



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

12 2012

65. Jahrgang C 3188

NEUER WOHNRAUM DURCH ERWEITERUNG

Großsiedlung der 1960er Jahre

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Seniorenwohnhäuser als Element
der Quartiersentwicklung

► 24

ENERGIE + TECHNIK

Technikunterstütztes
Wohnen im Alter

► 38

MARKT + MANAGEMENT

SEPA-Umstellung:
Der Countdown läuft

► 82



Vertrauen Sie dem Marktführer



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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Wohnen für ein langes Leben

Der demografische Wandel beinhaltet viele Facetten, die direkte Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben. Wir werden älter: So hat ein heute geborenes Mädchen zum Beispiel bereits eine Lebenserwartung von fast 83 Jahren. Und wir bleiben länger jung: Wer und was als „alt“ gilt, verschiebt sich - und die Lebensstile der jüngeren und älteren Alten verändern sich. Diese Pluralisierung macht uns individueller und umschreibt die Singlehaushalte der Zukunft, die nicht mehr bei den Studenten zu finden sein werden.

Daher wächst der Bedarf an neuen seniorengerechten Wohnformen, die aber bitte nicht so heißen sollen. Auch betreute Wohnprojekte für ältere Menschen spielen eine wichtige Rolle, sind aber nicht immer von den Bewohnern finanzierbar. Wir rasseln in einen Pflegepersonalmangel und wollen doch länger in unseren Wohnungen bleiben. Wir haben eine Pflegeversicherung, die diese Anforderungen in Zukunft nicht finanzieren kann. Und nun?

Eine Lösung liegt in den sog. AAL Systemen (Ambient Assisted Living), mit denen wir uns ab Seite 34 in unserem Thema des Monats befassen. Übersetzt auf Deutsch kann man von assistierenden Umgebungen sprechen - oder von „Altersgerechten Assistenzsystemen für ein gesundes und unabhängiges Leben“. Die Idee: in der Wohnung sollen technische Systeme, Konzepte und Produkte einen - gewünschten - Teil der Alltagstätigkeiten erleichtern oder übernehmen.

Dies entspricht auch dem politisch gewollten Ansatz „ambulant vor stationär“. Doch welche Technik wird von den Mietern akzeptiert? Welche Technik ist ausgereift, also stabil einsetzbar und

welche Technik ist für den Nutzer/Mieter bezahlbar?

Darauf gehen wir u. a. in dem Artikel der Joseph-Stiftung Bamberg ein, die die Steuerung des EU-Projektes „i-stay@home“ übernommen hat. Als nächstes Etappenziel ist geplant, bis Januar 2013 auf einer internationalen Konferenz in London alle Ergebnisse einer Mieterbefragung zu präsentieren, um daraus einen Kriterienkatalog zu entwickeln (Seite 52).

SEPA - Single Euro Payments Area

Zum 1. Februar 2014 wird Europa zahlungstechnisch enger zusammenrücken. Dann wird es in den 27 Ländern der EU sowie der Schweiz, Monaco, Liechtenstein, Norwegen und Island keine Unterschiede zwischen nationalen und grenzüberschreitenden Zahlungen mehr geben. Was das für die Wohnungswirtschaft bedeutet und welche Schritte unternommen werden müssen, um die beschlossenen Rahmenbedingungen des vereinheitlichten Zahlungsverfahrens und -formates für Lastschrift und Überweisung umzusetzen, lesen Sie ab Seite 80.

Viel Spaß bei der Lektüre dieser Ausgabe und des Sonderheftes Holz.

Herzlichst

Ihre

Ulrike Silberberg

Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER

Kautionsmanagement für Fortgeschrittene.

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

www.aareal-account-kautionen.com

Aareal
AAccount®
Kautionen



Aareal Bank



TITEL

▶ 8

Großsiedlung der 1960 Jahre

Diese Originalaufnahme aus den 1960er Jahren zeigt die Gartenstadt Orschel-Hagen am Fuße der Schwäbischen Alb.

Quelle: GWG Reutlingen



STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 8

Raum für weitere Bewohner

In Reutlingen entstanden vor gut 50 Jahren 7.000 neue Wohnungen - und diese Großwohnsiedlung muss heute erweitert werden.

Quelle: www.ralph-koeh-photos.com



NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 20

Universal Design: Weniger ist oft mehr

Beispiel eines Wohnhauses der GEWOBA Berlin, das mit kleinen Eingriffen mehr Komfort und Sicherheit für ältere Bewohner bietet.

Quelle: GEWOBA, Foto: Tina Merkau

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

- 4 Meldungen
- 8 **Neuer Wohnraum für neue Bewohner**
Erweiterung der Großsiedlung
„Gartenstadt Orschel-Hagen“

NEUBAU UND SANIERUNG

- 14 Meldungen
- 20 **Universal Design: Weniger ist oft mehr**
Pragmatische Lösungen für die altersgerechte Anpassung im Bestand

THEMA DES MONATS: WOHNEN FÜR EIN LANGES LEBEN

In insgesamt acht Beiträgen geben wir einen umfassenden Überblick zu den unterschiedlichen Pilotprojekten, EU-Forschungsfeldern und technischen Möglichkeiten, die es zurzeit in Deutschland in der Anwendung/Erprobung zum Thema Technik unterstütztes Wohnen für ein langes Leben gibt. Ab Seite 34.



Quelle: VSWG

ENERGIE UND TECHNIK

► 48



Quelle: Foto Immobilien GmbH

Generationengerechte Modernisierung

Wenn die Wohnung mitdenkt, können Ältere länger selbstbestimmt in den eigenen Wänden bleiben. Wir stellen Möglichkeiten vor.

24 Bundesmodellvorhaben „Altersgerecht Umbauen“

Seniorenwohnhäuser als Element einer Quartiersentwicklung für Jung und Alt

ENERGIE UND TECHNIK

26 Meldungen

30 Betriebskosten aktuell

34 Wohnen für ein langes Leben

Thema des Monats:
Die Notwendigkeit von AAL-Systemen

36 Zukunftsforum Langes Leben

Thema des Monats:
Die Chancen des demografischen Wandels

38 Ambient Assisted Living (AAL)

Thema des Monats: Der steinige Weg vom Modellprojekt zum Geschäftsmodell

42 Assistenzfunktionen in Wohnungen

Thema des Monats: Technikunterstütztes, selbstbestimmtes Wohnen im Alter

44 Wohnen für ein langes Leben

Thema des Monats: Wege zu mehr altersgerechten Umbauten und technisch gestützten Dienstleistungen

48 Wohnen für ein langes Leben

Thema des Monats: Generationengerechte Gebäude-Modernisierung

52 I-stay@home!

Thema des Monats: EU-Projekt zum Intelligenten Wohnen

54 Betreut Wohnen in der Genossenschaft

Thema des Monats: Genossenschaftliche Wohnformen für die älteren Mitglieder

58 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

► 72



Quelle: Wohn+Stadtbau

Compliance - Freispruch nach vielen Jahren

Trotz strenger Compliance-Regeln zeigt dieses Beispiel aus Münster, dass diese nicht vor strafrechtlicher Verfolgung schützen.

MARKT UND MANAGEMENT

60 Meldungen

64 EXPO REAL 2012

Nachlese zum Messeauftritt des BID

68 Marktgerechte Immobilienwertermittlung bei Wohnungsgenossenschaften

Transparenz und wirtschaftliche Handlungsfähigkeit verbessern

72 Compliance

Informationsfahrten des Aufsichtsrates rechte

76 Kooperationen und Netzwerke - eine erfolgsversprechende Option

Internationales Jahr der Genossenschaften

80 Die SEPA-Umstellung bei Wohnungsunternehmen

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

82 Der Countdown läuft

SEPA - Single Euro Payments Area

84 LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2012

Mieten bleiben in NRW stabil

88 Stellenmarkt

RECHT

93 Mietrecht,

94 WEG-Recht 95 Marklerrecht

LETZTE SEITE

96 Impressum



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Heute schon
an morgen
denken – unsere
Projekte passen sich
den Veränderungen
des Lebens an! «

Sie möchten weitere Informationen?!
Wir freuen uns auf Sie.

iwb Ingenieuresellschaft mbH

wowi@iwbl-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de



VERANSTALTUNGSHINWEIS: DIFU-DIALOGE

Armut und Segregation

Am **5. Dezember 2012** findet in Berlin im Rahmen der Difu-Dialoge zur Zukunft der Städte 2012/2013 die Veranstaltung "Armut und Segregation. Wohin steuern unsere Städte?" statt. Grundlage ist dabei eine aktuelle Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik in 19 deutschen Großstädten, die zeigt, dass die sozialräumliche Spaltung der Städte zunimmt. Anhand von Indikatoren wie der Kinderarmut lässt sich feststellen, dass Armut sich zunehmend in einzelnen Stadtteilen konzentriert. In der Veranstaltung werden zentrale Ergebnisse der Studie vorgestellt. Diskutiert werden soll u. a., wie man die soziale Spaltung der Stadt „misst“, ob Städte der räumlichen Konzentration sozialer Benachteiligung entgegenwirken können und welche Mittel und Instrumente dafür geeignet sind. Als Teil der Veranstaltung sind u. a. offene Vortrags- und Dialogreihen zu unterschiedlichen Themenschwerpunkten geplant, die sich aus einer Präsentation sowie einer offenen Gesprächsrunde zusammensetzen.



Weitere Informationen:
www.difu.de

Kooperation**Wohnen und Gewerbe am Eichplatz**

Die Jenawohnen GmbH und die OFB Projektentwicklung GmbH, ein Tochterunternehmen der Landesbank Hessen-Thüringen, werden im Wettbewerb um die Bebauung des Eichplatzes in der Innenstadt Jena kooperieren. Beide Unternehmen waren mit eigenen Entwürfen Teilnehmer der finalen Runde des bisherigen Investorenauswahlverfahrens um die Bebauung des Eichplatzes. Jenawohnen sieht ihre Aufgabe darin, innerstädtisch attraktive Wohnungen anzubieten, kleinteilige Handels- und Gewerbeflächen zu integrieren und mit einer ansprechenden Architektur den Jenaer Innenstadtbereich weiter aufzuwerten. Die OFB Projektentwicklung will nicht nur den klassischen städtischen Geschosswohnungsbau als Blockrand ermöglichen, sondern auch Stadthäuser und Maisonettwohnungen anbieten, sodass ein vielfältiger Wohnungsmix für verschiedene Altersgruppen, Lebens- und Familienformen entstehen kann. Ziel der Zusammenarbeit sei es, gemeinsam eine Verbindung aus innerstädtischem Leben und Wohnen mit hohem Mehrwert zu schaffen.



Der Eichplatz vom JenaTower aus gesehen.



Weitere Informationen:
www.eichplatz.jena.de



Quelle: Gewofag

Im Rahmen des ausgezeichneten Projekts der Gewofag in München sind u. a. vier Passivhäuser entstanden.

Auszeichnung**Stadt bauen. Stadt leben.**

Bei der Konferenz „Städtische Energien“ im Oktober 2012 in Berlin wurde der Nationale Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur 2012 „Stadt bauen. Stadt leben.“ verliehen. Preisträger sind u. a. Projekte der Gemeindeverwaltung Bischofsheim und des Quartiermanagements der NH ProjektStadt, der Gewofag Holding GmbH und der Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf. Bei dem Projekt „Altes Trafohaus“ in Bischofsheim entstand ein Quartierszentrum, um eine Belebung zu erreichen. Die Gewofag modernisierte in München eine nicht mehr zeitgemäße Siedlung: Der Umbau sowie der Neubau von u.a. vier Passivhäusern schufen Barrierefreiheit. Der Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf gelang es in dem Projekt „Energetische Quartierserneuerung in Düsseldorf“ durch die Entwicklung diverser Gebäudetypen auf soziale und demografische Veränderungen zu reagieren.



Weitere Informationen:
www.stadtbauenstadtleben.de

Studie**Studierende zu „Nachhaltiger Stadt der Zukunft“ befragt**

Anlässlich einer im Auftrag der Siemens AG vom Competence Center für Erneuerbare Energien und EnergieEffizienz (CC4E) der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg (HAW) durchgeführten Studie wurden 5.300 Studierende aus allen Bundesländern befragt, wie sie sich eine nachhaltige Stadt vorstellen und was sie bereit wären, dafür zu tun. Der Generation von morgen will ist eine nachhaltige Umwelt wichtiger als die Finanzkrise. Sie ist für den Atomausstieg und bereit, sich persönlich für die Energiewende einzusetzen. So lauten einige Kernaussagen der Untersuchung. Zudem gaben die Studierenden an, sich bezüglich einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Städte schlecht informiert zu fühlen. Im Anschluss an die Befragung soll im kommenden Jahr ein Netzwerk gegründet werden, dass die Studienergebnisse auswerten und regionale Nachhaltigkeitsprojekte definieren soll.



Weitere Informationen:
www.siemens.de



Quelle: BGL

Regenwasser „Verwenden statt ver- schwenden“

Der Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V. hat den Praxisratgeber „Verantwortungsvoller Umgang mit Regenwasser - Verwenden statt verschwenden“ veröffentlicht. Die Fachbroschüre stellt verschiedene Methoden der Regenwas-

serversickerung, durchlässige Flächenbefestigungen, wassersparende Maßnahmen und rechtliche Aspekte eines dezentralen Regenwasser-managements vor. Ferner enthält sie Anregungen aus der Praxis für Grundstücksbesitzer, Architekten, Ingenieure, Stadtplaner, Bauherren und kommunale Entscheidungsträger. Ferner stellen Landschaftsarchitekten verschiedene Möglichkeiten zur naturnahen Regenwassernutzung vor, wie z.B. Dachbegrünung. Vor dem Hintergrund der Erhebung von getrennten Gebühren für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser können diese Maßnahmen deutliche Kosten einsparen.

 Weitere Informationen und Bestellung:
www.galabau.de

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel

Anhand des aktuellen ExWoSt-Forschungsprojekt „Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel“ soll im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung untersucht werden, wie sich städtebauliche Nachverdichtung in Zeiten des Klimawandels auf das bestehende Stadtklima auswirkt. Dabei sollen klimaentlastende Verdichtungspotenziale bestehender Stadtstrukturen und klimarelevante Grün- und Freiraumerfordernisse identifiziert werden. Ziel ist es, aus den gesammelten Ergebnissen Handlungsempfehlungen für die kommunale Stadtplanung und die Städtebaupraxis abzuleiten. Dafür werden derzeit Praxisprojekte städtebaulicher Nachverdichtung aus unterschiedlichen Stadtquartiertypen recherchiert und untersucht. Architekten, Kommunen, Verbände sowie Vereine der Bau- und Wohnungswirtschaft, Ingenieure, Handwerker und Bauherren, die bereits bei Projekten der städtebaulichen Nachverdichtung beteiligt waren bzw. hierfür Praxisbeispiele kennen, werden gebeten diese in Form eines kurzen Hinweises (Name, Ort, Ansprechpartner) formlos schriftlich oder per E-Mail bis zum 18. Januar 2013 an das Büro Post Welters, info@post-welters.de zu Händen von Herrn Wahler weiterzuleiten. Beispiele und Informationen zu innerstädtischer Nachverdichtung bietet das Thema des Monats der DW 11/2012.

 Weitere Informationen:
www.exwost.de



Opa ist der Beste – beim Vorlesen...

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

Unsere Leistungen finden Sie im Internet auf der Seite www.innotec-gruppe.de oder Sie rufen uns einfach an unter 0800-4 666 832.

!nnotec
abfall-management

Quartiersentwicklung

Kräutergarten als Imagefaktor und Aktivierungsprojekt



Quelle: Gewoba

Der Kräutergarten in Bremen-Lüssum nimmt Gestalt an.

Bei einer Schulprojektwoche in Lüssum hat die Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen zusammen mit der freien Waldorfschule Bremen-Nord einen öffentlichen Kräutergarten im nördlichsten Quartier Bremens angelegt. Gewoba-Geschäftsbereichsleiter Hans-Hermann Schrader erklärt: „Ein Kräutergarten im Wohngebiet ist ein ökologischer Hingucker mit echtem Nutzwert.“ Bereits in der Vahr und auch in Osterholz hat das Unternehmen einen öffentlich zugänglichen Apothekergarten beziehungsweise Kräuterspiralen-Hochbeete eingerichtet. Teil des Konzeptes ist auch die Beteiligung der Anwohner an der Pflege der Pflanzen.

Weitere Informationen:
www.gewoba.de

IBA-Projekte in Hamburg Wilhelmsburg

Weltquartier wächst, Quartiersplatz fertiggestellt

Ende Oktober 2012 feierte die SAGA GWG Richtfest für 62 öffentlich geförderte Wohnungen im Weltquartier im Wilhelmsburger Reiherstiegviertel. Die Wohnungen in den drei Passivhausgebäuden sollen über eine Größe von 45 bis 88 m² mit einer Einteilung von zwei bis vier Zimmern verfügen. Insgesamt entstehen im Weltquartier 265 öffentlich geförderte Wohnungen im Passivhausstandard. In Wilhelmsburger Bahnhofsviertel wurde im selben Monat auch eine neue Geschäftsstelle der SAGA GWG eingeweiht. Die reine Bauzeit betrug dabei vier Monate, die Gesamtkosten ca. 900.000 €. Der zentral gelegene und jüngst ebenfalls erneuerte Berta-Kröger-Platz erfährt durch die neue Geschäftsstelle „eine verdiente Aufwertung, die mit Blick auf die IBA 2013 auch einen großen Mehrwert für Wilhelmsburg Mitte bedeutet“, so SAGA-GWG-Vorstand Willi Hoppenstedt.



Quelle: Architekten Kriener und Lang

In der Veringstraße werden nun 62 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen.

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Revitalisierung

Erster Entwurf für das Quartier Lübecker Straße



Quelle: Hähmig Gemmeke

Das Siegermodell zeigt, wie eine Neubebauung des Quartiers in Stuttgart aussehen könnte.

Die Gestaltung der zum Zwecks der Revitalisierung des Stuttgarter Stadtteils Hallschlag vorgesehene Neubebauung steht nun fest. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) hatte fünf Architektenbüros eingeladen, Konzepte einzureichen. Zum derzeitigen Stand der Planungen geht das Unternehmen von einer Investitionssumme von ca. 25 Mio.€ aus. Es werden zirka 150 Wohnungen entstehen, 20% davon öffentlich gefördert. Ebenso sind seniorengerechte, barrierearme Wohnungen vorgesehen. Der Abriss bestehender, mittlerweile unzeitgemäßer Gebäude ist 2015 geplant. Da im Hallschlag immer wieder Reste römischer Siedlungen gefunden werden, steht das Gelände ein Jahr lang archäologischen Forschungen zur Verfügung. Die anschließende Bauzeit beträgt rund 22 Monate.

Weitere Informationen:
www.swsg.de

Städtische Energien

Chancen und Herausforderungen der Stadtentwicklung

Mitte Oktober 2012 fand in Berlin die internationale Konferenz „Städtische Energien“ statt. Sie wurde gemeinsam mit den Partnern der Nationalen Stadtentwicklungspolitik, den Ländern, dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund veranstaltet. Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer erklärte im Rahmen der Veranstaltung: „Den Kommunen kommt bei der Umsetzung der Energiewende eine besondere Verantwortung zu: der schonende Umgang mit der knappen Ressource

Energie und der Aufbau einer nachhaltigen Energiearchitektur in unseren Städten und Regionen.“ Anlass für die Konferenz war ein Rückblick auf fünf Jahre Leipzig-Charta zur europäischen Stadt, die 2007 unter deutscher



Quelle: BMVBS

Blick in den Saal.

EU-Ratspräsidentschaft angenommen wurde. Ergebnis der Konferenz ist das Memorandum „Städtische Energien – Zukunftsaufgaben der Städte“, das künftige Herausforderungen benennt und einen Appell zur gemeinsamen Umsetzung integrierter Stadtentwicklung enthält.

Weitere Informationen:
www.bmvbs.de/staedtischeEnergien

„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
WE MANAGE IT FOR YOU

www.aareon.com



Quelle: GWG Keutlingen

Die Gartenstadt Orschel-Hagen in den 1960er Jahren: ein Beispiel für den damaligen Städtebau mit Hochhäusern, Zeilenbauten, Reihenhäusern und Bungalows

Neuer Wohnraum für neue Bewohner

Erweiterung der Großsiedlung „Gartenstadt Orschel-Hagen“

Am Fuße der Schwäbischen Alb besteht ein erheblicher Wohnungsbedarf. Reutlingen und die gesamte Region boomen. Die GWG Reutlingen mbH erweitert daher eine Großsiedlung der 1960er Jahre. Sie schafft dabei aber nicht nur zusätzlich neue Wohngebäude, sondern entwickelt das städtebauliche Konzept der Gartenstadt behutsam weiter. Insgesamt entstehen bis ca. 2017 gut 250 neue Wohneinheiten in „Orschel-Hagen Süd“.



Karl-Heinz Walter
Vorsitzender
der Geschäftsführung
GWG - Wohnungsgesellschaft
Reutlingen mbH

Reutlingen zählte in der Nachkriegszeit zu den besonders schnell wachsenden Städten in Baden-Württemberg. Wie fast überall fehlte für die neuen Einwohner geeigneter Wohnraum. So entstanden zwischen 1949 und 1967 rund 7.000 neue Wohnungen. Dies genügte jedoch bei Weitem nicht zur Deckung des längerfristigen Bedarfs. Ende der 1950er Jahre wurde deutlich, dass die innerörtlichen Baulandreserven erschöpft waren, ohne dass dem unverändert vorherrschenden Wohnungsmangel abgeholfen gewesen wäre.

Die Gartenstadt Orschel-Hagen entsteht

In Zusammenarbeit mit der Stadt Reutlingen entwickelte die GWG Reutlingen mbH, das kommunale Wohnungsunternehmen, im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes auf 96 ha Brach- und Weideland ein neues Siedlungsgebiet - auf der „grünen Wiese“, 3 km vom Stadtzentrum entfernt.

Als Gewinner aus dem eigens dafür ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb ging Prof. Max Guthier von der Technischen Universität Darmstadt hervor. In sieben Bauabschnitten - der erste davon im Rahmen des Demonstrativprogrammes des Bundesministeriums für Wohnungsbau (einer Art Vorläufer der späteren ExWoSt-Vorhaben) - entstand nach Professor Guthiers Entwurf ab 1960 innerhalb eines Realisierungszeitraumes von 10 Jahren die Gartenstadt Orschel-Hagen. 3.000 Wohneinheiten als Mietwohnungen, Reiheneigen-

heime, Einfamilienhäuser bieten Wohnraum für annähernd 10.000 Einwohner. Auch Hochhäuser wurden entsprechend den damaligen städtebaulichen Vorstellungen errichtet. Auch die ersten seniorengerechten Wohnungen kamen auf den Markt. Den Aspekten experimentellen und innovativen Städte- und Wohnungsbaus wurde ein hoher Stellenwert beigemessen.

Infrastrukturelle Besonderheiten sind ein zentrales Fernheizwerk, das den gesamten Stadtteil mit Wärme und Warmwasser versorgt, getrennte Wege- und Straßennetze für Fußgänger- und Fahrverkehr, eine zentrale Antennenanlage für Rundfunk- und Fernsehempfang sowie ein Dienstleistungszentrum mit Läden, Praxen und weiteren Einrichtungen der täglichen Daseinsvorsorge im Kernquartier des Siedlungsgebiets, dem „Dresdner Platz“.

Organische Stadtbaukunst

Mit ihrem schmetterlingsförmigen Grundriss bildet die Gartenstadt Orschel-Hagen eine grüne Mitte aus, um die sich die Versorgungseinrichtungen und das Ladenzentrum am Dresdner Platz gruppieren. Von dort breiten sich die durchgrüneten Wohngebiete nach Westen und Osten aus. Die nach den Prinzipien der gegliederten, aufgelockerten und durchgrüneten Stadt angelegte Siedlung mit ihrer ruhigen Parklandschaft ist der Gegenentwurf zur hoch verdichteten durchmischten Stadt des 19. Jahrhunderts. Als Faktor urbaner Qualität stand nicht die städtebauliche Dichte im Vordergrund. Ruhe, Grün, Großzügigkeit und geschützte Privatsphäre waren die tragenden Elemente.

Dieser Siedlungstyp ist heute in Verbindung mit einer wohntechnischen und energetischen ►



Die Siedlung heute - rund 60 Jahren nach Ihrer Entstehung: Der hohe Freiflächenanteil, die parkähnlichen Grünanlagen und die teilweise großen Bäume verleihen ihr eine besondere Qualität.

Quelle: www.ralph-koch-photos.com



Die Großsiedlung vor den Toren der Kernstadt galt in den 1960er Jahren als schick. Heute bietet die gegliederte und aufgelockerte Bauweise der Siedlung noch hohe Wohnqualität und das Potenzial für eine Nachverdichtung und Ergänzung.

Quelle: GWG Reutlingen

Modernisierung durchaus zukunftsfähig, da er für Familien mit Kindern ebenso geeignet ist wie für ältere Menschen - vor allem, wenn es gelingt, die Chancen für eine Aufwertung des Versorgungsbereichs und einer bedarfsgerechten Abrundung des Wohnungsangebots zu nutzen.

50 Jahre danach...

Von den typischen Problemen der Siedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren ist auch Orschel-Hagen nicht völlig verschont geblieben.

Wie in allen neuen Wohngebieten der damaligen Zeit sind in die Neubauwohnungen zunächst junge Familien mit Kindern eingezogen. Aus den ursprünglich geplanten 8.000 waren gegen Ende der Ausbauphase im Jahr 1970 bereits 9.400 Einwohner geworden. Heute leben hier rund 6.600 Menschen, denen wesentlich mehr Wohnfläche zur Verfügung steht als in den Gründerjahren der Siedlung. Parallel dazu hat sich die Altersstruktur verändert: Aus den Eltern wurden Großeltern, die Kinder sind längst weggezogen. Somit leben in der Gartenstadt heute weit mehr über 65-Jährige als im Reutlinger Durchschnitt. Nun steht ein Generationswechsel an.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen bzw. Wohnraum in Reutlingen strebt die Stadt Reutlingen an, in „Orschel-Hagen Süd“ ein neues Wohngebiet auszuweisen, das der oberzentralen Funktion der Stadt gerecht wird. Die



Modernes Wohnen -damals in der Gartenstadt...

Quelle: GWG Reutlingen

Aufgabe des Entwicklungs- und Erschließungsträgers hat die Stadt auf die GWG übertragen. Diese hat zur Ideenfindung den städtebaulichen Wettbewerb „Süderweiterung Orschel-Hagen“ ausgelobt und durchgeführt.

Tragfähiges Konzept für die Zukunft

Gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel ist es grundlegend für Orschel-Hagen Süd, ein in die Zukunft weisendes Baugebiet zu schaffen.

Im Zusammenhang mit der Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach familiengerechtem, preisgünstigem und generationenübergreifendem Wohnen sind die Belange Klimaschutz, Einsatz erneuerbarer Energien, Wärmedämmung von Gebäuden (z. B. Passivhausstandard), solares Bauen und die Minimierung der Flächeninanspruchnahme umzusetzen.

Da für den Auslöser die Entwicklung des Bedarfs an unterschiedlichen Wohnformen und Eigentumsstrukturen nur schwer voraussehbar ist, wird hier eine Mischung unterschiedlicher Bautypologien erwartet und eine modulare Vorgehensweise angestrebt. Der Wohnungsbestand soll zu einem dauerhaft nachgefragten und wirtschaftlich tragfähigen Marktsegment entwickelt werden, indem neben großzügigen und zeitgemäß ausgestatteten Mietwohnungen (Geschosswohnungsbau) auch selbstgenutztes Wohneigentum (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) für junge Schwellenhaushalte angeboten wird.

Sowohl die bereits lange hier lebenden Menschen wie auch neue Nachfrager sind die Zielgruppen. Sie sollen in Identität stiftenden Nachbarschaften attraktive Wohnbedingungen und eine besondere Wohnatmosphäre vorfinden können. Vor allem die Chance der Siedlung für familiengerechtes und generationenübergreifendes Wohnen im Grünen soll offensiv vermarktet werden. ▶



Die Trabantenstädte der 1960er Jahre verfügten natürlich über die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen - von der Kirche, über Schulen und Kindergärten bis hin zu Läden für den täglichen Bedarf.

Quelle: www.ralph-koch-photos.com

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Wohnungsgesellschaft

Kreisiedlungsgesellschaft

Baugenossenschaft

Wohnbaugenossenschaft

Siedlungsverein

Wohnbauverein

Spar- und Bauverein

Siedlungsgesellschaft

www.q-gmbh.com

Chancen nutzen:

Das Management der Passiva zählt zu den strategischen Erfolgsfaktoren jedes Wohnungsunternehmens. Ein optimiertes Darlehens- und Sicherheitenportfolio sowie nachhaltige Hausbankbeziehungen sind dabei von zentraler Bedeutung. Wir haben die passenden Dienstleistungs- und Kreditprodukte, zahlreiche Referenzen und ein Geschäftsmodell, in dem die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft fest verankert ist.

Interessiert? Ich bin für Sie da:

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

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



Quelle: GWG Reutlingen



Quelle: www.ralph-koch-photos.com

Die Qualitäten der 1960er Jahre sind auch heute noch vorhanden: großzügige Frei- und Grünflächen.

Pflege und Weiterentwicklung der Reutlinger Baukultur

Ziel ist es außerdem, die mit dem ursprünglichen Entwurf von Max Guthert verbundene Idee – von den Bautypologien bis zur Freiraumqualität – als architektonische und städtebauliche Bereicherung der Reutlinger Baukultur zu pflegen und behutsam weiterzuentwickeln. Im Weiterbau der Gartenstadt soll die geschichtliche Entwicklung der Stadt und ihrer prägenden Ensembles präsent bleiben. Orschel-Hagen spiegelt die Baukultur der Nachkriegszeit in der Stadt Reutlingen wider. Daran muss sich die Planung für die Arrondierung des Siedlungsgebiets messen lassen. „Denn ohne Planungskultur wird es langfristig auch keine Baukultur im Lande geben“ – so der Präsident des DAI Prof. Christian Baumgart in einem unlängst veröffentlichten Statement.

Insbesondere die aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen drei ersten Siegerentwürfe (1. Preis: Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen, Esslingen, 2. Preis: ARGE Heller-Luipold, Plochingen, 3. Preis: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf, Stuttgart) haben die Wettbewerbsaufgabe dahingehend interpretiert, neben den harten Fakten der Aufgabenstellung den „großen Wurf“ Max Gutherts aus dem vergangenen Jahrhundert weiterzudenken. Dabei wurden die Anforderungen einer modernen Stadtgesellschaft, die Individualität neben einer

guten Nachbarschaft, die stadtverträglichen Mobilität als gleichwertiges Element neben der Aufenthaltqualität im öffentlichen Raum konsequent und qualitativ herausgearbeitet.

Bedarfsgerechte

Wohnungsmarkterweiterung

Auf der Grundlage der heutigen Markterkenntnisse und den Möglichkeiten des Wettbewerbsergebnisses wird derzeit vom je hälftigen Bau von Miet- und Eigentumswohnungen ausgegangen. Letztendlich wird die Wohnraumsituation und Nachfrage in der Realisierungsphase die tatsächliche Anzahl bestimmen. Ähnlich wie an vielen anderen Orten spiegeln sich auch am Reutlinger Wohnungsmarkt die infolge des demografischen Wandels reduzierten Haushaltsgrößen wider, sodass zurzeit eine deutlich gesteigerte Nachfrage nach 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen festzustellen ist. Für die kommunale GWG ist jedoch ebenfalls ein klarer Bedarf an familiengerechten Wohnformen erkennbar. Nach heutigen Planungen sollen daher etwa 40% aller entstehenden Wohneinheiten 4- bis 5-Zimmerwohnungen sowie Reihen- und Doppelhäuser werden und den Bedarf dieser Zielgruppe abdecken.

Im Jahr 2013 sollen die Erschließungsarbeiten beginnen. Die GWG ist – dank ihrer strategischen Grunderwerbspolitik der Vergangenheit – Eigentümerin sämtlicher Grundstücke im Plangebiet.

Sie tritt als alleiniger Entwicklungs-, Erschließungs- und Bauträger auf und hat mit der Stadt Reutlingen (Träger der Planungshoheit) hierzu einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Stabilisierend auf den Wohnungsbestand, auf Bewohnerschaft und das sozial Gefüge sowie auf die Infrastruktur der Gartenstadt Orschel-Hagen haben sich bereits in der Vergangenheit zahlreiche Maßnahmen der Bestandsertüchtigung, der Nachverdichtung an hierfür geeigneten Randgrundstücken sowie ergänzender Investitionen in Infrastruktureinrichtungen ausgewirkt – z. B. die Errichtung eines Pflegeheims in Verbindung mit barrierefreiem Wohnen. Bei den im Zuge der Erweiterung zu errichtenden Infrastruktureinrichtungen nimmt die Kinderbetreuung eine zentrale Rolle ein, ist doch im Bestandsgebiet ein Bedarf an entsprechenden Angeboten schon heute gegeben. Ansonsten soll der aus dem Ursprungskonzept „Gartenstadt Orschel-Hagen“ entwickelte, zentral gelegene „Dresdner Platz“ infrastrukturell gestärkt und auch für die Bedarfe aus dem Erweiterungsgebiet ertüchtigt werden.

Mit der Realisierung des Konzepts für die Süderweiterung Orschel-Hagen um rund 250 Wohneinheiten erfährt das Siedlungsgebiet bis zum Ende des Realisierungszeitraums im Jahr 2017/2018 eine städtebauliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung – ganz im Sinne der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. ■



Quelle: www.ralph-koch-photos.com

Seit ihrer Entstehungszeit hat sich in der Gartenstadt Orschel-Hagen einiges verändert. So entstanden z. B. in den 1960er Jahren ergänzende Neubauten, wie eine Seniorenwohnanlage, zusätzlicher Geschosswohnungsbau oder Einfamilienhäuser.

Die goldrichtige Entscheidung: Heizungsmodernisierung.



Zukunftssichere Heizsysteme
für fast jede Anforderung:
Von Gas-Geräten über Wärme-
pumpen, Biomasse-Anlagen
und solaren Großanlagen für
bis zu 200 Wohneinheiten.



Die richtige Mischung aus Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Betriebssicherheit macht ihre Heizungsmodernisierung zu einer Erfolgsgeschichte! Mit Junkers Wärmelösungen erfüllen Sie alle gesetzlichen Vorgaben, machen Ihre Objekte zukunftssicher, reduzieren die Betriebskosten und vermeiden Leerstände.

Infos unter: **www.junkers.com oder Telefon: 01803/337 333***

Wärme fürs Leben

 **JUNKERS**
Bosch Gruppe

*Festnetzpreis 0,09 €/min, höchstens 0,42 €/min aus Mobilfunknetzen



Quelle: Ramona Murgalla

Der WBG-Aufsichtsratsvorsitzende, Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly, bei seinem Grußwort.

Nürnberg Richtfest für das Projekt KUB23

Die WBG Nürnberg GmbH feiert in Nürnberg Richtfest für das Projekt KUB23 in so genannten Frankenquadrat. In den Gebäuden sollen 23 unterschiedlich geschnittene Eigentumswohnungen entstehen. Die Wohnungen von 85 m² bis 183 m² verteilen sich auf vier Etagen und verfügen teilweise über große Balkone, zum Teil über Eck, Loggien, Dachterrassen oder Gartenanteile im Erdgeschoss. Einige Wohneinheiten sind über Galerien erschlossen und verfügen über barrierearme Zugänge. Ein Aufzug geht von der Tiefgarage bis zur Etagenwohnung und zum Penthouse. Insgesamt werden vier Stadthäuser, drei Maisonnetten, zwei Penthouse-Wohnungen sowie vierzehn 3- und 4-Zimmer-Wohnungen errichtet.

Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de

Wohnungsbau auf ehemaligem Bahngelände Frankfurter Projekt Helenenhöfe erhält weitere 5,87 Mio. €

Das Land Hessen fördert den Bau von weiteren 111 Sozialmietwohnungen im Europaviertel-Wohnquartier Helenenhöfe in Frankfurt am Main. Dafür wurde ein Förderbescheid in Höhe von 5,87 Mio. € an die Sahle Wohnen GmbH und Co. KG ausgegeben. Mit den zur Verfügung gestellten Mitteln entstehen 109 Zwei-Zimmerwohnungen mit einer Größe von 43,72 m² bis 66,17 m² sowie zwei Drei-Zimmerwohnungen mit einer Größe von je 64,72 m². Die Gesamtwohnfläche wird 5.914,96 m² betragen. Die Anfangshöchstmiete ist auf 5,50 €/m² Wohnfläche monatlich festgelegt. Bei der Maßnahme handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt. Bereits Anfang 2012 wurden für 257 Wohnungen rund 21,5 Mio. € bewilligt. Auf dem Gelände eines ehemaligen Rangier- und Güterbahnhofs entsteht ein neuer Stadtteil mit einem Mix aus Miet- und Eigentumsobjekten.



Quelle: Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH

Ausschnitt der Objektansicht der Helenenhöfe in Frankfurt am Main.

Weitere Informationen:
www.wirtschaft.hessen.de

Gütesiegel Sicher Wohnen im Frankfurter Riederwald



Quelle: Volks-Bau und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Neubau der Wohnungsbau-genossenschaft Volks-Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG (VBS) in der Rümelinstraße 16 im Frankfurter Stadtteil Riederwald wurde mit dem Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ ausgezeichnet. Das Siegel wird vom Hessischen Innenministerium und dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest) verliehen. Auf diesem Wege werden Präventionsbemühungen gewürdigt, durch Quartiersgestaltung, baulich-technische Sicherungsmaßnahmen und geschicktes Sozialmanagement Kriminalität zu verhindern und die Wohnsicherheit zu steigern. Mehr zum Thema Sicherheit finden Sie in der DW 2/2012.

Weitere Informationen:
www.vbs-frankfurt.de

BUCHTIPP

Barrierefreies Bauen

Wie der Aspekt der Barrierefreiheit schon frühzeitig und sinnvoll in die Planung einbezogen werden kann und wie damit zeitgemäße Lebensräume für Menschen geschaffen werden können, verdeutlichen 25 in Europa



realisierte Projektbeispiele. Expertenessays sowie der vollständige Abdruck der neuen DIN 18040-1 und Illustrationen ergänzen das Handbuch. Ebenso ist ein Abgleich mit der bisherigen DIN 18024-2 Teil des Werkes. Eine Unterteilung nach öffentlichen Räumen, Altenpflegeheimen, Einfamilienhäusern und öffentlichen Bauten erleichtern auch die Nutzung als Nachschlagewerk.

Philipp Meuser. Barrierefreies Bauen. Handbuch und Planungshilfe. Dom Publishers. 2012. 408 S. 78,00 €. ISBN 978-3-86922-169-4

Buchbestellung unter:
www.immo-medienwelt.de

Fassadenkunst

No stars but stripes in Berlin-Lankwitz

Zusätzlich zu ihren Sanierungsmaßnahmen an einem Gebäude aus den 1960er Jahren in Berlin-Lankwitz hat sich die GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG entschieden, die 150 m² große Fassadenfläche des Wohnungsbauwerkes von der Berliner Künstlerin Sandra Lange gestalten zu lassen. Anfang Oktober 2012 wurde das Werk an die Wohnungsgenossenschaft und die Öffentlichkeit übergeben. Neben dem optischen Effekt bieten die Acrylfarben auch Schutz vor Algen, die sich häufig an der Westfassade bildeten. Zudem wurde bei der Farbzusammenstellung darauf geachtet, dass es beim Wechsel von hellen und dunklen Flächen nicht zu Spannungen oder Rissen durch Aufheizen kommt.



Weitere Informationen:
www.gewosued.de



Quelle: Urban PR

In der Bruchwitzstraße in Berlin-Lankwitz kann das Kunstwerk bewundert werden.



Alles bestens geregelt!

Erleben Sie ein ganz neues Raumklima und sparen Sie ab sofort bis zu 12 % Energiekosten mit unserem Dynamischen Energie Management DEM. Völlig unkompliziert und mit minimalem Aufwand für Neubau und zur Nachrüstung bestehender Fußbodenheizungen per Uponor Funk-Einzelraumregelung.

- Kein manueller Abgleich erforderlich
- Bis zu 25 % schnellere Regelbarkeit

Informieren Sie sich jetzt:
www.uponor.de

Uponor GmbH
Industriestraße 56
97437 Haßfurt
T +49 (0)9521 690-0
F +49 (0)9521 690-105

Spart bis zu
12%
Heizkosten

Uponor
simply more



Quelle: GGG

Diese Gebäude in der Chemnitzer Karl-Liebknecht-Straße sollen 2013 saniert werden.

Investitionsprogramm der GGG Chemnitz 29,6 Mio. € für 2013

Das Chemnitzer Wohnungsunternehmen GGG hat für das Jahr 2013 ein Investitionsprogramm mit einem Volumen von 29,6 Mio. € beschlossen. Damit ist u. a. die Finanzierung von Sanierungen in den Chemnitzer Stadtteilen Yorckgebiet und Brühl geplant. Im Yorckgebiet soll im Jahr 2013 die Sanierung und Modernisierung der fünfgeschossigen Wohnhäuser Fürstenstraße 144a und 144b ausgeführt werden, im Fokus steht unter Berücksichtigung der Altersstruktur der Mieter vor allem die Schaffung von barrierearmem Wohnraum. Ferner sind eine Erneuerung der Haustechnik und Fenster sowie eine Wärmedämmung der Fassade geplant. Auf dem Brühl will die GGG ihre Sanierungsarbeiten aus den Jahren 2011 und 2012 im kommenden Jahr in der Unteren Aktienstraße und der Karl-Liebknecht-Straße fortsetzen. Entstehen sollen diverse Wohnungstypen für Singles, Paare oder auch für Familien sowie einzeln anmietbare Zimmer für Studenten und Azubis mit verschiedenen Inklusivleistungen. Neu sind spezielle behindertenfreundliche Wohnungsangebote.



Weitere Informationen:
www.ggg.de



Quelle: GWG München

Die Gebäude in der Maikäfersiedlung entsprechen nach der Sanierung dem Standard Effizienzhaus 70.

Maikäfersiedlung 141 GWG-Wohnungen fertiggestellt

Im Münchner Stadtteil Berg am Laim hat die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH die Aufwertungsarbeiten ihres alten Wohnungsbestandes in der Maikäfersiedlung beendet. Mit der Fertigstellung von vier Sanierungsabschnitten entstanden 141 geförderte und frei finanzierte Wohnungen sowie 62 Tiefgaragenstellplätze. Die Bandbreite der Wohnungstypen reicht von der Single-Wohnung bis hin zur 4-Zimmer-Familienwohnung. Alle Wohnungen sind altengerecht gestaltet und über Aufzüge zu erreichen. Die Anordnung von Terrassen, Balkonen, privaten Gärten und öffentlichen Freiräumen bietet Rückzugsbereiche, aber auch die Möglichkeit zum nachbarschaftlichen Austausch. Die Nutzung von Sonnenenergie durch Kollektoren auf dem Flachdach ermöglicht Einsparungen in der Wärmezulieferung. Bestandteil der Siedlung ist außerdem eine Kinderkrippe für 36 Kinder sowie eine Gemeinschaftswohnung für die Arbeit eines Frauentherapiecenters. Die Bauzeit erstreckte sich von November 2010 bis November 2012.



Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de



Quelle: DWG

Eine Auswahlkommission des Landes NRW hat dem Projekt den Status der „Klimaschutzsiedlung“ verliehen.

Mörsenbroicher Carrée Mehrfamilienhaus in Passivhausbauweise

Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG hat im September 2012 mit dem Bau des Projekt „Mörsenbroicher Carrée“ in Düsseldorf-Mörsenbroich begonnen. Dort sollen 58 Wohnungen im Passivhausstandard entstehen. Nach Angaben des Unternehmens handelt es sich um das größte Passivhaus in Düsseldorf. U.a. eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, eine Erdwärmepumpe und eine Solaranlage sorgen für einen geringen Heizenergieverbrauch. Im Rahmen des Projekts werden auch Seniorenwohnungen mit einem Gemeinschaftsraum sowie moderne Maisonette- und Galeriewohnungen. Die Wohnungen weisen zwei bis vier Zimmer auf. Die Bauzeit wird ca. 20 Monate betragen. Eine Auswahlkommission des Landes NRW hat dem Projekt den Status „Klimaschutzsiedlung“ verliehen.



Weitere Informationen:
www.dwg-online.de

Zukunft Wohnen 2012

Architekturpreis für „Neue Burg“

Die Wolfsburger Siedlung „Neue Burg“ der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH wurde mit dem von der deutschen Zement- und Betonindustrie und dem Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure ausgelobten Preis Zukunft Wohnen 2012 ausgezeichnet. Das Projekt verdiente besondere Würdigung, da Bauherr und Architekt die vielschichtigen Probleme einer Großsiedlung der 1960er Jahre souverän gelöst und für die Zukunft tragfähige Lösungen konsequent umgesetzt hätten, so die Jurybegründung. Mehr zu dem Projekt „Neue Burg“ lesen Sie in der DW 9/2012.



Quelle: BetonBild

Die Siedlung „Neue Burg“ erhielt den Preis in der Kategorie „Wohnen im Bestand“.



Weitere Informationen:
www.architekturpreis-zukunft-wohnen.de

Nachhaltigkeit

Auszeichnung „Zeitzeiche(n)“

Im Rahmen des Netzwerk21-Kongresses wurde die Gesobau AG mit dem „Deutschen Lokalen Nachhaltigkeitspreis Zeitzeiche(n)“ in der Kategorie Unternehmen ausgezeichnet. Beworben hatte sich das Berliner Wohnungsunternehmen mit der Modernisierung von 13.000 Wohnungen im Märkischen Viertel, die wärmietenneutral durchgeführt wird, um zusätzliche Belastungen der Mieter zu vermeiden. Der Preis wird in den Kategorien Initiativen, Unternehmen, Kommunen, Jugend und Internationale Partnerschaften verliehen.



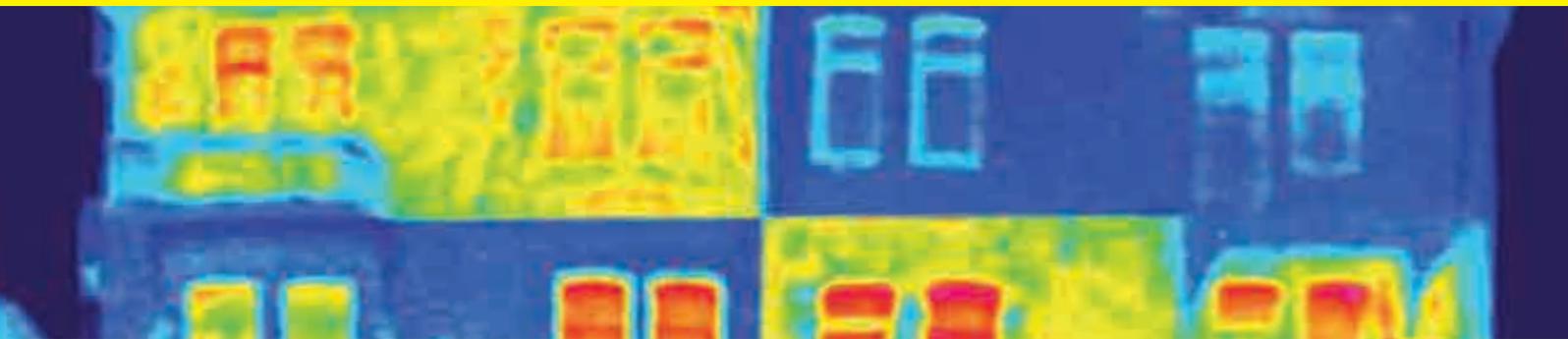
Quelle: Thomas Heymann

In Erfurt erhielt die Gesobau AG den Nachhaltigkeitspreis Zeitzeiche(n).



Weitere Informationen:
www.gesobau.de

Raum für Raum Energetisch modernisieren weber.therm Innendämmsysteme



Innendämmung – die flexible Sanierungslösung für jeden Anspruch



sg-weber.de/innendaemmung



NEUES DESWOS-HILFSPROJEKT: HÄUSERBAU FÜR FAMILIEN IN NICARAGUA

Auszug aus der Wellblechhütte

Verlässt man die Kleinstadt Jinotepe, Nicaragua, auf der unbefestigten Straße in Richtung Südwesten, kommt man unmittelbar an der städtischen Müllkippe vorbei, auf der Erwachsene und Kinder nach brauchbaren Dingen oder Nahrung suchen. Die Menschen sind umringt von großen schwarzen Vögeln, Aasfressern, die hier nach Nahrung stöbern. Kurz darauf biegt man in einen langen Hohlweg ein, an dem sich die beiden Ortschaften Roman Esteban und La Pita als Straßendorf hintereinanderreihen. Hier leben weitgehend mittellose Familien unter ärmlichen Bedingungen.

Die Einkünfte und Ernte der Kleinbauern und Tagelöhner reichen oft nicht einmal zur Ernährung der Familie. Heftige Stürme und Starkregen richten in dieser Region immer wieder verheerende Schäden an. Ihre Hütten, ein undichtes Flickwerk aus Holz und Wellblech, bieten keinen Schutz gegen die Naturgewalten. Die Bedingungen in diesen Behausungen mit feuchten Lehmböden, Ungeziefer und Schimmel und ohne Toiletten sind vor allem in der Regenzeit unhygienisch und eine große Gefahr für die Gesundheit.

Sicherer Wohnraum schützt Leben

80 Großfamilien will die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. in den Vororten Jinotepes beim Bau neuer Häuser unterstützen. Sie benötigen dringend sturmsichere und erdbebenresistente Häuser, hygienische Toiletten, Waschmöglichkeiten und sauberes Trinkwasser.

Ihr Partner vor Ort, die erfahrene Fachorganisation SofoNic, hat technische Lösungen für die erdbebengefährdete Region entwickelt. Bewehrte Wandfertigteile und Mikrobeton-Dachziegel geben den Häusern besondere Stabilität. Ein Brennholz sparender Herd mit Rauchabzug und saubere Wasserkrüge zur Filterung und Aufbewahrung des Trinkwassers verbessern die Lebensqualität der Menschen deutlich.

Selbsthilfe: die Familien packen beim Bau mit an

Jede Familie stellt einen Helfer für die Bauarbeiten. Dies spart Kosten und die Arbeit am eigenen Haus vermittelt den Menschen, wie sie ihr Zuhause instand halten und kleinere Reparaturen selbst vornehmen können.

Die Bauteile werden mit Fachkräften aus den umliegenden Dörfern produziert. So schafft die DESWOS Arbeitsplätze, zudem bleiben die Löhne in der Region. Die Familien zahlen, ihren Möglichkeiten angepasst, einen Teil der Kosten für das Baumaterial zurück. Das Geld fließt in einen Fonds, aus dem weitere Häuser für notleidende Familien finanziert werden können. „Ich war im August 2012 in Jinotepe und bin sehr beeindruckt vom großen Einsatz der Familien auf der Baustelle und der Qualität der ersten neuen Wohnhäuser“, erklärt der Architekt Winfried Clever, DESWOS-Projektbetreuer Afrika und Lateinamerika.

Spendenaufruf

Wenn auch Sie den Familien helfen möchten, sich selbst zu helfen – folgende Spendenanteile werden für das Hilfsprojekt in Nicaragua benötigt:

- Baumaterial für ein Haus mit 37,6 m² Wohnfläche einschließlich Waschhaus: 1.300,- €,
- Installation einer Kochstelle mit Rauchabzug: 25,- €,
- Workshop zu Gesundheit, Umwelt, Hygiene & Alphabetisierung: 140,- €.



Spendenkonto

DESWOS

Sparkasse KölnBonn

Konto 660 22 21

BLZ 370 501 98

Stichwort: DW, Jinotepe, Nicaragua



Quelle: DESWOS



Fachkräfte aus den umliegenden Dörfern bauen die Familienhäuser, mindestens ein Familienmitglied arbeitet mit. Beim Bau werden Wandfertigteile und Mikrobeton-Dachziegel verwendet.

Alles in der Wand.

Willkommen bei Geberit
auf der GET Nord Hamburg
vom 22. – 24.11.2012.
Halle B7, Stand 540.

→ www.geberit.de

**KNOW
HOW
INSTALLED**

Die Geberit Duschelemente integrieren den Ablauf bodenebener Duschen elegant in die Wand. Besonders interessant, wenn Bäder generationengerecht und langfristig gebaut oder modernisiert werden. Die Wandelemente für die Installationssysteme Geberit GIS und Duofix machen die Montage schnell, einfach und sicher, die typischen Gewerkeschnittstellen sind clever gelöst. Erfahren Sie mehr über Geberit Duschelemente auf → www.geberit.de



DESIGN PLUS

powered by: **ISH**

Pragmatische Lösungen für die altersgerechte Anpassung im Bestand

Universal Design: Weniger ist oft mehr

Ob nun eine „graue Wohnungsnot“ bevorsteht oder nicht – in Deutschland gibt es viel zu wenige Wohnungen, die den Anforderungen älterer Menschen entsprechen. Auch wenn der Neubau wieder zunimmt, spielt die Anpassung des Bestandes die entscheidende Rolle. Ein Projekt des kommunalen Wohnungsunternehmens GEWOBAG in Berlin zeigt, wie ein Wohnhaus mit kleinen Eingriffen seinen Bewohnern im Alter mehr Komfort und Sicherheit bieten kann.



Eckhard Feddersen
Architekt
Berlin

Auf den ersten Blick ist das Wohnhaus in Berlin-Mariendorf ein Zeilenbau der 1960er Jahre, wie es ihn in deutschen Städten zu tausenden gibt. Der achtgeschossige Schottenbau steht frei auf einem baumbestandenen Grundstück. Die lückenlose Reihe der Loggien gibt einen Hinweis auf seine besondere Bestimmung: Die 88 Einzimmerwohnungen wurden bereits 1968 für ältere Menschen konzipiert. Das Gebäude ist eines von rund 250 Berliner Seniorenwohnhäusern, die vor allem Mietern mit geringem Einkommen offen stehen. Entsprechend bescheiden sind die Appartements bemessen. Auf 34 m² befinden sich neben einem Wohnraum mit Schlafnische eine kleine Küche und ein innenliegendes Bad.

Altersgerechtes Wohnen anno 1968

Zwar überwindet ein Fahrstuhl den Höhenunterschied zwischen der Eingangsebene und dem Hochparterre, doch sonst entspricht das Haus nicht den heutigen Standards an altersgerechtes Wohnen. In den sehr kleinen Bädern stehen Bade- oder Duschwannen mit hohen Rändern, zwischen Wohnung und Loggia birgt eine Schwelle die Ge-

fahr zu stürzen und viele Türen sind zu schmal, um sich mit Rollator oder Rollstuhl bequem bewegen zu können.

Die GEWOBAG unterhält 40 dieser Seniorenhäuser mit rund 3.900 Wohnungen. Eine grundlegende Sanierung ist in den nächsten Jahren ohnehin notwendig, dabei sollen so viele Barrieren als möglich entfernt werden. Gleichzeitig sind Investitionen jedoch enge Grenzen gesetzt.

Das Seniorenwohnhaus wird mehrheitlich von Menschen mit kleinen Renten bewohnt. Die Wohnungen sind nicht preisgebunden, allerdings sollen die Mieten durch die Maßnahmen kaum steigen. „Wir wollen unseren Mietern altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum bieten“, unterstreicht Katrin Mahdjour, Referentin für Quartiersentwicklung bei der GEWOBAG MB Mieterberatungsgesellschaft mbH. „Dabei geht es nicht nur um eine bauliche Anpassung, sondern auch um Hilfen im Alltag. Schon bei geringfügigen Unterstützungen ist ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung noch lange möglich. Haben die Bewohner hingegen keinen Ansprechpartner, so sehen sie oft den Umzug in ein Heim als einzigen Ausweg.“

Werkzeugkoffer für zukünftige Maßnahmen

Wie können bauliche Lösungen aussehen, die den Menschen ein längeres selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen, soziale Angebote integrieren und dabei die Mieten nicht allzu stark steigen lassen? Um diese Frage zu beantworten, beteiligte sich die

GEWOBAG mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, dem Nachbarschaftsheim Schöneberg e. V. und dem Forschungsinstitut empirica am Bundesmodellvorhaben „Altersgerecht Umbauen“ (siehe auch den Beitrag auf Seite 24). Das Büro feddersenarchitekten unterstützte das Projekt in allen architektonischen Fragen. Vier Seniorenhäuser im Bezirk (Lichtenrader Damm 51-57, Winterfeldtstraße 70,



Ansicht des Seniorenwohnhauses Westphalweg 7

Quelle: feddersenarchitekten



Quelle: GEWOBAg, Foto: Tina Merkau

Der großzügige, lichte und gut ausgeleuchtete Eingangsbereich mit einer unterfahrbaren Briefkastenanlage: Der gezielte Einsatz von Licht und Farben erleichtert die Orientierung und erhöht das Sicherheitsgefühl älterer Bewohner.

Bülowstraße 94 und Westphalweg 7) wurden im Rahmen einer Studie untersucht (siehe auch DW 3/2012, Seite 26).

Im Objekt Westphalweg wurden einzelne Bereiche beispielhaft umgebaut. Neben der Sanierung einer Wohnung wurde ein neuer Gemeinschaftsraum eingerichtet, Flur sowie Etagenfoyer im Erdgeschoss umgestaltet. Das Projekt sollte als Vorlage für die regulären Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen dienen, die nach und nach in den Beständen der GEWOBAg durchgeführt werden sollen. „Wir möchten unseren Mitarbeitern und Dienstleistern eine Art Werkzeugkoffer an die Hand geben, der die wichtigsten Elemente des altersgerechten Umbaus enthält und bei Mieterwechseln und größeren Modernisierungen angewendet werden kann“, unterstreicht Katrin Mahdjour. Für die Umbauten wurde, wenn möglich auf die KfW-Förderung aus dem Programm „Altersgerecht Umbauen“ zurückgegriffen. Auch wenn die Maßnahmen die Bedürfnisse älterer Bewohner besonders im Blick hatten, sollte keine spezifische „Senioren-gestaltung“ entstehen, die leicht stigmatisierend wirken kann. Im Sinne des Universal Designs wird die altersgerechte Anpassung unauffällig, ästhetisch ansprechend und mit mehr Komfort für alle umgesetzt. Universal Design bedeutet, die gebaute Umwelt so zu gestalten, dass sie von unterschiedlichen Menschen, gleich welchen Alters oder Fähigkeiten, ohne Hilfe zu nutzen ist. Die selbstbestimmte Lebensführung steht dabei im Vordergrund.

Neuer Gemeinschaftsraum und neues Foyer

Bisher trafen sich die Mieter in einer provisorisch hergerichteten Einzimmerwohnung. Als neuer Treffpunkt für die Hausgemeinschaft wird eine etwas größere Wohnung genutzt, die unmittelbar vom Etagenfoyer des Erdgeschosses zugänglich ist. Aus dem Badezimmer wurde ein rollstuhlgerechtes WC. Die dafür notwendigen Neuinstallationen konnten kostengünstig direkt aus dem Kellergeschoss durchgeführt werden. Eine neue Einbauküche und flexible Möbel bieten vielfältige Nutzungsoptionen für gemeinschaftliche Aktivitäten oder für Beratungsgespräche. Bisher hatte das Nachbarschaftsheim Schöneberg e. V. einen provisorischen Gemeinschaftsraum für individuelle

Gespräche, wöchentliche Treffen und Beratungen genutzt. In den neuen Räumlichkeiten kann dieses Angebot weiter ausgebaut werden.

Zwischen Gemeinschaftsraum und Etagenfoyer fand eine unterfahrbare Briefkastenanlage ihren neuen Platz. Mit ihrer farblichen Zonierung erleichtert sie Menschen mit verminderter Sehfähigkeit die Orientierung. Sie dient als alltäglicher Treffpunkt, an dem Mieter beiläufig ins Gespräch kommen können und Einblick in den Gemeinschaftsraum haben. Eine Glastür sorgt baulich wie funktional für Transparenz und gibt den Blick vom fensterlosen Etagenfoyer in den Gemeinschaftsraum frei.

Licht und Farbe für mehr Wohnlichkeit und bessere Orientierung

Vor der Sanierung machte der Flur einen düsteren und anonymen Eindruck. Mit einer besseren Ausleuchtung kann jetzt in zwei Stufen eine Stärke von 200 Lux erreicht werden. Die Wandlampen neben den Wohnungseingangstüren werden über Bewegungsmelder gesteuert und dienen als Grundausleuchtung. Zusätzlich können manuell die Deckenleuchten zugeschaltet werden. Farblich unterschiedlich gefasste Paneele oberhalb und neben den Wohnungseingängen machen jedes Appartement zu einer individuellen Adresse und unterteilen den langgestreckten Flur optisch.

Durch diese Gliederungen wird die Orientierung gerade auch für Mieter mit eingeschränktem Sehvermögen erleichtert. Gleichzeitig sind die Paneele leicht einzeln zu erneuern, wenn die Abnutzung rund um die Schalter sonst einen neuen Anstrich notwendig gemacht hätte. Der besseren Orientierung dient auch die Zonierung im Bodenbelag. Hier kam ein robuster Nadelfilz zum Einsatz, der den Schall reduziert. Die differenzierte Beleuchtung und die farbliche Gestaltung tragen ebenfalls zu einer wohnlichen Atmosphäre bei. Auf neue ▶

MODELLVORHABEN „ALTERSGERECHT UMBAUEN“ ALS IMPULSGEBER

Das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ unterstützt Eigentümer, Mieter, Kommunen und Träger von Einrichtungen dabei, bauliche Barrieren zu reduzieren und die Wohnverhältnisse älterer Menschen zu verbessern. Zur Begleitung des KfW-Programms beauftragte das BMVBS das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Modellvorhaben zum altersgerechten Umbau von Wohngebäuden, Wohnquartieren sowie der kommunalen und sozialen Infrastruktur durchzuführen. 20 ausgewählte Modellvorhaben zeigen beispielhaft auf, wie bauliche Anpassungen der Wohnungsbestände umgesetzt werden können. Ziel war es, mehr Wissen zum altersgerechten Umbau und den Finanzierungsmöglichkeiten zu vermitteln. Zwischen Frühjahr 2010 und Herbst 2012 wurde u. a. ermittelt, welche Gebäude besonderen Anpassungsbedarf haben, welche Maßnahmen in den Gebäuden unterschiedlichen Baualters notwendig und zu vertretbaren Kosten möglich sind. Auch die Förderbausteine des KfW-Programms und die technischen Mindestanforderungen wurden auf ihre Anwendbarkeit in der Praxis untersucht.

Handläufe wurde vorerst verzichtet. Falls die Mieter diese Hilfen anhaltend vermissen, können sie jederzeit nachgerüstet werden.

Musterwohnung im Universal Design

Gerade in der Musterwohnung galt es, pragmatische kostengünstige Lösungen zu finden, die bei einem Mieterwechsel schnell umzusetzen sind. In erster Linie sollten Schwellen abgebaut und für Rollatoren ausreichende Bewegungsflächen in Küchen und Bädern hergestellt werden.

Im Bestand gab es selbst zwischen den einzelnen Zimmern kleine Schwellen, die durch eine Anhebung des Estrichs ausgeglichen werden konnten. Da die Balkontür nicht ausgetauscht werden sollte, wurde die Schwelle durch eine Anrampung des Wohnzimmerbodens gemindert. Auf dem Balkon erhöht ein Holzaufbau das Bodenniveau. In der Küche wurde der ungenutzte Schornstein und die nichttragende Wand zum Wohnzimmer entfernt. Durch diese Öffnung konnte die gewünschte Bewegungsfläche von 1,20 m im Durchmesser vor der Küchenzeile erreicht werden. Der bestehende Installationsschacht im Badezimmer zwischen WC und Waschbecken blieb erhalten. Nach der Neuordnung der Sanitärobjekte entsteht auch im Badezimmer eine größere Bewegungsfläche, die allerdings knapp unter den gewünschten 1,20 m liegt. Wird statt der Badewanne eine bodengleiche Dusche eingebaut, findet sogar noch eine Waschmaschine Platz.

Weniger kann auch beim altersgerechten Umbau mehr sein

Bereits vor und auch während der Baumaßnahmen, die vom September 2010 bis März 2011



Grundriss Foyer und Gemeinschaftsraum

andauerten, wurden die Bewohner mehrmals informiert und einbezogen. Insbesondere ihre Befürchtung, dass sich die Miete erhöhen wird, konnte entkräftet werden. Gegenüber einer herkömmlichen Instandsetzung verursachte der altersgerechte Umbau rund 20% Mehrkosten. Da es sich um eine vergleichsweise kleine modellhafte Maßnahme handelt, ist bei einer Standardisierung mit einer Verringerung dieser Mehrkosten zu rechnen.

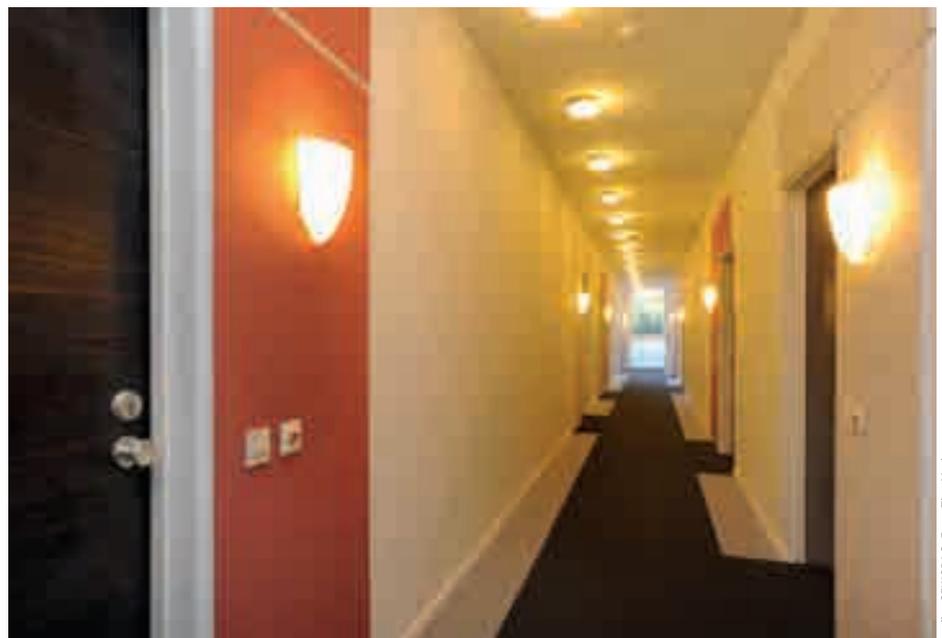
Am Beispiel des Seniorenwohnhauses Westphalweg wird deutlich, dass auch mit geringen Eingriffen die Wohnsituation älterer Bewohner wesentlich verbessert werden kann. Pragmatismus ist oberstes Gebot. Die starre Anwendung von Normen ist im Bestand oft nur mit großen

baulichen Eingriffen durchzuführen oder gar nicht möglich. Diese sind mit hohen Kosten und mittelbar mit Mietsteigerungen verbunden, die von vielen Menschen im Rentenalter nicht mehr getragen werden können.

Selbst die technischen Mindestanforderungen des KfW-Förderprogramms Altersgerecht Umbauen waren teilweise nicht einzuhalten, ohne den Rahmen des Projektes zu sprengen. Gleichzeitig werden entscheidende Investitionen wie bspw. in den Brandschutz, die Beleuchtung oder den Einbau barrierearmer Küchen nicht gefördert. Da nur die Anpassung des Bestandes den nötigen altersgerechten Wohnraum schaffen kann, ist auf Seiten der Fördergeber mehr Flexibilität und Phantasie dringend notwendig. ■



Durchdachte Details und gezielter Farbeinsatz akzentuieren Funktionen



Farbliche Paneele oberhalb und neben den Wohnungseingängen machen die Appartements zu einer individuellen Adresse.

Innovativ bis ins Detail – Knauf Systemlösungen für den Wohnbau.



Knauf Systemlösungen – ganzheitlich, stark, individuell.

Von der Planung über die Ausführung bis zur Gewährleistung – Knauf bietet Lösungen aus einer Hand. Innovative Details machen diese Lösungen oft erst perfekt. Beispielsweise ein cleverer Fassadendübel als Ergebnis konsequent betriebener System-Entwicklung. Damit unterstreicht Knauf seinen hohen Anspruch an innovative Baustoffe.



Quelle: empirica

Neu errichteter Gemeinschaftsraum im Seniorenwohnhaus Westphalweg.

Bundesmodellvorhaben „Altersgerecht Umbauen“ Seniorenwohnhäuser als Element einer Quartiersentwicklung für Jung und Alt

Die Anpassung des Wohnungsbestands ist zentrales Element einer Quartiersentwicklung für Jung und Alt. Betreuungsangebote und Maßnahmen zur Stärkung der Gemeinschaft leisten einen wichtigen Beitrag dazu, ein langes und eigenständiges Wohnen im Alter zu ermöglichen. Im Rahmen des Modellvorhabens „Altersgerecht Umbauen“ galt es daher beim Berliner Projekt, auch soziale Bausteine einer altersgerechten Quartiersentwicklung zu identifizieren. Lesen Sie hier Erkenntnisse aus der Begleitforschung.



Annamaria Schwedt
empirica ag
Berlin

Die vier Seniorenwohnhäuser des Berliner Modellprojektes bieten ganz unterschiedliche Rahmenbedingungen für eine solche Konzepterstellung.

Vom sehr zentral gelegenen und urbanen Standort in einem quirligen Umfeld bis hin zur randstädtischen Lage in einer stark gealterten Nachbarschaft sind verschiedene Typen vertreten. Ebenso variiert die Bewohnerstruktur in den Häusern je nach Sozialgefüge im Umfeld der Standorte erheblich. Jedes Objekt verlangt daher individuelle Lösungen. Sie müssen sich an den Gegebenheiten vor Ort orientieren, die Bedürfnisse und Potentiale der Bewohner aufgreifen und an vorhandenen Koope-

rationsstrukturen im Quartier anknüpfen. Trotz aller Unterschiedlichkeit konnte das Modellvorhaben verschiedene übertragbare Elemente der Bestandsentwicklung für Jung und Alt identifizieren.

Kooperationen mit Trägern

Träger als Kooperationspartner sind im Hinblick auf Seniorenwohnhäuser bzw. sonstige Bestände mit einem hohen Anteil älterer Bewohner wichtige Partner für die Wohnungswirtschaft. Sie können

mittels ergänzender Unterstützung (von der Beratung bis hin zu Pflegeleistungen) dazu beitragen, dass die Bewohner länger einen eigenständigen Haushalt führen können. Pro Objekt sollte nach Möglichkeit nicht mehr als ein hauptverantwortlicher Träger vor Ort anwesend sein. In Ausnahmefällen kann die Historie dazu führen, dass mehrere mit unterschiedlichen Angeboten vertreten sind. Dies erfordert einen höheren Abstimmungsbedarf und kann dazu führen, dass personelle Synergieeffekte nicht optimal genutzt werden.

Um Synergieeffekte nutzen zu können, ist es vorteilhaft, einen Träger aus der Nachbarschaft zu wählen. Dieser hat kurze Wege (Zeit- und Kostenersparnis) und kennt die Rahmenbedingungen vor Ort (Nachbarschaft, weitere Träger als flankierende Partner u.Ä.). Träger und Vermieter sollten in einem engen Austausch stehen. Dies gilt sowohl für die Konzeptionsentwicklung als auch als Bindeglied zwischen den Bewohnern und der Vermieterseite, da der Träger ein wichtiger Ansprechpartner für die Bewohner ist.

Ist ein Träger vor Ort, zeigt das Modellvorhaben, dass hierdurch wichtige weitere Impulse entstehen können. Eine Aktion kann weitere Aktionen nach sich ziehen. Gleichzeitig ist die Flexibilität gewährleistet, um auf Veränderungen der Bedarfe bei den Bewohnern reagieren zu können.

Kommunikation

Die Kommunikation mit den Mietern - von Veranstaltungen bis hin zu bilateralen Rücksprachen - ist entscheidend, um die Bedürfnisse und die Potenziale der Bewohnerschaft verstehen und passgenaue Angebote entwickeln zu können.

Gemeinschaft und Nachbarschaft

Ein wichtiger Bestandteil der Konzepte für die Seniorenwohnhäuser ist die Organisation von Gemeinschaft. Eine intakte und aktive Nachbarschaft kann nicht nur der Einsamkeit älterer Menschen entgegenwirken und die Bewohner aktivieren, sondern auch dazu beitragen, dass gegenseitige Hilfen und Unterstützungen im Alltag leichter zu organisieren sind. Das Modellvorhaben hat verschiedene Komponenten für Gemeinschaft erarbeitet:

- Gemeinschaft benötigt Räume: Den Kristallisationspunkt der gemeinschaftlichen Aktivitäten in den Häusern bilden die Gemeinschaftsräume. Hierzu gehört eine funktionierende Ausstattung inklusive WC, Mobiliar (Tische, Stühle, Regale, abschließbare Schränke) und Küche.
- Gemeinschaft benötigt Regeln: Um Nutzungskonflikten entgegenzuwirken und einen gleichberechtigten Zugang zu den Gemeinschaftsräumen zu gewährleisten, bedarf es klarer Regeln. Sie sollten in Form einer Gemeinschaftsord-



GEWOBAG-Seniorenwohnhäuser in der Berliner Winterfeldstraße.

nung formuliert und allen bekannt sein. In Anlehnung an die dem Mietvertrag beiliegende Hausordnung sollte es bei gemeinschaftlichen Wohnformen zur Miete daher grundsätzliche Regeln geben, zu der sich die Mieter freiwillig verpflichten.

- Gemeinschaft benötigt Organisation: Bei der Nutzung von Gemeinschaftsflächen gibt es eine Reihe organisatorischer Anforderungen, die gelöst sein müssen. Hierzu zählen z. B. der Zugang zum Schlüssel, die Belegungszeiten, die Reinigung oder auch die Ausstattung z. B. mit Toilettenpapier.
- Gemeinschaft lebt von Inhalten: Gemeinschaft entsteht nicht abstrakt, sondern anhand von Anlässen. Sie benötigt gemeinsame Interessen und Tätigkeiten. Gibt es in einem Objekt bereits einen aktiven nachbarschaftlichen Kern, so kann und sollte man hieran anknüpfen. Ist das Zusammenleben bisher eher anonym, ist zumindest zu Beginn eine Initiative durch Dritte erforderlich.
- Gemeinschaft spart Kosten: Gegenseitige Unterstützung verhindert häufig, dass teure Dienstleister in Anspruch genommen werden müssen.
- Gemeinschaft benötigt Steuerung und Moderation: Um die o. g. Aspekte umzusetzen, bedarf es einer Moderation des Prozesses von außen. Dabei sollten Leistungen von außen (z. B. Beratungen, Aktivitäten im Gemeinschaftsraum etc.) nicht zur Konkurrenz für bereits vorhandenes Engagement werden, sondern dieses sinnvoll ergänzen. Das Modellvorhaben identifizierte fünf Schritte, um geeignete Lösungen zu finden: Analyse des Ist-Zustands, Strategieentwicklung, Klärung der Finanzierung, Festlegen der Produktkomponenten, Nachjustierung.

Ansprechpartner und Betreuung

Ziel ist es, eine möglichst kostengünstige Lösung zur Unterstützung der Bewohner einzurichten, von niedrigschwelligem Angeboten (z. B. Beratung, Vermittlung von Hilfen) bis hin zu umfassenden Pflegeleistungen. Im Modellvorhaben gibt es sowohl Modelle mit einem "Kümmerer" als festen Ansprechpartner vor Ort (Finanzierung z. B. für einen Betrag von monatlich 8,50 € pro Bewohner) als auch durch die Integration eines Pflegedienstes in ein Objekt. Bei Bedarf können ambulant betreute Wohngemeinschaften integriert werden.

Einen weiteren Ansatz erprobt die GEWOBAG derzeit in Tegel-Süd (Berlin-Reinickendorf). Sie hat dort mit einem Träger aus dem Quartier eine Kooperationsvereinbarung getroffen. Dieser bietet eine Gesundheitslotsin für mindestens zehn Stunden wöchentlich im Quartier an. Die GEWOBAG stellt die Räumlichkeiten zur Verfügung und übernimmt die weiteren Kosten des Trägers, wie z. B. anteiliger Arbeitslohn, pauschal. Die Gesundheitslotsin ist für ein Quartier mit insgesamt rund 1.800 Bewohnern zuständig. Benötigt jemand Hilfen, sei es im Haushalt, pflegerisch oder in anderen Bereichen, vermittelt sie weitere Ansprechpartner oder ist beratend tätig.

Analog zu den bei der GEWOBAG bereits gewählten Mieterbeiräten ist geplant, dass in den Seniorenwohnhäusern Vertreter gewählt werden, die speziell für die Geschicke des Hauses Ansprechpartner und gleichzeitig „Motor“ sind. Es ist vorgesehen, diese Vertreter mit einem jährlichen Budget auszustatten, das sie nach gemeinschaftlichen Beschlüssen für Haus und Garten verwenden können. Davon kann die Hausgemeinschaft z. B. Spiele kaufen, Bepflanzungen im Garten vornehmen, Feste selbst organisieren und Ähnliches. ■

Gelbes Viertel in Berlin Bisher größte PV-Anlage

Ende August 2012 haben die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH und die pv-b Photovoltaik Verwaltungs- und Betreuungs- Aktiengesellschaft mit dem Bau der größten PV-Anlage auf Berliner Wohngebäuden begonnen. Realisiert wird das Projekt auf rund 60 Dächern des Gelben Viertels im Stadtteil Hellersdorf.

Die ersten Anlagen gingen nach der Fertigstellung Ende September ans Netz, die letzten sollen bis Ende 2012 angeschlossen werden. Die gesamte PV-Anlage wird künftig 1,6 GWh Strom pro Jahr produzieren. Der Strom wird zu Anfang über den lokalen Netzbetreiber in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Im Laufe des Jahres 2013 soll eine Umstellung erfolgen, um einen Teil des Stroms in den Gebäuden selbst zu nutzen. Die Mieter können den Strom so günstig beziehen.



Quelle: Stadt und Land

Die Anlage entsteht auf 60 Dächern in Berlin-Hellersdorf.



Weitere Informationen:
www.stadtundland.de und www.pv-b.com

ENERGIESPAREN IST DIE



Energiesparen ist die Energiequelle der Zukunft. Deshalb setzen wir von Techem alles daran, den Verbrauch Ihrer Immobilien und damit Ihre Kosten zu senken. Mit Produkten, die Verschwendung aufspüren, Systeme optimieren oder Sie beim Energiemanagement entlasten.

www.techem.de



Legionellenprüfung Zu hohe Konzentration in jeder sechsten Trinkwasseranlage

Am 1. November 2012 jährte sich die Novellierung der Trinkwasserverordnung in Deutschland zum ersten Mal. Aktuelle Ergebnisse zeigen, dass nach wie vor Handlungsbedarf besteht. Die Auswertung von 40.000 Proben im Bundesgebiet ergab, dass jede sechste Trinkwasseranlage in deutschen Gebäuden eine zu hohe Legionellenkonzentration aufweist. Insgesamt wurden die Bakterien in mehr als jeder dritten Anlage nachgewiesen. Als Grenzwert gilt der „technische Maßnahmenwert“ von 100 Legionellen in 100 ml Trinkwasser.



Weitere Informationen:
www.legionellenprüfung.de

Ratgeberfilm Heizen, Lüften und Schimmelvermeidung

Wie heize und lüfte ich richtig? Wie vermeide ich Schimmel? Wodurch lässt sich Energie sparen? Diesen Fragen widmet sich der neue Ratgeberfilm der bauverein AG und gibt Mietern Tipps zum Thema richtiges Heizen und Lüften. Darüber hinaus gibt es Informationen zur Schimmelvermeidung. Damit der Film auch von Mieterinnen und Mietern verstanden wird, die weniger gut Deutsch sprechen, werden alle Informationen auch auf der Bildebene vermittelt. Trotzdem soll der Ratgeber demnächst noch um Untertitel in Türkisch und Russisch erweitert werden.



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

CalCon Forum

Wert schaffen. Werte erhalten.

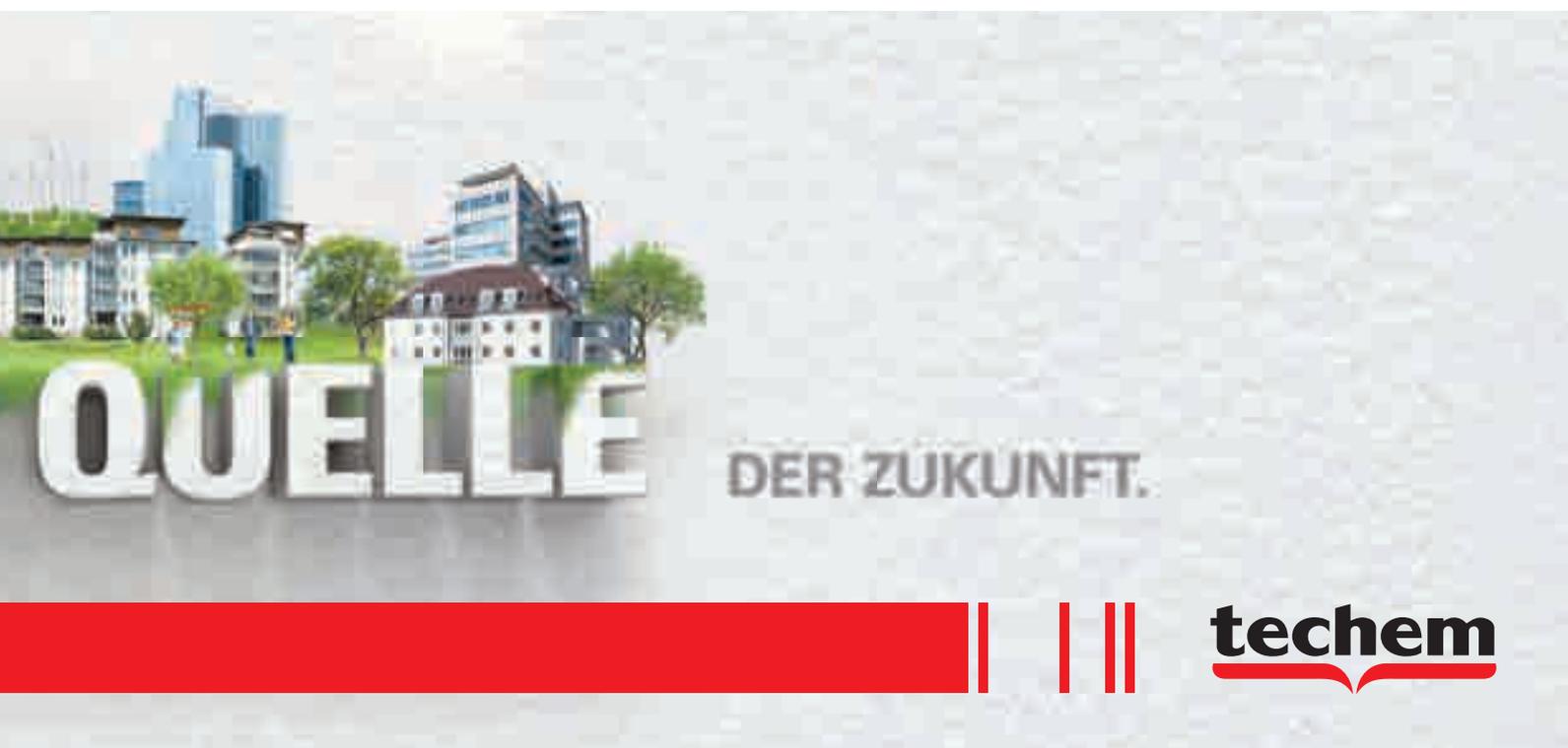
In München fand Ende Oktober 2012 das dritte CalCon Forum mit dem Leitthema ‚Wert schaffen. Werte erhalten.‘ statt. Erörtert wurde, wie die Immobilienbranche auch in Krisenzeiten zukunftsfähig planen und handeln kann. Bei einer Podiumsdiskussion zum Thema „Immobilienkapital - wertbeständig auch in Krisenzeiten?“ diskutierten die Experten u. a. inwiefern sich die Immobilienbranche die Automobilindustrie und deren Strategien zur Krisenbewältigung zum Vorbild nehmen könnte. Ein weiterer Fokus lag auf dem Thema Energiewende und ihre Folgen. Dabei wurden auch Ergebnisse einer Umfrage präsentiert, die im Vorfeld unter den Forumsbesuchern durchgeführt wurde. Danach glaubten 47 % der Befragten, dass die Tendenz Instandhaltungsmaßnahmen zu unterlassen, um keine EnEV-Verpflichtungen auszulösen, zunehmen wird.



Quelle: CalCon

‚Wert schaffen. Werte erhalten.‘ war das Motto der Veranstaltung in München.

Weitere Informationen:
www.calcon.de



Veranstaltungshinweis: Systemlösungen Drittes Innovationsforum Wohnungswirtschaft

Vom **28. bis 29. November 2012** veranstaltet das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum das Dritte Innovationsforum Wohnungswirtschaft. Ziel ist es, in weniger als zwei Tagen die interessantesten und wichtigsten Entwicklungen bei Systemlösungen für Modernisierung und Neubau zu zeigen. Themenblöcke sind u. a. innovative Energiekonzepte, Heizsysteme, energetische Optimierung bei Fassadensystemen und innovative Balkon- und Raumerweiterungssysteme sowie zielgruppenorientierte Haustechnik sein.

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

Tagungshinweis Wohnungswirtschaft und Nachhaltigkeit: alles nur Fassade?

Am **28. November 2012** findet in München der 13. Deutsche Fassadentag des Fachverband Baustoffe und Bauteile für vorgehängte hinterlüftete Fassaden e. V. (FVHF) statt. Unter dem Motto „Wohnungswirtschaft und Nachhaltigkeit, alles nur Fassade?“ geht es u. a. um „Klimaschutz und Energiewende. Potenziale der großen Wohnsiedlungen.“ und „Energiewende: Bestandsbauten und Neubauten. Wirtschaftliche Maßnahmen bei der Fassadengestaltung“. Ein Ausblick auf das Jahr 2013, die Verleihung des Deutschen Fassadenpreises und eine Podiumsdiskussion sind geplant.

Weitere Informationen:
www.fvfh.de

KOLUMNE TECHNIK

»» Novellen

Eine Novelle ist eine Erzählung mittlerer Länge, die sich dadurch auszeichnet, dass sie in einem Zug durchzulesen sei. Als ihr Begründer gilt übrigens (so sagt zumindest Wikipedia) Boccaccio mit dem Decameron. Wir haben hier wohl einen deutlichen Unterschied zur EnEV-Novelle.

Seit Mitte Oktober ist der erwartete und hinter den Kulissen heiß diskutierte Referentenentwurf der EnEV-Novelle da. Wie heißt es so schön: Es gibt eine gute und eine schlechte Nachricht. Womit anfangen?

Fangen wir mit der guten Nachricht an:

Die Macher des Referentenentwurfs zeigen Realitätsinn. Die Mindestanforderungen für Änderungen an Bestandsgebäuden wurden nicht verschärft. Außerdem wurde die Anforderung an die Innendämmung gestrichen. Die Begründung dazu ist hellsichtig: „Bei der Innendämmung kann mit einer freiwilligen Lösung möglicherweise mehr Energieeinsparung erzielt werden als durch eine Vorschrift, die von eigentlich sinnvollen Maßnahmen abhält.“

Nun zu den schlechten Nachrichten:

In Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie wird der Aufwand für die Energieausweise erhöht, u.a. ein aufwändiges Kontrollsystem für Energieausweise eingeführt, das die Bundesländer umsetzen sollen. Die Modernisierungsempfehlungen werden Teil des Energieausweises, sie müssen an Mieter zur Information zusammen mit dem Ausweis bei Mietvertragsschluss ausgehändigt werden. Wie werden Mieter die Modernisierungshinweise aufnehmen? Die Wohnungsunternehmen werden viel zu erklären haben, zumal die Energieverbrauchsangabe statt derzeit einem zukünftig drei Energiekennwerte enthalten sollen. Welcher Mieter versteht z. B. Folgendes: Primärenergieverbrauch 24, Endenergieverbrauch pro Nutzfläche 80, Endenergieverbrauch pro Wohnfläche 96 kWh/(m²a)?

Und noch eine schlechte Nachricht:

Die vorgesehene Verschärfung im Neubau soll laut Entwurf zu 2,3 % Baukostenverteuerung führen. Sie trifft aber bestimmte Objekte stark überproportional und andere kaum. Und die Frage, zu wie viel höherer Miete die höheren Baukosten führen, ist überflüssig, weil die erzielbare Miete bereits jetzt oft nicht zur Refinanzierung eines Bauvorhabens reicht.

Das nächste halbe Jahr wird mit dem Disput über die „richtigen“ Anforderungen an das Bauen vergehen. Irgendwann Mitte 2013 wird die neue EnEV dann wahrscheinlich vorliegen und könnte Anfang 2014 in Kraft treten. In einer literarischen Novelle wird übrigens oft ein Konflikt zwischen Ordnung und Chaos beschrieben.



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Zukunftshäuser Sanierung und Modernisierung in Bottrop

In Bottrop sanieren Vivawest, RWE Effizienz und Bayer MaterialScience gemeinsam mit dem regionalen Energieversorger ELE ein Einfamilien-, ein Mehrfamilien- sowie ein Geschäftshaus energetisch - mit dem Ziel, diese zu Plus-Energie-Häusern umzuwandeln. Somit werden unterschiedliche, in den 1960er Jahren gebaute Gebäudetypen durch innovative Technologien modernisiert. Die Gebäude wurden mit Hilfe eines Wettbewerbs ermittelt, an dem mehr als 60 Eigentümer teilnahmen. Geplante Sanierungsmaßnahmen sind u.a. Dämmung der Gebäudehüllen, Kellerdecken und Dachböden, der Einbau von gedämmten Türen und Fenstern sowie Lüftungsanlagen. Der Start für die Sanierung des Einfamilienhauses erfolgt voraussichtlich im Oktober dieses Jahres. Die Arbeiten am Geschäfts- und Mehrfamilienhaus beginnen Ende des Jahres bzw. im Frühjahr 2013. „Wir kommen unserem Bestreben, Bottrop autark allein auf Basis regenerativer Energien zu versorgen, ein entscheidendes Stück näher“, erklärt Burkhard Drescher, Geschäftsführer InnovationCity Management GmbH.



Quelle: IC Ruhr

Gewinner des Zukunftshaus-Wettbewerbs (v.l.): Christian und Beate Kewitsch, Gewinner in der Kategorie Einfamilienhaus, Vivawest-Geschäftsführer Ulrich Küppers, Gewinner in der Kategorie Sanierung des Mehrfamilienhauses und Oliver Helmke, Gewinner der Kategorie Geschäftshaus.



Weitere Informationen:
www.icruhr.de

Energetische Modernisierung 80 % weniger Energiebedarf

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG, die Berliner Energieagentur (BEA) und anderen Partner haben in Berlin ein Projekt zur energetischen Gebäudemodernisierung abgeschlossen. Dabei wurden sieben Wohnblöcke mit 146 Wohnungen so umgebaut, dass in Zukunft 80% weniger Energie zur Beheizung und Warmwasserbereitung benötigt werden soll. Die restliche Wärmebereitstellung erfolgt aus modernisierten Heizzentralen mit neuen Blockheizkraftwerken oder über Kraft-Wärme-Kopplung. Die Dächer erhielten eine PV-Anlage. Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten kostenneutral für die Mieter durchgeführt werden. Das Investitionsvolumen betrug knapp 10 Mio. €.



Weitere Informationen:
www.charlotte-bau.de



Messe München
International

Die Zukunft des Bauens



20 Mal BAU
fünf Jahrzehnte Erfolg



BAU 2013

14.-19. Januar · München

Weltleitmesse für
Architektur, Materialien, Systeme

www.bau-muenchen.com

Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Ausgabe 4 · Dezember 2012



Wartung und Instandhaltung Rauchwarnmelder-DIN novelliert

Im September 2012 wurde die novellierte DIN 14676 veröffentlicht, die unter anderem die Wartung und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern regelt. Sie hat die gleichlautende DIN vom August 2006 abgelöst.

Turnusmäßige Wartung von Rauchwarnmeldern: künftig auch ohne Sichtprüfung möglich?

Ja - aber... Bei der Einführung von Rauchwarnmeldern (RWM) wurde vielfach kritisiert, dass die in der DIN 14676 bislang vorgeschriebene Sichtprüfung die Bemühungen der Wohnungswirtschaft durchkreuzt, die Wohnungsverwaltung mieterfreundlicher zu gestalten. So haben viele Wohnungsunternehmen ihre Bestände zur Entlastung von Mietern und Verwaltung mit fernauslesbarer Technik z. B. bei den Heizkostenverteilern und Wasserzählern ausgerüstet.

Vor diesem Hintergrund haben verschiedene Marktteilnehmer auf eine Korrektur der DIN 14676 gedrängt. Der bislang in Ziffer 6.1.2 ausdrücklich genannte Terminus „Sichtprüfung“ sollte gestrichen werden, um den Weg für die theoretisch mögliche Fernwartung freizumachen. Dem trägt die novellierte DIN Rechnung. Der Begriff Sichtprüfung taucht nicht mehr auf. Damit ist der Weg grundsätzlich frei für alternative Prüfverfahren

wie z. B. eine Inspektion und Funktionsprüfung per Funk.

Zwar bietet zwischenzeitlich mindestens ein Hersteller Rauchwarnmelder mit Fernwartungsmöglichkeit an. Allerdings fehlt für dieses System eine anerkannte Zertifizierung.



Quelle: KALO

Rechtliche, technische und organisatorische Grundlagen für die Fernwartung fehlen noch

Hersteller von Rauchwarnmeldern und auch die einschlägigen technischen Prüfinstitute können erst dann mit der Entwicklung/Zertifizierung fernwartungstauglicher Rauchwarnmelder beginnen, wenn die Anforderungen an die Geräte zweifelsfrei geklärt sind. Dazu ist eine Novelle der DIN 14604 notwendig. Dort sind Anforderungen, Prüfverfahren, Leistungskriterien und Herstelleranweisungen für Rauchwarnmelder geregelt. Der Normgeber hat die entsprechende Änderung für 2013 angekündigt.

Fazit

Die Inspektion und Funktionsprüfung per Funk ist für die Wohnungswirtschaft zwar eine interessante Option. Bis zur abschließenden Klärung der technischen Anforderungen für eine Fernwartung von Rauchwarnmeldern bleibt die jährliche Wartung vor Ort (Sichtprüfung) jedoch das einzig rechtssichere Verfahren. Mit Blick auf die gerade erst erfolgte Erstausrüstung des Wohnungsbestandes mit Rauchwarnmeldern, die fehlenden Nachrüstmöglichkeiten in diesen Geräten und eine Standzeit von regelmäßig 10 Jahren sollte die weitere technische Entwicklung abgewartet und dann entschieden werden.

Grundlagen verbessert Korrekte Wasserzähler- Dimensionierung

Ende 2011 hat das Technische Komitee Wassermessung des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) im Beisein von Vertretern der Eichbehörden ein neues DVGW-Arbeitsblatt W 406 „Volumen- und Durchflussmessung von kaltem Trinkwasser in Druckrohrleitungen – Auswahl, Bemessung, Einbau und Betrieb von Wasserzählern“ verabschiedet. Das DVGW-Arbeitsblatt W 406 liefert das maßgebliche Regelwerk für die Dimensionierung des Wasserzählers. In Betriebskosten aktuell 2/2010 hatten wir bereits über ein Urteil des BGH zur Austauschverpflichtung überdimensionierter Zähler berichtet. Bei der Frage der Dimensionierung der Wasserzähler geht es um viel Geld: Je größer der Nenndurchfluss, desto höher die Grund- und Servicegebühren. Auch wenn es nicht für jeden Sonderfall ein klares und einfaches Bemessungsschema gibt, stellt das neue DVGW-Arbeitsblatt eine hinreichend nachvollziehbare Arbeitsgrundlage für die Zählerbemessung dar. Für Standardfälle enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 406 eine Tabelle zu Wohn- und vergleichbaren Nutzungseinheiten (s. Tabelle). Im Arbeitsblatt selbst wird ausführlich erläutert, unter welchen

WOHN- UND VERGLEICHBARE NUTZUNGEINHEITEN (ALTEN-/WOHNHEIME, LADENGEWÄRKE, BÜROS)				
Zahl der Wohneinheiten (WE)	75/33/EWG (Kaltwasserzähler)		2004/22/EG (EU-Richtlinie über Messgeräte)	
	Q_n	Q_{max}	Q_3^1	Q_4^2
	in m ³ /h			
30 WE	2,5	5	4	5
30 < 200 WE	6	12	10	12,5
200 < 600 WE	10	20	16	20

¹ Dauerdurchfluss, ² Überlastdurchfluss

Quelle: DVGW

Bedingungen die Zählerbemessung nach dieser Tabelle zutrifft bzw. wann eine Abweichung hiervon angezeigt sein kann. Die Eichbehörden empfehlen den Versorgungsunternehmen, von sich aus frühere Bemessungsentscheidungen durch eigene Erhebungen, z. B. Vergleich der Jahresverbrauchsmengen des Kunden, zu überprüfen und festzustellen, ob Gründe für eine Neubemessung vorliegen können. Da § 18 Abs. 2 AVBWasserV ausdrücklich die Berücksichtigung berechtigter Interessen des Kunden und Anschlussnehmers vorsieht, sollte man auch von sich aus aktiv werden und die richtige Dimensionierung der Gebäudewasserzähler überprüfen.

Betriebskostenrecht

Betriebskostenverordnung geändert

Kaum jemand hat es bemerkt: Mit Wirkung vom 10. Mai 2012 ist die Betriebskostenverordnung (BetrKV) geändert worden. Grundlage hierfür ist Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung telekommunikationsrechtlicher Regelungen vom 3. Mai 2012 (BGBl. I, S. 958, 997). Allerdings ist die Änderung eher marginal. In § 2 Nr. 15b BetrKV wurden die Begriffe „Breitbandkabelnetze“ durch „Breitbandnetz“ und „Breitbandkabelanschlüsse“ durch „Breitbandanschlüsse“ ersetzt.

Damit soll klargestellt werden, dass die Kosten aller leitungsgebundenen Breitbandinfrastrukturen für die mediale Grundversorgung unter diese Betriebskostenart fallen. Diese Klarstellung wurde für notwendig gehalten, weil sich am Markt der Telekommunikations- und Fernsehversorgung in den letzten Jahren neue Entwicklungen ergeben haben. TV-Kabelnetzbetreiber bieten Telefon und Internet über Kabel an, während Telefonanbieter über den Telefonanschluss Fernsehversorgung anbieten. Bei restriktiver Auslegung der bisherigen Regelung hätte die Gefahr bestanden, dass Vermieter einen Wechsel der TV-Versorgung auf eine Breitband-Telefonleitung aus Sorge um die möglicherweise nicht umlegbaren Betriebskosten nicht vollzogen hätten. Das hätte aus Sicht des Gesetzgebers den Wettbewerb zwischen den verschiedenen Anbietern behindert. Mit der Änderung des § 2 Nr. 15b BetrKV ist nunmehr sichergestellt, dass alle Kosten für den Betrieb, die Wartung und die monatlichen Entgelte für die Grundversorgung mit Hörfunk und Fernsehen aller leitungsgebundenen Breitbandinfrastrukturen als Betriebskosten umlegbar sind.

Wärmezähler und Altverdunster

Engpässe bei der Umrüstung erwartet

Auch wenn von einigen Juristen in Frage gestellt wird, ob § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung (HeizKV) den Einbau eines Wärmezählers auch bei heizkesselversorgten Verbundanlagen vorschreibt, kann nicht darüber hinweggesehen werden, dass die Hilfsberechnungsverfahren der HeizKV insbesondere bei energetisch modernisierten Gebäuden die tatsächlich auf die zentrale Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge nicht realistisch wiedergeben. Das gilt auch bei verbundenen Heizkesselanlagen. Losgelöst von diesen durch unterschiedliche Lesarten erzeugten Unklarheiten sollte nicht übersehen werden, dass die Nachrüstfrist bereits am 31. Dezember 2013 endet. Das gilt gemäß § 12 Abs. 2 HeizKV im Übrigen auch für am 1. Juli 1981 bereits vorhandene Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Altverdunster). Soweit die erforderlichen Nachrüstungen noch nicht erfolgt sind, besteht dringender Handlungsbedarf. Darauf hat Peter Gerhardt, Techem Energy Services, in seinem Vortrag „Drei Jahre nach der neuen Heizkostenverordnung“ auf der Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) hingewiesen. Er rechnet mit tatsächlichen Engpässen, da viele Im- und die Nach- bzw. Umrüstung Altverdunster bis zum Frischieben.



Quelle: Techem

PETER KAY - AUFGESPIESST

Energieberatung gegen explodierende Strompreise?



Deutschlands Privathaushalte müssen sich auf weiter steigende Strompreise einstellen. Schuld daran sind nicht die Energieversorger, sondern die für den Ausbau der Erneuerbaren Energien von fast allen Stromkunden aufzubringende Umlage (EEG-Umlage). Diese ist von 2003 bis 2012 um mehr als 500% auf 3,53 ct/kWh gestiegen und erhöht sich in 2013 noch einmal um 47% auf knapp 5,3 ct/kWh! Für einen Durchschnittshaushalt bedeutet das zusätzliche Stromkosten

von 60 € jährlich. Trotz beschlossener Absenkungen der garantierten Einspeisevergütungen für Photovoltaik und Windkraft ist auch für 2014 mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Die Entlastung energieintensiver Unternehmen von dieser Umlage verschärft die Situation noch.

Wer immer noch behauptet, die Erneuerbaren Energien seien nicht die wichtigsten Treiber der Strompreise, spricht wider besseren Wissens. Profiteure dieser Politik sind Großinvestoren und die chinesischen Hersteller von Photovoltaik-Modulen. Selbst das Bundeskartellamt warnt davor, dass die Ökostrom-Förderung aus dem Ruder zu laufen droht. Dass die Politik mit einer kostenlosen Energieberatung gegen die Kostenexplosion angehen will, mutet da schon ein wenig hilflos an. Abgesehen davon, dass eine solche kostenfreie Energieberatung von den meisten Stadtwerken und Regionalversorgern bereits angeboten wird, ist das kein wirklicher Beitrag zur Entlastung vor allem sozial schwacher Haushalte und damit zur Förderung der Akzeptanz der Energiewende. Wie wär's denn hiermit? Das von Bayern vehement geforderte, als „Herdprämie“ verschriene Betreuungsgeld wird als echte Herdprämie zur Verschrottung stromfressender E-Herde - besser noch: zur direkten Senkung der EEG-Umlage - eingesetzt. Davon hätten alle etwas.

Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 4 · Dezember 2012

Kosten und Fristen Legionellenprüfung und § 35a EStG

Nach den Bestimmungen der Trinkwasserverordnung sind Großanlagen zur Trinkwassererwärmung regelmäßig auf Legionellenbefall zu überprüfen. Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 12. Oktober 2012 beschlossen, den ursprünglich jährlichen Turnus hierfür auf einen Drei-Jahres-Rhythmus zu verlängern. Erstmals soll die Prüfung spätestens bis zum 31. Dezember 2013 und nicht bis zum 31. Oktober 2012 erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass die Bundesregierung den Vorschlägen des Bundesrates folgt. Auf Grundlage der aktuellen Trinkwasserverordnung sind bereits viele Warmwasseranlagen überprüft worden. Nachdem die Frage der Umlagefähigkeit der Kosten der Legionellenprüfung als Kosten der Wassererwärmung geklärt ist, stellt sich nun die Frage nach der Berücksichtigung dieser Kosten als haushaltsnahe Handwerkerleistungen gemäß § 35a Abs. 3 EStG. Zweifellos gehören die Kosten der Legionellenprüfung zu den „Kosten der ... Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit ...“ gemäß § 2 Nr. 4a



Quelle: KALLO

und 5a BetrKV sowie §§ 7 Abs. 2 und 8 Abs. 2 HeizKV. Sie gelten damit im weitesten Sinne als Wartungskosten. In seinem Schreiben vom 26. Oktober 2007 stellt das BMF u. a. fest, dass die Wartung von Heizungsanlagen und Wasserinstallationen zu den berücksichtigungsfähigen Handwerkerleistungen zählt. Auch Aufwendungen zur Überprüfung von Anlagen sind danach begünstigt. Davon ausgenommen sind ausdrücklich Aufwendungen für technische Prüfdienste, da sie nach Auffassung des BMF vergleichbar mit Gutachtertätigkeiten sind. Das ist bei der Legionellenprüfung jedoch nicht der Fall. Vermieter, die ihren Mietern die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung ermöglichen wollen, sollten deshalb von ihren Auftragnehmern „§ 35a EStG“-fähige Rechnungen - d. h. mit Ausweis der Lohn- und Fahrtkosten - verlangen. In der Betriebskostenabrechnung bzw. bei der Aufstellung der begünstigten Aufwendungen sollte der Hinweis nicht fehlen, dass keine Haftung dafür übernommen wird, ob die Steuervergünstigung vom Finanzamt auch anerkannt wird.

BETRIEBSKOSTEN

Weiterbildung gestartet

Lange Zeit galten die Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft als Thema von untergeordneter Bedeutung. Das hat sich in den letzten Jahren grundlegend geändert. Das Betriebskostenmanagement steht heute im Mittelpunkt der Bemühungen um Effizienz für Ökologie und Ökonomie, für Mieter und Vermieter - letztlich für den Unternehmenserfolg. Der Arbeitskreis „Geislinger Konvention“ hat in den letzten zwölf Jahren ein praxisnahes Arbeitsgerüst für ein Benchmarking der Betriebskosten entwickelt. Aus diesem Arbeitskreis wurde nun ein Zertifikatslehrgang zusammen mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) und der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. Berlin entwickelt. Die Ziele dieser Weiterbildung, die über Präsenz- und Online-Veranstaltungen insgesamt zwei Monate dauert, sind:

- Kenntnis der nach der Geislinger Konvention gelisteten Betriebskostenarten und deren Unterkostenarten.
- Vermittlung der verschiedenen Unterkostenarten und ihrer Umlagemöglichkeiten auf Wohnen/Gewerbe.
- Erkennen der Anteile einzelner Betriebskostenarten an den Gesamtbetriebskosten sowie Kenntnis der jeweiligen Messgrößen.
- Überblick über die durch den Nutzer/Eigentümer beeinflussbaren Kosten.
- Kenntnis der Einsparpotentiale und möglicher Maßnahmen zur Optimierung.



- Fähigkeit zur wesentlichen Senkung der Betriebskosten des Unternehmens.
- Vermittlung eines Überblicks über die Entwicklung der Kosten in den letzten 10 Jahren und der Kenntnis des aktuellen Stands der Gesetzgebung.

Die Weiterbildungsmaßnahme wird mit einer Prüfung abgeschlossen. Nach erfolgreichem Bestehen erhalten die Teilnehmer das Zertifikat „Geprüfte/r Betriebskostenmanager/-in nach Geislinger Konvention (HfWU/BBA)“. Der Studiengang wird von den Leitern des Arbeitskreises „Geislinger Konvention“, Dipl.-Ing. Siegfried Rehberg (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.) und Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS (HfWU), geleitet. Prof. Dr. Hansjörg Bach: „Mit der Weiterbildung zum geprüften Betriebskostenmanager erhalten Mitarbeiter aus der Immobilienwirtschaft die Möglichkeit, sich weiter zu qualifizieren und fundierte Grundlagen für erfolgreiches Betriebskostenmanagement zu erwerben. Das Thema Betriebskosten erhält damit auch dem ihm gebührenden Stellenwert im Wohnungsunternehmen.“ Starttermin für den Lehrgang ist der **19. April 2013**. Er wird sowohl in Nürtingen als auch in Berlin angeboten.



Nähere Informationen zum Lehrgang sind erhältlich bei:

Gisela Zimmermann, E-Mail: gisela.zimmermann@hfwu.de, Tel.: 07331/22-599

Christine Wieland, E-Mail: christine.wieland@bba-campus.de, Tel.: 030/23 08 55-17

Abfallsysteme

Unterflursysteme und Ressourcenschutz

Wer sich mit dem Thema „Abfallentsorgung“ beschäftigt, kommt an dem Thema „Unterflurbehälter“ kaum noch vorbei. Sie gelten als platzsparend, geräusch-, geruchs- und barrierefrei und ersparen die Bereitstellung von Abfallbehältern zur Abholung. Doch unterstützt diese Entsorgungsform auch die nachhaltige Ressourcenwirtschaft? Seit Juni 2012 ist das neue Kreislaufwirtschaftsgesetz in Kraft, das mit der fünfstufigen Abfallhierarchie auf die positiven Wirkungen der Getrenntsammlung von Wertstoffen setzt.

Im ersten Schritt erfordert dies die Bereitstellung entsprechender Abfallbehälter für Restabfall, Biomüll, Wertstoffe (Plastik, Metall, Verpackungen) sowie Papier, Pappe und Kartonagen (PPK). Unterflursysteme stehen für diese unterschiedlichen Abfallfraktionen zur Verfügung, allerdings in den gängigen Varianten nur zwischen drei und fünf Kubikmetern. Bei einem Biomüllvolumen pro Haushalt und Woche von fünf Litern benötigt man bei zweiwöchentlicher Leerung und der kleinsten Containergröße von drei Kubikmetern eine Wohnanlage mit ca. 300 Wohnungen, um dem Wirtschaftlichkeitsgebot Genüge zu tun. Produzieren die Haushalte allerdings mehr biogene Abfälle, ist eine flexible Vergrößerung der Container um Mengen unter einem Kubikmeter nicht möglich. Entweder man entscheidet sich für den Einsatz eines Vier-Kubikmeter-Behälters, eines kleineren oberirdischen Containers - oder der Bioabfall landet im Restmüll. Umgekehrt gilt Ähnliches: Wenn ein zunächst erforderliches Restmüllvolumen von vier Kubikmetern durch konsequente Mülltrennung (z. B. durch eine Kombination von Unterflursystemen mit Müllschleusen, die der individuellen Müllverursachung der Mieterhaushalte Rechnung tragen) auf unter drei Kubikmetern reduziert werden kann, ist eine Um-



Quelle: STHH

stellung des Vier- auf einen Drei-Kubikmeter-Container mittels Stützkonstruktionen („Distanzstützen“) zwar noch möglich. Dieses Volumen ist dann aber fix und eine weitere Reduzierung des Restabfalls lohnt sich für die Mieterhaushalte nicht mehr.

Weitere Fragen bleiben offen: Wie hoch sind die weitgehend vom Vermieter zu tragenden Investitionen für die Unterflursysteme? Wie können Fehlbefüllungen der Container erkannt werden? Wie kann verhindert werden, dass sperrige Gegenstände, die sonst ihren Platz in oberirdischen 1,1-m³-Containern gefunden haben, auf dem Müllstandplatz deponiert werden? Hier bedarf es flexibler und unkomplizierter Instrumente, um einerseits die Sauberkeit der Standplätze sicherzustellen und teuren Fehlbefüllungen vorzubeugen- und andererseits einen effektiven Klima- und Ressourcenschutz zu gewährleisten.



Quelle: privat

Gastbeitrag von
Sabine Rautenberg
Sachgebietsleiterin Bestandsrentabilität SAGA GWG
Hamburg

SCHADENSERSATZ

Bei Abrechnungsfehlern greift die Haftungsausschluss-Klausel nicht

Heizkostenberechnungsfirmen können sich bei Fehlern nicht auf ihre Allgemeinen Vertragsbedingungen (AGB) berufen, wonach bei Mängeln der Abrechnung Schadensersatzansprüche des Kunden ausgeschlossen sind, es sei denn, sie beruhen auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung. Solche Klauseln verstoßen gegen § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB, weil sie wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrages ergeben, so einschränken, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist. Das hat das Amtsgericht Krefeld mit Urteil vom 4. Mai 2012 - 6 C 52/12 - entschieden (Das Grundeigentum 2012, S. 1100). Danach darf die Haftungsbeschränkung der Abrechnungsfirma nicht dazu führen, dass sie von Verpflichtungen befreit wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf dessen Einhaltung der Kunde regelmäßig vertraut. Dabei besteht die vertragswesentliche Hauptpflicht der Abrechnungsfirma gerade in der ordnungsgemäßen Erstellung der Abrechnungen, die der Kunde zur Abrechnung der Betriebskosten gegenüber seinen Mietern weiterverwenden soll. Die formularmäßige Haftungsfreizeichnung für einfache Fahrlässigkeit bei der Erfüllung dieser „Kardinalpflicht“ würde zur Aushöhlung wesentlicher Vertragspositionen des Kunden führen.

Gerade um eine ordnungsgemäße und fehlerfreie Abrechnung sicherzustellen, hatte sich der Kunde der Dienste des Abrechnungsunternehmens als hierauf spezialisierte Fachfirma bedient und hierfür ein entsprechendes regelmäßiges Entgelt bezahlt. Da die fehlerhafte Abrechnung der Warmwasserkosten gegenüber den Mietern nicht mehr zu korrigieren war, musste die Abrechnungsfirma den Differenzbetrag von rund 1.400 € gegenüber dem Kunden als Schadensersatz leisten.

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



Quelle: Joseph-Stiftung

Wohnen für ein langes Leben

Die Notwendigkeit von AAL-Systemen

Selbstbestimmtes Leben im Alter ist eines von sechs zentralen Handlungsfeldern der Bundesregierung, die in der Vergangenheit oftmals nur mit Barrierefreiheit der Wohnung, bestenfalls des Quartiers, diskutiert wurde. Um allerdings das Prinzip „ambulant vor stationär“ umsetzen zu können, kommen „Altersgerechte Assistenzsysteme für ein gesundes und unabhängiges Leben (= Ambient Assisted Living)“ zunehmend in den Fokus.

Dr. Wolfgang Pfeuffer

Vorstandssprecher der Joseph-Stiftung
Bamberg

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung sind im Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und all seinen Teilräumen ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben. Dabei ist die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen für alle Bevölkerungsgruppen in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten (vgl. § 2 Abs. 2, Ziffer 1 bis 3 Raumordnungsgesetz).

Mit ihrer im Oktober 2011 vorgestellten Demografiestrategie hat die Bundesregierung nochmals deutlich gemacht, dass sie an diesem hehren Ziel der Raumordnung auch und gerade für die Älteren in der Gesellschaft festhält. „Selbstbestimmtes Leben im Alter“ ist folgerichtig eines von sechs zentralen Handlungsfeldern der Bundesregierung.

Wohnungswirtschaftliche Realität

Für die Wohnungswirtschaft ist diese Erkenntnis nichts Neues. Jedes Wohnungsunternehmen weiß es aus eigenen Mieterbefragungen: Die Menschen wollen solange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben. Ein Wunsch, der der Branche sehr entgegenkommt, weisen doch gerade ältere Mieter einen überdurchschnittlichen Zufriedenheitsgrad auf. Die Kehrseite der Medaille sind jedoch zunehmende Ansprüche an die Wohnung, wenn es nicht nur bei Wunschdenken bleiben soll.

Wurden in diesem Zusammenhang in der Vergangenheit oftmals nur einseitig Fragen der Barriere-

freiheit (oder wenigstens Barrierearmut) der Wohnung, bestenfalls des Quartiers, diskutiert, geraten „Altersgerechte Assistenzsysteme für ein gesundes und unabhängiges Leben (= Ambient Assisted Living)“ zunehmend in den Fokus. Denn nur mit Hilfe von AAL-Technologien wird es gelingen, das in der Pflegeversicherung gesetzlich normierte Prinzip „ambulant vor stationär“ umzusetzen und damit der sich öffnenden Schere zwischen Pflegebedarf und Pflegekräftemangel wirksam zu begegnen.

Die vom demografischen Wandel getriebene Entwicklung von AAL-Technologien ist geeignet,

- die Kostenexplosion im Gesundheitswesen mit aufzufangen,
- Infrastrukturlücken in der Daseinsvorsorge peripherer ländlicher Räume zumindest teilweise auszugleichen,
- steigende Komfort- und Sicherheitsansprüche auszugleichen,
- die Mobilität älterer Menschen im direkten Wohnumfeld und im Quartier zu erhalten,
- die Kommunikation mit dem sozialen Umfeld zu erleichtern bzw. sicherzustellen.

Zukunft AAL

Für einen Durchbruch beim Einsatz von AAL-Technologien im Wohnbereich ist es dabei von essenzieller Bedeutung, dass die oftmals noch gegebene Trennung zwischen ambulant und stationär bei der Kostenträgerschaft aufgehoben wird, da dies zu volkswirtschaftlichen Fehlallokationen führt. Ebenso unabdingbar ist es, diejenigen an den Kosten für AAL-Technologien in der Wohnung zu beteiligen, die hieraus Nutzen ziehen (Krankenkassen, Pflegeversicherungen, Kommunen etc.).

Einsatz und Umsetzung

Bereits seit dem Jahr 2002 beschäftigt sich die Joseph-Stiftung, das kirchliche Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Bamberg, mit AAL-Systemen in der eigenen häuslichen Umgebung. Die Erfahrungen mit Sophia, unserem in den Jahren 2002 bis 2004 vom damaligen Bundesministerium für Gesundheit geförderten Modellprojekt, waren ausschlaggebend für die Überführung der Projekterfahrungen in ein tragfähiges Geschäftsmodell. Hierzu haben wir die Sophia Franken GmbH & Co. KG ins Leben gerufen. Komplementär dieser KG ist unsere Tochtergesellschaft, die inzwischen unter Sophia living network GmbH firmiert.

Mittlerweile haben wir auf nationaler Ebene fünf weitere AAL-Forschungsprojekte für verschiedene Bundesministerien (BMBF, BMVBS, BMFSFJ) abgeschlossen bzw. in Durchführung. Im April 2012 starteten wir als Lead Partner gemeinsam mit Wohnungsunternehmen, Universitäten, Technologie- und Consultingfirmen aus Belgien, Deutschland, Frankreich, Großbritannien und den Niederlanden unter dem Akronym „I-stay@home“ ein europäisches Förderprojekt im Rahmen von INTERREG IV B (siehe auch Artikel auf Seite 52). Joseph-Stiftung und SOPHIA living network GmbH haben sich damit endgültig dem Einsatz anwendungsorientierter AAL-Lösungen verschrieben.

Aufruf zum Erfahrungsaustausch

Wir freuen uns, wenn sich möglichst viele Wohnungsunternehmen bzw. Verbände von der Notwendigkeit von AAL-Systemen überzeugen lassen. Gerne treten wir mit ihnen in einen Meinungs- und Erfahrungsaustausch. ■

DER DEMOGRAPHIE
KONGRESS
Zukunftsbauwerkstatt Berlin



Quelle: Gesundheitssstadt Berlin

GdW-Präsident Axel Gedaschko sprach sich für ein stärkeres Engagement der Politik bei der Bewältigung des demografischen Wandels aus.

THEMA DES MONATS

Zukunftsforum Langes Leben

Die Chancen des demografischen Wandels

Als „Demografiegipfel der Zivilgesellschaft und der Wirtschaft“ bezeichnete Kongresspräsident Ulf Fink das diesjährige Zukunftsforum Langes Leben. Rund 750 Fachleute aus Wohnungs-, Sozial- und Gesundheitswirtschaft sowie Politik trafen sich in Berlin, um über die Herausforderungen und Chancen des demografischen Wandels zu diskutieren.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Angesichts des demografischen Wandels gehöre die Frage, „wie unser Land ideenreich und innovativ bleiben kann, zu den großen Gestaltungsaufgaben für unsere Gesellschaft“, sagte Bundesforschungsministerin Prof. Dr. Annette Schavan in ihren Begrüßungsworten. Sie plädierte dafür,

die durch die längere Lebensdauer geschenkten Jahre „zu einem Gewinn für alle“ zu machen, ohne indes die durch das Alter gesetzten Grenzen zu verschweigen. Um die Potenziale des Alters auszuschöpfen, brauche es eine Politik, die Schranken zwischen Ressorts und Verwaltungsebenen überschreite – auch wenn das erfahrungsgemäß schwierig sei.

Forderungen der Wohnungswirtschaft

Eine „Art Masterplan Wohnen für ein langes Leben“ forderte Axel Gedaschko, Präsident des GdW

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Wohnungswirtschaft sei bereit, ihren Beitrag zur Bewältigung des demografischen Wandels zu leisten, sei dafür aber auf Unterstützung von Partnern gerade auch aus der Politik angewiesen. Dabei appellierte Gedaschko an den Bund, wieder in die Zuschussförderung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ einzusteigen – und zwar für alle Gebäudeeigentümer (siehe Infokasten). Darüber hinaus sprach er sich dafür aus, telemedizinische Leistungen verstärkt in die Leistungskataloge der gesetzlichen Kran-



Quelle: Gesundheitsstadt Berlin

Bundesforschungsministerin Prof. Dr. Annette Schavan betonte die politische Notwendigkeit, ressortübergreifend zu handeln, um die Potenziale des Alters auszuschöpfen.

kenkassen aufzunehmen und das ehrenamtliche Engagement besser zu unterstützen.

Dass die Wohnungsunternehmen ein ureigenes Interesse haben, sich um ältere Mieter zu bemühen, unterstrich Gedaschkos Vorgänger als GdW-Präsident, der Gewobag-Aufsichtsratsvorsitzende Lutz Freitag, in dem von ihm moderierten Forum ‚Wohnungsbestand altersgerecht umbauen‘: „Mieter im hohen Alter sind unsere besten Kunden. Sie begehen keinen Vandalismus, produzieren keine Graffiti und zahlen pünktlich ihre Miete.“

Die Gewobag hat in ihrem Bestand rund 3.900 Wohnungen in Seniorenwohnhäusern, die den heutigen Anforderungen an Barrierearmut nicht mehr genügen.

Wie Gewobag-Vorstand Hendrik Jellema ausführte, konnte das Berliner Unternehmen im Rahmen eines Bundesmodellvorhabens aufzeigen, wie sich in diesen Seniorenwohnhäusern barrierearmes Wohnen ohne erhebliche Mietsteigerungen realisieren lässt (siehe den Beitrag auf S. 20). Für die Umbauarbeiten gab sie dabei pro Wohnung lediglich 5.000 € aus. Aufgrund des geringen Einkommens vieler älterer Berliner Mieter, erläuterte Jellema, dürfe eine Nettokaltmiete von 6,- €/m² nicht überschritten werden. Eine barrierearme Wohnung allein reiche aber nicht, betonte der Gewobag-Vorstand: Wichtig sei auch die Vernetzung im Quartier.

Herausforderung für die Personalplanung

Weitere Schwerpunkte des Demografiekongresses waren die Möglichkeiten technischer Assistenzsysteme (siehe hierzu die Artikel auf den nachfolgenden Seiten) und die auch für Wohnungsunternehmen relevante Frage, wie sich

der demografische Wandel auf die Mitarbeiterstruktur auswirkt. „Betriebliche Gesundheitsförderung“, sagte dazu Norbert Paland, Leiter der Unterabteilung Prävention im Bundesministerium für Gesundheit, „wird gerade in Zeiten des demografischen Wandels immer mehr an Bedeutung gewinnen.“ ■

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE VERBÄNDE FORDERN BUNDESZUSCHÜSSE FÜR DEN ALTERSGERECHTEN UMBAU

In den Jahren 2009 bis 2011 hatte das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) jeweils rund 80-100 Mio. € für die Zinsverbilligung von Darlehen und für Investitionszuschüsse bereitgestellt. Der Anteil an barrierearmen/-freien Wohnungen konnte so um rund 15% erhöht werden - diese positive Wirkung unterstrich auch der am 17. Oktober 2012 vom BMVBS dem Kabinett vorgelegte Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Für 2012 waren dafür im Bundehaushalt keine neuen Mittel mehr vorgesehen worden. Die KfW hat daraufhin das Programm als Eigenprogramm mit begrenzteren Mitteln weitergeführt. Nunmehr werden nur noch verbilligte Kredite vergeben (siehe hierzu auch den Infokasten auf S. 50). Am 18. Oktober 2012 verkündete die CDU/CSU-Bundstagsfraktion, im kommenden Jahr wieder frische Mittel in Höhe von 20 Mio. € bereitstellen zu wollen, um direkte Zuschüsse zu Investitionen im KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ zu ermöglichen. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) sieht zusätzliche Bundeszuschüsse als wichtigen Anreiz, um den altersgerechten Umbau zu fördern, kritisiert jedoch, dass die geplante Zuschussvariante die gewerbliche Wohnungswirtschaft ausschließe. „Für die gewerbliche Wohnungswirtschaft wäre zumindest ein Tilgungszuschuss einzuführen, um Umbauten im Bestand neuen Schwung zu verleihen“, regt Walter Rasch, BID-Vorsitzender und BFW-Präsident, an.



Die 85-jährige Else Schneider führt auf der Abschlussveranstaltung des Projekts SmartSenior vor, wie sie über ein Web-Pad das Serviceportal auf dem Fernseher ansteuert.

THEMA DES MONATS

Ambient Assisted Living (AAL)

Der steinige Weg vom Modellprojekt zum Geschäftsmodell

Die stolze Summe von 45 Mio. € nahm das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) 2009 in die Hand, um 18 Modellprojekte des Ambient Assisted Living (AAL) zu fördern. In diesen Monaten läuft die Förderung der meisten Projekte aus. Einige von ihnen sollen künftig auch ohne öffentliche Förderung weitergeführt werden – doch ein tragfähiges Geschäftsmodell kann noch kaum eines der Modellvorhaben vorweisen.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Falls sie aufgeregt sein sollte, so lässt sie es sich nicht anmerken. Ungerührt steht die 85-jährige Else Schneider inmitten von Journalisten und Ver-

tretern von Forschungs- und Wirtschaftsinstitutionen. Mit Tablet-Computer und Fernbedienung soll sie das Projekt SmartSenior vorführen, an dem sie zusammen mit 34 anderen älteren Mietern des kommunalen Wohnungsunternehmens Gewoba in Potsdam teilgenommen hat. Ganz leicht fällt es der agilen Seniorin zwar nicht, auf dem Fernsehbildschirm die Kategorie „zu Hause“ anzusteuern. Ihrer Begeisterung für das Projekt tut das aber keinen Abbruch: „Ich habe mitgemacht, weil ich

etwas für die Zukunft tun will. Und ein bisschen Action brauche ich im Leben!“

SmartSenior ist das größte der 18 vom BMBF im Rahmen des Förderprogramms „Altersgerechte Assistenzsysteme für ein gesundes und unabhängiges Leben – AAL“ unterstützten AAL-Projekte (siehe hierzu auch DW 3/2009 S. 66). 42 Mio. € umfasst das Projektvolumen, wovon das Ministerium 25 Mio. € zur Verfügung stellte. Insgesamt 28 Partner aus Industrie, Wissenschaft, Dienst-

leistung und Wohnungswirtschaft arbeiteten drei Jahre lang an drei Schwerpunktthemen: einer hohen Lebensqualität in der Wohnung, einer sicheren Mobilität und der Erhaltung der Gesundheit. Kernstück war ein Praxistest mit einem Serviceportal, das per Fernbedienung oder Tablet-PC auf dem Fernsehgerät abrufbar war. Dabei konnten die Senioren verschiedene Bereiche wie „zu Hause“, „Kommunikation“ und „Gesundheit“ auswählen. Eine Audio-Video-Kommunikation ermöglichte den Austausch mit anderen Projektteilnehmern und dem rund um die Uhr besetzten Assistenz-Center. Zudem konnten die Teilnehmer Blutdruck- und Gewichtswerte direkt an das Telemedizin-Zentrum der Charité Berlin übermitteln.

SmartSenior: Hohe Akzeptanz

„Wir haben eine sehr hohe Akzeptanz der Dienste festgestellt“, sagte Dr. Mehmet Gövercin von der Charité auf der Abschlussveranstaltung von SmartSenior. Am häufigsten wurde im Portal der Menüpunkt „Gesundheit“ ausgewählt. Else Schneider begeisterte sich hingegen vor allem für die Audio-Video-Kommunikation. „Das war eine Bereicherung“, sagte sie auf der Abschlusskonferenz, „weil ich gerne Kontakte habe und man ja nicht jeden Tag die Kinder mit Anrufen belästigen kann.“

Getestet wurde das Portal im Bestand der Gewoba in Potsdam. Die Mieter für das Projekt zu gewinnen, war allerdings mit erheblichem Aufwand verbunden. Laut Jörn-Michael Westphal, Geschäftsführer der Pro Potsdam (zu der die Gewoba gehört), mussten 755 Gespräche geführt werden, um 35 Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu finden. Nicht alle, die wollten, durften mitmachen: Voraussetzungen waren unter anderem ein Mindestalter von 55 Jahren, das Vorhandensein eines VDSL-Anschlusses und eine dauerhafte Anwesenheit während der Testphase. Am wichtigsten bei der Ansprache der Mieter, so Westphal, sei gewesen, das Projekt mit „einem Namen und einem Gesicht“ zu verbinden. Diese Funktion einer Kümmererin übernahm die Leiterin des Netzwerks „Schickes Altern“, Gisela Gehrman. Deren Vertrauenswürdigkeit, bestätigte Mieterin Else Schneider, habe wesentlich dazu beigetragen, dass sie sich am Projekt beteiligt habe.

Zu Ende ist das Projekt SmartSenior mit Auslaufen der Förderung nicht. Laut Michael Balasch, Projektleiter beim Projektkoordinator Deutsche Telekom, plant der Telekommunikationskonzern, in Zusammenarbeit mit den Johannitern einen auf SmartSenior aufbauenden, mit Sensoren arbeitenden „Hausnotruf 2.0“ anzubieten. Auch die Gewoba bleibt an AAL-Lösungen dran: „Das Thema Videokommunikation wollen wir weiterführen“,



Quelle: VSWG

In der AlterLeben-Musterwohnung der Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG zeigt der Monitor, was vor der Tür passiert.

sagte Jörn-Michael Westphal auf dem Demografiekongress „Zukunftsforum Langes Leben“ in Berlin. Dafür suche das Wohnungsunternehmen jetzt einen Dienstleister, der die Videokommunikation den Mietern möglichst zum Festpreis anbiete.

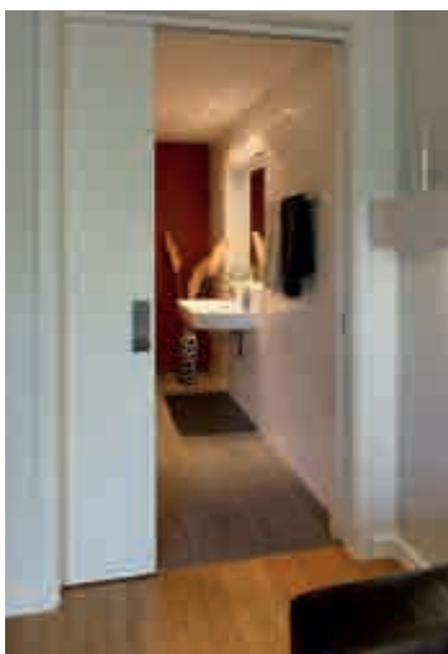
AlterLeben und STADIWAMI: Weiterführung geplant

Praktische Ergebnisse soll auch das Projekt STADIWAMI (Standards für wohnungsbegleitende Dienstleistungen im Kontext des demografischen Wandels und der Potenziale der Mikrosystemtechnik) bringen. Geplant sei, die u. a. gemeinsam mit dem DIN-Institut in einem Forschungsprojekt entwickelte Service-Plattform James auf den

gesamten Bestand der Spar- und Bauverein eG, Hannover, auszuweiten, sagte Genossenschaftsvorstand Reiner Fulst ebenfalls auf dem Demografiekongress in Berlin.

Auch ein anderes, in der Wohnungswirtschaft bestens bekanntes AAL-Projekt wird mit Ende der BMBF-Förderung nicht versanden: das vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) getragene Projekt AlterLeben (vgl. DW 8/2012, Seiten 50-52). AlterLeben beruht auf einer Kombination von baulichen Maßnahmen in der Wohnung, technischen Systemen und sozialen Maßnahmen. „Der zentrale Knotenpunkt des Assistenzsystems ist ein Touchscreen-Monitor, an dem alle Informationen zusammenlaufen“, erläutert Stefan Viehrig, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG (WGF), die im Juni 2012 eine mit einem AAL-System ausgestattete Musterwohnung eröffnete.

Diese AAL-Ausstattung ist in den letzten Jahren deutlich günstiger geworden: Kostete die Umrüstung pro Wohnung zu Beginn des Projekts noch 20.000 €, so sind die Kosten mittlerweile auf 2.500 bis 5.000 € gesunken, sagt Alexandra Brylok, Referentin Soziales und Projekte beim VSWG. Nach ihren Worten werden diejenigen Genossenschaften, die AAL-Lösungen eingeführt haben, zumindest einen Teil davon auch künftig anbieten. „Zur Unterstützung von Akteuren der Wohnungswirtschaft“, berichtet Brylok weiter, „verfasste der VSWG eine Broschüre, in der wissenschaftliche und praktische Erkenntnisse zur Implementierung von baulichen und technischen Funktionalitäten zusammengefasst sind sowie Indikatoren für einzelne Geschäftsmodellbereiche (beispielsweise Leistungsangebot und -erstellung, Kooperation und Finanzierung) vorgestellt werden.“ ▶



Quelle: Pro Potsdam

In die Musterwohnung der Pro Potsdam sind diskret AAL-Lösungen wie Sensoren und nutzerspezifische Beleuchtungsszenarien integriert.

Sophia: Geringe Verbreitung

Dass es nicht einfach ist, auch technisch ausgefeilte Anwendungen in den Markt zu bringen, zeigt das Beispiel Sophia. Dieses bekannte Projekt wurde bereits 2002 von der Joseph-Stiftung Bamberg auf den Weg gebracht (siehe Seite 34). Obwohl die Kosten für das mit einer persönlichen Telefonbetreuung verbundene Notrufsystem mit monatlich rund 35,- € überschaubar sind, zählt Sophia nach Angaben von Anton Zahneisen, Geschäftsführer der Sophia living network GmbH, insgesamt lediglich rund 5.000 Kunden. In Nordbayern mit 1.500 Kunden trage sich das System, sagte Zahneisen auf dem Demografiekongress in Berlin; eine flächendeckende Verbreitung im gesamten Bundesgebiet sei hingegen nicht geplant, da sie sich nicht rechnen würde. Der Hauptgrund: „Die Mehrheit der Menschen, über die wir reden, kann sich AAL nicht leisten.“

WohnSelbst:**Auf dem Weg zur Wirtschaftlichkeit**

Das ist jedoch nicht das einzige Hemmnis für die Ausbreitung von AAL-Systemen, wie Dr. Armin Hartmann, Chef der Hartmann Real Estate und Geschäftsführer der Smart Living GmbH, beim Projekt WohnSelbst (www.wohnselbst.de) feststellte (siehe auch DW 5/2011, S. 68). Bei diesem noch bis März 2013 laufenden, ebenfalls im Rahmen der AAL-Fördermaßnahmen des BMBF unterstützten Vorhaben stehen telemedizinische Anwendungen im Vordergrund. Ausgesprochen schwer fiel es den Verantwortlichen laut Hartmann, die Mieter des Projektpartners GWW Wiesbaden zu begeistern. Viel besser war die Resonanz in der unweit von Wiesbaden gelegenen Gemeinde Taunusstein. „In Wiesbaden“, erklärt dies Hartmann, „ist die Not nicht groß, da die medizinische Versorgung sehr gut ist.“ Außerhalb der Großstadt stelle sich dies anders dar. Trotzdem sieht er das Projekt WohnSelbst „auf einem guten Weg“ zu einem Geschäftsmodell, das auch ohne Förderung funktioniert: „Wir glauben, dass man daraus ein lokales Gesundheitsportal machen kann, das sich im ländlichen Raum einsetzen lässt.“ Ein entscheidender Faktor sei die im Frühjahr 2013 zu erwartende Entscheidung, in welchem Umfang telemedizinische Leistungen in den Leistungskatalog der Krankenkassen aufgenommen würden.

Grundsätzlich aber ist laut Hartmann bei den AAL-Projekten „die Schwelle zu marktgängigen Lösungen noch nicht überschritten“. Den Grund dafür sieht der Fachmann darin, dass die Projekte nicht alle zentralen Anforderungen erfüllen: „Es muss bezahlbar sein; es muss eine einfache, nachträglich installierbare Technik sein; und es muss für den Endkunden ein sofort erkennbarer Nutzen

vorhanden sein.“ Grundsätzlich seien AAL-Lösungen, die ja aus der Mikrosystemtechnik kämen, „zu techniklastig, vielleicht zu technikverliebt“. Die Entwickler müssten erkennen: „Es geht um den Menschen, nicht um die Technik.“

Das zeigte auch das bis 2009 vom Land Rheinland-Pfalz geförderte Projekt PAUL – der „Persönliche Assistent für unterstütztes Leben“ bei der Bauverein AG Kaiserslautern (siehe hierzu DW 1/2009, S. 70-71). Kernstück des Projekts war ein Tablet-PC, der als intelligente Zentrale für die gesamte AAL-

Umgebung diene. In Kaiserslautern, stellte Prof. Dr. Annette Spellerberg von der TU Kaiserslautern damals fest, sei deutlich geworden, „dass Technik nicht die sozialen Kontakte ersetzt, sondern dass ein technisches Gerät wie PAUL die Gemeinschaftsbildung fördern kann. Denn PAUL stellt ein verbindendes, neutrales Gesprächsthema dar.“

Ähnliches berichtet Seniorin Else Schneider aus Potsdam: Die Technik des Projekts SmartSenior sei jetzt abgebaut – aber Kontakt zu den anderen Teilnehmern habe sie immer noch. ■

PROJEKTERGEBNISSE

Die Ergebnisse des Projekts AlterLeben sind in einem Bericht zusammengefasst, der für 24 € beim **Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (verband@vswg.de)** bezogen werden kann.

Unter www1.smart-senior.de/presse/pressematerialien ist der Projektreport von SmartSenior kostenfrei zu haben.

Weitere AAL-Projekte von wohnungswirtschaftlicher Relevanz:

18 Forschungsprojekte gingen 2009 aus der vom Bundesministerium für Bildung und Forschung initiierten Bekanntmachung „Altersgerechte Assistenzsysteme für ein gesundes und unabhängiges Leben – AAL“ hervor. Ein erheblicher Teil davon ist für Wohnungsunternehmen relevant – u. a. die folgenden Forschungsprojekte:

AUTAGEF (www.autagef.de): Das Projekt „Automatisierte Assistenz in Gefahrensituationen – AUTAGEF“ unter Beteiligung der Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG verfolgt das Ziel, in Notfällen automatisch Hilfe herbeizurufen. Erfolgen soll dies, indem Strom-, Gas- und Wasserzähler Unregelmäßigkeiten im Tagesablauf erfassen und gegebenenfalls Alarm auslösen. Das Projekt läuft noch bis Mai 2013.

SELBST (www.selbst-im-alter.de): Der Name des von der pme Familienservice GmbH in Berlin koordinierten Projekts steht für „Selbstbestimmt Leben im Alter mit Mikrosystemtechnik“. Bereits bestehende technische Einzellösungen sollten altengerecht und kostengünstig miteinander vernetzt werden, um älteren Menschen ein eigenständiges Leben zu ermöglichen. Im September 2012 wurde das Projekt abgeschlossen.

SmartAssist (www.itm.uni-luebeck.de/projects/smartassist): Die „Plattform zur Unterstützung von sozialen und gesundheitlichen Aspekten bei der Gestaltung eines altersgerechten autonomen Lebens“ wird vom Lübecker Wachunternehmen Dr. Kurt Kleinfeldt GmbH koordiniert. Ziel ist ein sozio-technisches Unterstützungssystem, das es Senioren ermöglicht, länger selbstständig in den eigenen vier Wänden zu leben. Dazu werden in der Wohnung drahtlose Sensoren installiert, die über Internet mit einem Serviceportal verbunden sind. Das Projekt lief bis Juli 2012. Die letzte Veröffentlichung auf der Projekt-Website datiert von Anfang 2011.

TSA (www.aal-tsa.de): Das Projekt „Technisch-soziales Assistenzsystem für Komfort, Sicherheit, Gesundheit und Kommunikation im innerstädtischen Quartier“ läuft noch bis Juli 2013. Unter Koordination der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Speyer eG werden in einem innerstädtischen Quartier der Stadt Speyer Netzwerke zur Unterstützung älterer Menschen aufgebaut – sowohl auf sozialer Ebene (Schwarzes Brett, Integration von Dienstleistern) als auch auf technischer Ebene (Bewegungsmelder, Kommunikationstechnik).

VAMOS (www.vamos-projekt.de; www.sophia.com.de): Das Projekt „Versorgungseffizienz durch assistive, modulare Technologien in bedarfsorientierten Szenarien“ lief im Juli 2012 aus. Ziel war es, ein neues Service-System zu entwickeln, das die Versorgungs- und Betreuungsqualität von Pflegepatienten im häuslichen Bereich sichert. VAMOS wurde von der Sophia Consulting & Concept GmbH in Bamberg koordiniert und ist jetzt im Projekt SOPHITAL aufgegangen, das ein umfassendes Angebot in den Bereichen Sicherheit, Gesundheit und Komfort unterbreitet.

Interview zu einem Feldtest von altersgerechten Assistenzsystemen „So alt bin ich noch nicht“

Quelle: FH Frankfurt/Main

Im Bestand der ABG Frankfurt Holding in Frankfurt/Main ist der Feldtest „Altersgerechte Assistenzsysteme in der Wohnungswirtschaft“ gestartet worden. Wissenschaftlich begleitet wird der Test von Prof. Dr. Barbara Klein, Professorin für Organisation und Management der Sozialen Arbeit, Fachbereich Soziale Arbeit und Gesundheit an der Fachhochschule Frankfurt/Main. Die DW sprach mit ihr über erste Erfahrungen.

Frau Prof. Dr. Klein, auf Kongressen zum Thema AAL hat man als Besucher oft das Gefühl, dass zwischen den Projekten der Fachleute und den Wünschen der Nutzer eine erhebliche Diskrepanz besteht. Teilen Sie den Eindruck?

So pauschal kann man das nicht sagen. Ich glaube, dass es vor allem an Information und Aufklärung der Nutzer fehlt. Es gibt auf dem Markt eine ganze Reihe von Produkten, die die Menschen gar nicht kennen. Selbst an den Hausnotruf, den es seit 30 Jahren gibt, sind in Deutschland nur etwa 400.000 Menschen angeschlossen. Dabei gibt es insgesamt rund 2 Mio. Pflegebedürftige, von denen die Hälfte zu Hause betreut wird. Ein Hindernis für die weitere Verbreitung von altersgerechten Assistenzsystemen stellen sicher auch die Kosten dar.

Aber selbst für Pilotprojekte der Wohnungswirtschaft, bei denen die Teilnahme umsonst ist, finden die Unternehmen manchmal nur mit Mühe genügend Teilnehmer...

Die Kosten geben auch nicht allein den Ausschlag. Viele Menschen haben die Einstellung: So alt bin ich noch nicht! Und: Solche Systeme brauche ich noch nicht. Offenbar fällt es schwer,

den Nutzen von altersgerechten Assistenzsystemen zu erkennen.

Mit Ihrem Feldtest in Frankfurt wollen Sie dazu beitragen, das zu ändern. Was ist geplant?

Wir möchten 50 bis 60 Mieterinnen und Mieter der ABG Holding dafür gewinnen, altersgerechte Assistenzsysteme zu testen. Das Projekt findet im Rahmen des Programms Loewe (Landes-Offensive zur Entwicklung wissenschaftlich-ökonomischer Exzellenz, HA-Projekt Nr. 338/12-28) statt und läuft über zwei Jahre. Angewendet wird dabei ein Hausnotrufsystem mit erweiterten Sensorlösungen, also beispielsweise einem Fallsensor, der Alarm schlägt, wenn der Mensch stürzt, oder einem Aktivitätsknopf. Den muss man einmal am Tag drücken, sonst erkundigt sich die Leitstelle, ob alles in Ordnung ist. Herausfinden möchten wir mit unserem Feldtest in erster Linie, welche Erwartungen die Teilnehmer an die Geräte und Dienstleistungen haben, welche Geräte und Dienstleistungen sie benötigen und nutzen und wie es mit der Handhabung aussieht.

Ausgewählt für den Feldtest wurde der Stadtteil Gallus. Warum gerade der?

Es handelt sich um einen interessanten Stadtteil mit einem hohen Anteil an Migranten und Leistungsempfängern sowie einem niedrigen Durchschnittseinkommen. Wir möchten unter anderem herausfinden, wie die Akzeptanz von altersgerechten Assistenzsystemen in einem solchen Umfeld ist.

Wie sieht es dabei mit dem Datenschutz aus?

Auch das wird in unserem Feldtest untersucht. Zu berücksichtigen ist dabei, dass manche älteren Leute sagen: Wenn es mir Assistenzsysteme ermöglichen, in der Wohnung zu bleiben, statt in ein Pflegeheim zu gehen, so nehme ich ein gewisses Maß an Überwachung und Monitoring in Kauf.

Können altersgerechte Assistenzsysteme die menschliche Pflege ganz ersetzen?

Nein, sie sind eine Ergänzung, kein Ersatz. Die Systeme können nicht pflegen. Aber sie erhöhen das Sicherheitsgefühl der Menschen.

Frau Prof. Klein, vielen Dank für das Gespräch.

Mit Prof. Dr. Barbara Klein sprach Christian Hunziker.

Assistenzfunktionen in Wohnungen

Technikunterstütztes, selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Werden Senioren gefragt, wo sie im Alter wohnen möchten, steht die eigene Wohnung hoch im Kurs. Wie man ihre Anforderungen erfüllen kann, ist Gegenstand von Debatten und Studien. Die barrierefreie bzw. -arme Gestaltung von Wohnung und Haus regeln verschiedene Normen. Aber reichen Maßnahmen wie gut beleuchtete Wege, ein rollstuhlgerechter Fahrstuhl im Haus, breite Türen oder rutschfeste Bodenbeläge aus, um Menschen ein längeres, selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu ermöglichen? Muss nicht auch die technische Wohnungs- und Gebäudeausstattung helfen, hier Angebote zu schaffen?



Quelle: EBZ

Prof. Dr.-Ing.
Viktor Grinewitschus
Professor für Energiemanagement
in der Immobilienwirtschaft
ebz Business School
Bochum

Senioren sind für die Wohnungswirtschaft eine interessante Zielgruppe. Dem steigenden Bedarf steht auch eine hohe Motivation auf Seiten der Immobilieneigentümer gegenüber, durch Auf- und Umrüstung von Wohnungen hier ein adäquates Angebot zu unterbreiten. Bei kognitiven Ein-

schränkungen helfen barrierefreie Ausstattungen jedoch nur bedingt. Die Schwerpunkte des Unterstützungsbedarfes sind andere. Die Deutsche Alzheimer Gesellschaft e. V. gibt z. B. seit 2000 regelmäßig Orientierungshilfen heraus, welche technischen Hilfen für Demenzkranke in der eigenen Häuslichkeit sinnvoll sind. Dabei geht es eher um Funktionen zur Erhöhung der Sicherheit, der Notfallerkennung, aber auch um Hilfsmittel zur Verbesserung der sozialen Kommunikation und des Zusammenspiels der Senioren mit professionellen Betreuern. Kombiniert man diese Anforderungen mit den zunehmend am Markt verfügbaren Smart-

Home-Lösungen, entstehen Wohnungen, die einen umfassenden Unterstützungsbedarf geben.

Die Zeit ist reif für die Diskussion, wie Infrastrukturen in Wohnungen heute beschaffen sein müssen, um einige wichtige Funktionen bereits als Basisausstattung zu realisieren, andere bei Bedarf gezielt und kostengünstig nachrüsten zu können. Die Wohnung oder Immobilie der Zukunft wird assistenzfähig sein. D. h., in Abhängigkeit der jeweiligen Situation, wird der Bewohner informiert, werden Funktionen automatisch ausgeführt oder externe Personen benachrichtigt, wenn mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit eine Notsituation erkannt wurde. Wie bei der barrierefreien Gestaltung von Wohnräumen gilt auch hier, dass die Lösungen in vielen Fällen auch geeignet sein sollten, nicht oder nur gering betroffene Menschen im täglichen Leben zu unterstützen.

Sicherheits-Assistenzfunktionen in Wohnungen

Im Folgenden sind Funktionen beispielhaft aufgeführt, die sich auf der Basis der beschriebenen Infrastrukturen realisieren lassen (siehe Grafik links):

- Abschaltung kritischer Verbraucher (Herd, Bügeleisen etc.) nach Ablauf einer maximalen Benutzungsdauer, bei Rauchentwicklung oder beim Verlassen der Wohnung,
- Orientierungslicht, welches sich automatisch beim Verlassen des Bettes in der Nacht aktiviert,
- Notrufschalter am Bett, mit dem Angehörige oder professionelle Pflegekräfte alarmiert werden können,



Quelle: Fraunhofer-Gesellschaft

Wohnung mit Assistenzfunktionen

- Erkennen kritischer Situationen (Bad nicht verlassen, Fehlen von Aktivität in der Wohnung trotz Anwesenheit) und Weiterleitung der Information an Betreuenden.

Weitere Assistenzfunktionen, insbesondere für die Notfallerkennung, aber auch für 'die Erhöhung der Energieeffizienz sind verfügbar bzw. in der Entwicklung. Werden Wohnungen nach dem beschriebenen Schema ausgestattet, können diese in der Regel sehr einfach ergänzt werden.

Realisierung von Assistenzfunktionen in Immobilien

Für die Umsetzung von Assistenzsystemen hat sich vor allem die in der Grafik rechts dargestellte Systemarchitektur als grundlegend herauskristallisiert. Die assistive Umgebung entsteht dadurch, dass die beteiligten elektrischen Geräte, Sensoren und Messvorrichtungen so miteinander vernetzt sind, dass deren Daten an einer zentralen Stelle gesammelt, ausgewertet und zu neuen Funktionen verknüpft werden können. Dazu gehört auch, dass im Bedarfsfall die Technik in der Wohnung mit Angehörigen oder Dienstleistern kommunizieren kann. Mittels einer an die akuten Bedürfnisse des Bewohners angepassten Software auf einem sog. Service Gateway erscheint die Wohnung als „intelligentes“ System.

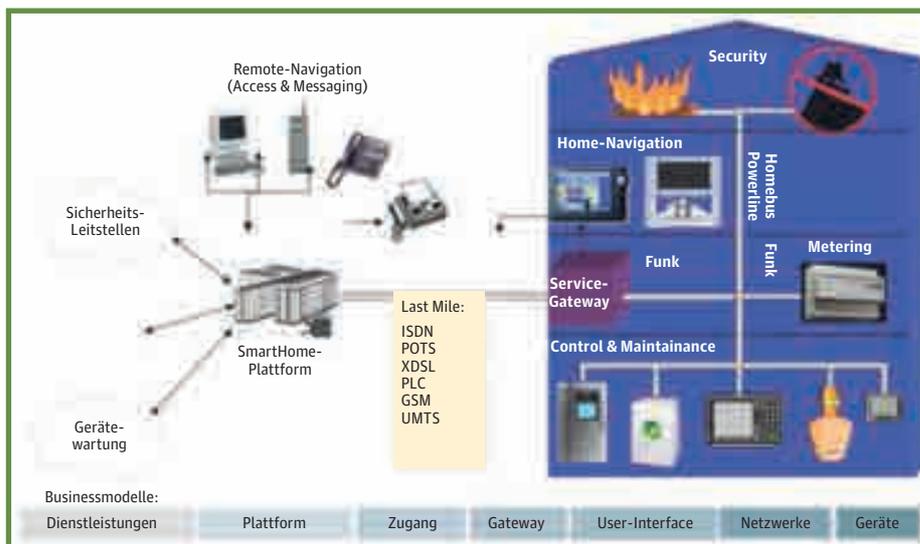
Für die Realisierung einer solchen intelligenten Umgebung existieren verschiedene Möglichkeiten, die sich im Aufwand für die Verkabelung und den Kosten unterscheiden:

Bussysteme

Für die Elektroinstallation haben sich je nach Segment (Wohngebäude oder Zweckbauten) verschiedene Bussysteme am Markt etabliert. Bussysteme zeichnen sich dadurch aus, dass die Sensoren (Schalter, Bewegungsmelder etc.) und Aktoren (Schaltrelais für Licht, Rolläden, Dimmer etc.) mit einer Datenleitung untereinander verbunden sind. Die Marktführer in Deutschland sind KNX und LON, daneben existieren einige kleinere Systeme (z. B. LCN). In höherwertigen Immobilien finden diese Systeme eine steigende Verbreitung, für den breiten Einsatz in der Wohnungswirtschaft werden die Kosten im Allgemeinen als zu hoch empfunden.

Zentrale Steuerungen (SPS-Systeme)

In preissensitiven Gebäuden etablieren sich zunehmend Systeme auf der Basis einer Industriesteuerung. Hierbei wird z. B. pro Wohneinheit in der Unterverteilung eine speicherprogrammierbare Steuerung (SPS) eingesetzt. Der Verkabelungsaufwand ist etwas größer als bei Bussystemen, dafür kann durch die Verwendung konventioneller



Systemarchitektur von Assistenzsystemen

Sensoren und einer preiswerteren Aktorik die Installation deutlich preiswerter ausgeführt werden. SPS-Systeme erlauben es aufgrund ihrer Struktur-Kommunikation über das Netzwerk ist Bestandteil der Basiskomponenten - Multimediageräte (Tablet-PC, Smartphone, internetfähiges TV-Gerät) einfach und kostengünstig zu integrieren. So ist z. B. in Erlangen eine Seniorenwohnanlage mit einer SPS und AAL-Funktionen ausgestattet worden, die Mehrkosten für Material und Programmierung lagen gegenüber einer konventionellen Installation bei 2.500 € pro Wohneinheit.

Funksysteme

Die Steuerungstechnik lässt sich grundsätzlich auch unter Verwendung von Funksystemen realisieren. Diese arbeiten meist auf einer Frequenz von 868 MHz, die Software läuft auf einer Steuerungszentrale, die mit den Aktoren und Sensoren kommuniziert. Hier sind als Marktführer die Firmen EQ-3 (u. a. Zulieferer für das Smart-Home-System von RWE) und die Fa. Enocean zu nennen. Letztere haben sich darauf spezialisiert, die Komponenten nicht über Batterien zu betreiben, sondern die notwendige Energie aus der Umgebung zu gewinnen (Solarzellen, Gewinnung von Energie aus der mechanischen Betätigung (Tastendruck, Drehen eines Fenstergriffes etc.). Bei reinen Funksystemen ist die Aktorik dezentral angeordnet.

Mischsysteme

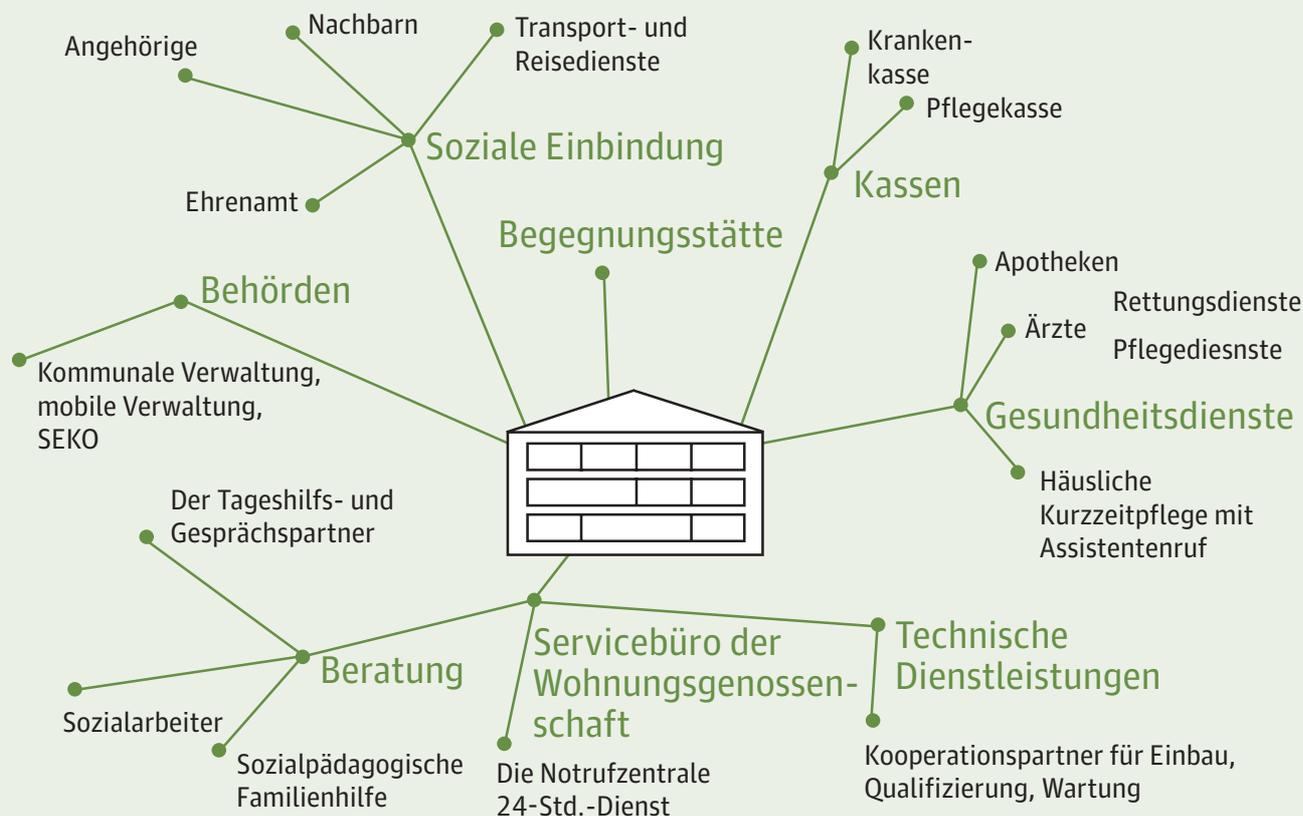
Ein interessanter Ansatz ist es, für eine Grundfunktion die sehr zuverlässigen verkabelten Systeme zu verwenden und diese fallweise (je nach Anforderung) mit Funkkomponenten zu ergänzen.

Grundsätzlich ist eine solche Vorgehensweise mit Bus- oder SPS-Systemen gleichermaßen möglich, die Programmierkosten für die Software-Anpassung sind bei SPS-Systemen kleiner.

Zukunft schon heute?

Intelligente Gebäudetechnik ermöglicht umfangreiche und zunehmend bezahlbare Assistenzfunktionen für das Wohnen im Alter. Benötigt wird eine Infrastruktur, die sich in Neubauten einfach installieren bzw. in Bestandsgebäuden bei Mieterwechsel oder einer Renovierung der Wohnung nachrüsten lässt. Der Nutzen ist ähnlich hoch einzuschätzen wie Maßnahmen für die Barrierefreiheit, Assistenzfunktionen bieten zusätzlich eine Unterstützung bei kognitiven Einschränkungen. Daher ist bei Neubauten, aber auch bei Sanierungen zu prüfen, inwieweit sich Infrastrukturen und Assistenzfunktionen in das Baukonzept aufnehmen lassen.

Eine Herausforderung stellen sicherlich immer noch die für die Wohnungswirtschaft realisierbaren Kosten, die Finanzierungswege außerhalb von Förder- oder Modellprojekten sowie die rasante technische Entwicklung bzw. die Unsicherheit über den „richtigen“ Zeitpunkt zum Einstieg dar - auch wenn es letzteren, analog zum privaten Computerkauf, nie gibt. Eine Aufgabe bleibt bestehen: Die künftigen Nutzer (wie auch die Immobilieneigentümer) wissen immer noch zu wenig darüber, was sie künftig begehren oder benötigen werden. Anders als beim PKW sind die technischen Möglichkeiten und der Mehrwert von Assistenzsystemen im Wohnbereich noch zu unbekannt. Gleiches gilt für mögliche Geschäftsmodelle, mit denen die Refinanzierung der Investitionen sichergestellt werden können. ■



Quelle: Imagebrochure, www.vsvg-alterleben.de

AlterLeben: Das Konzept der „mittelalternden Wohnung“ - hier die wohnbegleitenden Dienstleistungen.

THEMA DES MONATS

Wohnen für ein langes Leben

Wege zu mehr altersgerechten Umbauten und technisch gestützten Dienstleistungen

Kein immobilienwirtschaftlicher Kongress vergeht ohne mehrfache Verweise auf die langfristig schrumpfende und kontinuierlich älter werdende Gesellschaft. Zu Recht. Auch wenn manch eine Demografie-Folie aufgrund bekannter Fakten auf Kongressbesucher ermüdend wirken mag - es handelt sich mindestens gleichgewichtig zum Energiethema um die zentrale Herausforderung der Branche und der gesamten Gesellschaft.



Dr. Claus Wedemeier
Referent Wohnen für ein langes Leben, Multimedia und IT
GdW, Berlin

Immer mehr Wohnungsunternehmen bieten ihren Mietern und Mitgliedern ein „Wohnen für ein langes Leben“ an. Sie entsprechen damit dem Wunsch der Menschen, möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in ihren vertrauten vier Wänden zu führen. Die in den GdW-Mitgliedsverbänden

organisierten Unternehmen haben bei altersgerechten Umbauten und bei Dienstleistungen eine Vorreiterrolle übernommen.

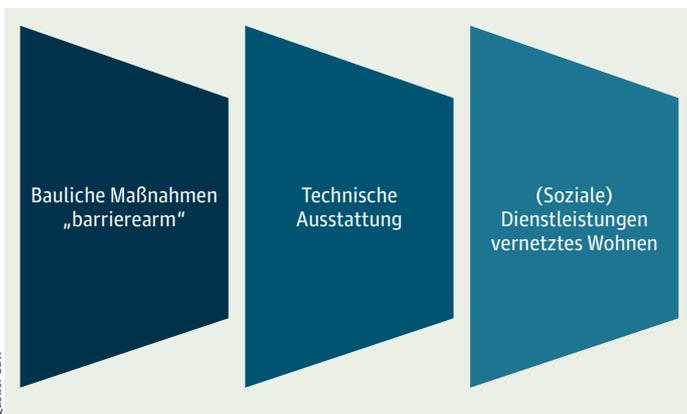
Schon heute sind rund 350.000 GdW-Wohnungen barrierearm oder barrierefrei. Das sind 6% aller GdW-Wohnungen. Zum Vergleich: Bundesweit sind nur rund 1,5% - 550.000 Wohnungen - bereits in einem solchen Zustand. Zudem können Mieter in GdW-Unternehmen häufig spezielle Dienstleistungen und Pflegeangebote für Ältere abrufen, die zunehmend durch neue technische Assistenzsysteme ergänzt werden (siehe Seite 38 und 48).

Rahmenbedingungen schaffen

Jedes Wohnungsunternehmen geht dabei grundsätzlich in drei Schritten vor:

1. Herstellung von barrierearmen Wohnungen und Gebäuden,
2. Einbau technischer Unterstützungssysteme und
3. Angebot oder Vermittlung von Dienstleistungen für Mieter, die teils technikenunterstützt, teils jedoch auch völlig technikenunabhängig erbracht werden.

So engagiert viele Projekte auch sind, stoßen sie doch in der Praxis auf Hemmnisse, die den Übergang in einen „Massenmarkt“ erschweren. Nicht



Wohnen für ein langes Leben: die drei Handlungsfelder

Kommunikation/Multimediaanwendungen

Sicherheitsanwendungen

Komfortanwendungen

Gestufte Betreuungskonzepte für ältere Personen

Gesundheitsdienstleistungen
(z. B. im Bereich Prävention und ambulanter Rehabilitation)

Energieeffizienz

Dimensionen vernetztes Wohnen/Ambient Assisted Living (AAL)

zufällig handelt es sich bei den anspruchsvollen Maßnahmen im Bereich Technik und Dienstleistungen meist um zeitlich begrenzte, staatlich geförderte Projekte, die nach Auslaufen der Förderung nicht in jedem Fall fortgeführt werden. Lediglich der barrierearme Neu- und Umbau von Wohnungen wird im Regelfall ohne Förderung finanziert.

Fakt ist: Natürlich haben Wohnungsunternehmen selbst klare ökonomische Vorteile, wenn Mieter länger in ihren Wohnungen verbleiben können. Richtig ist aber auch, dass derzeit die Kombination von Umbauten, Einbau technischer Assistenzsysteme und Dienstleistungen oft nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Zusammen mit Wohnungsunternehmen wollen der GdW und seine Verbände darum gezielt auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen einwirken, die hier die Wirtschaftlichkeit erhöhen könnten.

Ansatz ist eine ganzheitliche Betrachtung. Im baulichen Bereich bedeutet dies beispielsweise, dass barrierearme Wohngebäude von sehr eingeschränktem Nutzen sind, wenn es im Quartier auf Straßen und Gehwegen nur von Stufen und Schwellen wimmelt. Folglich muss auch die Kommune in die Überlegungen einbezogen werden. Auch die den Mietern angebotenen Dienstleistungen werden nur dann nachhaltig sein, wenn im Quartier zumindest ein Basisangebot im Bereich Handel und Dienstleistungen zur Verfügung steht.

Ein weiterer Aspekt: Wenn auch hochbetagte Menschen nicht in einem Heim, sondern mindes-

tens ebenso gut in ihrer Wohnung betreut werden können, werden die sozialen Sicherungssysteme und Kommunen von den deutlich höheren Kosten einer stationären Versorgung entlastet. Das bedeutet, neben den Kommunen auch zum Beispiel die Kranken- und Pflegekassen in die Überlegungen einzubeziehen.

Politische und gesellschaftliche Aufgaben

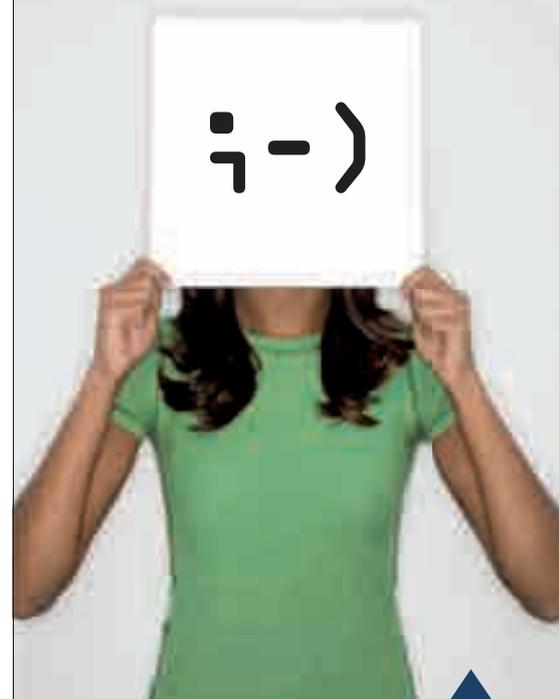
Nach Berechnungen des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) im Auftrag des BMVBS soll bis zum Jahr 2020 der Bedarf an altersgerechten Wohnungen auf drei Millionen Wohnungen steigen. Auch wenn der tatsächliche Bedarf bei Veränderungen der Berechnungsgrundlage vielleicht auch etwas geringer ausfallen könnte. Das Ziel bleibt klar. „Wir brauchen mehr altersgerechte Wohnungen - und das geht in entsprechenden Größenordnungen nur über Umbauten im Bestand“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, z. B. anlässlich des Demografiegipfels der Bundesregierung im Oktober 2012 in Berlin. Kommunen, Pflegekassen und auch die Menschen seien schon heute finanziell damit überfordert, Ältere und Pflegebedürftige überwiegend in stationären Einrichtungen unterzubringen.

Getreu dem ganzheitlichen Ansatz, wonach auch technische Assistenzsysteme sowie individuelle Dienstleistungen rund um das Wohnen wichtige Voraussetzungen für ein selbstständiges ▶

epiqr®

Die Software mit Bestand

Klassenbester!



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



AlterLeben: Das Konzept der „mitalternden Wohnung“ - bauliche und technische Maßnahmen.

Kooperationen, Austausch, Evaluation

Es wäre jedoch zu kurz gegriffen, allein über die Veränderung ökonomischer und rechtlicher Rahmenbedingungen Bestandsumbauten sowie technikgestützte Dienstleistungen massenhaft forcieren zu können. Der Austausch von Know-how von Unternehmen, die bereits über spezifische Erfahrungen verfügen, hin zu anderen Unternehmen ist eine weitere Anforderung. So zeigen zahlreiche Beispiele von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften, dass entgegen einer verbreiteten Vorstellung ältere Menschen einen Zugang zu neuen Techniken haben, auch wenn naturgemäß die angebotenen persönlichen Dienstleistungen bei vielen Mietern auf noch stärkere Akzeptanz stoßen.

Einige Wohnungsunternehmen haben zum Beispiel längst vor Abschluss ihrer mit Bundesmitteln geförderten Projekte beschlossen, den Einbau und die Nutzung technischer Assistenzsysteme zusammen mit den entsprechenden Dienstleistungen auch ohne Förderung fortzusetzen. Solche Beispiele können anderen Wohnungsunternehmen Mut machen, ähnliche Projekte anzugehen. Der GdW will daher mit Unterstützung der Wohnungsunternehmen und zweier wissenschaftlicher Institute in einem Projekt die Ergebnisse mehrerer Projekte evaluieren und daraus Handlungsempfehlungen für alle Wohnungsunternehmen ableiten. Das Projekt soll möglichst noch in 2012 gestartet werden. Der Abschluss ist in der ersten Jahreshälfte 2014 geplant. ■

Leben zu Hause, sind, geht der GdW noch einen Schritt weiter: „Wir brauchen einen Masterplan Wohnen für ein langes Leben - und zwar auch für jede einzelne Kommune“, so die Forderung von Axel Gedaschko. Ein zentraler Bestandteil eines solchen Masterplans soll die finanzielle Unterstützung kommunaler Demografiekonzepte sein, um auch die kommunale Infrastruktur wie Straßen, Verkehr, öffentliche Gebäude und Dienstleistungen anzupassen.

Der Quartiersbezug spielt dabei die zentrale Rolle. So sieht der GdW bei der Anpassung der Quartiere spezielle Koordinatoren, sogenannte „Kümmerer“ vor Ort, als besonders hilfreich und förderungswürdig an. Zudem bedarf es darüber hinaus einer großen Pflege- und Gesundheitsreform, die den neuen Pflegebedürftigkeitsbegriff und den Grundsatz „ambulant vor stationär“ auf allen Ebenen berücksichtigt. Auch sollten bestimmte telemedizinische Leistungen viel stärker in die Leistungskataloge der gesetzlichen Krankenkassen aufgenommen werden, um eine ambulante Betreuung auf eine gesicherte finanzielle Grundlage zu stellen, ohne dabei die Kassen überfordern zu dürfen. Die Pflegekassen sollten nach den Vorstellungen des GdW vorrangig auch die Übernahme der Kosten für den Betrieb von Assistenzsystemen in den Wohnungen ebenso für Menschen mit Pflegestufe „0“ zulassen.

Im Bereich der Dienstleistungen setzt der GdW auf eine Stärkung des Ehrenamts. Ehrenamtliche Helfer erbringen eine immense Leistung für die Gesellschaft und werden auch künftig unverzichtbar sein, bezahlbare Dienstleistungen rund um das Wohnen sicherzustellen. Bestandteil des

Masterplans muss danach sein, steuerliche und versicherungsrechtliche Rahmenbedingungen zu verbessern sowie Anreize für Fortbildungsmaßnahmen zu geben.

WEITERE INFORMATIONEN

Die Wohnungswirtschaft organisiert Sozialräume für ein langes selbständiges Leben: Wohnen und Services für ältere und betreuungsbedürftige Menschen werden zum entscheidenden Erfolgsfaktor - über dieses und weitere Themen informiert die Website: www.wohnenfüreinlangesleben.de



Vernetzungspartner - die Rollenverteilung definieren

Warum Vaillant ecoPOWER?

Weil er sogar Energie für Ihr Auto liefert.



Der Wärme- und Stromerzeuger fürs Gebäude und Auto: Vaillant ecoPOWER 3.0 und 4.7.

Nachhaltige Technik, die überall gut ankommt: ecoPOWER 3.0 und 4.7 erzeugen durch Kraft-Wärme-Kopplung nicht nur Wärme, sondern auch Strom. Und zwar so viel, dass man davon z.B. ein Elektroauto aufladen kann. Neben dem Zusatznutzen als Tankstelle haben ecoPOWER 3.0 und 4.7 noch weitere unschlagbare Vorteile: Sie sind vielfältig einsetzbar und äußerst effizient. Ob Mehrfamilienhaus oder Gewerbebetrieb - sie reduzieren den Energieverbrauch und die Emissionen erheblich. Mit dem ecoPOWER Service-Wunder übernehmen wir alle Aufgaben, die bei der Beantragung von Förderungen, der Organisation von Vergütungen sowie bei Steuererstattungen während des Betriebs anfallen. So werden ecoPOWER 3.0 und 4.7 ganz einfach zur perfekten Energie-Alternative.

Weitere Details unter www.vaillant.de/Fachpartner

■ Wärme ■ Kühlung ■ Neue Energien

Weil  **Vaillant** weiterdenkt.

Wohnen für ein langes Leben

Generationengerechte Gebäudemodernisierung

Wenn die Wohnung mitdenkt, können Älter länger selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden verbleiben. Doch damit vernetzte Häuser den Alltag erleichtern und im Notfall Kontakt zu Helfern aufbauen können, müssen erhebliche Investitionen erfolgen. Diese lassen sich mit der ohnehin erforderlichen Modernisierung der Bestände kombinieren oder beim Neubau realisieren. Neben einer Vielzahl kleinteiliger und nicht besonders kostspieliger Maßnahmen ist der Einbau barrierearmer Elemente und zukunftsfähiger vernetzter Technologien ratsam. Der Artikel zeigt Möglichkeiten auf.



Dr. Armin Hartmann
Hartmann Real Estate
Bochum

Laut der Studie „Wohnen im Alter“ des Kuratoriums deutsche Altershilfe (KDA) im Auftrag des BMVBS besteht in den nächsten Jahren ein Bedarf für 2,5 Mio. altengerechte Wohnungen. Wie diese Wohnungen entstehen sollen, ist dabei jedoch noch unklar. Klar ist jedoch, dass dies weniger durch Neubau als vielmehr durch Änderungen im Bestand zu erreichen ist. Die Branche muss

künftig erheblich investieren, schließlich gilt es zwei Herausforderungen zu begegnen: Lösungen für den demografischen Wandel müssen mit energetischen Modernisierungen kombiniert werden. Durch eine Begrenzung der Nebenkosten verbessern die Unternehmen ihre Wettbewerbssituation, Wohnungen mit niedrigeren Betriebskosten lassen sich besser vermieten. Das Umweltargument zählt dagegen wenig – eine Befragung zur Energiewende ergab aktuell: Wohnen und dabei die Umwelt schonen wollen alle, nur dafür mehr bezahlen wollte fast niemand.

Um die energetischen Anforderungen zu erfüllen, investieren Wohnungsunternehmen jährlich hohe Beträge in ihre bestehenden Wohnanlagen.

Im Zuge dieser Maßnahmen auch Anpassungen an die Wohnwünsche ältere Menschen durchzuführen, bietet sich an. Dabei gilt es aber zu beachten, dass sich bestehende Wohnungen wirtschaftlich nicht barrierefrei nach DIN umrüsten lassen – diese Wohnform bietet sich eher im Bereich von Neubauten an.

Die klassische Barrierefreiheit ist vielfach gar nicht notwendig: Bereits kleine Änderungen lassen die Wohnung „barrierearm“ werden und ermöglichen damit einen längeren selbständigen Verbleib in der eigenen Wohnung; und genau dies ist einer der größten Wohnwünsche älterer Menschen. Im Folgenden werden daher Möglichkeiten aufgezeigt, die sich im Rahmen ohnehin anstehender Modernisierungen einfach und kostengünstig gleich mit erledigen lassen. Positiv ist dabei auch die Verbindung verschiedener Fördermöglichkeiten. Neben den klassischen Programmen der energetischen Modernisierung gilt seit April 2012 das neue KfW-Förderprogramm 159 „Altersgerecht Umbauen“ (siehe Infokasten Seite 50). Damit werden Umbauten, aber auch explizit technische Maßnahmen gefördert, die älteren Menschen den notwendigen Wohnraum schaffen.

Maßnahmen „Barrierearmut“

Die demografische Entwicklung ist im Zuge von „normalen“ Modernisierungen zu berücksichtigen. Damit bietet sich die Chance, nachhaltig vermietbare Wohnungen für ältere Menschen zu schaffen. Zur konkreten Umsetzung werden drei Handlungsebenen vorgeschlagen. Die Beispiele sollten als Anregungen verstanden werden; sie



Quelle: SmarterWohnenNRW

Fingerscan-Öffnungssystem einer im Rahmen der Modellprojekts SmarterWohnenNRW umgerüsteten Wohnung der HWG Hattingen.



In einer Modellwohnung der HWG Hattingen wurden verschiedene Systeme des vernetzten Wohnens eingebaut und erprobt – über einen Fernseher können u. a. Bestellservices oder „Schwarzes-Brett“-Funktionen genutzt werden.

können erweitert bzw. kombiniert werden. Dabei wird ein Baukastensystem empfohlen, damit jeder Mieter die Angebote bekommen kann, welche er benötigt, und die Wohnung zur „mitalternden Wohnung“ wird.

Handlungsebene 1: Innerhalb der Wohnung

An erster Stelle sollte hier ein schwellenloser oder schwellenarmer Zutritt zur Wohnung sowie der Balkonaustritt geschaffen werden. Weiterhin wären die Wohnungstür sowie Innentüren im Zuge von Modernisierungen auf mindestens 90 cm zu verbreitern. Wenn bei der Modernisierung auch die Elektroinstallation erneuert wird, gilt es größere, einfach zu bedienende Schalter zu verwenden. Schalterelemente sollten auf einer Höhe von 85-95 cm montiert und damit das Einstecken von elektrischen Geräten einfacher gelingt, Steckdosen höher als üblich installiert werden. Auch die Höhe der Fenstergriffe ist zu beachten: Es kann sinnvoll sein, im Rahmen eines anstehenden Fens-

terauswechsels Elemente zu wählen, bei denen der Griff nicht wie üblich mittig, sondern tiefer angebracht ist – das Öffnen wird damit erleichtert. Bezogen auf die Einbauhöhe ist ebenfalls der Türspion der Wohnungstür zu nennen, der auf einer Höhe von 1,50 m zu montieren ist. Fenster und Türen spielen insgesamt eine wichtige Rolle, denn ältere Menschen haben ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis. Wohnungen anzubieten, die darauf eingestellt sind und über entsprechende Elemente verfügen, kann sich daher lohnen. Die Wohnungseingangstür sollte über einen Sicherheitsbeschlag verfügen, der sich beim ohnehin anstehenden Türwechsel fast ohne Mehrkosten realisieren lässt. Gleiches gilt für die Pilzkopfverriegelung und einen „Durchgriffsschutz“ bei Fenstern – beide Sicherheitsmerkmale sind beim Fenstertausch quasi zum Nulltarif zu bekommen. „Hier wohnen Sie sicher“ ist ein Vermarktungsvorteil, nicht nur bei der Ansprache Älterer. Dieses wird durch den Einbau von Rauchmeldern und Vor-

bereitungen von Hausnotrufgeräten oder technischen Unterstützungssystemen noch verstärkt.

Handlungsebene 2: Innerhalb des Badezimmers

Das Badezimmer stellt eine besondere Herausforderung dar. Speziell die Größe ist im Zuge der Modernisierung teilweise anzupassen, da sich der Anspruch an Badgrößen verändert hat. So sind teilweise Grundrissänderungen vorzunehmen, um eine attraktive Größe zu erreichen. Dazu bieten viele Grundrisse der 1950er/1960er Jahre die Chance, die Badwand zu versetzen und auf Kosten des häufig angrenzenden Arbeits- oder Kinderzimmers mehr Raum im Bad zu erreichen. Wichtig ist der Einbau von bodengleichen Duschen oder Wannen mit „Einstiegstür“. Sollte ein schwellenloser Zutritt zur Dusche ohne Deckendurchbruch nicht möglich sein, helfen mittlerweile Pumpsysteme (siehe DW 10/2012, Seite 21).

Ein Verbrühungsschutz in Badarmaturen ist ebenso anzuraten (und fast ohne Mehrkosten zu ►

realisieren) wie die Verwendung von rutschfesten Bodenfliesen mit Farbkontrast. Von Haltegriffen oder Duschsitzen ist so lange abzuraten, bis diese wirklich benötigt werden, ein vorzeitiger Einbau stigmatisiert sonst. Beim Austausch des WCs kann eine leichte Erhöhung der Sitzhöhe für ältere Menschen jedoch durchaus hilfreich sein. Wenn baulich möglich, sollte die Badezimmertür nach außen aufgehen und das Schloss von außen auch ohne Schlüssel zu öffnen sein.

Handlungsebene 3:

Im Haus, ums Haus und im Quartier

Der Zugang zum Haus ist zentral. Wichtiges Element im Gebäude ist der Aufzug, dessen nachträglicher Einbau aber kompliziert und teuer ist. Eine Alternative sind Rampen ums Haus oder kleine Lifte vor Balkonen – beide Optionen sind aber aufwändig und haben den Nachteil, dass damit die Balkontür zur Wohnungstür umgestaltet werden muss.

Weiterhin wichtig ist, bei der Zuwegung Stolperfallen zu vermeiden: Fußmatten im Eingangsbereich können versenkt werden, um keine Stolper- oder Rutschgefahr darzustellen. Die Bodenbeläge im Eingangsbereich sind rutschfest auszubilden. Feste Treppengeländer, kontrastreiche Farben im Hausflur und niedrigere Mülltonnenbereiche runden die Maßnahmen am Gebäude ab. Zudem ist für eine gute Ausleuchtung der Wege und eine zurückgenommene Bepflanzung zu sorgen. Kellertreppen sollten ferner farblich markiert werden und die Haustür sollte leichtgängig sein.

Daneben nehmen Umfeld- und Quartiersmaßnahmen eine gewichtige Rolle ein. Hier ist eine gute Versorgungssituation mit Waren des täglichen Bedarfs für ältere Menschen wichtig. Weiterhin können durch das Wohnungsunternehmen Treffpunkte und sonstige Maßnahmen zur Steigerung der Kommunikation organisiert werden. Das sehr umfangreiche Thema der Quartiersmaßnahmen soll hier jedoch nicht näher beschrieben werden.

Maßnahmen

„Vernetzte Gebäudetechnik und AAL“

Neben den baulichen Maßnahmen lassen sich im Rahmen von Modernisierungen auch technische Assistenzfunktionen mit Zukunftspotenzial einbringen. Bei leergezogenen Wohnungen wird hierzu der Einsatz von Bussystemen empfohlen; im bewohnten Zustand kann eine Neuverkabelung nicht erfolgen und es können per Funk vernetzte Komponenten eingesetzt werden. Durch vernetzte Gebäudetechnik können vielfältige Funktionen abgebildet werden, die den Nutzern als Baukastensystem zur Verfügung gestellt werden sollten – so kann jeder die Funktionalität bekommen, die er zur Alltagsbewältigung benötigt und die Kosten



Im inneren Eingangsbereich der Hattinger Musterwohnung ermöglichen Schalter und Symbole die Überwachung und Steuerung verschiedener Wohnungsfunktionen.

können reduziert werden. Es wird unterschieden in Domotik-Funktionen und Anwendungen aus dem Bereich Service-Wohnen:

- **Domotik-Anwendungen** sind z.B. Zentral-Ausfunktionen oder Zeitschalter am Ofen. Weiterhin gehört eine Video-Gegensprechanlage zum Standard. Sie kann bei Bedarf das Bild auch auf das TV-Gerät oder einen Tablet-PC übertragen, wo weitere Steuerungsmöglichkeiten für das Gebäude angezeigt werden können. Eine preiswerte und hilfreiche Funktion ist bspw. die Koppelung eines Bewegungsmelders in Bettnähe mit einem Orientierungslicht. Damit können nächtliche Orientierungslosigkeit und einhergehende Stürze vermieden werden. Die Liste der hier ausführbaren Anwendungen ist lang, daher erfolgt nur eine Beschränkung auf einige Beispiele.



Ein Bewegungsmelder unter dem Bett kann z. B. beim nächtlichen Toilettengang das Licht im Flur gedimmt anschalten und so helfen, Stürze zu vermeiden.



Sensoren im Fenster können bei Einbruch Alarm schlagen oder beim Verlassen der Wohnung informieren, dass das Fenster noch geöffnet ist.

- **Funktionen des Service-Wohnens** sind bspw. sog. Smart Living Systeme, die Bestellservices für Waren des täglichen Bedarfs ermöglichen, die Kommunikation im Quartier verbessern oder Vitaldaten an Gesundheitsdienstleister übertragen. Letztere Anwendung ermöglicht die zukunftssträchtige Option der Telemedizin; die Wohnung wird zum dritten Gesundheitsstandort. Auch der große Bereich „Smart Metering“ mit der permanenten Darstellung von Verbrauchsdaten zählt zum Bereich Service-Wohnen. Auch hier können nur Beispiele aufgezeigt werden. Bei allen Anwendungen ist aber zu beachten, dass der Kontakt zu Menschen im Vordergrund steht und die Technik nur Mittel zum Zweck ist.

Kosten

Die Kosten einer energetischen Modernisierung mit begleitenden baulichen Veränderungen betragen je nach Umfang ca. 600-900 €/m² Wohnfläche. Eine Auswahl der beschriebenen Maßnahmen zur Barrierearmut verteuert die Modernisierung um ca. 25-30 €/m². Das entspricht bei einer 65-m²-Wohnung einer Investition von unter 2.000 €. Die Modernisierung selbst verteuert sich dadurch aber nur um rund 3% – eine gute Mehrinvestition, wenn dadurch eine verbesserte Vermietbarkeit und zufriedene Mieter erreicht werden können. Der Ansatz für vernetzte Gebäudetechnik oder das Service-Wohnen liegt ebenfalls bei rund 30 €/m². Dazu fallen laufende Kosten von 5 bis 10 €/Monat für die Bereitstellung von Services und Diensten an. ■

KFW-PROGRAMM „ALTERSGERECHTER UMBAU“

Seit April 2012 gibt es das **KfW-Programm Nr. 159**. Unterstützt wird der z. B. Abbau von Barrieren in bestehenden Wohngebäuden durch zinsgünstige Darlehen bis zu 50.000 € pro Wohnung. Dabei spielt das Alter der Bewohner oder mögliche Einschränkungen keine Rolle. So können Wohnungen auch mit Blick auf die Zukunft entsprechend umgebaut werden. Die Förderung kann für Elemente im Gebäude, aber auch für Wohnumfeldverbesserungen und explizit auch für technische Unterstützungssysteme (AAL) in Anspruch genommen werden. Erstmals werden also auch Einzelmaßnahmen gefördert.

Als Eigenprogramm der KfW ist es ausschließlich kreditbasiert, jedoch ist das zur Verfügung stehende Fördervolumen begrenzt. Weitere Informationen unter: www.kfw.de

ilco MÜLLIONEN GUTER DESIGN-IDEEN.



ilco bietet langjährige Erfahrung, hohe Qualität und Top-Design.



Seit mehr als 40 Jahren sind wir Spezialist in der Herstellung von Müllschränken und Müllboxen. Wir entwickeln Lösungen, die sich optisch hervorragend ihrer Umgebung anpassen – stilvoll und funktional. Durch permanente Weiterentwicklung bieten wir Ihnen eine höchstmögliche Qualität unserer Erzeugnisse.

www.ilco-beton.de | illmann@ilco-beton.de | Tel. +49 (0)40 · 7 61 19 78-0
Ein Gesellschafter der ELANCIA AG.

ilco
Betonerzeugnisse
ILLMANN GmbH & Co. KG



Quelle: Joseph-Stiftung

THEMA DES MONATS

Wohnen für ein langes Leben

I-stay@home!

In der Abteilung „Intelligentes Wohnen“ der Joseph-Stiftung dreht sich alles um ein Thema: Mit welcher Technik kann man eine Wohnung am besten und am effektivsten ausstatten oder nachrüsten? Sie soll das Leben zu Hause angenehmer und komfortabler machen, beim Energiesparen helfen sowie speziell Senioren und Menschen mit Behinderung ermöglichen, auch bei körperlichen Einschränkungen in den eigenen vier Wänden bleiben zu können. Ein Bericht zum Status quo der Beteiligung an einem EU-Projekt.



Dr. Wolfgang Pfeuffer
Vorstandssprecher der
Joseph-Stiftung
kirchliches Wohnungsunternehmen
im Erzbistum Bamberg

Der demografische Wandel schreitet voran, die Menschen in Europa werden immer älter und möchten ihre vertraute Wohnumgebung nicht verlassen müssen. Entsprechende Lösungen er-

probt unter Federführung der Joseph-Stiftung ein ganzes Konsortium aus Nordwesteuropa, das sich unter dem Projekttitel „I-stay@home“ (ICT SoluTions for an Ageing societY) zusammengeschlossen hat. Gemeinsam werden hier Konzepte und Produkte bewertet, die den Anspruch haben, ältere Menschen bei ihrem Leben zu Hause zu unterstützen. Die im Vorhinein nach theoretischen Kriterien ausgewählten Produkte werden anschließend in 180 Wohnungen der neun teilnehmenden Wohnungsunternehmen, in Deutschland

Wohnungen der Joseph-Stiftung und der Rheinwohnungsbaubau GmbH, auf Herz und Nieren im Alltag der Mieter geprüft.

Generell werden Produkte und Dienstleistungen aus den Bereichen Sicherheit, Gesundheit, Komfort, Kommunikation und Energieverbrauch ausgewählt, die ausnahmslos ausgereift und bereits auf dem Markt erhältlich sind. Sie müssen einfach zu bedienen und zu installieren sein, und vor allem auch erschwinglich, denn alle unsere Projektpartner fühlen sich einem sozialen Auftrag verpflichtet.

tet. Zu guter Letzt sollen die besten Produkte und Dienstleistungen auf einer Internetplattform gelistet und so zugänglich gemacht werden.

Das EU-Projekt

Das Projekt „I-stay@home“ wird mit 2,6 Mio. € aus dem Programm Interreg IVB der Europäischen Union gefördert und hat eine Laufzeit bis September 2015. Die gleiche Summe wird nochmal von den 13 Projektpartnern aufgebracht. Bundesweit ist die Joseph-Stiftung das erste Wohnungsunternehmen überhaupt, das die Steuerung eines solchen EU-Projektes übernommen hat.

In der aktuellen Förderperiode IV (2007-2013) wurden bislang für den Kooperationsraum „Nordwesteuropa“ 224 Projekte eingereicht, wovon allerdings nur 65 genehmigt wurden.

Seit nunmehr gut fünf Jahren bewirbt sich die Joseph-Stiftung um die Teilnahme an Forschungsprojekten auf europäischer Ebene. Hierbei erwies sich schon allein die Vielzahl der Fördertöpfe als Subventionsdschungel, den es zu durchdringen galt. Nach vier vergeblichen Anläufen ist die Joseph-Stiftung im April 2011 quasi in letzter Minute in das EU-Projekt mit dem Akronym „ICE-WISH“ zum Thema Energieeffizienz aufgenommen worden.

nach der Antragsphase nun auch die formalen Anforderungen während des Projektes auf das Unternehmen zukamen.

Start: Anfang 2012 mit einer Mieterbefragung

Aktuell befindet sich das Projekt noch im ersten Drittel des Arbeitsaufwandes. Während der Sommermonate wurden mehr als 200 Mieter in den teilnehmenden Ländern Belgien, Frankreich, den Niederlanden, dem Vereinigten Königreich und Deutschland nach ihren Wünschen, Bedürfnissen und Ängsten hinsichtlich technischer Unterstützung befragt, um darauf aufbauend die Produkte auswählen zu können. Verantwortlich für diesen Teil des Projektes ist der Partner aus dem Vereinigten Königreich, die Habinteg Housing Association.

Die ersten Ergebnisse zeigen, dass die älteren und unterstützungsbedürftigen Mieter in Nordwesteuropa ihre größten Defizite in den Bereichen Internetnutzung, Onlinebanking, Haushaltsführung und Mobilität sehen. Außerdem sind sie besorgt, im Notfall nicht rechtzeitig um Hilfe rufen oder nicht mehr mit ihren Freunden, Verwandten und Nachbarn kommunizieren zu können. Erfreulicherweise ist dabei ein großer Prozentsatz der

Ansprüchen der teilnehmenden Wohnungsunternehmen an die Produkte die Zweifel zu nehmen und ihnen ausschließlich bezahlbare Lösungen anzubieten.

Alle endgültigen Ergebnisse der Mieterbefragung sowie der Kriterienkatalog, auf dessen Grundlage die Produkte ausgewählt werden, sollen auf der nächsten großen Konferenz in London Ende Januar 2013 vorgestellt werden. Diese Konferenz wird wie schon das Kick-off-Meeting im Mai 2012 über zweieinhalb Tage gehen und eine umfassende öffentliche Veranstaltung beinhalten. Gastgeber sind die Kollegen in London. Für den Kriterienkatalog und die rein wissenschaftlichen Teile dieses Projektes konnte die EBZ Business School aus Bochum gewonnen werden. Parallel zu diesem Arbeitspaket entwickeln die technischen Partner, überwiegend von Aareon France, aktuell die Internetplattform, auf der die Lösungen einmal zu finden sein werden.

Vision: Living Lab

Mit dem Thema „technikunterstütztes Wohnen im Bereich AAL“ (Ambient Assisted Living) befasst sich außerdem die Tochterfirma Sophia living network GmbH. Gemeinsam wird derzeit daran gearbeitet, ein eigenes so genanntes „Living Lab“ in Bamberg zu installieren. Dabei handelt es sich um ein bewohntes Konzeptgebäude, das mit verschiedensten Komponenten unterstützender Technik ausgestattet wird, ebenfalls zur Unterstützung in den Bereichen Sicherheit, Komfort, Kommunikation, Energieverbrauch und Gesundheit. Außer zu Demonstrationszwecken werden sämtliche technischen Lösungen dort im Dauerbetrieb und unter realen Bedingungen getestet. Doch auch das „Living Lab“ wird mit Sicherheit nicht das letzte Projekt der Joseph-Stiftung zu diesem Thema sein.

Das Energieprojekt REMO

Wie schon erwähnt, hat die Joseph-Stiftung mit dem Projekt „ICE-WISH“ (Demonstrating through Intelligent Control - smart metering, wireless technology, cloud computing and user-oriented display information -, Energy and Water wastage reductions In European Social Housing) ein zweites Projekt auf europäischer Ebene in Arbeit. Dieses hat den Schwerpunkt Energie und führt die Arbeitsschritte aus unserem eigenen Energieprojekt „REMO“ (Real time Energy MONitoring) weiter, da es neben der intelligenten Erfassung und Auswertung von Zählerdaten dem Verbraucher direkt an seinem Fernseher Tipps zum Energie- und Wassersparen anbietet. Aktuell befinden sich die „ICE-WISH“-Komponenten im Testbetrieb in 30 Wohnungen der Joseph-Stiftung. ■



Spiele über den Fernseher: Kugelchaos - ein Geschicklichkeitsspiel

Dies war der Ansporn, es mit einem erneuten Antrag zu versuchen, diesmal im Rahmen von Interreg, dem EU-Förderprogramm für die transnationale Zusammenarbeit in Europa.

Sehr schnell wurde von Seiten der nationalen Kontaktstellen in München und Düsseldorf klargemacht, dass die Joseph-Stiftung die Konsortialführerschaft in dem Projekt „I-stay@home“, sprich die Rolle des Lead-Partners, übernehmen sollte. Für einen Neuling auf dem EU-Parkett eine nicht zu unterschätzende Herausforderung, da

Befragten bereit, eine technische Lösung in Betracht zu ziehen oder zumindest für sich zu testen. Es gibt aber dennoch genügend Skeptiker unter ihnen, die derartige Unterstützung ablehnen, da es ihnen laut ihrer Angaben schwer falle, sich von alten Gewohnheiten zu lösen. Sie finden, der Aufwand sei es nicht wert, oder befürchten, dass solche Lösungen zu teuer oder der Umgang mit technischen Lösungen zu schwer zu erlernen sei. Wenigstens in Bezug auf die letzten beiden Punkte wird gerade versucht, diesen Menschen mit den



Quelle: Spar- und Bauverein Dortmund eG

Neben einer barrierefreien Ausstattung wurde auch Wert auf ein innovatives Energiekonzept gelegt.

Genossenschaftliche Wohnformen für ältere Mitglieder

Betreut wohnen in der Genossenschaft

Der Bedarf nach neuen seniorengerechten Wohnformen wird sich weiter erhöhen, da die Zielgruppe der Älteren wächst und durch wandelnde Wohnbedürfnisse und -ansprüche gekennzeichnet ist. Betreute Wohnprojekte für ältere Menschen spielen hier eine wichtige Rolle. Gerade Wohnungsgenossenschaften zeigen Interesse an dieser Wohnform, um ihrer alternden Mieterschaft adäquaten Wohnraum zu bieten. Eine Studie des InWIS-Instituts befasst sich daher mit Wohnmodellen für Senioren in Wohnungsgenossenschaften und stellt Best-Practice-Beispiele der Organisation betreuter Wohnformen vor.



Katrin Witthaus
InWIS Forschung & Beratung GmbH
Bochum

Das Thema „Seniorenwohnen“ spielt bereits seit einigen Jahren in der Wohnungswirtschaft insgesamt und bei Wohnungsgenossenschaften im Speziellen eine verstärkte Rolle. Aufgrund des demografischen Wandels ist der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung in der Vergangenheit gestiegen und wird auch zukünftig weiter steigen. Diese Personen sind in zunehmendem Maße auf Unterstützung im Alltag und haushaltsnahe Dienstleistungen angewiesen bzw. wünschen sich diese als Komfortmerkmal. Gleichzeitig sinkt das familiäre Hilfeforzial aufgrund der immer geringeren Zahl potenzieller Betreuungspersonen. Hinzu kommt, dass – ähnlich wie in jüngeren Zielgruppen – bei den älteren Haushaltstypen eine fortschreitende Pluralisierung von Lebensformen und Lebensstilen sichtbar wird.

Betreutes Wohnen liegt im Trend

Letztlich bedingen diese Veränderungen einen Wandel in der Wohnungsnachfrage. Aufgrund des Wachstums der Zielgruppe und der sich wandelnden Wohnbedürfnisse und -wünsche entsteht ein Bedarf an neuen seniorengerechten Wohnformen. Dabei hat sich in den vergangenen Jahren neben den traditionellen Formen des „alters-

gerechten Wohnens“ (altersgerechte Wohnung ohne Service und Altenwohnheim) eine Vielzahl von neuen Wohn- und Lebensformen entwickelt. Das betreute Wohnen gewinnt hierbei immer mehr an Bedeutung. Bereits heute gibt es rund 200.000 Wohnungen in diesem Segment, womit es unter den altersgerechten Wohnformen den größten Anteil hat. Kennzeichen dieser Wohnform ist die Kombination aus einer barrierefreien bzw. -armen Wohnung und einem ergänzenden Dienstleistungsangebot. Dieses wird in der Regel als „Grundservice“ angeboten und kann durch weitere „Wahlleistungen“ ergänzt werden.

Genossenschaften und ihre Mitglieder

Das betreute Wohnen wird zunehmend von Wohnungsgenossenschaften als mögliche Wohnform für die älteren Mitglieder wahrgenommen. Dabei sind die Bewohner in Wohnungsgenossenschaf-

ten nicht nur „Kunde“, sondern auch Mitglied und damit Miteigentümer am Gesamtbestand der Genossenschaft. Grundlegendes Ziel der Genossenschaften ist es, ihre Mitglieder mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Dabei sehen sich Wohnungsunternehmen im Allgemeinen und Wohnungsgenossenschaften im Besonderen aufgrund ihrer Historie mit einer stark alternden Mitgliedschaft konfrontiert. Viele dieser Unternehmen haben insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg eine große Aufbauleistung erbracht und in kurzer Zeit viele Tausend Wohnungen geschaffen, also auch in dieser Zeit die größten Zuwächse an Neumitgliedern erlebt. Da sich vor allem Genossenschaften oft durch eine starke Kundenbindung auszeichnen, altern ihre Mieterschaften „schneller“ als die Gesellschaft insgesamt. Betreute Wohnprojekte stellen demnach für Wohnungsbaugenossenschaften eine attraktive ►

STARKE GEMEINSCHAFT – STARKE VERSORGUNG: BETREUTES WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN



Die Studie des InWIS liefert Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele von Genossenschaften aus NRW. Die Ergebnisse der Studie bzw. die gewonnenen Erkenntnisse sind auch andere Organisationsformen als Genossenschaften übertragbar. Sie können bei der Umsetzung betreuter Wohnprojekte unterstützen.

Bezogen werden kann die Studie u. a. über die Geschäftsstelle des Kuratoriums Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e. V., Springorumallee 5, 44795 Bochum bzw.

www.kuratorium-nrw.de

Option dar, ihren Mitgliedern adäquaten und bezahlbaren Wohnraum zu bieten. In der Praxis der konkreten Umsetzung bestehen jedoch häufig konkrete Fragen, bei denen es an Erfahrung mangelt, um sie schlüssig beantworten zu können.

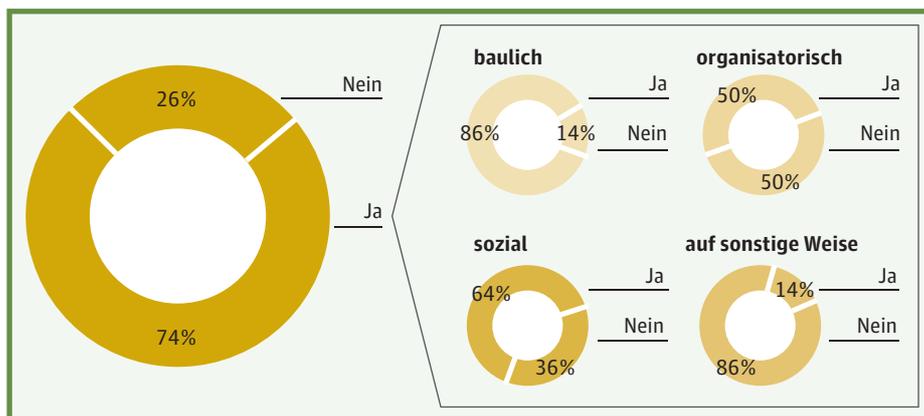
Studie

Vor diesem Hintergrund und im Hinblick darauf, dass 2012 von den Vereinten Nationen zum internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen wurde, haben das Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e. V. sowie der Verein Wohnen in Genossenschaften e. V. eine Studie zum Thema „Betreutes Wohnen in Genossenschaften“ angestoßen. Gefördert wurde diese vom Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen sowie durch den VdW Rheinland Westfalen. Anhand einer quantitativen Befragung und der qualitativen Analyse von Best-Practice-Beispielen sollen mit dieser Expertise die Bandbreite und die Qualität von betreuten Wohnprojekten in Wohnungsgenossenschaften aufgezeigt werden. Auf ein Beispiel sei hier näher eingegangen:

Best Practice in Dortmund

Eines der Best-Practice-Beispiele ist das Projekt „Bauerstraße“ der Spar- und Bauverein Dortmund eG. Der Neubau mit seinen insgesamt 50 Wohneinheiten stellt eine Ergänzung des bereits vorhandenen Wohnungsbestandes der Genossenschaft in Dortmund-Brackel dar. Neben einem innovativen Energiekonzept zeichnet sich das Projekt dadurch aus, dass es in Anlehnung an die DIN 18040 gebaut worden ist.

Damit hat die Genossenschaft ihren Bestand um ein Projekt erweitert, in dem ihre Mitglieder bis ins hohe Alter barrierefrei leben können, ohne auf eine integrierte und zentrale Lage verzichten zu müssen. Denn das Projekt befindet sich zwar in einer ruhigen Nebenstraße, in der unmittelbaren Umgebung sind jedoch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden und vor allem auch fußläufig erreichbar. Ebenso profitieren die Be-



Für die Studie Betreutes Wohnen im Quartier wurde u. a. gefragt: Ist/sind Ihr/e Wohnprojekt/e in die Wohnumgebung bzw. das umgebende Quartier integriert? Und wenn ja, wie: baulich, organisatorisch, sozial?

wohner von der guten Nahverkehrsanbindung. Durch die Kooperation mit einem örtlich verankerten Dienstleistungserbringer ist das Projekt darüber hinaus auch nicht nur baulich, sondern auch organisatorisch und sozial in das umgebende Quartier integriert.

Die Spar- und Bauverein eG hat sich hier für eine Mischfinanzierung entschieden, d. h. es gibt in dem Projekt sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen, so dass ein Angebot für verschiedene Einkommensgruppen geschaffen werden konnte. Nicht zuletzt zeigt sich die gelungene Gesamtkonzeption auch darin, dass das Projekt im vergangenen Jahr mit dem Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW zertifiziert worden ist.

Unterschiedliche Ausgestaltung, ähnliche Herausforderungen, individuelle Lösungen

Neben der Bauerstraße wurden noch 10 weitere Projekte in NRW einer eingehenden Betrachtung unterzogen und werden als Best-Practice-Beispiele in der Studie (siehe Infokasten Seite 55) vorgestellt. Sie sind über ganz NRW verteilt und unterscheiden sich sowohl im Hinblick auf die Ausgestaltung der betreuerischen Dienstleistungen, die Einbindung in das umgebende Quartier, der baulichen Umsetzung, der Kooperationen

mit Architekten, Dienstleistern oder auch anderen Genossenschaften und der vertraglichen Regelungen. Eine Gemeinsamkeit dieser Projekte ist jedoch ihr Erfolg: Nahezu alle Projekte waren bereits bei Baufertigstellung voll vermietet und verfügen über längere Wartelisten.

Dennoch wurden natürlich auch Herausforderungen und Fragen genannt, denen sich die Genossenschaften und ihre Kooperationspartner im Projektverlauf stellen mussten. Hierbei handelt es sich um die Frage nach dem notwendigen Grad an Barrierefreiheit, die Möglichkeiten der vertraglichen Gestaltung bzw. Kopplung von Nutzungs- und Betreuungsverträgen oder auch die Frage nach dem passenden Angebot an Betreuungsleistungen. Angepasst an die lokalen Rahmenbedingungen wurden jeweils individuelle Lösungen gefunden.

Fazit

Allgemeiner Tenor der befragten Genossenschaften war es, dass es Sinn macht, sich von Anfang an darüber Gedanken zu machen, welche Zielgruppe man genau ansprechen möchte bzw. wer denn eigentlich die eigenen Mitglieder sind. Eine weitere wichtige Frage war, ob z. B. Barrierefreiheit „reicht“ oder doch eher eine rollstuhlgerechte Ausstattung die richtige Variante ist (siehe hierzu auch unseren Beitrag auf Seite 48). ■



Das Ensemble Bauerstraße der SBV Dortmund erweitert den Bestand der Genossenschaft um 50 stark nachgefragte moderne, barrierefreie Wohnungen.

Von uns können Sie mehr erwarten als nur Energie.

gasag.de



DIE BERLINER ENERGIE

GASAG

Die GASAG – Ihr Partner für Energieeffizienz.

Unser Kerngeschäft ist die Energie. Wir beliefern Ihr Unternehmen zuverlässig mit Erdgas oder Wärme, und das zu fairen Preisen. Aber wir tun noch viel mehr: Wir sind Ihr Partner für ein effizientes und umweltschonendes Energiemanagement. Wir helfen Ihnen dabei, die Energie in Ihrem Unternehmen optimal zu nutzen. Ihre Kosten sinken. Ihre Zufriedenheit steigt.

Sie möchten Ihre Energieversorgung optimieren? Sprechen Sie uns einfach an.

Bernd Ruland – Key-Account-Manager Immobilienwirtschaft

Telefon: 030 7872-1608 · E-Mail: bruland@gasag.de





Die Installation an der Außenfassade kann erhebliche Kosten einsparen.

Nachträgliche Elektroinstallation Lehrrohrsystem für Außenfassade

Das Verlegen neuer Leitungen im Zuge von Modernisierungen ist meist mit Aufwand, Dreck und Lärm verbunden. Dieses System bietet die Möglichkeit, nachträgliche Elektroinstallationen über ein speziell für Fassaden entwickeltes Lehrrohrsystem durchzuführen. Das Produkt besteht aus einem Kunststoffwellrohr aus Polyolefin mit gleitfähiger Innenschicht sowie einer selbstklebenden Klemmschiene. Es kann in Ein-Mann-Installation und ohne zusätzliche Werkzeuge und Befestigungsmittel montiert werden. Das Rohr lässt sich auch mit einem Wärmedämm-Verbundsystem verbinden. Während der Installation des Systems kann das Gebäude weiter von den Bewohnern genutzt werden.

Weitere Informationen:
www.fraenkische.com



LED-Technik für Dürens Straßen.

Lichtlösung Straßenbeleuchtung mit LED

Die Stadt Düren steigt bei ihrer Straßenbeleuchtung auf eine umweltfreundliche LED-Lichtlösung um. Verwendet wird dabei die Leuchtenfamilie Ellipse der Firma Hellux Konstruktions-Licht GmbH Berlin. Die neuen von der Bundesregierung (BMU) geförderten Klimaschutztechnologien auf LED-Basis sparen nun in Düren mehr als 60% Energiekosten und stoßen ca. 1.500 t weniger klimaschädliches Kohlendioxid jährlich aus. Vorgegangen war eine internationale Ausschreibung, in der das Modell Ellipse durch hohe Effizienz in Sachen Lichttechnik, Wartungsfreundlichkeit und Wirtschaftlichkeit sowie durch hohe Flexibilität im Einsatzbereich der öffentlichen Beleuchtung überzeugte.

Weitere Informationen:
www.hellux.de

Online-Dienst Serviceplattform für Fehlercodes und Lösungen

Seit September sind die Wohnraumlüftungssysteme der Firma Pluggit auf der Serviceplattform Instahelp vertreten. Diese bietet Zugriff auf Bedienungsanleitungen, Fehlercodes und technische Daten via Website, App und SMS. Im Internet werden die Gerätedetails, einer Übersicht der Fehlercodes und ihrer Lösungen aufgezeigt. Zudem recherchiert das Programm alle für das jeweilige Bauvorhaben relevante Förderprogramme.



Weitere Informationen:
www.instahelp.de und www.pluggit.de

Zahlungsverkehrsmanagement Reduzierung von Verwaltungsaufwand

Durch automatisierte Arbeitsabläufe reduziert Fioport S-Account den Verwaltungsaufwand für die manuelle Führung von Einzelkonten. Mittels virtueller Konten werden auf Basis eines Treuhandsammelkontos beispielsweise die eingehenden Mietkautionen rechtssicher verwaltet. Das Produkt ist webbasiert und plattformunabhängig, sodass keine Software-Installation beim Kunden oder Wartungen nötig sind, und bietet hohe Sicherheit durch einen SSL-verschlüsselten Internetzugang. Außerdem verfügt die Softwarelösung über diverse Auswertungsmöglichkeiten, etwa eine Mahnhistorie, taggenaue Zinsberechnung und eine Protokollierung aller Vorgänge. Auch die Suche nach einzelnen Mandanten ist mit der Software möglich. Vorteile bestehen außerdem in der Transparenz der Bestände, der Nutzung von Zinseszinsseffekten und einer kostenfreien Kontoführung.



Weitere Informationen:
www.fio.de



Der Antrieb kann in unterschiedliche Türblätter eingebaut werden.

Barrierefreiheit Automatische Drehtüren

Es gibt einen Drehtürantrieb, der in das Türblatt von Innentüren integriert werden kann und sie automatisch öffnet und schließt. Das Produkt bietet verschiedene Zusatzfunktionen wie Funktaster, mobile Funkfernbedienung oder akustische Meldungen. Der Betrieb ist im Low-Energy- und im Automatik-Modus möglich. Bei Stromausfall sorgt ein optionaler Akku für weitere Funktionalität.

Weitere Informationen:
www.geze.de

Kellerfenster Neue Aufstockelemente mit Kammerprofil

Dort, wo Kellerfenster so weit unter dem Bodenniveau liegen, dass ein gebräuchlicher Lichtschacht nicht mehr ausreicht, kommen Aufstockelemente zum Einsatz. Für Aco Therm-Lichtschächte sind nun neue Aufstockelemente erhältlich. Angeboten werden fixe und höhenverstellbare Varianten. Die fixe Ausführung besteht aus einem stabilen Hohlkammerprofil, das bis zu einer Breite von 125 cm sogar befahrbar ist. Es lassen sich bis zu drei Elemente übereinander montieren und mit dem Lichtschacht verschrauben. Zur Anpassung an die Wand kann das Material gekürzt oder ausgeklinkt werden. Ein Wandanschlussprofil ermöglicht das Verschrauben mit der Außenwand des Gebäudes. Das höhenverstellbare Element besteht aus einem flacheren, aber Kammerprofil. Es liegt außen vor dem Lichtschacht und variiert in der Höhe von 3-30 cm. Nach der Anpassung wird es mit dem Lichtschacht verschraubt.



Die Elemente sind als fixe und höhenverstellbare Varianten erhältlich.

Weitere Informationen:
www.aco-hochbau.de



Die Waschtische sind unterfahrbar und bieten durch Griffe Sicherheit.

Waschtische Stabilisation durch Griffmulden

Die Hewi Heinrich Wilke GmbH bietet unterfahrbare Waschtische mit jeweils zwei Griffmulden, die entweder als Handtuchhalter oder als Halte- und Stabilisationsmöglichkeit genutzt werden können. Beide Modelle, mit ovalem oder rundem Becken, sind aus Mineralguss und bieten Ablageflächen für Badutensilien. Beide Produkte sind für den Designpreis der Bundesrepublik Deutschland nominiert.

Weitere Informationen:
www.hewi.de

ENTWÄSSERUNGSSYSTEME

Geräuscharmestes Stecksystem für die Etage

Ein hydraulik- und schalloptimiertes Abwasser-Stecksystem steht in verschiedenen Dimensionen, Formteilen und Verbindungsstücken zur Verfügung, um Abwasserleitungen geräuscharm zu stecken. Die Rohre bestehen aus Polypropylen in drei verschiedenen Lagen, die eine Ringsteifigkeit erzielt und damit den



Beispiel des Stecksystems

rauen Anforderungen auf der Baustelle gewachsen ist. Die Einteilung auf den Formstücken in 30°-Schritten ermöglicht die genaue Ausrichtung beim Zusammenstecken. Zur hydraulischen und schalltechnischen Optimierung ist etwa der Abzweig 87.5° in den Dimensionen 90/90, 110/90 und 110/110 mit Max, einer speziellen Formgebung, ausgeführt. So kann die Anschlussleitung gut ablaufen, auch wenn der Fallstrang bereits belastet wird. Der Abzweig mit Innenradius hat zur Folge, dass der Fallstrang höher belastet werden kann.

Weitere Informationen:
www.geberit.de

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

Deutschland einig Seniorenland

Deutschland wird immer älter und ist mittlerweile bezüglich des Durchschnittsalters mit 42,6 Jahren auf Platz drei der Weltrangliste vorgezogen. Nur in Monaco und Japan liegt der Altersdurchschnitt noch höher. Auch unsere Politiker haben mittlerweile erkannt, dass es sich hierbei um ein gesamtgesellschaftliches Problem handelt, welches angegangen werden muss. Eigentlich ist es sehr schön, wenn die Menschen immer älter werden, denn ist ein Zeichen für Fortschritt und dass in Deutschland ein gutes, mehr oder weniger gesundes, aber vor allem ein langes Leben möglich ist. Aber was bedeutet das für Immobilieneigentümer in Deutschland, wenn die Mieter immer älter werden?

Da eine Investition in ein Gebäude in der Regel allein schon wegen der Finanzierbarkeit auf 30 oder 40 Jahre angelegt ist, muss bereits heute die Struktur der Nachfrage im Jahr 2030 oder sogar bis ins Jahr 2050 berücksichtigt werden. Dabei stellen sich essenzielle Fragen: Wie viele Nachfrager gibt es zukünftig noch, wie alt sind diese und welche Anforderungen stellen sie an ihre Wohnungen?

Die Anzahl der Geburten ist in Deutschland ebenso rückläufig wie die Geburtenrate, welche aktuell nur noch bei 1,36 Kinder je Frau liegt. Laut Statistik ist aber eine Geburtenrate von 2,1 erforderlich, um die Bevölkerungszahl konstant zu halten. Dieser Bevölkerungsrückgang könnte durch Einwanderungen zumindest theoretisch gestoppt werden. In diesem Zusammenhang werden Zahlungsbereitschaft und Zahlungsfähigkeit breiter Bevölkerungsschichten für Miete und Nebenkosten zukünftig noch mehr als heute in den Fokus der Betrachtung rücken müssen.

Da ein heute geborenes Mädchen bereits eine Lebenserwartung von 86 Jahren hat und mit einer weiteren Dynamik beim technischen Fortschritt auch ohne Weiteres 100 Jahre alt werden kann, ist bei der geringen Geburtenquote die bevorstehende Überalterung der Bevölkerung keine Frage, sondern ein Fakt. Die Senioren mit ihren besonderen Bedürfnissen werden in den nächsten Jahren die größte Nachfragergruppe bilden. Vermutlich werden diese dann mehrheitlich bezahlbare kleine Ein- bis Dreizimmerwohnungen am stärksten nachfragen. Diese müssen dann zumindest altersgerecht sein, sodass Geschosswohnungen ohne Aufzug nur noch schwer bzw. gar nicht mehr vermietbar sein werden.

Langfristig gesehen könnte das ein Problem für die Wohnungswirtschaft werden. Heute sinnvolle Maßnahmen könnten sich bereits in 20 oder 30 Jahren als nicht ausreichend erweisen und beachtliche zusätzliche Investitionen erforderlich werden. Deren Refinanzierbarkeit über höhere Mieten ist allerdings wegen der drohenden Altersarmut höchst fraglich.



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



Aktuelle Zinskonditionen und weitere Informationen unter
www.bbt-group.de/financial-news

Herbstfachtagung VdW Bayern Wohnungsunternehmen im Dialog

Im Oktober 2012 fand im bayerischen Reit im Winkl die Herbstfachtagung „VdW im Dialog“ statt. Themen der Veranstaltung waren u. a. die Auswirkungen der Energiewende, Elektro-Mobilität, der demografische Wandel und die Entwicklung ländlicher Räume. Ferner sprachen der bayerische Innenminister Joachim Herrmann über den Aufbruch Bayerns, auch im Wohnungsbau, und der Verbandsdirektor des VdW Bayern Xaver Kroner über den Bedarf an mehr Mietwohnungsbau in allen bayerischen Regionen. Weitere Vorträge widmeten sich den Themen Mietrechtsreformen, Prüfung und Reduzierung von Fernwärmekosten sowie Nachhaltigkeit im Wohnungsbau.



GdW-Präsident Axel Gedaschko als Referent in Reit im Winkl.



Weitere Informationen:
www.vdwbayern.de

IfK-Preis Auszeichnung für „Wohnungsgenossenschaften und Web 2.0“

Für seine Bachelorarbeit mit dem Titel „Wohnungsgenossenschaften und Web 2.0 - Chancen und Risiken“ hat ein Absolvent des Studiengangs Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) den diesjährigen Preis des Instituts für Kooperationswesen (IfK) erhalten. Die mit 500 € dotierte Auszeichnung wird von vier Stuttgarter Wohnungsgenossenschaften gestiftet, der BGC Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG, der Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf eG, der BGZ Baugenossenschaft Zuffenhausen eG und der GWF Wohnungsgenossenschaft eG, die alle dem Institutsbeirat des IfK angehören.



Preisübergabe: Institutsleiter Prof. Markus Mändle und Preisträger David Hummel (Zweiter und Dritter von links) sowie die Genossenschaftsvorstände Siegfried Lorenz, Klaus-Dieter Kadner, Peter Hasmann und Hanns Hub (von links).



NBank-Vorstand Walter Koch (von links), Zeit-Autor Hanno Rauterberg, Ministerin Aygül Özkan, Professor Hans Kollhoff und vdw-Verbandsdirektor Bernd Meyer.

11. Wohnungspolitischer Kongress Die neue Attraktivität der Stadt

Der 11. Wohnungspolitische Kongress in Hannover fand Mitte Oktober 2012 unter dem Leitthema „Wohnen, arbeiten, leben - die neue Attraktivität der Stadt“ statt. Die Veranstaltungsreihe wird seit 2002 von der Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank, dem vdw Niedersachsen Bremen und der Landesregierung ausgerichtet. Niedersachsens Sozialministerin Aygül Özkan betonte im Rahmen des Kongresses: „Wir benötigen in städtischen Ballungsgebieten zusätzliche Wohnungen. Vor allem Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen haben dort zunehmend Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Aber wir haben keine Wohnungsnot.“ Den Besuchern wurden außerdem Fachforen zu den Themen „Älter werden im vertrauten Wohnumfeld“, „Wohnen in der Innenstadt“ sowie „Neue Impulse für die Stadtentwicklung“ angeboten. Das vom vdw betreute Forum beschäftigte sich mit „Kommunalen Quartierskonzepten“. Zentrale Botschaft: Ohne ein Netzwerk engagierter Partner sind die Ziele kaum zu erreichen.

 Weitere Informationen:
www.vdw-wohnen.de

Welt-Alzheimer-Tag Bündnis für Menschen mit Demenz gegründet

Anlässlich des Welt-Alzheimer-Tages gründeten Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Kristina Schröder, und der Bundesminister für Gesundheit, Daniel Bahr, in Berlin die Allianz für Menschen mit Demenz. Ziel ist es, bis Ende 2013 konkrete Maßnahmen zu beschließen, um z.B. die gesellschaftliche Teilhabe Betroffener zu verbessern und Erkrankte und ihre Familien zielgerichteter zu unterstützen. Mitglieder dieser Allianz sind neben den beiden Ministerien Vertreter der Länder, Verbände und Organisationen, die auf Bundesebene Verantwortung für Menschen mit Demenz tragen, z.B. die Deutsche Alzheimer Gesellschaft e.V. - Selbsthilfe Demenz -, der Deutsche Pflegerat und die Bundesärztekammer. Der Deutsche Landkreistag betonte die Bedeutung des Themas für die Kommunen. Dabei nannte Schröder exemplarisch Angebote kommunaler Altenhilfe. Diese trage dazu bei, demenzkranken Menschen ein Leben in ihrer gewohnten Umgebung, ihrem Zuhause, zu ermöglichen.

 Weitere Informationen:
www.wegweiser-demenz.de

Denken Sie auch über sehr langfristige
und preiswerte Lösungen nach?



Bauphysikalisch einwandfreie Dämmung der obersten Geschossdecke.

Schlag- und stoßfeste Dämmung der Kellerdecke.

**GABA
BAUSTOFFE**



Partner der Wohnungswirtschaft seit über 30 Jahren:

Diese langjährige Erfahrung und Produktvielfalt
finden Sie bei keinem anderen Hersteller!

Bitte fordern Sie unsere Referenzliste an, bei der

GABA GmbH · An der Becke 15 · 45527 Hattingen

www.gaba.de · email@gaba.de

Tel.: 0 23 24 / 39 15 - 0 · Fax: 0 23 24 / 39 15 - 39

Einfach effizienter:

Unsere Mitgliederverwaltung
für Wohnungsgenossenschaften



Als innovativer Partner entwickeln wir zukunftsfähige Lösungen für die Wohnungswirtschaft, zum Beispiel für die Mitgliederverwaltung in Genossenschaften. Informieren Sie sich unter www.comlineag-immobilien.de

COMLINEAG

Innovationspartner für IT-gestützte
Prozesse und Technologien

KOLUMNE: ZWISCHEN DEN ZEILEN LESEN!



Warum die öffentliche Rechtsform der Sparkassen strittig ist

Der deutsche Markt für Wohnungsbaufinanzierungen ist aus Sicht der Unternehmen im Herbst 2012 wundervoll: niedrige Zinssätze und viele Anbieter. Er umfasst rund 300 Mrd. €, davon fallen etwa 200 Mrd. € auf die Private Kreditbanken sowie Sparkassen und Kreditgenossenschaften. Hiervon halten Sparkassen etwa die Hälfte der Bestände, private Kreditbanken rund ein Drittel und Kreditgenossenschaften weniger als ein Viertel. Sparkassen dominieren diesen Markt. In Deutschland existieren aktuell 426 Sparkassen. Zehn Jahre zuvor waren es noch 527 Häuser und Ende 1948 sogar 887. Fusionen bei Sparkassen (und Kreditgenossenschaften) zielen u. a. auf die Vermeidung von Insolvenzen, aber auch auf die Steigerung von Bilanzsummen (und den daran geknüpften Vorstandsgehältern). Insofern kommen „Schieflagen“ von Sparkassen kaum in die Medien.

Die Wirtschaftstageszeitung „Handelsblatt“ war Anfang August 2012 den Sparkassen auf den Leim gegangen, Sparkassen seien Garanten des deutschen Finanzmarkts, deren Geschäftsstruktur wäre im Unterschied zu Großbanken in Ordnung („Deutschland, deine Sparkassen“, in Nr. 149, 3.-4. August 2012, S. 52-59).

Der Unternehmenszweck öffentlicher Sparkassen ist die Erfüllung des „öffentlichen Auftrags“. Dessen Erfüllung ist jedoch fraglich, weil der dazu notwendige Daseinsvorsorgebedarf innerhalb der Trägerregionen von Sparkassen nicht mehr existiert. So sind Sparkassen (im Internetzeitalter) kaum notwendig, um die Bevölkerung (vor allem in Ballungszentren) mit Bankdienstleistungen zu versorgen. Sogar der Bundesgerichtshof leitete schon vor 30 Jahren die Tätigkeit der Sparkassen aus der Staatsgewalt ab, als dass sie staatlichen Zwecken diene, sie also öffentliche Verwaltung sei, und ordnete diese der staatlichen Daseinsvorsorge zu (vgl. BGH, Urteil vom 10. März 1983).

Es gibt eine Vielzahl von Analysen der Gesetzeslage auf Basis unserer Verfassung, insbesondere zu Art. 20, 28 Grundgesetz, dem Kartell-

recht und dem EU-Vertrag (vor allem Art. 108). Alles in allem darf die Existenzberechtigung öffentlicher Unternehmen, wie kommunale Sparkassen es sind, auch nicht allein auf ihre Wettbewerbsfunktion abstellen. Allein „ein Gegenbild zu den großen privaten Instituten“ (Handelsblatt, s. o.) zu sein, ist keine Begründung der öffentlichen Rechtsform (es fordert – bislang – auch niemand öffentliche Hotels als Gegenbild zu Hilton & Co.).

Wenn Sparkassen diesbezüglich keinen Nutzen stiften, forcieren sie negative Wettbewerbsverzerrungen für die Privatwirtschaft. Wenn der Preiswettbewerb überstrapaziert wird, schadet es der Bankenbranche, die privatwirtschaftlich agiert und privates Risikokapital investiert. Wenn Verbraucherbedingungen günstiger werden, kann das an sich demnach keine wettbewerbliche Begründung des öffentlichen Auftrags sein – wir gründen schließlich auch keine staatlichen 5-Sterne-Hotels, um die Zimmerraten im Hilton zu drücken!

Natürlich sollte ein Wohnungsunternehmen Kreditgeschäfte mit stabilen Instituten eingehen. Geschäftsbeziehungen zu Sparkassen erscheinen nachvollziehbar. Sie bleiben jedoch nur unter der politischen Deckung und teilweise massiven Subventionierung des Missmanagements in einzelnen öffentlichen Häusern (z. B. in Flensburg, Mülheim, Düsseldorf, Köln) stabil. Die Privatisierung von Sparkassen könnte also Steuergelder einsparen und mehr Transparenz in den Bankenmarkt bringen.



Prof. Dr. Markus Knüfermann

EBZ Business School, Bochum
Fachgebiet Volkswirtschaftslehre, insb. Mikro- und Makroökonomie und internationale Wirtschaftsbeziehungen
Schwerpunkt: Banken- und Kapitalmärkte

PERSONALMELDUNGEN

vhw

Neues Mitglied im Kuratorium



Quelle: HfWU

Professor Dr. Hansjörg Bach, Prorektor der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) und Professor für Immobilienmanagement, ist Ende Oktober 2012 in das Kuratorium des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. berufen worden.

Weitere Informationen:
www.vhw.de

Mieterschutz eG Köln

Aufsichtsratsvorsitzender ausgeschieden

Ende März 2012 ist der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende der Wohnungs- und Baugenossenschaft Mieterschutz eG Heinz Soénius aus seiner Funktion ausgeschieden. Auch zur Wiederwahl als Aufsichtsratsmitglied trat er nicht mehr an und verließ den Aufsichtsrat Ende Juni 2012. In Anbetracht seiner Leistungen wurde er von der Mitgliederversammlung einstimmig zum Ehrenvorsitzenden gewählt.



Weitere Informationen:
www.mieterschutz-koeln.de

Veranstaltung zum Genossenschaftsjahr Herausforderungen für Genossenschaften



Anlässlich des Ausklangs des Internationalen Jahres der Genossenschaften findet am **6. Dezember 2012** im Erich-Klausener-Saal des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) in Berlin die Veranstaltung „Genossenschaften - Innovation mit Tradition“ statt. Im Mittelpunkt der Veranstaltung stehen gesellschaftliche Herausforderungen von der Quartiersentwicklung über den demografischen Wandel bis zum Klimawandel.

Weitere Informationen zum Programm finden Sie unter www.BMVBS.de und www.analyse-konzepte.de.



Die Entwicklung der Wohnungseinbrüche in Deutschland von 1998 bis 2011.

Sicherheit Was können Wohnungs- unternehmen tun?

Zu dieser Leitfrage veranstaltet die BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin, am **5. Dezember 2012** die Fachtagung „Herausforderung Sicherheit“. Ziel der Veranstaltung ist es, Strategien aufzuzeigen, um Sicherheitsproblemen erfolgreich zu begegnen. Zudem sind u. a. folgende Themen geplant: Bausteine für gutes und sicheres Wohnen, das Erkennen potenziell gefährlicher Orte, der Aufbau nachbarschaftlicher Netzwerke, die Verhinderung von Graffiti sowie Außenanlagen und Lichtkonzepte.

Weitere Informationen und Anmeldung: www.bba-campus.de

Nachruf Gerhart Hunger verstorben

Am 17. Oktober 2012 ist der ehemalige Verbandsdirektor des VdW Bayern Dipl.-Kfm. Gerhart Hunger nach kurzer, schwerer Krankheit im Alter von 82 Jahren verstorben. Bei seinen zahlreichen Freunden und Bekannten aus der Wohnungswirtschaft, den Mitarbeitern des VdW Bayern und Vertretern der Mitgliedsunternehmen löste die überraschende Nachricht tiefe Bestürzung aus. Herr Hunger gehörte dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. von 1954 bis 1995 an und leitete ihn als Verbandsdirektor und Vorstand vom 1. Januar 1981 bis zum 30. Juni 1995.

Gerhart Hunger wurde am 27. Januar 1930 in Gunzenhausen geboren, machte 1948 sein Abitur und schloss im Jahr 1952 das Studium der Betriebswirtschaftslehre als Diplom-Kaufmann ab. Nachdem er zwei Jahre Berufserfahrung im Bankenbereich gesammelt hatte, kam er am 1. Februar 1954 zum Verband Bayerischer Wohnungsbaugenossenschaften und -Gesellschaften, dem heutigen VdW Bayern.

Der junge Prüfungsassistent qualifizierte sich sehr schnell für eine herausragende Karriere. 1965 erwarb Gerhart Hunger, mit 35 Jahren, die Qualifikation zum Wirtschaftsprüfer und wurde zum stellvertretenden Prüfungsdienstleiter bestellt. Damit war er der erste Wirtschaftsprüfer des bayerischen Verbandes, der aus dem eigenen Personal hervorging. Nur ein Jahr später erfolgte die Ernennung zum Prüfungsdienstleiter. Wegen seiner hohen fachlichen und persönlichen Qualifikation wurde Gerhart Hunger 1980 zum Verbandsdirektor gewählt. Als Vertreter der Wohnungsbaugenossenschaften war er von 1982 bis 1995 Mitglied



des Bayerischen Senats. Auf Bundesebene arbeitete Gerhart Hunger viele Jahre als Stellvertreter des GdW-Präsidenten Jürgen Steinert. Seine vierzehneinhalbjährige Amtszeit – er wurde zweimal wiedergewählt – war eine Zeit des Umbruchs. Die Affäre um die Neue Heimat, die wachsende Kritik an der Wohnungsgemeinnützigkeit und schließlich

ihre Abschaffung sowie die Deutsche Wiedervereinigung erforderten ein Um- und Weiterdenken. Dass die Organisation „Verband“ und der Betrieb „Verband“ den Weg in insgesamt sehr viel schwierigere Verhältnisse unbeschadet nehmen konnte, ist zu einem großen Teil das bleibende Verdienst von Gerhart Hunger. Dazu gehört auch die große Unterstützung der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und Organisationen in Thüringen und Sachsen nach der Wiedervereinigung. Herr Hunger hat sein ganzes Arbeitsleben dem bayerischen Verband und seinen Mitgliedsunternehmen gewidmet. Leistungsfähige Wohnungsunternehmen und bezahlbares Wohnen für alle Menschen waren ihm Verpflichtung. In den vier Jahrzehnten seines Wirkens hat er der bayerischen Wohnungswirtschaft seinen Stempel aufgedrückt. Für seine beruflichen Verdienste wurde Gerhart Hunger mit den höchsten Auszeichnungen geehrt. Er war Träger des Bayerischen Verdienstordens, des Bundesverdienstkreuzes 1. Klasse, der Goldmedaille des GdW und schließlich der Victor-Aimé-Huber-Plakette, der höchsten Auszeichnung der deutschen Wohnungswirtschaft.



Quelle: Büro Roman Lorenz

Gut besucht - der Stand der neuen Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland bei der EXPO REAL 2012

Mehr Kooperation für eine einheitliche Stimme

Erster großer Auftritt eines neuen - und doch altbekannten - Akteurs der Immobilienbranche: Bei der EXPO REAL 2012 in München gaben die Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit ihrer erweiterten Kooperation, der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland - kurz BID - ein sehenswertes Debüt. Großer Andrang am Stand und rege Diskussionen bei den zahlreichen Themenrunden waren sichtbares Zeichen dafür. Die nun acht Verbände spielen auch künftig eine wichtige Rolle als kompetenter Partner der Politik.



Andreas Schichel
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
GdW, Berlin

Als neue Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland präsentierten sich BFW, BVI, DDIV, GdW, IVD, vdp, VGF und ZIA bei der

EXPO 2012 erstmals in neuem Gewand und mit neuem Logo. Bei gemeinsamen zentralen Themen - demografischer Wandel, Energiewende und Klimaschutz, Steuerrecht, Finanzierungsmöglichkeiten und Stadtentwicklung - arbeiten die wichtigsten deutschen Immobilienverbände ab sofort noch enger zusammen. Mit gebündelten Kräften vertreten sie gemeinsame inhaltliche Positionen noch effektiver in der Öffentlichkeit und stehen der Politik weiterhin als starker Partner zur Seite.

Auf nationaler und europäischer Ebene stärken die Verbände so ihre politische Durchschlagskraft. „Bereits in der Vergangenheit haben die Verbände der Immobilienwirtschaft unbestrittene Erfolge bei der Vertretung der Immobilienbranche verzeichnet und mit ihrem immobilienwirtschaftlichen Sachverstand viele Vorhaben in der Politik vorangebracht. Diese erfolgreiche Arbeit soll in der BID fortgeführt werden“, erklärte der Präsident des Bundesverbands freier Immobilien- und



Die BID-Repräsentanten bei der Standeröffnung am ersten Messttag der Expo Real - eine fröhliche Runde (v. l.): Jens Tolckmitt (vdp), Wolfgang D. Heckeler (DDIV), Andreas Mattner (ZIA), Walter Rasch (BFW), Thomas Meier (BVI), Jens-Ulrich Kießling (IVD), Axel Gedaschko (GdW) und Moderatorin Miriam Beul.



GdW-Präsident Axel Gedaschko im Gespräch mit dem rheinland-pfälzischen Finanzminister Dr. Carsten Kühl.



Einer der zahlreichen Politiker, die den BID-Stand besuchten: Bayerns Innenminister Joachim Herrmann (2.v. r.).

Wohnungsunternehmen (BFW) und BID-Vorsitzende Walter Rasch bei der Standeröffnung.

Bezahlbares Wohnen im Fokus

Bezahlbares Wohnen und Wohnungsneubau waren anschließend zwei der bestimmenden Themen in einer Reihe von Podiumsdiskussionen, bei denen sich die Experten der nun acht BID-Verbände sowie ihrer Partner-Organisationen über die aktuellen politischen und wirtschaftlichen Trends der Branche austauschten. Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum - der dringend notwendige Neubau erfolge jedoch vorwiegend in den oberen Preis-

segmenten, so die einhellige Einschätzung der Diskutanten.

Einen dringenden Appell an die bei der EXPO in diesem Jahr zahlreich vertretenen Politiker richtete Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: „Der Wohnungsbau in den Ballungsregionen muss zielgerichtet gefördert werden, um eine Wohnungsknappheit und damit auch für viele Mieter untragbar hohe Preise zu verhindern. Sonst drohen erhebliche Probleme in den Quartieren bis hin zu sozialer Segregation.“ Neben einer Reihe von Bauministern aus den Bundesländern besuchte auch als erster Bundesbau-

minister überhaupt Dr. Peter Ramsauer die EXPO und den dortigen Stand der BID. „Mir ist wichtig, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Sanierungen dürfen nicht dazu führen, dass Bürger aus ihrem Wohnumfeld verdrängt werden. Klimaschutz und Wohnungspolitik dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Dabei setze ich vor allem auf Freiwilligkeit und Anreize“, so seine treffende Ergänzung der BID-Forderungen, die er dem GdW bereits in einem Vorab-Interview unterbreitete. Berlins Stadtentwicklungssenator Michael Müller unterstrich in einer Themenrunde speziell zum Berliner Wohnungsmarkt, dass vor allem einkommensschwächeren Haushalten weiterhin Woh- ▶



Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer am Stand der BID bei seinem ersten EXPO-Besuch.

Sicherheitenmanagement Kreditportfoliomangement

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

Die komplette Lösung
www.bankensoftware.de

**banken
software**



GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser (l.) bei ihrem Diskussionsbeitrag zur steuerpolitischen Agenda.



Dr. Christian Lieberknecht (GdW, 2.v.r.) bei seinem Diskussionsbeitrag zum Thema Bürgerbeteiligung.



Arbeitsformen der Zukunft: Klaus Leuchtman (EBZ, 2. v. r.) spricht über Personalentwicklungsstrategien.

Quelle: Büro Roman Lorenz

nen in der Innenstadt ermöglicht werden müsse. „Der stadtnahe Wohnungsmarkt kann im Moment ‚gar nicht genug liefern‘“, so die Einschätzung des rheinland-pfälzischen Finanzministers Dr. Carsten Kühl bei seinem Standbesuch. Einschlägige Internetportale zeigten eine deutliche Ausdünnung auf der Angebotsseite und den klaren Trend zur hochwertigen – sprich teuren – Eigentumswohnung. Den bayerischen Innenminister Joachim Herrmann stimmte nach eigener Aussage bedenklich, dass bisher ein klares Bekenntnis des Bundes zur ungeschmälernten Fortführung der Kompensationsleistungen für die Wohnraumförderung aussteht.

Energiewende, Finanzierungstrends und Steuerpläne

Auch das derzeit alles beherrschende Thema Energiewende – und hier insbesondere die erheblich verschärften energetischen Anforderungen an Immobilien sowie deren Auswirkungen auf Neubau und Bestand – wurde am BID-Stand intensiv diskutiert. „Um die ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, ist eine angemessene und verlässliche staatliche Förderung nötig – und keine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung“, betonte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Einstimmigkeit herrschte in der Gesprächsrunde darüber, dass bereits die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 ein Investitionshemmnis darstelle. Eine weitere Verschärfung der energetischen Anforderungen für Neubau und Bestandsgebäude im Zuge einer Novellierung der EnEV hätte für die Immobilienwirtschaft daher fatale Auswirkungen. Sich ständig ändernde klimarelevante Gesetze und Verordnungen hemmten zudem die Investitionsbereitschaft, da sie Unsicherheit erzeugten. Um die umfangreichen und zumeist kostenintensiven Sanierungen des Gebäudebestandes zur Umsetzung der Klimaziele von Bundesregierung und EU stemmen zu können, ist aus Sicht der BID ein Zusammenwirken von Eigentümern, Mietern und öffentlicher Hand erforderlich. Zusätzlich bedürfe

es eines geeigneten Instrumentenmixes aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, steuerlichen Anreizen, Anpassungen im Mietrecht und der längerfristigen Bereitstellung angemessener Fördermittel. Grundsätzlich sollte das Augenmerk stärker auf eine Breitenwirkung im Bestand gelegt werden statt auf die Förderung einzelner kostspieliger Leuchtturmprojekte. Für Diskussionsstoff sorgte auch das Thema Kreditversorgung. Von ihr sei kaum ein Industriezweig so abhängig wie die Immobilienwirtschaft, so die Wohnungsmarktextperten bei einer Debatte über die Finanzierungstrends für das kommende Jahr. Etwa 55% aller Kredite in Deutschland werden für den Kauf und den Bau einer Immobilie verwendet. Eine herausragende Rolle spielen dabei aktuell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Themen Basel III, Solvency II und die AIFM-Richtlinie. „Wir sind als Branche auf ausreichende Finanzierungsmöglichkeiten für die herausfordernden Investitionsthemen der Zukunft angewiesen“, sagte Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW: „Deshalb sind wir momentan zufrieden mit dem Erreichten – also mit der Mittelstandskomponente für Immobilienunternehmen und der niedrigen Risikogewichtung des Wohnimmobilienkredits bei Basel III.“ Die nächste Baustelle sei nun aber Solvency II, wo die Durchführungsbestimmungen so gestaltet werden müssen, dass die Versicherer

auch weiterhin wichtige Finanzierungspartner der Immobilienwirtschaft bleiben können. Die allgegenwärtige Energiewende spielte auch bei der Diskussion über die steuerpolitische Agenda aus Sicht der Immobilienwirtschaft eine übergeordnete Rolle. Das deutsche Steuerrecht halte für den umweltbewussten Immobilieneigentümer manchen Fallstrick mit großer steuerlicher Wirkung bereit, lautete eine zentrale Position der BID-Steuerexperten. Damit mehr Energieeffizienz erreicht werden könne, dürfe der Gesetzgeber den Erwerb und eine anschließende aufwendige energetische Sanierung nicht bestrafen. Als eine ausgesprochene Gefahr für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurden die Überlegungen von vier SPD-geführten Ländern für eine Wiedereinführung der Vermögensteuer gewertet. Sollte diese Steuer wieder eingeführt werden, müsse das Betriebsvermögen – zumindest das betriebsnotwendige – freigestellt werden, so die eindringliche Forderung des GdW. Ansonsten wäre eine Substanzbesteuerung und extreme Einschränkung der Investitionsfähigkeit der Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Folge.

Zukunftsthemen

Das Thema Bürgerbeteiligung weist – seit „Stuttgart 21“ – eine breite mediale Wahrnehmung auf und wird zunehmend auch bei Immobilien-

BID BUNDESARBEITSGEMEINSCHAFT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT DEUTSCHLAND

Der BID gehören derzeit an: Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW); BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter; Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV); GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen; Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen; Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp); Verband Geschlossene Fonds (VGF); Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA).



Weitere Informationen: www.bid.info

projekten notwendig: Die Anspruchshaltung der Bürger hat sich hier grundlegend geändert. Lohnt es sich daher, frühzeitig in einen Dialog zu investieren und auf neue Beteiligungsformate zu setzen? Es sei ein „Kernanliegen“, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und Investitionssicherheit basierend auf gesellschaftlicher Akzeptanz zu schaffen, lautete die Antwort des GdW-Geschäftsführers Dr. Christian Lieberknecht auf diese Leitfrage zur entsprechenden BID-Expertenrunde. Dies gelte nicht nur für große Infrastrukturverfahren und für große Projektentwicklungen Privater, sondern auch für die zahllosen kleineren und mittleren Sanierungs-, Neubau- und Quartiersprojekte, bei denen die Akzeptanz der Bewohner Grundlage für den Erfolg der Maßnahmen ist.

Zu den Erfolgsgrundlagen bei Wohnprojekten gehört eindeutig auch das Thema Vermarktung. Bei einer Debatte über Trends im Immobilienmarketing zeigte sich, dass Wohnungen heute insbesondere „digital“ verkauft oder vermietet werden. Zusätzlich sei der Aspekt der Nachhaltigkeit einer der bedeutendsten Vermarktungstrends für Immobilien. Bauherren bietet hier insbesondere das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungs-

bau“ des neu gegründeten Vereins NaWoh die Möglichkeit, bei ihrem Wohnungsneubau gelebte Nachhaltigkeit sichtbar zu machen. Innerhalb der verschiedenen auf dem Markt befindlichen Nachhaltigkeitsbewertungssysteme für Wohngebäude fokussiere sich dieses System speziell auf die Handlungsmöglichkeiten von Wohnungsunternehmen als Bestandhalter, erläuterte GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser.

Weiterbildung

Ob Marketing, Steuer- und Finanzierungstrends oder Wohnungsneubau - in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft spielen die Themen Forschung und Experten-Nachwuchs eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Zur Tradition am Stand der deutschen Immobilienverbände bei der EXPO hat sich daher die Ehrung herausragender Studien- und Forschungsleistungen entwickelt. So wurden auch in diesem Jahr wieder die drei Jahrgangsbesten im Studiengang M.A. Real Estate Management der EBZ Business School ausgezeichnet. Im Vordergrund ihrer Forschungsarbeit standen bezeichnenderweise die Themen Nachhaltigkeit, die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung sowie die Optimierung von Prozessen. Auch die

Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg hat erneut ihren renommierten Forschungspreis an drei Nachwuchskräfte verliehen - in diesem Jahr gemeinsam mit dem baden-württembergischen Wirtschafts- und Finanzminister Dr. Nils Schmid.

Was muss geschehen, dass die Immobilienwirtschaft auch in Zukunft ein attraktiver Arbeitgeber bleibt? - so die nicht minder bedeutende Grundsatzfrage bei einer abschließenden Runde zum Thema Personalstrategie und Arbeitsformen der Zukunft. „Der Wettbewerb um die guten Schul- und Hochschulabsolventen hat längst begonnen und wird sich verschärfen. Deshalb brauchen wir als Branche eine Marke - einen ‚Brand‘“, betonte Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. Sowohl in punkto Unternehmenskultur, bei attraktiven Bildungs- und Karrierewegen als auch der Implementierung von Konzepten des lebenslangen Lernens sei mehr Begeisterung gefragt, so die Expertenmeinung. Es gehe darum, die gesamte Branche „demografiefest“ zu machen - ein Projekt, das eine Teilbranche für sich alleine nicht schaffen könne. Damit stellt sich ein echtes Zukunftsprojekt für die erweiterte Gemeinschaft der Verbände in der BID. ■

IMMO-MARKETING-AWARD VERGEBEN

Auf der Expo Real wurde auch in diesem Jahr von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) der Immobilien-Marketing-Award in mehreren Kategorien vergeben. Prämiert wurden die besten Marketingkonzepte der Immobilienwirtschaft.

In der Kategorie „Wohnen“ erhielt das Berliner Unternehmen TPA Agentur für Kommunikationsdesign GmbH die Auszeichnung für eine Markenstrategie für das Wohnungsbauvorhaben „Flora“ mit rund 280 Wohnungen im Stadtteil Berlin-Pankow. Der Vertrieb der Wohnungen wurde über eine Steigerung der Popularität des Florakiezes erreicht. Unter dem Motto „Das Mosaik für ein gutes Leben“ nutzte die TPA die Authentizität des Kiezes für die Vermarktung. Als „Lieblingsplatz im Florakiez“ sollen die Neubauten die Zielgruppe der urbanen Familien ansprechen.

Sieger in der Kategorie „Lower/Small-Budget-Award“ wurde die MehrWertWohn GmbH mit ihrem Projekt „Hammer-Wohnung“, das sich an Mieter mit mittlerer bis unterer Einkommen richtet und renovierungsbedürftige Wohnungen zusammen mit einem Baumarkt-Gutschein anbietet (siehe DW 8/2012, S. 56).

Die Gesobau AG aus Berlin wurde in der Kategorie „Öko-Marketing“ für ihre integrierte Nachhaltigkeitskommunikation prämiert. Das Unternehmen übertrug in einer Imagekampagne Themen und Aspekte der Nachhaltigkeit in Alltagsbegriffe, -bilder und -botschaften und nutzte die Motive für die traditionelle Werbung sowie für Anzeigen und die Mitarbeitergewinnung.

 Weitere Informationen:
www.hfwu.de



Die KIRCHHOF PROWOH(R) Anwenderkreise



**im November und Dezember
- auch in Ihrer Nähe**

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

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

Transparenz und wirtschaftliche Handlungsfähigkeit verbessern

Marktgerechte Immobilienwertermittlung bei Wohnungsgenossenschaften

Die Werthaltigkeit des eigenen Immobilienbestandes ist vielen Wohnungsgenossenschaften oft nicht bekannt. Dies ist auch nicht immer einfach zu bestimmen. Das Wissen über die stillen Reserven des Unternehmens kann die Geschäftspolitik jedoch stark beeinflussen und neue Potenziale aufzeigen. Deshalb veranlasste der Spar- und Bauverein Konstanz eG (SBK) 2011 die Bewertung seines kompletten Immobilienbestands und die Entwicklung eines Verfahrens, das die genossenschaftlichen Besonderheiten angemessen berücksichtigt.



Ramona Kleist
Hochschule für Technik
Wirtschaft und Gestaltung in
Konstanz (HTWG), Konstanz



Prof. Dr. Uwe Rickers
HTWG Konstanz



Josef Joachim Reckziegel
Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied
Spar- und Bauverein Konstanz eG

Gemäß genossenschaftlichem Förderauftrag bieten viele Genossenschaften ihren Wohnraum ihren Mitgliedern, die gleichzeitig Eigentümer und Mieter sind, zu unterdurchschnittlichen Mieten an. Oft liegen diese deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dauernutzungsverträge haben neben positiven Effekten für die Mieter - Sicherheit, eigentumsähnliche Verhältnisse, stabile Nachbarschaften - vor allem für den Vermieter wirtschaftliche Nachteile. Mieten können durch fehlenden Mieterwechsel nicht sprunghaft angehoben werden. Durch recht seltene Mieterwechsel sind Wohnungen oder ganze Häuser mitunter in einem schlechten und nicht mehr zeitgemäßen Zustand.

Zuweilen gibt es auch Probleme, angemessene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

durchführen zu können, da manche Mieter - die bei Genossenschaften gleichzeitig auch Mitentscheider sind - keine Handwerker im Haus haben oder gar vorübergehend ausziehen wollen. Manche nehmen lieber in Kauf, in „minderwertigen“ Wohnungen zu leben, als eventuelle Mieterhöhun-

gen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen in Kauf zu nehmen. Damit tritt eine weitere Herausforderung auf die Agenda der Wohnungsgenossenschaften. Wird modernisiert, übersteigen die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bisweilen den individuell notwendigen Bedarf,

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz -0,5% bis -1,0%	Zuschlag vom Liegenschaftszinssatz +0,5% bis +1,0%
Lagebezogene Kriterien	
- gute bis sehr gute Lage	bei gegenteiligen Verhältnissen
- geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	
- Orts- bis Zentrumsnähe - städtisches Gebiet	
- große Nachfrage	
- wachsende Bevölkerung - zunehmendes Wirtschaftswachstum (...)	
Objektbezogene Kriterien	
Vermietungssituation	
- besonders geringes Leerstandsrisiko (...)	bei gegenteiligen Verhältnissen
Nettokaltmiete	
- besonders niedrig	bei gegenteiligen Verhältnissen
- gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen	
- gute Vermietbarkeit (...)	

Zu- und Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes in Anlehnung an Kleiber, Wolfgang (2010), Verkehrswertermittlung von Grundstücken (6. Auflage), Köln: Bundesanzeiger Verlag, S. 1602.

■ Eigenschaften liegen beim SBK im besonderen Maße vor.



Quelle: SBK

Moderne und energieeffiziente Neubauten des SBK in der Bücklestr. 84 a-d. Die fünf Häuser, Baujahr 2003, im Stadtteil Petershausen weisen 40 Wohnungen mit knapp 4.100 m² Wohnfläche auf.

und die Kosten werden von den Genossenschaften gelegentlich gar nicht oder nur teilweise auf die Mieter umgelegt. Durch die häufig gegensätzliche Vermietungspolitik von Wohnungsbaugenossenschaften zu gewinnorientierten Marktteilnehmern (marktübliche Mieten, komplette Kostenumlegung auf die Mieter) ergeben sich also erhebliche Unterschiede.

Vorhandene Bewertungsansätze

Diese Besonderheiten werden in den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zur Immobilienwertermittlung, allen voran die Immobilienwertermittlungs-

verordnung (ImmoWertV), kaum berücksichtigt. Hier heißt es, die marktübliche Vergleichsmiete ist anzusetzen, vorübergehende Mehr- oder Mindererträge können durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Im Falle von Genossenschaften werden aber weder marktübliche Mieten erzielt, noch sind diese Abweichungen vorübergehend. Des Weiteren wäre, wie vorstehend beschrieben, oft der Ansatz hoher Renovierungs- und Modernisierungskosten notwendig, damit entsprechende Mieten überhaupt realisiert werden können. Um den Wert genossenschaftlicher Immobilien nicht gleich an zwei Stellen zu

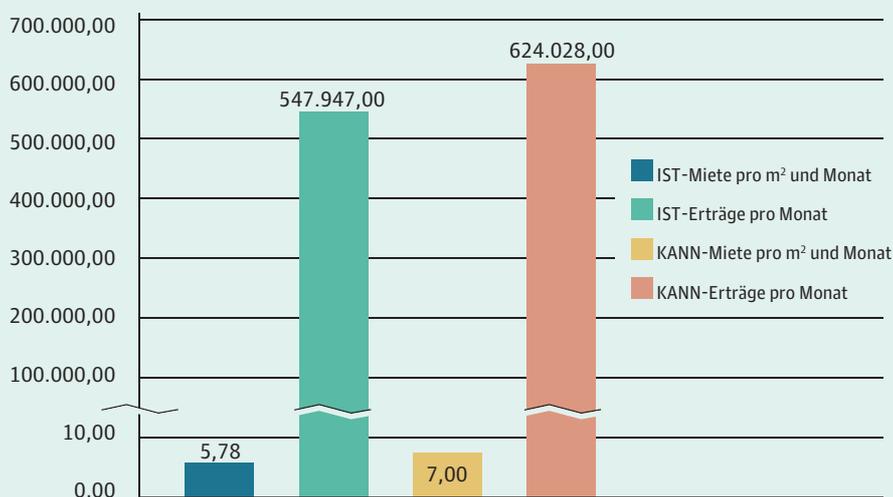
schmälern, nämlich durch den Ansatz geringer Mieten bei gleichzeitig hohen Modernisierungskosten, bedarf es einer angepassten Herangehensweise.

Lösungsansatz

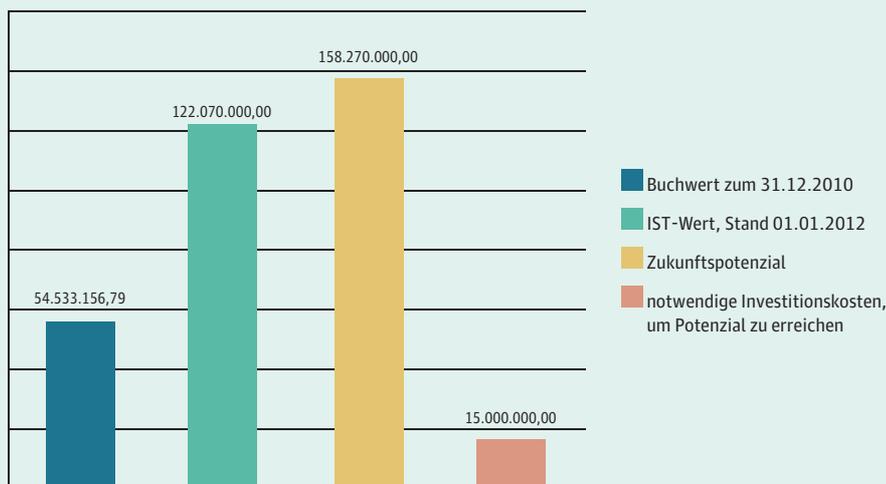
Der SBK suchte konkrete Ansätze, um mit eben diesen Problemen umgehen zu können. Es sollten rund 1.310 Wohneinheiten mit knapp 95.000 m² Wohnfläche bewertet werden, mit dem Ziel, trotz der besonderen Vermietungspolitik marktübliche Verkehrswerte zu ermitteln, die den Konstanzer Immobilienmarkt angemessen darstellen.

So wurden nicht die marktüblichen Vergleichsmieten angesetzt, deren Höhe völlig unrealistisch wäre, sondern die tatsächlich gezahlten Mieten. Um dies adäquat zu berücksichtigen, wurden nicht Zu- oder Abschläge vorgenommen, sondern eine andere geeignete Weise gefunden (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) - die Anpassung des Liegenschaftszinssatzes. Dieser wurde dem örtlichen Grundstücksmarktbericht entnommen und sodann objektspezifisch modifiziert. Im Durchschnitt wurde ein Abschlag von 0,5 Prozentpunkten vorgenommen. Gründe dafür waren zum einen die geringen Mietansätze, aber auch das geringe wirtschaftliche Risiko vor allem durch die große Nachfrage in Konstanz, den geringen Leerstand sowie die gute Vermietbarkeit. Auch in einschlägiger Literatur wird zu diesen Abschlägen bei den vorliegenden Umständen geraten und in der Praxis oft umgesetzt.

VERGLEICH DER AKTUELLEN IST-MIETE BEIM SBK ZUR DURCHSCHNITTLICH ERZIELBAREN MIETE IN KONSTANZ



STILLE RESERVEN UND POTENZIALE INNERHALB DES IMMOBILIENBESTANDS DES SBK



Für den Ansatz realistischer Modernisierungskosten wurden die vom SBK kalkulierten Kosten nach notwendigen und überdurchschnittlichen Modernisierungsmaßnahmen unterschieden, um jeweils auch nur die wirklich notwendigen Kosten anzusetzen. Je nach Dringlichkeitsstufe und geplantem Durchführungszeitpunkt wurden diese außerdem abgezinst, sodass ein realistischer und marktüblicher Barwertansatz erfolgen konnte. Die daraus resultierenden Verkehrswerte waren mit ortsüblichen Preisen von Objekten in ähnlicher Lage, mit ähnlichen Eigenschaften vergleichbar. Insgesamt beträgt der Verkehrswert rund 122 Mio. € und 1.289 €/m². Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Mietwohnungen in Konstanz kann mit rund 1.500 € angegeben werden. Es zeigt sich also, dass die Ergebnisse in der unteren Preisklasse liegen. Daraus resultiert die Fragestellung, welchen Wert der Immobilienbestand des SBK haben könnte, wäre er zu ortsüblichen Vergleichsmieten vermietet und in einem entsprechend guten Erhaltungszustand, also ausreichend modernisiert.

In einem zweiten Schritt wurden nun alle Berechnungen auf der Grundlage durchschnittlicher Vergleichsmieten und gutem Erhaltungszustand – also ohne Ansatz von Modernisierungskosten – erneut durchgeführt. Dies ergab eine erhebliche Wertsteigerung um rund 36 Mio. € auf 158 Mio. € und einen Quadratmeterpreis von 1.671 €. Um diesen zukünftigen Wert zu erreichen, würden die aktuell notwendigen Investitionen dabei rund 15 Mio. € betragen.

Plausibilitätsprüfung

Um die erzielten Ergebnisse zu überprüfen und eine gute Verlässlichkeit nachzuweisen, wurde

eine einfache Portfoliobewertung durchgeführt. Hierzu wurden die im Grundstücksmarktbericht ausgewerteten Kaufpreise von Eigentumswohnungen herangezogen. Hier werden Verkaufsfälle nach Objektausstattung und Lagequalität ausgewertet und dementsprechende Kaufpreiskategorien festgelegt. Mit einer Einstufung der vorhandenen Bestandsobjekte des SBK nach diesen Merkmalen und der anschließenden Multiplikation der entsprechenden Quadratmeteranzahl mit den Vergleichspreisen, angepasst an Mietwohnungen (durchschnittlicher Abschlag von 10 %), ergab sich nun ein Gesamtwert des Portfolios. Dieser lag nahe der Summe der ermittelten Einzelwerte. Die Plausibilitätsprüfung zeigte, dass mit dem

oben ausgeführten Lösungsansatz marktgerechte und realistische Verkehrswerte ermittelt werden konnten.

Fazit

Mit dem, in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Gestaltung in Konstanz (HTWG Konstanz) entwickelten, Lösungsansatz wurde nicht nur ein Weg gefunden, die Besonderheiten eines genossenschaftlichen Wohnungsbaubestandes – der rund 2,2 Mio. Wohneinheiten und damit ca. 10 % des Mietwohnungsbestands umfasst und mehr als 5 Mio. Menschen ein Zuhause bietet – angemessen zu bewerten und mit anderen Marktteilnehmern vergleichbar zu machen. Es wurde außerdem aufgezeigt, dass mit durchschnittlichen Modernisierungskosten und einer entsprechenden Mietanpassung eine Wertsteigerung des Immobilienbestandes erzielt werden kann, die wesentlich größer ist als die dafür zu investierenden Kosten.

Die Bezifferung der stillen Reserven (Buchwert: ca. 54,5 Mio. €) stellt den SBK nun vor ganz neue Aufgaben. Mit diesen Reserven kann Banken nun viel selbstbewusster gegenübergetreten werden. Auch können neue Projekte leichter in Angriff genommen werden.

Nicht zu unterschätzen ist außerdem die Außenwirkung auf die bisherigen und potenziellen Mitglieder. Die großen bzw. nun größeren Sicherheiten können Anleger motivieren, weiter in den SBK zu investieren (Spareinrichtung). Auf diese Weise können neue Mittel für Investitionen gewonnen werden – ganz mit dem Ziel, den Mitgliedern das Wohnen so angenehm wie möglich zu machen. ■



Eine SBK-Siedlung aus dem Jahr 1922 im Quartier Sierenmoos. Die Einfamilienhäuser in der Allmannsdorferstr. 1-5 haben je 93,8 m² Wohnfläche.

Quelle: SBK

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2013“

Web 2.0 – Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Schirmherr:

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

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt diesen Wettbewerb, der von der Aareon AG präsentiert wird, bereits zum 10. Mal aus. Die Schirmherrschaft hat Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., übernommen. Die technische Betreuung liegt, wie in den Vorjahren, beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon würdigen mit dem Preis herausragende Konzepte und Projekte, in denen es Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit Hilfe des Internets gelungen ist, Verbesserungen für ihr Unternehmen zu erreichen.

Gelungene Konzepte und Projekte sollten dabei auf die Verbesserung von

- **Instandhaltungsprozessen,**
- **Kundenbeziehungsmanagement (Customer Relationship Management, CRM) oder auch**
- **verbesserte Kommunikation mit den Anspruchsgruppen des Wohnungs- und Immobilienunternehmens**

gerichtet sein.

Aber auch andere Nutzungskonzepte für das Internet sind als Einreichung herzlich willkommen. Die Beiträge sollen erfolgreiche, realisierte, innovative und zukunftsfähige Unternehmenskonzepte und -projekte darstellen.

Teilnahmeunterlagen

Die Teilnahmeunterlagen finden Sie im Internet unter:

www.aareon.com/web, www.diewohnungswirtschaft.de und www.bbu.de

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



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

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Web 2.0

Digitalisierung in der
Wohnungswirtschaft

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

präsentiert von
Aareon

Preise

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

Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

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

Technische Betreuung

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

Zeitplan

Einsendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am **7. April 2013, 9 Uhr**. Die Preisverleihung findet im Rahmen des **Aareon Kongresses** am **28. Mai 2013** in Garmisch-Partenkirchen statt. Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

Einreichung der Beiträge

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

...oder auch per E-Mail an:
siegfried.rehberg@bbu.de

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



Foto: Christian Richters

Verwaltungsgebäude der Wohn+Stadtbau

Compliance

Informationsfahrten des Aufsichtsrates rechtens

Viele Unternehmen haben sich strenge Compliance-Regeln auferlegt um rechtskonformes Verhalten zu gewährleisten. Dass aber das auch nicht vor strafrechtlicher Verfolgung schützt, zeigt ein Beispiel der Wohn+Stadtbau, Münster. Hier wurde der Geschäftsführer letztinstanzlich vom OLG Hamm von dem Vorwurf der Untreue freigesprochen – er hatte Informationsfahrten organisiert, bei denen sich Aufsichtsrat und Unternehmensleitung bei anstehenden Entscheidungen Projekte vergleichbare Maßnahmen oder städtebauliche Entwicklungen an anderen Orten ansahen.



Katja Stockey
Assistentin der Geschäftsführung
Wohn+Stadtbau Münster

Mit einem Freispruch für den Geschäftsführer der Wohn+Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (Wohn+Stadtbau) endete ein jahrelanger Gerichtsstreit. Die Staatsanwaltschaft Münster hatte nach einer anonymen

Anzeige den Aufsichtsrat der Wohn+Stadtbau wegen durchgeführter Informationsfahrten in den Jahren 2004 bis 2007 ins Visier genommen. Dem Wohn+Stadtbau-Geschäftsführer Klemens Nottenkemper war vorgeworfen worden, auf Kosten des Unternehmens Aufsichtsratsfahrten mit Freizeitcharakter organisiert zu haben.

Durchführung richtig und zulässig

Nottenkemper zeigte sich von Anfang an zuversichtlich: „Wir waren uns der Problematik durchaus bewusst. Dennoch waren wir der Meinung,

dass die Durchführung der Informationsfahrten richtig und zulässig war.“ Die Informationsfahrten seien von Wohn+Stadtbau immer mit Blick auf den Zweck der Gesellschaft durchgeführt worden – der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsverorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Die Wohn+Stadtbau betreut, bewirtschaftet und verwaltet – wie viele andere kommunale Wohnungsunternehmen – Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie sei als Maßnahmen- und Vorhabenträger für die ordnungsgemäße und zügige Umsetzung einer städtebaulichen Ordnungs- und



Quelle: Wohn+Stadtbau

Seniorenwohnprojekt Bremer Stadtmusikanten der Wohn+Stadtbau.

WOHN+STADTBAU GMBH

Gegründet: 1928

Eigene Wohneinheiten: 5.122

Für Dritte bewirtschaftete WE: 1.022

Gewerbeeinheiten: 173

Mitarbeiter: 66

davon Auszubildende: 6

Mod.-Inst.-Investitionen 2011: 8,3 Mio. €

Neubauinvestitionen 2011: 20,7 Mio. €

Bilanzsumme 2011: 220,4 Mio. €

www.wohnstadtbau.de

Strukturpolitik verantwortlich tätig, erklärt Nottenkemper. Darüber hinaus würden Sonderbaumaßnahmen für Menschen mit besonderen Wohnraumanforderungen im Bereich der Alten- und Behindertenhilfe sowie besondere Wohngruppen und Lebensgemeinschaften realisiert, für die der allgemeine Wohnungsmarkt keine ausreichenden Flächen anbietet. Besondere Maßnahmen zur Energieeinsparung, und damit zum Klimaschutz im Gebäudebestand der Wohn+Stadtbau, seien ebenso ein unverzichtbarer Teil der Aufgaben des kommunalen Unternehmens.

„Für die Erfüllung der vielfältigen und zahlreichen Aufgaben von Wohn+Stadtbau ist es erforderlich, dass anstehende Projekte und Maßnahmen auch dadurch transparent und plausibel gemacht werden, dass der Aufsichtsrat sich mit der Unternehmensleitung vergleichbare Maßnahmen und städtebauliche Entwicklungen etc. vor Ort ansieht“, erklärt der Geschäftsführer. Zudem treffe der Aufsichtsrat jährlich Entscheidungen über Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe. Ziel der Fahrten war es, insbesondere Fehler, die andere gemacht haben, zu vermeiden und stattdessen aus deren Fehlern zu lernen. Des Weiteren sollte vor Ort auch mit Nutzern und unmittelbar Betroffenen (z. B. Bewohnern, Nachbarn, in Projekten betreuten Personen etc.) Kontakt aufgenommen oder städtebauliche bzw. Einzelmaßnahmen in ihren konkreten Auswirkungen erfahren werden. Dies sei zentral, um entscheiden zu können, ob und gegebenenfalls

wie das Projekt in Münster umgesetzt werden könne, so Nottenkemper.

Freispruch nach vorinstanzlicher Verurteilung

Nachdem sich das Amtsgericht zuerst dem Vorwurf der Staatsanwaltschaft angeschlossen hatte und Nottenkemper zu einer Geldstrafe von 16.000 € verurteilte, ergab die Berufungsverhandlung vor dem Landgericht einen Freispruch. Das Revisionsverfahren beim Oberlandesgericht Hamm kam zu dem gleichen Ergebnis und sprach den Wohn+Stadtbau-Geschäftsführer vom Vorwurf der Untreue frei.

„Die Reisen sind vom Gericht als projektbezogene Veranstaltungen gewertet worden“, erklärt der Anwalt Nottenkempers, Detlev Ströcker. Nach Ansicht des Vorsitzenden Richters Johannes Leygraf hätte es sogar nie zu diesem Prozess kommen dürfen, so Ströcker. Das OLG Hamm bestätigt das Vorgehen von Wohn+Stadtbau und legt in seinem Urteil dar: „Der Senat folgt der eingehenden Argumentation der Strafkammer, wonach die getroffenen Fest-

stellungen den – rechtlich nicht zu beanstandenden – Schluss erlauben, dass die durchgeführten Fahrten durch sachdienliche Zwecke – Information und Fortbildung der Aufsichtsratsmitglieder im Hinblick auf aktuelle bzw. anstehende Bauvorhaben – dominiert wurden und damit trotz der unverkennbaren bzw. unvermeidbaren touristischen Elemente ein gravierender Pflichtverstoß des Angeklagten nicht vorliegt.“ (Urteil des 4. Strafsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 21.08.2012; III-4 RVs 42/12 OLG Hamm)

Nach Auffassung der Wohn+Stadtbau standen die Kosten für die Informationsfahrten in einem mehr als akzeptablen Verhältnis zu dem Gewinn für die Gesellschaft. Dies wurde u.a. dadurch belegt, dass die Wohn+Stadtbau im Jahr 2007 in einem Wettbewerb als das wirtschaftlichste Wohnungsbauunternehmen Deutschlands ausgezeichnet wurde. Auch die zahlreichen architektonischen und städtebaulichen Preise legen Zeugnis über die Qualität der Arbeit des Wohnungsunternehmens ab.

Neben dem Geschäftsführer sind gleichzeitig noch 23 Aufsichtsratsmitglieder und leitende Mitarbeiter der Wohn+Stadtbau angeklagt worden. Die Klagen gegen die Mitarbeiter waren relativ rasch zurückgezogen worden. Auch die Verfahren gegen die Aufsichtsratsmitglieder sind mittlerweile eingestellt worden, nachdem die Staatsanwaltschaft ihre Anklagen zurückgenommen hat. Das Gericht hatte die Bearbeitung bis zum rechtskräftigen Abschluss des Prozesses gegen Klemens Nottenkemper ausgesetzt. ■

URTEILE

Die Entscheidungen mit den Aktenzeichen III-4 RVs 42/12 OLG Hamm und 15 Ns-45 Js 1413/08 Landgericht Münster sind einzusehen unter www.justiz.nrw.de/Bibliothek

Interview mit Anwalt Detlev Ströcker und Wohn+Stadtbau- Geschäftsführer Klemens Nottenkemper



Detlev Ströcker



Klemens Nottenkemper

„Kriterien und Voraussetzungen, die Informationsfahrten erfüllen müssen, um nicht beanstandet zu werden, stehen jetzt fest.“

Wie sind aus Ihrer Sicht die Prozesse verlaufen?

Ströcker: Das Verfahren war im Wesentlichen ein Kampf gegen Vorurteile...

Nottenkemper: ... Ein unsinniger Prozess, der viel Kraft gekostet hat.

Wie erklären Sie sich das Vorgehen der Staatsanwaltschaft und das erstinstanzliche Urteil?

Ströcker: Für mich erscheint es oberflächlich recherchiert und von geringem Interesse geprägt, die tatsächlichen Umstände aufklären zu wollen. Hintergründe, die zum Verständnis unabdingbar gewesen wären, sind überhaupt nicht von der Staatsanwaltschaft nachgefragt worden: z. B. Welche Aufgaben das Wohnungsunternehmen zu erfüllen hat, welche Rolle der Aufsichtsrat dabei spielt und in welcher Form die Stadt Münster bei den Aufsichtsratsentscheidungen beteiligt ist, war der Staatsanwaltschaft nicht bekannt.

Nottenkemper: Vor der Anklageerhebung fehlten z. B. als Beweismittel der Gesellschaftsvertrag, die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates und die Geschäftsanweisung für mich. Wie kann ein Urteil über Fahrten und deren Kosten gefällt werden, wenn nicht bekannt ist, was ein Unternehmen macht und wer dort entscheidet...?

Wie haben sich die Öffentlichkeit und die Presse verhalten?

Ströcker: Missgunst und Neid verkaufen sich im Augenblick offensichtlich ganz gut. Eine objektive Berichterstattung hat über lange Zeit leider nicht stattgefunden. Insbesondere für die ehrenamtlich tätigen Aufsichtsratsmitglieder war es eine Zeit des Spießrutenlaufens.

Wie hoch waren die Kosten des Verfahrens?

Nottenkemper: Die Kosten aller drei Instanzen für die Anwälte, Gerichtsgebühren, Gutachten usw. belaufen sich auf fast 70.000 €. Die Wohn+Stadtbau hatte für alle Aufsichtsratsmitglieder, die Geschäftsführung und leitende Mitarbeiter eine Strafrechtsschutzversicherung, die nun die zusätzlichen Kosten z. B. für den zweiten Verteidiger übernimmt. Weil der Freispruch eindeutig war, gehen die Kosten zu Lasten der Landeskasse.

Welche Erkenntnisse können andere Wohnungsunternehmen aus dem Prozess ziehen?

Ströcker: Die Kriterien, die Informationsfahrten erfüllen müssen, um nicht beanstandet zu werden, stehen jetzt fest. Bisher gab es nur Urteile, denen

zu entnehmen war, was nicht zulässig ist. Jetzt gibt es eine obergerichtliche Entscheidung, die darlegt, welche Voraussetzungen eine Informationsfahrt erfüllen muss, um beanstandungsfrei zu sein.

Würden Sie die Fahrten für den Aufsichtsrat so noch einmal organisieren?

Nottenkemper: Ja, ganz eindeutig. Ich stehe voll hinter Programm und Inhalten. Vor weiteren Fahrten möchte ich jedoch die Anweisungen der Gesellschafterin, also der Stadt, abwarten. Es ist bereits einiges in Vorbereitung. Ich denke, der politische Prozess wird bald in Gang kommen.

Raten Sie anderen Wohnungsunternehmen, Besichtigungsfahrten nach Münster zu machen?

Nottenkemper: Sehr! Münster hat viel in Sachen Städtebau, Architektur und Wohnungswirtschaft zu bieten.

Herr Ströcker, Herr Nottenkemper: Vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Katja Stockey.



„Im WohnungsWirtschafts Office Professional von Haufe finden Sie die Musterverträge und Formulare sowie die wichtigsten Fachbücher und Arbeitshilfen des GdW – alles stets aktuell über den Online-Zugriff!“

Ingeborg Esser

*Hauptgeschäftsführerin des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.*

Mit Haufe und Hammonia meistern Sie die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Versprochen.

Stets aktuell und mit wenigen Klicks abrufbar:

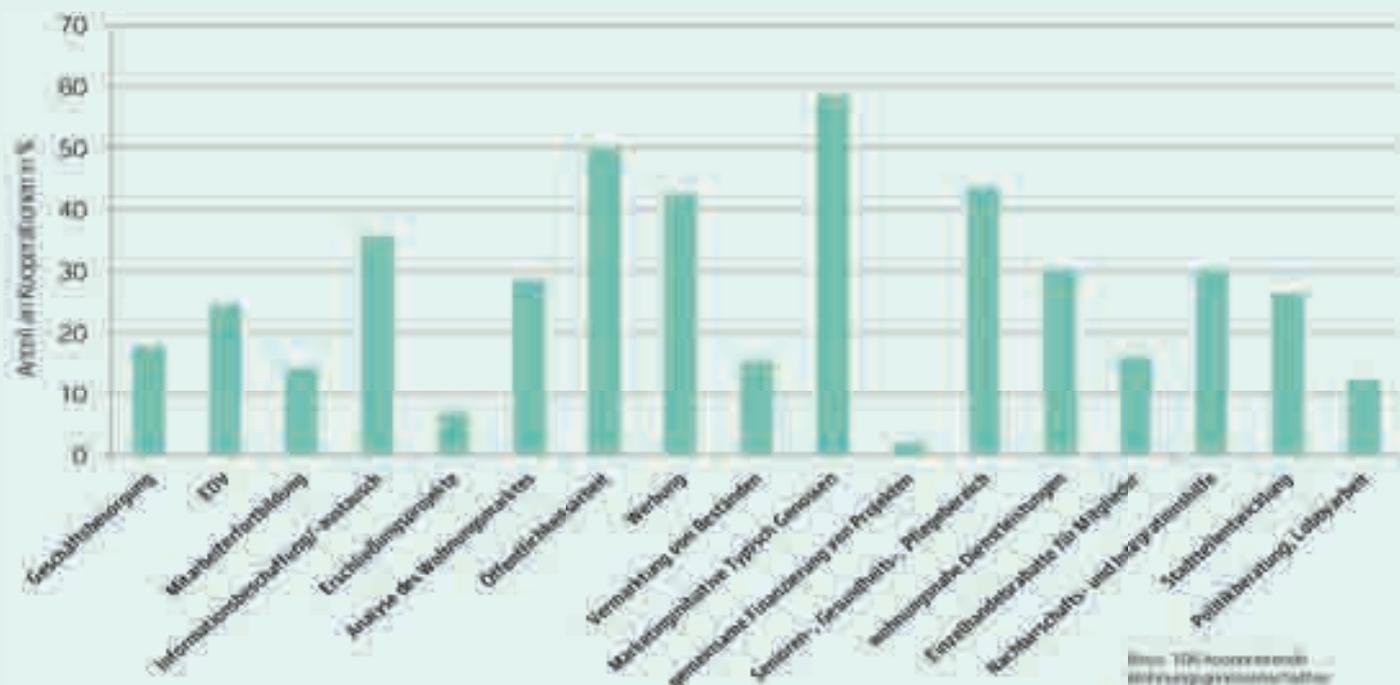
- > Haufe- und Hammonia-Fachwissen
- > Mustervorlagen und Arbeitshilfen des GdW
- > Inhalte vieler Fachtitel wie dem Wohnungs- und Immobilienlexikon
- > Online-Seminare für die Wohnungswirtschaft

Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen.



www.haufe.de/wowi

HAUFE. Hammonia



Marketing, Werbung und Öffentlichkeitsarbeit sind Schwerpunkte der genossenschaftlichen Kooperation, aber bei weitem nicht die einzigen.

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012 Kooperationen und Netzwerke – eine erfolgsversprechende Option

Wohl kaum eine Unternehmensform ist so prädestiniert für Kooperationen wie Wohnungsgenossenschaften. Schließlich macht die Zusammenarbeit den historischen Kern von Genossenschaften aus. Eine Kooperation mit anderen Wohnungsgenossenschaften oder Dienstleistern stellt eine Strategieoption dar, um sich gegenüber anderen Wohnungsanbietern besser behaupten, wettbewerbsfähig bleiben und Wettbewerbsvorteile generieren zu können. Für die Zukunftsfähigkeit wird das Kooperieren immer bedeutsamer. Das zeigt Teil 11 der DW-Serie zum internationalen Genossenschaftsjahr.



Dr. Gerhard Jeschke
Referent für
Genossenschaftswesen
VdW Rheinland Westfalen
Düsseldorf



Dr. Caroline Schmitter
wissenschaftliche Mitarbeiterin
VdW Rheinland Westfalen
Düsseldorf

Paket „Wohnen“, welches zusätzliche Dienstleistungsangebote durch die Wohnungsunternehmen für die Mieter umfasst. Wohnungsunternehmen werden sich noch stärker vom Wohnungsverwalter zum Immobiliendienstleister wandeln.

Um aber den Wünschen der Mieter bzw. Mitglieder nachzukommen, sind vielfach Kooperationen notwendig. Gerade kleinere Genossenschaften können nicht alles aus einer Hand anbieten. Und auch größere Genossenschaften besinnen sich vielfach wieder auf ihre Kernkompetenzen. Kooperationen nehmen für kleine und größere Genossenschaften eine wichtigere Rolle ein – zum Beispiel Kooperationen im Bereich des Marketings oder zusätzlicher

Dienstleistungen. Das breite Spektrum möglicher Kooperationen zeigt obenstehende Abbildung.

Kooperationen schaffen „Member Value“

Um zusätzliche Werte für die Mitglieder zu schaffen – also das so genannte Member Value zu erhöhen – kann eine Kooperation mit einem weiteren Unternehmen oder aber der Eintritt in ein Netzwerk von Unternehmen sehr hilfreich sein. Hierdurch kann die Wohnungsgenossenschaft auf neue Anforderungen reagieren und den Mitgliedern weitere Leistungen anbieten, sich aber gleichzeitig auf die eigenen Kernkompetenzen konzentrieren. Gerade für kleinere Wohnungs-

Die Voraussetzungen sind klar: Schon heute und verstärkt in der Zukunft wird nicht mehr das Produkt Wohnung nachgefragt, sondern vielmehr ein

genossenschaftlichen sollten Kooperationen nur Vorteile mit sich zu bringen. Gemeinsame Aktivitäten tragen dazu bei, den Bekanntheitsgrad der Genossenschaften zu steigern. Zudem entstehen auch Kostenvorteile.

Die Selbstständigkeit und rechtliche Unabhängigkeit der Wohnungsgenossenschaft bleibt bei Kooperationen bestehen. Für alle Wohnungsgenossenschaften – unabhängig von ihrer Größe – gilt es, gerade in den Bereichen, in denen nicht die Kernkompetenz des Unternehmens gesehen wird, eine Kooperation mit anderen Unternehmen in Erwägung zu ziehen.

Umfrageergebnisse

Zwei Drittel aller genossenschaftlichen Verbandsmitglieder (genau 165) sind aktuell in der Datenbank des VdW Rheinland Westfalen zum Thema „Kooperationen und Netzwerke“ erfasst. 64 % davon gehen mindestens eine Kooperation mit einem anderen Unternehmen ein. Dabei wird folgender Trend deutlich:

- Vor allem für kleinere Wohnungsgenossenschaften sind Kooperationen im Bereich Geschäftsbesorgungen und Marketing vorteilhaft.
- Die großen Wohnungsgenossenschaften engagieren sich vor allem in Kooperationen im Bereich der Nachbarschaftshilfe und der Stadtteilentwicklung.

Von den 59 Wohnungsgenossenschaften, die keine bestehende Kooperation aufweisen können, besitzen knapp zwei Drittel 500 Wohneinheiten oder weniger. Dies ist ein Indiz dafür, dass gerade bei den kleinen Genossenschaften die Strategieoption der Kooperation noch nicht in dem Maße wie bei den größeren verbreitet ist.

Auch bei den Zielen, die mit einer Kooperation verbunden werden, kommt es auf die Größe an. In dem am IfG Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster durchgeführten Forschungsprojekt „Wohnungsgenossenschaftliche Kooperationspotentiale – eine theoriegeleitete empirische Untersuchung“ kommt Dr. Bettina Schlein zu folgendem Ergebnis: „Das breite Spektrum der Einsatzgebiete und Partner spiegelt sich bereits in den zahlreichen, unterschiedlichen Zielen wider,



die Wohnungsgenossenschaften mit der Gründung von Kooperationen verfolgen. Als wichtigste Ziele lassen sich folgende identifizieren: Verbreiterung des Serviceangebots für die Mitglieder, Imageverbesserung, Steigerung der Mitgliederbindung bzw. Neumitgliederwerbung, Reduzierung der Leerstandsquote, Kostenreduzierung, Zugang zu den Kompetenzen des Kooperationspartners sowie Schaffung von Effizienzvorteilen durch gemeinsame Ressourcennutzung. Die Bedeutung dieser Ziele findet sich auch in den verschiedenen Größenkategorien der Unternehmen wieder.“ (siehe Tabelle)

Kooperationsbeispiele

Welche Art der Kooperation und welche Kooperationsstärke bzw. -intensität sinnvoll erscheint, wird

immer von den Begebenheiten und Anforderungen vor Ort abhängen. Einige Beispiele sollen illustrieren, was erfolgreich praktiziert wird:

Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Wie gesehen, sind vor allem im Bereich des Marketings Kooperationen eine sinnvolle Investition für Wohnungsgenossenschaften. Das findet seinen konkreten Ausdruck zum Beispiel in der „Arbeitsgemeinschaft Marketinginitiative Typisch Genossenschaften Rheinland Westfalen“. Durch eine solche Marketinginitiative können genossenschaftsspezifische Eigenschaften effizienter nach außen kommuniziert werden. Neben der gemeinsamen Außendarstellung sind der Austausch von Erfahrungen und die Nutzung von Synergien entscheidend: Die Schaltung einer je zweiwöchigen Radio-Werbekampagne im März und September auf WDR 2 und weiteren Regionalsendern kostete beispielsweise die beteiligten Wohnungsgenossenschaften pro Wohnung lediglich 1,30 € und steigerte, laut einer Forsa-Umfrage, die Bekanntheit der Genossenschaften. Ohne die Arbeitsgemeinschaft hätte eine solche Kampagne weder finanziell noch organisatorisch gestemmt werden können.

Neben dem Marketing ist die Mitgliederkommunikation und Öffentlichkeitsarbeit eine weitere Möglichkeit, mit anderen Genossenschaften zusammenzuarbeiten. So können quartiersweise Mieterzeitungen oder bestands- und genossenschaftsübergreifend Mantelmagazine hergestellt werden. Ein Beispiel ist die Kooperation zwischen zunächst vier und jetzt fünf Gelsenkirchener Wohnungsgenossenschaften (Bauverein Gelsenkirchen eG, Die GWG – Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG, Wohnungsbaugenossenschaft Horst eG, Baugenossenschaft „Wohnungsbau“ eG und Genossenschaftlicher Schalker Bauverein von 1898 eG), die gemeinsam eine Mitgliederzeitung erstellen, die für die einzelnen Wohnungsgenossenschaften jeweils zu aufwändig gewesen wäre.

Management und Bewirtschaftung

Auch bei der Geschäftsbesorgung arbeiten Wohnungsgenossenschaften zusammen. Die Geschäftsbesorgung kann die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsgenossenschaft sichern und es den Genossenschaften ermöglichen, zeitnah den Veränderungen, die z. B. durch den demografischen Wandel bedingt sind, zu begegnen.

Üblicherweise findet diese Art der Kooperation zwischen einem großen und einem kleinen Wohnungsunternehmen statt. Für die Überwachung von Mietrückständen, das Führen von Mitgliederlisten etc. bleibt bei kleineren Wohnungs-

		Unternehmensgröße			
		bis 500 WE	501-1.000 WE	1001-3.000 WE	ab 3.001 WE
1	Kostenreduzierung	Imageverbesserung	Imageverbesserung	Imageverbesserung	Verbreiterung des Serviceangebots für die Mitglieder
2	Maßnahme zum Erhalt der Selbständigkeit als eG	Steigerung der Mitgliederbindung bzw. Neumitgliederwerbung	Reduzierung der Leerstandsquote	Imageverbesserung	Imageverbesserung
3	Zugang zu Kompetenzen des Kooperationspartners	Reduzierung der Leerstandsquote	Kostenreduzierung	Zugang zu Kompetenzen des Kooperationspartners	Zugang zu Kompetenzen des Kooperationspartners
4	Effizienzvorteile durch gemeinsame Ressourcennutzung	Zugang zu Kompetenzen des Kooperationspartners	Effizienzvorteile durch gemeinsame Ressourcennutzung	Reduzierung der Leerstandsquote	Reduzierung der Leerstandsquote
5	Verbreiterung des Serviceangebots für die Mitglieder	Kostenreduzierung	Realisierung von Größenvorteilen	Effizienzvorteile durch gemeinsame Ressourcennutzung	Effizienzvorteile durch gemeinsame Ressourcennutzung
6	Verbesserung der Managementqualität	Verbreiterung des Serviceangebots für die Mitglieder	Zugang zu Kompetenzen des Kooperationspartners	Kostenreduzierung	Kostenreduzierung

Quelle: Bettina Schlein, IfG

Wohnungsgenossenschaften verbinden verschiedene Ziele mit Kooperationen. Doch welche ihnen am wichtigsten sind, unterscheidet sich nach Unternehmensgröße.



Das Wohnquartier in Dortmund-Scharnhorst wurde in einem gemeinschaftlichen Projekt aufgewertet.

genossenschaften oftmals wenig Zeit, da der Vorstand seine Zeit in andere, wichtige Projekte investieren muss. Durch das Schließen eines Geschäftsbesorgungsvertrags kann Abhilfe geschaffen werden. Die rechtliche Selbstständigkeit der Wohnungsgenossenschaft bleibt hierdurch bestehen. Für den Geschäftsbesorger bringt die Kooperation den Vorteil der besseren Auslastung der Verwaltung etc. mit sich und der Auftraggeber kann sich fortan vermehrt auf die eigenen Kernkompetenzen konzentrieren.

Weitere Kooperationsmöglichkeiten ergeben sich im Bereich der Aus- und Fortbildung von Mitarbeitern, der Beschaffung oder dem Regiebetrieb.

Zusätzliche Services und soziale Dienstleistungen

Die gemeinsame Mieterzeitung der oben genannten Gelsenkirchener Wohnungsgenossenschaften war nur der Auftakt zu weitergehenden Kooperationen. Hinzu kam in einem weiteren Schritt die gemeinsame Einstellung einer Sozialarbeiterin des

Diakoniewerkes Gelsenkirchen, seit fünf Jahren arbeitet sie nun für die Genossenschaften. Zudem führen die Gelsenkirchener Genossenschaften Weiterbildungsveranstaltungen für ihre Mitarbeiter durch. All die Maßnahmen haben dazu geführt,

dass die Genossenschaften eine positive Außenwirkung erzielen und sie ihren Bekanntheitsgrad deutlich steigern konnten.

Auch die Kooperation mit einem Pflege- oder Sozialdienst ist vielerorts sinnvoll. Hierdurch kann die Wohnungsgenossenschaft auf den demografischen Wandel reagieren, den Mitgliedern bedarfsgerechte und vielfach stark nachgefragte Wohnformen bzw. Dienstleistungen (Service- oder betreutes Wohnen etc., siehe hierzu auch unser Thema des Monats ab S. 34) anbieten, sich aber gleichzeitig auf die Kernkompetenzen konzentrieren.

Eine starke Kooperation mit vielen Dienstleistern hat die Arbeitsgemeinschaft Solinger Wohnungsgenossenschaften umgesetzt. Mit einer speziellen Mitgliedskarte erhalten die Genossenschaftsmitglieder bei mittlerweile fünfzig Geschäften und Dienstleistern exklusive Sonderkonditionen. Ein wirtschaftlicher Vorteil, der je nach Einkauf bis zu 20% Rabatt bedeuten kann. Diese zusätzliche Stärkung von Kundenbindung und -beziehung ist nur möglich, weil die Solinger Genossenschaften



Sozialarbeiterin Katharina Polonski im Kreise der Vorstände Gelsenkirchener Wohnungsgenossenschaften.

„KOOPERATIONEN UND NETZWERKE VON WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN“

Arbeitshilfe

Hilfreich für die Planung von Kooperationen ist die Arbeitshilfe „Kooperationen und Netzwerke von Wohnungsgenossenschaften“ aus dem Jahr 2009. Herausgeber sind der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest. Sie ist als CD mit zahlreichen Praxisbeispielen und Checklisten (ISBN-NR. 978-3-936663-33-4) zum Preis von 21,50 € beim VdW Rheinland Westfalen bestellbar unter:

www.vdw-rw.de/veroeffentlichungen-rw/
--> Schriftenreihe





Quelle: Spar- und Bauverein Solingen eG

Mit dieser Mitgliedskarte gibt es bei mehr als 50 Geschäften und Dienstleistern Rabatte.

gemeinsam auftreten. Sie umfassen rund 13.000 Wohnungen und 21.500 Mitglieder. Das bedeutet einen Anteil von 15 % am Solinger Wohnungsbestand und an der Solinger Bevölkerung. Insofern stellen sowohl die Genossenschaften als Vertragspartner als auch deren Mitglieder als Kunden durchaus eine „Marktmacht“ dar. Gemäß dem Slogan: Typisch Genossenschaft – mehr als Wohn-Vorteile! Seit seiner Einführung 2003 macht das Rabattmodell der Arbeitsgemeinschaft Schule: Immer wieder gibt es Anfragen anderer Wohnungsbaugenossenschaften. Zunehmend nutzen lokale Geschäfte und Dienstleister die attraktive Möglichkeit, ihren Kundenkreis im Bereich der Genossenschaften zu erweitern. Die Arbeitsgemeinschaft kann somit ihr Rabattangebot laufend erweitern. Auch bei den Mitgliedern ist die Mitgliedskarte ein voller Erfolg. Sie rundet die Mitgliedschaft in der Genossenschaft um einen weiteren Vorteil auf: Neben günstigen Nutzungsgebühren und attraktiven Sparzinsen lässt sich im täglichen Leben vor Ort bei Einkäufen und Dienstleistungen von der Genossenschaft profitieren – und das spricht sich rum.

Nachbarschaft und Stadt(teil)entwicklung

Vielfach haben Wohnungsgenossenschaften Bestände in Wohnquartieren, in denen auch andere Wohnungsunternehmen Bestände bewirtschaften. Eine Aufwertung des Wohnquartiers oder die Stabilisierung von Nachbarschaften ist durch einen einzelnen Vermieter in der Regel nicht zu leisten.

Vielfach führen aber aufeinander abgestimmte und in enger Kooperation durchgeführte Aktivitäten zum Erfolg.

Ein gelungenes Beispiel ist der Dortmunder Stadtteil Scharnhorst-Ost, in welchem der Spar- und Bauverein eG Dortmund mit drei weiteren Dortmunder Wohnungsunternehmen (LEG, Ruhr-Lippe, DOGEWO21) rund 5.000 Wohnungen bewirtschaftet. Für die aus den 1960er und 1970er Jahren stammenden, am Reißbrett als Großsiedlung konzipierten Wohngebäude stand eine nachhaltige, ganzheitliche Quartiersaufwertung an. Die Partner, deren Wohnungsbestände sich in direkter Nachbarschaft befinden, verfolgen unabhängig von der Rechtsform der Unternehmen die gleichen Intentionen. Zielsetzung der projektbezogenen Zusammenarbeit war neben der notwendigen Imageverbesserung für den Stadtteil eine Aufwertung der Bestände, um diese langfristig zukunftsfähig zu machen und die Vermietungssituation nachhaltig zu verbessern.

In einem ersten Schritt wurde eine gemeinsame Imagekampagne „Leben in Scharnhorst ist bunt“ erarbeitet: Über gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit, unternehmensübergreifende Veranstaltungen und Events sowie mit Hilfe eines eigens entwickelten Logos, Flyers und Internetauftritts wird – weit über die Ziele gängiger Marketing- und vertriebsorientierter Kampagnen hinausgehend – seitdem für die Vorzüge des Wohnens und Lebens in Scharnhorst geworben. In einem zweiten Schritt starteten die vier Wohnungsunternehmen eine groß angelegte und zwischen ihnen eng abgestimmte Modernisierungsoffensive. Mit einem abgestimmten Farbkonzept entstand eine ganzheitliche farbliche Choreographie für die Großsiedlung. Deutliches Indiz für den Erfolg der konzertierten Aktion sind durchweg bessere Vermietungsergebnisse. Nach den millionenschweren Investitionen wird die Stadtteilkooperation auch in Zukunft fortgesetzt.

Für Ihr Engagement erhielten die Unternehmen im Januar 2011 den Preis Soziale Stadt, den AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband e. V., Deutscher Städtetag, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Schader-Stiftung und vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. mit Unterstützung durch das Bundesbauministerium vergeben (siehe DW 2/2011, S. 18 und DW 7/2011, S. 27).

Zukunftsbestimmendes Thema

Die Vermittlung des Themas „Kooperationen“ im Sinne der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit der Wohnungsgenossenschaften ist eine wichtige Aufgabe für die Verbände. In diesem Zusammenhang sind die Prüfer der Verbände ein mitentscheidender Transmissionsriemen.

Gemäß § 53 GenG ist „die Geschäftsführungsprüfung keine statische Betrachtung zum Prüfungsstichtag, sondern eine Feststellung und Bewertung vor allem dynamischer Faktoren... Die genossenschaftliche Pflichtprüfung ist... eine Betreuungsprüfung. Sie stellt den umfassendsten und intensivsten Prüfungstyp dar. Sie ist von den Prüfungsgegenständen her weiter gefasst als die Abschlussprüfung nach § 317 HGB und bewertet zudem nicht nur einen in der Vergangenheit liegenden Prüfungszeitraum als eine abgeschlossene Einheit, sondern bringt als Ergebnis der Prüfung Erkenntnisse für die weitere Entwicklung der eG“ (Lang/Weidmüller: Kommentar zum Genossenschaftsgesetz, 35. Auflage, S. 688).

Der VdW Rheinland Westfalen hat gemeinsam mit dem VdW südwest im Rahmen einer Arbeitshilfe eine Checkliste (siehe Kasten) für ein Gespräch von Vorstand und Prüfer entwickelt. So werden die Genossenschaftsvorstände auch für das Thema „Kooperationen und Netzwerke“ sensibilisiert. ■

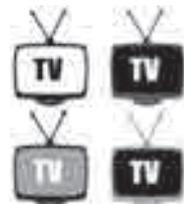
Seminar: „Kabelanschluss aktuell“

Themen: Marktübersicht Anbieter, Infrastrukturvergleich, Markttrends, technische Voraussetzungen (Hausverteilnetze), u. a.

Termine:

- Hamburg, 27. November 2012
- Hannover, 17. Januar 2013

Teilnahmeentgelt: € 95,-
Info und Anmeldung unter:
www.wowi-consulting.de
oder 040/ 18 29 99 56



Wolfgang M. Buchholz - Wohnungswirtschaftliche Beratung

Optimierung von Kosten, Leistungen und vertraglichen Inhalten:
Kabel-TV • Messdienste • Abfallmanagement • Strom und Gas

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Die SEPA-Umstellung bei Wohnungsunternehmen

Für Wohnungsunternehmen steht im Jahr 2013 die Umstellung des Zahlungsverkehrs auf das SEPA-Verfahren an. Da es sich um ein komplexes und zeitaufwändiges Thema handelt und Anpassungen in den Prozessen notwendig werden, sollte rechtzeitig mit den Vorbereitungen der Umstellung begonnen werden. Der folgende Artikel stellt das neue Zahlungsverkehrsverfahren vor und erläutert notwendige Umstellungsschritte im Wohnungsunternehmen.



WP Christian Gebhardt
Referent für Betriebswirtschaft/
Standardsetting Rechnungs-
legung und Prüfung
GdW, Berlin

Die SEPA-Umstellung bedeutet weit mehr als den Austausch von Kontonummer und Bankleitzahl durch IBAN und BIC. Die Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft mit ihren langfristigen und immer wiederkehrenden Zahlungsströmen sind sehr viel weitreichender als z. B. beim Einzelhandel.

Die SEPA-Verordnung und ihre Auswirkungen auf den Zahlungsverkehr

Am 31. März 2012 ist die europäische „SEPA-Verordnung“ in Kraft getreten. Kernstück der Verordnung ist die Festlegung eines Enddatums für die nationalen Überweisungs- und Lastschriftverfahren. Die Verordnung sieht vor, dass für Überweisungen und Lastschriften ab dem 1. Februar 2014 nur noch die von der europäischen Kreditwirtschaft entwickelten SEPA-Zahlungsverfahren

anzuwenden sind. Die SEPA-Verordnung enthält eine „Kontinuitätsklausel“, nach der bisher existierende Einzugsermächtigungen ihre Gültigkeit behalten.

Für die Wohnungswirtschaft hat das Lastschriftverfahren eine besonders große Bedeutung. Weit über 90 % der Mieter haben eine Einzugsermächtigung für ihre Mietzahlungen erteilt und nutzen damit das Lastschriftverfahren. Ohne ein funktionierendes Lastschriftverfahren wäre der monatliche Liquiditätszufluss nicht gewährleistet.

Überlegungen zum Umstellungszeitpunkt

Eine Umstellung des bisherigen nationalen Lastschriftverfahrens auf das SEPA-Lastschriftverfahren ist grundsätzlich seit dem 9. Juli 2012 möglich, ohne dass zuvor neue SEPA-Mandate von denjenigen Zahlern eingeholt werden müssen, von denen bereits eine schriftliche Einzugsermächtigung vorliegt. Die rechtliche Grundlage für die Umstellung wurde durch die zum 9. Juli 2012 geänderten Lastschriftbedingungen (AGB) der Banken geschaffen.

Im Vorfeld der Umstellung müssen Vorbereitungen getroffen werden, um den Umstellungspro-

zess so reibungslos wie möglich zu gestalten. Dazu gehören neben der Einholung von bestimmten Informationen (Gläubiger-Identifikationsnummer, IBAN, BIC) und der Information der Lastschriftgeber vor allem, dass das EDV-gestützte Rechnungslegungssystem (ERP-System) SEPA-fähig ist, die technische SEPA-Umstellung unterstützt und im Unternehmen die notwendigen Prozessanpassungen vorgenommen wurden.

Die entsprechenden technischen Voraussetzungen werden von den wohnungswirtschaftlichen EDV-Anbietern in der Regel mit den Releases Ende 2012 geschaffen. Die SEPA-Umstellung sollte daher in Absprache mit dem ERP-Systemanbieter vorgenommen werden. Voraussetzung ist aber, dass die entsprechende Release-Version auch bereits im Unternehmen installiert oder über eine Rechenzentrumslösung nutzbar ist.

Notwendige Prozessanpassung

Jedes Wohnungsunternehmen steht im Rahmen der SEPA-Umstellung vor der Herausforderung, Veränderungen seiner IT-Systeme, verbunden mit der Anpassung der Zahlungsverkehrsprozesse, zu einem fixen Termin zu managen. Die Durchführung der SEPA-Umstellung ist daher in jedem Fall im Rahmen eines Projekts zu empfehlen.

Die Vorankündigung der Lastschrift, Vorlagefristen und Mandatsverwaltung bewirken über die einmalige Umstellung hinaus, dass eine Anpassung der Zahlungsverkehrsprozesse vorzunehmen ist. Im Vergleich zum (alten) Lastschriftverfahren ist die SEPA-Lastschrift nicht per Sicht fällig, sondern muss mit einer entsprechenden Vorlauffrist bei der Bank des Zahlers vorliegen und daher auch rechtzeitig durch das Wohnungsunternehmen versandt werden. Die einzuhaltenden Vorlauf Fristen vor Fälligkeit sind:

WAS VERBIRGT SICH HINTER DEM BEGRIFF SEPA?

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

MÖGLICHER UMSTELLUNGSZEITRAUM



Quelle: GdW

- fünf Bankarbeitstage bei einmaliger Lastschrift oder erster Lastschrift einer Folge von wiederkehrenden Lastschriften bei SEPA-Basislastschriften und
- zwei Bankarbeitstage bei wiederkehrenden Lastschriften und letzter Lastschrift bei SEPA-Basislastschriften.

Überführung von bestehenden (Alt-)Lastschriften in das SEPA-Lastschriftmandat

a) Analyse der Einzugsermächtigungen und Abbuchungsvereinbarungen

In einem ersten Schritt ist sicherzustellen, dass die erteilten Einzugsermächtigungen schriftlich und in reproduzierbarer Form im Unternehmen vorliegen. Einzugsermächtigungen, die nicht schriftlich vorliegen, und Abbuchungsvereinbarungen müssen gesondert, durch Neuvereinbarung eines Mandates auf die SEPA-Verfahren umgestellt werden. (Hinweis: Das bisherige Abbuchungsverfahren bleibt von der SEPA-Umstellung grundsätzlich unberührt, wird aber zum 1. Februar 2014 eingestellt.)

b) Ergänzung der Mandatsinformationen

Die vorliegenden Einzugsermächtigungen müssen durch eindeutige Mandatsreferenzen einmalig angereichert werden (Bereitstellung in der Regel durch das ERP-System). Weiterhin muss das Datum der Mandatsvereinbarung gespeichert werden. Für Mandate, die aus bestehenden Einzugsermächtigungen erzeugt werden, gilt das Datum der erstmaligen Information über die Umstellung auf das SEPA-Verfahren.

c) Information über die Umstellung auf das SEPA-Lastschriftverfahren

Vor dem erstmaligen Einzug im SEPA-Verfahren müssen die im Lastschriftverfahren (Alt-Mandate) angesprochenen Zahlungspflichtigen, also

die entsprechenden Kontoinhaber, per Brief, Fax oder E-Mail informiert werden. Aus dieser Korrespondenz müssen folgende Informationen hervorgehen:

- Gläubiger-Identifikationsnummer (Gläubiger-ID),
- Mandatsreferenznummer,
- Name und Adresse des Zahlers,
- IBAN des Zahlers sowie Name und BIC der Bank des Zahlers,
- Name/Bezeichnung und Adresse des Zahlungsempfängers,
- Art der Zahlung.

Der zeitliche Vorlauf dieser Vorabinformation von mindestens 14 Tagen vor dem tatsächlichen Einzug ist zu beachten. Sofern Einzugsermächtigungen von einer dritten Person, also nicht dem eigentlichen Vertragspartner, erteilt wurden, richtet sich die Information immer an den Zahlungspflichtigen im SEPA-Lastschriftverfahren, also den Kontoinhaber des zu belastenden Kontos.

d) Vorankündigung

Eine Forderung, die durch ein gültiges Mandat im SEPA-Lastschriftverfahren eingezogen wird, muss

dem Zahlungspflichtigen vorab angekündigt werden. Die Vorankündigung beinhaltet Betrag und Fälligkeit. Sofern sich der Betrag oder die Fälligkeit ändert, ist eine erneute Vorankündigung vorzunehmen. Für wiederkehrende - vom Betrag und Fälligkeit gleichbleibende - Einzüge genügt eine einmalige Vorankündigung. Die Vorabinformation kann als separate Mitteilung versandt werden oder aber Teil eines sonstigen Dokuments, z. B. einer Rechnung etc., sein, in der ein- oder mehrmalige Belastungen unter Nennung der jeweiligen Einzugsbeträge und Fälligkeitsdaten angekündigt werden.

Fazit

Die SEPA-Umstellung sollte in Abhängigkeit von der Unternehmensgröße und Komplexität der Tätigkeitsfelder als Projekt aufgesetzt werden. Dabei ist es wichtig, zur Koordination im Unternehmen einen SEPA-Verantwortlichen zu benennen. Die zeitliche Planung der SEPA-Umstellung sollte vor dem Hintergrund eines zeitlichen Puffers und eventueller Abhängigkeiten von weiteren ressourcenbindenden Projekten spätestens für das dritte Quartal 2013 vorgesehen werden. ■

SEPA-UMSTELLUNG BEI WOHNUNGSUNTERNEHMEN



Der GdW hat die einzelnen Schritte der Umstellung ausführlich in der GdW Information 136 behandelt. Sie stellt zunächst das neue Zahlungsverkehrsverfahren dar und erläutert Unterschiede zum heutigen System. Darüber hinaus sind Musterinformationsschreiben zur Benachrichtigung der Lastschriftgeber (z. B. Mieter) beigelegt. Schließlich wurde den gängigen EDV-Anbietern der Branche die Möglichkeit gegeben, darzustellen, wie sie den SEPA-Prozess umsetzen und unterstützen.

Die GdW Information 136 ist über den GdW zum Preis von 15,- € (bestellung@gdw.de) zu beziehen.

SEPA – Single Euro Payments Area

Der Countdown läuft

Am 1. Februar 2014 ist es unumkehrbar: Kontonummer und Bankleitzahl haben ausgedient und werden von IBAN und BIC abgelöst. Auch für die Wohnungswirtschaft bedeutet die SEPA-Umstellung eine weitreichende Verpflichtung. Erstens müssen IBAN und BIC in den Geschäftspartnerdaten der IT-Systeme ergänzt werden. Zweitens muss der Einzug mittels SEPA-Lastschrift jedem Zahlungspflichtigen 14 Kalendertage im Voraus angekündigt werden.



Stephan Rohloff
Direktor Konzernbereich
Marketing und Kommunikation
Aareon AG, Mainz

Die vielleicht wichtigste Neuerung für alle Arbeitsabläufe und -prozesse aber ist das SEPA-Mandat. Es ersetzt Einzugsermächtigung und Abbuchungsvereinbarung, ist jedoch wesentlich komplexer als seine Vorgänger aufgebaut. Mit anderen Worten: Die SEPA-Einführung funktioniert nicht auf simplen Knopfdruck. Im Gegenteil: An vielen Stellen müssen neue bzw. angepasste Prozesse etabliert werden. Wertvolle Unterstützung leisten hier die wohnungswirtschaftlichen IT-Systeme. Wir haben die wichtigsten Schritte auf dem Weg zu einer erfolgreichen SEPA-Umstellung für die Wohnungswirtschaft zusammengefasst.

Schritt 1: IT-Infrastruktur

Im Mittelpunkt der unternehmensinternen IT-Infrastruktur steht das ERP-System, in dem die wohnungswirtschaftlichen Prozesse abgebildet sind. Hier gilt es zu prüfen, ob die SEPA-Fähigkeit vorhanden ist bzw. ob sie hergestellt werden kann. Im Einzelnen geht es in dieser Phase um einen ersten Check der technischen Voraussetzungen. Können die neuen SEPA-Formate sachgerecht bedient

werden? Existiert zum Beispiel eine Funktion, um zu den bestehenden Geschäftspartner-Bankverbindungen IBAN und BIC zu vergeben? Kann ein integrierter IBAN-Konverter für die Umrechnung der Bankverbindung genutzt werden? Bietet das ERP-System eine Toolunterstützung für die Konvertierung aller relevanten Bankverbindungen an? Und beinhaltet das ERP-System die Möglichkeit, bestehende Einzugsermächtigungen in Mandate „umzuswitchen“? Gleichzeitig müssen alle anderen IT-Systeme betrachtet werden, die im Kontext des Zahlungsverkehrs zum Einsatz kommen, wie beispielsweise die Lohn- und Gehaltsabrechnung oder Zahlungsverkehrsprogramme für Online-banking.

Schritt 2: Konvertierung IBAN/BIC

Schon in dieser Phase ist es wichtig, die Pflege von IBAN und BIC ab Umstellung für alle neu zu erfassenden Stammdaten sicherzustellen. Gleichzeitig gilt es, die Konvertierung der bestehenden Bankverbindungen vorzunehmen. Idealerweise verfügt das ERP-System über eine entsprechende Toolunterstützung. Dabei ist zu beachten, dass die Konvertierung nicht durch einen einfachen Algorithmus erfolgen kann, sondern spezifische Besonderheiten der verschiedenen Banken berücksichtigen muss. Die Empfehlung: Nutzung der Angebote des Bank-Verlags zur Konvertierung der deutschen Kontonummer und Bankleitzahl in IBAN und BIC. Dabei sind die individuellen Besonderheiten der Kreditinstitute berücksichtigt.

Schritt 3: Mandatsverwaltung

Die Identifikation des Zahlungsempfängers erfolgt durch eine Gläubiger-Identifikationsnummer, die bei der Bundesbank beantragt werden muss. Für die Wohnungseigentumsverwaltung wird in der Regel je Wohnungseigentum eine Gläubiger-ID benötigt. Die gute Nachricht: Bestehende Einzugsermächtigungen, die in unterzeichneter Form vorliegen, können weiter genutzt werden. Für den Einzug aller „neuen“ Forderungen ist in Zukunft die Erfassung von Mandatsdaten wie Gläubiger-ID, Mandatsreferenz und Datum der Unterschrift im ERP-System Pflicht, die in jedem Lastschriftinzug übertragen werden. Ebenso muss die Mandatsverwaltung in der Lage sein, einen Verfall von Mandaten zu kontrollieren und automatisch zu erkennen, ob es sich um eine Erst- oder Folgelastschrift handelt. Bei der Erfassung der Mandate ist besonders darauf zu achten, ob der Zahler mit dem Vertragspartner identisch ist, da das Mandat nicht vom Vertragspartner, sondern vom Zahler unterzeichnet werden muss. Idealerweise bietet das ERP-System Werkzeuge zur automatischen Generierung der Mandate an. Wichtig ist, dass die Generierung auf alle aktiven Mietverträge eingeschränkt werden kann, damit nicht für bereits ausgezogene Mieter Mandate generiert werden. Die Vorteile einer Massenaktivierung sind zum einen die schnelle Mandatsbereitstellung für das SEPA-Verfahren. Und zum anderen kann in diesem Zusammenhang auch ein Informationsanschreiben zur SEPA-Umstellung an die Debitoren erzeugt werden.

Schritt 4: Korrespondenz

Die Anpassung der Korrespondenz umfasst im Wesentlichen die folgenden drei Blöcke.

1. Auf allen eigenen Schriftstücken, E-Mails, Briefen, Informationen etc. sind statt Kontonummer und Bankleitzahl spätestens mit Umstellung des Verfahrens IBAN und BIC zu ergänzen. Auch alle Vertragsmuster wie Mietvertrag etc. müssen einen Verweis zum Lastschriftinzug enthalten.

2. Alle Zahlungspflichtigen (Kontoinhaber) sind vor dem erstmaligen Einzug im SEPA-Verfahren über die Umstellung zu informieren. Die Information über die Umstellung wird einmalig erstellt und dient gleichzeitig als Vorankündigung für zukünftige Lastschriftinzüge via SEPA.

3. Jede SEPA-Lastschrift muss vor dem ersten Einzug mit einer Pre-Notification 14 Tage vorab angekündigt werden. Auch bei wiederkehrenden Einzügen ist bei Änderung des Betrags oder der Fälligkeit eine Pre-Notification erforderlich.

Sie muss eine Angabe zu Betrag und Fälligkeit sowie einen Verweis auf die Gläubiger-ID und die Mandatsreferenz enthalten. In der Regel reicht es aus, den bestehenden Schriftverkehr zu einer Betragsänderung um die Pre-Notification zu ergänzen.

Schritt 5: Kommunikation mit der Bank

In Zukunft stellen Sie Ihrer Bank Zahlungsdateien in den neuen SEPA-Formaten bereit. Dabei ist zu beachten: Die SEPA-Zahlungsverkehrsformate stellen für den Verwendungszweck nur noch 4x35 Zeichen zur Verfügung - was auch von der kommunizierenden Bank berücksichtigt werden muss. Achten Sie auf die Vorlagefristen (für Erstlastschriften fünf Banktage, für Folgelastschriften zwei Banktage). Beim Einsatz von Zahlungsverkehrsprogrammen ist eine Abstimmung mit der eigenen Hausbank, bei Bedarf auch eine Prüfung, sinnvoll.

Schritt 6: Aktivierung des SEPA-Verfahrens

Nach Abschluss aller Vorarbeiten sind zur SEPA-Aktivierung nur noch drei Schritte erforderlich. Erstens: die Aktivierung der Mandate und Versand des Informationsschreibens. Zweitens: die Aktivierung der SEPA-Verfahren. Drittens: der erstmalige Lastschriftinzug unter Beachtung der Vorlagefristen.

Die Millenniums-Umstellung und die Einführung des Euro haben gezeigt: Eine rechtzeitige Planung schützt vor Umstellungsproblemen. Wenn die Planung, Bestandsaufnahme und Organisation noch in 2012 beginnen und die erste Einführung in 2013 stattfinden kann, stehen die Zeichen gut, dass zum Endtermin am 1. Februar 2014 alles optimal funktioniert. ■

Quelle: Aareon



Interview

„Was denken Sie zum Thema SEPA?“

Nachgefragt bei Dr. Olaf-Rüdiger Hasse (53), seit Juni 2012 im Aareon-Vorstand und verantwortlich für das operative Geschäft in Deutschland.

Herr Dr. Hasse, ist SEPA ein unterschätztes Thema in der Wohnungswirtschaft?

Wir erhalten sehr viel Resonanz auf unsere Veranstaltungen zum Thema SEPA, die wir gemeinsam mit der Aareal Bank durchführen. Annähernd 1.200 Teilnehmer zeigen, dass viele Wohnungsunternehmen sich dieser Herausforderung bewusst sind. Auch die Zusammenarbeit mit den Verbänden, allen voran dem GdW, den wir zum Beispiel bei der Erstellung von umfangreichen Unterlagen unterstützt haben, unterstreicht, dass das Bewusstsein für SEPA geschärft ist. Auch in Zusammenarbeit mit den Verbänden werden wir weiterhin daran arbeiten, dass sich die Unternehmen frühzeitig und aktiv mit der Einführung von SEPA und den daraus resultierenden Konsequenzen auseinandersetzen.

Wie groß ist das Thema wirklich?

Sicher ist: SEPA ist ein Thema mit großer Tragweite, fast vergleichbar mit der Einführung des Euro. Es handelt sich dabei auf jeden Fall nicht nur um die Aktivierung einer neuen Funktion in der IT. Sondern es steckt auch hier, wie so häufig, die Tücke im Detail, denn SEPA hat durchaus auch Auswirkungen auf die bisherige Arbeitsweise. Ich denke hier nur an das Schriftgut oder an die veränderten Fristen. Aber wie bereits ausgeführt, mit dem Thema beschäftigen sich nicht nur wir, sondern auch die Verbände. Wer also rechtzeitig plant, die angebotenen Informationen und eventuelle Unterstützung effizient nutzt, wird keine Probleme bei der SEPA-Umstellung haben. Die aktiven Unternehmen werden die Umstellung reibungslos meistern.

Am Ende reicht also ein simpler Knopfdruck?

Als ganz so einfach würde ich es nicht bezeichnen, aber wenn man rechtzeitig plant, gute Partner und eine gute Software hat, dann läuft die SEPA-Einführung reibungslos. Es muss aber in jedem Fall - je nach Situation des Unternehmens - eine Menge getan werden, damit diese von A bis Z rund verläuft.

Haben Sie einen Tipp parat?

Die Wohnungsunternehmen sollten jetzt ihre SEPA-Umstellung planen und dabei die zur Verfügung stehenden Informationen und, wo es nötig ist, die angebotene Unterstützung nutzen. Es sollte allen klar sein, dass SEPA deutlich mehr Aufwand bedeutet, als nur die IT-Systeme umzustellen. Der Spielraum ist begrenzt, denn der Gesetzgeber hat klare Fristen gesetzt. Um alles pünktlich umzusetzen, muss man seine Prozesse hinterfragen und auch das eine oder andere anders als bisher machen. Dabei begleiten wir gerne.

Mit welchen Zielen?

Die Intention von Aareon ist es, bei den Wohnungsunternehmen eine sachlich fundierte Entscheidung herbeizuführen, wie und bis wann das individuelle SEPA-Projekt realisiert werden sollte, wo eventuell Fallstricke lauern und wie man diese umgehen kann.

Herr Dr. Hasse, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Stephan Rohloff.

LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2012

Mieten bleiben in Nordrhein-Westfalen stabil

Zum dritten Mal in Folge veröffentlichte die LEG in Kooperation mit dem Immobiliendienstleister CBRE den LEG-Wohnungsmarktreport NRW. Die Kernaussage: Die Mieten bleiben in Nordrhein-Westfalen stabil. Diese verallgemeinernde Aussage differenziert sich aber erheblich, wenn man die einzelnen Standorte und Mikrolagen betrachtet.



Manfred Neuhöfer
Pressesprecher, Bereichsleiter
Unternehmenskommunikation
LEG Management GmbH
Düsseldorf



Jens Schönhorst
Stellv. Bereichsleiter Unterneh-
menskommunikation, Projektlei-
ter „Wohnungsmarktreport“
LEG Management GmbH
Düsseldorf

Der Wohnungsmarktreport bietet eine Fülle von Daten und Fakten. Die Studie ist nach wie vor die einzige, lückenlos für alle Postleitzahlgebiete des Bundeslandes vorgenommene statistische Auswertung von Wohnungsmarktdaten für Miete, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Neubautätigkeit: Der 270 Seiten starke Report enthält je 54 Mietpreis- und Wohnkostenkarten, die die 864 Postleitzahlgebiete der 54 nordrhein-westfälischen Landkreise und kreisfreien Städte erfassen. Neben knapp 470.000 Mietangeboten wurden über 122.000 zwischen April 2011 und März 2012 veröffentlichte Kaufangebote für Eigentumswohnungen sowie rund 12.000 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser ausgewertet und mit Daten zur Haushaltskaufkraft ergänzt. Die Wohnungsmarktdaten stammen von der IDN Immodaten GmbH, die Kaufkraftdaten von der Michael Bauer Research GmbH. Die Leerstände wurden auf Basis des empirica-Leerstandsindex ermittelt. Prognosen erfolgten auf Grundlage von Daten des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen sowie des Statistischen Bundesamtes. Erstmals liefert die LEG in diesem Jahr auch einen Überblick zur Neubautätigkeit in den zwölf Top-

Städten der Bundesrepublik. Diese konzentrierte sich hauptsächlich auf den Bau von Eigentumswohnungen. „Mit dem LEG-Wohnungsmarktreport NRW erhöht die LEG die Transparenz der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte für Wohnungsunternehmen, Investoren, Mieter und nutzt diesen selbst für die strategische Unternehmensplanung“, bekräftigt Thomas Hegel, Sprecher der LEG-Geschäftsführung (CEO).

Verbesserte wirtschaftliche Ausgangslage

Die Mieten in Nordrhein-Westfalen sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Zwischen April 2011 und März 2012 lag der Durchschnittspreis für eine inserierte Wohnung bei einer Nettokaltmiete von monatlich 5,73 €/m². Das sind 3 ct weniger als im Vorjahr. In zehn der zwölf größten Wohnungsmärkte Nordrhein-Westfalens sind die Angebotsmieten jedoch erneut gestiegen. Der mittlere Mietpreis spiegelt damit gerade in den Großstädten die abermals verbesserte wirtschaftliche Ausgangslage des bevölkerungsreichsten Bundeslandes wider. Die mittlere Mietpreisspanne reicht über alle Qualitätsklassen und Lagen hinweg von 4,22 € im Kreis Höxter bis zu 8,33 € in Düsseldorf und Köln. Hochwertige Wohnungen wurden im NRW-Durchschnitt 10 ct günstiger als im Vorjahr für monatlich 9,90 €/m² angeboten, der Preis für Wohnungen einfacher Qualität und Lage blieb mit 4,12 € ebenso wie die Durchschnittsmiete nahezu gleich (Vorjahr: 4,13 €).

Das Scoring: die Gewinner und Verlierer

Im Scoring erreichte die Stadt Bonn erneut den ersten Rang noch vor den Metropolen München

(Rang 2 von 65) und Hamburg (Rang 3). Weiterhin belegen Münster (ebenfalls Rang 3), Köln und der Rhein-Sieg-Kreis (jeweils Rang 5), Düsseldorf und der Rhein-Erft-Kreis (beide Rang 7) die vordersten Plätze im Ranking und verweisen Großstädte anderer Bundesländer wie Berlin (Rang 43), Frankfurt (ebenfalls Rang 7), Stuttgart (Rang 19) und Dresden (Rang 17) auf die Plätze.

Den größten Zuwachs an Scores auf Standorteebene erzielte im Zweijahresvergleich Bottrop mit plus 4 Punkten (Rang 34). Grund hierfür ist die positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie des Mietniveaus und der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor bei der Bestimmung des Gebäudeertragswertes). Der Kreis Lippe (Rang 49) und Stadt Herne (Rang 56) befinden sich mit plus 3 Punkten gleich dahinter.

Die größten Verbesserungen konnten im Dreijahresvergleich Berlin (einer der Vergleichsstandorte) und der Kreis Minden-Lübbecke mit plus 12 Rängen verbuchen, gefolgt vom Kreis Steinfurt (+10 Ränge) und Bottrop (+9 Ränge). Ausschlaggebend für die Rangverbesserungen waren in:

- Minden-Lübbecke: Haushalte, Kaufkraft, Beschäftigte, Vervielfältiger,
- Steinfurt: Kaufkraft, Miete, Vervielfältiger,
- Bottrop: Kaufkraft, Beschäftigte, Miete.

Dreijahresrückblick: Mieten gestiegen – Wohnkostenbelastung gesunken

Über die vergangenen drei Jahre betrachtet stiegen die Mieten in 40 der 54 nordrhein-westfälischen Städte und Landkreise an. An elf Standorten stiegen sie um mehr als 4%, am stärksten in Münster (auf aktuell 8,16 €, plus 9,7%), im Kreis

Borken (5,42 €, plus 6,8%) und in Bottrop (5,85 €, plus 5,9%). An 34 der 54 Standorte ist der Anteil der Haushaltskaufkraft, der für die Warmmiete zurückgelegt werden muss, dagegen gesunken – aufgrund von Kaufkraftsteigerungen, Mietpreisrückgängen oder einer Kombination aus beidem. Besonders stark sank die Wohnkostenbelastung zwischen 2009 und 2011 im Ennepe-Ruhr-Kreis auf 16,1%, in Essen auf 17,8% und im Kreis Olpe auf 15,3%.

Großstädte und deren Ballungsräume verteuern sich für Mieter

Nicht nur die bereits bekannten Hochpreismärkte Köln, Bonn, Düsseldorf und Münster werden für Mieter und Käufer immer kostspieliger, weil Einwohnerzuwächse den Wettbewerb um (preiswerten) Wohnraum erhöhen. Auch in den meisten der unmittelbar angrenzenden Landkreise steigen die Bevölkerungszahlen und Immobilienpreise. Ein Indikator dafür ist die diesjährige Verteilung der Spitzenmieten für hochwertigen Wohnraum außerhalb der Top-12-Städte: In 7 von 42 kreisfreien Städten und Landkreisen wurden für eine „Top-Wohnung“ 9 € und mehr gezahlt: im Rhein-Kreis Neuss (monatlich 9,93 €/m²), im Rhein-Erft-Kreis

(9,69 €), im Kreis Siegen-Wittgenstein (9,53 €), im Rheinisch-Bergischen Kreis (9,20 €), im Kreis Mettmann (9,19 €), in Leverkusen und im Kreis Paderborn (9 €).

Die Zahl der Wohnungsmärkte, in denen man für unter 4 € mieten kann, reduzierte sich von 18 im Jahr 2010 auf 14 im Jahr 2011. Die Nachfrage im unteren Mietpreissegment wird – dem Trend folgend – wohl auch in den kommenden zwei bis drei Jahren zunehmen, ebenso wie die Nachfrage nach Eigentumswohnungen; dies bestätigt sich auch aus Sicht der LEG. Wohnungen in dieser Preiskategorie findet man aktuell nur noch in den Städten Duisburg (monatlich 3,95 €/m²), Hamm (3,93 €), Herne (3,85 €), Gelsenkirchen (3,81 €) und Hagen (3,76 €) sowie in den Landkreisen Höxter (3,14 €), Hochsauerlandkreis (3,50 €), Lippe (3,69 €), Märkischer Kreis (3,72 €), Minden-Lübbecke (3,75 €), Herford (3,77 €), Warendorf und Paderborn (jeweils 3,92 €) sowie Soest (3,98 €).

„Die Angst vor höheren Mieten greift jedoch zu kurz: Nachhaltig und langfristig agierende Wohnungsunternehmen reinvestieren ihre Mieten in ihre Bestände. Davon profitieren zum einen die Mieter selbst durch Sicherung und Aufwertung ihrer auch im internationalen Vergleich hohen

LEG-WOHNUMARKT REPORT

Städteporträts zum kostenlosen Download



Die komplette Studie kann bei der LEG Management GmbH zum Preis von 595 € in deutscher und englischer Sprache erworben werden. Zusätzlich stehen die einzelnen Porträts

der Städte und Landkreise im Internet unter www.leg-nrw.de/unternehmen/presse/wohnungsmarktreport/ zum kostenfreien Download bereit. Die vierte Auflage des LEG-Wohnungsmarktreports NRW erscheint im Herbst 2013.

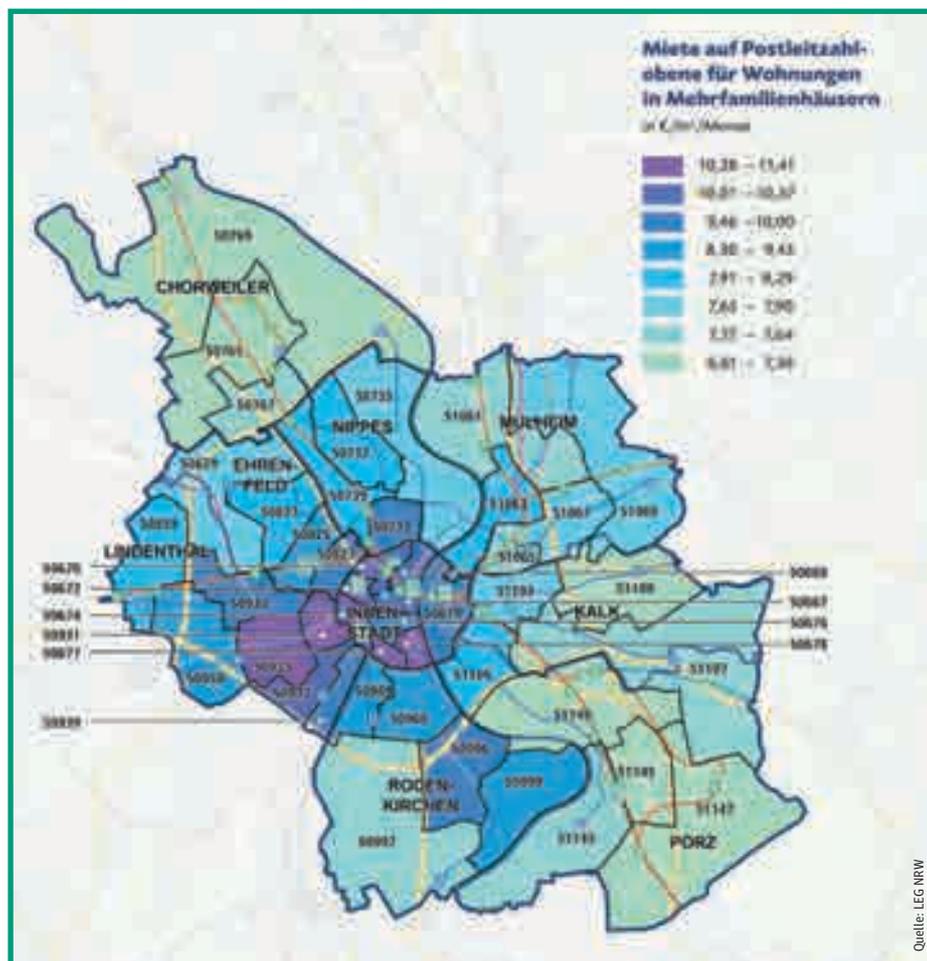
Wohnqualität. Die regionale Bauwirtschaft kann mit Auftragseingängen rechnen. Aber auch die Kommunen gewinnen durch die Aufwertung ihrer Siedlungen und die gesteigerte Attraktivität als Arbeits- und Wohnstandort“, erklärt CEO Thomas Hegel. In diesem Zusammenhang warnt die LEG vor politisch regulierten Mietspiegeln; diese wirken kontraproduktiv und verzerren die reale Marktentwicklung.

Preise für hochwertige Eigentumswohnungen gestiegen

Für die zwölf größten Wohnstandorte Nordrhein-Westfalens wurden zusätzlich zu den Mietmärkten auch die Märkte für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser analysiert. Für Eigentumswohnungen lag der durchschnittliche Kaufpreis im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert bei 1.242 €/m². Die Preise für hochwertige Wohnungen in bester Lage stiegen um 5,3% deutlich von 2.561 €/m² auf aktuell 2.697 €. Die Kaufpreise für einfachere Wohnungen stagnierten bei durchschnittlich 507 €/m² (Vorjahr: 510 €).

Investoren setzen auf sichere Immobilienanlagen

Inflationsängste lassen die Nachfrage nach Wohneigentum in den als sicher geltenden Ballungsräumen steigen. In Köln, Düsseldorf, Bonn, Münster, Aachen und Bielefeld stiegen die Wohnungspreise zum Teil erheblich. Die deutlichsten Zuwächse bei den mittleren Angebotspreisen für Eigentumswohnungen gab es in Aachen mit einem Plus von 7,7% auf 1.466 €, Düsseldorf (plus 6,4% auf 1.963 €), Münster (plus 4,4% auf 1.796 €) und Köln (plus 3,7% auf 1.892 €). Hochwertige ▶



Die Karte zur Kaltmietenentwicklung für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Köln zeigt beispielhaft die Darstellungsweise im LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2012.

Wohnungen erlebten in Düsseldorf und in Dortmund den kräftigsten Preisschub. Die Kaufpreise legten in beiden Städten um 12,9% zu. In der Landeshauptstadt werden für eine exklusive Eigentumswohnung nunmehr 3.980 €/m² verlangt, in Dortmund sind es 2.357 €. Auf ein Plus von 9 % mussten sich anspruchsvolle Wohnungskäufer in Essen einstellen. Hier kosten hochwertige Wohnungen nun 2.563 €/m². Sowohl in Dortmund als auch in Essen haben einige hochwertige Neubauprojekte die Jahresstatistik sichtbar beeinflusst und die durchschnittlichen Wohnungspreise ansteigen lassen.

Wenig Veränderungen gab es dagegen bei den Kaufpreisen für Mehrfamilienhäuser. Sie waren im Durchschnitt für 761 €/m² zu haben (Vorjahr: 766 €). 1.929 €/m² wurden für hochwertige Objekte verlangt (Vorjahr: 1.902 €).

Neubautätigkeit konzentriert sich auf Eigentumswohnungen

Die gesonderte Auswertung der Neubautätigkeit zeigt, dass in Düsseldorf, Köln und Bonn, aber auch in Essen, Münster und Bielefeld die stärkste Bautätigkeit stattfindet.

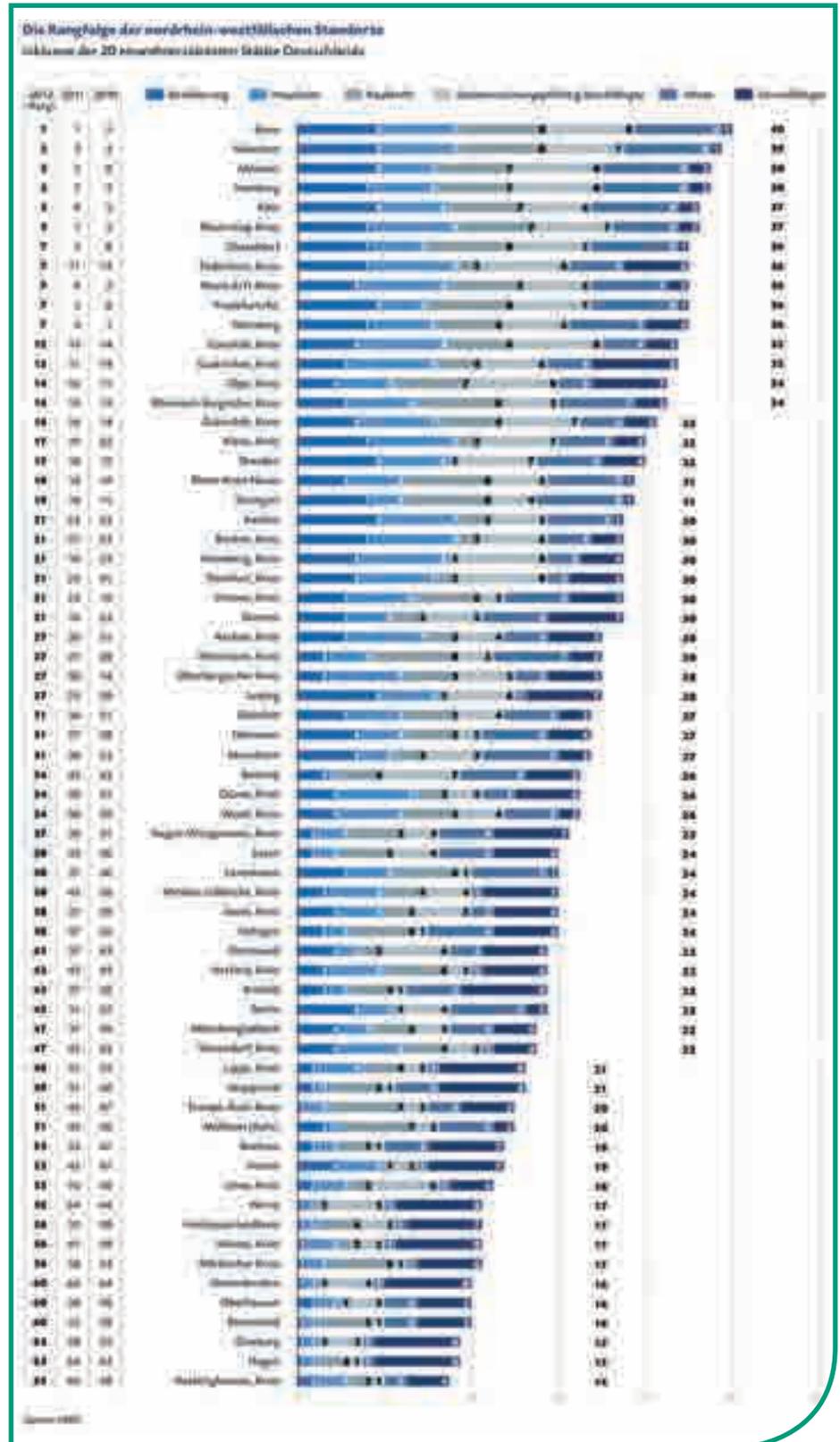
Mieter profitieren davon allerdings nur wenig, denn größtenteils handelt es sich um Angebote für Wohnungskäufer. Die Quadratmeterpreise bewegen sich zwischen rund 1.300 € für ein Reihenhaus in Gelsenkirchen bis zu knapp 10.000 € für Luxus-Eigentumswohnungen mit Rheinblick in Düsseldorf-Oberkassel. Zahlreiche Projekte sind auf eine Kaufpreisspanne zwischen 2.000 und 3.000 €/m² ausgerichtet. Bei Angeboten, die unterhalb der 2.000-€-Grenze bleiben, handelt es sich zum Beispiel um Reihenhausprojekte in Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen und Wuppertal.

„Man sieht: Bielefeld, Bonn und Aachen werden zwar ‚nur‘ als B- und C-Standorte gehandelt, können jedoch hinsichtlich Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern mit den größten Preissteigerungen aufwarten. Und auch die Haushaltsprognosen zeigen einen steigenden Trend. Hier liegen Chancen! Aus Investorensicht ist es daher ratsam, ein Auge auf ganz NRW zu haben, nicht nur auf die A-Standorte Düsseldorf und Köln“, erläutert Holger Hentschel, Head of Operations (HOO) der LEG. Auffällig sind außerdem die Wohnungsgrößen: In einigen Projekten werden Einheiten mit weniger als 100 m² Wohnfläche gar nicht erst gebaut, 200 m² große Neubauwohnungen sind keine Seltenheit mehr. Bei den Ausstattungskriterien fällt der hohe Anteil an Entwicklungen mit KfW-Energieeffizienz-Standards auf, und auch Tiefgaragen gehören mittlerweile zum Standard bei neuen Projekten.

Immobilienmarkt-Trends 2012

Im Vergleich 2011 zu 2012 bleiben die räumlichen Disparitäten zwischen Düsseldorf, Köln, Bonn und den Universitätsstädten mit ihren positiven Rahmenbedingungen gegenüber den strukturschwächeren Städten und den ländlicheren Regionen unverändert bestehen. Nichtsdestotrotz kristallisiert sich Münster mehr und mehr als der „heimliche“

Star Nordrhein-Westfalens heraus. Die positiven Entwicklungen bei den Rahmenbedingungen, Mieten und Preisen verfestigten sich hier erneut. Und auch die Rheinschiene bleibt Metropolregion des Flächenlandes: Als attraktiver Wohn- und Investitionsstandort ist die Region von Bonn bis Düsseldorf im bundesweiten Vergleich sehr wettbewerbsstark. ■



Rangfolge und Veränderung der NRW-Kreise und kreisfreien Städte.

MITARBEITER

PROZESSE

WISSEN



Ausgezeichnetes Wissensmanagement für Ihr Unternehmen

Haufe Suite – die intelligente Plattform für die Vernetzung
von Wissen, Mitarbeitern und Prozessen.

Ausgezeichnet mit dem Innovationspreis-IT 2012

INNOVATIONSPREIS-IT

SIEGER 2012

initiative
mittelstand

BADEN-WÜRTTEMBERG

www.haufe.de/suite

HAUFE.



DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für
Stellenanzeigen in der DW 1/2013
ist am **20. November 2012**.



Melden Sie sich kostenfrei an unter: www.haufe.de/immobilien/newsletter

STELLENGESUCHE

Person: Vorstand einer Wohnungsgenossenschaft,
Mitte vierzig, männlich

Was ich suche:

Ein zukunftsorientiertes Wohnungsunternehmen,
das sich Herausforderungen, wie dem demografischen Wandel, der Energiewende und der daraus resultierenden sozialen Verantwortung offensiv stellen möchte.

Was ich biete:

- Studium zum Diplom-Ingenieur der Architektur
- langjährige Berufserfahrung als Projektmanager und Vorstand mit nachweislichen Unternehmenserfolgen
- Expertise auf dem Gebiet des energieeffizienten und nachhaltigen Bauens sowohl im Bestand als auch im Neubau
- kooperativer Führungsstil mit Durchsetzungsvermögen
- kreative und ergebnisorientierte Arbeitsweise durch Teamgeist und Verhandlungsgeschick
- Belastbarkeit und Engagement

Meine Erfahrungen möchte ich gern in Ihr Unternehmen einbringen und gemeinsam mit Ihnen Zukunft gestalten.

Zuschriften bitte unter Chiffre-Nr. 784 an: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg.

BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachung

Jahresabschluss 2011

Die GWG Hombruch-Barop e.G. hat am 17.10.2012 den Jahresabschluss 2011 im elektronischen Bundesanzeiger unter der Nr. 3 GmR 414, AG Dortmund, veröffentlicht.

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Hombruch-Barop e. G.
Löttringhauser Str. 79, 44225 Dortmund
Berlin Pilzecker Rößmann
Vorstand

Bekanntmachung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

Die Gesellschaft hat am 19. Oktober 2012

- den Jahresabschluss
- den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- den Lagebericht
- den Bericht des Aufsichtsrates
- die Verwendung des Ergebnisses
- die Liste der Gesellschafter nach § 40 GmbH-Gesetz

beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Sankt Augustin, 19. Oktober 2012

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
für den Rhein-Sieg-Kreis mbH
– Die Geschäftsführung –

STELLENANGEBOTE



Wir sind ein seit 1891 bestehendes kommunal angebundenes Wohnungsunternehmen mit 26 Mitarbeitern und einem eigenen und verwalteten Bestand von ca. 3.000 Einheiten in Iserlohn. Unsere Aufgabenschwerpunkte liegen in der Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte sowie in der kundenorientierten Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir spätestens zum 1. März 2013 eine/n

Geschäftsführer/-in

Sie übernehmen als alleinige/r Geschäftsführer/in die strategische und operative Leitung und tragen die umfassende unternehmerische Verantwortung. Schwerpunkt wird die Bestandsbewirtschaftung sowie die Ausrichtung der Gesellschaft auf die künftigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes sein. Die Gesellschaft ist sowohl mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen als auch mit Neubautätigkeiten im Wohnungsbau beschäftigt.

Sie haben ein wirtschaftswissenschaftliches Studium oder eine vergleichbare kaufmännische Ausbildung mit Immobilienbezug erfolgreich abgeschlossen und verfügen über mehrjährige Führungserfahrung in der Branche. Wir erwarten technisches Verständnis, Kenntnisse im Städtebau und die Fähigkeit, ein engagiertes Mitarbeitersteam zu führen und zu motivieren. Der Wohnsitz des künftigen Stelleninhabers sollte Iserlohn und Umgebung sein.

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe der Gehaltsvorstellung bis zum 30. November 2012 an

IGW-Iserlohn Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH
z. H. Frau Aufsichtsratsvorsitzende
Renate Brunswicker
Nordstraße 21, 58636 Iserlohn
Internet: www.igw-wohnen.de



Die **WBG Wohnungsbaugenossenschaft Gottmadingen e.G.** verwaltet als Eigentümerin ca. 293 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten und ist nach WEG zum Verwalter für Eigentümergemeinschaften bestellt. Wir beschäftigen momentan 8 Mitarbeiter.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine engagierte und in der Immobilienbranche versierte Persönlichkeit als

Hauptamtlichen Vorstand und Geschäftsführer/-in

zur Fortsetzung der vielseitigen, erfolgreichen und verantwortungsvollen Tätigkeit.

Sie übernehmen als alleinige/r Geschäftsführer/in die strategische und operative Leitung und tragen die umfassende unternehmerische Verantwortung. Schwerpunkt wird die Bestandsbewirtschaftung sowie die Ausrichtung der Genossenschaft auf die künftigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes sein. Die Genossenschaft ist hauptsächlich mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beschäftigt. Auch die Betreuung von Fremdwohnungseigentum gehört zu unserem Tätigkeitsgebiet.

Insbesondere gehört zu Ihrem Aufgabenbereich:

Rechnungswesen, Buchführung, Jahresabschluss, Miethausverwaltung, Fremdverwaltung (Eigentümerversammlungen), Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung, Bautätigkeit und Verkauf, Genossenschaftswesen, Öffentlichkeitsarbeit

Sie können eine Ausbildung in der Immobilienwirtschaft sowie mehrjährige Erfahrungen in der Branche vorweisen. Auch sind Ihnen die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft bekannt. Sie bringen auch ein technisches Verständnis mit. Die Zusammenarbeit mit kommunalen Gremien ist Ihnen vertraut. Sie besitzen ferner die Fähigkeit, ein engagiertes Mitarbeiter-Team zu führen und zu motivieren.

Ihre soziale Kompetenz zeigt sich u. a. im Umgang mit den Mietern. Entscheidungssicherheit, Teamorientierung, Flexibilität und Verhandlungsgeschick gehören zu Ihrer Persönlichkeit.

Fragen können Sie gerne per E-Mail an den Aufsichtsrat richten: wbg-aufsichtsrat@online.de

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe der Gehaltsvorstellung bis zum 20. November 2012 an die **WBG Gottmadingen, Aufsichtsratsvorsitzender, Herr Guido Marzahl, Hauptstraße 43, 78244 Gottmadingen**



Wir sind ein Tochterunternehmen der Sparkasse Aachen und beschäftigen uns mit der Vermittlung von Immobilien in der StädteRegion Aachen. Außerdem befassen wir uns mit der Entwicklung und Erschließung neuer Baugebiete sowie der Bewertung von Grundvermögen.

Zur Abrundung unseres Serviceangebotes „rund um die Immobilie“ werden wir unser Geschäftsmodell um den Bereich Haus- und Wohnungsverwaltung erweitern.

Zum Aufbau des Geschäftsbereiches als eigenständiges Profit-Center innerhalb unserer Gesellschaft suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n versierte/n Immobilienspezialist/in als

Geschäftsführer/in

mit fundierter Ausbildung in der Immobilienwirtschaft. Weitreichende Erfahrung in der Haus- und Wohnungsverwaltung und ein ausgeprägtes Akquisitionstalent bei der Gewinnung neuer Kunden setzen wir voraus. Hierbei unterstützen Sie die Marktbereiche der Sparkasse Aachen.

Die Position erfordert ein hohes Maß an Eigenverantwortung, Organisationstalent und Sozialkompetenz. Das Gehalt entspricht der Bedeutung der Stelle und wird feste und variable Bestandteile enthalten.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen mit Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 30. November 2012 an die

Sparkassen Immobilien GmbH

Geschäftsführung
Monnetstrasse 24
52146 Würselen

Vorab steht Ihnen unser Geschäftsführer, Herr Franz Jansen, auch gerne unter **0172 2459072** für ein vertrauliches Vorgespräch zur Verfügung.

**IMMOBILIEN
SIND UNSER
ZUHAUSE**



Erstklassige Jobs in der Wohnungswirtschaft

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 zielgruppengenaue Verbreitung im Markt.

Wir beraten Sie gerne.

Anzeigenverkauf: Michaela Freund
Telefon: 0931-2791777
michaela.freund@haufe.de

www.diewohnungswirtschaft.de/stellenmarkt

HAUFE. Harmonia



Mit einem Wohnungsbestand von 1.400 eigenen und 200 fremd verwalteten Einheiten sind wir eine der größten Baugenossenschaften in Heidelberg. Unseren Bestand passen wir laufend den gestiegenen Anforderungen an ein zukunftsorientiertes Wohnen an.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Sachbearbeiter/in

mit einschlägiger Berufserfahrung in den Bereichen **Mietenbuchhaltung/Mitgliederverwaltung/Mahn- und Klagewesen**.

Sie sollten über eine immobilienwirtschaftliche Ausbildung z. B. als Immobilienkaufmann/-frau mit umfangreichen Buchhaltungskennntnissen und mehrjähriger Berufserfahrung verfügen. Die sichere Beherrschung von MS-Office mit umfassenden EDV-Kenntnissen ist für Sie selbstverständlich. Idealerweise verfügen Sie auch über Kenntnisse im Umgang mit der wohnungswirtschaftlichen Software wowi/cs.

Sie sind gewohnt, selbständig und zielorientiert in einem Team zu arbeiten. Sie sind belastbar und hoch motiviert. Im Umgang mit unseren Kunden sind Sie freundlich und beraten kompetent.

Wenn Sie diesen hohen Erwartungen unserer Mitglieder, Mieter und Kunden entsprechen, dann sind Sie der/die ideale Bewerber/in für unser Team.

Wir bieten einen eigenverantwortlichen Arbeitsplatz, eine leistungsorientierte Bezahlung und überdurchschnittliche Sozialleistungen.

Ihre Bewerbung richten Sie bitte mit den üblichen Unterlagen direkt an den

Vorstand der

BAUHÜTTE HEIDELBERG Baugenossenschaft eG

Schillerstraße 26/1, 69115 Heidelberg
Postfach 101348, 69003 Heidelberg

Als leistungsstarke kommunale Gesellschaft sind wir seit über 90 Jahren auf dem Heidelberger Immobilienmarkt aktiv. Neben der Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen rund 7.200 Wohnungen verwalten wir rund 1.450 Einheiten für Dritte und nach WEG. Darüber hinaus betreiben wir ein umfangreiches Bauträgergeschäft und betätigen uns als Sanierungsträgerin nach BauGB.

Wir suchen zur Verstärkung unseres Geschäftsbereiches Bestandsmanagement zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen Teamleiter/in Vermietung und Bestandsentwicklung in Vollzeit

Ihr Aufgabengebiet:

- Steuerung der Vermietungsaktivitäten
- Entwicklung von Vermarktungsstrategien und -konzepten
- Mitwirkung an der strategischen Bestandsentwicklung
- Mitwirkung an der Erstellung des Investitions- und Instandhaltungsprogramms
- Optimierung von Geschäftsprozessen
- Reporting
- Mitarbeit an bereichsinternen und bereichsübergreifenden Projekten

Unsere Anforderungen:

- abgeschlossenes immobilienwirtschaftliches oder betriebswirtschaftliches (Fach-) Hochschulstudium bzw. eine fundierte wohnungswirtschaftliche Ausbildung mit Zusatzqualifikationen
- Führungserfahrung und mehrjährige Berufserfahrung
- sehr gutes Zahlenverständnis, wirtschaftliches und analytisches Denken
- hohe soziale Kompetenz
- Kommunikationsstärke, Verhandlungsgeschick und Durchsetzungsvermögen

Unser Angebot:

- Tarifliche und leistungsorientierte Vergütung
- Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- Sehr gute Sozialleistungen

Bitte richten Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 30.11.2012 an die Geschäftsführung, gern auch elektronisch an personal@ggh-heidelberg.de.

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
Blutschlistraße 14, 69115 Heidelberg

www.ggh-heidelberg.de

GGH
Wohnen in bester Gesellschaft



Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) ist die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden und gleichzeitig Muttergesellschaft des Unternehmensverbundes, welchem die Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB) und die Regio Bäder GmbH (RBG) angehören. Der Unternehmensverbund der Freiburger Stadtbau erreicht ein Umsatzvolumen von rund 80 Mio. Euro bei einem Wohnungsbestand von ca. 11.000 Wohnungen. Es werden jährlich bis zu 70 Mio. Euro pro Jahr investiert und damit ein großer Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet.

Zur langfristigen Sicherung unseres Unternehmenserfolgs suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

Abteilungsleiter (m/w) Wohnungswirtschaft

Ihre Aufgaben:

In dieser Position übernehmen Sie das aktive Management und die Leitung der Abteilung Wohnungswirtschaft. Zu Ihrer Abteilung zählen unter anderem die Bereiche WEG, Mietanpassung, Mahn- und Klagewesen sowie Bau- und Gartenunterhaltung. Darüber hinaus gehören das Vermieten und das Verwalten des Wohnungsbestandes sowie das technische und kaufmännische Management zu Ihren Kernaufgaben. Sie sind Ansprechpartner für städtische Ämter, Institutionen und Gremienmitglieder sowie in die vorbereitende Gremienarbeit eingebunden. Um die Effektivität Ihrer Abteilung zu gewährleisten, erkennen Sie Optimierungspotenziale und steuern Verbesserungsprozesse. Diese Position soll bei hervorragender Leistung mit Prokura ausgestattet werden.

Ihr Profil:

Für diese anspruchsvolle Tätigkeit verfügen Sie über ein Studium der Rechtswissenschaft, der Betriebswirtschaft oder aus den Bereichen Immobilien bzw. Wohnungswirtschaft. Sie verfügen über Erfahrung in den Bereichen des Miet- und Baurechts und kennen sich mit allgemeinem Vertragswesen aus. Durch Ihre Berufserfahrung verfügen Sie außerdem über Kenntnisse im Bereich des Objektmanagements und in der Führung von Personal. Ihr Handeln ist führungsstark und von einer unternehmerischen Denkweise geprägt.

Unser Angebot:

Wir bieten Ihnen eine interessante, sehr selbstständige Aufgabe in einem modernen Arbeitsumfeld mit großem Gestaltungsspielraum. Außerdem erwartet Sie bei uns eine leistungsgerechte Vergütung mit den üblichen Sozialleistungen des öffentlichen Dienstes.

Wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Referenzen. Diese senden Sie bitte bis zum 07.12.2012 an die Freiburger Stadtbau GmbH, Geschäftsführer Herr Ralf Klausmann, Am Karlsplatz 2, 79098 Freiburg oder per E-Mail (max. 4 MB) an personal@fsb-fr.de.

Wir weisen darauf hin, dass Ihre Kontaktdaten gespeichert werden und wir uns über Bewerber bei öffentlich zugänglichen Stellen informieren.

Besuchen Sie uns auch im Internet unter www.freiburger-stadtbau.de



Mit einem eigenen Immobilienbestand von über 3.350 Wohnungen sind wir die größte Wohnungsgenossenschaft in München.

Für unsere technische Abteilung suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine / einen

Leiter /-in Regiebetrieb / Hausmeister (Vollzeit)

Ihre Herausforderungen:

- Leitung des Bereichs Regiebetrieb / Hausmeister
- Sicherstellung der laufenden Betreuung des Immobilienbestands und Gewährleistung der Qualitätsstandards in den Wohnanlagen
- Gewährleistung der Verkehrssicherheit
- Beauftragte /-r für die Arbeitssicherheit im Verantwortungsbereich
- Steuerung von Fremdfirmen und externen Dienstleistern
- Konzeption und Umsetzung eines zielgerichteten Einkaufsmanagements
- Technische Betreuung und Überwachung des betriebseigenen Fuhrparks

Ihr Profil:

- technische / kaufmännische Ausbildung oder Handwerksmeister /-in mit einschlägiger Berufserfahrung im Gebäudemanagement von Wohnungsbeständen
- Selbstständige und zuverlässige Arbeitsweise
- Einsatzbereitschaft und Teamfähigkeit
- Kundenorientierung

Wir bieten Ihnen eine verantwortungsvolle Tätigkeit mit leistungsgerechter Vergütung und attraktiven Sozialleistungen in einem Traditionsunternehmen der Wohnungswirtschaft. Für erste Informationen erreichen Sie uns unter der Telefonnummer: 089 / 50 20 08 76

Ihre Bewerbungslagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins senden Sie bitte an: Wohnungsgenossenschaft München-West eG, Personalabteilung, Tulbeckstraße 44, 80339 München

Gerne können Sie sich auch per email bewerben:
aschretter@wg-muenchen-west.de



Wir sind eine finanzstarke, familiengeführte Unternehmensgruppe bestehend aus Bauträgerunternehmen, Bauunternehmung sowie Hausverwaltung mit ca. 80 Mitarbeitern. Bereits in der dritten Generation sind wir als mittelständisches Unternehmen erfolgreich tätig. In unserem Wirkungskreis Stadt und Landkreis Ansbach sind wir für unser Know-how, unser Engagement und unsere Qualität bei der Realisierung von Projekten wie Mehrfamilienhäusern, Supermärkte oder Pflegeheime und Betreute Wohnen bekannt. Unsere Hausverwaltung betreut derzeit ca. 1.200 Einheiten. Da die Anzahl an zu verwaltende Objekte jährlich wächst, suchen wir folgende Persönlichkeiten zur Verstärkung unseres Teams:

Leiter WEG-Verwaltung (Möglichkeit zur Geschäftsführung gegeben)

- Leitung unserer WEG-Verwaltung
- Fachliche und disziplinarische Leitung der zugeordneten Mitarbeiter
- Prüfung bzw. eigenständige Vorbereitung des Abschlusses von Verträgen zur Neu- oder Wiederbestellung
- Durchführung von Vertragsprüfung und Anpassung bei Rahmenverträgen mit externen Dienstleistern
- Betreuung und Beratung von Eigentümergemeinschaften
- Durchführung von Eigentümerversammlungen und Umsetzung von Beschlüssen
- Erstellung von Wirtschaftsplänen und Nebenkostenabrechnungen

Mitarbeiter Nebenkostenabrechnung

- Ordnungsgemäße Erstellung von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen sowie Anpassung der Vorauszahlungen
- Erledigung sämtlicher Korrespondenz zu den Nebenkosten
- Prüfung der Kosten auf Umlagefähigkeit
- Laufende Analyse der Betriebskostenentwicklung

Profitieren Sie von den Vorteilen, die Ihnen ein anerkanntes und namhaftes Unternehmen mit einem guten Ruf bieten kann. Mehr über diese attraktiven Positionen erfahren Sie von Catrin Beil. Ihre Bewerbung senden Sie am besten per E-Mail an catrin.beil@beil-bau.de oder schicken diese auf dem Postweg an die Beil Baugesellschaft mbH, Nürnberger Str. 38a, 91522 Ansbach

Weitere Informationen unter www.beil-bau.de sowie www.orange-wohnen.de.



Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Braunschweig besteht seit nahezu 90 Jahren. Für unsere Mitglieder bewirtschaften wir 1.334 Wohnungen im Stadtgebiet von Braunschweig.

Durch hohe Investitionen im Bereich der Modernisierung, Unterhaltung und energetischen Verbesserung des Wohnungsbestandes und ein engagiertes Mitarbeiterteam entwickelte sich die Genossenschaft zu einem modernen, nach genossenschaftlichen Grundsätzen geführten Dienstleistungsunternehmen.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir zum

1. April 2013 oder früher ein

hauptamtliches

Vorstandsmitglied (m/w)

das gemeinsam mit einem weiteren hauptamtlichen Vorstandsmitglied für die Führung und Vertretung der Genossenschaft verantwortlich ist und die erfolgreiche Entwicklung des Unternehmens weiterführt.

Wir erwarten eine fachlich wie menschlich überzeugende Persönlichkeit mit Entscheidungskompetenz, unternehmerischem Denken und Führungsqualitäten. Eine bautechnische Ausbildung (Bauingenieur/Hochbau oder gleichwertig) mit sehr guten kaufmännischen Kenntnissen und ausgeprägte Berufserfahrung in Führungspositionen in der Wohnungswirtschaft setzen wir voraus. Ein kooperativer Umgang mit dem Aufsichtsrat sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist für uns selbstverständlich.

Wir bieten einen interessanten und vielseitigen Arbeitsplatz sowie eine leistungsgerechte Bezahlung.

Ihre aussagefähigen, vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte bis zum 31. Dezember 2012 an

Georg Tobias
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Postfach 47 50, 38037 Braunschweig

www.vwg-braunschweig.de

WohnBau Frankfurt



Als Wohnungsbaugenossenschaft mit 120-jähriger Geschichte in Frankfurt (Oder) verfügen wir über einen Bestand von ca. 8.200 Wirtschaftseinheiten. Unser Ziel ist es, unseren Mitgliedern modernen Wohnraum anzubieten und unseren Bestand attraktiv zu gestalten um zur Verbesserung des Wohnungsstandortes Frankfurt (Oder) beizutragen.

Zur Unterstützung unseres Fachbereiches Technik suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine Mitarbeiterin/ einen Mitarbeiter in Vollzeit als

Teamleiter Technik (Projektleiter)

Die Stelle ist direkt dem Vorstand unterstellt, ihr selbst unterstehen 2 Mitarbeiter.

Das kleine Team bietet die Möglichkeit eigenständig tätig zu werden und Projekte umfassend zu begleiten. Ihr Tätigkeitsschwerpunkt liegt in der Planung, Kontrolle und Koordination von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Dazu gehören neben der technischen Bestandsanalyse und -entwicklung die Ausschreibung und Vergabe von Architekten- und Bauingenieurleistungen mit Übernahme der Bauherrenverpflichtung ebenso wie Budgetverantwortung, Kosten- und Terminkontrolle der Projekte und Maßnahmen. Sie überwachen die Verkehrssicherungspflichten und stellen eine wichtige Schnittstelle zum Vorstand dar.

Mit Ihrer Ausbildung als Bauingenieur w/m (FH/TH/TU) und Ihrer Führungserfahrung bringen Sie nicht nur das technische Know-how für die Aufgaben mit, sondern auch das unternehmerische und strategische Denken für die Weiterentwicklung des Unternehmens. Idealerweise verfügen Sie über Erfahrungen in der Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung von Bauleistungen gepaart mit betriebswirtschaftlichen Kenntnissen. Zusätzliche Erfahrungen mit Plattenbauten und mit dem Rückbau wären wünschenswert. Sie überzeugen durch gute bis sehr gute EDV-Kenntnisse, einen effizienten Arbeitsstil und zielorientiertem Handeln.

Wir bieten Ihnen eine unbefristete Anstellung mit abwechslungsreichen Tätigkeiten bei leistungsgerechter Bezahlung.

Auf Ihre Bewerbungsunterlagen – gern auch per E-Mail – freuen wir uns. Bitte richten Sie Ihre Bewerbung mit Anschreiben, Lebenslauf/Lichtbild und Zeugnissen an die

WohnBau Frankfurt
z. Hd. Frau Knippel
Sophienstraße 40
15230 Frankfurt (Oder)

Angela.Knippel@wohnbau-frankfurt.de

MIETRECHT

BGB § 558a Abs. 2 Nr. 4**Mieterhöhungsverlangen unter Benennung von mehr als drei Vergleichswohnungen**

Wenn der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen weitere Wohnungen benennt, die nicht die Voraussetzungen des § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB erfüllen, so ist das Erhöhungsverlangen weder insgesamt noch teilweise unwirksam.

BGH, Urteil vom 28.3.2012, VIII ZR 79/11

Bedeutung für die Praxis

Gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB hat der Vermieter, der sein Erhöhungsverlangen unter Bezugnahme auf Vergleichswohnungen begründet, drei vergleichbare Wohnungen mit „entsprechenden Entgelten“ zu benennen. Eine Erhöhung der Miete auf die verlangte Miete ist nur dann ordnungsgemäß begründet, wenn der Vermieter mindestens drei Vergleichswohnungen angibt, deren Miete mindestens so hoch ist wie die verlangte Miete. Der Umstand, dass vorliegend der Vermieter eine weitere Wohnung benannt hat, bei der die Miete nicht der verlangten Miete entspricht, macht das Erhöhungsverlangen weder insgesamt noch teilweise unwirksam. Insbesondere auch aus dem Sinn und Zweck des Begründungserfordernisses ergebe sich nichts anderes. Das für ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach § 558a BGB bestehende Begründungserfordernis soll dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens geben, damit er während der Überlegungsfrist die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen und sich darüber schlüssig werden kann, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht. Dieser Anforderung werde das Erhöhungsverlangen gerecht. Es enthält die vom Gesetz geforderten konkreten Hinweise darauf, dass das Erhöhungsverlangen sachlich berechtigt ist.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

**BGB § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 2****Zum Eigen- oder Betriebsbedarf „artverwandtes“ Kündigungsinteresse**

Auch bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts kann ein dem Kündigungsgrund des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB „artverwandtes“ Interesse vorhanden sein.

BGH, Urteil vom 9.5.2012, VIII ZR 238/11

Bedeutung für die Praxis

In der Rechtsprechung ist es seit langem anerkannt, dass ein berechtigtes Interesse an der Beendigung eines Mietverhältnisses vorliegen kann, wenn eine öffentlich-rechtliche Körperschaft (vor allem eine Gemeinde) die von ihr vermietete Wohnung zur Umsetzung von Aufgaben benötigt, an deren Erfüllung ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht. Zugleich sei der generalklauselartige Kündigungstatbestand in § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gleichgewichtig mit den in § 573 Abs. 2 BGB genannten Kündigungs-

INHALT

MIETRECHT

- 93 BGB § 558a Abs. 2 Nr. 4
Mieterhöhungsverlangen unter Benennung von mehr als drei Vergleichswohnungen
- 93 BGB § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 2
Zum Eigen- oder Betriebsbedarf „artverwandtes“ Kündigungsinteresse
- 94 BGB § 307 Abs. 1 S. 2
Preisanpassungsklausel
- 94 BGB § 536
Überschreitung der vertraglich vereinbarten Mietfläche

WEG-RECHT

- 94 WEG § 24 Abs. 6
Falsch wiedergegebener Beschlusstext
- 95 WEG §§ 23, 24
Folgen einer unterbliebenen Einladung eines Wohnungseigentümers
- 95 BGB § 130 Abs. 1; WEG § 23
Widerruf der abgegebenen Stimme
- 95 WEG §§ 12, 23, 46; BGB § 891
Anfechtungsklage des bloßen Bucheigentümers

MAKLERRECHT

- 95 BGB §§ 355 a. F., 357 Abs. 1 Satz 1, 346 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, 652
Bemessung des Wertersatzes für Maklerleistung bei Widerruf

**Dr. Olaf Riecke**

WEG-Recht

Baumweg 1, 22589 Hamburg

Telefon: 040 871683

Olaf@Riecke-Hamburg.de, www.Riecke-Hamburg.de

**RA Heiko Ormanschick**

Mietrecht

Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg

Telefon: 040 866060-0

kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de

ONLINEVERSION

**Download:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

gründen. Wie der Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB belege, könne sich ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Auflösung des Mietverhältnisses aber nicht nur aus rechtlichen Beziehungen zu anderen Personen, sondern auch aus familiären oder wirtschaftlichen Beziehungen ergeben. Diese Grundsätze gelten nicht nur für private Vermieter, sondern auch für juristische Personen des öffentlichen Rechts. Auch bei diesen kann ein dem Kündigungsgrund des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB „artverwandtes“ Interesse vorhanden sein. Gemessen an diesen Maßstäben diene die vorliegend ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses nicht nur der Verwirklichung fremder Interessen, sondern auch der Durchsetzung eigener Interessen des Vermieters. Entscheidend sei, dass sowohl der Vermieter als auch die Betreiberin der Beratungsstelle zum Gesamtkomplex der Evangelischen Kirche gehören und im gleichen örtlichen Wirkungskreis kirchliche Aufgaben wahrnehmen.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 307 Abs. 1 S. 2 Preisanpassungsklausel

Eine Preisanpassungsklausel muss nicht zwingend die Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung des Vertragsverhältnisses vorsehen.

BGH, Urteil vom 27.6.2012, XII ZR 93/10

Bedeutung für die Praxis

Mietanpassungsklauseln können grundsätzlich im Wege allgemeiner Geschäftsbedingungen vereinbart werden. Preisänderungsklauseln stellen bei langfristigen Vertragsverhältnissen ein geeignetes und anerkanntes Instrument zur Bewahrung des Gleichgewichts von Preis und Leistung dar. Denn sie dienen dazu, einerseits dem Verwender das Risiko langfristiger Kalkulation abzunehmen und ihm seine Gewinnspanne trotz nachträglicher ihn belastender Kostensteigerungen zu sichern, und andererseits den Vertragspartner davor zu bewahren, dass der Verwender mögliche künftige Kostenerhöhungen vorsorglich schon bei Vertragsschluss durch Risikozuschläge aufzufangen versucht. Dabei ist das Interesse des Vertragspartners des Verwenders einer Preisänderungsklausel daran zu berücksichtigen, vor Preisanpassungen geschützt zu werden, die über die Wahrung des ursprünglich festgelegten Äquivalenzverhältnisses hinausgehen. Eine Preisanpassungsklausel hält deshalb einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht stand, wenn sie dem Vermieter die Möglichkeit bietet, seinen Gewinn einseitig zu Lasten des Mieters zu vergrößern. Schließlich wird der Vertragspartner des Verwenders auch nicht dadurch unangemessen benachteiligt, dass ihm für den Fall der wirksamen Ausübung des Leistungsbestimmungsrechts keine Kündigungsmöglichkeit eingeräumt wird. Eine Preisanpassungsklausel muss nicht zwingend die Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung des Vertragsverhältnisses vorsehen. Die Einräumung eines Kündigungsrechts kann bei einer Klausel, die für sich betrachtet eine unangemessene Benachteiligung bewirken könnte, einen Ausgleich darstellen, damit die Klausel der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB standhält. Wird der Vertragspartner des Verwenders durch eine Preisanpassungsklausel jedoch nicht unangemessen benachteiligt, wird die Klausel nicht deshalb unwirksam, weil sie für den Fall der Ausübung des Preisanpassungsrechts keine Kündigungsmöglichkeit für den anderen Vertragsteil vorsieht.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 536

Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Mietfläche

Bei einer Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Fläche bei der Geschäftsraummiete muss eine angemessene Herabsetzung des Mietzinses dem geringeren Gebrauchswert dieser Räume Rechnung tragen.

BGH, Urteil vom 18.7.2012, XII ZR 97/09

Bedeutung für die Praxis

Die Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Fläche ist als Mangel im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen. Dass die in Bezug auf die Beschaffenheit der Mietsache vereinbarte Nutzfläche mit einem Circa-Maß angegeben ist, steht einem zur Mietminderung berechtigenden Sachmangel nicht im Wege, wenn die tatsächliche Fläche mehr als 10 % unter der vereinbarten Quadratmeterzahl liegt. Durch die Minderung soll die von den Vertragsparteien festgelegte Gleichwertigkeit zwischen den beiderseitigen Leistungen bei einer Störung auf der Vermieterseite wieder hergestellt werden. Welche Herabsetzung der Miete angemessen ist, richtet sich nach der Schwere des Mangels und der dadurch bewirkten Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der vermieteten Sache. Die allein vom Anteil an der Gesamtfläche ausgehende Berechnung wird einer an dem Ausmaß der Gebrauchsbeeinträchtigung orientierten Mietzinsminderung nicht gerecht. Sie lässt den generell geringeren Nutzungswert etwa von Kellerräumen außer Betracht und ist daher nicht angemessen im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB. Eine Gleichsetzung von Kellerflächen mit der Fläche eines Ladenlokals und Nebenräumen wäre allenfalls gerechtfertigt, wenn die Kellerräume hinsichtlich ihrer Nutzung mit dem hauptsächlichen vertraglichen Nutzungszweck gleichwertig sind.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



WEG-RECHT

WEG § 24 Abs. 6

Falsch wiedergegebener Beschlusstext

Bei jedem Berichtigungsbegehren ist zu prüfen, ob bei einem falsch wiedergegebenen Beschlusstext eine Auswirkung auf das Beschlussergebnis besteht; ist dies – wie bei einem Negativbeschluss – nicht der Fall, ist das Berichtigungsbegehren unerheblich, es fehlt das Rechtsschutzbedürfnis.

LG Hamburg, Urteil vom 31.8.2012, 318 S 8/12

Bedeutung für die Praxis

Beim Negativbeschluss, dem in der Regel keine Sperrwirkung zukommt, ist es weitgehend irrelevant, mit welcher – wie auch immer protokollierten – Antragstellung der Kläger in der Abstimmung unterlegen war. Er muss beim gerichtlichen Verpflichtungsantrag nur die Vorbefassung der Versammlung mit der Thematik nachweisen können. Wird ein solches Verfahren aber gar nicht angestrebt, mangelt es am Rechtsschutzinteresse für die Berichtigung des Versammlungsprotokolls.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 23, 24

Folgen einer unterbliebenen Einladung eines Wohnungseigentümers

Die unterbliebene Einladung eines Wohnungseigentümers zur Eigentümerversammlung führt regelmäßig nur zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse, nicht aber zu deren Nichtigkeit.

BGH, Urteil vom 20.7.2012, V ZR 235/11

Bedeutung für die Praxis

Der BGH erteilt der strengerer Mindermeinung hier erneut eine Absage: Die unterbliebene Ladung eines Wohnungseigentümers führt nur in ganz besonders schwerwiegenden Ausnahmefällen zur Nichtigkeit der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse, etwa wenn der Wohnungseigentümer in böswilliger Weise gezielt von der Teilnahme ausgeschlossen werden soll. Es wird nicht in ein unverzichtbares Teilnahmerecht und in den Kernbereich der Mitgliedschaft eingegriffen (so etwa Merle).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



BGB § 130 Abs. 1; WEG § 23

Widerruf der abgegebenen Stimme

Die in der Eigentümerversammlung abgegebene Stimme kann nach ihrem Zugang bei dem Versammlungsleiter nicht mehr widerrufen werden.

BGH, Urteil vom 13.7.2012, V ZR 254/11

Bedeutung für die Praxis

Bei der Stimmauszählung hat die Frage, bis zu welchem Zeitpunkt eine Stimmabgabe widerrufen werden kann, hohe Praxisrelevanz. Nach der Ansicht des BGH ist die einmal abgegebene Stimme quasi bindend. Eine taktische Änderung ist auch bei schriftlicher Abstimmung nach Zugang beim Versammlungsleiter nicht mehr möglich. Der BGH wendet – gegen beachtliche Stimmen in der Literatur – § 130 Abs. 1 Satz 1 BGB an, danach wird eine Willenserklärung mit ihrem Zugang wirksam und bindet den Erklärenden (vgl. § 145 Abs. 1 BGB), weshalb ein Widerruf der Erklärung nach § 130 Abs. 1 Satz 2 BGB ab diesem Zeitpunkt ausscheidet.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 12, 23, 46; BGB § 891

Anfechtungsklage des bloßen Bucheigentümers

1. Hat derjenige, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, das Wohnungseigentum nach materiellem Recht nicht wirksam erworben, so ist er zu der Erhebung einer Anfechtungsklage nicht befugt; der wahre Berechtigte ist Träger der mit dem Wohnungseigentum verbundenen Rechte und Pflichten.
2. Kann die Zustimmung zu der Veräußerung von Wohnungseigentum nach der Teilungserklärung nur aus wichtigem Grund verweigert werden, wird ein die Zustimmung versagender Beschluss der Woh-

nungseigentümer im Regelfall auch dann bestandskräftig, wenn ein wichtiger Grund zu Unrecht angenommen worden ist.

BGH, Urteil vom 20.7.2012, V ZR 241/11

Bedeutung für die Praxis

Wenn einerseits der im Grundbuch als Eigentümer Eingetragene – falls z. B. Kaufvertrag und dingliche Einigung infolge einer erfolgreichen Anfechtung gemäß § 123 BGB rückwirkend entfallen sind – nicht gemäß § 16 Abs. 2 WEG für die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums aufkommen muss, weil eine unrichtige Grundbucheintragung nicht die nur an die Eigentümerstellung anknüpfende Haftung begründet, so hat er andererseits auch kein Mitwirkungs- oder Anfechtungsrecht. Dasselbe gilt für den mangels Verwalterzustimmung zu Unrecht eingetragenen Erwerber.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



MAKLERRECHT

BGB §§ 355 a. F., 357 Abs. 1 Satz 1, 346 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, 652

Bemessung des Wertersatzes für Maklerleistung bei Widerruf

- a. Die Bemessung des Wertersatzes, den der Verbraucher nach dem wirksamen Widerruf eines Teilzahlungsgeschäfts über Maklerleistungen für die bis dahin empfangenen Dienste des Unternehmers schuldet, richtet sich nicht nach dem vertraglich vereinbarten Entgelt, sondern nach dem objektiven Wert dieser Leistungen, soweit dieser das vertragliche Entgelt nicht übersteigt.
- b. Der objektive Wert richtet sich dabei nach der üblichen oder (mangels einer solchen) nach der angemessenen Vergütung, die für die Vermittlung eines entsprechenden Hauptvertrages zu bezahlen ist, nicht dagegen nach dem konkret-individuellen Wert des Erlangten für den Schuldner. Entspricht der vermittelte Hauptvertrag nicht den individuellen Bedürfnissen des Auftraggebers und liegt insoweit eine Beratungspflichtverletzung vor, können dem Kunden allerdings Ansprüche auf Schadensersatz nach § 280 BGB zustehen, die er dem Wertersatzanspruch entgegenhalten kann.
- c. Der Wertersatz betreffend eine so genannte Nettopolice für eine Lebens- und Rentenversicherung wird durch die Kündigung des Versicherungsvertrages nicht berührt.

BGH, Urteil 19.07.2012, III ZR 252/11

Bedeutung für die Praxis

Für die Wertberechnung ist nach den Vorgaben des BGH die marktübliche Provision zugrunde zu legen, die für die Vermittlung eines entsprechenden (wirksamen) Hauptvertrages zu zahlen wäre. Nicht entscheidend ist mithin, inwieweit die Maklerleistung das Vermögen des Maklerkunden vermehrt hat. Auch wenn die Feststellung der üblichen Vergütung kaum ohne Sachverständigengutachten erfolgen kann, gibt die BGH-Entscheidung dem Makler aber Gewissheit, dass die Berechnung nicht nach Zeit – oder Sachaufwendungen oder nach dem eventuellen Vermögenszuwachs beim Kunden –, sondern nach der üblichen Vergütung für Maklerleistungen bei der Vermittlung von Verträgen zu berechnen ist.

Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt
Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte
Hamburg



FUNDSTÜCKE AUF DER EXPO REAL 2012

Mut zur Lücke?

An jedem der drei Messtagen fehlten dem Standnachbarn des BID - Serbien - ein andere Buchstabe, oder machte eine Hängepartie in der Unterzeile...



Quelle: Büro Roman Lorenz

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Jens Köhler, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungen GmbH, Sitz und Registergericht Freiburg, HRB 5557; Martin Laqua, USt-IdNr. DE12398835

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
 Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,
 Telefon: 040520103-12, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,
 www.diewohnungswirtschaft.de

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

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

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

ANZEIGEN

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig seit 1.1.2012.

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

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

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

Anzeigenverwaltung Stellenmarkt: Christine Wolz,
 Telefon: 0931 2791-472, Telefax: 0931 2791-477,
 daten@haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 118,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 158,00 € jährlich. Abbestellungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit Januar 2012).

Erscheinungsweise: monatlich
 Dieses Produkt wurde auf
 PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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

fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
<http://tinyurl.com/newsletter-wohnungswirtschaft>



Mit der Software PowerHaus treffen Sie die richtige Wahl. Versprochen.

Ob Verwaltung kleiner Eigentümergemeinschaften oder großer Wohnungsgenossenschaften – dank des modularen Aufbaus lässt sich PowerHaus für jede Anforderung und Größenordnung konfigurieren. **Sie zahlen nur, was Sie wirklich nutzen.** Und ändert sich Ihr Anspruch an die Software, so können Sie PowerHaus jederzeit anpassen.

Gern beraten wir Sie persönlich:

Tel.: 0800 79 56 724 (kostenlos)

E-Mail: realestate@haufe.de

www.haufe.de/powerhaus



HAUFE.

In diesem Moment ...

... sondiert Makler Tobias M., 36,
die regionale Marktlage
bis ins Detail.

Im Angebot
für 380.000 €

Kauf
4.600 €/m²

Miete
16 €/m²

IMMOBILIEN
SCOUT 24

Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien

Ganz schön aussichtsreich: MarktNavigator Profi gebucht, vollständige Marktübersicht erhalten, Akquise und Vermarktungserfolge verzeichnet! Weitsichtige Makler setzen jetzt auf den neuen MarktNavigator Profi von ImmobilienScout24.

Mehr Infos direkt unter 030 – 24 301 11 00 oder
www.immobilienscout24.de/marktnavigator