die Betriebskostenverordnung eine Weitergabe der Kosten für die Legionellen-Überprüfung erlauben. Diese Behauptung ist unzutreffend. Man kann sich darüber streiten, ob die Kosten für die Prüfung der Trinkwasserleitungen auf Legionellenbefall als Kosten der

Wasserversorgung gemäß § 2 Nr. 2 BetrKV umlegbar sind, weil es sich nach der Trinkwasserverordnung im Kern nicht um eine öffentlich-rechtlich vorgeschriebene Untersuchung des Frischwassers handelt.

Zweifelsfrei steht die Legionellen-Überprüfung in engem Zusammenhang mit der zentralen Warmwasserversorgung, zu deren Kosten gemäß § 2 Nr. 5a i.V.m. § 2 Nr. 4a BetrKV auch die Kosten „... der Überwachung und Pflege der Anlage“ zählen. Zu den Kosten der

Wassererwärmung gehören nach § 8 Abs. 2 HeizKV auch die Kosten nach § 7 Abs. 2 HeizKV, also diejenigen nach § 2 Nr. 4a BetrKV. Wenn also nicht als Kosten der Wasserversorgung, so sind die Kosten der Legionellen-Überprüfung als Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage bzw. als Kosten einer verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage umlegbar. Eine Auffassung, die auch vom Vorsitzenden Richter am Landgericht a. D. Dr. Hans Langenberg vertreten wird.

Peter Kay · Aufgespießt:

## TrinkwV – schweres Geschütz gegen Legionella species

Man kann sie nicht sehen, riechen oder schmecken: Legionella species oder Legionellen – so genannt, nachdem der Befall mit diesen Bakterien erstmals in den 1970er Jahren bei einem Legionärs-Treffen in einem US-amerikanischen Hotel festgestellt wurde. Zwischenzeitlich haben sie den Sprung über den großen Teich geschafft und bedrohen die Existenz der Bundesrepublik Deutschland. Doch die hat den Kampf aufgenommen und mit der zum 1. November 2011 in Kraft getretenen Novelle der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) schweres Geschütz in Stellung gebracht. Umfangreiche Prüf-, Dokumentations- und Informationspflichten der Wohnungsunternehmen werden dafür sorgen, dass vielleicht 400 Menschen jährlich nicht mehr an einer im häuslichen Bereich erworbenen Legionelleninfektion sterben müssen, das entspricht ungefähr der Zahl der in einem Monat bei Verkehrsunfäl-



Peter Kay

len in Deutschland Getöteten. Genaue Zahlen sind nicht bekannt. Bekannt ist jedoch, dass die Gesundheitsämter mit der Überprüfung der Einhaltung der Vorschriften und der Untersuchungsergebnisse überfordert sein werden, die zugelassenen Laborkapazitäten zu gering sind, bei den Wohnungsunternehmen hoher personeller und organisatorischer Aufwand entsteht und die Betriebskosten für die Mieter weiter steigen. Bürokratieabbau sieht anders aus. Für Laborbetriebe und Sanitärfachbetriebe werden neue Geschäftsfelder eröffnet – das nennt man wohl Konjunkturprogramm. Trinkwasser ist in Deutschland das am stärksten kontrollierte Lebensmittel. Legionel-

leninfektionen entstehen nicht durch das Trinken, sondern durch das Inhalieren feinsten Tröpfchen z. B. beim Duschen. Wäre es da nicht viel effektiver, nur noch den Einbau von Duschköpfen und Perlatoren zuzulassen, die eine solche Tröpfchenbildung verhindern? Ein Restrisiko besteht immer – aber das Leben an sich ist nicht ohne Risiken! Immerhin scheint der Bund erkannt zu haben, was er mit der TrinkwV anrichtet hat und will mit einer Novelle der Novelle erreichen, dass der vorgesehene Jahres-Turnus für die Überprüfung von Trinkwasseranlagen auf ein Mal in drei Jahren verlängert wird. Vielleicht sollte er in diesem Zusammenhang auch gleich das Benutzen von Kernseife in Duschbädern verbieten. Denn durch das Ausrutschen auf einem Stück Kernseife kommen schätzungsweise genauso viele Menschen ums Leben, wie durch die Legionelleninfektion im häuslichen Bereich.

# Betriebskosten als Kommunikationsaufgabe

Während BILD, FOCUS und diverse Fernsehsender regelmäßig mit der Schlagzeile „Betriebskosten explodieren!“ die Stimmung anheizen und der Mieterbund einmal im Jahr mit seinem Betriebskostenspiegel auf Mitgliederfang geht, gab es bislang für die Wohnungsunternehmen scheinbar kein vernünftiges Medium zur seriösen Berichterstattung. Reinhard Zehl, Geschäftsführer der WohnCom GmbH Berlin, schaut dennoch positiv nach vorn:



Reinhard Zehl

„In den letzten Jahren stellen wir zunehmend fest, dass Wohnungsunternehmen mit qualifizierten Daten an die Öffentlichkeit gehen, um das Thema Betriebskosten zu versachlichen. Das Betriebskosten-Benchmarking auf Basis der Geislinger Konvention hat sich dabei als hilfreich erwiesen.“

Mit den Auswertungsergebnissen des Betriebskostenvergleiches verschiedener Wohnungsunternehmen eines lokalen Marktes auf Basis der Geislinger Konvention können Wohnungsunternehmen qualifiziert zur Entwicklung der Betriebskosten Stellung nehmen.

Wissenschaftlich fundiert können die Teilnehmer mit Daten und Statistiken aus diesem Pool jederzeit sowohl über die allgemeine Marktentwicklung als auch über ihre eigene Positionierung bei den Betriebskosten informieren und die Veröffentlichung aktiv unterstützen. Neu bei

diesem Benchmarking-Verfahren ist die Anzeige von Kostenentwicklungen unter Berücksichtigung der Preis- und Tarifsteigerungen und auch der Ausweis der gesamten Bandbreite der Kosten. Damit ist es möglich, einerseits Seriosität in die Diskussion hineinzutragen, andererseits aber auch Aufklärungsarbeit zu betreiben.

Zehl: „Durch die Bandbreitendarstellung kann der undifferenzierten Veröffentlichung eines einzelnen Wertes für eine Kostenart oder gar eines einzigen Steigerungswertes (z. B. „Heizkosten um 7 % steigen!“) entgegengewirkt werden. Denn sowohl die Kostenhöhe als auch Steigerungen einzelner Betriebskosten sind neben den Preisen auch von den Beschaffenheiten/Eigenschaften der Objekte, ihren Nutzern und deren Verbraucherverhalten abhängig.“

Als Betreiber der größten Plattform für das Betriebskosten-Benchmarking in Deutschland freue ich mich in diesem Zusammenhang ganz besonders, dass immer mehr Unternehmen das Gütesiegel der Geislinger Konvention auf ihren Betriebskostenabrechnungen verwenden. Es bestätigt die korrekte Anwendung des Betriebskosten-Benchmarking, hohe Transparenz der Abrechnungen und schafft Vertrauen bei den Mietern.

Es lohnt sich für die Wohnungsunternehmen, diese einfachen Instrumente für die Kommunikation eines schwierigen Themas zu nutzen und das Feld nicht den „Fakten-Springern“\* zu überlassen.“

Dazu Robert Hartmann, Spezialist für Vertragsmanagement der GSW Immobilien AG, Berlin:

„Die GSW Immobilien AG wirkt seit dem Jahr 2000 im Arbeitskreis ‚Geislinger Konvention‘ mit. Mit dem Siegel belegen wir seit April 2011 als eines der ersten Berliner Wohnungsunternehmen die Qualität bei der Erfassung und Buchung der Betriebskosten für unsere Mieter. Die Geislinger Konvention ist für uns ein wichtiges Instrument, um eine Vergleichbarkeit der Betriebskostenpositionen

und ihrer Kosten beeinflussenden Gebäudemerkmale sicherzustellen. Mit ihrer Hilfe können Einsparpotentiale ausfindig gemacht werden, was uns auch einen aktiven Einsatz für möglichst geringe Nebenkosten bescheinigt. Bei unseren Mietern schafft das Qualitätssiegel zudem Vertrauen, denn die damit ausgezeichneten Unternehmen untergliedern die Betriebskostenabrechnung feiner als es die Betriebskostenver-



Prof. Dr. Hansjörg Bach

ordnung vorschreibt, das ist ein Plus an Transparenz.“ Prof. Dr. Hansjörg Bach, Initiator und Vorsitzender des Arbeitskreises „Geislinger Konvention“, sieht darin eine Bestätigung seiner Arbeit:

„Als wir vor 11 Jahren die ‚Geislinger Konvention‘ aus der Taufe hoben, steckten Themen wie Betriebskostenmanagement oder Betriebskosten-Benchmarking in der Wohnungswirtschaft noch in den Kinderschuhen. Heute beteiligen sich auf den drei Plattformen über 300 Anwender mit Beständen von 200 bis 220.000 Wohnungen am Betriebskosten-Benchmarking nach der von uns entwickelten Konvention. Die Tatsache, dass immer mehr von ihnen dieses mit unserem Gütesiegel auch nach außen dokumentieren zeigt, dass sich die ‚Geislinger Konvention‘ als Marke mit Qualitätsanspruch durchgesetzt hat!“

\*) Eine Wortschöpfung aus: „Fakten, Fakten, Fakten und an die Leser denken“ (FOCUS) sowie dem Axel Springer Verlag.

# Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern umlagefähig

Auch die Mietkosten von Rauchwarnmeldern stellen „sonstige Betriebskosten“ i.S.v. § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (BetrKV) dar. Das hat das Landgericht Magdeburg mit Urteil vom 27. September 2011 – 1 S 171/11 (051) – entschieden.

In seiner Begründung führt das Gericht u.a. aus, dass es sich bei den Wartungs- und Mietkosten der Rauchwarnmelder um „sonstige Betriebskosten“ i.S.d. § 2 Nr. 17 BetrKV handelt. Voraussetzung hierfür ist, dass sie dem allgemeinen Betriebskostenbegriff der § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und § 1 BetrKV entsprechen. Danach können vom Wortlaut der Betriebs-

kostendefinition her auch Mietkosten dem Betriebskostenbegriff des § 556 Abs. 1 BGB unterfallen. Der Gesetzgeber habe die Umlagebarkeit von Mietkosten ausdrücklich zwar nur für die Anmietkosten von Kaltwasserzählern (§ 2 Nr. 2), von Geräten zur Wärmeerfassung (§ 2 Nr. 4a) und von Warmwasserzählern (§ 2 Nr. 5a i.V.m. 2) geregelt, es kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass er die Umlagebarkeit der Anmietkosten von Rauchwarnmeldern ausschließen wollte. Die Regelung in der Betriebskostenverordnung über die umlegbaren Betriebskosten sei nicht abschließend, weshalb § 2 Nr. 17 BetrKV auch die Umlage „sonstiger Kosten“

vorsieht, zu denen die Wartungs- und Mietkosten von Rauchwarnmeldern gehören. Letztlich sei der Mieter hinreichend durch das in §§ 556 Abs. 1, 560 Abs. 5 BGB normierte Wirtschaftlichkeitsgebot geschützt. Der Vermieter kann die Anmietkosten für die Rauchwarnmelder nur dann umlegen, wenn die Gerätemiete bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt gewesen ist.

Das Landgericht Magdeburg bestätigt damit unsere bereits in Betriebskosten aktuell 3/2009 geäußerte Auffassung zur Umlagebarkeit der Mietkosten für Rauchwarnmelder.

## Kosten für Breitbandnetze weiterhin umlagefähig

Im Rahmen der Öffentlichen Anhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung telekommunikationsrechtlicher Regelungen (TKG) am 8. Juni 2011 hatte die Telekom Deutschland u. a. gefordert, die Umlagefähigkeit der Kabelentgelte über die Betriebskosten – konkret § 2 Nr. 15b Betriebskostenverordnung (BetrKV) – zu streichen. Unternehmen, die wie die Telekom Deutschland in alternative Breitbandnetze auf Glasfaserbasis investieren, seien sonst gegenüber den TV-Kabelbetreibern benachteiligt.

Dem sind die wohnungswirtschaftlichen Verbände entschieden entgegengetreten. Sie verwiesen u. a. darauf, dass mit einer Streichung des § 2 Nr. 15b BetrKV in rund 24 Millionen Mietverträge zulasten der Wohnungseigentümer eingegriffen würde. Sie hätte zur Folge, dass bestehende Sammelinkassoverträge zwischen Wohnungsunternehmen und Kabelnetzbetreibern aufgelöst und neue nicht mehr geschlossen würden. Für die davon betroffenen Mieter würde damit eine Kostensteigerung bei der Medienversor-

gung von etwa 50 Prozent einhergehen. Darüber hinaus sind auch Anschlüsse und Dienste über Glasfasernetze und andere Breitbandtechnologien von der Vorschrift des § 2 Nr. 15b BetrKV erfasst und ihre Kosten damit umlagefähig. Ein Wettbewerbsnachteil zulasten bestimmter Branchen liegt somit nicht vor. Dieses hat auch der Deutsche Bundestag so gesehen und am 27. Oktober 2011 die Novellierung des TKG ohne die von der Telekom Deutschland gewünschte Veränderung beschlossen.

## Bei Pauschalvergütung können Hauswartkosten geschätzt werden

Ist eine pauschale Vergütung der Hausmeisterleistung vereinbart, sind die umlagefähigen Hausmeisterkosten nach der Leistungsbeschreibung in ihrem zeitlichen Umfang zu schätzen. Das hat das AG München mit Urteil vom 24. Juni 2011 – 412 C 32370/10 – entschieden (WM 2011, S. 629). Wenn für die Hausmeister-tätigkeit eine Pauschalvergütung vereinbart ist, sind die Hausmeisterkosten von vornherein nicht direkt

von dem tatsächlich angefallenen Arbeitsaufwand abhängig. In diesem Fall kommt der Leistungsbeschreibung nach Auffassung des Gerichts maßgebende Bedeutung zu. Der zeitliche Umfang der Verwaltungs- und Instandhaltungsarbeiten kann in diesem Fall ausgehend von den Angaben im Leistungsverzeichnis geschätzt werden. Vor dem Hintergrund, dass Hauswarte in der unternehmerischen Wohnungswirtschaft

grundsätzlich feste Gehälter erhalten (= Pauschalvereinbarung), ist das eine interessante Entscheidung. Der BGH hatte noch am 20. Februar 2008 – VIII ZR 27/07 – geurteilt, dass für die Herausrechnung der nicht umlagefähigen Kosten der tatsächliche Zeitaufwand des Hausmeisters entscheidend ist und die Leistungsbeschreibung nur ein Indiz für den Umfang der nicht umlagefähigen Kosten bildet.

# Abfallmanagement auch arbeitsschutzrechtlich zulässig

Eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf, mit der sie die Korrektur von Fehlbefüllungen in Duisburger Müllcontainern durch die Firma Innotec abfallmanagement GmbH arbeitsschutzrechtlich untersagt hatte, ist im Oktober am Verwaltungsgericht Düsseldorf verhandelt worden. Dabei hat das Gericht u. a. festgestellt, dass die Schutzmaßnahmen für Innotec-Mitarbeiter im Rahmen der im Auftrag von Wohnungsunternehmen ausgeführten Korrektur von Fehlbefüllungen an Abfallbehälterstandplätzen (Abfallmanagement) den gesetzlichen Anforderungen genügen und nicht von der Bezirksregierung Düsseldorf untersagt werden können. Gutachten



Dr. Ralph Hunklinger

hatten belegt, dass Innotec-Mitarbeiter unter Anwendung der vom Unternehmen vorgesehenen persönlichen Schutzmaßnahmen keiner besonderen Exposition mit Keimen und sonstigen Gefahrenquellen ausgesetzt sind. Die Bezirksregierung Düsseldorf zog darauf ihre Ordnungsverfügung zurück.

Innotec-Geschäftsführer Dr. Ralph Hunklinger: „Damit ist die Zulässigkeit der Vorsortierung von Abfällen in Großwohnanlagen abfallrechtlich geklärt. Mieter und Eigentümer von Wohnanlagen, die mit unserem Service geringere Betriebskosten bezahlen und ein sauberes Wohnumfeld vorfinden, haben jetzt volle Rechtssicherheit.“

## § Änderung von Abrechnungsmaßstäben gemäß § 6 Abs. 4 HeizKV

Mit der zum 1. Januar 2009 in Kraft getretenen Novellierung der Heizkostenverordnung (HeizKV) wurden u.a. auch die Bestimmungen über die nachträgliche Änderung von Abrechnungsmaßstäben gemäß § 6 Abs. 4 HeizKV gelockert. Viele Vermieter überlegen vor diesem Hintergrund, durch Veränderung des Verteilerschlüssels von 50:50 auf 70:30 bei ihren Mietern einen stärkeren Anreiz für verbrauchsbewusstes Heizen zu geben. Angesichts ständig steigender Energiekosten nimmt aber auch bei vielen Mietern der Wunsch zu, durch eine Änderung des Verteilerschlüssels für die Heiz- und Warmwasserkosten in Richtung eines höheren verbrauchsbezogenen Anteils mehr Gerechtigkeit bei der Kostenverteilung zu erreichen.

Die Heizkostenverordnung (HeizKV) schreibt dafür eine Bandbreite von mindestens 50 Prozent bis maximal 70 Prozent vor (§§ 7 Abs. 1 und 8 Abs. 1). Die Entscheidung über den Verteilerschlüssel trifft der Vermie-

ter innerhalb dieser Bandbreite eigenverantwortlich. Das Gleiche gilt für die Änderung eines einmal beschlossenen/vereinbarten Verteilerschlüssels gemäß § 6 Abs. 4 HeizKV.

Der in den meisten Fällen verwendete Verteilerschlüssel 50:50 hat sich in der Praxis bewährt und sollte nicht ohne Not verändert werden. Er reduziert Benachteiligungen durch Wohnlagen und kalte Nachbarwohnungen und verteilt die Wärmeverluste gleichmäßig auf alle Wohnungen. Auch bei energetisch optimierten Gebäuden liegen die Wärmeverluste der Heizanlagen in Abhängigkeit von Alter, Größe und Ausstattung zwischen 20 und 40 Prozent. Das Gleiche gilt für die Warmwasseraufbereitung. Ebenfalls vom Verbrauchsverhalten unabhängig sind der höhere Wärmebedarf lagebenachteiligter Wohnungen und die Transmissionswärmeverluste bei gering beheizten bzw. leerstehenden Wohnungen. Bei einer gut gedämmten Außenhülle verstärkt sich dieser Effekt.

Eine Änderung des bisherigen Verteilerschlüssels von 50:50 auf z. B. 70:30 sollte deshalb dort, wo sie nicht ausdrücklich vorgeschrieben ist (§ 7 Abs. 1 Satz 2 HeizKV), nur in Ausnahmefällen vorgenommen werden. Dabei ist auch zu bedenken, dass der verbrauchsabhängige Anteil bei einer Veränderung von z. B. 50 auf 70 um 40 Prozent erhöht und dieses von betroffenen Mietern als besonders ungerecht empfunden würde.

### Impressum

Ein Sonderteil der  
DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:  
Michael Pistorius  
VNW Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e. V.

Tel.: 040 52011-229  
Fax.: 040 52011-201  
E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Standort Hamburg



2. Auflage

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

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

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

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

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

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

Hammonia

HAUFE.

## MIETRECHT

BGB §§ 432, 554 Abs. 3, ZPO § 253

## Modernisierungsankündigung und Klageantrag

1. Der Klageantrag auf Duldung der Modernisierung einer Mietwohnung ist hinreichend bestimmt, wenn der erstrebte Duldungserfolg sowie der Umfang der zu duldbenden Arbeiten in seinen wesentlichen Umrissen und Schritten im Antrag umschrieben werden.

2. Eine nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB erforderliche Modernisierungsankündigung muss nicht jede Einzelheit der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme beschreiben und nicht jede mögliche Auswirkung mitteilen. Sie muss lediglich so konkret gefasst sein, dass sie den Informationsbedürfnissen des Mieters Rechnung trägt, das Ziel der beabsichtigten Modernisierung und die zu dessen Erreichung geplanten Maßnahmen zu erfahren, um ihm darüber eine zureichende Kenntnis zu vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch die geplanten Maßnahmen verändert wird und wie sich diese Maßnahmen künftig auf den Mietgebrauch einschließlich etwaiger Verwendungen des Mieters sowie die zu zahlende Miete auswirken.

BGH, Urteil vom 28.9.2011, VIII ZR 242/10

ONLINEVERSION

### Bedeutung für die Praxis

Die Formulierung der Duldungspflicht im Klagantrag dient nur dazu, die zu duldbenden Handlungen so genau zu umschreiben, dass sie die hinreichende Grundlage für eine nach § 890 ZPO vorzunehmende Zwangsvollstreckung bilden können. Zwar soll der in Anspruch genommene Schuldner eindeutig erkennen, was von ihm verlangt wird. Schließlich darf diese Prüfung nicht in das Vollstreckungsverfahren verlagert werden. Bei Duldungsanträgen sind damit gewisse Verallgemeinerungen häufig unvermeidlich, weil anderenfalls die Möglichkeit, gerichtlichen Rechtsschutz zu erlangen, durch prozessuale Anforderungen unzumutbar erschwert würde. Im Zuge des Mietrechtsreformgesetzes hatte sich der Gesetzgeber gegen zu strenge Anforderungen an den Inhalt der Modernisierungsmittelung des Vermieters ausgesprochen und die zuvor vertretenen Maßstäbe dahin abgesenkt wissen wollen, dass der Vermieter nur noch den voraussichtlichen Umfang und Beginn und die voraussichtliche Dauer der Maßnahme mitteilen sollte, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Vermieter zu dem vom Gesetz vorgeschriebenen Mitteilungszeitpunkt zu präziseren Angaben häufig gar nicht in der Lage sein wird. Die Mitteilungspflicht zielt im Wesentlichen darauf ab, dem Mieter lediglich einen ergänzenden Schutz bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu gewähren. Die Verwirklichung dieses Schutzes darf nicht so weit gehen, dass einem

## INHALT

## MIETRECHT

- 69 BGB §§ 432, 554 Abs. 3, ZPO § 253  
Modernisierungsankündigung und Klageantrag
- 70 BGB § 556 a; EGBGB Art. 229 § 3  
Anwendung des § 556a BGB auf Altmietverträge
- 70 BGB §§ 229, 231, 280, 823, 858  
Eigenmächtige Inbesitznahme einer Garage durch den Vermieter
- 70 BGB § 560 Abs. 4  
Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen
- 71 BGB §§ 197, 198 a. F.; EGBGB Art. 229 § 6  
Verjährung von Rückzahlungsansprüchen des Mieters
- 71 BGB §§ 242, 536  
Keine Mietminderung bei Außerbetriebsetzung eines Müllschluckers
- 71 BGB §§ 307 Abs.1 Satz 2, 310 Abs.1 Satz 2;  
EGBGB Art. 229 § 5  
Kosten des „Center-Managements“

## WEG-RECHT

- 71 WEG § 15; BGB § 554  
Rückbau durch den vermietenden Wohnungseigentümer unter Duldung seines Mieters
- 72 WEG § 16 Abs. 3  
Änderung des Verteilungsschlüssels für Betriebskosten
- 72 WEG §§ 1 Abs. 5, 5 Abs.1, 10 Abs. 3  
Balkon: Sondereigentum oder nur Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum?
- 72 WEG § 43 Nr. 4  
Rechtsschutzinteresse des anfechtenden WEG-Verwalters?



Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

» Kostenlos abonnieren!

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



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

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



## ONLINEVERSION

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

Vermieter die Durchführung gesetzlich zulässiger Modernisierungsmaßnahmen durch eine Handhabung der Mitteilungsanforderungen erweitert wird, die über das zum Schutz des Mieters gebotene Maß hinausgeht und auf diese Weise den Modernisierungsanspruch des Vermieters unvertretbar verkürzt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 556 a; EGBGB Art. 229 § 3

## Anwendung des § 556a BGB auf Altmietverträge

Mangels einer besonderen Übergangsregelung in Art. 229 § 3 EGBGB ist die Regelung des § 556a BGB, wonach der Vermieter abweichend von der getroffenen mietvertraglichen Regelung befugt ist, einseitig die Mietstruktur zu ändern, wenn die Betriebskosten ganz oder teilweise nach dem Verbrauch oder der Verursachung durch den Mieter erfasst werden, auch auf die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 1. September 2001 bestehenden Mietverhältnisse uneingeschränkt anwendbar.

BGH, Urteil vom 21.9.2011, VIII ZR 97/11

ONLINEVERSION

### Bedeutung für die Praxis

Gemäß § 556 a Abs. 2 S. 1 BGB kann ein Vermieter durch einseitige Erklärung bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach dem erfassten Verbrauch umgelegt werden. Die zitierte Regelung ermöglicht dem Vermieter die Umstellung auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung oder eine, die der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Nach einhelliger Auffassung besteht ein Recht des Vermieters auf Änderung der mietvertraglich vereinbarten Mietstruktur für diejenigen Betriebskosten, die verbrauchs- oder verursachungsabhängig erfasst werden, auch wenn zuvor eine Brutto- oder Inklusivmiete oder eine Betriebskostenpauschale vereinbart war. Altmietverträge sind hiervon nicht ausgenommen: Da der Gesetzgeber keine besondere Übergangsvorschrift geschaffen hat, verbleibt es bei den allgemeinen Grundsätzen. Die Vorschrift des § 556 a Abs. 2 BGB ist somit seit Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 01.09.2011 uneingeschränkt anwendbar.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 229, 231, 280, 823, 858

## Eigenmächtige Inbesitznahme einer Garage durch den Vermieter

1. Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer u. a. mit Reifen, Motor- und Getriebeteilen und Werkzeug vollgestellten Garage und deren eigenmächtiges Ausräumen durch einen Vermieter stellt eine unerlaubte Selbsthilfe dar, für deren Folgen der Vermieter verschuldensunabhängig nach § 231 BGB haftet.

2. Der Vermieter, der eine Garage in Abwesenheit des Mieters ohne Vorliegen eines gerichtlichen Titels durch verbotene Eigenmacht in Besitz nimmt, hat sich aufgrund der ihn treffenden Obhutspflicht nicht nur zu entlasten, soweit ihm die Herausgabe nachweislich vorhandener Gegenstände unmöglich wird oder nachweislich eine Verschlechterung an herauszugebenden Gegenständen eintritt. Er muss aufgrund seiner Obhutspflicht die Interessen des an einer eigenen Interessenwahrneh-

mung verhinderten Mieters auch dadurch wahren, dass er bei der Inbesitznahme ein aussagekräftiges Verzeichnis der geräumten Gegenstände aufstellt und deren Wert schätzen lässt. Kommt er dem nicht nach, hat er zu beweisen, in welchem Umfang Bestand und Wert der der Schadensberechnung zugrunde gelegten Gegenstände von den Angaben des Mieters abweichen, soweit dessen Angaben plausibel sind.

KG, Urteil vom 14.7.2011 – 12 U 149/10

ONLINEVERSION

### Bedeutung für die Praxis

Ausweislich eines Urteils des BGH vom 14.07.2010 (VIII ZR 45/09) eröffnen sich die gleichen rechtlichen Konsequenzen auch für die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter. Das gilt selbst dann, wenn der gegenwärtige Aufenthaltsort des Mieters unbekannt und/oder das Mietverhältnis wirksam gekündigt und dadurch ein vertragliches Besitzrecht des Mieters entfallen ist. Auch in diesen Fällen ist der Vermieter verpflichtet, sich – ggf. nach öffentlicher Zustellung der Räumungsklage – einen Räumungstitel zu beschaffen und zwecks rechtmäßiger Besitzverschaffung aus diesem vorzugehen. Ein Vermieter wird sich schließlich auch nicht erfolgreich darauf berufen können, sich über die Voraussetzungen und den Umfang eines Selbsthilferechts geirrt zu haben.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 560 Abs. 4

## Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen

Die letzte Betriebskostenabrechnung ist Grundlage für eine Anpassung der Vorauszahlungen, hindert aber nicht die Berücksichtigung anderer – bereits eingetretener oder noch eintretender – Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden. Es ist jedoch kein Raum für einen „abstrakten“ Sicherheitszuschlag in Höhe von 10 % auf die zuletzt abgerechneten Betriebskosten.

BGH, Urteil vom 28.9.2011, VIII ZR 294/10

ONLINEVERSION

### Bedeutung für die Praxis

Sowohl der Mieter als auch der Vermieter sind nicht daran gehindert, eine Anpassung der Vorauszahlungen im Hinblick darauf vorzunehmen, dass die Betriebskosten des laufenden Jahres voraussichtlich höher oder niedriger sein werden als die abgerechneten Betriebskosten des Vorjahres. Denn ausschlaggebend für die Angemessenheit einer Anpassung sind letztlich nicht die Betriebskosten des vergangenen Jahres, sondern die zu erwartenden Kosten des laufenden Jahres. Kostensteigerungen im Bereich der Betriebskosten sind ein maßgeblicher Faktor für eine Änderung der Betriebskosten und sind deshalb, wenn mit ihrem Eintritt konkret zu rechnen ist, in die Beurteilung der Angemessenheit von Vorauszahlungen durchaus einzubeziehen. Die Zubilligung eines generellen Zuschlags von 10 % auf die gesamten Betriebskosten geht über das berechnete Interesse des Vermieters, die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten nicht vorfinanzieren zu müssen, hinaus. Nur wenn hinsichtlich bestimmter Betriebskosten Preissteigerungen konkret zu erwarten sind, kann dies in die Berechnung der Vorauszahlungen einbezogen werden, allerdings nur unter Berücksichtigung des Verhältnisses der betreffenden Betriebskosten zu den Betriebskosten insgesamt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 197, 198 a. F.; EGBGB Art. 229 § 6

## Verjährung von Rückzahlungsansprüchen des Mieters

Es kommt für den Beginn der Verjährung von Rückzahlungsansprüchen aus der Zeit vor dem 1.1.2002 nach § 197 BGB a. F. nicht auf die Kenntnis des Gläubigers an.

BGH, Urteil vom 29.6.2011 VIII ZR 30/10

ONLINEVERSION

### Bedeutung für die Praxis

Nach altem Recht betrug die Verjährungsfrist für Rückforderungsansprüche eines Mieters wegen überzahlter Miete vier Jahre (vgl. § 197 BGB a. F.). Nach Inkrafttreten des neuen Verjährungsrechts am 01.01.2002 unterfällt ein solcher Anspruch der Regelverjährung des § 195 BGB und beträgt drei Jahre. Da diese Verjährungsfrist kürzer ist als die bis zum 01.01.2002 geltende Frist, ist sie gem. Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB zu berechnen, soweit nicht der Verjährungsbeginn gem. § 199 Abs. 2 Nr. 2 BGB hinausgeschoben ist. Gemäß Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 2 EGBGB bleibt es jedoch bei dem Ablauf der Verjährung nach früherem Recht, wenn die nach altem Recht längere Frist früher abläuft als die kürzere Frist nach neuem Recht. Dieses hat der BGH für den vorliegenden Fall angenommen und judiziert, dass es für den Beginn der Verjährung nach § 197 BGB a. F. nicht auf die Kenntnis des Gläubigers ankommt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 242, 536

## Keine Mietminderung bei Außerbetriebsetzung eines Müllschluckers

Der Vermieter einer Wohnung ist berechtigt, einen Müllschlucker außer Betrieb zu setzen, wenn hiermit eine verbesserte Mülltrennung bezweckt werden soll. Die Mieter haben keinen Anspruch auf Beibehaltung dieser Bequemlichkeit und ihnen steht kein Recht zur Mietminderung zu.

AG Berlin-Wedding, Urteil vom 05.04.2011, 16 C 513/10

ONLINEVERSION

### Bedeutung für die Praxis

Die Frage, ob die Stilllegung eines Müllschluckers eine Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache darstellt, wurde lange von den Gerichten unterschiedlich bewertet. So hat das Amtsgericht Hamburg in zwei Entscheidungen (Urteil vom 18. Oktober 1979, WuM 1981, S. 413 sowie Urteil vom 31. Januar 1984, Az. 37a C 344/83) festgestellt, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Müllschluckanlage, wenn sie bei Vertragsabschluss vorhanden war und damit Gegenstand des Vertrages geworden ist, wieder in Betrieb zu setzen und hat dabei sogar in der älteren Entscheidung eine erhebliche Gebrauchswertbeeinträchtigung angenommen, die eine 2,5%ige Minderung rechtfertigt. Das LG Hamburg kam hingegen in seiner Entscheidung vom 12. Januar 1995 (Az. 334 S 62/94) zu der Auffassung, dass, wenn der Mietvertrag keinen Hinweis auf die Anlage enthält, es sich um eine allgemeine Einrichtung des Hauses handelt, die bei gewichtigen, berechtigten Gründen, die in der Hausverwaltung oder Hausbewirtschaftung begründet sein können (hier Ungezieferbefall – dreimalige Rattenbekämpfung), stillgelegt werden kann. Auch das LG Mainz befand mit Urteil vom 13. Januar 1999 (AZ 3 S 193/98), dass der Vermieter zur Vermeidung erheblicher Instandsetzungskosten den Müllschlucker außer Betrieb nehmen darf, wenn der Mieter durch Ortssatzung ohnehin zur Mülltrennung verpflichtet ist und Restmüll nur in

geringem Umfang ohne Inanspruchnahme des Müllschluckers zu entsorgen bleibt. Das LG Berlin entschied mit Urteil vom 16. Februar 2006, dass der Vermieter, der sich (wenn auch nur formularvertraglich) vorbehalten hat, die Benutzung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen zu ändern, im Falle der Änderung einer gesetzlichen Regelung der Abfallverwertung und im Interesse der notwendigen Bewirtschaftung des Hauses auch berechtigt ist, einen Müllschlucker stillzulegen.

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

BGB §§ 307 Abs.1 Satz 2, 310 Abs.1 Satz 2; EGBGB Art. 229 § 5

## Kosten des „Center-Managements“

Die formularmäßig vereinbarte Klausel eines Gewerberaummietvertrages, die dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum belegen Ladenlokals als Nebenkosten des Einkaufszentrums zusätzlich zu den Kosten der „Verwaltung“ nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des „Center-Managements“ gesondert auferlegt, ist intransparent und daher unwirksam.

BGH, Urteil vom 3.8.2011, XII ZR 205/09

ONLINEVERSION

### Bedeutung für die Praxis

Nach zutreffender Auffassung des BGH erlaubt der Begriff „Kosten für Center-Manager“ keine Eingrenzung der damit inhaltlich verbundenen Einzelpositionen, da etwa auch Aufwendungen für Marktanalysen, Ermittlung von Kundenwünschen, Werbe- und PR-Maßnahmen, Dekoration, Veranstaltungen sowie sonstige Profilierungsmaßnahmen erfasst sein können. Weil der Umfang der durch den „Center-Manager“ zu ergreifenden Maßnahmen weder vertraglich eingegrenzt ist, noch etwa die Begriffe eines allgemein „Ortsüblichen und Notwendigen“ eine hinreichend klare Eingrenzung ermöglichen, können die hierunter entstehenden Kosten auch nicht im Groben abgeschätzt werden und sind deshalb intransparent. Verstöße gegen das Transparenzgebot führen auch gegenüber einem Unternehmer zur Unwirksamkeit formularmäßiger Geschäftsbedingungen. Das gilt auch dann, wenn der mit den Geschäftsbedingungen konfrontierte Unternehmer eine bedeutende Marktstellung inne hat, aufgrund derer er von vorn herein hätte versuchen können, andere Vertragsbedingungen auszuhandeln.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG-RECHT

WEG § 15; BGB § 554

## Rückbau durch den vermietenden Wohnungseigentümer unter Duldung seines Mieters

1. Am Gemeinschaftseigentum kann der Vermieter dem Mieter nur wirksam einen Gebrauch gestatten, soweit die Rechte des Eigentümers selbst reichen.

2. Die Wohnung ist von Anfang an mit einem Rechtsmangel behaftet, wenn dem Mieter weitergehende Rechte eingeräumt wurden. Insofern liegt Teilunmöglichkeit vor. Der Vermieter ist rechtlich nicht in der Lage, den vertraglich vereinbarten Zustand des Mietobjektes zu

erhalten, wenn er gegenüber seinen Mitwohnungsseigentümern zum Rückbau verpflichtet ist.

AG München, Urteil vom 24.10.2011, 424 C 12307/11 (n. rkr.)

#### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Das AG München stellt sich hier gegen eine stark vertretene Gegenmeinung. Wenn der Vermieter zum Rückbau verurteilt ist, soll er dies auch umsetzen können, selbst wenn er die Wohnung mit den zu beseitigenden Umbauten vermietet hat. Das entspricht auch eher dem Grundsatz der Einheit der Rechtsordnung. Die Probleme werden so nicht in die Zwangsvollstreckung verlagert. Bleibt mit Spannung abzuwarten, wie das LG München I in der Berufung entscheiden wird. Mit den Rückbaumaßnahmen realisiert sich ein der Mietsache von Beginn des Mietverhältnisses anhängender Mangel. Dem vermietenden Wohnungseigentümer ist es nur in den Grenzen, die ihm von der Rechtsordnung gesetzt werden, möglich, den vertragsgemäßen Gebrauch dem Mieter zu gewähren. Diese rechtlichen Grenzen werden auch durch rechtskräftig festgestellte Ansprüche Dritter bestimmt. Es kann keiner mehr Rechte übertragen, als er selber hat.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 16 Abs. 3

## Änderung des Verteilungsschlüssels für Betriebskosten

Die Wohnungseigentümer dürfen nach § 16 Abs. 3 WEG jeden Verteilungsschlüssel wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt (vgl. bereits BGH ZMR 2011, 652). Eines weiteren sachlichen Grundes bedarf es nicht.

BGH, Urteil vom 16.9.2011, V ZR 3/11

ONLINEVERSION

#### Bedeutung für die Praxis

Die vorstehende Entscheidung manifestiert eine Rechtsprechung des V. Zivilsenats, die zu Recht die weitere Prüfung entbehrlich macht, ob der gewählte Verteilerschlüssel, der den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, auch noch auf einem „sachlichen Grund“ beruht. Bisher hatten allerdings einige Instanzgerichte wie etwa das LG Düsseldorf (Urteil vom 9.6.2009, 16 S 77/08, ZMR 2010, 59) entschieden: „Nur bei Vorliegen eines sachlichen Grundes kann durch einfachen Mehrheitsbeschluss (auch) die Kostenverteilungsregelung für Betriebskosten, wie sie in der Gemeinschaftsordnung festgelegt ist, geändert werden.“ Diese Rechtsprechung ist jetzt überholt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 1 Abs. 5, 5 Abs.1, 10 Abs. 3

## Balkon: Sondereigentum oder nur Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum?

Der einem Sondereigentum (Wohnung) vorgelagerte Balkon ist auch ohne gesonderte Erklärung Bestandteil dieses Sondereigentums, so dass an ihm ein Sondernutzungsrecht für dessen Eigentümer nicht begründet werden kann. An Sondereigentum kommt die Eintragung eines Sondernutzungsrechts nicht in Betracht.

OLG München, Beschluss vom 23.9.2011, 34 Wx 247/11

#### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Es entspricht aktuell überwiegender Meinung, dass Sondernutzungsrechte nur an Gemeinschaftseigentum begründet werden können (vgl. Klein in Bärmann § 13 Rn. 73 ohne Begründung). Zum Streitstand vgl. Abramenko in Riecke/Schmid FachanwKommentar WEG § 13 Rn. 28 unter Hinweis auf OLG Jena ZWE 2000, 232 f. Wichtig ist die Unterscheidung zwischen Sondernutzungsrecht und Sondereigentum oft für die Kostentragung im Fall einer Balkonsanierung. Der Sondernutzungsberechtigte trägt die Kosten i. d. R. nur, wenn sie ihm auferlegt sind, z. B. in der Gemeinschaftsordnung. Sonst gilt der allgemeine Verteilungsschlüssel gemäß § 16 Abs. 2 WEG. Im konkreten Fall ging es um einen von außen nur über eine Treppe erreichbaren und mit einer massiven umlaufenden Außenbrüstung versehenen Gebäudeteil, den das Gericht nicht als Terrasse ansah, an der Gemeinschaftseigentum bestände (vgl. Schneider in Riecke/Schmid FachanwKommentar WEG 3. Aufl. § 5 Rn. 71 m. w. N.) und an dem die Begründung eines Sondernutzungsrechts zulässig gewesen wäre. Im früheren Fall des OLG München (ZMR 2007, 557, 559) bestimmte etwa die unter dem Stichwort „Gebrauchsregelung“ getroffene Vereinbarung ausdrücklich, dass der Wohnungseigentümer, vor dessen Wohnung die Balkone liegen, an diesen ein ausschließliches Benutzungsrecht besitzt und hierfür alle Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung allein zu tragen hat.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 43 Nr. 4

## Rechtsschutzinteresse des anfechtenden WEG-Verwalters?

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht ausnahmslos berechtigt, Beschlüsse der Wohnungseigentümer anzufechten. Ein Rechtsschutzbedürfnis des Verwalters für eine Beschlussanfechtung ist nur eng begrenzt anzuerkennen, nämlich dann, wenn durch den Beschluss in eine bestehende Rechtsposition eingegriffen wird.

AG Oldenburg/Holstein, Urteil vom 16.7.2010, 16 C 51/09

#### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

In der Praxis stellen sich öfter folgende Fragen: Besteht überhaupt generell eine Anfechtungsbefugnis des WEG-Verwalters? Hat er ein Rechtsschutzbedürfnis für eine solche Anfechtung? Wenn ja: Muss er jobgefährdend „altruistisch“ anfechten? Das LG Nürnberg-Fürth, ZMR 2009, 483 und AG Bonn ZMR 2011, 841 hatten bereits erste Einschränkungen ausgesprochen. Dem folgt das AG Oldenburg zu Recht. Diese Entscheidungen sind keineswegs etwa für den WEG-Verwalter negativ zu bewerten: Sie befreien ihn endlich vom „Gespenst“ der altruistischen Beschlussanfechtung. Soweit dem Verwalter das Anfechtungsrecht abgesprochen wird, kann dies – positiv gewendet – auch zu der Erkenntnis führen, dass der Verwalter nicht jedweden Zitterbeschluss, den er mit „Bauchschmerzen“ verkündet hat, zur Führung einer ordnungsmäßigen Verwaltung (theoretisch) auch anfechten muss. Der Verwalter hat nicht allgemein ein Recht, Eigentümerbeschlüsse auf ihre Ordnungsgemäßheit überprüfen zu lassen. Vielmehr ist der Verwalter gemäß § 27 Abs.1 Nr. 1 WEG grundsätzlich verpflichtet, auch fehlerhafte Beschlüsse auszuführen. Der Verwalter will und soll vollziehen, nicht prozessieren. Die Gewährung einer umfassenden Anfechtungsbefugnis würde im Ergebnis dazu führen, dass dem Verwalter gegenüber der WEGem, der das Gesetz die Befugnis für die Ausgestaltung des Zusammenlebens zubilligt, eine allzu starke und im Gesetz nicht angelegte Stellung eingeräumt würde.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Saint-Gobain Weber

## Energetische Sanierung auch für erhaltenswerte Fassaden

Bei vielen Immobilien ist eine Dämmung der Außenfassade nicht möglich; nach Schätzungen des Fachverbands WDVS betrifft dies eine Gesamtfläche von rund 315 Millionen Quadratmetern. Für solche Fälle bietet der Baustoffhersteller Saint-Gobain Weber drei Innendämmsysteme an. Kunden haben die Wahl zwischen einer Dämmputz-Lösung, einem System auf Basis von Mineraldämmplatten und der Verwen-

dung von Vakuum-Isolationspaneelen. Die Dämmung mit Vakuum-Isolationspaneelen ist zum Beispiel bei Räumen mit großflächigen Fenstern oder hinter Heizkörpern sinnvoll. Die Vakuum-Innendämmung ist besonders schlank. Für umfassende Sanierungen bietet sich ein vollmineralisches Dämmputz-System an. Der Wärmeleitwert beträgt hier 0,07 W/mK.

[www.sg-weber.de](http://www.sg-weber.de)



Ein Vorteil ist, dass die Innendämmung jahreszeitunabhängig ausgeführt werden kann.

Objectflor

## Mieter wählen Bodenbelag bei Erstbezug aus

Die Gebag hat in Duisburg einen Neubau mit 29 Miet- und 21 Eigentumswohnungen errichtet. Die 2- bis 4-Zimmer-



Ob sich eine Wohnung gut vermieten lässt, hängt auch von der Wahl des Bodenbelags ab.

Wohnungen sprechen Singles und Familien gleichermaßen an. Durch die barrierefreie Gestaltung mit Aufzügen und bodengleichen Duschen wurden zudem die Interessen der Generation 50 plus berücksichtigt. Um einen weiteren Anreiz für die Vermietung zu setzen, hat die Gebag den ersten Mietern die Möglichkeit eingeräumt, aus einer Kollektion von objectflor einen Bodenbelag auszuwählen, der ihnen am besten gefällt und zum eigenen Einrichtungsstil passt. Die meisten Mieter haben sich für eine klassische Eichenoptik entschieden, gefolgt von einer rustikalen Eiche und dunklen Holzoptiken wie Nussbaum.

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

Buderus

## Gas-Wärmepumpe für mittlere und größere Anlagen

Speziell für die Anforderungen in mittleren und größeren Gebäuden, Schulen, Verwaltungsgebäuden, Mehrfamilienhäusern und Industriegebäuden hat Buderus eine neue Luft/Wasser Gas-Wärmepumpe zur Außenaufstellung eingeführt. Sie erreicht einen Wirkungsgrad von bis zu 165 Prozent und eignet sich sowohl im Neubau als auch bei einer Modernisierung. Die Gas-Absorptionstechnologie ermöglicht den unterbrechungsfreien Betrieb selbst

bei niedrigen Außentemperaturen. Mit einer Leistung von 41 kW und einem Modulationsbereich von 50 bis 100 Prozent eignet sich die Luft/Wasser Gas-Wärmepumpe Logatherm GWPL besonders für monovalente Anlagen sowie bivalente Systeme mit einem Gas-Brennwertkessel. In Kombination mit einer solarthermischen Anlage zur Trinkwassererwärmung kann der Primärenergiebedarf noch weiter reduziert werden.

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

Remmers Baustofftechnik

## Software für bauphysikalische Berechnungen

Oft lassen sich Gebäude aus Gründen des Denkmal-, Milieu- oder Ensembleschutzes nicht von außen dämmen. Durch eine Innendämmungen kann bei solchen

rechnungen mehrschichtiger, eindimensionaler Konstruktionen beispielsweise Wände und Dächer nach DIN 4108. Im Gegensatz zum traditionellen

Glaser-Schema

berücksichtigt der im iQ-Lator integrierte Berechnungsalgorithmus auch den Flüssigwassertransport. Damit

Mit der Software können Daten zu Temperaturen, Dampfdrücken und Feuchtegehalten erzielt werden.



Konstruktionen der Transmissionswärmeverluste reduziert werden. Eine Einschätzung und Nachweisführung der energetischen Sanierung ermöglicht eine Berechnung mit dem iQ-Lator. Das Software-Programm ist ein stationäres Berechnungsverfahren zur hygrothermischen Beurteilung von Umfassungskonstruktionen. Es ermöglicht Be-

lassen sich Aussagen über die Ausbreitung des inneren Kondensates treffen. Unter [www.remmers.de/iq-therm](http://www.remmers.de/iq-therm) kann der iQ-Lator als Demoversion kostenlos heruntergeladen werden.

Für diese Texte sind die Anbieter selbst verantwortlich.

## Nicht nur für Kinder – Stadtentwicklung als Leporello



Laut Besprechung in der ZEIT macht der Verlag „die hübschesten Bücher der Saison“ und sehenswert ist dieses Kinderbuch allemal: Die Stadt wird als riesiges Lebewesen vorgestellt, mit Lebensadern, den Verkehrswegen, mit Telefon und Internet als Nerven, dem Rathaus als Hirn. Das Buch zeigt zugleich informativ, was eine moderne europäische Großstadt ausmacht und wie sie sich dahin entwickelt hat. Dazu ein 150 cm langes

Leporello mit hunderten von Einzelheiten.

**Das Leporello-Buch: Die Stadt.** Illustr. Hans Baltzer. 32 S., mit farb. Leporello. Jacoby und Stuart, 2011. 14,95 Euro. ISBN 978-3-941787-33-9

## Bauen für das Wirtschaftswunder?

Die Bauwerke und Planungen nach dem Zweiten Weltkrieg stellen eine wichtige und heute umstrittene Bauepoche dar. Der damalige Bundespräsident Walter Scheel äußerte anlässlich des Europäischen Denkmalschutzjahres 1975, in Deutschland sei „nach dem



Krieg mehr Schutzwürdiges zerstört worden als während des Krieges“. Mit diesem Zitat eröffnen die Autoren, als Professoren lehrend jeweils an den Universitäten Hamburg und Braunschweig, den Band mit 15 Aufsätzen und viel Diskussionsstoff. Der steckt in Überschriften wie dieser: Sehnsucht nach der guten Stube Dresden? Verbindungsbahn oder Schneise, die Ham-

burger Ost-West-Straße? Hannovers Wüste der Geschichtslosigkeit? Trotz der Bissigkeit ein sachlicher und informativer Band, der die Nachkriegsarchitektur vor dem Hintergrund des Fortschrittsdenkens und der Ideale vom „neuen Menschen“ reflektiert. Ausführlich dargestellt werden von unterschiedlichen Fachautoren unter anderem Quartiere in Hannover, Lübeck und Braunschweig oder die jüngere Architekturentwicklung ganzer Städte wie Berlin, Dortmund, Kiew. Ein Kapitel befasst sich mit den Siedlungen des Marshallplans in Deutschland.

**Jörn Düwel. Michael Mönninger (Hrsg.) Zwischen Traum und Trauma. Stadtplanung der Nachkriegsmoderne.** 246 S., Dom Publishers 2011. 28,00 Euro. ISBN 978-3-86922-174-8

## 4.000 Jahre vor Google Earth – Städte der Welt



Die Zusammenstellung von 363 Stadtplänen und Stadtansichten aus Europa, Afrika und Asien entstand schon im 16. Jahrhundert. Der TASCHEN-Verlag hat zu seinem 25-jährigen Bestehen diesen Band wundervoller Kupferstiche als vollständigen Nachdruck herausgebracht. Mehr als hundert verschiedene Künstler und Kartografen zeigen, neben den Städten, auch Personen in lokaler Tracht, Schiffe, Ochsengepanne, Gerichtsszenen und topografische Details. Ein kilostarker Band voller Farben und Bilderrätsel – nicht jede Symbolik erschließt sich sofort. Denn diese Sammlung ist erstmals 1572-1617 in Köln erschienen und wird dem heutigen Leser verständlich durch Auszüge aus dem Originaltext und ausführliche Kommentare.

**Georg Braun. Franz Hogenberg. Städte der Welt.** Zusammengestellt von Stephan Füssel. Hardcover, Schuber, 25,5 x 37 cm. 504 S., Taschen Vlg., 2011. Euro 49,99. ISBN 978-3-8365-2683-8 – Eine „Luxusausgabe“ in (noch) größerem Format und Umfang ist für 150,00 Euro erhältlich.

## Alle Mann in die Rettungsboote!

Literatur als Überlebenswissenschaft: Neunzehn Autorinnen und Autoren aus Afrika, Asien, Australien, Europa und den beiden Amerikas erzählen, in literarischer, journalistischer und philosophischer Weise, vom Überleben des Einzelnen. Da geht es für die einen um ein „gutes“ Leben, um Möglichkeiten der Lebenskunst, für die anderen ums „nackte Überleben“ ohne Zeit für ökologische Fragen. Der Franzose Michael Serres verlangt die sofortige Einstellung des Krieges der Menschen gegen den Planeten Erde.



Der chinesische Dissident und Romanautor Liao Yiwu meint, jeder Mensch könne und solle entscheiden, ob am Ende sein Leben so „schwer und bedeutend war wie der Berg Taishan“ oder so „leicht und bedeutungslos wie eine Gänsefeder“. Das Buch ist Teil der Initiative „Über Lebenskunst“, die in Berlin von der Kulturstiftung des Bundes und dem Haus der Kulturen der Welt ins Leben gerufen wurde. Siehe auch [www.ueber-lebenskunst.org](http://www.ueber-lebenskunst.org)  
**Katharina Narbutovic. Susanne Stemmler (Hrsg.) Über Lebenskunst. Utopien nach der Krise.** 389 S., Suhrkamp TB. 2011. 11,95 Euro. ISBN: 978-3-518-46273-7

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



BBA

## Wohntrends und Wohnformen

Anbieter von Wohnraum werden sich in Deutschland künftig in weitgehend gesättigten Märkten bewegen. Die Qualität der Wohnungsangebote gewinnt dadurch immer mehr an Bedeutung. Was aber macht die Qualität einer Wohnung und eines Wohnumfelds für welche Zielgruppe potenzieller Kunden aus? Das Seminar am **26. Januar 2012** in Dresden setzt sich zum Ziel, qualitative Faktoren des Wohnens in ihrer Wirkung auf unterschiedliche Zielgruppen zu analysieren. Dieses Seminar wurde in Zusammenarbeit mit dem Forschungs- und Beratungsinstitut InWIS entwickelt. Weitere Informationen: Sandra Niedergesäß, Telefon: 030 230855-14, sandra.niedergesaess@bba-campus.de.

EBZ

## Praxistreff WEG

Gefährlich kann es sein, sich ausschließlich auf das geschriebene Gesetz zu verlassen, und die aktuelle Rechtsprechung außen vor zu lassen – denn die Auslegung der Vorschriften durch die Berichte ist mindestens ebenso wichtig wie der Inhalt der Gesetzbücher und entwickelt sich auch laufend weiter. Dieses Seminar am **2. Februar 2012** in Bochum ist ein Wissens-Update für alle WEG-Verwalterinnen und -Verwalter, die sich auf den neuesten Stand bringen wollen. Weitere Informationen: Stephan Hacke, EBZ, Telefon: 0234 9447 566, s.hacke@e-b-z.de

vhw

## Lebenszyklus- und Gebäudenutzungskosten

In der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steigt die Bedeutung einer langjährigen Kostenbetrachtung zulasten der ursprünglichen Jahresbetrachtung. Wertbeständigkeit, Nachhaltigkeit sowie Nutzungs- und Betriebskosten werden bei der Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien, aber auch bei Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen immer wichtiger. Es ergibt sich daher die Notwendigkeit der genauen Analyse und Transparenz im Lebenszyklus von Immobilien. In diesem Seminar am **26. Januar 2012** in Bergisch Gladbach-Bensberg erlernen Sie, eigenständig Lebenszyklus- und Nutzungskosten zu ermitteln und zu berechnen. Weitere Informationen: vhw e.V., Zentrale Seminarverwaltung, seminare@vhw.de, www.vhw.de.

VdW Bayern

## BWL-Crashkurs

Grundkenntnisse in BWL und Rechnungswesen sind auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von großer Bedeutung. In diesem Seminar am **28. und 29. Februar 2012** in Nürnberg werden die Kenntnisse über die wichtigsten betriebswirtschaftlichen Begriffe und die Zusammenhänge auf dem Gebiet des betrieblichen Rechnungswesens vermittelt. Sie erfahren, wie Unternehmensdaten analysiert, bewertet und zur Unternehmenssteuerung genutzt werden. Weitere Informationen: Manuela Rappold, VdW Bayern, Telefon: 089 290020-509, manuela.rappold@vdwbayern.de

Wohnbau eG

### Claus-Werner Genge neuer Aufsichtsratsvorsitzender

**Günter Streich** (78), seit 1992 Vorsitzender des Aufsichtsrats der Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen, übergab das Amt an **Claus-Werner Genge** (54). Der Essener Journalist und Buchautor **Günter Streich** gehört dem Aufsichtsrat seit 1987 an; bereits fünf Jahre später wählte man ihn zum Vorsitzenden des Gremiums. Nach nunmehr 19 Jahren legte er den Vorsitz nieder, bleibt aber noch für zwei Jahre Mitglied des Aufsichtsrats. Sein Nachfolger **Claus-Werner Genge** ist seit 1990 Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnbau eG und seit 1997 stellvertretender Vorsitzender. Der Diplom-Finanzwirt ist Leiter der Abteilung Controlling, Steuern, Einkauf bei der Stadttochter Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH.



Günter Streich (links) gratuliert dem neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Wohnbau eG, Claus-Werner Genge, zur Amtsübernahme.

Quelle: Wohnbau eG

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

### Harald Herrmann ist neuer Leiter

**Harald Herrmann** wurde zum Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bestellt. **Herrmann** hatte bisher die Abteilung „Zentrale Dienste“ im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) geleitet. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ist eine Ressortforschungseinrichtung im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Es berät die Bundesregierung bei Aufgaben der Stadt- und Raumentwicklung sowie des Wohnungs-, Immobilien- und Bauwesens.

ifs

### Eduard Oswald neuer Kuratoriumsvorsitzender

**Eduard Oswald** MdB, Vizepräsident des Deutschen Bundestages, wurde von der Mitgliederversammlung des ifs Städtebauinstituts zum neuen Vorsitzenden des Kuratoriums gewählt. Er tritt die Nachfolge von **Gerda Hasselfeldt** MdB an. Sie hatte aufgrund ihrer Wahl zur Vorsitzenden der CSU Landesgruppe im Deutschen Bundestag wegen der zusätzlichen Arbeitsbelastung darum gebeten, von diesem Amt entbunden zu werden. Mit **Oswald** gewinnt das ifs Städtebauinstitut erneut einen erfahrenen Politiker. Nicht nur als langjähriger Vorsitzender des Bau-, Finanz- und Wirtschaftsausschusses des Deutschen Bundestages, sondern auch als Bundesbauminister unter Kanzler **Helmut Kohl** hat Oswald die Städtebau- und Wohnungspolitik in Deutschland maßgeblich mitgestaltet.



**Anzeigenschluss Stellenanzeigen**  
für Februar 2012: **02.01.2012**

**BEKANNTMACHUNGEN**

**Bekanntmachung**

Gemäß § 52 GmbH-Gesetz und § 9 unseres Gesellschaftsvertrages teilen wir mit, dass Herr Arnold John mit Wirkung zum 26.10.2011 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist. Somit setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

- Jörg Röhmann (Vorsitzender), Landrat, Wolfenbüttel
- Thomas Pink (stellvertr. Vorsitzender), Bürgermeister, Wolfenbüttel
- Regina Bollmeier, Samtgemeindebürgermeisterin, Remlingen
- Marcus Bosse, MdL, Schöppenstedt
- Bernhard Düsing, Realschuldirektor a. D., Bad Harzburg
- Ernst Gruber, Bankdirektor, Wolfenbüttel
- Ralf Mühlenkamp, Pensionär, Wolfenbüttel
- Michael Wolff, Geschäftsführer, Wolfenbüttel

Wolfenbütteler  
Baugesellschaft mbH  
Geschäftsführung  
Hering

Die Wohnen in Northeim GmbH ist ein Wohnungsunternehmen mit rd. 1.920 Wohneinheiten und bietet alle Dienstleistungen rund um das Zuhause unserer Kunden.

Wir suchen zum nächst möglichen Termin eine/n

**Teamleiter/-in Vermietung**

Ihre Aufgaben

Sie arbeiten mit 6 Mitarbeiter/-innen im Bereich der Vermietung und Kundenbetreuung zusammen und organisieren das Vermietungsgeschäft mit entsprechender Ergebnisverantwortung gegenüber der Geschäftsführung. Zu Ihren Aufgaben zählen neben der Neuaquise und der Bewirtschaftung unserer Immobilien die Koordination der Kundenbetreuung mit den Bereichen der Technik und der weiteren Verwaltung.

Ihr Profil

Sie verfügen über umfassende wohnungswirtschaftliche und kaufmännische Kenntnisse, idealerweise mit einer relevanten Zusatzausbildung sowie eine ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit. Kundenorientierung ist für Sie selbstverständlich und Sie arbeiten mit Ihrem Team lösungsorientiert und kooperativ. Soziale Kompetenz und sehr gute IT-Kenntnisse, bevorzugt auch in GES, runden Ihr Profil ab.

Über Ihre Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellung bis Ende des Jahres 2011 freuen wir uns!



Katharina Franzke  
Wohnen in Northeim GmbH  
Am Bleichewall 3  
37154 Northeim

 **Baugenossenschaft  
Familienheim Baden Baden.**

Die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG sucht im Rahmen einer altersbedingten Nachfolge-  
regelung spätestens zum 1. Juli 2012 eine engagierte und in der Immobilienbranche versierte Persönlichkeit als

**Geschäftsführer/-in**

mit der Perspektive zur Bestellung als Vorstandsmitglied.

Wir suchen eine qualifizierte, überzeugungsstarke Persönlichkeit mit ausgeprägter Führungskompetenz, welche ergebnisorientiert arbeitet und die Fähigkeit besitzt, unser Arbeiterteam effizient zu führen und zu motivieren.

Sie übernehmen die strategische und operative Leitung des Unternehmens und tragen die unternehmerische Verantwortung. Dabei werden Sie von zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern unterstützt.

Nach einer kaufmännischen Ausbildung in der Immobilienbranche bzw. einem abgeschlossenen wirtschaftswissenschaftlichen Studium beherrschen Sie die heute geforderten Führungs- und Management-Systeme, haben umfangreiche Kenntnisse und mehrjährige Erfahrung im Management der Wohnungswirtschaft gesammelt und verfügen auch über das notwendige bautechnische Verständnis.

Aufgrund unserer Betriebsgröße sind Sie voll in das Tagesgeschäft eingebunden. Wir erwarten, dass Ihr künftiger Wohnsitz in der Nähe Ihres neuen Arbeitsplatzes liegt.

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellung senden Sie bitte bis zum 31. Januar 2012 vertraulich an:

Herrn Steuerberater Klaus Mast, Aufsichtsratsvorsitzender  
Gartenstraße 17, 76534 Baden-Baden

## Karrierechance für ambitionierte Wohnungswirtschaftler

Unser 100-prozentiges Tochterunternehmen, die GEWOGE Bauträger GmbH, stellt u.a. den Mitgliedern der Genossenschaft modernen und bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung, bewirtschaftet rund 3000 Wohnungen und betreibt das Bauträgersgeschäft.

Für die Steuerung des operativen Vermietungsgeschäftes suchen wir eine/n erfahrene/n Immobilienkauf/frau/mann als

## Abteilungsleiter / -in Wohnungsverwaltung.

### Sie verfügen über

- eine qualifizierte Aus- und Weiterbildung in der Wohnungswirtschaft und mehrjährige praktische Erfahrungen in der kundenorientierten Vermietung?
- vertiefte Kenntnisse im technischen Bestandsmanagement, in der Planung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben unter Beachtung von Qualitätsstandards?
- einen sicheren Umgang mit der branchenspezifischen Software „GES“ sowie mit Microsoft-Office-Produkten?
- nachweisbare Führungserfahrung und möchten für 10 engagierte und teamorientierte Kolleg/en/innen Verantwortung übernehmen?

Dann freuen wir uns über die Zusendung Ihrer vollständigen Bewerbungsunterlagen bis zum 13.01.2012 mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins.

Unser Geschäftsgebiet befindet sich in schöner Lage an den Ausläufern des Sauerlandes mit verkehrsnaher Anbindung an das Ruhrgebiet. Die kreisangehörige Stadt Menden ist für Familien dank guter schulischer und sonstiger Infrastruktur ein attraktiver Wohnstandort.



**Vorstand der Gemeinnützigen  
Wohnungsgenossenschaft im Hönnetal eG**  
persönlich / vertraulich  
Lendringser Platz 1, 58710 Menden  
[www.gewoge-menden.de](http://www.gewoge-menden.de)



Die Wüstenrot & Württembergische-Gruppe ist „Der Vorsorge-Spezialist“ für die vier Bausteine moderner Vorsorge: Absicherung, Wohneigentum, Risikoschutz und Vermögensbildung in allen Lebenslagen. Über 6 Mio. Menschen vertrauen W&W und über 15.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nutzen bereits ihre Entfaltungsmöglichkeiten in einem herausfordernden und zukunftsorientierten Umfeld der W&W-Gruppe. Zum Beispiel in unserer Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, dem erfahrenen Städte- und Wohnungsbauunternehmen des Konzerns. So entstehen auch für Sie neue Chancen, Ihre berufliche Zukunft zu gestalten.

## Kaufmännische Teamleitung Wohnungsbau (m/w) Standort Ludwigsburg

Kennziffer 13611

### Ihre Aufgaben:

- Leitung eines Teams mit ca. fünf Mitarbeitern im Bereich kaufmännische Projektentwicklung und Vertrieb
- Akquisition, Kalkulation, Entwicklung und Steuerung von wohnwirtschaftlichen Bauprojekten
- Führen von Verhandlungen mit Grundstückseigentümern, Kaufinteressenten, Architekten und Behörden
- Wahrnehmung der Eigentümer-/Bauherrenfunktion

### Das wünschen wir uns von Ihnen:

- Immobilienwirtschaftliches Studium oder wirtschaftswissenschaftliches Studium mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft
- Fundiertes Know-how in der fachlichen und personellen Führung von Teams
- Einschlägige Erfahrung in der Entwicklung, Steuerung und Vermarktung von Wohnungsbauprojekten
- Rechtliches Verständnis und Kenntnisse im privaten Baurecht
- Hohe Verhandlungssicherheit, konzeptionelles Denken und zielorientiertes Handeln
- Ausgeprägte Belastbarkeit, überdurchschnittliches Engagement und Leistungsbereitschaft

Bitte bewerben Sie sich online unter Angabe ihrer Gehaltsvorstellung unter: [www.ww-ag-jobs.de](http://www.ww-ag-jobs.de).

**Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**  
Wohn- und Gewerbebau  
Dieter Gakstatter, Telefon: 07141 16-3263  
[www.ww-ag.de](http://www.ww-ag.de)

 **wüstenrot  
württembergische**  
Der Vorsorge-Spezialist

# Sie suchen Fach- und Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft?

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

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

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

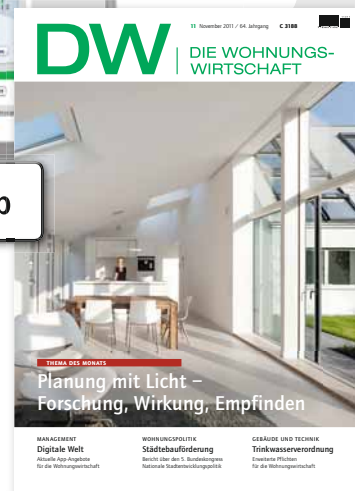
**Der DW-Stellenmarkt ist ein wichtiger Indikator für das Magazin** – seine hohe Bekanntheit, das Vertrauen und die zielgruppen-genaue Verbreitung im Markt.



**Fordern Sie unsere aktuellen Mediadaten an!**

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

1x buchen,  
2x präsent!



**DW**  **STELLENMARKT**

**HAUFE.** Hammonia



Wir sind die betriebswirtschaftliche Beratungstochter des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in Frankfurt und bieten den Wohnungsunternehmen unserer Region seit über 60 Jahren eine umfassende und ganzheitliche Dienstleistungspalette an.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir spätestens zum **1. April 2012** eine(n) dynamische(n)

## Mitarbeiter/-in für die betriebswirtschaftliche Beratung

### Ihre Aufgaben:

- Finanzbuchhaltung inklusive Jahresabschlusserstellung
- Revisionstätigkeit
- allgemeine betriebswirtschaftliche Betreuung
- interessante Sonderprojekte rund um die Immobilie

### Ihr Profil:

- abgeschlossene Ausbildung als Bilanzbuchhalter/-in, ein betriebswirtschaftliches Studium oder eine vergleichbare Qualifikation
- sehr gute EDV-Kenntnisse
- einschlägige und erfolgreiche Berufserfahrung
- Mandantenorientierung und Kommunikationsfähigkeit
- Leistungsbereitschaft und teambezogene Arbeitsweise

### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Bewerben Sie sich bitte mit Ihren vollständigen Bewerbungsunterlagen (inkl. Ihrer Gehaltsvorstellung) und Ihres möglichen Eintrittstermins.

### Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH,

Franklinstraße 62 in 60486 Frankfurt am Main.

### Gerne auch per E-Mail:

[bewerbung@tdwsuedwest.de](mailto:bewerbung@tdwsuedwest.de)

Für den ersten Kontakt steht Ihnen Herr Bernd Karmann unter der Telefonnummer (069) 9 70 65 - 145 gerne zur Verfügung.



### Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft im Hönnetal eG

Wir sind seit über 112 Jahren eine eingetragene Genossenschaft. Das 100-prozentige Tochterunternehmen, die GEWOGE Bauträger GmbH, stellt im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages unseren Mitgliedern modernen und bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung, bewirtschaftet rund 3000 Wohnungen und betreibt das Bauträgergeschäft. Überdurchschnittlich gute betriebswirtschaftliche Kennzahlen dokumentieren eine grundsätzliche Genossenschaft mit deren Tochterunternehmen.

Unser Geschäftsgebiet befindet sich in schöner Lage an den Ausläufern des Sauerlandes mit verkehrsnaher Anbindung an das Ruhrgebiet. Die kreisangehörige Stadt Menden ist für Familien dank guter schulischer und sonstiger Infrastruktur ein attraktiver Wohnstandort.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

## Geschäftsführer / -in,

die unseren Erfolg weiter ausbaut und in einem zweiten Schritt die Führung und Vertretung der Genossenschaft als hauptamtlicher Vorstand übernehmen soll.

### Wir erwarten nachweisbar

- eine solide Aus- und Weiterbildung in der Wohnungswirtschaft mit ausgeprägten betriebswirtschaftlichen Kenntnissen, evtl. durch ein zusätzliches Studium unterlegt,
- umfangreiche Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft, Sozialkompetenz und ergebnisorientiertes Denken und Arbeiten,
- technisches Verständnis und Kenntnisse in der Entwicklung, Kalkulation, Steuerung, Bewirtschaftung und Vermarktung von Wohnbauprojekten,
- Kenntnisse im privaten wie öffentlichen Baurecht sowie Mietrecht und
- eine positive Einstellung zum Genossenschaftsgedanken.

Wenn Sie diese attraktive Position anspricht, freuen wir uns über die Zusendung Ihrer aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis spätestens 13. Januar 2012 unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins an den

**Vorsitzenden des Aufsichtsrates  
Herrn RA u. Notar Dirk Rinsche  
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft im  
Hönnetal eG  
Lendringser Platz 1, 58710 Menden**

90  
JAHRE  
1921 - 2011

Landes-Bau-Genossenschaft  
Württemberg eG

LBG  
...mehr als wohnen

Mit einem Wohnungsbestand von über 5.400 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten zählen wir zu den namhaften Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Unsere vorrangige Aufgabe ist die gute und sichere Wohnungsversorgung. Dies schaffen wir mit motivierten und einsatzfreudigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und modernster Technik. Sitz der LBG ist in Stuttgart.

Für unsere WohnService-Teams suchen wir zum 01. April 2012 eine / einen engagierte/n

## Immobilienkauffrau/-mann

Ihr Zuständigkeitsbereich und Aufgabengebiet umfasst alle im Zusammenhang mit der Vermietung und Hausbewirtschaftung anfallenden kaufmännischen Tätigkeiten in einem WohnService-Team.

Erfahrung im Bereich der Wohnungswirtschaft und gute EDV-Kenntnisse (GES, MS-Office) sind wünschenswert.

Hohe Einsatzbereitschaft, Verhandlungsgeschick, Durchsetzungsvermögen, unternehmerisches Denken, Teamfähigkeit sowie kundenorientierte Betreuung setzen wir voraus.

Wir bieten Ihnen eine leistungsgerechte Bezahlung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif zuzüglich freiwillige soziale Leistungen.

Ihre Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte an

**Landes-Bau-Genossenschaft  
Württemberg eG  
Geschäftsleitung  
Postfach 10 29 45, 70025 Stuttgart**

[www.lbg-online.de](http://www.lbg-online.de)

## Was tun bei Leerstand im ländlichen Raum?



Quelle: Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Einwohnerzahlen sinken, Alters- und Sozialstrukturen verändern sich, die Bevölkerung zieht es in die Ballungsräume: Viele ländliche Regionen in Deutschland werden mit großen Herausforderungen konfrontiert – und mit ihnen Wohnungsunternehmen, die dort Bestände halten. Doch Lösungsansätze sind vorhanden. Sie gelingen jedoch nur in enger Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen, Kommunen und Land sowie im Dialog mit den Bürgern. Ein Beispiel aus Eschwege, das die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt realisiert: Rückbau von Wohnraum mit anschließender Neugestaltung des Areals.

## Bausparen: altes Instrument mit neuem Charme

Die nachhaltige Unruhe an den Finanzmärkten und die daraus entstandenen Regelwerke lassen auch die aus Finanzierungssicht stabile Wohnungswirtschaft nachdenklich werden: Wie wird die Finanzierungslandschaft der Zukunft aussehen? Langfristige und stabile Finanzierungspartner sind ein Schlüsselthema für die Wohnungswirtschaft. Sicherheit, niedrige Zinssätze und hohe Flexibilität sprechen dafür, Bausparverträge ins Finanzierungsportfolio aufzunehmen. Bausparkassen stellen – nahezu unbemerkt vom Markt der professionellen Immobilienunternehmen – etwa ein Viertel der Finanzierungen für Wohnimmobilien. Die kapitalmarktunabhängige Refinanzierung innerhalb des Modells und die hohen regulatorischen Anforderungen für die eigenen Kapitalanlagen sorgten dafür, dass die Bausparkassen unbeschadet und ohne staatliche Unterstützung durch die Krisen gingen. Dennoch sind viele Aspekte bei der Finanzierung über Bausparkassen zu beachten. Mehr dazu erfahren Sie in der Februar-Ausgabe der DW.

## „Die Energiewende ist ein gesamtgesellschaftliches Projekt“

Deutschlands Energiesystem ändert sich grundlegend. Mit ihrer Kurskorrektur und den Klimabeschlüssen vom Sommer hat die Bundesregierung die Energiewende eingeläutet. Der dena-Kongress am 21. und 22. November 2011 in Berlin war dann auch dem Ringen um innovative Strategien, politische und wirtschaftliche Lösungen zur Energieeffizienz gewidmet. Im Kleinen wie im Großen ist Systemdenken zu entwickeln, auch das war eine Grundaussage der Tagung. Professor Klaus Töpfer, ehemaliger Bundesbauminister und jetzt Exekutivdirektor des Potsdamer IASS Institutes für Nachhaltigkeitsstudien, verfolgte dabei unter anderem die Idee einer „Kreislaufstadt“, die von Gebäudesanierung zu energetischer Stadtsanierung führt. Mehr dazu lesen Sie in der nächsten Ausgabe der DW.



Quelle: dena

Themen können sich aus Aktualitätsgründen ändern – die DW-Redaktion bittet um Ihr Verständnis.

### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

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

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

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

### REDAKTION

#### Chefredakteur:

Ulrike Silberberg  
Telefon: 040 520103-20  
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de

#### Redakteur:

Olaf Berger  
Telefon: 040 520103-23  
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

#### Redakteurin:

Stefanie Kühn  
Telefon: 040 520103-21  
stefanie.kuehn@diewohnungswirtschaft.de

#### Grafik:

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

#### Redaktionsanschrift:

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

#### Veröffentlichungen

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

#### Partner in Österreich:

Robert Koch, Wohnen Plus  
A-1010 Wien, Singerstraße 8/10

#### Partner in der Schweiz:

Verlag wohnen, Daniel Krucker  
Bucheggstraße 109, Postfach,  
CH-8042 Zürich

#### ANZEIGEN

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig ab 1.1.2012.

#### Gesamtanzeigenleitung:

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

#### Anzeigenverwaltung:

Monika Thüncher  
Telefon: 0931 2791-464  
Telefax: 0931 2791-477  
monika.thuencher@haufe-lexware.com

#### ABONENTENSERVICE UND VERTRIEB

##### Aboverwaltung:

Telefon: 0180 5050169\*  
Telefax: 0180 5050441\*  
E-Mail: [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)  
\*0,14 € / Min. aus dem deutschen Festnetz, max. 0,42 € / Min. mobil. Ein Service von dtms.

##### Bezugspreise:

Jahresabonnement 118,00 Euro, einschließlich 7 Prozent Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 158,00 Euro jährlich. Abonnementskündigungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab Januar 2012).

##### 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](mailto:druckhaus@rewi.de), [www.rewi.de](http://www.rewi.de)  
PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X

##### DW-Online-Archiv:

Das aktuelle Passwort ab Mitte Dezember lautet:  
**Mietvertrag**



„Gemeinsam mit der DW loben wir jedes Jahr den Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft aus. Zwei Marktführer bündeln damit Ihre Kompetenz. Und um zu allen Themen der Wohnungswirtschaft aktuell informiert zu sein, ist die monatliche Lektüre der DW für mich gesetzt.“

**Dr. Manfred Alflen**  
Vorstandsvorsitzender der Aareon AG



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

☎ 0180/50 50 169\*

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

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



**HAUFE.**

## Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Wohnungsgesellschaft

Kreissiedlungsgesellschaft

Baugenossenschaft

Wohnbaugenossenschaft

Siedlungsverein

Wohnbauverein

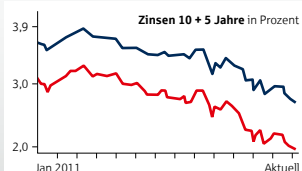
Spar- und Bauverein

Siedlungsgesellschaft

www.q-gmbh.com

### Chancen nutzen:

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



### Interessiert? Ich bin für Sie da:

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

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