



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

12 2013

66. Jahrgang C 3188

GENERATIONENWECHSEL IN DER WALDSIEDLUNG

Leben im Taut-Denkmal

► 22

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Nutzen des Quartiersmanagements -
Soziale Stadt weiterentwickeln!

► 12

ENERGIE + TECHNIK

Produktentwicklung - im Dialog
zur richtigen Lüftungslösung

► 44

MARKT + MANAGEMENT

Kommunikation und Marketing -
Ziele, Kanäle, Medien

► 52



Vertrauen Sie dem Marktführer



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



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

Chancen sehen, nicht Risiken

Kommunikation fällt nicht immer leicht – und oftmals sogar schwer. In Zeiten schneller digitaler Kanäle wird „richtige“ Kommunikation immer wichtiger. Sie kann und muss nur wesentlich präziser eingesetzt werden. Es gibt zudem grundsätzliche Unterschiede ob ich auf Papier lese, auf Twitter kommentiere, auf Facebook Follower bin oder mir über QR-Codes aus zuverlässigen Quellen – wie der DW – einen Kommentar und Hintergrundinformationen besorge, die dann auch längere Texte erlauben.

In Zukunft werden die Möglichkeiten der „Big Data“ auch Emotionen in die Be- und Auswertung des Nutzerverhaltens einbeziehen und damit neue Dimensionen erschliessen. In den USA hat ein großes nationales Maklerbüro durch eine Schnittstelle zu einer Social Media Plattform Zugang zu Daten, die das Exposé individuell auf die suchende Person konfigurieren.

Beispiel: der Interessent kocht gerne – dann zeigt der Makler nicht die beeindruckende Fassade des Hauses, sondern die Küche mit dem frei stehenden Herd als sog. Auftaktfoto.

Zukunftsmusik ist das gar nicht mehr so sehr. Kennen Sie das auch: Sie buchen einen Flug z. B. nach Genf und erhalten auf allen digitalen Kanälen die nächsten Tage nur noch Hotelwerbung, Restauranttipps und Ausflugziele für Genfer „Locations“. Ärgerlich!!!

Kommunikation soll Orientierung schaffen – nutzen Sie diese Chance. Kein Unternehmen kann es sich heute noch leisten, nichts zu machen. Zudem: nicht kommunizieren geht faktisch

nicht; auch keine Verlautbarungen oder Presseerklärungen sind Aussagen! Und die Kommunikations- und Informationsbedürfnisse bestehen ja sowieso.

Wir widmen uns dem Thema „Kommunikation und Marketing“ in dieser Ausgabe daher aus unterschiedlichen Perspektiven: Interne Kommunikation (Seite 58 und 60), externe Kommunikation (Seite 62), rechtliche Fallstricke (Seite 65) und Praxisbeispiele (Seiten 54 und 56).

Es wird immer Treiber und Getriebene geben. Sven Prange schrieb Anfang November so schön im Handelsblatt: „Die Männer, die sich aufmachten, 1969 den Mond zu erreichen, hätten nüchtern betrachtet angesichts der Dimension kapitulieren müssen.(...) Hätten sie im heutigen Deutschland gelebt, wäre ihre Expedition schon daran gescheitert, dass es für das Betreten des Mondes keine Hausordnung gab.“

Seien Sie Treiber und nutzen Sie aktiv die bestehenden und neuen Möglichkeiten der Kommunikation und des Marketings!

Herzlichst
Ihre

Ulrike Silberberg



Mehr Beratung
ist mehr wert!

DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Das Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen DEED:
Investitionen bis zu 24 Jahre unter 2% p.a.* finanzieren.

Das Finanzierungsmodell bietet niedrige Zinssätze selbst bei hoher Beleihung. DEED-Konditionen bei einer Gesamtlaufzeit von rund 24 Jahren:

- Modernisierungsprojekte für ca. 1,71% p.a.*
- Neubauprojekte für 2,74% p.a.*

*DEED-Zinssatz (Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen-Zinssatz), Kombination KfW-Darlehen und Bauspar-Darlehen. Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 28.10.2013

Ihr Ansprechpartner

Dr. Klein & Co. AG • Hansestraße 14 • 23558 Lübeck

Tel.: 04 51 / 14 08 80 00 • www.drklein.de/DEED.html



Ein 3-minütiges Produktvideo finden Sie unter: www.drklein.de/DEED.html



Quelle: Deutsche Wohnen AG, Foto: Anja Steinmann

Wohnen im Denkmal

Wohnen in Siedlungen der klassischen Moderne mit ihrer speziellen Ästhetik hat ein besonderen Reiz - ein Beispiel unserer Serie aus Berlin.



Quelle: - Stadtteibüro Lenzsiedlung

Grün macht gesund

Erholungs-, Fitness- und Spielmöglichkeiten werden zunehmend wohnungsnah gesucht. Erkenntnisse und Ergebnisse für die Praxis.



Quelle: Berolina

Innerstädtischer Neubau

Auf dem ehemaligen Mauerstreifen Berlins entstehen fast 100 bezahlbare und energieeffiziente Wohnungen. Ein Bericht.

THEMA DES MONATS: KOMMUNIKATION UND MARKETING

Die Themen, mit denen sich Wohnungsunternehmen auseinandersetzen haben, werden immer vielfältiger - das betrifft auch die Kommunikationsbedürfnisse und -anforderungen. Die DW geht das Thema aus unterschiedlichen Perspektiven an - und betrachtet Kommunikationsstrategien, -kanäle und -medien, blickt auf Chancen und Risiken.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

- 4 **Meldungen**
- 6 **Grün macht gesund**
Freiraumentwicklung und Gesundheit
- 10 **Das Schweitzer Eck - ein frisches Pflänzchen pflegen und erhalten**
Preis Soziale Stadt 2012
- 12 **Soziale Stadt weiterentwickeln**
Nutzen des Quartiersmanagements



Fotos: Büro Roman Lorenz

Axel-Gedaschko, Heike Tiedemann, Ulrike Silberberg, Frank Völkel, Dr. Carsten Thies und Olaf Berger (v. r.) stoßen auf den 65. Geburtstag der DW an, der auf der Expo Real am Stand der BID mit einer Diskussionsrunde zum Thema „Transparenz durch Kommunikation“ gefeiert wurde

ENERGIE UND TECHNIK



▶ 38

Quelle: DEO Berlin, Foto: Svea Pleischmann

Nullemissionshaus

Ein ein siebengeschossiges, CO₂-neutrales Wohnhaus zu Gesamtbaukosten von unter 2.500 €/m²? Unser Artikel erklärt wie das geht.

NEUBAU UND SANIERUNG

16 Meldungen

18 Innerstädtischer Neubau „Myrica“

Genossenschaftlicher Ansatz bei Bau und Mitgliederkommunikation

22 Generationenwechsel:

Waldsiedlung lockt Familien an
Wohnen im Denkmal

26 Balkon als Wohnraumerweiterung

Steigerung der Wohnqualität

30 Mehrgeschossiges Holzgebäude

„Via Cenni“ in Mailand
Grenzenloses Europa

ENERGIE UND TECHNIK

32 Meldungen

34 Betriebskosten aktuell

38 300 Euro Energiekosten pro Jahr

Passivhaus der neuen Generation

41 Mehrfamilienhaus mit Komplettlösung

Sanierung von Heiz- und Lüftungstechnik

44 Mix aus Wärmerückgewinnung und Lüftung

Dialogische Produktentwicklung

46 Aufzüge erleichtern Vermarktung

Barrierearmer Neubau

48 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

49 Meldungen

52 Professioneller Kommunizieren

Thema des Monats:
Kommunikation und Marketing

MARKT UND MANAGEMENT



▶ 72

Quelle: GESOBAU

Unternehmensstrategie Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit macht irgendwie jeder. Klar definierte Nachhaltigkeitsdimensionen und -ziele sind nötig. Das zeigt die GESOBAU.

54 Aus dem Häuschen mit der richtigen Strategie

Thema des Monats: Kundenansprache

56 Quartiershomepage als neues Instrument

Thema des Monats: Wenn der Treppenaushang an seine Grenzen kommt

58 Interne Kommunikation

Thema des Monats: Professionelle Gestaltung durch Führungskräfte erforderlich

60 In der Cloud wird Reise- zu Arbeitszeit

Thema des Monats:
Besprechungen „verschlanken“

62 „webWohnen“ in Detmold

Thema des Monats:
Kommunikation und Kundenbindung

65 Rechtliche Fallstricke im Web 2.0

Thema des Monats: Social Media

68 „Die Wohnungswirtschaft lässt sich eine Riesenchance entgehen“

Thema des Monats: Marketinginterview

70 Ein Zuhause für mobile Arbeitskräfte

Wohnen auf Zeit

72 Heute schon wie morgen wohnen

Nachhaltigkeit als Unternehmensstrategie

76 Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger - Teil 1

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

80 Stellenmarkt

RECHT

85 Mietrecht, 87 WEG-Recht

LETZTE SEITE

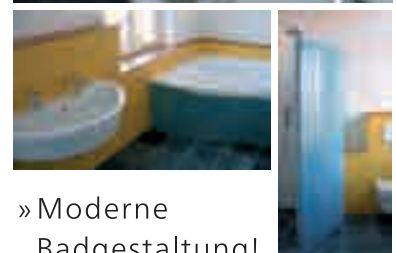
88 Impressum



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Moderne
Badgestaltung!
Bei der Wunschliste
Ihrer Mieter ganz weit
oben!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin · Braunschweig · Düsseldorf · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Urban Farming stärkt Quartiersidentität Honig von der GeWoSüd



Lindenhof-Kinder mit Bioland-Imker Sebastian Seusing

Die GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG geht neue Wege: Lindenblütenhonig aus dem genossenschaftlichen Quartier Linden- hof ist ihr neuestes Produkt. In diesem Sommer wurde in der ab 1918 gebauten Gartenstadt im Stadtteil Schöneberg eine besondere Variante des „Urban Farming“ ausprobiert und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Kiez gesteigert: die Produktion von Honig. 650.000 Bienen in dreizehn Völkern hatte Bioland-Imker Sebastian Seusing von Mitte Juni bis zum Ende des Sommers auf dem Flachdach einer Wäscherei im Lindenhof platziert. Die späte Blüte der großen Lindenbäume, die Akazien und Robinien an Park und Weiher boten den Bienen Nahrung im Überfluss. In der Imkerei in Niederschönhausen wurden die Waben geschleudert. Der aus der Zentrifuge fließende Honig wurde cremig gerührt und in 250-Gramm-Gläser abgefüllt. Bevor die Honigproduktion dieses Sommers bei der GeWoSüd an Genossenschaftsvorstand Norbert Reinelt überreicht wurde, erklärte Imker Sebastian Seusing 24 Kindern der Lindenhof-Grundschule, wie Honig entsteht.

Was der Honig mit der Umwelt und dem Wohnort Lindenhof zu tun hat, erklärte der Film „More than Honey“. Die preisgekrönte Dokumentation des Schweizer Markus Imhoof geht dem weltweiten Bienensterben nach. Sie zeigt auf, dass mehr als ein Drittel unserer Nahrungsmittel ohne das Bestäuben durch Bienen nicht gedeihen würde.



Weitere Informationen:
www.gewosued.de

Difu-Seminar Bildung und integrierte Stadtentwicklung

Bildung entscheidet sich vor Ort in den Stadtteilen und Wohnquartieren. Ein bedarfsgerechtes Bildungsangebot und eine zeitgemäße Infrastruktur sind nicht nur ein maßgeblicher Faktor für individuelle Teilhabe und Bildungserfolg, sondern auch mitentscheidend für Standortentscheidungen von Unternehmen. Die Kommunen sind gefordert, Strategien der Bildungsförderung zu erarbeiten und umzusetzen. Deshalb veranstaltet das Deutsche Institut für Urbanistik, Difu, zusammen mit dem Deutschen



Weitere Informationen:
www.difu.de/veranstaltungen

Konversion Wohnen am Hafencampus



Vertreter von Bezirksamt, IBA, Baufirmen, Bauherr, Projektentwickler beim Richtfest

Auf dem ehemaligen Güterbahnhof im Binnenhafen von Hamburg-Harburg entsteht ein neues Wohnquartier. Als erstes Gebäude wird derzeit das Projekt Wohnen am Hafencampus realisiert. Zwischen Schellerdamm und Östlichem Bahnhofskanal ist der L-förmige Bau bereits weit gehend fertig gestellt. Das 5-geschossige Eckgebäude wird mit seiner klassischen Ziegelsteinfassade, dem aufgesetzten Staffelgeschoss und den weißen Balkonen das Straßenbild prägen. Die 63 Wohnungen – alle haben Balkon, Garten- oder Dachterrasse – zwischen 46 und 117 m² Größe mit meist zwei oder drei Zimmern sind stufenlos erreichbar. Im Erdgeschoss an der Planstraße ist eine rund 280 m² große Gewerbefläche geplant. Das als Effizienzhaus 70 geplante Gebäude wird mit einer kontrollierten Belüftung mit Wärmerückgewinnung sowie mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der Energiebedarf liegt rund 30% unter der gültigen Energieeinsparverordnung und erfüllt die Auflagen für Neubauvorhaben im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Hamburg (IBA). Neben der Harburger Schlossinsel ist der Bereich zwischen Lotsekanal und Buxtehuder Straße ein Schwerpunktgebiet der IBA im Harburger Binnenhafen, der einen Strukturwandel durchläuft und sich zu einem attraktiven gemischten Wohn- und Gewerbegebiet mit maritimem Flair entwickelt. Am 18. Oktober feierte der Bauherr gemeinsam mit der IBA und den zukünftigen Bewohnern Richtfest.



Weitere Informationen:
www.iba-hamburg.de/harburger-binnenhafen

Ausstellung mit Stadtspaziergang Siedlungs- und Architekturgeschichte Opladen




Quelle: Karl-F. Heseemann
Die Birkenbergstraße 93 ist heute das älteste Gebäude im Bestand des Bauverein Opladen

Die Entwicklung der Stadt Opladen in den letzten hundert Jahren, ihre Siedlungs- und Architekturgeschichte, wurde maßgeblich durch den Bauverein Opladen mitgeprägt. Deshalb hat der Bauverein zusammen mit dem Geschichtsverein, der Denkmalbehörde sowie dem Archiv der Stadt Leverkusen (deren Stadtteil Opladen heute ist) eine Ausstellung über Opladens Architektur, Siedlungen und herausragende Gebäude ins Leben gerufen. Der Kern der Ausstellung ist in der Villa Römer, Haus der Stadtgeschichte, bis Ende Januar 2014 zu sehen. Zusätzlich laden die Veranstalter Bürger und Gäste zu Stadtspaziergängen ein. Dafür wurden Siedlungen und besondere Gebäude mit Tafeln bestückt, auf denen die wichtigsten Informationen über das Gebäude zusammengestellt sind. Um auch jüngere Menschen für diese Geschichte zu interessieren, hat sich das Projektteam für mobile Internetangebote entschieden, die langfristig zur Verfügung stehen werden. Dafür wurden QR-Codes eingesetzt, die per Smartphone auf die Website des Gebäudes leiten. Die Ausstellung steht unter der Schirmherrschaft des Leverkusener Oberbürgermeisters.

 Weitere Informationen:
www.bauverein-opladen.de

EBZ Business School Zuschlag für Forschungsprojekt „Urban Quarters“

Die EBZ Business School in Bochum hat den Zuschlag für das Forschungsprojekt „Urban Quarters“ erhalten, welches die „Relevanz der Quartiere im sozialen, ökonomischen und ökologischen Wandel“ untersucht. Anlass der Untersuchung ist die notwendige Anpassung der Wohnungs- und Immobilienbestände an sich verändernde Rahmenbedingungen, damit Bestände auf Dauer erfolgreich am Markt gehalten und Quartiere weiterentwickelt werden können. Forschungsschwerpunkte sind die demografiesensible Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die quartiersbezogene Wohn- und Standortqualität sowie Strategien und Akteure für die Umsetzung im Quartier. Die Fördersumme in sechsstelliger Höhe wird der Hochschule ab Januar 2014 zur Verfügung stehen. Zwischen 2014 und 2017 werden sich die verschiedenen Lehrstühle am EBZ in die Forschungsarbeit einbringen.

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

BUCHTIPP

Neu aufgelegt: Die Raumstadt

1949 veröffentlichte Walter Schwagenscheidt mit seinem Planungsbuch „Die Raumstadt“ einen wichtigen Beitrag zur Auseinandersetzung um den Wiederaufbau Deutschlands. „Die Raumstadt“ ist nun beim Universitätsverlag der Bauhaus-Universität Weimar als Faksimileausgabe neu verlegt worden. Zusätzlich zur Originalausgabe in Deutscher Schulschrift gibt es einen Begleitband mit übertragenem Text, frühen Schriften, Bibliografie und Rezensionen. Er entstand im Austausch mit dem Frankfurter Architekten Tassilo Sittmann, einem ehemaligen Mitarbeiter von Schwagenscheidt. Gemeinsam haben sie in den 1960er Jahren mit der Frankfurter Nordweststadt Ideen der „Raumstadt“ realisiert.

Die Raumstadt; Ulrich Wieler (Hrsg.), Universitätsverlag der Bauhaus-Universität Weimar 2013, 192 S., 24 € (beide Bände), ISBN (beide Bände): 978-3-86068-505-1



Gute Taten statt Weihnachtskarten

In diesem Jahr haben wir beschlossen, das Geld, das wir bisher für Weihnachtspost ausgegeben haben, einem guten

Zweck zukommen zu lassen. Da André Hartmann beim CalCon Forum für so gute Stimmung gesorgt hat, spenden wir für das von



ihm initiierte Schulprojekt der Nepalhilfe Starnberg e.V.

So machen wir zu Weihnachten im Namen unserer Kunden etwa 200 Kinder glücklich!

Sicherlich haben auch Sie Freude an dieser Aktion und an der kleinen musikalischen Überraschung, die sich hinter dem QR-Code verbirgt.



Wir wünschen ein frohes Fest und einen guten Start ins neue Jahr.

nepalhilfe-starnberg.de



Fraunhofer
IBP

eine Ausgründung des

Freiraumentwicklung und Gesundheit

„Grün macht gesund“

Seit geraumer Zeit rückt das Thema „Freiraumplanung und Gesundheit“ wieder in den Mittelpunkt von Stadtentwicklung. Zunehmend werden Park- und Grünanlagen aufgesucht, um sich gesund und fit zu halten. Bewegung, Stressabbau, Erholung sind zentrale Motive für die Nutzung. Dies wird zunehmend wohnungsnah und im unmittelbaren Wohnumfeld gesucht. Mit Blick auf gesundheitsbelastende Umweltbedingungen haben Freiräume wichtige kompensatorische Funktionen. Erkenntnisse aus Forschungsarbeiten und Beispiele aus der Praxis.



Christa Böhme
Arbeitsbereich Stadtentwicklung, Recht und Soziales
Deutsches Institut für Urbanistik
Berlin

„Grün macht gesund“ – das ist keine neue Erkenntnis. Bereits Anfang des 20. Jahrhunderts waren die Verbesserung der hygienischen Verhältnisse und die Schaffung von Bewegungs-, Spiel- und Erholungsräumen Hauptmotiv für die in vielen deutschen Städten angelegten Volksparks, und der Stadtplaner und Architekt Martin Wagner wies 1915 in seiner Dissertation „Das sanitäre Grün der Städte“ schon auf den fördernden Einfluss von Grünanlagen auf die Gesundheit des Menschen hin. Nach dem Zweiten Weltkrieg geriet der Zusammenhang von Grün und Gesundheit jedoch aus dem Blick der Grünplanung; und infolge der in den 1970er Jahren einsetzenden Umweltbewegung standen in der Freiraumplanung lange Zeit eher Ökologie und Naturschutz als der Mensch und seine Gesundheit im Vordergrund. Seit einigen Jahren aber rückt das Thema „Freiraumplanung und Gesundheit“ nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Schaffung innerstädtischer Lebensqualitäten und der alternden Gesellschaft wieder stärker in den Mittelpunkt von Stadtentwicklung.

Die Leitfragen betreffen dabei sowohl die kommunale Stadt- und Freiraumplanung als auch die Gestaltungsmöglichkeiten von Wohnungsunternehmen im Hinblick auf das Wohnumfeld ihrer Siedlungen. Sie lauten dabei: Welche neuen Nutzungsanforderungen bestehen an Freiräume in der Stadt im Kontext von Gesundheit? Welche neuen Anforderungen stellt die alternde Stadtge-



Thomas Preuß
Arbeitsbereich Umwelt
Deutsches Institut für Urbanistik
Berlin

sellschaft an Funktionalität, Gestaltung und Ausstattung von Grün- und Freiflächen? Inwieweit werden bestehende Flächen sich verändernden Nutzungsanforderungen gerecht? Welche Anpassungsbedarfe bestehen? Welche Ansätze gibt es in der kommunalen Planung? Wie können Verfügbarkeit und Zugang zur Gesundheitsressource „Grün- und Freiflächen“ sozialräumlich gerecht gestaltet werden? Welche Schnittstellen in Bezug auf gesundheitsfördernde Freiraumnutzung be-



Spielplatz in der Lenzsiedlung in Hamburg-Eimsbüttel

stehen zwischen Freizeit/Erholung, Spiel/Sport, Mobilität, Naturschutz und Urban Gardening?

Gesundheitsfördernde Wirkungen von Grün in der Stadt

Grün in der Stadt umfasst ein breites Spektrum privater (z. B. Haus- und Mietergärten), halböffentlicher (z. B. begrünte Innenhöfe, Abstandsgrün, Außenanlagen von Schulen und Kitas) und öffentlicher (z. B. Parks, Spielplätze, Grünzüge, Friedhöfe, Stadtwälder) Flächen und Räume. Grünräume in der Stadt haben mit Blick auf gesundheitsbelastende Umweltbedingungen wie klimatische Belastungen, Luftverschmutzung und Lärm wichtige kompensatorische Funktionen. Insbesondere ihr positiver Beitrag zur Reduzierung von Luftschadstoffen und zum klimatischen Ausgleich (Senkung der Temperatur, Erhöhung von Transpiration und Schattenwurf) ist durch zahlreiche Untersuchungen belegt (vgl. Claßen/Heiler/Brei 2012, mit vielen Nachweisen). Zudem dienen Grünflächen der Stadtbevölkerung als Bewegungs- und Sportraum und werden zunehmend aufgesucht, um sich gesund und fit zu halten. Bewegung, Stressabbau und Erholung sind zentrale Motive für die Nutzung von Park- und Grünanlagen und sportliche Aktivitäten werden immer häufiger von den normierten Sportflächen in Parks verlegt. Schließlich sind öffentlich zugängliche Grünräume Orte der Begegnung und Kommunikation und wirken sich damit positiv auf das soziale Wohlbefinden aus. Besonders stark ausgeprägte gesundheitsförderliche Potenziale zur Förderung der Gesundheit besitzt dabei das Grün im unmittelbaren alltäglichen Lebens- und Wohnumfeld. So weisen mehrere repräsentative Studien eine positive Wechselbeziehung zwischen der Gesund-

Quelle: Stadttellbüro Lenzsiedlung



Quelle: Thomas Preuß

Gemeinschaftsgarten auf dem Tempelhofer Feld in Berlin

heit der Bevölkerung und dem Grünflächenanteil im Wohnumfeld nach. Besonders hoch ist diese Korrelation bei Bevölkerungsgruppen, die in ihrem Mobilitätsverhalten stark an das Wohnumfeld gebunden sind, wie z. B. Kinder, alte Menschen, sozial Benachteiligte (vgl. Finke 2009).

Grüne und gesunde Orte im Wohnumfeld: Vielfalt und Praxis

Die Vielfalt möglicher gesundheitsfördernder Grünstrukturen im unmittelbaren Wohnumfeld ist groß und reicht von Quartierparks, Quartiersplätzen, Spiel- und Bolzplätzen über Mietergärten, Nachbarschaftsgärten, interkulturelle Gärten, begrünte Innenhöfe bis zu grünen Fuß- und Radwegeverbindungen, Dach- und Fassadenbegrünungen.

Ein Beispiel für gesundheitsförderliche Freiraumentwicklung in einer innerstädtischen Großwohnsiedlung ist das Projekt „Bewegungsräume Lenzsiedlung“ in Hamburg-Eimsbüttel. Die Lenzsiedlung wurde in den 1970er Jahren im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit bis zu 14-geschossigen Wohngebäuden errichtet. Die Siedlung weist mit ca. 3.000 Einwohnern auf 7,6 ha Fläche eine der höchsten Bevölkerungsdichten in Hamburg auf. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen und von Migranten ist mit jeweils 40 %

außerordentlich hoch. Die wenigen Freiflächen im Gebiet konnten der hohen Bevölkerungsdichte und dem großen Anteil von Kindern und Jugendlichen und deren Bedürfnissen nach Bewegung und Spielraum nicht gerecht werden. Mit dem Ziel, die Freiraumausstattung der Lenzsiedlung sowie der angrenzenden Wohngebiete insbesondere für Kinder und Jugendliche zu verbessern, wurde daher das Projekt „Bewegungsräume Lenzsiedlung“ ins Leben gerufen. Zur Entwicklung und Umsetzung bildete sich eine Projektgruppe mit Vertretern von Sportvereinen, dem Verein Lenzsiedlung e. V., dem Wohnungsunternehmen SAGA GWG, dem Bezirksamt sowie dem Quartiersmanagement und einem Landschaftsplanungsbüro als Anwaltsplaner. Gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet und umgesetzt. Im Ergebnis entstanden eine Dreifelder-Beachvolleyball-Anlage, ein Bolzplatz, eine Skaterbahn, ein Streetballplatz, Spielplätze, ein grünes Fuß- und Radwegesystem sowie neugestaltete begrünte Innenhöfe. Heute stellt sich die Lenzsiedlung als „spiel- und bewegungsfreundliches Quartier“ dar (Böhme 2010).

Für die ebenfalls in den 1970er Jahren im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entstandene Geschosswohnsiedlung Marburg-Richtsberg waren hohe Fluktuation, Anonymität und eintönig

gestaltetes Grün lange Zeit kennzeichnend. Zur Belebung der Nachbarschaft und Verbesserung des sozialen Wohlbefindens wurde im Jahr 2009 ein interkultureller Garten angelegt. 30 Familien aus unterschiedlichen Kulturkreisen bewirtschaften seitdem auf einem 5.000 m² großen Grundstück jeweils eine kleine Parzelle. Darüber hinaus wird der größte Teil des Gartens gemeinschaftlich gestaltet. In einem eigens dafür vorgesehenen Bereich gestalten Kinder gemeinsam naturnahe Bette und Spielflächen. Innerhalb kurzer Zeit hat sich so ein Stadtteilgarten als ein Ort der Begegnung und Kommunikation entwickelt. An der Verwirklichung des interkulturellen Gartens waren u. a. die Stadt Marburg, die städtische Wohnungsbau-gesellschaft und die Stiftung Interkultur beteiligt (vgl. Deutsche Umwelthilfe e. V. 2011).

Die „Bewegungsräume Lenzsiedlung“ und der interkulturelle Garten in Marburg-Richtsberg stehen stellvertretend für viele andere Projekte, bei denen sich Wohnungsunternehmen gemeinsam mit weiteren Akteuren für gesundheitsfördernde Freiräume im direkten Wohnumfeld engagieren.

Essentials gesundheitsförderlicher Freiraumentwicklung

Für eine effektive gesundheitsförderliche Freiraumentwicklung im Wohnumfeld haben sich ►



Quelle: Stadttreibbüro, Lenzsiedlung

Skateranlage in der Lenzsiedlung in Hamburg-Eimsbüttel



Quelle: Wolf-Christian Straus, Berlin

Erholung, Spielen und Kommunikation auf dem Quartiersplatz fördern die Gesundheit

unter anderen folgende Faktoren als ausschlaggebend herausgestellt:

- **Sozialraumorientierung:** Verschiedene Studien belegen, dass sich gesundheitsrelevante Umweltbelastungen (Lärm, Luftschadstoffe) und eine defizitäre Ausstattung mit wohnungsnahem Grün (Versorgungsgrad, Qualität, Zugänglichkeit, Nutzbarkeit) häufig in sozial benachteiligten Quartieren konzentrieren (vgl. u. a. Klimeczek 2012: 208). Gleichzeitig gehen die sozioökonomischen Benachteiligungen der Bevölkerung oftmals mit gesundheitlichen Problemen einher (Böhme 2010). Gesundheitsförderliche Freiraumentwicklung sollte daher sozialraumorientiert ausgerichtet sein und insbesondere benachteiligte Quartiere in den Blick nehmen.

- **Zielgruppengerechte Gestaltung und Angebote:** Wohnungsnaher Grün- und Freiräume müssen auf die verschiedenen Bedürfnisse unterschiedlicher sozialer, ethnischer und Altersgruppen zugeschnitten sein und auch geschlechterspezifische Aneignungsformen berücksichtigen.
- **Beteiligung:** Grünflächen und ihre Angebote können sich insbesondere dann positiv auf die Gesundheit auswirken, wenn sich die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer frühzeitig mit ihren Wünschen und Vorstellungen in die Planung und später aktiv in den Umsetzungsprozess einbringen können.
- **Pflege und Unterhaltung:** Wesentlicher Erfolgsfaktor für eine nachhaltige Freiraumentwicklung sind Pflege und Unterhaltung der Grünflächen. Ihre Finanzierung stellt die Kommunen

jedoch aufgrund knapper Haushaltskassen häufig vor Probleme. Soweit das Nutzungsprofil von Grün- und Freiflächen dies zulässt, können extensive Pflegekonzepte eine Handlungsoption sein. Darüber hinaus ist insbesondere für Wohnungsunternehmen die Einbindung privaten Engagements in Pflege und Unterhaltung, u. a. in Form gemeinschaftlich genutzter oder einzelner Mietergärten, eine Alternative.

- **Fachübergreifende Kooperation:** Sport, Bewegung, Spiel und Erholung in multifunktional genutzten Grün- und Freiräumen für verschiedene Nutzergruppen zu ermöglichen, erfordert ein Zusammenwirken zum einen zahlreicher Ressorts in der Verwaltung (Stadtplanung, Grünflächen, Umwelt, Wohnen, Jugend, Soziales, Sport, Gesundheit) und zum anderen von Verwaltung, Sportvereinen, Schulen, Kitas, Bürgerinnen und Bürgern sowie - nicht zuletzt - der Wohnungswirtschaft. ■

LITERATUR

Böhme, Christa (2010): **Benachteiligte Quartiere. Gesundheitsförderung durch Freiraumentwicklung in Städten.** In: Landschaftsarchitekten, H. 4, S. 8-9.

Claßen, Thomas, Angela Heiler und Björn Brei (2012): **Urbane Grünräume und gesundheitliche Chancengleichheit – längst nicht alles im „grünen Bereich“.** In: Bolte, Gabriele, Christiane Bunge, Claudia Hornberg, Heike Köckler und Andreas Mielck (Hrsg.): *Umweltgerechtigkeit. Chancengleichheit bei Umwelt und Gesundheit: Konzepte, Datenlage und Handlungsperspektiven.* Bern. S. 113-123.

Deutsche Umwelthilfe e. V. (2011) (Hrsg.): **Umweltgerechtigkeit & Biodiversität,** Radolfzell.

Finke, Roland (2009): **Grünflächen und Gesundheit.** Erkenntnisse über Zusammenhänge aus internationaler empirischer Forschung. In: *Stadt+Grün*, H. 2, S. 27-32.

Klimeczek, Heinz-Josef (2012): **Umweltgerechtigkeit durch Chancengleichheit bei Umwelt und Gesundheit – Strategien auf Landesebene.** In: Bolte, Gabriele, Christiane Bunge, Claudia Hornberg, Heike Köckler und Andreas Mielck (Hrsg.): *Umweltgerechtigkeit. Chancengleichheit bei Umwelt und Gesundheit: Konzepte, Datenlage und Handlungsperspektiven.* Bern. S. 205-218.

Der Marktführer wird am intensivsten genutzt.

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

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

63%

PROFITIEREN SIE VON
DER INTENSIVSTEN
NUTZUNG!

Der Marktführer

Immonet
10%

Immowelt
13%

Sonstige
14%

www.immobilienscout24.de

IMMOBILIEN
SCOUT 24

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



Quelle: WIS

Der Dschungelspielplatz am Kindertreff wird intensiv genutzt

Preis Soziale Stadt 2012

Das Schweitzer Eck – ein frisches Pflänzchen pflegen und erhalten

Die kommunale WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald aus Lübbenau ist als aktiver Akteur der Stadtentwicklung bekannt. So betreibt sie die lange dem Verfall preisgegebene Bahnstation mit Reisecenter, Restaurant und Übernachtungsmöglichkeiten, sanierte bedeutsame Gebäude im historischen Stadtkern und übernimmt den Neubau der örtlichen Rettungswache. So verwundert es auch nicht, dass die WIS für ihr Kindertreff im Schweitzer Eck eine Anerkennung beim Preis Soziale Stadt erhielt.



Der Kindertreff ist in einem ehemaligen Waschhaus in der Dr.-Albert-Schweitzer-Straße 57 untergebracht



Auch Mieterfeste sind dazu da, um das Quartier als kinderfreundlichen Ort zu etablieren



Anja Steinbuch
freie Journalistin
Hamburg

Mit dem Leitspruch Albert Schweitzers: „Ehrfurcht vor dem Leben“ gingen die Stadt Lübbenau, soziale Träger, Schulen, Kitas sowie die Einwohner der Großwohnsiedlung Lübbenau-Neustadt gemeinsam mit der WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH an die Arbeit und gestalteten das Wohnquartier „Schweitzer Eck“ in den vergangenen Jahren um. Der Geist des Tropenarztes und Friedensnobelpreisträgers, der da forderte, Familien und Kinder zu stärken, umweht die Gebäude heute noch ein bisschen mehr als vor 50 Jahren. Grund dafür ist nicht nur der neue Dschungelspielplatz.

Neues Leben einhauchen

In der Albert-Schweitzer-Straße sah es nicht immer fröhlich und bunt aus. Da, wo heute tropische Tiere und Blumen sowie das Konterfei Albert Schweitzers die Häuserfassaden zieren, bröckelte einst der Putz. Schon vor 17 Jahren nahm die WIS in der Lübbenauer Neustadt Geld in die Hand und sanierte. Doch nur teilweise. Jetzt wurde weitergemacht und, so sagen Beobachter, abgerundet, was damals angefangen wurde.

„Es war nicht nur der Straßename, der unserer Siedlung mit sechs Wohnhäusern, vielen Familien mit rund 160 Kindern, neues Leben einhauchte.“ Michael Jakobs, WIS-Geschäftsführer schildert die Geburt des Kindertreffs im Schweitzer Eck: „Es handelte sich um das kinderreichste Quartier der Großwohnsiedlung. Viele alleinerziehende Elternteile wohnen außerdem hier.“ Eine Leerstandsquote von 8% ließ das Wohnungsunternehmen reagieren. „Vor 17 Jahren haben wir die sechs Mehrfamilienhäuser komplett saniert.“ Doch das sollte nicht alles sein.

„Wir haben eigentlich noch nie etwas explizit nur für die Kinder getan“, erinnerte sich Jakobs. Thematisch orientierte man sich an dem prominenten Straßenpaten. Ein ehemaliger Wäschestützpunkt, der schon lange leer stand, wurde zum Kindertreff umgebaut. Auf einer Brachfläche entstand ein Dschungelspielplatz, auf dem man sich mit Palmschwüngen von A nach B bewegen kann. Im Kindertreff können rund 50 Kinder gleichzeitig aufgenommen werden. Zwei Erzieher stehen täglich für Kids von sechs bis zwölf Jahren zur Verfügung. Auf dem Programm stehen Kochtraining, Fußballturniere, Theateraufführungen, Bewegungsspiele, Ausflüge. Im Vordergrund steht dabei, den Kin-

dern alltägliche Dinge beizubringen: Dazu gehört Wäsche waschen, preisgünstig einkaufen, Knöpfe annähen, putzen. Ziel ist es, sie früh an ein selbstständiges Leben heranzuführen.

Hoher Mehrwert – aber Schrumpfung als Hypothek

Der Umbau der einstigen Wäscherei verschlang allein 370.000 €. Auch die laufenden Kosten trägt die Wohnungsbaugesellschaft. Das Jugendamt bezuschusst die Personalkosten. Die Stadt Lübbenau ist mit ihrer sozialen Initiative „Lübbenaubrücke“ in vielerlei Hinsicht am Schweitzer Eck beteiligt.

Die Stadtväter wissen, dass der demografische Wandel auch vor der Spreewaldstadt nicht Halt macht. Bis 2030 prognostiziert das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg einen Rückgang der Bevölkerung Lübbenaus um weitere 4.000 Einwohner auf letztlich 12.790. Noch immer hält die Bevölkerungsschrumpfung an (Überschuss an Sterbefällen und Fortzügen). Damit einhergehend wird der Wohnungsleerstand der Stadt wieder ansteigen, wenn dem nicht mit einer Fortschreibung des In-

Kinderbetreuung und das regelmäßige Kontrollieren und Reparieren der Spielgeräte.“ Das alles muss auf lange Sicht finanziert werden. Hier engagiert sich die Stadt Lübbenau maßgeblich.

Endogene Effekte

Unbezahlbar sei der positive Effekt, der dadurch erreicht wurde. WIS-Geschäftsführer Jakobs: „Für die Familien ist das ein verlässliches Angebot.“ Von Montag bis Freitag von 13 bis 18 Uhr können Kinder auch gemeinsam mit ihren Eltern im Schweitzer Eck Zeit verbringen. Für die Bewohner der Siedlung ist das komplett kostenfrei. „Wo gibt es das sonst noch?“, fragt Jakobs. Toll sei auch, dass sich viele Eltern engagieren und mithelfen, Events zu organisieren, wie z. B. eine Jugenddisco am Samstagabend. „Das bringt die Menschen zusammen“, resümiert Jakobs.

Es ist nicht nur das Konterfei des Tropenarztes und Theologen Albert Schweitzer, noch sind es die stilisierten Wildtiere auf den Fassaden. Deutlich wird: Eine Philosophie, eine Haltung gegenüber den Familien – also den Bewohnern – schwingt in der Planung und Ausführung des Kindertreffs mit.



Die Kinder werden nicht nur betreut, sondern lernen im Kindertreff auch viel Sinnvolles

tegrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Lübbenau/Spreewald entgegengewirkt werden würde.

Für Peter Brandt, Bereichsleiter beim Stadtplanungsamt Lübbenau, ist der Kindertreff im Schweitzer Eck ein elementarer Baustein für ein nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept: „Um das Wegziehen junger Menschen zu verhindern, können wir nur auf soziale Maßnahmen und die Verbesserung der Wohnqualität setzen.“ Mit Slogans wie „Wohnen, wo andere Urlaub machen“ hat Lübbenau bereits einen Trumpf der Region ausgespielt. Jetzt gelte es, „das frische Pflänzchen, das mit dem Kindertreff gesetzt wurde, zu pflegen und zu erhalten“, gibt Brandt zu bedenken: „Dazu gehört der Einsatz von geschultem Personal für die

Hier wurden für Kinder im Wohngebiet vielfältige Betreuungsangebote geschaffen. Dieser Gedanke basiere auf den Ideen Albert Schweitzers, Familien zu begleiten, zu begeistern, zu fordern und zu fördern, so der WIS-Geschäftsführer. Denn die Jüngsten blieben in sozial benachteiligten Quartieren meist auf der Strecke.

Das befand auch die Jury des Wettbewerbes „Preis Soziale Stadt 2012“ und verlieh der WIS eine Anerkennung. Sie überzeugte außerdem die Einbeziehung der Eltern in den Planungs- und Gestaltungsprozess. Dies sei ein Grund für die hohe Akzeptanz der Maßnahmen. Tatsächlich ist der Kindertreff seit der Eröffnung komplett ausgelastet. Noch ein positiver Nebeneffekt: Die Leerstandsquote sank von 8 auf 2%. ■

Solidarische Stadtentwicklung - Nutzen des Quartiermanagements

Soziale Stadt weiterentwickeln!

Soziale Desintegration ist in vielen Städten ein Problem, und der sozialen Segregation entgegenzuwirken, eine große Herausforderung. Das Quartiersmanagement hat sich als ein probates Mittel herausgestellt, Stabilisierungsprozesse, Struktur- und Verhaltensänderungen in Quartieren anzustoßen. Anhand des vor rund 15 Jahren ins Leben gerufenen Berliner Quartiersmanagements werden Kernelemente, Wirkungsweisen und die Rolle der Wohnungswirtschaft dargelegt.



Philipp Mühlberg
Gruppenleiter Referat Soziale Stadt
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt
Berlin

Soll die Fragestellung der armutssegregierten Stadtteile aus sich heraus beantwortet werden, wird das Problem sozialer Desintegration nicht zu lösen sein. Städte und Gemeinden müssen den Ursachen von Segregation entgegenwirken und auf gleichwertige Entwicklungschancen aller Quartiere drängen. Quartiersmanagement (QM) wird gelegentlich als Sozialklimbim abgetan, als alternative Finanzierungsmöglichkeit migrantischer Bauchtanzprojekte etc. Anhand der Kernelemente des Berliner QM und der Beschreibung ihrer Wirkungsweise wird verdeutlicht, wie QM Struktur- und Verhaltensänderungen hervorruft, die Veränderungen im massenhaften Verhalten von Bewohnern zeitigen, also der herrschenden Verhältnisse in einem Quartier. Die Wohnungswirtschaft stellt im QM nicht nur einen starken Partner dar, sondern ist einer der Hauptprofiteure dieses Stabilisierungsprozesses. Ihr Engagement ist maßgeblich für den Erfolg.

Wofür brauchen wir QM?

Das Berliner QM ist eine Interventionsstrategie, die vom gemeinsamen Engagement des Landes, der Bezirke sowie der Stadtteile lebt und in Gebieten durchgeführt wird, in denen soziale Benachteiligung den Alltag prägt. Mit ihr werden Prozesse organisiert, die Nachbarschaft entstehen lassen, damit den Stadtteil stabilisieren und eine umfassende präventive Wirkung entfalten. Eine hohe Dichte sozialer Probleme kann in einem Stadtteil dazu führen, dass sich im Alltag die Standards des Zusammenlebens nicht mehr von allein reprodu-

zieren und das Leben zunehmend parallelen Gesetzen folgt. Die Struktur und das Regelangebot kommunaler Daseinsvorsorge reicht nicht mehr aus. Es bedarf besonderer Unterstützung, um eine gleichwertige Entwicklung der Stadtteile und der dort lebenden Menschen gewährleisten zu können. Nur mit zusätzlichen Unterstützungssystemen wird die sich selbst beschleunigende Entstehung von Armutseiseln - mit der Tendenz zur gesellschaftlichen Exklave - vermieden. Aus einem anonymen *Nebeneinander* oder gar schon *Gegeneinander* wird mit der Interventionsstrategie des QM ein neues *Miteinander*. Das neu geschaffene, solidarische Zusammenleben hilft dabei, schwierige individuelle Lebenslagen zu überwinden. Soziales Kapital hilft, die mangelnde Verfügbarkeit an ökonomischem Kapital zu kompensieren.

Im Kern geht es um Hilfe zur Selbsthilfe, also Empowerment eines Stadtteils einschließlich sei-

ner Institutionen und der Kommunalverwaltung, dem Leben im Quartier wieder eine gesellschaftskonforme Richtung zu geben. Im Rahmen des QM werden vielfältige Netzwerke etabliert, die das Grundgerüst autonomer Gemeinwesenarbeit bilden. Es geht um den Schulterschluss zwischen Verwaltung, Politik und den Institutionen eines Stadtteils - von der Schule bis zur Polizei und den Religionsgemeinschaften, um einen solidarischen Stadtteil entstehen zu lassen. Dies gelingt, wenn innerhalb der Verwaltung eine fachübergreifende Zusammenarbeit geschaffen wird. Eine stabile Kooperation zwischen unterschiedlichen Fachpolitiken: vom Jugendamt über das Sozialamt bis hin zum Hoch- oder Tiefbauamt. In diesem Sinne steht QM als Verwaltungsreformansatz. Fachübergreifende Kooperation wird im Rahmen des QM eingeübt und dabei zum grundlegenden Bestandteil des Verwaltungshandelns.



„Auch wir sind Soziale Stadt!“ Das Quartiersmanagement vernetzt erfolgreich verschiedene Akteure in Viertel, die oft nur als Problemquartiere wahrgenommen werden - stabile Strukturen entstehen

Beispiel Berlin

Für die Entstehung sozial benachteiligter Gebiete in Berlin sind zwei gesellschaftliche Entwicklungen verantwortlich. Der Zusammenbruch der Wirtschaftsstruktur nach dem Mauerfall: Allein im produktionsgeprägten Bereich verloren ca. 350.000 Beschäftigte ad hoc ihren Job. Betroffen war vor allem die migrantische Arbeiterschaft, meist ohne jede berufliche Qualifikation. Daraus resultierte eine besondere Benachteiligung am Arbeitsmarkt, die ethnisch eingefärbt erscheint, jedoch eigentlich soziale Ursachen hat. Für die urbane Entwicklung bestimmend war in den 1990er Jahren der Verlust eigenständiger Erwerbstätigkeit, verbunden mit massenhafter Verarmung besonderer Bevölkerungsgruppen. Als weiterer relevanter Prozess sind die großen Bauinvestitionen zu nennen: In den zurückliegenden 20 Jahren entstanden ca. 240.000 zusätzliche Wohnungen in Berlin und dem Umland. Der neue, einheitliche Wohnungsmarkt und das zusätzliche Wohnungsangebot führten zu steigender Fluktuation, in deren Folge es zu einer deutlichen Ausdifferenzierung der Wohnmilieus kam. Die, die es sich leisten konnten, gaben ihr Wohnquartier auf und zogen fort. Zurück blieben die sogenannten A-Gruppen: Ausländer, Arbeitslose und Arme. Die gesellschaftliche Spaltung schlug sich zunehmend im Stadtraum nieder - eine für das Nachkriegsberlin neue Situation. Verarmung und Fluktuation führten zu Stadtteilen, in denen die Gefahr wuchs, dass das Leben in ihnen zunehmend durch soziale Erosionsprozesse geprägt war.

Kernbestandteile des Berliner QM

Seit 1999 unterstützt Berlin armutssegregierte Stadtteile mit dem Maßnahmenkonzept Berliner QM, das sich aus den Erfahrungen und Finanzierungsmöglichkeiten des europäischen urban-Programmes und des Bundesprogrammes Soziale Stadt speist. Das Konzept lässt sich mit dem Dreiklang partizipativ, fachübergreifend und lokal zusammenfassen und macht sich an den folgenden Kernbestandteilen fest:

- An 1. Stelle steht die *lebensweltliche Abgrenzung* des Interventionsgebietes. Eine Gebietsabgrenzung, die die Möglichkeit bietet, aus einem Stadtteil an sich einen Stadtteil für sich entstehen zu lassen. Eine optimale Gebietsgröße liegt zwischen 10.000 und 15.000 Einwohnern und bedarf einer städtebaulichen Struktur, die die Ausprägung lokaler Identität fördert.
- Als 2. Baustein ist die verwaltungsexterne Gebietsbetreuung durch ein *multi-ethnisches Team* als zentralen Ansprechpartner und Organisator der Stabilisierungsstrategie im Quartier zu nennen. Die Teams arbeiten konzeptionell und konzentrieren sich auf die Aktivierung der



Kein Sozialklimbim! Um endogene Potenziale der Nachbarschaften zu heben, benötigt man Kümmerer. Das QM hilft z. B. bei Kiezfesten, Open-air-Galerien im Quartier, Veranstaltungen der Stadtteilmütter oder Bürgerwerkstätten

Bewohnerschaft - das Empowerment und die Vernetzung der lokalen Institutionen.

- Der 3. Verfahrensbaustein besteht in der *verbindlichen, ämterübergreifenden Zusammenarbeit* innerhalb der Kommunalverwaltung. In einer Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land und dem jeweiligen Bezirk sind Ziele und Struktur des Verfahrens niedergelegt. Dabei sind für jedes einzelne Gebiet die konkreten Arbeitsstrukturen vorgegeben.
- Der 4. Baustein ist ein fortzuschreibendes, *integriertes Handlungs- und Entwicklungs-*

konzept als Arbeitsgrundlage. Es enthält eine Schwächen- und Stärkenanalyse und führt Meilensteine der Gebietsentwicklung auf. Ferner werden die starken Partner des Verfahrens und zusätzliche Ressourcen benannt. Das Konzept wird vom Team erarbeitet und mit Bewohnern und Verwaltung abgestimmt. Schon die Erarbeitung des Konzeptes trägt dazu bei, dass Probleme aus unterschiedlichen Perspektiven thematisiert werden und nach gemeinsamen Lösungsansätzen in neuen Kommunikationsstrukturen gesucht wird. ▶

WAS BRINGT QM? - THESEN AUS 14 JAHREN ERFAHRUNGEN

QM ist Strukturanpassung: QM ist ein umfassender Ansatz, der vom ersten Tag an Spuren im Verwaltungshandeln und im Stadtteil hinterlässt. Im Laufe des Verfahrens entwickeln sich daraus prägende Handlungsmaximen, die nachhaltig wirken und die Standards des Zusammenlebens neu ausrichten.

QM lebt von Kommunikation: QM ist ein kommunikatives Programm, das neue Formen der Zusammenarbeit und des Zusammenlebens im Stadtteil, innerhalb der Verwaltung und zwischen beiden anregt und zu etablieren hilft. Zivilgesellschaftliche Netzwerke entstehen, die dem Leben im Quartier eine neue Richtung geben.

QM braucht einen lebensweltlichen Ansatz: QM integriert sinnvoll unterschiedliches Verwaltungshandeln und unterschiedliche Ressourcen, es entfaltet seine Wirksamkeit nur mit einem integrativen Förderansatz, der sowohl investive als auch investitionssichernde, soziointegrative Maßnahmen zu einer ganzheitlichen Intervention verknüpft.

QM ist Verwaltungsreform: QM erweitert die kommunale Handlungsfähigkeit, „empowert“ Verwaltung, eine gleichwertige Entwicklung von Stadtteilen gewährleisten zu können, indem sich authentische Kompetenzen eines Stadtteils und Ressortkompetenz in einer Stabilisierungsstrategie ergänzen. QM arbeitet neue Aufgaben kommunaler Daseinsvorsorge heraus, entwirft dafür innovative Strategien, die in Regelaufgaben der Daseinsvorsorge überführt werden müssen, um dem sozialen und ethnischen Integrationserfordernis gerecht zu werden.

Ökonomisches und soziales Kapital sind gleichrangig: Netzwerke und Geld sind im Verfahren gleichwertig. Die Förderung des zivilgesellschaftlichen Miteinanders, die Stärkung des Gemeinwesens hilft bei der Etablierung von Strukturen im Stadtteil, die Verantwortung übernehmen.

QM ist notwendig für Integrationsstadtteile: QM ist als temporäre Strategie gestartet, gleichwohl sind in bestimmten Stadtteilen die sozialen Integrationsaufgaben nicht abschließend zu leisten - besonders in transitorischen Quartieren. Sie müssen aufgrund hoher Bevölkerungsfuktuation immer wieder zusätzliche soziale Integrationsleistungen für die Gesamtstadt erbringen. Diese Quartiere bedürfen langfristig einer besonderen öffentlichen Zuwendung. Für sie ist das Modell QM zu entfristen.

Verelendung ist kein Automatismus: QM beeinflusst mittelbar kaum die sozioökonomischen Parameter eines Stadtteils, den Zusammenfall von Verarmung und Entsolidarisierung vermag es jedoch zu vermeiden.

- *Empowerment und Partizipation* ist das 5. Verfahrenselement - die notwendige Aktivierung und der Beginn der Verantwortungsübernahme auf Stadtteilebene z. B. durch Quartiersräte. Die Einbindung der Bewohnerschaft und die Nutzung von Formen direkter Demokratie ist dabei das innovative Herzstück des QM. Die Quartiersräte, in denen sich Bewohnerschaft und lokale Institutionen organisieren, entscheiden über ein Budget, das den Quartieren zur Verfügung steht.
- Der 6. Verfahrensbaustein bildet das *jährliche Budget* für Maßnahmen, Initiativen und Projekte für jedes Quartier. Es schwankt je nach Gebietsgröße, sozialer Problemdichte und Laufzeit des Verfahrens zwischen 100.000 und 400.000 €. Das Budget finanziert vordergründig stadtteilnahe Maßnahmen, aber bietet zuallererst Anlass für Kommunikation im Stadtteil und zur Entwicklung von stabilen Kooperationsnetzwerken.
- Der 7. Verfahrensbaustein ist die Vielzahl der aus der Mitte des Quartiers heraus entwickelten, *stadtteilnahen Maßnahmen*, die neue Problemlösungen herausarbeiten und den Regelkanon kommunaler Daseinsvorsorge ergänzen bzw. ersetzen. Diese soziointegrativen und investiven Einzelprojekte werden oft isoliert mit dem QM gleichgesetzt. Der Vorlauf ist jedoch für den Erfolg des QM-Verfahrens entscheidend.

An einem Strang und in einer Richtung

Das Zusammenspiel dieser Bestandteile zeitigt spürbare Veränderungen in armutssegregierten Quartieren. Aus dem Prozess resultieren kollektivstiftende und präventiv wirkende Netzwerke. Der neue, zivilgesellschaftliche Kontext bildet eine Folie zur Überwindung schwieriger, individueller Lebenslagen: Anonymität nimmt ab, soziale Kontrolle und Verantwortungsbewusstsein steigen. „QM bringt das Dorf in die Stadt“, so eine Quartiersrätin aus Neukölln. Gelingt es, Anonymität und das Nebeneinander zu überwinden, prägt diese Kooperation das Leben und führt zu mehr Miteinander, zu mehr Gemeinsinn und gelebter Solidarität im Quartier. ■

Interview mit Philipp Mühlberg „Die Soziale Stadt ist das Leitprogramm der Städtebauförderung“



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

In Berlin wurde vor knapp 15 Jahren das Quartiersmanagement erstmals großflächig eingesetzt. Es etablierte sich zu einem der erfolgreichsten Instrumente der sozialen Stadt(teil)entwicklung. Über die langjährige Erfahrung Berlins mit dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt, der konkreten Ausgestaltung vor Ort sowie der Kombination der Mittel mit anderen Programmen berichtet der zuständige Gruppenleiter des Referats Soziale Stadt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Herr Mühlberg, ist nach der Bundestagswahl nun ein anderer Umgang der Bundespolitik mit dem Programm Soziale Stadt zu erwarten?

Während auf europäischer Ebene dem Erfolg des Berliner Quartiersmanagements mit der Verleihung des RegioStars Award 2013 eine große Anerkennung ausgesprochen wurde, zeigte die alte Bundesregierung Desinteresse am Thema sozialer Integration und ließ nicht nur Berlin, sondern viele Kommunen in der Bundesrepublik allein. Erneut kürzte sie in 2013 die Zuschüsse für das Programm Soziale Stadt. Stabile und sozialstrukturell ausgeglichene Stadtteile sind jedoch die Grundlage für gesellschaftlichen Zusammenhalt. Mit der anhaltenden und systematischen Mittelkürzung durch die schwarz-gelbe Bundesregierung bei der Städtebauförderung insgesamt, aber besonders bei der

„Sozialen Stadt“ entzogen CDU/CSU und FDP den Städten die Grundlage einer auf intakte Quartiere gründenden, nachhaltigen Stadtentwicklung. Nun hat die Bundesregierung die Chance, zu verdeutlichen, dass ihr der soziale Zusammenhalt und ein solidarisches Miteinander in den sozial schwachen Quartieren etwas wert sind.

Was macht den Erfolg des Quartiersmanagements aus?

Berlin verfügt mit seiner besonderen Ausgestaltung der Sozialen Stadt über Erfahrungen, die eine gute Grundlage zur Weiterentwicklung des Programms darstellen. Seit 1999 kombiniert Berlin die Mittel der Sozialen Stadt mit Geldern des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung und finanzierte damit einen Programmansatz, der von Anfang an investive und sozial-in-

tegrative Maßnahmen in einem ganzheitlichen Stadtteilkonzept sinnvoll zusammenführt. Der Dreiklang von partizipativ, fachübergreifend und lokal bildet dabei das Erfolgsrezept des Berliner Quartiersmanagements. In den zurückliegenden 14 Jahren haben alle Partner des gemeinsamen Verfahrens in Berlin das Quartiersmanagement zu einem erfolgreichen Instrument gegen soziale Ausgrenzung gemacht. Die Atmosphäre in den sozial benachteiligten Kiezen hat sich durch die vom QM initiierten Kooperationsformen spürbar positiv verändert. Die Stadtteile erhielten neue Orte der Begegnung und neue „Verbündete“ für ein intaktes Gemeinwesen. So ist es gelungen, dass die Quartiere wieder eine lebens- und liebenswerte Heimat für viele Menschen geworden sind. Wer durch die Straßen der Gebiete geht, kann diese Erfolge erkennen ...

Woran ...?

Die Straßen und Plätze sind belebter geworden, laden zum Verweilen ein und ermöglichen es, miteinander ins Gespräch zu kommen. Das Quartiersmanagement legte nichts Geringeres als die Grundlagen für solidarische Stadtteile. Trotz schwieriger sozial-ökonomischer Bedingungen, wie Arbeitslosigkeit und mangelnder Ausbildung, ist die Gefahr einer gesellschaftlichen Ausgrenzung dieser Stadtteile gebannt, vielleicht sogar abgewandt. Von diesem Erfolg haben nicht nur die einzelnen Quartiere der Stadt etwas, sondern die Stadt als Ganzes: Geht es den einzelnen Stadtteilen gut, dann ist das auch gut für Berlin!

Und was muss die Bundespolitik aus Berliner Sicht nun tun?

Die Soziale Stadt ist das Leitprogramm der Städtebauförderung. Es gilt mehr als je, das Programm nach der folgenden Maßgabe weiterzuentwickeln: Wenn wir die Probleme der Soziale-Stadt-Gebiete lösen wollen, dürfen wir uns nicht nur auf die prekären Stadtbereiche konzentrieren, sondern müssen bereits den Ursachen von Segregation entgegenwirken. Demnach sind alle Programme

der Städtebauförderung in ihrer Wirkung auf den sozialen Ausgleich auszurichten. Nur so kann eine ganzheitliche Stadtentwicklungspolitik ihrem sozialen Anspruch gerecht werden.

Die Soziale Stadt muss mit 150 Mio. € p. a. verlässlich ausgestattet werden. In das Programm Soziale Stadt muss der breite, integrative Förderansatz wieder aufgegriffen werden, der sowohl investive als auch investitionssichernde, soziointegrative Maßnahmen zu einer ganzheitlichen Intervention verknüpft. Die neue Bundesregierung wird sich daran messen lassen müssen.

Müssen nicht auch die Menschen vor Ort „mitgenommen“ werden? Was ist dort wichtig?

Wir müssen mehr lokale Demokratie wagen! Partizipation ist eine unterschätzte gesellschaftliche Entwicklungsressource. Deshalb gilt es, Bürgerbeteiligung und -aktivierung auch in anderen Förderprogrammen der Städtebauförderung zu verankern. Es geht darum, möglichst viel Verantwortung direkt an die Menschen in den Stadtteilen

zu übertragen. Darüber schaffen wir Anlässe für ein aktives Gemeinwesen, das dadurch gestärkt wird und vitale Verantwortung für die Investition der Städtebauförderung übernimmt.

Was heißt das für die Stadt, die lokale Politik?

Weitere Fachpolitiken sind in den erfolgreichen Ansatz der Sozialen Stadt einzubinden. Es geht um Vernetzung und Kombination mit weiteren Unterstützungssystemen. Deshalb soll die Festlegung nach § 171e BauGB - Gebiete der Sozialen Stadt - Voraussetzung von ergänzender fachpolitischer Förderung (von Arbeitsmarkt bis Integration und Bildung) werden. Die Soziale Stadt hat sich in der Praxis bewährt. Sie ist eine Erfolgsgeschichte, die ein passendes Modell für viele gesellschaftspolitische Herausforderungen darstellt. Herausforderungen, die jedoch nur als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden zu bewältigen sind.

Vielen Dank für das Interview.

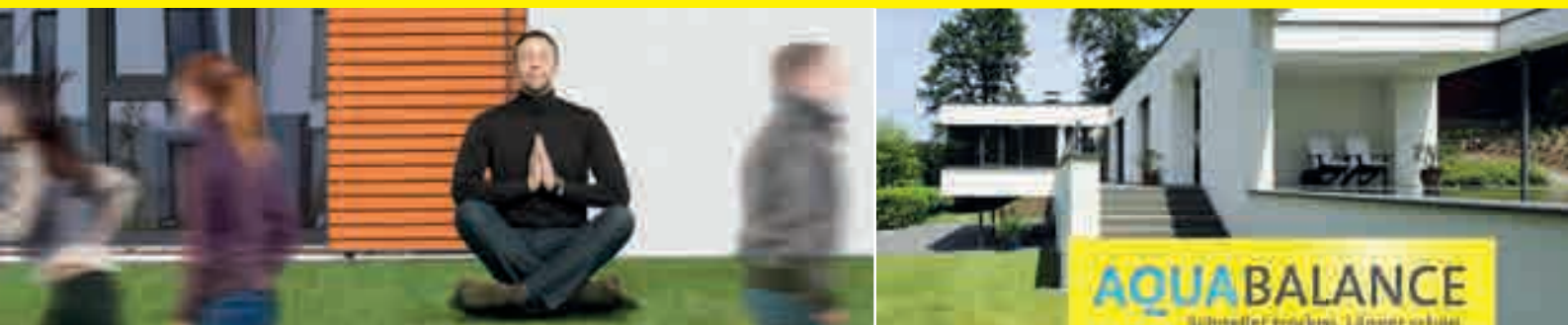
Das Gespräch führte Olaf Berger.



Gute Beispiele unter:

<http://www.quartiersmanagement-berlin.de/Projektbeispiele.4473.0.html>

Sichtbar algenfrei Ohne biozide Filmkonservierung Die neuen AquaBalance-Fassadenputze



Ausgeglichener Schutz für Fassaden

AquaBalance-Produkte schützen Fassaden effektiv und dauerhaft vor Algen- und Pilzbewuchs. Die intelligente Rezeptur schont Grundwasser und Umwelt.



sg-weber.de/AquaBalance



Moderne Mietwohnungen HOWOGE erwirbt Neubauprojekt



Visualisierung des Neubauprojekts in Berlin Alt-Hohenschönhausen mit fünf Baukörpern

Im Rahmen ihrer Neubauoffensive erwirbt die HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH ein Neubauprojekt in Berlin Alt-Hohenschönhausen. Bis Anfang 2015 entstehen auf dem 7.860 m² großen Gelände zwischen Konrad-Wolf-Straße und Mittelstraße 157 neue Mietwohnungen. Die Zwei- bis Fünfstückwohnungen umfassen zwischen 37 und 107 m² Wohnfläche und verteilen sich auf fünf Gebäude. Alle Wohnungen erhalten einen Balkon oder eine Terrasse und sind barrierearm erschlossen. In den Erdgeschosswohnungen werden bodengleiche Duschen eingebaut und alle Gebäude bekommen Aufzüge. Für die neuen Bewohner wird es 48 oberirdische PKW-Stellplätze geben. Die Mieten bewegen sich im mittleren Preissegment. Für den Entwurf ist das Berliner Architekturbüro Ellwardt & Lattermann verantwortlich. Mit dem Bau wurde die Firma Zechbau beauftragt, die bereits mit den Arbeiten begonnen hat. Verkäufer ist die Townscape One-Gruppe, ein Projektentwickler für Wohnimmobilien.

Weitere Informationen:
www.howoge.de

BUCHTIPP

Stadt statt Lärm

Lärm ist nicht nur lästig, sondern ein Umwelt- und Gesundheitsproblem. Denn Lärm löst krankmachenden Stress aus. Entsprechend sind ambitionierte Lärm-minderungskonzepte dringend notwendig; weniger Lärm bedeutet mehr Gesund-heitsschutz, mehr Lebensqualität, gerin-gere volkswirtschaftliche Kosten. Aufgabe der Stadt-, Verkehrs- und Bauleitplanung muss es daher sein, Maßnahmen zur

Vorbeugung und zum Schutz gegen Lärm zu entwickeln und umzusetzen.

In der Praxis ist die Lärminderung jedoch noch kein leitender Planungs-gedanke. Eine neue Ausgabe der „Informationen zur Raumentwicklung“, Herausgeber ist das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, geht sowohl auf die Lärmsituation in den deutschen Großstädten als auch auf die gesundheitlichen Folgen von Lärm ein. Im Mittelpunkt stehen An-sätze für eine wirksame Lärminderung, wie sie etwa in der Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie zum Tragen kommen. Neben Lösungsmög-lichkeiten für die Stadt- und Bauleitplanung geben die Beiträge Denkanstöße für politische Entscheidungsträger sowie Fachleute in Verwaltung und Privatwirtschaft. Zur Sprache kommen aber auch die Hemmnisse, die einer wirksamen Lärminderung entgegenstehen.

Stadt statt Lärm, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/2013; Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR); Franz Steiner Verlag, 2013, 19 €; ISSN: 0303-2493

Buchbestellung unter:
service@steiner-verlag.de



Deutscher Fassadenpreis 2013 Wildauer Wohnungsbaugesellschaft ausgezeichnet

Im September wurden die besten Fassadengestaltungen des Jahres mit dem Deutschen Fassadenpreis 2013 ausgezeichnet. Die Wildauer



Blickfang: Dreidimensional bemalte „Villa 34“ in Wildau

Weitere Informationen:
www.fassadenpreis.de und www.wiwo-wildau.de

Wohnungsbaugesellschaft erhielt für ihre „Villa 34“ im Hückelhovener Ring 34 den zweiten Preis in der Kategorie „Kunst und Design am Bau“. Hier machte eine Illusionsmalerei am Ortseingang von Wildau aus einem schlichten Anbau einen Blickfang. Eine dreidimensionale Malerei in Grautönen, wenig Hellblau und Dunkelocker bezieht die realen Fenster in eine irrealen Bildwelt der Illusionsmalerei ein. Es entsteht der Eindruck, dass die Fassade aus gigantischen, versetzten Blöcken zusammengesetzt ist. Mit dem Preis honorierte die Jury nicht nur den künstlerischen Entwurf von Erik Mahnkopf von GRACO Agentur für Kommunikation aus Berlin, sondern auch die Experimentierfreude der Bauherrin. 300 Arbeiten waren für den zum 22. Mal ausgeschriebenen Fassadenpreis eingereicht worden. 22 von ihnen wurden von einer Fachjury unter Vorsitz von Prof. Jürgen Braun ausgewählt und mit Preisgeldern in Höhe von insgesamt über 20.000 € prämiert. „Die Freude an vollendeter Fassadengestaltung scheint im selben Maß zu steigen wie die Qualität der Ausführung durch die Fachleute, die sie intelligent planen und handwerklich perfekt umsetzen“, fasste Prof. Braun den Eindruck der Jury zusammen.

Richtfest

SAGA GWG baut Wohnungen für Jung und Alt



Quelle: Thies Farnschläder Arch. BDA

So soll das Gebäude Legienstraße 45 aussehen

Hamburg größter Vermieter, die kommunale SAGA GWG, baut in Hamburg-Horn Wohnraum für Jung und Alt. In der Legienstraße 45, 65 und 109b entstehen insgesamt 122 neue Wohnungen für Familien und Singles, darunter auch eine moderne Seniorenwohnanlage mit 88 Wohneinheiten. Das grüne Quartier in Hamburg-Horn wird durch den modernen und günstigen Wohnraum deutlich aufgewertet. Die Nettokaltmiete beträgt 5,80 €/m². Lage und Form der Häuser wurden so geplant, dass der vorhandene alte Baubestand behutsam integriert wird. Am 28. Oktober 2013 wurde Richtfest gefeiert.



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Sanierung in Schlosschemnitz

Verjüngungskur für alten Ziegelbau



Quelle: Erik Escher

Bei dem Bau aus den 1910er Jahren in der Altendorfer Straße haben die Arbeiten begonnen

erneuert, die Fassade erhält eine Wärmedämmung. Alle Wohnungen bekommen mindestens einen Balkon. Im Mai 2014 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein.

Im Oktober 2013 hat das kommunale Chemnitzer Wohnungsunternehmen Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) mit den Sanierungsarbeiten in der Altendorfer Straße 36 bis 38 im Stadtteil Schlosschemnitz begonnen. Für rund 600.000 € lässt die GGG den im Jahr 1910 errichteten Ziegelbau komplett modernisieren.

Im Zuge der Sanierung werden Grundrisse geändert, so dass familiengerechte Drei- bis Fünfstückwohnungen zwischen 70 und 126 m² entstehen. Die komplette Haustechnik wird



Weitere Informationen:
www.ggg.de

Energieeffizient und schallgeschützt

Modernes Wohnen im Mertonviertel

Das Mertonviertel entstand auf einer 100 ha großen ehemaligen Industriefläche im Frankfurter Stadtteil Hedderheim. Die Merton Wohnprojekt GmbH, Tochter der ABG Frankfurt Holding und der GEA Real Estate GmbH, schuf dort hochwertigen Wohnraum. Für 5 Mio. € entstanden in Massivbauweise 24 Wohneinheiten mit 84 und 125 m² Wohnfläche und drei bis fünf Zimmern. Die Gebäude haben drei Geschosse plus Staffelgeschoss, eine kompakte Gebäudeform, sind nach Süden ausgerichtet. Sie erreichen dank einer hochwärmedämmende Gebäudehülle aus verfüllten Poroton-Ziegeln KfW-Effizienzhaus-Standard 70 sowie einen hohen Schallschutz. Es werden keine fossilen Brennstoffe benötigt, da Geothermie die Heizung und Fernwärme das Warmwasser versorgt.



Weitere Informationen:
www.abg-fh.com

WS 170

Komfort-Wohnungslüftung
mit Wärmerückgewinnung



**LEISE
STARK
ENERGIEEFFIZIENT**

**MADE IN GERMANY
BY MAICO**



MAICO
VENTILATOREN

www.maico-ventilatoren.com

Genossenschaftlicher Ansatz bei Bau und Mitgliederkommunikation

Warten auf „Myrica“ – ein innerstädtischer Neubau entsteht

Die Berliner Genossenschaft Berolina setzt derzeit ihr größtes Neubauprojekt seit rund 40 Jahren um. Auf dem ehemaligen Mauerstreifen entstehen fast 100 bezahlbare und energieeffiziente innerstädtische Wohnungen. Das Projekt schließt nicht nur eine Baulücke, sondern steht auch für das städtebauliche Zusammenwachsen der Stadtteile Mitte und Kreuzberg.



Kristin Müller
Vorstandsreferentin
Wohnungsbaugenossenschaft
„Berolina“ eG
Berlin

In den vergangenen 13 Jahren hat die Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG insgesamt sieben Neubauvorhaben realisiert – sechs davon in Berlin-Mitte. In der Regel handelte es sich dabei um bauliche Nachverdichtungen der Genos-

senschaftssiedlung im Heinrich-Heine-Viertel. Während bislang in den einzelnen Bauvorhaben zwischen 20 und 40 Wohnungen in ein oder zwei Häusern errichtet wurden, setzt die Berolina aktuell das größte Neubauprojekt seit den 1970er Jahren um. Auf ehemaligen Mauergrundstücken in Berlin-Mitte entstehen fünf Wohnhäuser mit insgesamt 95 Wohnungen; eine Tiefgarage bietet mehr als 80 Parkplätze für den ruhenden Verkehr. Der Neubau heißt Myrica. Dies ist die historische Bezeichnung für einen Teil der späteren Luisenstadt (heute Berlin-Mitte und -Kreuzberg) und

gleichzeitig der Name einer immergrünen Pflanze. Damit spiegelt „Myrica“ gleich zwei wesentliche Standortmerkmale wider: Dies ist zum einen die Lage des Neubaus im Zentrum der Hauptstadt, zum anderen symbolisiert der Name das grüne Quartier der Genossenschaftssiedlung.

Planung kostet Zeit

Vom Grundstückserwerb bis zur Grundsteinlegung vergingen insgesamt zwölf Jahre. Zwar gehörte ein kleiner Teil des Baufeldes bereits seit den 1950er Jahren zur Wohnungsbaugenossen-



Visualisierung des Küchenbereiches einer 5-Zimmer-Wohnung



Die Neubauten entstehen zwischen Sebastianstraße und Heinrich-Heine-Straße, unmittelbar an der ehemaligen Berliner Mauer

schaft, der überwiegende Teil wurde allerdings erst ab 2000 erworben. Da die Eigentumsverhältnisse gerade bei den Mauergrundstücken kompliziert sind, musste die Berolina mit dem Bund und einer großen Eigentümergemeinschaft verhandeln. Schrittweise wuchs das Baugrundstück auf insgesamt fast 10.000 m² an. Um an diesem zentralen Standort besonderen Einfluss auf das Baugeschehen zu haben, erließ das Land Berlin bereits früh einen B-Plan, auf dessen Basis intensive Abstimmungen zur städtebaulichen Figur mit dem Stadtplanungsamt stattfanden. Der gesamte

Vor dem Hintergrund sich kontinuierlich entwickelnder Energiepreise sowie eines steigenden ökologischen Bewusstseins stellen Mieter zudem höhere Anforderungen an das energetische Niveau der Wohnhäuser. Mit „Myrica“ errichtet die Berolina deshalb erstmals besonders energieeffiziente Häuser im KfW-55-Standard. Zu den ökologischen Anforderungen einer Stadt im 21. Jahrhundert gehört neben der energetischen Effizienz der Gebäude auch die Planung ausreichender Grünflächen und Freiräume. Dies gilt besonders für die Stadtzentren, die in vergangenen Jahrhunderten oftmals

baus, nur einen geringen Anteil ausmachen, sind die Energieeffizienz und der Bau der Tiefgarage erhebliche Kostenfaktoren. Für beide Maßnahmen gilt aber auch: jetzt oder nie, da die Nachrüstung des KfW-55-Standards in einem Bestandsgebäude nicht darstellbar wäre und der rückwirkende Einbau einer Tiefgarage technisch nicht umgesetzt werden kann. Finanziell ist dadurch die Belastung aktuell höher, in die Zukunft projiziert aber rechnen sich die Mehrausgaben. Die umfassenden Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz wie auch das hohe Qualitäts- und Ausstattungsniveau sowie die Tiefgarage tragen dazu bei, dass die Berolina ein ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltiges Projekt umsetzen kann

Die Berolina investiert langfristig und damit in großem Umfang in die Nachhaltigkeit des Projektes. Mit „Myrica“ realisiert sie trotzdem einen Wohnungsneubau mit moderatem Mietniveau: Die Nettokaltmiete wird durchschnittlich mit 10 € m² kalkuliert. Im Mietkonzept wurden allerdings alle Wohnungen differenziert betrachtet. Ziel war es, eine ausgewogene Mietenstruktur zu entwickeln, von der z. B. große Familienwohnungen profitieren.

Kommunikation entscheidend für Vermietung

95 Wohnungen zu vermieten, heißt für die Berolina, 50% der durchschnittlichen Jahresvermietungsleistung zusätzlich zu erbringen. Aus diesem Grund war es erforderlich, möglichst frühzeitig mit der Vermietung zu beginnen, um so den Vermietungsprozess über einen längeren Zeitraum zu strecken und auf diese Weise auch den (personellen) Aufwand besser dosieren zu können. Eine Zielsetzung dabei war auch, bereits 1,5 Jahre vor der Fertigstellung des Vorhabens erste rechtsverbindliche Mietverträge abzuschließen, um den Vermarktungsprozess besser planen zu können. Die künftigen Bewohner von ►



Haus 1 an der Sebastianstraße im Sommer 2013

Abstimmungsprozess für die Anordnung und die Kubatur der Neubauten nahm insgesamt drei Jahre in Anspruch. Im Ergebnis fügt sich „Myrica“ sowohl behutsam in das städtebauliche Umfeld ein und knüpft mit ihren bewusst geplanten Freiräume an den Charakter der bestehenden Genossenschaftssiedlung an.

Nachhaltigkeit – immer auf der Agenda

Immobilien werden in Deutschland in der Regel für eine sehr langfristige Nutzung errichtet und werden 100 Jahre oder sogar länger bewohnt. In Anbetracht dieser Nutzungszeiträume ist es aus Sicht der Berolina wichtig, einen guten und zeitgemäßen Standard zu realisieren – z. B. bei den Wohnungsgrößen, den Balkonen, den Aufzügen, aber auch bei der technischen Wohnungsausstattung.

stark verdichtet entwickelt wurden. Gleichzeitig stehen die Stadtzentren vor der Herausforderung, den Anforderungen des motorisierten Individualverkehrs gerecht zu werden, der auch Stadtbewohner noch für viele Jahrzehnte begleiten wird. Aus diesem Grund gehört der Bau einer Tiefgarage zum Konzept der Wohnanlage. Die Tiefgarage entspannt nicht nur die Parksituation am Standort, sondern ermöglicht es gleichzeitig, einen möglichst großen Frei- und Grünflächenanteil zu realisieren. Auf diese Weise wird die ökologische Qualität der Genossenschaftssiedlung erhalten.

Nachhaltige Entwicklung und darstellbare Miete – ein Gegensatz?

Während höhere Ausstattungsstandards der Wohnungen, gemessen an den Gesamtkosten des Neu-



Lageplan des Neubaus



Grundrissvarianten für eine 3- und eine 4-Zimmerwohnung

MYRICA zu überzeugen, obwohl gerade erst mit den Bauarbeiten begonnen wurde, war natürlich eine Herausforderung.

Die Berolina wählte eine mehrstufige Vermarktungs- und Kommunikationsstrategie, die u.a. das Vertrauen der Interessenten und zukünftigen Bewohner gewinnen sollte. Noch vor Erteilung der Baugenehmigung veröffentlichte die Berolina eine Pressemitteilung zum Bauvorhaben mit einem Überblick über die wichtigsten Informa-

tionen, wie den Standort, die Wohnungsanzahl und -größen, das Energieniveau und die Zielgruppen. Die daraus folgenden Veröffentlichungen in den Medien führten der Genossenschaft erste Interessenten zu. Über den QR-Code konnten sich die Interessenten für einen Newsletter zum Bauvorhaben anmelden und sich gleichzeitig als Interessent registrieren.

Durch den Newsletter sollen die Interessierten über den mehrjährigen Zeitraum vom Vermark-

tungsbeginn bis zur Fertigstellung an das Vorhaben und die Genossenschaft gebunden werden, in dem regelmäßig über das Bauvorhaben und die Genossenschaft berichtet wurde. Auch der Stand des Bauvorhabens, Hintergründe zum Städtebau und zur Architektur sowie zur Beauftragung der Bauunternehmen wurden transparent gemacht. Innerhalb von sechs Monaten wuchs die Zahl der Bezieher des Newsletters auf mehr als 500 an. Eine wichtige Aufgabe kam zudem dem Online-Exposé zu. Über dieses sollten noch vor einem ersten persönlichen Informations- und Beratungsgespräch möglichst viele Fragen beantwortet werden. Das Exposé stellte sowohl den Meso- als auch den Mikrostandort der fünf Wohnhäuser dar und zeigte für jede Wohnung neben den Grundrissen die Lage innerhalb des Gebäudes an. Auch auf welchen Etagen sich die mehr als 20 Grundrissvarianten befinden, verdeutlichte es. Ferner wurden Informationen zum Wohnumfeld sowie zu den Nutzungsentgelten bereitgestellt. Als wichtig erachtete die Berolina darüber hinaus, die Interessenten darüber zu informieren, wie sie Myrica-Bewohner werden können. Alle Informationsmaterialien enthielten immer auch umfassende Informationen zur Berolina, da viele Interessenten Fragen zu den Besonderheiten der genossenschaftlichen Wohnform haben.

Bausteine greifen ineinander

Schon elf Wochen nach Vermietungsbeginn waren mehr als 50% der Wohnungen an die registrierten Interessenten vermietet, ohne in der Vermarktung auf die internetbasierten Immobilienportale zurückgegriffen zu haben. 80% der künftigen Bewohner sind Neumieter. Die Berolina konnte somit ihren Mitgliederkreis erweitern. Die Kommunikation im Vorfeld verringerte auch den Beratungsaufwand für das Vermietungsteam. Viele Interessenten hatten bereits einen sehr guten Überblick über die Genossenschaft und das Bauvorhaben, so dass recht lange und ausführliche Beratungsgespräche oft nicht mehr notwendig waren. Aktuell beginnt die Vermarktung über die Immobilienportale im Internet – dann wird der Beratungsaufwand möglicherweise etwas steigen. Dank digitaler Technologien bleibt das Online-Exposé flexibel, sodass häufig gestellte Fragestellungen laufend ergänzt und auch die Wohnungsübersicht bei fortschreitender Vermietung komfortabel angepasst werden kann.

Verschieden Bausteine – vom Standort, über das Bau-, Freiflächen-, Ausstattungs-, Mieten- und energetische Konzept fügen sich gut ineinander. Die Kommunikations- und Vermarktungsstrategie passt hierzu perfekt – auch das ist ein Aspekt von Nachhaltigkeit. ■



Visualisierung des Wohnbereiches einer Familienwohnung

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

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.



Die Waldsiedlung Zehlendorf trägt ihren Namen nicht ohne Grund: Zahlreiche Kiefern geben der Wohnanlage ihr Gepräge

Wohnen im Denkmal

Generationenwechsel in der Waldsiedlung: Das Taut-Denkmal lockt Familien an

Zu den sechs Berliner Siedlungen der Moderne auf der UNESCO-Welterbeliste gehört sie nicht. Trotzdem erfreut sich die vom berühmten Architekten Bruno Taut geplante Waldsiedlung Zehlendorf großer Beliebtheit. Auch die Deutsche Wohnen AG als Eigentümerin ist stolz auf ihr Schmuckstück – und saniert es derzeit so, dass sich das Äußere der Siedlung wieder seinem Originalzustand annähert.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Man sieht es der Erdgeschosswohnung in der Riemmeisterstraße in Berlin-Zehlendorf an, dass sie seit Jahrzehnten nicht mehr gründlich saniert worden

ist. Die beste Zeit der Tapeten liegt lange zurück, das Bad dürfte aus den siebziger Jahren stammen, und am liebsten würde man sofort sämtliche Fenster aufreißen. Und doch ist nicht zu übersehen, welche Wohnqualität die rund 70 m² große Dreizimmerwohnung eigentlich bietet: effizienter Grundriss, Balkon, ruhige Lage in der Nähe eines U-Bahnhofs – mehr kann man vom Wohnen in der Stadt kaum erwarten. Hinzu kommt die Tradition der Wohnanlage, zu der die Einheit in der Riemeis-

terstraße gehört. Die Waldsiedlung Zehlendorf wurde zwischen 1926 und 1932 nach Plänen von Bruno Taut, Otto Rudolf Salvisberg und Hugo Häring errichtet. Über 1.900 Einheiten – etwa 1.100 Geschosswohnungen und 800 Reihenhäuser – entstanden damals im Umfeld des U-Bahnhofs Onkel Toms Hütte. Die denkmalgeschützte Siedlung heißt deshalb auch Onkel-Tom-Siedlung oder (bezogen auf den nördlichen Teil mit den Reihenhäusern) Papageiensiedlung. Dieser Begriff



Quelle: Deutsche Wohnen AG, Foto: Anja Steinmann

leitet sich von den auffälligen Farben her, die Taut für die von ihm entworfenen Gebäude wählte. Die Rekonstruktion der ursprünglichen Farbigkeit ist eine der Aufgaben, die sich die Deutsche Wohnen AG im Rahmen der derzeit laufenden Sanierung vorgenommen hat. Dabei frischt sie nicht nur die Fassaden auf, sondern auch die Treppenhäuser. Eines der neu gestalteten Treppenhäuser führt Eike Petersen vor, die als Architektin bei der Deutsche Wohnen AG die Sanierung der Siedlung betreut: In zarten Blautönen erstrahlt das Treppenhaus, das vorher einen „Kunststoffputz in schäbigem Grau“ (Petersen) aufwies.

Begehrt bei Familien

Petersen kennt die Siedlung nicht nur als Architektin, sondern auch als Bewohnerin – seit 13 Jahren wohnt sie nämlich in der Waldsiedlung. Und sie ist ganz begeistert von der Qualität der mittlerweile über 80 Jahre alten Wohnungen: „Die Grundrisse sind optimiert und die Räume mindestens 2,70 m hoch, und alle Wohnungen sind hell.“ Zudem schätzt sie, dass viele Details in den Wohnungen erhalten geblieben sind. „In einigen Wohnungen gibt es sogar noch die originalen Einbauküchen von Bruno Taut“, sagt Petersen. „Überhaupt hatten die Wohnungen damals eine tolle Ausstattung.“

Diese Qualitäten werden auch heute noch geschätzt. „Leerstand gibt es in der Waldsiedlung so gut wie nicht“, stellt Julian Pinnig von der Unternehmenskommunikation der Deutsche Wohnen AG fest. Nachdem lange vor allem ältere Menschen in der Siedlung gewohnt haben, zieht es mittlerweile auch viele jüngere Familien nach Zehlendorf. „Es findet gerade ein Generationenwechsel statt“, konstatiert Eike Petersen.

Das hat die für die Eigentümergesellschaft erfreuliche Folge, dass sie die Miete in der Waldsiedlung kräftig steigern kann. Die Durchschnittsmiete beziffert Julian Pinnig auf 6,95 €/m²; die Neuvertragsmiete hingegen liegt um über ein Viertel höher und beträgt 8,83 €/m² – wobei zu berücksichtigen ist, dass die zur Vermietung stehenden Wohnungen im Rahmen der laufenden Sanierung auf einen höheren Standard gebracht werden. Insgesamt gehören der Deutsche Wohnen AG in der Waldsiedlung 789 Geschosswohnungen. Die Reihenhäuser nördlich der U-Bahn-Trasse wurden schon vor vielen Jahren einzeln an Eigennutzer verkauft.

Neue Anforderungen

Die Ansprüche der neuen Bewohner stellen den Vermieter allerdings auch vor neue Aufgaben. Denn die ursprünglichen Grundrisse der Woh-

nungen entsprechen nur sehr bedingt den Ansprüchen heutiger Familien. Taut, Salvisberg und Häring planen im Wesentlichen Zweieinhalbzimmerwohnungen mit rund 55 m² und Dreizimmerwohnungen mit rund 70 m². Um auch Familien mit mehr Platzbedarf ein Angebot unterbreiten zu können, legt die Deutsche Wohnen AG jetzt in der Riemesterstraße übereinanderliegende Dreizimmerwohnungen zu Maisonette-Einheiten mit dann rund 140 m² Wohnfläche zusammen – mit großem Erfolg: „Die Nachfrage durch Familien ist enorm“, sagt Petersen.

Eine weitere Herausforderung stellt der Umgang mit den Gewerbeflächen dar. Auch hier finden sich kreative Lösungen. In der Riemesterstraße beispielsweise sticht eine Einheit ins Auge, auf der in Großbuchstaben der Schriftzug „Frisierkunst“ steht. Sie ist wieder vermietet, erzählt Eike Petersen – aber nicht etwa an einen Friseur, sondern an einen Architekten, der ganz begeistert ist vom Schriftzug. Eine andere Gewerbeinheit wird jetzt von einer zweisprachigen Kindertagesstätte genutzt.

Keine Wärmedämmung möglich

Insgesamt investiert die Deutsche Wohnen zwischen 2011 und 2013 knapp 9 Mio. € in die Sanierung der Waldsiedlung; dies entspricht ►



Um die filigrane Fassadengestaltung des Baudenkmals nicht zu gefährden, kommt eine Außendämmung nicht in Frage

387 €/m² Wohnfläche. Mit diesem Geld lässt sie z. B. die originalen Holzkasten-Doppelfenster aufarbeiten; lediglich in den Badezimmern darf sie neue Fenster einsetzen. Außerdem werden die Kellerdecken und Dachböden gedämmt, neue Bäder eingebaut und in den Leerwohnungen die Dielen abgeschliffen.

Eine Außendämmung verbietet sich hingegen, da diese die filigrane Fassadengestaltung beeinträchtigen würde. Trotzdem verbessert sich die Energiebilanz, da die Gasetagenheizungen einer Versorgung mit Fernwärme weichen. Das allerdings war anfangs mit erheblichen Problemen verbunden: In einem ersten Sanierungsabschnitt,

der 2007 von der kurz danach von der Deutsche Wohnen AG übernommenen Gehag in die Wege geleitet worden war, wehrte sich eine Mieterin mit allen juristischen Mitteln gegen die Umstellung auf Fernwärme. Der Bundesgerichtshof entschied jedoch, das Vorgehen der Eigentümergesellschaft sei rechtmäßig.

Konflikte rund um den Denkmalschutz

Auch wenn viele Mieter die Qualitäten der Waldsiedlung schätzen, so kommt es doch durchaus zu Konflikten zwischen den Anforderungen des Denkmalschutzes und den Wünschen der Bewohner. Nicht alle Mieter sind beispielsweise erfreut

darüber, dass sie keine pflegeleichten Fenster aus Kunststoff erhalten. Und der eine oder andere Nutzer geht nicht so sorgsam mit seiner Wohnung um, wie es sich der Vermieter wünschen würde. „Manche Mieter haben auf die Originaltüren in der Wohnung eine Beschichtung aufbringen lassen“, bedauert Eike Petersen „Andere haben Balkonfliesen verlegt.“ Und in den siebziger Jahren hätten Mieter auf eigene Faust sogar Panoramafenster eingebaut, die so gar nicht zum Baustil der Moderne passen und jetzt bei einem Mieterwechsel rückgebaut werden.

Ein weiteres Beispiel für die Diskrepanz zwischen Mieterwunsch und Denkmalschutz hängt mit dem reichen Baumbestand zusammen. Der Name Waldsiedlung ist nämlich kein Marketinggag, sondern durch zahlreiche Kiefern gerechtfertigt, die das Architektenteam um Taut in seine Planung einbezog. Leider aber verlieren Kiefern ihre Nadeln – und damit diese nicht auf den Balkonen landen, brachten nicht wenige Mieter Markisen an, ohne sich um den Gesamteindruck der Siedlung zu kümmern. Hier fanden die Deutsche Wohnen AG und die Denkmalbehörden eine einvernehmliche Lösung: Sie einigten sich auf einen einheitlichen Markisentyp, den die Mieter auf eigene Kosten anbringen dürfen.

Ein Vorteil für das Unternehmen

Trotz dieser gelegentlichen Auseinandersetzungen steht die Deutsche Wohnen AG aus voller Überzeugung zu ihren denkmalgeschützten Wohnsiedlungen. Von diesen hat sie eine ganze Menge in ihrem Portfolio: Von den sechs Berliner Siedlungen der Moderne, die seit 2008 zum UNESCO-Welterbe zählen, sind deren vier ganz oder teilweise in ihrem Besitz (Hufeisensiedlung Britz, Weiße Stadt, Wohnsiedlung Carl Legien, Ringsiedlung Siemensstadt). Durch die Übernahme der Baubecom im vergangenen Jahr ist die börsennotierte Gesellschaft zudem Eigentümerin der ebenfalls von Bruno Taut entworfenen Siedlung Craacu in Magdeburg geworden. „Wir haben besonders viele Taut-Siedlungen“, sagt Julian Pinnig von der Unternehmenskommunikation nicht ohne Stolz. „Die denkmalgeschützten Siedlungen sind ganz wichtig für die Identität unseres Unternehmens. Und sie sind bei den Mietern sehr gefragt.“ Derweil steht Architektin Eike Petersen auf dem Kiefernhof, einer großzügigen Grünfläche in der Straße Im Gestell. „Hier finden viele Feste statt“, berichtet sie. Ganz zufrieden mit der Gestaltung des Hofes ist sie aber nicht: Unter die Kiefern haben sich nämlich unerlaubterweise auch Tannen und Koniferen gemischt – und die haben im Kiefernhof nichts zu suchen. Denkmalschutz verpflichtet eben. ■



Ein Wohnhaus und eine Gewerbeeinheit in der Riemeisterstraße im Zustand vor der Sanierung. Die Gewerbeeinheit wird nach der Sanierung von einem Architekten genutzt – doch der Schriftzug „Friseurkunst“ bleibt erhalten

„Unsere Fantasie ist unbegrenzt.
Die Möglichkeiten,
sie in die Tat umzusetzen, auch.“

UNStudio Amsterdam und ASPLAN Kaiserslautern, Architekten



Die Antwort auf die Frage nach Individualität und Energieeffizienz: Schüco Systemlösungen bieten Freiheit und Sicherheit in der Planung und ermöglichen es Ihnen, den Ansprüchen von heute gerecht zu werden und Standards für morgen zu setzen. [schueco.de/antwort](https://www.schueco.de/antwort)

Fenster. Türen. Fassaden.

SCHÜCO



Quelle: Solarlux

Im Rahmen der Sanierung wurde die Fassade inklusive der Balkonbrüstungen gedämmt. Mit den Glas-Faltwänden als Balkonverglasungen entstand zusätzlicher Wohnraum

Steigerung der Wohnqualität

Balkon als Wohnraumerweiterung

Im Kölner Stadtteil Zollstock entstanden seit Beginn des 20. Jahrhunderts zahlreiche baugenossenschaftliche Mehrfamilienhaussiedlungen, die noch heute stark das Ortsbild prägen. Auf die gegenwärtige Wettbewerbssituation und die gestiegenen Ansprüche der Mieter musste seitens der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Vorgebirgspark eG“ reagiert werden.



Johanna Jörn
freie Journalistin
Berlin

Um 1980 wurde das achtgeschossige Mehrfamilienhaus mit 53 Wohneinheiten direkt am Vorgebirgspark errichtet. Das Doppelhaus in der

Schwalbacher Straße ist mit seiner Lochfassade aus Klinkern und eingeschnittenen, offenen Balkonen nach Süden ausgerichtet.

Bauzeittypische Wärmebrücken im Bereich der Deckenanschlüsse zu Balkonplatten sowie unzureichende Wärmedämmung im Fassadenbereich entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV). Das Architekturbüro Architektei mit Hauptsitz in Köln gab dem Mehrfamilienhaus durch eine ganz-

heitliche Sanierung der Gebäudehülle ein neues, freundliches Gesicht. Auf die Fassade wurde ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht und die Lochfenster-Elemente ausgetauscht. Zusätzlich wurden Balkonverglasungen in Form von Glas-Faltwänden mit einem hohen Wärmedämmwert eingesetzt. Der Wohnraum wurde dadurch um die Fläche des ehemaligen Balkons erweitert. Die Glas-Faltwände ermöglichen die flexible Nutzung des zusätzlich geschaffenen Wohnraumes

im komplett offenen und geschlossenen Zustand. Er kann ganzjährig und zu jeder Witterung genutzt werden, wodurch eine neue Qualität des Raumes geschaffen wurde.

Bestehende Wärmebrücken durch einbetonierte Betonplatten ohne thermische Trennung sind umgangen worden, indem die Brüstungen der Balkone gedämmt und die Loggien mit den isolierverglasten Faltwänden geschlossen wurden. Die thermische Fassadenebene ist so vorgezogen und die Bausubstanz durch die Einhausung geschützt. Kosten für herkömmliche Sanierungsmaßnahmen - das großflächige Dämmen innerhalb der Balkone, das aufwendige Erneuern von Abdichtungen der offen bewitterten Balkone und der Austausch der Verglasung inklusive Balkontür - wurden durch die Einhausung der Balkone eingespart.

Transparente Faltwandsysteme

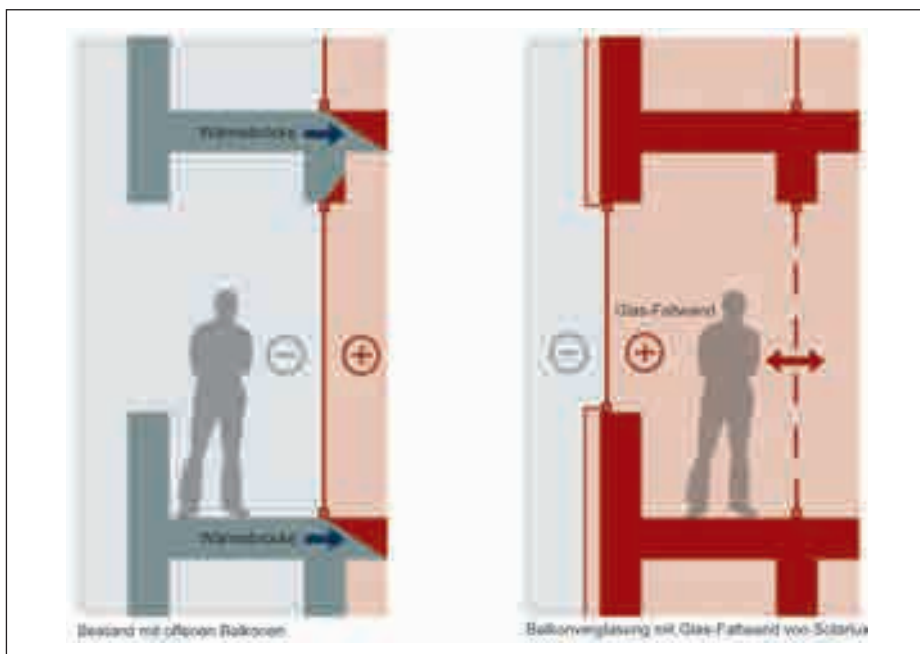
Die verwendete Glas-Faltwand ist ein Aluminiumprofilssystem mit Hohlkammerprofil und Schaumkern, welches mit 59 mm Bautiefe und 130 mm Flügelstoßbreite sehr schlanke Profilansichten gewährleistet. Es erzielt eine hohe Transparenz und einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenraum. Die Wärmedämmung des Systems trägt zu einem angenehmen Wohnkomfort bei. Die 45 insgesamt ca. 3,5 m breiten und vollständig auffaltbaren Glas-Faltwände wurden auf Wunsch der Architekten mit fünf Elementen und einem Drei-Scheiben-Wärmefunktions-Isolierglas mit einem Ug-Wert von 0,6 W/m²K ausgeführt.

Die oben angeordneten Laufwagen sind in Edelstahlschienen kugelgelagert und besitzen leise Laufflächen, die die Leichtigkeit während ihrer Bedienung dauerhaft sichern.

Ein hoher Grad an Luft-, Regen- und Winddichte wird durch das Abdichten mit EPDM-Dichtungen in zwei Ebenen und die umlaufenden Anschlagprofile an den Rahmen erreicht. Es werden keine Lauf- oder Führungsschienen sichtbar oder offen bewittert, denn alle Beschlagteile sind verdeckt liegend in den Profilen angeordnet. Die dauerhafte Wertbeständigkeit der Glas-Faltwand ist durch den Einsatz von hochwertigen Beschlagteilen gewährleistet. Durch die Verriegelung der Elemente untereinander wird ein hohes Maß an Einbruchschutz und Dichtigkeit erreicht.

Der Hersteller als Begleiter der auftraggebenden Genossenschaft

Kurz vor Fertigstellung wünschte sich die Wohnungsbaugenossenschaft einen zusätzlichen, optisch hochwertigen inneren Abschluss der Glas-Faltwand. Der Hersteller Solarlux reagierte mit dem Einbau einer innenseitigen Fensterbank (siehe das nachfolgende Interview auf S. 28).



Technische Skizze der Balkonsituation vor und nach der Sanierung

Um den geforderten Feuchtigkeitsgrad der Raumluft nach Energieeinsparverordnung einzuhalten, wurden im oberen Bereich wärmegeämmte Verbreiterungsprofile entwickelt, in die Dauerlüfter integriert wurden, um auch im geschlossenen Zustand der Verglasung eine Frischluftzufuhr zu ermöglichen. Der drohenden Problematik des gehemmten Feuchtigkeitsaustauschs durch den

Einsatz von Wärmedämmverbundsystemen im Fassadenbereich wird dadurch bauphysikalisch entgegengewirkt.

Bei diesem Mehrfamilienhaus galt es zudem, die erhöhten Lasten der fünfteiligen Glas-Faltwände mit Dreifachverglasung durch einen zusätzlichen Reinigungsbeschlag, der speziell für dieses Projekt entwickelt wurde, abzufangen. ■



In den Erdgeschosswohnungen wurden raumhohe Glas-Faltwände verbaut

Interview mit Thomas Meißner „Energetische Sanierung – die Chance zur technischen und ästhetischen Aufwertung“



Quelle: Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG

Thomas Meißner ist geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG. Die Genossenschaft besitzt derzeit 844 Wohnungen und hat 900 Mitglieder. In diesem Interview geht er auf die Sanierung mit Glas-Falträden ein (siehe S. 26).

Was hat Sie zu den Sanierungsmaßnahmen bewegt?

Ausschlaggebend für die Sanierung waren die für die 1980er Jahre typischen technischen Mängel an der Gebäudehülle. Das unzureichend gedämmte Flachdach übertrug Spannungen in die Außenwände, was immer wieder zu Rissbildungen führte. Thermografieaufnahmen des Gebäudes ergaben, dass die gesamte Gebäudehülle nicht den energetischen Anforderungen genügte. Die Wohnungen waren nur noch bis maximal 19° heizbar.



Vor der Sanierung: Das Mehrfamilienhaus in Köln Zollstock entsprach nicht den heutigen energetischen und ästhetischen Anforderungen

Warum haben Sie sich im Speziellen für eine Wohnraumerweiterung entschieden?

Die konventionelle Alternative zur Wohnraumerweiterung wäre das Dämmen umlaufend innerhalb der Balkone mit 20 cm Dämmstärke gewesen. Dies hätte die Fläche der Balkone sehr stark verkleinert. Durch die Lösung, dem Schließen der Balkone mit Glas-Falträden, haben wir vermietbare Fläche dazugewonnen.

Wie entstand die Idee, Glas-Falträden einzusetzen?

Auf Besuchen von Messen kamen erste Kontakte zu einem marktführenden Hersteller von Balkonverglasungen zustande. Weiterhin überzeugten Veröffentlichungen von Objekten, bei denen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen Balkonverglasungen eingesetzt wurden. Der Vorteil der Flexibilität von Glas-Falträden ermöglicht die Nutzung der Balkone im offenen oder im geschlossenen Zustand.

Wie hat sich die Sanierungsmaßnahme auf die Mieterzufriedenheit ausgewirkt?

Nun, nach Abschluss der Arbeiten, sind alle sehr zufrieden. Das Gebäude hat einen ganz anderen Charakter mit einer sehr positiven Ausstrahlung erhalten. Die energetische Aufwertung der Fassadenflächen ist für die Mieter deutlich spürbar. Höhere Raumlufttemperaturen sind nach der Sanierung umsetzbar bei gleichzeitiger Reduzierung der Energiekosten.

Wie finanzieren Sie eine solche Sanierungsmaßnahme?

Mit dem Einhalten der EnEV 2009 und der Umsetzung des KfW-Effizienzhauses 100 konnten KfW-Mittel beansprucht werden. Wir haben nur 25 % dieser Maßnahme als Modernisierungszuschlag gerechnet, der Rest wurde durch die Genossenschaft unter anderem mit einem Großteil der Instandhaltungsrücklagen finanziert.

Haben Sie Mietminderungsansprüche während der Bauzeit erhalten?

Die Mieter als Mitglieder unserer Wohnungsgenossenschaft wurden von Anfang an in den Sanierungsprozess mit eingebunden. Wir haben uns mit den Mietern im Vorfeld darauf geeinigt: Wenn unsere Wohnungsgenossenschaft in diesem hohen Maße die Sanierung bezuschusst, ist von Mietminderungsansprüchen abzusehen. Durch diese Regelung hatten beide Parteien, Mieter und Genossenschaft, ihre Vorteile.

Werden Sie weitere Ihrer Wohnungsbauten sanieren?

Diese Sanierungsmaßnahmen in der Schwalbacher Straße waren durch die hohe Anzahl der Wohnungen sehr umfangreich. Der neu gewonnene Wohnraum und die gestalterische Qualität haben die Attraktivität sehr stark erhöht. Eine Vermietungsquote von 100 % ist längerfristig garantiert. Wir sind aus dieser positiven Erfahrung heraus nun dabei, unsere Bestände in Zukunft entsprechend weiter zu sanieren.

Vielen Dank für das Interview.

Das Interview führte Johanna Jörn, Berlin.

Nicht verpassen:
Wodis Sigma Forum 2013
26.11. – 27.11.2013



Ein gutes Gefühl, wenn alles wie am Schnürchen läuft.

Willkommen bei Europas führendem Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft.

Auf unsere langjährige Branchenkenntnis und unser wegweisendes Angebotsportfolio können Sie sich voll und ganz verlassen. Gemeinsam mit Ihnen entwickeln wir zukunftssichere Lösungen, die zu Ihnen passen. Nähere Informationen erhalten Sie telefonisch (0800 0227366), unter www.aareon.com oder in einer unserer Niederlassungen.



Quelle: Architekt Fabrizio Rossi Prodi, Florenz / ROSSIPRODI ASSOCIATI SRL

Projektierte Holzbau-Wohnsiedlung mit vier neugeschossigen Türmen in Mailand, Computeranimation

Grenzenloses Europa

Mehrgeschossiges Holzgebäude „Via Cenni“ – ein Leuchtturmprojekt in Mailand

Der mehrgeschossige Holzbau erlebt derzeit einen regelrechten Boom. Nicht nur in Deutschland, der Schweiz und Österreich, sondern auch in Italien. Dort wird derzeit „Via Cenni“, das größte Wohnbauprojekt Europas, fertiggestellt. Es ist das erste Mal, dass in Italien in so großem Stil mit Holz gebaut wird.



Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg

Noch vor wenigen Jahren beschränkte sich der Holzbau meist auf Wohnbauten mit wenigen Geschossen. Inzwischen wird immer höher ge-

baut – vor allem in Städten. Das liegt nicht allein daran, dass Holz ein nachhaltiger Baustoff ist: In 1 m³ Holz ist immerhin 1 t CO₂ gespeichert. Der hohe Vorfertigungsgrad erlaubt auch eine kurze Bauzeit. Außerdem hat Holz ein gutes Dämmungsverhalten.

Als ein in seiner Dimension bislang einzigartiges Projekt in Europa gilt „Via Cenni“ in Mailand. Dort entstand in nur sechzehn Monaten eine Wohnsiedlung mit vier neugeschossigen Türmen. „Via Cen-

ni“ befindet sich im Westen Mailands – unweit des bekannten „Stadio San Siro“, der Heimstätte der beiden Mailänder Fußballclubs AC Mailand und Inter Mailand. Die rund 17.000 m² große Siedlung liegt an der Grenze zwischen Stadtzentrum und Peripherie und hat sehr unterschiedliche „Nachbarn“. Im Nordosten befindet sich das Depot des ATM, dem öffentlichen Nahverkehrsunternehmen Mailands, südwestlich eine Kaserne, nordwestlich ein alter Bauernhof und südöstlich eine Kleingar-

tensiedlung. Den Menschen, die dort leben und arbeiten, fehlen Möglichkeiten der Begegnung. Deshalb soll der große, rund 1.000 m² große Park rund um die Holztürme nicht nur den Bewohnern, sondern allen Mailändern offenstehen. So das Konzept des Architekten Fabrizio Rossi Prodi aus Florenz, der als Sieger aus dem internationalen Architekturwettbewerb hervorging.

Günstige Wohnungen

„Via Cenni“ umfasst 124 Wohnungen zwischen 50 und 100 m² Größe, Gemeinschaftsräume, Mietergärten und den Park. Die Erdgeschosse des Komplexes bieten Platz für Geschäfte und Gemeinschaftseinrichtungen. Die Miete der Wohnungen ist günstig: Sie liegt bei 7 €/m² ohne Nebenkosten. Ein Teil der Wohnungen kann später von den Mietern zu einem Vorzugspreis gekauft werden. Alle Wohnungen verfügen über Fußbodenheizungen und Lüftungsanlagen. Das Gebäude wurde mit der Energieeffizienzklasse A klassifiziert, das heißt, das Gebäude wird weniger als 30 kWh/m²/a verbrauchen. Im Juni 2012 wurde mit den Bauarbeiten begonnen; fertiggestellt wurde das Projekt im September dieses Jahres. Ab Oktober ziehen die ersten Bewohner ein.

Das Bauvorhaben wurde im Rahmen des regionalen Immobilienfonds „Fondo Federale di Lombardia“ realisiert – umgesetzt durch die „Polaris Investment Italia SGR SPA“. In diesem Private-Public-Partnership-Modell sind Banken, Unternehmen und die Region beteiligt. Auftrag des Fonds ist es, Wohnraum vor allem für wirtschaftlich benachteiligte Familien oder Einzelpersonen in der Lombardei zu schaffen. Das Projekt richtet sich in erster Linie an ein junges Publikum: große und kleine Familien, Singles, junge Paare und behinderte Menschen.

Tragwerk aus Brettsperrholz

„Via Cenni“ sieht neben den vier neugeschossigen Türmen auch vier zweigeschossige Bauten vor, die die Türme miteinander verbinden. Gebaut wird in Holz-Massivbauweise mit großflächigen Brettsperrholzelementen (BSP-Platten). Das Holz dafür kommt hauptsächlich aus Österreich, aus dem Sägewerk der finnisch-schwedischen Firma Stora Enso in Bad St. Leonhard im Kärntner Lavanttal. Verbaut wurden rund 6.100 m³ Brettsperrholz, die mit rund 140 Lkw-Ladungen aus Kärnten angeliefert wurden.

Beim Projekt an der „Via Cenni“ wurden keine Speziallösungen getestet, sondern alle derzeit verfügbaren Techniken optimal genutzt, erklärt Andrea Bernasconi, Professor für Holzbau an der Fachhochschule Yverdon in der Schweiz und Leiter des für die BSP-Bauweise verantwortlichen

Ingenieurbüros Borlini & Zanini. Das Tragwerk der Gebäude besteht aus BSP-Platten und wurde geschossweise erstellt. Vorgefertigte Wände und Decken bilden ein so genanntes Kastentragwerk. Es ist auf einem Untergeschoss aus Stahlbeton verankert. Innen ist die Holzkonstruktion mit Gipskartonplatten verkleidet. Auf die Gebäudehülle wurde eine Putzfassade aufgebracht.

Jeder der vier Türme ist 27 m hoch und misst 13,5 x 19 m im Grundriss. Äußerlich sind sich die Türme sehr ähnlich. Dennoch wurde jeder einzeln berechnet. Auf diese Weise soll die Regelmäßigkeit in der tragenden Struktur gewährleistet werden. Diese Regelmäßigkeit ist nicht nur beim Grundriss, sondern auch von Stockwerk zu Stockwerk strikt einzuhalten, so Bernasconi. Die Wandstärken variieren von Stockwerk zu Stockwerk, innerhalb eines Stockwerks sind sie jedoch identisch. Für die Wände im Erdgeschoss wurde 20 cm dickes Brettsperrholz verwendet. Nach oben hin abnehmend sind es im zweiten, dritten und vierten Stock nur noch 18 cm und im Dachgeschoss 12 cm dicke Elemente. Sämtliche Wandelemente bestehen aus 5-schichtigen BSP-Platten. Die Decken sind in jedem Stockwerk unterschiedlich angeordnet. Auf diese Weise sind die Lasten recht homogen auf die Wände verteilt. Die Decken weisen unterschiedliche Spannweiten auf. Für Spannweiten bis 5,8 m wurde 20 cm starkes Brettsperrholz eingesetzt, für solche bis 6,7 m 23 cm dicke Elemente.

Das Tragwerk muss sämtliche Anforderungen an erdbebensicheres Bauen erfüllen, denn Mailand gilt wie ganz Italien als Erdbebenzone. Für die Konstruktion war daher eine Sondergenehmigung der obersten Zentralbehörde für das Bauwesen in Rom erforderlich. Um die Sicherheit bei einem Erdbeben zu gewährleisten, entwickelten Bernasconi und sein Team eine neue Verbindungstechnik: kompakte T-Profile aus Stahl. Sie ersetzen die herkömmlichen einzeln gesetzten Winkelprofile.

Treppen und Liftschächte aus Holz

In der „Via Cenni“ sind auch die Treppenhäuser und Liftschächte aus Brettsperrholz, denn in Italien gibt es keine Sonderbestimmungen für den Brandschutz bei Holzbauten. Die vorgeschriebene Brandschutzklasse von 60 Minuten wurde durch die Doppelbeplankung mit Gipskartonplatten Widerstandsklasse RE60 erreicht. In Deutschland und Österreich, wo die Brandvorschriften strenger sind, werden Treppenhäuser und Liftschächte meist mit mineralischen Baustoffen ausgeführt. So bestehen Treppenraum und Aufzugsschacht im „Holz 8“, dem mit acht Geschossen höchsten Holzhaus Deutschlands in Bad Aibling aus Betonfertigteilen. Auch im derzeit höchsten Holzhaus Österreichs, einem siebengeschossigen Wohnbau



Quelle: Architekturbüro Rossi Prodi, Florenz; Foto: Riccardo Borch

Via Cenni ist derzeit der größte mehrgeschossige Wohnungsbau aus Holz in Europa, Bild der Bauphase

in der Wagramer Straße in Wien, wurden die Treppenhäuserkerne aus Stahlbeton gefertigt.

Hoch hinaus

Dass ausgerechnet in Italien ein so hohes Holzhaus gebaut worden ist, ist kein Zufall. In der Planungsphase war noch eine Sondergenehmigung der obersten Baubehörde Italiens erforderlich, da über vier Stockwerke hinaus gebaut wurde. Doch im Dezember 2011 wurden unter Präsident Mario Monti die Höhenbeschränkungen für Holzbauten aufgehoben. Italien ist nicht das einzige Land, in dem die Bauhöhe keiner Beschränkung unterliegt. Das Gleiche gilt auch für Großbritannien – egal mit welchem Material gebaut wird. Es ist daher nicht verwunderlich, dass der derzeit höchste Holzbau mit neun Stockwerken in London steht. Das 2009 gebaute Stadthaus Murray Grove ist 30 m hoch; seine acht Stockwerke aus Brettsperrholz sind auf einem Sockelgeschoss aus Stahlbeton verankert. Selbst die zentral gelegenen Treppenhäuser und Aufzugsschächte sind aus Holz. 2011 wurde mit dem Bridport House ein weiterer Achtgeschosser in der britischen Metropole fertiggestellt. Erstmals wurde hier auch das Erdgeschoss in Holz ausgeführt.

Bauen mit Holz ist nicht billig. Oft liegen die Baukosten über denen der herkömmlichen Bauweise. Bei der „Via Cenni“ konnte jedoch der vorgegebene Kostenrahmen eingehalten werden. Laut Architekturbüro Rossi Prodi wird die Siedlung rund 16 Mio. € oder 1.100 bis 1.200 €/m² kosten. Auch aus diesem Grund ist „Via Cenni“ zweifellos ein weiterer Höhepunkt in einer ganzen Reihe von mehrgeschossigen Holzwohnbauten in europäischen Metropolen. ■

Regenerative Energien Heizen mit Eis in Rostock



Im Nordwesten Rostocks entstehen 39 Wohnungen mit neuem Energiekonzept

In Rostock hat die kommunale WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft GmbH am Mitte September 2013 den ersten Spatenstich für 39 neue Mietwohnungen gesetzt. Das Besondere: Die Räume werden über Fußbodenheizungen erwärmt - mit dem Energieträger Eis. Die Physik macht's möglich: In einem 130 m² großen Tank gefriert Wasser durch Wärmeentzug zu Eis, dabei entsteht Wärme. Eine Wärmepumpe überträgt die Wärme auf das Wasser der Heizung im Gebäude. Das im Tank zu Eis gefrorene Wasser wird von Sonnenkollektoren auf dem Dach und der den Speicher umgebenden Erdwärme geschmolzen, dann beginnt der Kreislauf von neuem. Die Baukosten für die Anlage betragen rund 340.000 €. Eine Investition, die sich rechnet: Die Heizkosten für Mieter sinken mit dieser Technologie um rund 25 bis 30% jährlich. Ab Herbst 2014 werden die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit 52 bis 92 m² für unter 7 €/m² Kaltmiete vermietet. Die Wohnungen sind barrierefrei, verfügen über Balkone, Aufzüge, gut belichtete Küchen und Bäder sowie einen PKW-Stellplatz. Die WIRO investiert rund 1.800 €/m² in das Projekt.

Weitere Informationen:
www.wiro.de

Energetische Sanierung Abwasser heizt Wohnungen



Die Stadt Aachen, gewoge und STAWAG stellen das Programm vor

Aachens heiße Quellen werden künftig die Energiebilanz von rund 400 Wohnungen im Bereich Jülicher Straße und Joseph-von-Görres-Straße verbessern. Bei der energetischen Sanierung von Wohnungen der Stadt und der gewoge AG soll die Wärme eines großvolumigen Abwasserkanals zur Energiegewinnung genutzt werden. Abwässer haben dort eine Temperatur von rund 20° C statt der üblichen 12° C. Die hohe Temperatur stammt von Thermalabwässern sowie ansässigen Produktionsbetrieben und ist besonderes für die Arbeit von dezentralen Wärmepumpen geeignet. Der Wirkungsgrad beträgt eins zu fünf, d. h. mit 1 KW eingesetztem Strom wird eine Leistung von 5 KWh erreicht. Die umfassende Sanierung - zum Paket gehören neben der innovativen Wärmeversorgung neue Bäder und Fenster, Lüftungsanlagen und eine Fassadendämmung - wird mit Fördermitteln aus dem EU-Programm EU-Gugle („European cities serving as Green Urban Gate towards Leadership in sustainable Energy“) zur energetischen Gebäudesanierung gefördert; für Aachen belaufen sie sich in fünf Jahren auf 2,8 Mio. €.

Weitere Informationen:
www.gewoge-aachen.de

Fachforum zum Bauen in Hamburg Kostentreiber im Wohnungsbau



Michael Sachs, Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

„Wohnen in Hamburg wird immer teurer - eine Frage der Bauweise“? Auf dem Fachforum Bauen in der Altonaer Hanse Villa diskutierten 60 Gäste aus Politik, Wirtschaft und der Baubranche über die Kostentreiber im Wohnungsbau. Sie waren einer Einladung der Baustoff-Händler Krüger & Scharnberg und Hagebau Handelsgesellschaft gefolgt. „Beliebt sind zentrumsnahe Viertel und dort treibt der Bedarf die Kosten in die Höhe“, sagte Michael Sachs, Staatsrat

der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Krüger & Scharnberg-Geschäftsführer Felix Wendland brachte einen anderen Aspekt ins Gespräch: „Ich sehe ein großes Problem in der mangelhaften Vernetzung all derer, die am Bau beteiligt sind. Würden sie ein besseres Baustellenmanagement betreiben, könnte man durchaus die Kosten senken.“ Baustoffe seien ein weiterer wichtiger Aspekt. In Zukunft würden Immobilienbesitzer und Häuslebauer viel Geld für energetische Maßnahmen zahlen müssen, sagte Wendland. Ebenso würden Brandschutz- und Denkmalschutzbestimmungen das Wohnen teurer machen. Christoph Dorn, Mitglied der Geschäftsführung der Knauf Gips KG, wies darauf hin, dass die Anforderungen an Wohnraum in Zukunft immer differenzierter werden: Man benötige leichte und flexible Bauweisen, um unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Das sei z. B. möglich, wenn lebenslaufbegleitend bzw. altersgerecht gebaut werde.

Weitere Informationen:
Fachforum-Bauen@fischerappelt.de

Hamburger Energie- und Umwelttagung Energiewende gestalten

Bei der 5. Hamburger Energie- und Umwelttagung, veranstaltet von Sager & Deus Energie- und Umwelttechnik und B.A.U.M. Consult AG, am 22. Oktober 2013 stand die Energiewende im Mittelstand im Fokus. Es ging vor allem um die dezentrale regenerative Energieversorgung in Hamburg, wobei insbesondere praxisorientierte und niedriginvestive Maßnahmen Interesse bei den über 200 Gästen und Ausstellern aus der mittelständischen Immobilien- und Energiewirtschaft fanden. Prof. Hans Joachim Schellnhuber, Direktor des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung, verdeutlichte die Herausforderungen bei den internationalen Klimaschutzbemühungen.



Weitere Informationen:
www.sager-deus.de und www.baumgroup.de

Terminverschiebung Zukunft Lebensräume

Die Messe Frankfurt gab bekannt, die neue interdisziplinäre Kongressmesse Zukunft Lebensräume vom 29. + 30. Oktober 2013 auf den **2. + 3. April 2014** zu verschieben. Der Grund liegt in den zahlreichen Veranstaltungen im Oktober sowie neuen Kooperationsmöglichkeiten mit wichtigen Verbänden. Durch die terminliche Verschiebung entsteht auch eine Synergie zu Ausstellern und Besuchern der dann parallel stattfindenden Light+Building.



Weitere Informationen:
www.zukunft-lebensraeume.messefrankfurt.com

IBB STARTET ENERGIEBERATUNG

Zuschüsse bis 2.000 €

Die Investitionsbank des Landes Berlin (IBB) hat in Kooperation mit der Berliner Energieagentur die Energieberatung ENEO gestartet. Damit wird die Erstellung von Gutachten zur energetischen Gebäudemodernisierung mit bis zu 2.000 € unterstützt. Dadurch lassen sich in der Regel ca. 50% der Kosten finanzieren. Den vollen Zuschuss erhält der Kunde allerdings nur, wenn er mindestens eine der empfohlenen Modernisierungsmaßnahmen auch umsetzt, sonst muss er sich mit der Hälfte begnügen. Für schnell Entschlossene bietet die ENEO in einer bis zum **31. Dezember 2013** befristeten Sonderaktion eine Zuschusserhöhung von 50% für Gebäude bis 30 Wohneinheiten an. Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. begrüßt das Vorhaben. Die BBU-Mitgliedsunternehmen hätten in ihrem Berliner Bestand, ca. 700.000 Wohnungen, im Vergleich zum Basisjahr des Kyoto-Klimaschutzprotokolls 1991, die CO₂-Emissionen um mehr als 40% reduziert.



Weitere Informationen:
www.eneo-berlin.de



Bei unseren Funk-Rauchwarnmeldern muss zur Inspektion niemand mehr in die Wohnung.

Funktions- und Umfeldkontrollen übernehmen unsere Funk-Rauchwarnmelder automatisch. Alle relevanten Daten werden per Funk übertragen – den Aufwand für Vor-Ort-Termine können Sie somit abhaken. Setzen Sie mit Techem auf eine sichere und effiziente Lösung, basierend auf technisch hochwertigen Geräten. Hier erfahren Sie mehr:



Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 4 · Dezember 2013

Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben
„Betriebskosten aktuell“ unter
www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell
abrufbar.

Arbeitskreis „Geislinger Konvention“ Kostentreiber Grundsteuer und Verkehrssicherungsvorschriften



Die Vertreter des Arbeitskreises trafen sich im November beim VNW in Hamburg

Am 4. November 2013 tagte der Arbeitskreis „Geislinger Konvention“ unter Leitung seines Vorsitzenden Prof. Dr. Hansjörg Bach in Hamburg, um unter anderem die Berichte der drei Betriebskostenbenchmarking-Plattformen (DomData, TREUREAL, WohnCom) zu erörtern und Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Geislinger Konvention zu diskutieren. Mittlerweile betreuen die Plattformen Wohnungsunternehmen mit rund 4 Mio. Wohnungen beim Betriebskostenbenchmarking auf Basis der Geislinger Konvention. Rund 10% nutzen das von den Plattformen vergebene Siegel, mit dem bestätigt wird, dass die Betriebskosten nach den Grundsätzen der Geislinger Konvention erfasst, verbucht und abgerechnet werden. Weiter verfolgt wird der Arbeitskreis die Integration einer Preisdatenbank und die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsaspekten in die Geislinger Konvention. Mit großer Sorge betrachtet der Arbeitskreis den durch kommunale Haushaltszwänge aber auch durch Wertfortschreibungen nach umfassenden Modernisierungen bedingten Anstieg der Grundsteuerbelastung. Auch die immer höheren energetischen Anforderungen und Verkehrssicherungsvorschriften werden vom Arbeitskreis als Wohnkosten-Treiber kritisiert. Prof. Dr. Hansjörg Bach: „Es zeigt sich, dass gerade in diesem Bereich nach wie vor ein Riesen-Potenzial für die Professionalität unserer Branche liegt!“

Weitere Informationen:
www.geislinger-konvention.de

Finanznot der Kommunen als Wohnkostentreiber Welle von Grundsteuererhöhungen droht

Im vergangenen Jahr hatte fast jede zweite deutsche Kommune ein Haushaltsdefizit, für 2013 rechnen sogar 59% mit höheren Ausgaben als Einnahmen. Der Schuldenberg der deutschen Kommunen lag 2012 bei 135 Mrd. €, jede zweite Kommune erwartet einen weiteren Anstieg ihrer Schulden. Vor diesem Hintergrund erklären drei Viertel der Kommunen, in 2013/2014 Steuern und Gebühren erhöhen zu wollen. Das sind Ergebnisse einer Studie der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft Ernst & Young, die auf einer Umfrage unter 300 deutschen Kommunen und einer Analyse der Verschuldungssituation von Kommunen mit mindestens 20.000 Einwohnern beruht. Angesichts ihrer düsteren finanziellen Perspektiven verstärken viele Kommunen ihre Sparanstrengungen und drehen weiter im großen Stil an der Gebührenschaube: Nachdem bereits im vergangenen Jahr 22% der Kommunen ihren Grundsteuerhebesatz erhöht hatten, wollen hiervon in diesem oder im kommenden Jahr 28% der Städte und Gemeinden Gebrauch machen. Steuer- und Gebührenerhöhungen der Kommunen werden demnach auch in Zukunft die Wohnkosten für Eigentümer und Mietern nach oben treiben.

Geprüfter Betriebskostenmanager nach Geislinger Konvention Zweiter Lehrgang startet

Lange Zeit führten Betriebskostenabrechner ein Schattendasein im Wohnungsunternehmen. Das hat sich in den letzten Jahren grundsätzlich geändert.

Das Betriebskostenmanagement steht heute im Mittelpunkt der Bemühungen um Effizienz für Ökologie und Ökonomie für Mieter und Vermieter und damit auch für den Unter-

nehmenserfolg. Wer die Entwicklung der Betriebskosten steuern will, kommt am Prinzip des Betriebskostenbenchmarking nicht vorbei. Mit der „Geislinger Konvention“ können kostenintensive Schwachstellen in den Betriebskosten erkannt und Einsparpotenziale aufgedeckt werden. Dazu braucht es Betriebskosten-Manager, die mit diesem Steuerungsinstrumentarium umgehen können. Die BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. Berlin und die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen haben deshalb einen entsprechenden Lehrgang „Geprüfter Betriebskostenmanager nach Geislinger Konvention (HfWU/BBA)“ entwickelt, in dem ausgewiesene Experten und Akademiker mit umfangreichen Praxis- und Lehrerfahrungen ihr Wissen in Präsenzunterricht und Fernlehre vermitteln. Nach dem erfolgreichen Abschluss des ersten Lehrgangs in diesem Jahr startet der zweite Lehrgang am **21. Februar 2014** sowohl in Berlin als auch in Nürtingen. Dazu Ingo Kühl, GSW Berlin, erfolgreicher Teilnehmer des ersten Lehrgangs: „In diesem Lehrgang wurde die komplexe Materie sehr praxisnah vermittelt. In kurzer Zeit habe ich mir so eine sehr gute fachliche Basis für das Reporting, Benchmarking und die Optimierung von Betriebskosten in meiner Tätigkeit als Betriebskostenmanager aneignen können.“



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

9% Heizkostenanstieg in 2012 Auch für 2013 keine Entspannung

Die Heizkosten sind im vergangenen Jahr um durchschnittlich 9% gestiegen. Das ergibt eine Analyse von co2online auf Basis von knapp 100.000 zentral beheizten Wohngebäuden aus dem ganzen Bundesgebiet.

Am Beispiel einer durchschnittlichen 70-m²-Wohnung in einem 500 bis 1.000 m² großen Gebäude werden die Mehrbelastungen eines Haushalts gegenüber 2011 deutlich: Für Heizöl fielen Jahreskosten von 990 € an (+ 11,2% gegenüber 2011), 770 € mussten für Erdgas ausgegeben werden (+ 7,7%) und 860 € für Fernwärme (+ 9,6%).

Da die Temperaturen im ersten Quartal 2013 noch einmal um 12% niedriger waren als im vergleichbaren Vorjahresquartal prognostiziert co2online für 2013 keine Entspannung bei den Heizkosten (www.co2online.de).



Entwicklung der Heizkosten in Deutschland

Kein Datenschutz für Verbrauchsdaten anderer Mieter Vermieter muss Einsichtnahme gewähren

Oftmals sind Vermieter verunsichert, wenn Mieter zur Überprüfung ihrer Betriebskostenabrechnung Einsichtnahme in Verträge mit Dritten verlangen. Insbesondere bei den Heizkostenabrechnungen der Mitmieter stellen viele Vermieter sich die Frage, ob der Einsichtnahme in diese Unterlagen nicht Datenschutzaspekte entgegenstehen.

Klar ist, dass der Mieter Betriebskosten-Nachforderungen zurückhalten darf, solange der Vermieter ihm nicht die Überprüfung der Abrechnung ermöglicht. Dazu zählen z. B. auch Verträge des Vermieters mit Dritten, soweit deren Heranziehung zur sachge-rechten Überprüfung der Betriebskostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB erforderlich ist. Das hat der BGH zuletzt mit Beschluss vom 22. November 2011 - VIII ZR 38/11 - entschieden. Dabei ging es um die Einsichtnahme in einen Wärmelieferungsvertrag.

Datenschutzrechtlich relevante Daten ggf. abdecken

Für das Landgericht Berlin ist mit diesem BGH-Beschluss auch die Einsicht in die Verbrauchswerte der anderen Mieter gedeckt. Es hat deshalb geurteilt, dass ein Vermieter eine Einsichtnahme in Unterlagen, aus denen sich der Einzelverbrauch der übrigen Mieter ergibt, auch nicht aus datenschutzrechtlichen Gründen verwehren darf (LG Berlin, Urteil vom 12. Juli 2013 - 65 S 141/12). Dem Vermieter empfahl das Gericht, datenschutzrechtlich relevante Daten für die Einsichtnahme gegebenenfalls abzudecken oder unkenntlich zu machen.

PETER KAY - AUFGESPIESST

„Energiewende braucht neue Kursbestimmung“



Die im Energiekonzept der Bundesregierung bei Wohngebäuden vorgesehene Senkung des Primärenergieverbrauchs bis 2050 um 80% wird nach einer Studie des Fraunhofer Instituts für Bautechnik Investitionskosten in einer Größenordnung von rund 2,1 Bio. € nach sich ziehen.

Und: Ende 2012 konnten 465.000 Menschen in Deutschland nicht von ihrer Altersrente leben - Tendenz steigend.

Was beide Aussagen miteinander zu tun haben?

Das Fraunhofer Institut beziffert die mit den energetischen Sanierungsmaßnahmen einhergehende Verteuerung des Wohnens in Mehrfamilienhäusern je Wohnung mit 100 bis 140 € monatlich und stellt - wenig überraschend - fest, dass davon einkommensschwache Haushalte überproportional stark belastet werden. Wobei wir wieder bei den armen

Alten aber auch bei den ganz normalen Durchschnittsrentnern wären. Für sie wird die Frage der Bezahlbarkeit des Wohnens zur Existenzfrage: „Von der Altersarmut zur Energiearmut!“ Die neue Bundesregierung sollte deshalb bei der Energiewende die „Reset-Taste“ drücken, den Kurs neu bestimmen und das Thema Klimaschutz und Bezahlbarkeit neu justieren. In diesem Zusammenhang gehören auch die völlig aus dem Ruder gelaufene EEG-Umlage und die Frage, ob der Staat über die volle Mehrwertsteuer hierauf kräftig mitkassieren muss, auf den Prüfstand. Wir können und wollen sektoral unseren Beitrag zur Energiewende durch Investitionen in Energieeffizienz, erneuerbare Energien und neue Technologien leisten. Das aber muss wirtschaftlich und technisch sinnvoll unter Berücksichtigung sozialer Aspekte sowie der jeweiligen wohnungsmarktspezifischen Gegebenheiten erfolgen. Dazu bedarf es keiner pauschalen Vorgaben durch die Politik, sondern Rahmen- und Förderbedingungen, die der Vielfalt und den unterschiedlichen Bedingungen vor Ort Raum lassen. Überzogene und falsche Vorgaben dürfen jedenfalls nicht dazu führen, dass immer weniger Haushalte sich eine angemessene Wohnung leisten können.

Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 4 · Dezember 2013

Smart Metering Flächendeckender Einbau nicht zu empfehlen



Quelle: E.ON Hanse

Eine im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi) von Ernst & Young erstellte Studie kommt zu dem Ergebnis, dass der flächendeckende Einbau von intelligenten Stromzählern für Deutschland nicht zu empfehlen ist. Grundsätzlich sollen 80 % aller Haushalte in der Europäischen Union (EU) bis zum Jahr 2022 mit intelligenten Strom-Messsystemen ausgestattet werden. Alternativ dazu können die Mitgliedsstaaten auf Basis durchgeführter Kosten-Nutzen-Analysen eigene Strategien

entwickeln. Diese Kosten-Nutzen-Analyse liegt nunmehr vor. Sie zeigt unter anderem auf, dass insbesondere bei Letztverbrauchern mit geringem Jahresverbrauch die Kosten für ein intelligentes Messsystem deutlich die durchschnittlich zu erzielenden jährlichen Energieeinsparmöglichkeiten übersteigen. Ein verpflichtender Einbau wäre somit unverhältnismäßig und wirtschaftlich unzumutbar.

Die Gutachter unterstreichen auch die besondere Bedeutung von Datenschutz und Datensicherheit bei diesem Thema. Die intelligenten Messsysteme zeigen nicht nur an, wie viel Strom verbraucht wird, sondern geben Auskunft über die Nutzungszeit und ermöglichen eine Kommunikation von Energieverbräuchen, die mithilfe eines Schutzprofils geschützt werden soll. Damit sollen sie die Voraussetzung für einen effizienteren Energieeinsatz schaffen und der Herstellung von Verbrauchstransparenz dienen.

Laut BMWi zeigen die Ergebnisse der Studie, dass der Ausbau intelligenter Messsysteme und Zähler gezielt und Energiewende-konform ausgestaltet werden muss. Die Bezahlbarkeit von Energie für den Verbraucher sei dabei oberste Leitlinie. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sieht sich in seiner kritischen Haltung gegenüber einem verpflichtenden Einbau von Smart Metern bestätigt. Er kritisiert darüber hinaus, dass in der Ernst & Young-Studie wichtige wohnungswirtschaftliche Aspekte, die für Smart Metering sprechen könnten, nicht betrachtet wurden. So könnten sich durch die Einführung von intelligenten Messsystemen für die Wohnungswirtschaft auch Chancen ergeben, andere Verbräuche wie Wärme und Wasser zu messen oder andere Dienstleistungen über dieses Messsystem abzuwickeln. Hieraus könnten sich andere Wirtschaftlichkeitsszenarien ergeben.



Die Studie ist abrufbar unter www.bmwi.de/DE/Presse/Pressemitteilungen,did=586954.html

Projekt „Bewusst heizen, Kosten sparen“ Mit Energiedatenmanagement Nutzerverhalten steuern

Die Wohnungswirtschaft hat stets darauf hingewiesen, wie wichtig das Nutzerverhalten für den Erfolg energetischer Ertüchtigungsmaßnahmen an ihren Gebäuden ist. Die Erfahrung zeigt, dass neben der energetischen Sanierung und dem Einsatz innovativer Techniken das Nutzerverhalten ausschlaggebend für die erzielbare Energieeinsparung ist. Durch geändertes bzw. bewussteres Nutzerverhalten lassen sich ohne Einschränkung des Nutzungskomforts bis zu 15% des Energieverbrauchs einsparen. Allein die regelmäßigen Informationen zum richtigen Heizen und Lüften reichen offenkundig nicht aus, dieses Einsparpotenzial bei den Mietern zu heben. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) hat deshalb ein Modellvorhaben „Bewusst heizen, Kosten sparen“ gestartet, mit dem durch Einsatz eines Energiedatenmanagement-Systems das Nutzerverhalten optimiert werden soll. Projektpartner sind die ista Deutschland GmbH und drei Wohnungsunternehmen mit 60 Gebäuden in Berlin, Essen und München. Bei rund 200 Haushalten in diesen Gebäuden wird in den kommenden drei Heizperioden 2014 bis 2016 der individuelle Wärme- und Warmwasserverbrauch über Funkzähler erfasst und digital an die Rechner von ista übermittelt. Die teilnehmenden Mieter erhalten über ein Webportal Zugang zu ihren Verbrauchsdaten und können auf ihrem PC, Tablet oder Smartphone ihre Verbrauchsdaten jederzeit einsehen. Die Daten werden klimabereinigt dargestellt und monatlich aktualisiert. Neben der Angabe der verbrauchten Kilowattstunden werden den Mietern auch Prognosen über ihre Kosten auf dem Webportal ausgewiesen. Dahinter steht die Idee, dass das Mieterverhalten grundlegend nur geändert werden kann, wenn sie wissen, wann sie wie viel Energie zu welchen Kosten verbrauchen. Ista beziffert die Kosten der Dienstleistung „Energiedatenmanagement“ mit rund 15 € pro Wohnung und Jahr. Als Kosten der Verbrauchsanalyse gemäß § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung sind diese umlegbar. Tritt der erhoffte Effekt ein, werden die verhaltensbedingten Einsparungen der Mieter deutlich höher sein als die Kosten für die neue Dienstleistung.



Quelle: ista

Verbrauchsdaten direkt vom Tablet



Quelle: Vattenfall

Strom ist Preistreiber Nummer 1 Weitere Belastungen durch EEG-Umlage

Strom ist bei den Betriebskosten der Preistreiber Nummer 1. Das belegt unter anderem auch die Preisdatenbank 2013 des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Zwischen 2011 und 2013 sind die Stromkosten in Berlin und Brandenburg um rund 20% gestiegen, allein in 2013 lag der Anstieg bei 13 bzw. 14%. Die Steigerungen bei den anderen Betriebskostenpositionen waren dagegen vergleichsweise moderat.

Ähnlich ist die Entwicklung im übrigen Bundesgebiet. Besorgniserregend dabei ist, dass ein Durchschnitts-Mieterhaushalt mit einem Jahresverbrauch von 2.500 Kilowattstunden zwischenzeitlich mehr für seinen

Strom als für Heizung und Warmwasser zahlen muss. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht in Sicht. Die jüngst verkündete Erhöhung der EEG-Umlage von 5,27 auf 6,24 Cent je Kilowattstunde ab 2014 wird diesen Durchschnittshaushalt um weitere rund 29 € im Jahr zusätzlich belasten. „Gegen diese Strompreisentwicklung kann auch die weitere Modernisierung von Wohnungen nichts ausrichten“, so Maren Kern, Vorstand des BBU. Nach Schätzungen beschert der Anstieg der EEG-Umlage dem Staat wegen der höheren Mehrwertsteuer Zusatzeinnahmen von ca. 250 Mio. €. Auch vor diesem Hintergrund fordert der BBU für die Energiekosten von Privathaushalten eine Ermäßigung des Mehrwertsteuersatzes auf 7%.

DER PRAXIS-TIPP

§ 35a EStG: Abwasserdichtheitsprüfung begünstigt – Finanzgericht Köln hat entschieden

In seinem Anwendungsschreiben vom 15. Februar 2010 (BStBl 2010 I Seite 140) hat das Bundesfinanzministerium (BMF) unter anderem ausgeführt, dass Aufwendungen für Überprüfungsarbeiten gleich welcher Art (Mess- und Überprüfungsarbeiten, technische Prüfdienste, Gutachtertätigkeiten) nicht zu den nach § 35a Abs. 3 EStG begünstigten Handwerkerleistungen zählen. Mit Hinweis hierauf hat das BMF in einem Schreiben vom 14. November 2012 die Kosten der Legionellenprüfung gemäß Trinkwasserverordnung als nicht nach § 35a Abs. 3 EStG begünstigte Kosten bezeichnet. Einschränkend verwies es dabei auf die verbindliche Entscheidung des zuständigen Finanzamts. Da die Frage der Anerkennung von Überprüfungskosten als begünstigte Kosten durchaus umstritten ist, macht diese Einschränkung des BMF Sinn. So hat z. B. das Finanzgericht Köln am 18. Oktober 2012 entschieden, dass die Kosten für die Prüfung der Abwasseranlage mit einer Rohrleitungskamera (Abwasserdichtheitsprüfung) gemäß § 35a Abs. 3 EStG zu den

begünstigten Aufwendungen zählen (Az.: 14 K 215/12 und VI R 1/13). Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, die Frage ob begünstigte Leistungen vorliegen, nicht vorschnell negativ zu beantworten.

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

Passivhaus der neuen Generation

300 Euro Energiekosten pro Jahr

Das Nullemissionshaus Boyenstraße, ein siebengeschossiges Wohnhaus in Berlin-Mitte, ist CO₂-neutral und war mit Gesamtbaukosten von 2.487 €/m² erstaunlich günstig in der Erstellung. Doch auch die laufenden Kosten sind recht überschaubar – ein Modell für den gemeinnützigen Wohnungsbau?



Frank Peter Jäger
Archikontext
Berlin

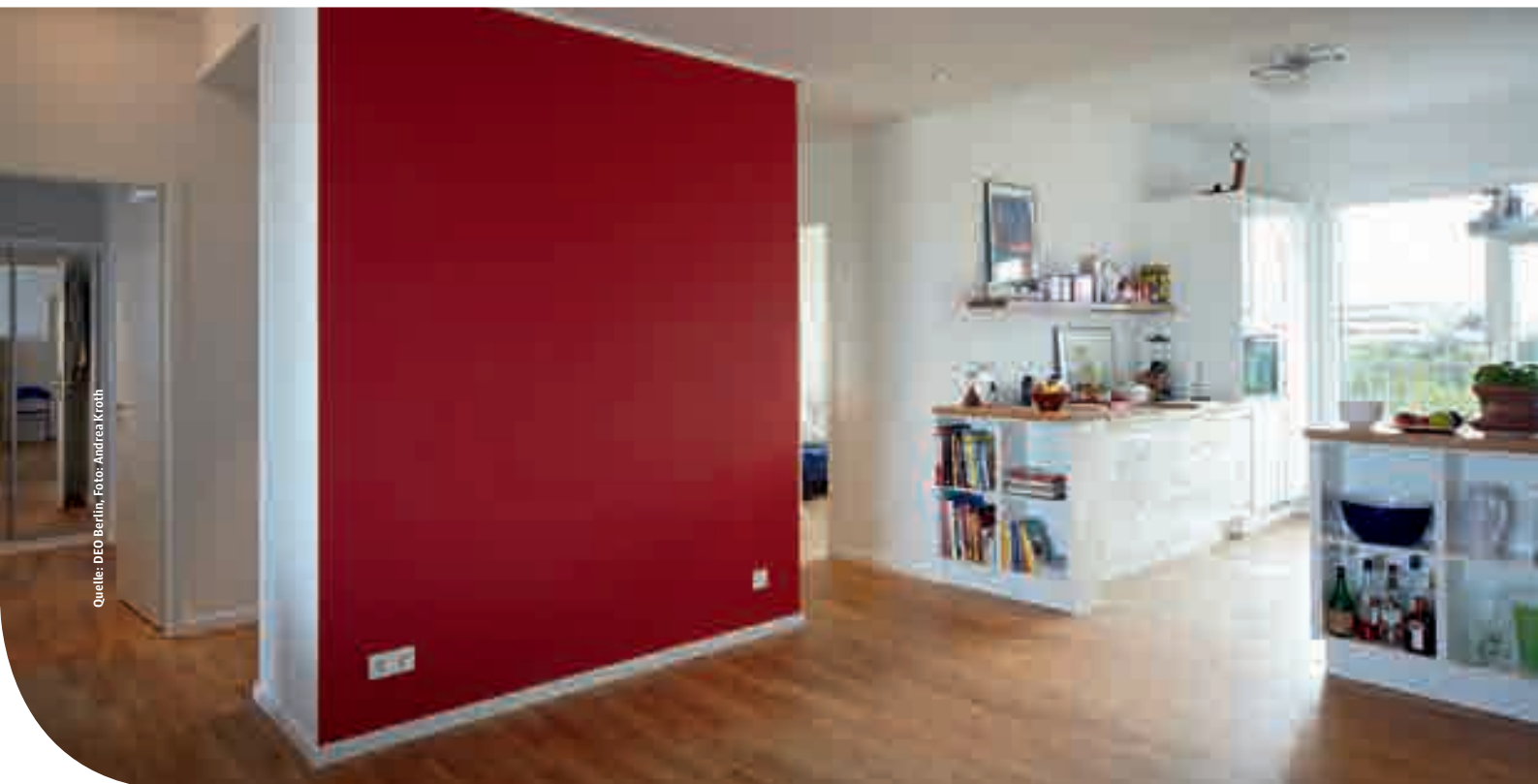
Passivhäuser sind energetisch hocheffizient, jedoch in den Beständen von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bisher noch die große Ausnahme. Vielfach besteht gegenüber Passivhäusern, die anstelle einer Heizung mit einer komplexen Lüftungsanlage klimatisiert werden, noch immer eine gewisse Skepsis. Warum eigentlich? Bisher ließen die gegenüber einem konventionellen Bau etwas höheren Investitionskosten diesen

Typus wenig massentauglich erscheinen. Doch das in Berlin-Mitte fertig gestellte „Nullemissionshaus Boyenstraße“ liegt mit seinem Gesamtkosten je Quadratmeter an der Untergrenze der aktuellen Neubaupreise in der Hauptstadt (siehe Projektdaten).

Kontrollierter Luftaustausch

Das Grundprinzip des Passivhauses ist einfach: Sein Herzstück ist eine Lüftungsanlage mit Wärmetauscher: Der auf diese Weise kontrollierte Luftaustausch führt dazu, dass die vorhandene Wärme und die Wärmeeinträge der Nutzer optimal genutzt werden, eine optimal gedämmte Gebäudehülle mit leistungsfähigen Isolierfenstern minimiert die Transmissionswärmeverluste.

Dieses Passivhausprinzip haben die Architekten Deimel Oelschläger für ihr jüngst fertig gestelltes Baugruppenprojekt in der Boyenstraße 34 weiter optimiert: Laut Berechnung der Architekten ist das Gebäude als eines der ersten Mehrfamilienwohnhäuser im Betrieb klimaneutral und erzeugt im Jahresmittel kein CO₂, emittiert also keine schädlichen Treibhausgase. Erreicht wird dies zum einen durch ein wärmegeführtes Blockheizkraftwerk (BHKW), dessen Strom im Haus verbraucht wird. Überschüssiger Strom wird ins Netz eingespeist. Zum anderen verfügt das Haus über eine Photovoltaikanlage. Ergebnis ist, dass das Haus in der Gesamtbilanz genauso viel Energie erzeugt, wie es selber verbraucht. In dieser energetischen Bilanz wird auch der private Haushaltsstrom berücksichtigt.



Quelle: DEO Berlin, Foto: Andrea Kroth

Wohnen in großen, offenen und modernen Räumen – und zwar energetisch hocheffizient. Das Nullemissionshaus einer Baugruppe in der Berliner Boysenstraße ist nicht nur – was die Kosten für Heizung und Warmwasser betrifft – sehr sparsam, sondern erzeugt auch kein CO₂.

In kombinierter Stahlbeton-Holz-Bauweise entstand ein siebengeschossiges Gebäude mit 21 Wohnungen zwischen 60 und 140 m² Größe im Auftrag von ebenso vielen privaten Bauherren.

Konstruktion und Dämmung als Einheit

Bei der vorgehängten, hinterlüfteten Fassade bilden Konstruktion und Dämmung an Vorder- und Rückseite des Gebäudes eine Einheit. Die Fassadenmodule in Holzrahmenbauweise, aus denen die Fassade zusammengesetzt wird, verfügen über Hohlräume, in die nach der Montage eine Zellulosedämmung eingeblasen wird. Die Profile der in ihrer Wärmedurchlässigkeit minimierten, dreifach wärmeschutzverglasten Fenster fallen zwar etwas klobiger aus als konventionelle Rahmen, dafür sind die Profile vollständig thermisch getrennt und verfügen über einen beachtlichen U-Wert von im Mittel 0,8 W/m²K.

Dass energetisch optimiertes Bauen heute kostengünstig sein kann, hat zum einen mit der Entwicklung der Baustoffe und Bauteile zu tun. So weisen die Fenster verglichen mit dem Vorgängerprojekt in der Schönholzer Straße deutlich verbesserte Dämmwerte auf und waren dennoch günstiger. Zum anderen sind dergestalt niedrige Kosten nur durch Einzelvergabe und Vermeidung von Schnittstellen zu erzielen. So können der direkte Einfluss auf das Baugeschehen und die Baukosten und die entsprechende Qualität bei der Umsetzung gewahrt bleiben.



Quelle: DFO Berlin, Foto: Sven Pletschmann

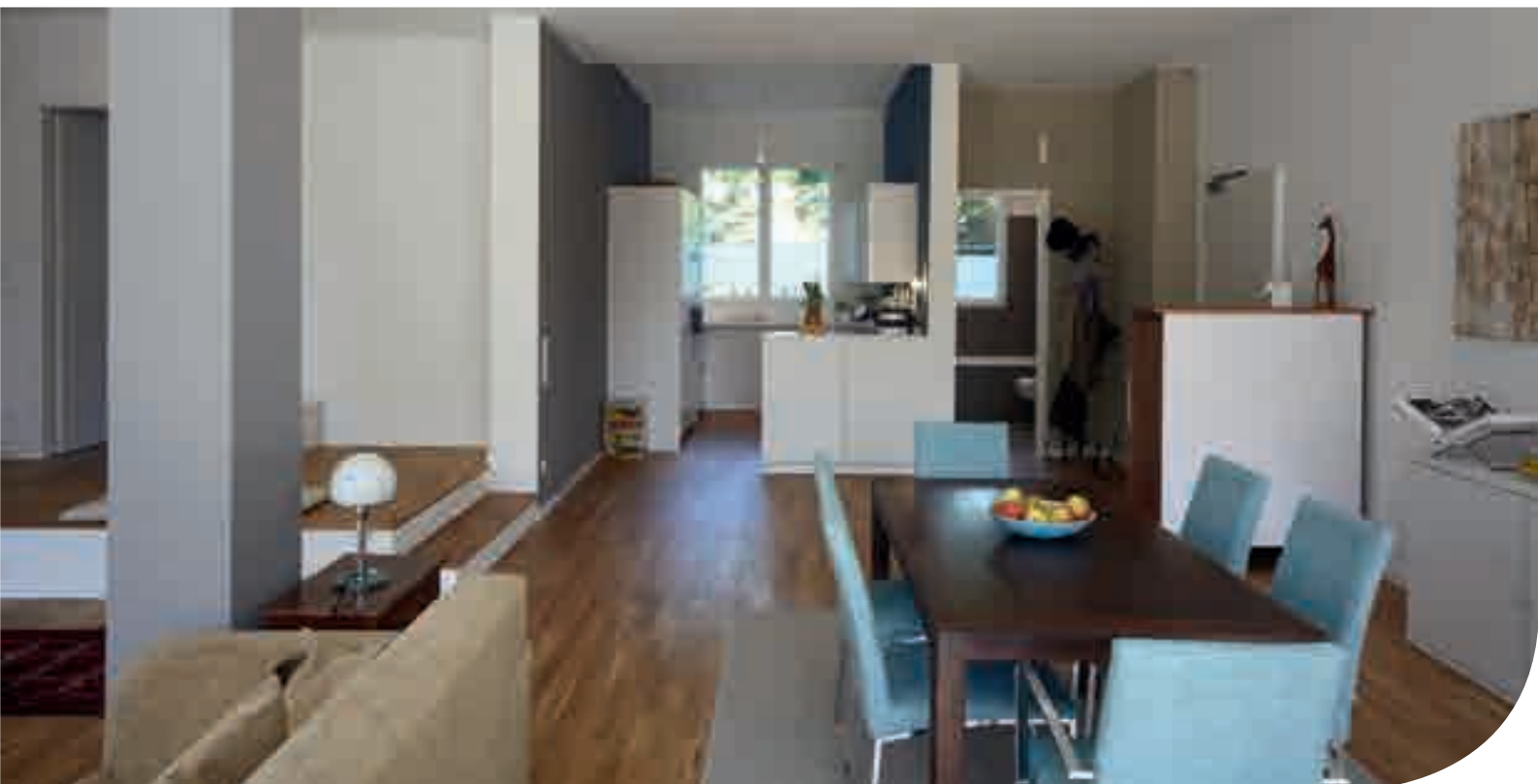
Die Gartenseite des Gebäudes ist geprägt durch hölzerne Faltläden, die ein variantenreiches Bild ergeben

Die Straßenseite variiert das Motiv des Erkers. Innerhalb der mit sandfarbenen Faserzementplatten verkleideten Straßenseite treten Kuben unterschiedlich weit aus der Fassadenebene hervor – und widerlegen damit die Vorstellung, Passivhäuser schränken wegen ihrer perfektionierten Dämmung die architektonischen Gestaltungsspielräume ein. An den Balkonen der Gartenseite tragen geschosshohe hölzerne Faltläden mit ihrem Wechsel geschlossener und geöffneter Segmente zur Belebung der Fassade bei.

Die Bewohner profitieren neben den günstigen Baukosten von dauerhaft niedrigen Energiekosten: Die Kosten für Warmwasser und Heizung einer 100-m²-Wohnung liegen laut Prognose der Architekten bei rund 300 € jährlich.

Lüftungszentrale mit Wärmetauscher

Technisches Kernstück des Gebäudes ist die Klimazentrale: Folgt man Architekt Christoph Deimel in den Keller des Hauses, steht man vor einer leise summenden, etwa 3 m breiten und 1,5 m ho-



hen Anlage, von der breite stählerne Luftkanäle in die oberen Etagen führen. Hier, in der Lüftungszentrale mit dem Wärmetauscher, wird die Luft- und Wärmezirkulation des gesamten Gebäudes gesteuert. Da es sich um eine sogenannte semi-zentrale Anlage handelt, können die gewünschte Wohnraumtemperatur und der Luftwechsel (Menge des Luftaustausches) für jede Wohnung individuell gewählt werden. Die Anlage besteht aus zwei Komponenten: Die Lüftungszentrale im Keller des Gebäudes, wo im Wärmetauscher Kalt- und Warmluftströme nur von dünnen Aluminiumlamellen getrennt aneinander vorbei fließen. Durch ein Erdregister, d. h. einen unterirdischen Luftkanal, wird die aus dem Garten angesaugte Luft vortemperiert bzw. im Sommer vorgekühlt. Denn durch einen eingebauten „Bypass“ kann die Lüftungsanlage im Sommer auch zur Kühlung genutzt werden.

Die zweite Komponente sind die Nachheizregister, die die nötige Restwärme erzeugen. Sie befinden sich in den Wohnungen und können individuell von den Bewohnern geregelt werden. Im Vergleich zu einer dezentralen Anlage (jede Wohnung erhält ein eigenes Lüftungsgerät) verringern sich die Wartungskosten bei dieser semizentralen Lösung deutlich. Der Wirkungsgrad der Wärmrückgewinnung ist mit rund 85 % um gut 10 % geringer als bei einer dezentralen Anlage. Jedoch sind die Lösung des Erdregisters und die Kühlung



Mit sandfarbenen Faserzementplatten verkleidete Fassade, unterschiedlich weit hervortretende Erker beleben die Straßenseite

durch den Bypass nur in einer zentralen Anlage realisierbar. Mit Ausnahme der Bäder kann in den Wohnungen auf Heizkörper und Fußbodenheizung verzichtet werden.

Zur Wärmeerzeugung verfügt das Gebäude über ein BHKW mit Kraftwärmekopplung, ausgelegt

für die Abdeckung von Spitzenlasten. Auf dem Dach trägt eine Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung bei. Die überschüssige Energie kann ins öffentliche Netz eingespeist werden und führt in der Gesamtbilanzierung des Gebäudes zum Null-emissionsstandard.

Was nach einer teuren Hightech-Ausstattung klingt, war für die Bauherren durchaus erschwinglich: Inklusive Grundstückskauf liegen die Herstellungskosten pro m² Wohnfläche bei rund 2.487 €, die reinen Baukosten sogar nur bei 1.775 €. Ein Kostenaufwand, der nicht über normal gedämmte Neubauten hinausgeht - jedoch ermöglichte es die hohe Energieeffizienz den Bauherren, für das Projekt die Effizienzhaus-40-Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu erhalten. Den Zeitraum für die Reinvestition der Anlagekosten geben die Architekten mit rund zehn Jahren an.

Umfassende Emissionsbilanzierung

Der errechnete Primärenergiebedarf des Gebäudes wird mit rund 16 kWh/m²/a um 60% unterhalb der Vorgabewerte der geltenden EnEV 2009 liegen. Zum Vergleich: Ein schlecht isolierter Berliner Altbau verbraucht pro Jahr bis zu 300 kWh/m²/a. „Hinsichtlich der Emissionsbilanzierung sind wir noch einen Schritt weiter als andere gegangen“, sagt Christoph Deimel. „Wir berechnen nicht nur den Anlagestrom, also die Kosten für den eigentlichen Gebäudebetrieb, sondern auch den Stromverbrauch aller Haushalte - das ist nicht vorgeschrieben und bei anderen bekannten Plus- oder Nullenergiehäusern nicht Bestandteil der Berechnung.“ Selbst nach Berücksichtigung des Haushaltsstroms ergibt sich rein rechnerisch für das Gebäude unter dem Strich ein kleines positives Energiesaldo. Das Konzept wurde kürzlich mit dem Preis „KlimaschutzPartner des Jahres“ ausgezeichnet: „Das zeigt, dass die neuen Technologien tatsächlich enormes Potenzial beinhalten, das wir auch künftig weiter ausschöpfen möchten.“

Wesentliches Projektziel war es, energetische wie soziale Nachhaltigkeit praktisch umzusetzen - die Baugruppe versteht sich nicht als bloße Zweckgemeinschaft, vielmehr ermöglichen der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, die Dachterrasse mit Panoramablick über Berlin-Mitte und der Garten ein anregendes nachbarschaftliches Miteinander. Die Familienwohnungen können geteilt werden und lassen sich damit an die je nach Lebensphase veränderten Bedürfnisse ihrer Bewohner anpassen.

Ausblick

Energiepolitisch können einzelne Stadthäuser in Passivhaus-Bauweise nur ein Tropfen auf den

heißen Stein sein, meint Architekt Christoph Deimel. Geringer verdichtete Lagen am Rande der Kernstädte böten dagegen großzügigere und günstigere Bauplätze und zugleich mehr Platz zur Anbringung von Solarpaneelen. „Will man in größeren Dimensionen Energie einsparen, bieten Stadtrandlagen deutlich größere Potenziale“, so Deimel.

Deshalb plant er derzeit im südlichen Berliner Stadtteil Adlershof, nahe dem dortigen Technologie-Campus, mit zwei weiteren Büros eine ganze Plus-Energie-Siedlung - 100 Eigentumswohnungen für Baugruppen. „Langfristiges Ziel muss es sein, dass Neubauten aktiv Energie erzeugen, und zwar mehr, als sie verbrauchen“, sagt Christoph Deimel. Nach derzeitigem Stand allerdings lässt sich dies bei der Umsetzung von Bauvorhaben in großer Zahl allerdings noch nicht gesetzlich verankern: Grund ist die Abhängigkeit von der Nutzung erneuerbarer Energien. Die nötigen Mehraufwendungen für die Entwicklung hin zu Gebäuden, die aktiv Energie erzeugen, werden maßgeblich von der Möglichkeit bestimmt, die selbsterzeugte Energie zu nutzen. Je nach Projekt gilt es deshalb, die unterschiedlichen Faktoren individuell gegeneinander abzuwägen. Der künftige Plusenergiestandard wird eine positive Bilanz sowohl bei der Primärenergie als auch bei der Endenergie anstreben - bezogen auf alle anfallenden Energiemengen. ■

PROJEKTDATEN

Projekt: Passivhaus Boyenstraße 34, Berlin-Mitte

Architekten: Deimel Oelschläger Architekten Partnerschaft

Bauherr: Baugruppe LUU GbR Boyenstraße, Berlin

Herstellungskosten/m²: 2.487 €

Reine Baukosten/m² (300er/400er-Kosten): 1.775 €

Herstellungskosten: 5,93 Mio. €

Projektkosten (inkl. Grunderwerbsteuern, Notarkosten, Makler, Sonderausstattungen): 6,3 Mio. €

Bruttogeschossfläche: 3.040 m²

Wohnfläche: 2.384 m²

Primärenergiebedarf: 16 kWh/m²/a

U-Wert Umfassungswände: 0,245 KW/m²K

Reinvestition der Anlagekosten: ca. 10 Jahre



Weitere Informationen:
www.deo-berlin.de und
www.boyenstrasse.de



Quelle: Glen Dimplex Deutschland GmbH, Kulmbach

Bei der Vollsaniierung in der Hemer Siemensstraße wurden Fassade, Fenster, Dach, Balkone erneuert

Sanierung von Heiz- und Lüftungstechnik

Mehrfamilienhaus mit Komplettlösung für Beheizung, Lüftung und Warmwasserbereitung

Neben hohem Wohnkomfort achten zukünftige Mieter bei der Wohnungssuche auch auf die anfallenden Heizkosten und bevorzugen Angebote mit moderner Heiz- und Lüftungstechnik. So auch im sauerländischen Hemer, hier wurde 2011 ein Mehrfamilienhaus der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Hemer eG umfangreich saniert.



Heinz-Peter Niklaus
Glen Dimplex Deutschland GmbH
Kulmbach

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Hemer eG (GeWoGe) sanierte in einem ersten Bauabschnitt das Wohngebäude in der Hemerner Siemensstraße mit insgesamt rund 616 m²

Wohnfläche. „Das 1952 erbaute Haus entsprach nicht mehr dem Standard. Halb leergezogen bot es uns keinen Vermietungsspielraum“, so Peter Meyer, Vorstandssprecher der GeWoGe. „Deshalb erfolgte 2011 die Vollsaniierung mit Entkernung und Neuaufbau der Treppenhäuser.“ In diesem Zuge wurde auch die Heiz- und Lüftungstechnik komplett erneuert. Die alten Durchlauferhitzer und die Gas-Brennwerttechnik wurden gegen eine moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Fußbodenheizung und neun dezentrale Lüftungs-

wärmepumpen für die individuelle Warmwasserbereitung und die kontrollierte Wohnraumlüftung ausgetauscht. Und die Investition in die Systemlösung von Dimplex hat sich gelohnt. „Die zwischen 50 und 100 m² großen Wohnungen sind seit dem ersten ‚Spatenstich‘ des Projektes wieder vollvermietet. Zudem fühlen sich die Mieter, auch durch das gute Raumklima, sehr wohl in ihrem neuen Heim“, freut sich Peter Meyer. Durch die steigenden Anforderungen an die Luftdichtheit und den Wärmeschutz der Gebäude- ▶



Auf der Rückseite entstanden zwei neue Treppen- und Aufzugstürme, um die bis zu 100 m² großen Wohnungen auch altersgerecht erschließen zu können. Dazwischen aufgestellt die Luft/Wasser-Wärmepumpe, die die Fußbodenheizung in den Wohnungen mit Heizungswasser speist

hülle spielt insbesondere im mehrgeschossigen Wohnungsbau das Raumklima eine tragende Rolle. Neue Wärmedämmverbundsysteme, luftdichte Fenster und gedämmte Dächer sorgen für eine erhöhte Luftfeuchtigkeit in den Räumen – eine unzureichende Be- und Entlüftung begünstigt dann die Schimmelbildung. Denn meist sind Mieter bestrebt, Heizkosten niedrig zu halten bzw. es kommt durch mangelnde Information, Nichtanwesenheit oder Zugluftempfindlichkeit zu unzureichender Lüftung. Die kontrollierte

Wohnraumlüftung bietet hier eine Vielzahl interessanter Lösungen zum Lüften, Heizen und Warmwasserbereiten.

Geringer Installationsaufwand durch kompakte Bauweise

So auch beim Sanierungsprojekt in Hemer, wo in jeder Wohnung ein Lüftungsgerät installiert wurde. Dieses ist mit einer kleinen Warmwasser-Wärmepumpe ausgestattet und übernimmt somit nicht nur die Wohnraumlüftung, sondern

erzeugt aus der gewonnenen Abwärme auch das Warmwasser. Die Vorteile der kompakten Warmwasser-Lüftungsanlage: Es mussten keine neuen Warmwasserleitungen kreuz und quer durch das gesamte Gebäude gelegt werden, sondern Aufbereitung und Entnahme befinden sich jeweils innerhalb einer Wohnung. Wodurch zudem Stillstands- und Zirkulationsverluste stark reduziert werden. Die „kurzen Wege“ erübrigten auch die Installation von Zirkulationsleitungen, wie sie zur Sicherstellung der Hygiene in großen Trinkwarmwasseranlagen in Mehrfamilienhäusern notwendig sind.

Innovative und hygienische Warmwasserbereitung

Weiterer Pluspunkt für den Mieter und Wohnungsbetreiber: Die Warmwassertemperatur in dem 200 l fassenden Speicher kann individuell geregelt werden. Auch 60°C und damit die thermische Desinfektion sind problemlos möglich. „Nach der Feinjustierung durch den Fachmann laufen die Anlagen in unserem Objekt ohne Probleme und auch die Mieter sind äußerst zufrieden“, bestätigt Vermieter Peter Meyer. Für das steckerfertige Warmwasser-Lüftungsgerät, mit den kompakten Abmessungen von 60 cm Durchmesser und einer Höhe von 1,70 m, wurde der vorhandene Abstellraum in den Wohnungen halbiert und so fast unmerklich für die Bewohner auf knapp einem Quadratmeter genügend Aufstellfläche geschaffen. Ein zusätzlicher Stromanschluss war nicht notwendig. Einfach ist auch die Abrechnung von Energie- und Warmwasserverbrauch – diese werden über den Haushaltsstromzähler und über den Kaltwasserzähler pro Wohnung individuell abgerechnet.

FUNKTIONSSCHEMA LÜFTUNGS-WÄRMEPUMPE MIT WARMWASSERBEREITUNG



70% der Wärmeenergie stammen aus der Umwelt

Das Luftkanalsystem wurde in der Dämmschicht unter dem neuen Estrich installiert. Insgesamt waren für die Einrichtung der Lüftungstechnik pro Wohnung zwei Monteure knapp zwei Werktagen im Einsatz. In Wohneinheiten bis 110 m² saugt das Lüftungsgerät aus den Räumen mit starker Belastung, wie Küche und Bad, verbrauchte Raumluft ab. Die dreistufig regelbaren Ventilatoren erzeugen einen Volumenstrom von 60, 100 oder 140 m³/h. Dieser Luftstrom wird durch den Wärmetauscher der Wärmepumpe geleitet. Bis zu 70% der benötigten Energie

zur Warmwasserbereitung können so kostenlos allein aus der Abluft generiert werden und die gespeicherten 200 l Wasser auf Temperaturen zwischen 23°C und 60°C erwärmen. Die abgekühlte Abluft wird als Fortluft über die Außenwand durch ein Lüftungsgitter oder mittels einer Dachhaube über das Dach abgeführt. Gleichzeitig strömt dezentral über einstellbare, mit Filtern versehene Außenwand-Zuluftdüsen Frischluft in die Wohn- und Schlafräume nach. Dabei arbeiten die Zuluftseinheiten so fein, dass keine Zuglufterscheinungen auftreten und ein angenehmes Raumklima entsteht.

Geheizt wird kostengünstig und effizient mit Luft

Das gehobene Niveau der Sanierung spiegelt sich auch in der zentralen Heizungsanlage wider, hier verteilt die moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe das Heizwasser über die Fußbodenheizung in den Wohnungen. Durch das bereits dezentral in den Wohnungen bereitgestellte Warmwasser kann die Heizungs-Wärmepumpe mit einer niedrigen Vorlauftemperatur von nur 35°C betrieben



In jeder Wohnung stellt eine Lüftungs-Wärmepumpe die kontrollierte Wohnraumlüftung sicher und erzeugt gleichzeitig aus der warmen Abluft aus den Räumen das Warmwasser

werden und ist damit verhältnismäßig klein dimensioniert. Durch die niedrigen Vorlauftemperaturen erreicht die Wärmepumpe sehr gute Jahresarbeitszahlen und verursacht dadurch nur sehr niedrige Betriebskosten. Die ca. 1,75 m breite und 2 m hohe Wärmepumpe wurde auf dem rückwertigen Teil des Grundstücks zwischen den neuen Aufzugs- und Treppentürmen aufgestellt und ist zwischen minus 25 und plus 35°C Außentemperatur betriebsbereit. Anders als z. B. Sole/Wasser-Wärmepumpen benötigen außen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen kaum Stellfläche im Gebäude und verursachen nur geringe Kosten für die Erschließung der Wärmequelle, da keine Kosten für Genehmigungen und Bohrunternehmen anfallen.

Die zur Wärmepumpenanlage gehörende Technik wurde im Hausanschlussraum untergebracht. Dazu gehören ein Pufferspeicher, ein Verteiler und ein wandmontierter Wärmepumpenmanager. Letzterer ist für die intelligente Regelung der Heizungs-Wärmepumpe zuständig und kann per Smartphone oder PC mit Internetanbindung gesteuert werden. ■

Optimal für die Wohnungswirtschaft!

Endlich ein Wärmehzähler für alles
– MULTICAL® 302



Das große Anwendungsspektrum und seine Montagemöglichkeiten machen MULTICAL® 302 einzigartig in der Haustechnik.

- Präzise Energiemessung für eine faire Heizkostenabrechnung
- Kombiniertes Wärmemengenzähler und Kältezähler
- Selbstablesung per Funk
- Kompakt: nur 59 mm Einbauradius
- 6 oder 12 Jahre Batterie
- Ein rundum-sorglos Wärmehzähler
- Historische Werte abrufbar


Kamstrup

Mehr Informationen auf www.haustechnik.kamstrup.de

Kamstrup A/S · Werderstraße 23-25 · D-68165 Mannheim · Tel: (+49) 621 321 689 60 · info@kamstrup.de · www.kamstrup.de

Dialogische Produktentwicklung

Mix aus Wärmerückgewinnung und Lüftung

Oft genug stehen die Mieter einer Modernisierungsmaßnahme skeptisch gegenüber, da sie die dann notwendigen Mieterhöhungen fürchten. Bei der Wohnungsgenossenschaft im Kreis Südsauerland Olpe eG (WG Olpe) lagen die Dinge anders: Auf ausdrücklichen Wunsch der Bewohner setzte die Genossenschaft ein wegweisendes Projekt um, bei dem Solar, Wärmerückgewinnung und Lüftung ineinandergreifen.



Andreas Winkler
freier Autor
Bochum

Folker Naumann, Vorstand der WG Olpe, ist kein überzeugter Verfechter der aktuellen Dämmvorschriften und hält damit auch nicht hinter dem Berg: „Was sich der Gesetzgeber da ausgedacht hat, ist nicht realitätsgerecht. Dass man mit Anlagenoptimierung und weiteren Maßnahmen viel mehr aus einem Gebäude herausholen kann als durch das stumpfe Vorschreiben von Dämmwerten, ist den meisten Praktikern doch längst bekannt. Deswegen haben wir uns für einen Maßnahmenmix entschieden, um das Objekt zukunftsgerichtet zu modernisieren.“

Bewohnerwunsch energetische Sanierung

Bei dem genannten Objekt handelte es sich um ein Doppelhaus mit zwei mal sechs Wohneinheiten, welches die Wohnungsgenossenschaft in den 1960er Jahren erbaut hatte. Die Bewohner des

Gebäudes waren selbst aktiv geworden und hatten Naumann gegenüber den Wunsch nach energetischer Modernisierung geäußert. Im Dialog mit ihnen wurde eine transparente Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Folker Naumann erklärt: „Mit einer Mieterhöhung waren alle einverstanden, aber natürlich musste sie innerhalb eines gewissen Rahmens bleiben. Wir haben uns schließlich für Maßnahmen entschieden, die eine Erhöhung von 4,20 € auf 5,60 € rechtfertigen.“

Die Synergie, die man in Olpe mit verschiedenen ineinandergreifenden Maßnahmen erreicht hat, ist beachtlich: Kellerdecke, Dach und Sockel wurden neu gedämmt. Im Keller fand ein Blockheizkraftwerk Platz, das Wärme im Bereich von 5 kW bereitstellt und darüber hinaus 1 kW an elektrischer Energie erzeugt. Mit dieser Elektrizität wiederum werden Lüftungsanlagen betrieben, die als Schlüsselement der Modernisierungsmaßnahme fungieren und erwärmte Frischluft in alle Wohnungen bringen. Die Investitionssumme für die gesamte Maßnahme beläuft sich auf 750.000 €.

Am Ende des Jahres 2011 war die Modernisierung abgeschlossen. Zum Winter 2012/13 liegt Folker Naumann nun eine ausführliche Auswertung der

Nebenkosten vor: Die durchschnittlichen Heizkosten liegen nun bei 222 € im Jahr. Vorher beliefen sie sich auf rund 900 € sowie 80 € jährlich für die Wartung der Gasetagenheizung.

Modifikation auf Wunsch der Genossenschaft

Möglich werden die massiven Einsparungen unter anderem, weil die Wohnungsgenossenschaft auf eine zentrale Steuerung der verwendeten Lüftungsanlagen von Vallox setzt: Auf ihren Betrieb können die Mieter keinen Einfluss nehmen. Folker Naumann steht zu der Entscheidung, weil er insbesondere im Mieterverhalten eines der größten Hemmnisse für mehr Energieeffizienz von Wohngebäuden sieht. „Die verwendeten Anlagen sind hochwertig und spielen im Effizienzkonzept des Gebäudes eine tragende Rolle. Würde man aber die Steuerung den Mietern überlassen, dann hätten wir mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit wieder massive Kostenschwankungen von Wohnung zu Wohnung. Erst durch die Steuerung über unsere Leittechnik werden die berechneten Einspareffekte auch tatsächlich verwirklicht.“ ■



Modern, freundlich und hell, so zeigen sich die Gebäude in der Ewiger Straße 3-4 im sauerländischen Attendorf nach der energetischen Sanierung

Quelle: WG Olpe



Quelle: WG Olpe

Interview mit Folker Naumann „Wer in diese Diskussion einsteigt, kann nur gewinnen“

Folker Naumann, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft im Kreis Südsauerland Olpe eG, hatte klare Vorstellungen von der Technik, die er im Bestand einsetzen wollte. Allein das Problem: Die Geräte, so wie er sie benötigte, existierten noch gar nicht. Naumann führte in Finnland persönlich Gespräche mit der Firma Vallox, erläuterte seinen Bedarf - und erhielt schließlich das, was er brauchte.

Sie verwenden nun Lüftungsanlagen, die es so vorher noch gar nicht gab. Wie kam es dazu?

Für unser Modernisierungsvorhaben waren Lüftungsanlagen der finnischen Firma Vallox gut geeignet. Es gab jedoch zwei Probleme: Erstens stammt das Mehrfamilienhaus, das wir modernisieren wollten, aus den 1960er Jahren. Die Deckenhöhe beläuft sich auf weniger als 2,50 m und die Geräte waren rund 32 cm hoch. Die Lüftungen hätten bis zur Oberkante der Türrahmen vorgeragt. Zweites Hindernis: Die Geräte verfügen ab Werk über keine Schnittstelle, mit der wir sie an unsere Leittechnik hätten anschließen können. Genau dies war uns jedoch sehr wichtig, weil wir die Steuerung der Lüftungsanlagen nicht allein den Mietern überlassen wollten. Die meisten Kollegen aus anderen Unternehmen haben wohl ähnliche Erfahrungen gemacht wie ich: selbst die beste Technik für mehr kann Energieeffizienz

durch das Mieterverhalten unterlaufen werden. Deshalb wollten wir zwingend die zentrale Steuerung über unser eigenes Leitsystem abwickeln.

Sie stiegen in den Dialog mit dem Hersteller ein.

Ich wollte nicht, dass wir der Diskussion ausweichen und uns für die zweit- oder drittbeste Lösung entscheiden. Wenn das jeder tut, kommen wir im Dialog mit den Technikanbietern niemals weiter.

Wie kam Ihre Reise nach Finnland zustande?

Wir haben ein vertrauensvolles Verhältnis zur Firma Heinemann, die in Deutschland die Vallox-Geräte vertreibt. Ich habe die Problematik geschildert und bin dort auf offene Ohren gestoßen. Unser Feedback war sehr erwünscht und wurde dankbar aufgenommen. Auf einer finnischen Baumesse konnte ich die Verantwortlichen treffen und wir führten ein sehr angenehmes und konstruktives Gespräch.

Vallox brachte die Geräte auf eine Höhe von 22 cm und baute auch die benötigte Schnittstelle ein.

Empfehlen Sie einen solchen Dialog mit den Technikanbietern auch Ihren Kollegen?

Jeder muss entscheiden, wie viel Zeit oder Aufwand er investieren möchte. Auch die wohnungswirtschaftlichen Verbände wirken ja als Sprachrohr der Branche. Es muss also nicht jeder als Einzelkämpfer auftreten. Aber ich glaube insgesamt schon, dass beide Seiten davon profitieren, wenn wir unsere besonderen Bedarfe besser erklären. Das Resultat können Produkte sein, die besser auf unsere Bedürfnisse zugeschnitten sind. Wer in diese Diskussion einsteigt, kann nur gewinnen.

Vielen Dank für dieses Gespräch.

Die Fragen stellte Andreas Winkler.

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER

Aareal
AAccount®
Kautionen

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 Bank

Barrierearmer Neubau

Aufzüge erleichtern Vermarktung

Beim Bau und Verkauf von neuen Eigentumswohnungen setzt das Berliner Wohnungsunternehmen Degewo auf die Vorteile von Aufzügen. Die Anlagen ermöglichen ein generationenübergreifendes Wohnen - und beugen somit auch langfristig Leerständen vor.



Jan Steeger
Schindler Deutschland
Berlin

Berlin ist nicht nur ein internationaler Kultur-Hotspot, sondern gleichzeitig die neue Wunschheimat vieler Menschen. Das zeigt sich auch auf dem Wohnungsmarkt: Bezahlbarer Lebensraum wird knapp, Miet- und Kaufpreise entsprechen längst nicht mehr dem „Arm-aber-sexy“-Image. Das Berliner Wohnungsunternehmen Degewo investiert in Neubauprojekte, mit denen bestehende Viertel in der Hauptstadt zukunftsfähig weiterentwickelt werden. „Wir arbeiten an einer gezielten Quartiersentwicklung. Dabei ist wirtschaftliches Handeln mit einem sozialen Augenmaß für uns Programm“, erklärt Lutz Ackermann,

Degewo-Pressesprecher. Der Investor legt den Schwerpunkt auf bezahlbare Preise und eine barrierearme Ausführung mit Aufzügen in jedem Gebäude. Die Anlagen stellen neben einem gehobenen Wohnkomfort auch die langfristige Vermarktung sicher.

Günstig wohnen zwischen City und Erholungsgebiet

Bis 2020 wird die Degewo insgesamt 3.500 neue Wohnungen in der Hauptstadt errichten. Bereits im Dezember 2012 wurde ein erstes Objekt in der Bruno-Wille-Straße im Stadtteil Friedrichshagen fertiggestellt. Nach der 14-monatigen Bauphase entstanden auf einem ehemaligen Garagenhof 15 familienfreundliche Eigentumswohnungen mit Flächen zwischen 109 und 154 m². Bei Quadratmeterpreisen um 2.400 € handelt es sich für Berliner Verhältnisse um ein erschwingliches Angebot - besonders in Anbetracht der vorteilhaften

Lage zwischen gut sanierten Altbauten in einem grünen Umfeld. Zudem profitieren die Bewohner von einem hohen Freizeit- und Erholungswert, der einerseits durch die Anbindung zur Stadt und andererseits durch das nahegelegene Erholungsgebiet Müggelsee gewährleistet wird.

Das fünfgeschossige Mehrfamilienhaus von Rühnick Architekten gliedert sich in drei Baukörper, die von zwei Treppenhäusern getrennt werden. Durch ein geschicktes Farbkonzept und eine moderne, klare Architektur mit Flachdächern, Staffelgeschossen, aufgelockerten Fassaden und großzügigen Balkonen passt sich der Neubau dem umliegenden Altbaubestand an. Um energetisch hochwertigen Standards zu entsprechen, verfügt das Gebäude zudem über einen baulichen Wärmeschutz und ein hauseigenes Blockheizkraftwerk. Auch in puncto barrierearmes Wohnen hegte das Berliner Wohnungsunternehmen hohe Ansprüche: „Bei der Planung haben wir dem demografischen



Einen wesentlichen Beitrag zu einem barrierearmen Umfeld leisten großzügig dimensionierte Aufzugsanlagen



Fotos: Stefan Meyer, Berlin

Modern, klar und behutsam in den Bestand eingepasst zeigen sich die Mehrfamilienhäuser in der Bruno-Wille-Straße in Berlin-Friedrichshagen

Wandel eine große Beachtung geschenkt. Die Wohnungen müssen in ihrer technischen Beschaffenheit und Grundrissen auf die Bedürfnisse aller Menschen ausgerichtet sein. Nur so ist generationenübergreifendes Wohnen möglich“, sagt Ackermann. Doch nicht nur ältere Bewohner sollen von den modernen Baumaßnahmen profitieren: „Ein barrierearmes Umfeld bedeutet in erster Linie Wohnkomfort. Nicht nur im Alter, sondern auch im Alltag mit Kinderwagen oder Einkaufstasche.“

Zwei Aufzüge erschließen 15 Wohnungen

So verfügen die Wohnungen unter anderem über bodengleiche Duschen oder schwellenlose Zugänge. Mit den Aufzügen gelangen die Bewohner wahlweise vom Eingang oder aus der Tiefgarage direkt in ihre Etage. Die 15 Wohnungen wurden mit jeweils einer Anlage in den beiden Treppenhäusern erschlossen. Nach einer öffentlichen Ausschreibung entschied sich die Degewo für das Modell Schindler 3300. „Die Kombination aus Wirtschaftlichkeit, geringem Raumverlust und hoher Laufruhe hat uns letztendlich überzeugt.“ sagt Ackermann.

Die Aufzüge sind auf 15 Personen beziehungsweise 1.125 kg Traglast ausgelegt. Sie nutzen den vorhandenen Raum aus, da auf einen Ma-

schinenraum verzichtet wird. Stattdessen ist der Antrieb aufgrund seiner geringen Größe direkt im Schacht angeordnet. Ebenso wenig ist ein separater Steuerschrank erforderlich. Die Steuerung ist im Türrahmen untergebracht, was wertvolle Nutzfläche einspart. So kann dank des niedrigen Schachtkopfes zusätzlich auf störende Dachaufbauten verzichtet werden. Das klar gestaltete Flachdach wird nicht beeinträchtigt und die Gebäudeoptik eingehalten.

Die moderne Aufzugsmaschine arbeitet getriebelos. Hinzu kommen kunststoffummantelte Tragriemen, die statt der bekannten Stahlseile eingebaut werden. Zusammen mit einer Mikroprozesssteuerung sorgen sie für eine ruhige Fahrt. Darüber hinaus ist das Modell auf einen energieeffizienten Betrieb ausgelegt. Durch die frequenzgeregelte Antriebstechnologie wird eine direkte Kraftübertragung ohne Energieverluste gewährleistet. Das mit LED betriebene Kabinenlicht sowie Ventilator und Türantrieb schalten sich bei Nichtbenutzung automatisch in den Standby-Modus. Auch das Bedientableau und die Etagenanzeiger sind mit energiesparenden LEDs ausgerüstet.

Überdies legten die Berliner Wert auf eine ansprechende Gestaltung: Die Anlagen sollten nicht nur als Transportmittel dienen, sondern die Gebäu-

deoptik insgesamt aufwerten. Die Aufzugsserie bietet ein hohes Maß an Gestaltungsvariationen. In der Bruno-Wille-Straße entschied man sich für eine reduzierte Edelstahlkabine mit einer verspiegelten Rückwand und einen Boden, der dem Werksteinbelag des Treppenhauses angepasst ist. Zudem sorgen eine indirekte Beleuchtung und ein berührungssensitives Tableau aus weiß hinterdrucktem Glas für eine angenehme Atmosphäre.

Unterstützung bei der Vermarktung

Insgesamt beliefen sich die Baukosten für das Friedrichshagener Objekt auf 3,3 Mio. €. Der Verkauf der 15 Wohneinheiten ist äußerst positiv verlaufen. Nicht zuletzt dürfte die vertikale Erschließung aller Etagen über die Aufzüge für die langfristige Kundenbindung eine große Rolle spielen: Während die Aufzüge für junge Käufer eventuell nur ein Komfortargument darstellen, leisten sie in späteren Jahren einen großen Beitrag zu dem allseits angestrebten barrierearmen Wohnraum. So können Bewohner bis ins hohe Alter die Vorzüge einer geräumigen Eigentumswohnung genießen. Investoren und Wohnungsunternehmen beugen wiederum den Auswirkungen des demografischen Wandels vor und müssen keine Leerstände befürchten. ■

Photovoltaikanlagen Überwachung, Service, Wartung

Auf Dachflächen von Wohngebäuden werden zunehmend Photovoltaikanlagen installiert. Dabei macht es Sinn, dieses Investment genau so professionell zu bewirtschaften, wie das übrige Gebäude. Genügt bei den meisten Aufgaben rund um die Wohngebäude eine Kontrolle in regelmäßigen Abständen von einigen Tagen bis hin zu mehreren Monaten, ist es ratsam Solarstromanlagen täglich zu überwachen.

Die Ensibo GmbH hat seit sieben Jahren Erfahrungen in diesem Bereich und bietet Überwachung, Service und Wartung von PV-Anlagen an. Dafür werden die Daten aller Anlagen permanent abgefragt und ausgewertet. Störungen an Modulsträngen, Wechselrichtern und Übergabestationen werden innerhalb weniger Stunden erkannt und unter wirtschaftlichen Aspekten instand gesetzt. Ensibo übernimmt die Verantwortung für den Anlagenbetrieb und alle dazugehörigen Arbeiten und Schnittstellen zu Installateuren, Netzbetreibern und Versicherungen der Wohnungsunternehmen. Über relevante Vorkommnisse und Erträge wird monatlich ein individuell angepasster Bericht erstellt. Auf dem firmeneigenen Webportal können sich ferner der Anlageneigentümer, seine Investoren oder die Mieter über den Betrieb der Anlagen informieren. Ensibo koordiniert alle Arbeiten rund um die Instandsetzung und Wartung vor Ort. Zum Service gehört auch, dass Mietern mal erklärt wird, dass ein Gerüst vor den Fenstern errichtet werden muss, damit Arbeiten an den Modulen sicher und schnell durchgeführt werden können.

Weitere Informationen:
www.ensibo.de

Pflastersteine Neue Verlegetechnik



Das neue Verlegesystem Ecostone überträgt Belastungen horizontal statt vertikal. Die Verlegetechnik der Steinzeit Natursteinhandel GmbH basiert auf der Kombination eines Schienensystems mit Fräsungen in den Steinflanken. Horizontale Kräfte werden über Schienen von Stein zu Stein übertragen und im Oberbau kompensiert, ohne dass die Fugen belastet werden. Dies sorgt für gleichbleibende Fugenbreiten und eine langfristig stabile Fläche. Die schnelle und unkomplizierte Verarbeitung machen das Verfahren kostengünstig: Nach dem Abziehen der Bettung werden die Schienen ausgelegt, die Steine aufgesetzt, die Fugen eingeschlämmt und die Fläche gerüttelt. Die Technik ermöglicht es außerdem, dünnere Steine oder Platten zu verwenden und diese ungebunden zu verbauen. Das Produkt ist auch für Bereiche mit starkem Verkehrsaufkommen geeignet.

Weitere Informationen:
www.steinzeit.de

Wassertechnik Automatische Rückspülfilter



Auf den langen Wegen von den Wasserwerken in die Wohngebäude können sich partikuläre Verunreinigungen von den Rohren in das Trinkwasser ablösen, langfristige Schäden an den Installationen hervorrufen und einen Nährboden für Bakterien bilden. Der automatische Rückspülfilter perma-trade automatik von perma-trade Wassertechnik beruht auf der Umkehr der Fließrichtung. Dadurch entsteht Wasserdruck, der die angesammelten Schmutzpartikel vom Filtersieb löst und in den Abwasseranschluss spült.

Während einer Rückspülung benötigt der

Filter ca. 10 W Strom, im Stand-by-Modus gerade einmal 0,1 W.

Pro Rückspülung werden 3 l Wasser verbraucht. Außerdem verfügt das System über eine Zwei-Phasen-Rotationstechnik, dabei schalten sich im Zuge des Rückspülvorgangs rotierende Bürsten ein, die die Klarsichtasse und das Edelstahl-Filtersieb reinigen. Die Rückspülintervalle sind von sechs Stunden bis 60 Tage einstellbar.

Weitere Informationen:
www.perma-trade.de

Abdichtung und Fliesenkleber in einem Mineralisches System bringt Sicherheit und Zeitgewinn

Eine Neuentwicklung von Saint-Gobain Weber vereint Abdichtung und Fliesenkleber in einem Produkt. Das mineralische Dicht- und Klebesystem weber.xerm 844 ist wasserdicht und zugleich flexibel. Es kann als Reaktivabdichtung unter Fliesen bzw. Platten sowie als Fliesenkleber eingesetzt werden. Es bietet mehrere Verarbeitungsvorteile: Die geprüfte, kennzeichnungsfreie Lösung ist für Beläge mit hoher Wasserbelastung geeignet und reduziert das Risiko von Ausblühungen. Die wasserdichte Konstruktion ist nach DIN EN 12004 als C1 E/S2 klassifiziert.

Das System ist im Wand- und Bodenbereich sowie innen und außen einsetzbar. Besonders eignet es sich für die Verlegung auf Balkonen und Terrassen, da das Material auch bei kühleren Temperaturen schnell abbindet und unabhängig von der Witterung auch unter Luftabschluss durchtrocknet. Das neue System bringt Zeitvorteile mit sich: So muss im Idealfall mit dem eigens entwickelten Abdicht- und Verlegeglätter nur eine Schicht aufgebracht werden, die als Verbundabdichtung und gleichzeitig als Verlegemörtel dient. Die Fliesen werden direkt eingelegt, am folgenden Tag kann bereits verfugt werden. Ein kompletter Arbeitsgang und die entsprechende Wartezeit können entfallen.

Weitere Informationen:
www.sg-weber.de

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

Die EZB als Banken-Oberaufseher

Die EZB wird ab November 2014 die Aufsicht über die größten bzw. systemrelevanten Banken im gesamten Euroraum übernehmen. Wahrscheinlich werden nach aktuellem Stand 124 Banken hiervon betroffen sein. Damit wird die EZB die Kontrolle von ca. 85% des europäischen Banksystems übernehmen. Aus Deutschland gehören ganze 24 Banken, welche „nur“ 65% des deutschen Marktes abdecken, zu dem „erlauchten“ Kreis. Die konkrete Liste der betroffenen Kreditinstitute soll aber erst 2014 veröffentlicht werden. Klar ist, dass neben den klassischen Großbanken, wie Deutsche Bank und Commerzbank, auch die Landesbanken zu dieser Gruppe gehören werden. Auch die Mehrheit der klassischen Immobilienfinanzierer in Deutschland, wie Aarealbank, Berlin Hyp, DG Hyp, Münchner Hyp, WL-Bank, wird wohl unter die EZB-Aufsicht fallen. Schließlich ist die Grenze bei der Bilanzsumme als entscheidendes Kriterium mit 30 Mrd. € vergleichsweise niedrig angesetzt.

Die betroffenen Banken müssen neben den verschärften Eigenkapital- und Liquiditätsregeln nach Basel III vor allem auch eine Reihe organisatorischer Maßnahmen umsetzen und strenge Berichtspflichten erfüllen. Dieser bürokratische Aufwand wird nicht nur viel Geld kosten, sondern auch erhebliche Kapazitäten im Unternehmen binden, die somit für das normale Tagesgeschäft nicht mehr zur Verfügung stehen. In unseren regelmäßigen Bankgesprächen wurde uns berichtet, dass diese Maßnahmen mit erheblichen Umstellungen bspw. bei der EDV verbunden sind. Man befürchtet, für einen nicht absehbaren Zeitraum nur noch eingeschränkt handlungsfähig zu sein, worunter das Neugeschäft mit Sicherheit leiden wird. Auch kann spekuliert werden, ob bestimmte Kreditinstitute ihr Bilanzvolumen zurückfahren, um perspektivisch die 30-Mrd.-€-Grenze zu unterschreiten und somit der EZB-Aufsicht zu entgehen.


Generell ist unserer Ansicht nach eine geordnete Aufsicht und strengere Kontrolle wirklich systemrelevanter Kreditinstitute zu begrüßen. Allerdings sollten nicht gerade die klassischen Immobilienfinanzierer bestraft werden, die aufgrund ihres Geschäftsmodells und der Refinanzierung über Pfandbriefe als die sprichwörtlich „sichere Bank“ gelten.

Was die EZB als neuen „Oberaufseher“ der Banken anbetrifft, bleibt abzuwarten, ob sie diese Aufgabe – auch zur Zufriedenheit der betroffenen Banken – erfüllen kann. Schließlich hat die EZB weder bei der Prävention der letzten großen Krise noch bei der Vorbereitung und Durchführung des letzten Stresstestes eine ruhmreiche Rolle gespielt.

Wir hoffen, dass die EZB-Aufsicht und die in diesem Zusammenhang anstehenden Veränderungen nicht zu einem Rückgang der Finanzierungsbereitschaft oder zu einer weiteren Ausdünnung bei den Immobilienfinanzierern führen werden.



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

 Aktuelle Zinskonditionen und weitere Informationen unter www.bbt-gmbh.net/financial-news.html

WILLKOMMEN AUF DER NEUEN DEUBAUKOM IN ESSEN

Besuchen Sie unsere neuen KOMpetenzzentren und KOMmunizieren Sie mit KOMpetenten Partnern aus Architektur und Ingenieurkunst, **Wohnwirtschaft**, Baugewerbe und Industriebau.

Mehr erfahren unter www.deubaukom.de

MEHR WOHNBAU MEHR KOMPETENZ MEHR KOMMUNIKATION

MESSE ESSEN 15. – 18. JANUAR 2014

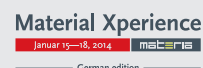
**MESSE
ESSEN**
Place of Events



Veranstaltungen zur DEUBAUKOM

15. – 17. Januar 2014

15. – 18. Januar 2014



Weitere Informationen unter www.deubaukom.de

Branchen-Regatta „Freja“ und „Majuti“ siegen im Olympiarevier



Architekt Rainer Görge startete auch in diesem Jahr mit seiner schnellen 10,40-m-Yacht „Freja“ als Favorit in der NoIR

Auch im vierten Jahr seit der Premiere befindet sich die Norddeutsche Immobilien-Regatta (NoIR) weiter im Aufwind. 16 Yachten und 100 Teilnehmer, darunter Regattakönner ebenso wie Neueinsteiger, kreuzten Anfang September vor Kiel gemeinsam zum Branchen-Gipfel unter Segeln auf. Manager, Makler und Experten, Architekten, Stadtplaner und Juristen aus der Immobilienwirtschaft nehmen seit 2010 einmal jährlich Kurs auf das ehemalige Olympiarevier, um sich dort an Land auszutauschen und auf dem Wasser ihre Regatta auszutragen. Erfahrene Gastgeber sind traditionell die Aareon AG, der BFW Landesverband Nord e. V. und die Aareal Bank Filiale Hamburg.

Während sich die Teilnehmer an Land über aktuelle Branchenentwicklungen, Trends und Neuigkeiten austauschten, schenken sie sich auf dem Wasser keinen Meter. „Bei der NoIR bekommt man geschenkt, viele Kollegen aus der Branche kennenlernen zu dürfen. Das macht einen sehr großen Teil ihres Reizes aus. Man lernt Leute auf einem Boot ganz anders kennen als an Land“, sagt Carsten Jeschka von Kabel Deutschland, der die Veranstaltung mit Meerwert einst mit aus der Taufe gehoben hatte und jedes Jahr gerne als Mitsegler am Start ist. Und so soll es in die Zukunft gehen: Die nächste NoIR findet am **4. und 5. September 2014** statt und feiert dann mit der fünften Auflage schon ihr erstes kleines Jubiläum.



Weitere Informationen:
<http://noir.aareon.com>

Statistisches Bundesamt Zahl der Hilfebezieher gestiegen

Wie das Statistische Bundesamt im Oktober meldete, ist im Jahr 2012 die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter um 6,6% gestiegen. Damit bezogen am Jahresende in Deutschland knapp 465.000 Personen über 65 Jahre Leistungen der Grundsicherung im Alter. Rund 343.000 Personen erhielten Ende 2012 Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe). Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der Hilfebezieher um 3,3%.



Weitere Informationen:
www.destatis.de

Ettlinger Schlosstagung Die Wohnungswirtschaft nach der Wahl



Preisträger des Thomas-Aschenbrenner-Preises 2013, samt Vertretern des GdW, des vbw, des Siedlungswerks Baden und der HfWU

Die Ettlinger Schlosstagung wird alle zwei Jahre vom Siedlungswerk Baden e. V. ausgerichtet, ein Verbund 24 selbständiger Genossenschaften. Die Tagung bietet Verantwortlichen in den Genossenschaften die Gelegenheit zu Begegnung und Austausch. Den Festvortrag „Die Wohnungswirtschaft nach der Wahl“ hielt bei der diesjährigen Tagung am 23. Oktober 2013 Axel Gedaschko. Der GdW-Präsident charakterisierte die Wohnungswirtschaft im Jahr 2013, leitete daraus aktuelle und künftige Anforderungen ab und nannte die Kernforderungen an die Politik. Im Rahmen der Tagung übergab das Siedlungswerk Baden einen Spendenscheck in Höhe von 42.000 € an die DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. Unterstützt wird ein Projekt zum Bau von 80 Wohnhäusern für Kleinbauern in Jinotepe in Nicaragua. Ebenfalls verliehen wurde der Thomas-Aschenbrenner-Preis mit einem Preisgeld von 1.000 €. Er ging an die Arbeitsgruppe „Ethik“ an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen/Geislingen.



Weitere Informationen:
www.siedlungswerk-baden-ev.de

Europäischer Dachverband 25 Jahre CECODHAS

CECODHAS Housing Europe ist ein europäischer Verband, in dem seit 25 Jahren alle wohnungswirtschaftlichen Verbände der EU-Mitgliedstaaten mit einer Stimme sprechen. Die Organisation umfasst ein Netzwerk von 45 nationalen und regionalen Verbänden, die zusammen über 41.400 öffentliche, privatwirtschaftliche und genossenschaftliche Wohnungen in 19 Ländern anbieten. Die Organisation ist in allen Politikbereichen, die für die Wohnungswirtschaft relevant sind, auf europäischer Ebene aktiv und damit ein bedeutender Gesprächspartner der Europäischen Kommission. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist Gründungsmitglied und hat aktuell die Vizepräsidentschaft im CECODHAS Housing Europe. „Die europäische Interessenvertretung der Wohnungswirtschaft ist stark aufgestellt und hat mit dem GdW für Deutschland einen verlässlichen Partner“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zum 25-jährigen Bestehen des Verbandes.



Weitere Informationen:
www.gdw.de

EBZ-Fernstudium

Beirat für Bayern formiert

Zu Beginn dieses Jahres wurde an der EBZ Business School der Fernstudengang B. A. Real Estate (Distance Learning) eingeführt. Auf der Immobilienmesse Expo Real hat sich nun Anfang Oktober der Beirat „Fernstudium Bayern“ formiert, der das Studienangebot der Immobilien-Hochschule besonders fördern will. Mitglieder sind die Verbände BFW Bayern, VdW Bayern sowie Haus und Grund Bayern und als Partner von der Unternehmensseite die Stadtbau Würzburg GmbH sowie die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH. Sie erklären anlässlich der Beiratsgründung: „Die Kooperationspartner betrachten die EBZ Business School als eine wertvolle Unterstützung der bayerischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei der Qualifizierung von Fach- und Führungskräften.“

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



Quelle: EBZ

Gründungsmitglieder des Beirats „Fernstudium Bayern“ und Vertreter der EBZ

Fluthilfe

Unterstützung vom VSWG angekommen

Zu Beginn der Hochwasserkatastrophe im Sommer dieses Jahres richtete der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) ein Fluthilfekonto ein. Insgesamt wurden 143.607,50 Euro auf das Konto eingezahlt. Nachdem im Oktober zuerst die Wohnungsgenossenschaft Riesa eG 10.000 € erhalten hatte (siehe DW 11/2013, S. 48), erhielten im Laufe des Monats neun weitere betroffene Wohnungsgenossenschaften Schecks in Höhe von 1.000 € bis 50.000 €. Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG, überreichte sie. Die Genossenschaften reparieren damit Schäden, die durch Überflutung bzw. aufsteigendes Grundwasser entstanden sind. Die Versicherungen übernehmen zumeist nur Teile der Schäden. Benötigt werden neue Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen sowie neue Haus- und Gebäudetechnik, ferner müssen Kellerräume und Erdgeschosswohnungen saniert werden. Bei der Wohnungsgenossenschaft Neustadt/Sachsen eG sind z. B. 16 Erdgeschosswohnungen sowie 70 Kellerräume, Außenanlagen und Fassaden zu erneuern. Die Schadenhöhe beträgt nach Schätzungen 700.000 €. „Wir danken allen, die auf das Fluthilfekonto des VSWG eingezahlt haben, für diese großartige Unterstützung und besonders unserem Verband für diese Aktion“, sagte Vorstand Michael Schweizer stellvertretend für alle Hilfeempfänger.

Einen Scheck in Höhe von 50.000 € nahm Hartmut Trübenbach, Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Heidenau eG, dankbar entgegen. Insgesamt waren fast 20% des gesamten Bestandes der Genossenschaft vom Hochwasser betroffen, ein Schaden von vermutlich 1,2 Mio. €. „In Erinnerung werden vor allem die vielen persönlichen Schicksale bleiben und der individuelle Umgang mit diesen. Wir freuen uns sehr, dass wir Geld aus dem Fluthilfekonto zur Schadensbeseitigung erhalten“, sagte Trübenbach. Er hofft, dass Stadt, Landestalsperrenverwaltung Sachsen und betroffene Grundstückseigentümer eine Lösung mit vertretbarem finanziellen Aufwand finden, um künftig ihre Grundstücke wirksam vor Überschwemmungen der Dimension von 2002 und 2013 zu schützen.

 Weitere Informationen:
www.vswg.de



Quelle: GWG Döbeln

Aufräumarbeiten in Döbeln

EMPFÄNGER VON SPENDEN AUS DEM FLUTHILFEKONTO

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Heidenau eG	50.000 €
Wohnungsgenossenschaft Neustadt/Sachsen eG	20.000 €
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Döbeln eG	20.000 €
Wohnungsbaugenossenschaft eG Pirna	10.000 €
Wohnungsgenossenschaft eG „Einheit“ Elsterberg	10.000 €
Wohnungsgenossenschaft Riesa eG	10.000 €
Wohnungsgenossenschaft Eilenburg eG	5.000 €
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Radebeul eG	10.000 €
Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG	2.000 €
Wohnungsgenossenschaft eG Schmiedeberg	1.000 €



Fotos: Büro Roman Lorenz

Diskussionsrunde zum Thema „Transparenz durch Kommunikation“ während der Expo Real. Auf dem BID-Stand hob Oliver Nöthen (Zivilarena) den praktischen Nutzen neuer Medien für die Einbeziehung der Öffentlichkeit bei Bau- und Planungsprozessen hervor

THEMA DES MONATS

Kommunikation und Marketing Professioneller Kommunizieren

In der gegenwärtigen mobilen, vernetzten, digitalen Gesellschaft ist Kommunikation das Öl im Getriebe. Gute Kommunikation kann als Mittel gegen Vertrauensverlust dienen, cleveres Marketing die Geschäftsentwicklung positiv begleiten. Aber worum geht es dabei? Wer spricht wen an? Wer kommuniziert was mit wem? Geht es um Transparenz, um Marketing, um Kundenbindung oder die Information der Mitarbeiter?

(OB) Auf der Expo Real – anlässlich des 65-jährigen Bestehens der DW – fand Anfang Oktober 2013 eine Expertenrunde zum Thema „Transparenz durch Kommunikation“ statt, die die DW moderierte. Unser „Thema des Monats“ vertieft diese Thematik in diesem Heft nun bezogen auf die Praxis bei Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Neue Medien eröffnen Möglichkeiten, bringen aber auch Herausforderungen mit sich. Neue Digitale Kommunikationswerkzeuge gestatten es, andere Wege zu gehen, neue Kunden und Zielgruppen anzusprechen, breiter zu informieren und sogar Konflikte zu moderieren. Erweiterte Kommunikationskanäle erfordern aber auch neue Kommunikationsstrukturen sowie -strategien – und die alten Kanäle und Medien sind deshalb noch lange nicht obsolet.

Diskussion am Expo-Real-Stand der BID

Wen adressiert man? Wer sendet? Wer bewertet die Qualität der Informationen? Und vor allem: Was wird kommuniziert und was nicht? Welche und wessen Daten sind dabei erforderlich, wie werden diese gespeichert, was wird daraus gewonnen und wem zugänglich gemacht ...? Eine nicht erst seit den Daten- und Schnüffelskandalen amerikanischer Geheimdienste wichtige Frage! Allenthalben fordert die Öffentlichkeit ihr Recht auf Information ein, erwartet mehr Mitbestimmung bei der Gestaltung des Arbeits-, Wohn- und Lebensumfelds. Dem kann sich auch die Immobilienwirtschaft nicht verschließen. Dabei geht es auch um Markttransparenz. Wie lässt sich eine höhere Transparenz in der Branche erreichen und welche Anforderungen stellt das an die Kommuni-

kation. Die Diskussion am Expo Real-Stand der BID zeigt auf, wie aus unterschiedlichen Perspektiven mit diesem Wandel von Wirtschaft, Gesellschaft und Technik umgegangen wird.

Prof. Heinz Rehkugler, wissenschaftlicher Leiter des CRES Center for Real Estate Studies, sieht den Drang nach mehr Transparenz positiv. „Der Markt braucht möglichst umfassende Transparenz, also nicht nur von bestimmten Unternehmen, die ihre Zahlen und Situation gut kommunizieren“, sagte er. Die Wissenschaft könne nachweisen, dass Transparenz und gute Kommunikation sich auszahle und zu niedrigeren Kapitalkosten führe. Dieses Ziel sei jedoch nicht von selbst zu erreichen, so Rehkugler. Vielmehr bedürfe es einer durchdachten Vorgehensweise: Kommunikation wirke nicht automatisch, sondern müsse die Bedürfnisse der



Frank Völkel (New Times) erläutert, welche Vorteile Wohnungsunternehmen haben, wenn sie in der Kundenkommunikation stärker auf Lösungen setzen, die auch auf mobilen Endgeräten lesbar sind

Marktteilnehmer treffen. Marktdaten erleichtern also Entscheidungen für Transaktionen, Eigentümer und Käufer erhalten ein besseres Gefühl für die Marktsituation, Bestandshalter können bessere Investitionsentscheidungen treffen und die Politik kann mittels mehr Marktinformationen die richtigen Weichen stellen ... Wichtig ist, dass Marktdaten öffentlich sind.

(Markt-)Transparenz lasse sich heute leichter erreichen, als dies in der Vergangenheit der Fall war, meinte auch Mark Stilke, CEO und Sprecher der Geschäftsführung bei Immobilien Scout24: Das Internet und die ständige mobile Erreichbarkeit ermöglichten es, wirtschaftliche Entwicklungen und Veröffentlichungen von Unternehmen in Echtzeit zu verfolgen. Die Digitalisierung mache die Welt transparenter, egal ob man mit Streetview künftige Reiseorte erkunde oder Bewertungen auf Vergleichsportalen lese. Auch Portale wie ImmobilienScout24 schafften ein digitales Abbild des Immobilienmarktes. „Wir sind sein Gradmesser, da wir Angebot und Nachfrage beinahe in Echtzeit dokumentieren und öffentlich machen“, so Stilke.

Angesichts dieser Entwicklung stellt sich die Frage, ob die Immobilienwirtschaft mit der Entwicklung der Kommunikationskanäle schritt hält. Frank Völkel, Geschäftsführer der New Times Corporate Communications GmbH meint, die Kommunikation in der Wohnungswirtschaft müsse mobiler werden. Zum einen bei der Ausrichtung auf digitale Formate und zum anderen auf die Bedürfnisse der Zielgruppen sie hier noch Luft nach oben.

Bürger einbinden

Besonderen praktischen Nutzen haben die neuen Medien, wenn es gilt, die Menschen in der Planungs- und Entstehungsphase neuer Bauprojekte einzubeziehen, meint Oliver Nöthen, Geschäftsführer der Zivilarena GmbH: Internetplattformen

seien eine gute Möglichkeit, professionelle Bürgerbeteiligung bei Immobilien- und Stadtentwicklungsprojekten zu begleiten. Selbstverständlich sei es aber noch immer notwendig, Online-Beteiligung auch mit Offline-Maßnahmen zu begleiten. Die Bedeutung von Bürgerbeteiligung in allen Phasen der Projektentwicklung werde an Bedeutung gewinnen. Bürger forderten zu Recht, frühzeitiger und stärker in Projekte eingebunden zu werden. Davon könnten beide Seiten profitieren: Projektentwickler können in einer frühen Projektphase von den Ideen und unterschiedlichen Sichtweisen der Bürger profitieren und mit Hilfe professioneller Bürgerbeteiligung langwierige Bürgerproteste in der Endphase ihres Projekts vermeiden.

Die Bürger müssten von Anfang an und kontinuierlich in die Planungsprozesse einbezogen werden, und nicht erst zu einem solch späten Zeitpunkt, dass die Planungen schon sehr weit fortgeschritten sind, forderte auch GdW-Präsident Axel Gedaschko. Denn sonst seien große öffentliche Proteste programmiert. „Die Bürger müs-

sen systematisch beteiligt und über den ganzen Prozessverlauf eingebunden werden. Hier gibt es z. B. auch im Bereich der IT-gestützten Hilfsmittel viel Potenzial, das man noch heben muss“, sagte er. Gedaschko hatte dabei auch ein weitergehendes Ziel im Blick: Um Investitionssicherheit bei großen Bauprojekten sicherzustellen, bräuchte es insbesondere eine realistische Kostenbestimmung sowie Planungssicherheit. Bei hochkomplexen Angelegenheiten wie Bauvorhaben seien Transparenz und Ehrlichkeit das oberste Gebot.

Heute und in Zukunft?

Derzeit stehen oft die Herausforderungen neuer Kommunikationskanäle im Fokus (z. B: Datensicherheit), die Chancen sollten jedoch nicht vergessen werden.

Die Kommunikationsmedien und -kanäle werden zwar vielfältiger und ausdifferenzierter, die Informationsbedürfnisse aber auch. Die DW Die Wohnungswirtschaft stellt als Branchenblatt nur einen Kanal der Kommunikation von und für Wohnungsunternehmen dar - die Fachinformation bzw. B2B-Kommunikation. Wohnungsunternehmen kommunizieren jedoch auch mit ihren Mietern und Mitgliedern, in die Stadtteile ihrer Bestände „hinein“ sowie in Richtung lokaler Politik und Öffentlichkeit. Aber auch Mitarbeiter wollen und müssen angesprochen werden, sind sie doch die besten und wichtigsten (Werbe)Botschafter und Multiplikatoren der vielfältigen Aufgaben, die Wohnungsunternehmen für Quartiere, Städte und das Gemeinwesen übernehmen. Diese Liste ließe sich fortsetzen. Sie macht jedoch bereits deutlich, dass die Kommunikationsbedürfnisse und -aufgaben von Wohnungsunternehmen zu vielseitig und die Gruppe der Rezipienten zu vielfältig ist, als dass sie mit einer 08/15-Strategie bewältigt werden könnten. ■



Die DW feierte auf der Expo Real ihr 65-jähriges Bestehen. Das DW-Team, eingerahmt von GdW-Präsident Gedaschko und Teilnehmern der Diskussionsrunde, freut sich über den Erfolg der Zeitschrift



Mietermagazine sind einer der klassischen Kanäle der Kundenkommunikation für Wohnungsunternehmen

THEMA DES MONATS

Persönlich, emotional und transparent: Kundenansprache als Schlüssel Aus dem Häuschen mit der richtigen Strategie

Deutschland ist das Land der Mieter. Nirgendwo sonst in Europa ist die Eigentümerquote so gering wie in Deutschland – hier leben rund die Hälfte der Menschen zur Miete. Eine riesige Zielgruppe also. Ein Großteil davon sind Kunden von Wohnungsunternehmen. Diese strategisch zu binden und für die eigenen Projekte zu gewinnen ist unabdingbar, um Mietobjekte nachhaltig zu bewirtschaften. Ein wichtiger Schlüssel dazu ist eine zielgruppengerechte Unternehmenskommunikation.



Judith Dobner
Geschäftsführung
Counterpart Group
Köln

Mieter möchten ein gutes Gefühl haben, wenn sie an ihr Zuhause denken. Und sie wollen, stärker als häufig von den Verantwortlichen vermutet, in die Planungen und Projekte ihres Vermieters,

die ihr Heim betreffen, involviert werden. Für Vermieter – vom Privatvermieter, Verwalter bis hin zum professionellen Wohnungsunternehmen – heißt das: transparenter werden, nah am Kunden sein und Serviceleistungen ansprechend, übersichtlich und aktiv kommunizieren. Große Immobiliengesellschaften, wie die GAG Köln, lösen dies mit einer ganzheitlichen emotionalen und persönlichen Ansprache – von der klassischen Werbung bis hin zum Mietermagazin, das jeder Bewohner in seinen Briefkasten erhält. Hier fin-

det sich jeder GAG-Mieter mit seinem Objekt im jeweiligen Stadtteil wieder. Denn nicht nur in Köln wird die so genannte „Veedel-Philosophie“ großgeschrieben. Das Interesse an Neuigkeiten aus dem häuslichen Umfeld ist groß! Vom Hausmeisterservice über die Berichterstattung zu Mieterfesten, Qualitätsansprüche des Unternehmens beim Denkmalschutz oder spezielle Projekte wie das Generationenhaus – Wohnungsunternehmen sollten über ihre Aktivitäten sprechen, und zwar ganzheitlich.



Quelle: Counterpart/Hochtief



Neben Kunden wollen Partner und Stakeholder angesprochen werden. Je nach Zweck und Ausrichtung bieten sich hier z. B. Webpräsentationen an

Über die richtigen Medien mit dem Mieter im Dialog

Dabei geht es vorwiegend darum, einen Dialog mit den Bewohnern zu starten und aktiv über die Themen zu informieren, die das Objekt betreffen und sich vor der Haustür der Mieter abspielen. Wohnungsunternehmen müssen diese Inhalte identifizieren und die Hintergründe zielgruppengercht erklären. Das fängt bei Themen wie der Sanierung des Spielplatzes an und endet bei Neuigkeiten wie der Erhöhung der Nebenkosten. Wichtige Kontaktpunkte für diese Kommunikation sind heute eine inhaltlich starke, serviceorientierte Website und etwa ein Mietermagazin, das echten Mehrwert bietet. Auch professionell gestaltete Infolyer und Broschüren können mehr zu einer Identifikation mit dem Mietobjekt beitragen als ein Handzettel im Briefkasten.

Die Wohnung ist der Mittelpunkt des privaten Lebens. Dies gilt es mit emotionaler und authentischer Kommunikation klarzumachen und das Wir-Gefühl der Mieter zu fördern. Auf diese Weise werden Nähe und Verständnis erzeugt, was letztendlich zu dem positiven Image beiträgt, das sich Immobilienbetreiber wünschen. Nicht



Richtig gemacht sind Mietermagazine ein gutes Mittel der Kundenbindung und Identifikationssteigerung

zuletzt ist es wichtig, zu prüfen, inwieweit diese Objekt- und Unternehmenskommunikation mit weiteren Onlinemaßnahmen und einem Auftritt in den sozialen Netzwerken verzahnt werden kann, um einen ganzheitlichen Auftritt perfekt zu machen. Professionelle Immobilienkommunikation ist daher mehr als reine Werbung - hier geht es um individuelle und emotionale Kommunikationsstrategien (siehe hierzu auch DW 8/2013, S. 48)!

Bei aller Strategie und Medienauswahl muss jedoch klar sein: Die Voraussetzung, dass die Bindung der Mieter funktioniert, ist die Beschaffenheit des Objektes und des Services. Zu beanstandende Mängel lassen sich nicht „wegkommunizieren“, ebenso wenig ein nichtkundenorientiertes Auftreten der Mitarbeiter. Hier hilft, wie bisher, nur der Handwerker bzw. eine Schulungsmaßnahme.

Neue Präsentationstechniken: Imageförderung im B2B-Bereich

Doch nicht nur in der Kundenkommunikation geht es darum, Emotionen zu wecken. Auch im Dialog mit Geschäftspartnern ist ein guter Eindruck entscheidend. Die eigene Unternehmenspräsentation spielt dabei eine wichtige Rolle, denn hier geht es neben den Inhalten um die

Form. Dabei ist ein zeitgemäßer Internetauftritt selbstverständlich. Im B2B-Bereich zählt darüber hinaus auch eine innovative, ansprechende Präsentationstechnik, um das eigene Unternehmen und dessen Kompetenzen vorzustellen und so Sympathiewerte zu erzielen.

Die Firma Hochtief hat das z. B. erkannt und ist einen neuen Weg gegangen: Für eines ihrer Prestigeobjekte, das maxCologne, haben die Verantwortlichen gemeinsam mit ihrer Kreativ-Agentur eine Immobilienpräsentation in Form eines eBooks entwickelt.

Die auf Tablet-PC angepasste Objektpräsentation dient Hochtief nicht nur dazu, die Immobilie ansprechend zu präsentieren, sondern sich gleichzeitig von den Wettbewerbern abzugrenzen. Themen wie Kompetenz, Leistung und Innovation lassen sich mit dieser Technik emotional sowie am Puls der Zeit kommunizieren.

Präsentationen für mobile Endgeräte sind ein attraktives Beispiel, von dem viele Wohnungsunternehmen sicherlich lernen können - auch wenn sie keine Millionenobjekte im Luxussegment vermarkten. ■



Mietermagazine adressieren oft alle Menschen im Quartier, Beispiel aus Hamburg

Wenn der Treppenaushang an seine Grenzen kommt

Die Quartiershomepage als neues Kommunikationsinstrument

Die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter in Hamburg hat zwei Quartiershomepages entwickelt, die gemeinsam mit den Bewohnern und Kooperationspartnern gefüllt werden. Damit hat sie einen Weg gefunden, die Mitglieder im Quartier schnell und umfassend zu informieren, und erfüllt auch deren Erwartung nach mehr Beteiligung. Noch haben Quartiershomepages, die von Genossenschaften eingerichtet werden, Seltenheitswert. Doch es ist zu erwarten, dass sie langfristig zum Standard gehören und sich neben den bekannten Mieterzeitungen und Treppenaushängen etablieren werden.



Vicky Gumprecht
Leitung Sozialmanagement
BGFG, Hamburg



Bärbel Wegner
freie Journalistin
Hamburg

Die beiden Quartiershomepages der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter in Hamburg (BGFG) sind Teil der BGFG- Strategie in der Quartiersentwicklung und sollen einen neuen Weg der Nachbarschaftskommunikation eröffnen. Die 1922 gegründete Wohnungsbaugenossenschaft zählt mit rund 7.500 Wohnungen zu den größeren Wohnungsgenossenschaften in Hamburg. Sie hat ihren Wohnungsbestand in sozial unterschiedlich strukturierten Quartieren. Für zwei Viertel, im Osterbrookviertel im „Arbeiterstadtteil“ Hamm-Süd und im eher bürgerlichen Stadtteil Niendorf, hat die BGFG eigene Quartiershomepages eingerichtet (www.elbschloss-an-der-bille.de und www.niendorfer-nachbarn.de).

Über diese Homepages kommuniziert die BGFG, gemeinsam mit etlichen Institutionen, nicht nur mit ihren Mitgliedern, sondern auch mit den Bewohnern der Viertel. Die Akteure und Bewohner aus dem Quartier bringen sich wiederum in die Redaktionsgruppe ein, teils mit eigenen Beiträgen. Diese neue Form der Kommunikation ist für die BGFG ein Bestandteil der genossenschaftlichen Mitgliederförderung. Sie ist dazu eine weitere Möglichkeit, gezielt das ehrenamtliche Engagement zu stützen. Elf Nachbarschaftstreffs betreibt die BGFG insgesamt, rund 130 Freiwillige enga-

gieren sich in den zum Teil entwicklungsbedürftigen Quartieren. 2.260 Veranstaltungen fanden in diesem Rahmen 2012 statt.

Entstehung und Finanzierung

Mit der Frage, wie man sein Angebot für die Menschen im Quartier am besten darstellen kann, hat sich nicht nur die BGFG beschäftigt. So hat die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen vor Jahren erste Modelle für Quartiershomepages entwickelt, an denen die BGFG sich orientiert hat. Anfangs gab es auch technische Unterstützung seitens der Hochschule, inzwischen betreuen Mitarbeiterinnen des Sozialmanagements die Seiten.

Wie funktionieren diese neuen Plattformen? Die aktuellen Inhalte der Homepages werden einmal im Monat von einem Redaktionsteam zusammengestellt, zu dem neben BGFG-Mitarbeitern und Quartiersbewohnern auch Vertreter von sozialen Einrichtungen, Schulen und Projekten gehören. Letztere nutzen dieses neue Medium bislang für eigene Beiträge allerdings noch sehr spärlich. Neben Veranstaltungshinweisen und Informationen über Aktivitäten im Quartier bieten die Seiten den Mitgliedern die Möglichkeit, geschlossene Gruppen zu bilden. So kommuniziert in Niendorf eine Gar-

tengruppe, die sich über die Quartiershomepage gefunden hat, per E-Mail und nutzt die Veranstaltungshinweise. Auf einer Fotoseite werden Veranstaltungen und Feste dokumentiert. Hier können Mitglieder auch eigene Fotos posten.

Anders als erwartet, werden Kommentarfunktionen, Foren sowie Kontakt- und Tauschbörsen kaum genutzt. Auch zeigt sich, dass diese Rubriken einen besonderen Arbeitsaufwand erfordern und sorgfältig kontrolliert werden müssen, damit Beiträge mit obskuren Inhalten sofort gelöscht werden können.

Die Seiten laden ausdrücklich zum Mitmachen ein, sowohl bei der Redaktion als auch mit eigenen redaktionellen Beiträgen. Die Möglichkeiten, solche Beiträge zu redigieren, was in der Regel notwendig ist, oder Bilder und Filme nachträglich zu bearbeiten, sind aus Kostengründen allerdings begrenzt. Andererseits dürfen solche Beiträge auch nicht zu perfekt sein, da die Bewohner sich hier wiederfinden sollen. Eine Gratwanderung, die Fingerspitzengefühl erfordert. Notwendig, so die Erfahrung, ist eine klare Leitung der Redaktion. Die Projektleiterin Vicky Gumprecht hat die Redaktionsleitung und trägt die Presseverantwortung.

Für den Betrieb der ersten Quartiershomepage für das Osterbrookviertel (www.elbschloss-an-der-bille.de) erhielt die BGFG öffentliche Fördermittel. Heute liegt der Aufwand für die Betreuung der beiden Homepages bei etwa 15 bis 20 Arbeitsstunden im Monat. Die Zugriffe auf die Homepages erhöhen sich regelmäßig nach größeren Veranstaltungen. Ansonsten liegen sie stabil im zweistelligen Bereich. Auch wenn die BGFG sich mehr Zugriffe

wünscht, ist sie doch zufrieden und betrachtet die Quartiershomepages als geeignetes Mittel für den Einstieg in die Kommunikation mit jüngeren Leuten, denen das Internet vertraut ist. Noch stecken die Quartiershomepages in ihren Kinderschuhen, doch sie sind in jeder Hinsicht ausbaufähig.

Die Homepage des Osterbrookviertels

Die Quartiershomepage im Osterbrookviertel wurde bereits 2009 eingerichtet. Das Osterbrookviertel, einst ein isoliertes, von Gewerbe umgebenes Quartier mit Nachkriegsarchitektur, wurde von der BGFG durch innovative Neubauten am Wasser und eine nachhaltige Quartiersentwicklung aufgewertet und mit einer neuen Identität versehen. Neuer kultureller Mittelpunkt des Viertels ist das als Mehrgenerationenhaus gegründete heutige Nachbarschaftszentrum „Elbschloss an der Bille“, das der Homepage ihren Namen gegeben hat. Seit 2007 wird das Elbschloss unter der Leitung der BGFG von einer Kooperation von Stadtteilakteuren

und vielen Ehrenamtlichen getragen. Bei diesem mittlerweile mehrfach ausgezeichneten Projekt des ExWoSt (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau des Bundes) war die Einbindung der Bewohner von Beginn an starkes Merkmal. Das sollte auch nach außen deutlich werden. Da das Haus von Anfang an, das gilt bis heute, nicht nur den Mitgliedern der Genossenschaft, sondern allen Quartiersbewohnern offenstand, musste ein Weg gefunden werden, auch diese medial zu erreichen. Die Mitgliederzeitschrift und Aushänge im Treppenhaus reichten nicht aus. Doch wie bringt man ein so vielschichtiges Projekt in die Öffentlichkeit und begeistert zugleich die Bewohner des Viertels zum Mitmachen? Ein eigener Auftritt im Internet war die schlüssige Antwort. Und das Projekt hat Erfolg: Bewohner beteiligen sich, Akteure im Haupt- und Nebenamt begegnen sich in den Redaktionssitzungen - auf Augenhöhe, denn auch die Institutionen werden mit der Unterstützung von Freiwilligen repräsentiert.

Homepage Niendorfer Nachbarn

Im Herbst 2012 ging eine zweite Quartiershomepage im Stadtteil Niendorf ans Netz. Zuvor war die Idee auf einer gut besuchten Informationsveranstaltung vorgestellt worden. Aufgrund der Erfahrungen, die man mit der Homepage im Osterbrookviertel gemacht hatte, wurde das ursprünglich große Angebot an Rubriken hier reduziert - auch wenn die beiden Stadtteile in ihrer sozialen Struktur nur schwer miteinander zu vergleichen sind.

Rund 30 Teilnehmer, darunter Vertreter von Institutionen ebenso wie Stadtteilbewohner, ließen sich Aussehen und Struktur der Seite sowie die „Arbeitsbedingungen“ des Projektes erklären. Besonderheit: Die Teilnehmer der Veranstaltung konnten sich in die Gestaltung der Webseite einbringen. Im Stadtteil Niendorf waren bereits vor Einrichtung der Quartiershomepage viele Ehrenamtliche aktiv. Schnell fanden sich 12 „Homepage“, die mittun wollten. Auch hier sitzen haupt- und ehrenamtliche Kräfte gemeinsam am Tisch.

Die Redaktionsrunde wirft alle Vorschläge in einen Topf. Je konkreter, desto besser. Dazu zählen Informationen über die Rückkehr der Krähen ebenso wie die Sommerpause der Elternberatung. Wolfgang Schwarz, 80 Jahre alt und Bewohner der ersten Stunde im Niendorfer Wohnquartier der BGFG, schreibt regelmäßig Beiträge und findet, dass es gut funktioniert mit der Quartiershomepage. Sie seien zwar keine Profis in der Redaktion, aber die Treffen verliefen gut: „Wir trinken nicht nur Kaffee, wir versuchen, die Sache voranzubringen.“ Er hofft, dass auch die jüngeren Leute, die nach und nach in das Quartier ziehen, sich die Homepage anschauen.

Litfaßsäule oder News?

Die Quartiershomepage hat nun bei der BGFG als eines von mehreren Instrumenten der Kommunikation einen festen Platz. Sie ist zeitgemäß, aber der Erfolg ist abhängig von den Personen, die sich einbringen, von den aktuellen Themen und den Gegebenheiten vor Ort. Wie zuvor bei der Entwicklung der Nachbarschaftstreffs fragten sich die Mitarbeiter der BGFG, was die Menschen vor Ort benötigen.

Dazu Vorstandsmitglied Ingo Theel: „In diesem Fall lautete die Frage zugespitzt: Litfaßsäule oder News im Internet? Wir möchten Menschen unterstützen, in ihrer Nachbarschaft zusammenzukommen und gemeinsam etwas zu bewegen. Die Quartiershomepage steht zwar im Netz. Aber sie bringt Menschen in der Redaktion zusammen und berichtet über Ereignisse aus der Nachbarschaft. Nicht bei Facebook, sondern Face to Face.“ ■

DAS ELBSCHLOSS AN DER BILLE IM INTERNET



Was findet statt in Ihrer Nachbarschaft? Welche Aktionen starten in nächster Zeit, an denen man sich beteiligen kann? Gibt es Informationsveranstaltungen, die einen interessieren? Auf der Homepage für das Osterbrookviertel kann sich jeder über Angebote der Elbschloss-Kooperationspartner informieren.

Die Partner sind: BGFG, Alida Schmidt-Stiftung, AWO, Dankeskirche, Vereinigung Hamburger Kindertagesstätten, Elisabeth-Kleber-Stiftung und AQtivus. Die gesamten Angebote im Elbschloss und in der Umgebung findet man links in der Navigation unter Regelmäßiges von A-Z sowie rechts im Terminkalender.

Und wer noch eine schöne Idee hat und sich vielleicht sogar ehrenamtlich engagieren möchte, kann sich gerne mit Angeboten oder Anregungen an das Redaktionsteam und die Kooperationspartner wenden. Dieses Angebot gilt selbstverständlich auch für Bewohner des Quartiers, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind.

Professionelle Gestaltung durch Führungskräfte erforderlich

Interne Kommunikation in Wohnungsunternehmen

Während die Kommunikation mit Kunden, Geschäftspartnern und Öffentlichkeit in den meisten Wohnungsunternehmen professionell ausgerichtet und aufgestellt ist, werden die Kommunikationsprozesse, die ins Unternehmen wirken, vielfach irgendwie miterledigt. Welchen Beitrag eine gut funktionierende interne Kommunikation für den Unternehmenserfolg leisten kann und was dafür erforderlich ist, erläutert unserer Autor, Vorsitzender des Fachausschusses „Kommunikation und Marketing“ des Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW).



Dr. Matthias Rasch
Geschäftsführer
Grundstücks-Gesellschaft
„Trave“ mbH
Lübeck

Eine professionell organisierte und geführte Kommunikation mit Kunden, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit gehört heute zum Selbstverständnis einer erfolgreichen Unternehmensführung in der Wohnungswirtschaft. Kein gewerblicher Vermieter wird es sich erlauben, in der Öffentlichkeit nur passiv stattzufinden und die Kommunikation mit seinen Kunden der Auslegung und Tagesform seiner Mitarbeiter zu überlassen. Die Kommunikationsabteilungen in den großen Unternehmen sind mittlerweile mit Fachprofis wie Journalisten besetzt. In kleineren Unternehmen, die unter ca. 10.000 Wohnungen bewirtschaften – also der deutlichen Mehrzahl in Deutschland –, sind meist Stabsstellen für die externe Kommunikation verantwortlich, die auch andere Aufgaben

im Unternehmen wahrnehmen. Häufig erledigen deren Mitarbeiter die Organisation der internen Kommunikation in irgendeiner Form mit, obwohl deren Ziele und Prozesse nur in den wenigsten Unternehmen strukturiert und verbindlich definiert sind. Dies dürfte sich kurzfristig ändern, der Beitrag einer gut funktionierenden internen Kommunikation für den Unternehmenserfolg wird von immer mehr Geschäftsführungen und Vorständen auch in der Wohnungswirtschaft erkannt.

Die wachsende Komplexität des Arbeitsalltages in Wohnungsunternehmen erfordert nicht nur ein immer breiteres Fachverständnis der einzelnen Mitarbeiter, sondern auch eine optimale Organisation des Informationsflusses über alle Ebenen. Unvermeidliche Schnittstellen, wie sie gerade zwischen den Bereichen Vermietung, Technik und Rechnungswesen bestehen, müssen von persönlichen Blockaden befreit und für den konstruktiven Austausch genutzt werden. Eine positive Kommunikationskultur wirkt dabei wie das Schmiermittel des Unternehmensmotors. Dies gilt nicht nur für die formelle, also die in ihrer Form

und ihren Wegen vorgegebene Kommunikation, sondern auch für die informelle Kommunikation, den nicht gesteuerten Austausch zwischen Mitarbeitern. Der sog. Flurfunk lebt zwar auch von Klatsch und Tratsch, transportiert aber ganz überwiegend Arbeitsbezogenes. Und er prägt ganz erheblich das soziale Klima im Unternehmen und damit die Motivation.

Kommunikation intern oder extern – am besten integriert!

Interne und externe Kommunikation sind nicht trennscharf voneinander abzugrenzen. Sie basieren auf einer gemeinsamen, unternehmensindividuellen Kommunikationskultur und auch ihre Inhalte sind oft durchaus identisch. Zu unterscheiden sind dagegen die Adressaten und die anzuwendenden geeigneten Instrumente. So wird z. B. ein neues Wohnungsbauprojekt auch die nicht direkt mit der Baurealisierung beschäftigten Mitarbeiter interessieren, wenn sie diese z. B. bei Fertigstellung vermieten sollen, sie müssen ihre Informationen aber auf einem anderen Weg und frühzeitiger als die Öffentlichkeit erhalten.

Interne Kommunikation als Führungsinstrument begreifen

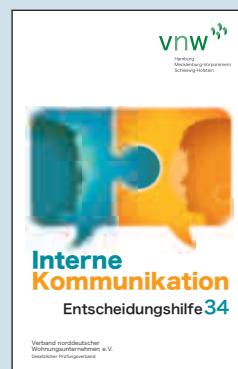
Interne Kommunikation ist ein wichtiges Führungsinstrument – sie kann effektiv organisiert und geführt gewinnbringend wirken oder bei Vernachlässigung die Motivation und die Abläufe an Schnittstellen behindern und zu einer echten Gefahr für das Unternehmen und seiner Führungskräfte werden. Denn unzweifelhaft findet interne Kommunikation in irgendeiner Form immer statt – nur ungestaltet kann sie destruktive Kräfte entfalten. Mitarbeiter wollen in der Regel gut informiert sein und die Strategie der

VNW-ENTSCHEIDUNGSHILFE 34 „INTERNE KOMMUNIKATION“

Die Mitglieder des Fachausschusses „Kommunikation und Marketing“ des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) haben sich intensiv mit dem Thema interne Kommunikation befasst und dazu gemeinsam einen Leitfaden für Wohnungsunternehmen erarbeitet. Er bietet unter anderem konkrete Beispiele für Kommunikationslösungen aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis. Der Leitfaden ist als VNW-Entscheidungshilfe 34 „Interne Kommunikation“ im Haufe Verlag erschienen und kann beim VNW bezogen werden.



Bestellmöglichkeit unter:
www.vnw.de bzw. haase@vnw.de



Unternehmensführung nachvollziehen können. Gerade bei einem umfangreicheren Wandel im Unternehmen (Change-Management) bedarf es einer eingeübten Kommunikationskultur, damit die Gründe und Ziele auf allen hierarchischen Ebenen glaubhaft vermittelt werden können und eine kognitive und emotionale Akzeptanz entsteht. Eine positiv gelebte interne Kommunikation vermittelt Wertschätzung und befördert auch in schwierigen Situationen ein „Wir-Gefühl“, das inspirieren, kreatives Potenzial erschließen und die Arbeitsergebnisse verbessern kann. Führungskräfte erhöhen ihre Wirksamkeit daher gezielt durch den Ausbau ihrer individuellen Kommunikationskompetenz und -instrumente.

Beispiele für Instrumente, die den Informationsfluss verbessern

Interne Kommunikation ist vielfältig und genauso vielfältig sind die Instrumente, mit denen Wohnungsunternehmen ihre interne Kommunikation organisieren und gestalten können. Dabei gibt es Instrumente, die eher einen Top-down-Charakter haben, und andere, die vorrangig den Dialog organisieren und befördern. Welche Instrumente Anwendung finden, sollte abhängig sein von der internen Zielgruppe, dem Anlass, der Art und dem Konkretisierungsgrad der Informationen und der Notwendigkeit eines Dialoges oder zumindest eines Feedbacks. Zu beachten ist, dass bereits die Wahl des Instruments ein beabsichtigtes oder unterschwelliges Signal an die Zielgruppe senden kann. Im Folgenden werden vier Instrumente kurz bewertet:

Mitarbeiterzeitschrift/Newsletter/Rundschreiben

Klassische Instrumente der Mitarbeiterinformation, die je nach Unternehmensgröße in Umfang und Frequenz individuell gestaltet werden können. Die Mitarbeiterzeitschrift schafft sicher die stärkste Bindung, erfordert aber auch den höchsten Personal- und Kapitaleinsatz. Rundschreiben wirken oft etwas verstaubt und bürokratisch, können aber schnell erstellt und verteilt werden (ggf. als Rundmail). Letztlich erreichen alle drei Instrumente nur mit sinnvollen und glaubwürdigen Inhalten (hier zählt die Perspektive des Adressaten!) ihr Informationsziel.

Intranet/digitaler Informationspool

Eher unpersönliches und relativ aufwendig einzuführendes Kommunikationsinstrument, das bei verbindlich vorgegebener Nutzung und sorgfältiger Datenpflege aber sehr effektiv ist. Das Intranet eignet sich als „Unternehmens-Wikipedia“, Bestandsdatenbank und tagesaktuelles Infor-

mationsmedium, das ortsunabhängig zugänglich ist und in seiner Nutzung zielgruppenspezifisch eingeschränkt und dokumentiert werden kann. Im besten Fall finden Mitarbeiter im Intranet auch das Unternehmensleitbild sowie eine Beschreibung von Arbeitsprozessen, Organigramme und Zuständigkeiten sowie unternehmensintern zugängliche Personalinformationen (nur intern bekannte Telefonnummern, Geburtstage, Personalzu- und abgänge).

Besprechungskultur

Eine effektive Besprechungskultur muss erarbeitet und eingeübt werden, sie entsteht nur in den seltensten Fällen von selbst. Dazu gehören sowohl auf allen Ebenen und in allen Bereichen Festlegungen über verbindliche, regelmäßig wiederkehrende Abstimmungen sowie über deren Teilnehmer als auch ein verbindliches Regelwerk für den Ablauf und das Verhalten in Besprechungen. Nur so wird sichergestellt, dass alle erforderlichen Informationen fließen und ihre Adressaten auch erreichen. Durch einen Terminplan wird der Zeiteinsatz für Besprechungen sinnvoll begrenzt und transparent, der Arbeitstag für die Teilnehmer damit besser planbar.

Projektfahrpläne

Im Projektmanagement der Bauwirtschaft ist dieses Instrument seit langem unerlässlich, in der Wohnungswirtschaft wird die erweiterte Form erst langsam zum Standard. Projektfahrpläne sammeln alle jeweils vorliegenden Informationen zu einem Bau- oder einem anderen Projekt an zentraler Stelle. Bestandteile können z. B. ein Projektsteckbrief, ein Zeitplan, Zuständigkeiten oder eine Kostenkalkulation sein, aber auch Architektorentwürfe, geplante Grundrisse oder Materialkataloge. Der Zugang kann individuell oder nach Unternehmensbereichen eingerichtet werden, die Aktualisierung sollte nur mit besonderen Zugriffsrechten möglich sein. Projektfahrpläne haben einen einheitlichen Informationsstand zum Ziel und können sowohl für die interne als auch die externe Kommunikation genutzt werden.


Empfehlungen


Für die interne Kommunikation (nicht nur) in Wohnungsunternehmen lassen sich (in Anlehnung an die VNW-Entscheidungshilfe 34 „Interne Kommunikation“, S. 78, siehe Kasten) folgende Empfehlungen formulieren:

- Schaffen Sie feste organisatorische und personelle Strukturen für die interne Kommunikation, ohne dass diese abschließend sein müssen. Testen und implementieren Sie neue Instrumente und nutzen die jeweils aktuellen

technischen Möglichkeiten für Informationen, den Austausch und die Dokumentation.

- Schaffen und pflegen Sie eine positive Kultur der internen Kommunikation, die die formelle Kommunikation effektiv und für jeden nachvollziehbar und verpflichtend regelt und die der informellen Kommunikation ihren berechtigten Raum lässt. Jedes Unternehmen muss hier seinen individuellen Weg finden.
- Stimmen Sie externe und interne Kommunikation in ihren Inhalten, Abläufen und Zuständigkeiten aufeinander ab. Nehmen Sie beide Formen und ihre Zielgruppen gleichermaßen ernst und wählen Sie die Zeitpunkte von Informationen und die geeigneten Verbreitungsinstrumente sorgfältig aus. Eine erfolgreich geübte integrierte Kommunikation schafft langfristig eine hohe Glaubwürdigkeit in der Öffentlichkeit und bei Ihren Mitarbeitern.
- Die interne Kommunikationskultur lebt von Vorbildern. Vor allen anderen müssen Führungskräfte diese Kultur prägen, ihre Mitarbeiter informieren und den konstruktiven Dialog miteinander einfordern und Kommunikationskompetenz vorleben. Wertschätzung schafft die Basis für Identifikation und Motivation, die in nicht zu unterschätzender Weise zum Unternehmenserfolg beitragen. ■


DESWOS



sambia

Selbsthilfe

Dafina macht Druck. Mit einer Ziegelpresse. Sie möchte SELBER BAUEN und Ziegel verkaufen. Die DESWOS hilft ihr!

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de

DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

Besprechungen „verschlanken“

In der Cloud wird Reisezeit zu Arbeitszeit

Wettbewerbs- und Kostendruck in der Wohnungswirtschaft nehmen stetig zu. Mit Software aus der Cloud reduzieren Firmen ihre IT-Ausgaben und arbeiten flexibler. Meetings etwa können genauso gut in der Cloud statt vor Ort stattfinden. So verwandeln Unternehmen Reisezeit in Arbeitszeit. Das Beispiel einer Baufirma zeigt, wie die Datenwolke beim Sparen hilft.



Riccarda Dreier
freie IT-Journalistin
Köln

Steigende Nachfrage nach Wohnraum, höherer Bedarf an altersgerechten Wohnungen, energetische Sanierungen – Wohnungsunternehmen in Deutschland haben viel zu tun, gleichzeitig nimmt der Wettbewerb zu. Um sich zu behaupten, müssen Firmen kosteneffizient arbeiten und Arbeitszeit sinnvoll nutzen. Dabei kann Software helfen – z. B. um Projekte besser zu managen, einfacher zusammenzuarbeiten oder die Buchhaltung schneller zu erledigen.

Doch Software kostet Geld, für jeden Arbeitsplatz werden Lizenzgebühren und regelmäßige Updates fällig. Damit die Ausgaben nicht gleich das Jahresbudget sprengen, können Firmen auf Software aus der Cloud zurückgreifen.

Das Prinzip der Datenwolke: Firmen mieten Anwendungen nach aktuellem Bedarf von einem IT-Dienstleister zum Festpreis. Der Anbieter stellt sie über das Internet bereit. Die Daten selbst liegen in sicheren Rechenzentren – und nicht mehr auf dem Firmenserver oder der Festplatte des Mitarbeiters. Investitionen in Soft- und Hardware können sich Unternehmen so sparen. Um die Wartung kümmert sich der Dienstleister. Er spielt Updates auf und sorgt dafür, dass die Services rund um die Uhr zur Verfügung stehen. Und zwar nicht nur auf dem Rechner im Büro, sondern die Nutzer greifen von überall und mit jedem internetfähigen Gerät darauf zu. Sind die Mitarbeiter etwa auf der Baustelle unterwegs, können sie mobil Daten abfragen – das spart Zeit und den Kunden freut es, wenn seine Anfrage schneller bearbeitet wird.

Besprechungen in der Cloud

Besonders aufwendig sind i.d.R. Besprechungen. Zum einen sind viele Personen beteiligt, also Mitarbeiter, Partner und Kunden. Sie verteilen sich

zum anderen häufig auch über mehrere Standorte. Doch wer hat schon die Zeit und das Geld, regelmäßig vor Ort zu fahren, um Entscheidungen mit allen Beteiligten zu besprechen und sich einen Eindruck vom Baufortschritt zu machen. Warum nicht stattdessen mit Kollegen und Kunden in der Cloud treffen? Z. B. im Online-Meetingraum iMeet. Hier können sich bis zu 15 Personen in Audio- und Videokonferenzen austauschen – egal, wo sie gerade sind.

Das heißt, wenn sich beispielsweise der Leiter eines Sanierungsprojekts persönlich ein Bild von der Situation vor Ort machen möchte, muss er nicht erst zur Baustelle fahren und einen Stau in Kauf nehmen. Er wählt sich stattdessen an seinem PC im Büro über den Webbrowser direkt in seinen persönlichen Besprechungsraum ein und sieht Livebilder von der Baustelle. Die kommen beispielsweise von seinem Kollegen, der vor Ort mit der Smartphone-Kamera filmt. Die iMeet-Konferenz spart eine Fahrt zur Baustelle und der Bauleiter hat Zeit, andere Termine wahrzunehmen oder dringende Anfragen zu erledigen.

Dokumente im virtuellen Besprechungsraum abstimmen

Personen werden per E-Mail eingeladen und gelangen über einen Link direkt in ihren virtuellen Konferenzraum – ohne die Software selbst gebucht haben zu müssen. Alle Teilnehmer sind übersichtlich in eigenen Fenstern auf dem Bildschirm oder Display zu sehen. Außerdem haben die Nutzer die Gesprächspartner im Blick, die per Telefon zugeschaltet oder noch nicht anwesend sind. Wer spricht, wird farblich hervorgehoben. Für eine Videoverbindung reicht eine Webcam aus, wie sie in vielen PCs, Tablets und Smartphones bereits integriert ist. Wenn es nach einer Videovorführung noch Fragen gibt, lassen sich auch weitere Kollegen oder externe Experten



Livebilder von der Baustelle: Mit dem Smartphone dokumentieren die Mitarbeiter den Baustatus – die Kollegen im Online-Meetingraum iMeet schauen zu



Die Kölner D.ING-Gruppe renoviert ungenutzte Immobilien in Nordrhein-Westfalen

zum Meeting hinzuschalten. Diese können Informationen wie Dokumente oder Präsentationen dann auch direkt hochladen und über einen Download zur Verfügung stellen. So können die Teilnehmer Unterlagen gemeinsam online diskutieren. Und der Gesprächsmoderator, der zur Onlinekonferenz eingeladen hat, bestimmt selbst, welche Dateien im virtuellen Meetingraum veröffentlicht werden.

Zeitersparnis im Praxiseinsatz

Einer der ersten Anwender aus der Baubranche ist die Kölner D.ING-Gruppe. Sie vereint vier eigenständige Firmen unter einem Dach und ist darauf spezialisiert, ungenutzte Immobilien zu finden und aufzuwerten. Rund 300 Wohnungen baut die Firma jedes Jahr in ganz Nordrhein-Westfalen um. Die Ingenieure und Architekten sanieren etwa Hochhäuser, renovieren denkmalgeschützte Gründerzeithäuser und konzipieren moderne Apartments. Bei dieser Menge an Projekten sind permanent Besprechungen und Baustellenbesu-

Augen sieht“, sagt Till Mundorf, Geschäftsführer der D.ING-Gruppe. „Da zwischen den Baustellen aber bis zu 90 km liegen, schaffen wir es gar nicht, an jeder Besprechung persönlich teilzunehmen“, so Mundorf. Der Online-Besprechungsraum hat den Geschäftsführer vor allem wegen der einfachen und flexiblen Handhabung überzeugt. „Über die intuitiv nutzbare Oberfläche können meine Mitarbeiter jederzeit adhoc Videomeetings durchführen“, sagt Till Mundorf. So sind sie bei Baub-

nahmen und -besprechungen immer virtuell vor Ort - und gewinnen damit viel Arbeitszeit. „Bei jeder virtuellen Konferenz, an der ich vom Büro aus teilnehme, spare ich allein für die Fahrten und bis wir alle zusammen am Tisch sitzen um mit dem Meeting beginnen rund zwei Stunden. Bei bis zu 15 Besprechungen im Monat summiert sich das ganz schön“, rechnet Till Mundorf vor. Die nächsten Sanierungsprojekte können also ruhig kommen - der Chef ist überall in der Cloud dabei. ■



Till Mundorf, Geschäftsführer der D.ING-Gruppe

che notwendig. Mindestens einmal pro Woche findet daher eine Baubesprechung mit mehreren Teilnehmern statt. „Natürlich lassen sich Situationen besser einschätzen, wenn man sie mit eigenen

KIRCHHOF
Software

Der KIRCHHOF PROWOH®

KIRCHHOF PROWOH®
Die Software für die
Wohnungswirtschaft

Software-Arbeitskreis Nord
21.11.2013 – Büdelsdorf

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

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

Wohnbau Detmold eG Exklusiv nur bei uns!

Wohnung
mieten –
**Tablet
kriegen!**



Rufen Sie uns an: 0 52 31 / 97 97 00
www.wohnbau-detmold.de



Mit dem Alleinstellungsmerkmal Wohnung plus Tablet-PC wirbt die Wohnbau Detmold um neue Kunden und bessert ihr Image auf

Quelle: Wohnbau Detmold eG

THEMA DES MONATS

Kommunikation und Kundenbindung

„webWohnen“ bei der Wohnbau Detmold eG

Bei Kommunikation und Kundenbindung geht die Detmolder Genossenschaft einen ganz eigenen Weg. Sie setzt auf die digitale Vernetzung mit ihren Mietern und Mitgliedern. Um Zugangsgleichheit herzustellen, verschenkt sie an jeden Haushalt einen Tablet-PC und den Internetzugang. Das Projekt „webWohnen“ soll Mieter und Genossenschaft fit für zukünftige Services und Kommunikationsmöglichkeiten machen und zudem Einspareffekte erzielen. Ein Erfahrungsbericht.



Uwe Petrat
Vorstandsvorsitzender
Wohnbau Detmold eG

Eine Alltagssituation: Ein Sonntag im August, meine Frau, unsere 24-jährige Tochter und ich sitzen am Frühstückstisch - eine der für Familien seltenen und wichtigen Gelegenheiten, sich

zu sehen und auszutauschen. Unsere 15-jährige Tochter fehlt. Sie hatte über Nacht Besuch von einer Freundin und beide schlafen noch. Auf unserem Handy erreicht uns folgende Kurznachricht: „Guten Morgen zusammen. Wir schlafen noch und kommen nicht zum Frühstück.“ Vor nicht allzu langer Zeit hätte ich mich darüber aufgeregt. Meine im selben Haus befindliche Tochter schickt eine SMS, anstatt direkt mit uns zu sprechen. „Das ist die neue Generation Smartphone“, würde meine ältere Tochter dazu amüsiert sagen.

Auch wenn es manchmal für uns Ältere noch schwer zu akzeptieren ist, müssen wir uns darauf einrichten, dass in Zukunft die Kommunikation über Smartphones und Computer in allen Lebensbereichen rasant zunehmen wird. Warum nicht heute schon darauf reagieren?

Strategische Entscheidung

Die Wohnbau Detmold eG entschloss sich schon vor knapp zwei Jahren, diesen gesellschaftlichen Wandel aktiv mit zu gestalten. Vorstand und Aufsichts-

rat waren sich einig, dass man die Entwicklungen für unser Unternehmen nutzen sollte. Nach fast eineinhalbjähriger Vorbereitungs- und Entwicklungszeit entstand daraus das Projekt „webWohnen“. Gemeinsam mit einem Softwareentwickler wurde eine internetbasierte Plattform geschaffen, die zum einen zur Kommunikation der Mieter untereinander, aber auch der Kommunikation mit der Genossenschaft dient. Ferner beinhaltet die Plattform die Möglichkeit, auf ausgewählte Dienstleister und deren Angebote zuzugreifen. Zugang zu dieser neu geschaffenen Internet-Community erhalten alle 1.400 Mieterhaushalte und die gut 2.800 Mitglieder der Genossenschaft. Entweder über eine App oder über das Internet. Seit Beginn des Projektes im Dezember 2012 wird jedem neuen Mieter mit dem Einzug in seine neue Wohnung ein Tablet-PC von der Genossenschaft zur Verfügung gestellt, ebenso ein Modem für den Internetzugang und eine Basisflatrate.

Kundenfreundlich

Die Übergabe der Tablet-PCs erfolgt grundsätzlich bei der Wohnungsübergabe. Damit verbunden ist das Angebot, den Mietern den Umgang mit dem Tablet-PC und der webWohnen-App zu erklären.

WOHNBAU DETMOLD EG

Gegründet: 1947

Mitglieder: 2.950

Bestände in: Detmold, Horn-Bad Meinberg, Schlangen, Blomberg, Steinheim, Lage, Schieder-Schwalenberg, Augustdorf und Höxter

Eigene WE: ca. 1.400

davon in Detmold: ca. 1.000 WE

Bilanzsumme 31.12.2011: ca. 63 Mio. €



Weitere Informationen:
www.wohnbau-detmold.de

vorheriger Terminvereinbarung oder spontan kommen. Bei Bedarf werden die Mieter auch vor Ort in der Wohnung besucht, Modem und Router installiert oder der Zugang zum Internet eingerichtet. Selbstverständlich wird auch bei allen anderen Fragen rund ums Internet geholfen, wie z. B. beim Einrichten einer E-Mail-Adresse.

Vorgehen schrittweise –

Einspareffekte geballt

Bestandsmieter können über einen Mietaufschlag

rechnung, der spätestens in fünf Jahren nur noch per E-Mail verschickt werden soll. Auch andere Schreiben an die Mieter oder Winterdienst- und Treppenhausreinigungspläne können dann problemlos portofrei und elektronisch an alle Haushalte verschickt werden.

Die ökonomischen Effekte sind aber nur ein Teil der erwarteten positiven Auswirkungen des Tablet-Projekts. Es hat auch erhebliche Bedeutung im Bereich des Marketings: Für eine kleine, im ländlichen Bereich NRW angesiedelte Wohnungsgenossenschaft lässt sich damit der Imagewandel, weg von der eher konservativen Wohnungsgenossenschaft, hin zu einem modernen und kundenorientierten Wohnungsdienstleister, sehr gut transportieren. Nebenbei verleiht es der Wohnbau am Markt ein Alleinstellungsmerkmal, das von den Mitbewerbern nicht einfach und in kurzer Zeit kopiert werden kann, aber besonders gut hilft, die bisher eher unterrepräsentierte Altersgruppe der „jungen Nachfrager“ besser zu erreichen. Wohnungsleerstände abzubauen bzw. niedrig zu halten, ist somit ein Nebenziel von „webWohnen“.

Soziale Aspekte

Allerdings wurde das Projekt nicht wegen der ökonomischen Effekte ins Leben gerufen. Sein Ausgangspunkt liegt in der Beschäftigung mit dem Themenfeld „lebenslanges Wohnen“. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass die Mieter miteinander kommunizieren können, auch wenn sie nicht in direkter Nachbarschaft zueinander wohnen. Mit Hilfe des „webWohnens“ sollen Barrieren abgebaut werden und eine neue Kultur der Kommunikation entstehen. Die Wohnbau möchte dadurch die Nachbarschaftshilfe wieder auf eine breitere Basis stellen.

Die Vernetzung der Wohnungen, die Einrichtung des Extranets und die Bereitstellung der Tablet-PCs erreicht, generationenübergreifend und unabhängig vom sozialen Status, dass die Nutzung des Internets für alle Mieter so selbstverständlich ist wie heute die Nutzung von Fernseher und Telefon. Mit dem Projekt sollen darüber hinaus Grundlagen geschaffen werden, die es ermöglichen, künftig alle Wohnungen mit Hilfs-(Dienst)leistungen zu versorgen. Die Wohnbau will weg von Insel- und gruppenspezifischen Lösungen. Sie ist fest davon überzeugt, dass in spätestens zehn Jahren vielfältige Anwendungsmöglichkeiten aus den Bereichen Health-Care und altersgerechte Assistenzsysteme über das Internet möglich sind. Um diese dann aber auch nutzen zu können, müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein:

1. Ein (schneller) Internetanschluss sowie
2. ein portables Gerät zur Nutzung des Internets müssen vorhanden sein und



Das Projekt wird als wichtig für die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens erachtet und soll dazu beitragen, dass neue Formen der Kommunikation und Nachbarschaft unter den Mitgliedern entstehen. Die Mieter sollen gerüstet sein, um an den vielfältigen Möglichkeiten des Internets teilhaben zu können

Auch die Installation des Internetanschlusses übernimmt die Wohnbau bei Bedarf – selbstverständlich kostenlos. Werden nur Informationen zur App, zur Nutzung des Tablets oder allgemein zum Umgang mit dem Internet gewünscht, können sich Mieter und Mitglieder in der Geschäftsstelle informieren, wo jeden Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr im „Tablet-Café“ Beratungsstunden angeboten werden. Sie können entweder nach

von 6 €/Monat ebenfalls einen Tablet-PC mit Internetanschluss bekommen. Mit dieser Vorgehensweise soll erreicht werden, dass in fünf bis sechs Jahren alle Mieter in der Lage sind, auf das Internet zuzugreifen.

Davon verspricht sich die Wohnbau erhebliche Einspareffekte, insbesondere im Bereich der schriftlichen Kommunikation – z. B. durch den Wegfall des jährlichen Postversands der Betriebskostenab-



Begeisterte Mitarbeiter und Mitglieder: die Tablet-PCs helfen, im Internet und bei den Services der Wohnbau Detmold Neues zu entdecken. Mittel- und langfristig sollen Gebühren externer Dienstleister und ersparte Aufwendungen Anschaffungs-/Ersatzbeschaffungs- der Tablets sowie im Projekt entstehende Kosten decken

3. die Mieter müssen in der Lage sein, das Internet auch nutzen zu können.

Für die Mieter der Wohnbau Detmold eG werden diese Anforderungen in absehbarer Zeit erfüllt sein. Die folgenden technischen Innovationen sind dann relativ problemlos ein- und umzusetzen. Denn, wenn die heute 60-Jährigen mit dem Internet und einem Tablet-PC vertraut sind, kann man davon ausgehen, dass sie in zehn Jahren als dann 70-Jährige kein Problem haben werden, z. B. eine Notruf-App zu verstehen.

Erste Erfahrungen, weitere Ziele

Inzwischen sind seit dem Projektstart rund 12 Monate vergangen. Insgesamt ist die Resonanz bei Mietern und Öffentlichkeit sehr gut. Verteilt über alle Altersgruppen hinweg stößt die Wohnbau auf positives Interesse. Innerhalb der ersten zehn Monate wurden 128 Tablet-PCs an neue Mieter ausgehändigt. Von den Bestandsmietern haben bisher rund 40 das Angebot angenommen und ein Tablet angefordert. Damit sind inzwischen ca. 12 % der Mieterhaushalte mit einem Tablet-PC ausgestattet. Zum webWohnen-Portal haben sich in diesem Zeitraum über 250 Mieter und Mitglieder angemeldet. Im Durchschnitt nutzen 50 unterschiedliche Benutzer pro Monat das Portal und es gibt ca. 2.700 Seitenaufrufe.

Die Einführungsphase ist relativ problemlos über die Bühne gegangen. In den zurückliegenden Monaten wurde auch eine gewisse Sicherheit im Umgang mit der technischen Seite des Projektes erreicht, sodass in der nächsten Projektphase nun die Erweiterung des Benutzerkreises und der Ausbau der Dienstleistungsangebote im Mittelpunkt stehen werden. Nach und nach werden alle Mieter kontaktiert und

ihnen wird ein kostenloser Workshop zum Thema Internet, Tablet-PC und webWohnen-Plattform angeboten. Es zeigte sich nämlich, dass hier ein relativ großer Bedarf besteht - und erstaunlicherweise nicht nur bei den Älteren. Auch bei den jüngeren Mietern sind die Internetkenntnisse zum Teil nur auf sehr wenige Anwendungen beschränkt, die meist im Bereich Social Media angesiedelt sind.

Für die Workshops, aber auch zur weiteren Evaluierung des Projektes, wurde mit dem Kompetenz-

zentrum Technik-Diversity-Chancengleichheit e. V. in Bielefeld eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Dadurch soll u. a. erreicht werden, dass die Medienkompetenz von bisher im Internet unterrepräsentierten Bevölkerungsgruppen gesteigert wird. Außerdem wird ein Unterstützungsnetzwerk mit Internetpatinnen und -paten in unserer Genossenschaft etabliert werden.

Über allem steht aber ein Gedanke: Wieder mehr miteinander zu sprechen und wieder mehr aufeinander zuzugehen. Das hört sich zwar zunächst widersprüchlich an, weil viele Menschen daran zweifeln, dass durch die Nutzung von elektronischen Medien mehr Kommunikation entstehen kann. Es funktioniert bei der Wohnbau Detmold aber hervorragend, denn das Internet, die Tablet-PCs und die webWohnen-App sind Themen, die über alle Altersgrenzen und sozialen Unterschiede hinweg Gesprächsstoff bieten. Auch der Vorstand hatte in den letzten Monaten viele Gespräche mit Mietern und Mitgliedern, die ohne das Projekt nicht stattgefunden hätten. Bei diesen Gesprächen wird dann natürlich nicht nur über das Internet gesprochen, sondern auch über alltägliche Anliegen und eventuell vorhandene Probleme. Dasselbe passiert natürlich auch, wenn die Wohnbau-Mitarbeiter in einer Wohnung einen Router oder ein Modem einrichten. Leichter kommt man mit seinen Mietern nicht ins Gespräch! Und schon allein dafür hat es sich gelohnt, das Projekt anzugehen. ■

DAS WEBWOHNEN-PORTAL - EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT

Mit dem Projekt hat sich die Wohnbau Detmold zum Ziel gesetzt, eine Online-Community innerhalb der Wohnungsgenossenschaft aufzubauen.

Mitglieder und Mieter können sich via Internet im „webWohnen-Portal“ begegnen, um sich dort auszutauschen. Jedes Mitglied der Gemeinschaft kann auf der Plattform ein persönliches Profil anlegen, Interessen und Hobbys angeben, Kontakte knüpfen und Gleichgesinnte finden. Über einen gemeinsamen Marktplatz besteht die Möglichkeit, Waren, Hilfs- und Dienstleistungen anzubieten - entgeltlich, unentgeltlich oder zum Tausch. Hauptziel ist es, aus dem bisher oftmals gelebten Nebeneinander wieder mehr ein personalisiertes Miteinander entstehen zu lassen. Das „Nachbarschaftsportal“ soll Hilfe zur Selbsthilfe bieten.

Über das „Serviceportal“ soll unter anderem die Kommunikation zwischen den Mietern und der Genossenschaft verbessert und ausgebaut werden. Es soll mittelfristig die wichtigste Säule der Unternehmenskommunikation werden. Dazu gehört unter anderem, dass jeder Mieter zukünftig auf alle ihn betreffenden Unterlagen über das Extranet zugreifen kann - z. B. auf den Mietvertrag, Winterdienstplan, Hausgeldabrechnungen oder aktuelle Informationen rund ums Wohnen. Darüber hinaus dient es als Plattform für ein umfassendes Angebot an Waren und Dienstleistungen, die durch externe, professionelle Anbieter abgedeckt werden. Eine Sonderstellung soll dabei der Bereich Gesundheit und Pflege einnehmen. Partnerunternehmen stellen ein umfassendes Angebot zur Verfügung - vom Essen auf Rädern über Fitnessangebote bis zur Kurzzeitpflege etc.

Die jetzt geschaffene Plattform soll in den nächsten Jahren systematisch erweitert werden, z. B. durch ein internetbasiertes Notrufsystem oder später Anwendungen aus dem Bereich altersgerechter Assistenzsysteme.

Social Media in der Wohnungswirtschaft

Rechtliche Fallstricke im Web 2.0

Social Media steht im Fokus des öffentlichen Interesses. Längst haben Angebote des sog. „Web 2.0“ Eingang in die Unternehmenspraxis gefunden. Fast keine Marketingstrategie ohne Facebook-Auftritt, keine Webpräsenz ohne interaktives Forum, keine Werbeaktion ohne „Gefällt mir“-Button. Einige Unternehmen der Wohnungswirtschaft nutzen soziale Medien bereits, andere grübeln noch über Chancen und Risiken. Die Lust, den neuen Kommunikationskanal auszuprobieren, ist da. Doch nur wer auch die rechtlichen Spielregeln kennt, wird auf Dauer Spaß an seinem neuen Marketing- und Vertriebstool haben.



RA Marcus M. Hotze
Fachanwalt für Urheber- und
Medienrecht
Heussen Rechtsanwalts-
gesellschaft mbH, Berlin

Soziale Medien fördern Interaktivität, Vernetzung und Kommunikation. Ihre Nutzer sind adressierbar und bereit, Botschaften und Inhalte mit anderen zu teilen. Und so wird munter gepostet, gechattet, gerated und geshared. Die Zielgruppe ist technologieaffin, tendenziell jung und unter kommerziellen Gesichtspunkten interessant. Argumente genug auch für die Wohnungswirtschaft, diese Kommunikationsplattform für sich zu nutzen – sei es zur Mitgliederbindung, zur Imagepflege oder gar zur Anbahnung von Vermietungen (siehe DW 11/2012, S. 70). In der Praxis erfolgt die Umsetzung derzeit höchst unterschiedlich: Erschöpft sich bei einigen Wohnungsunternehmen die Aktivität in der Registrierung eines Accounts, spiegeln andere nur ihre Internetauftritte und wundern sich über eine maue Resonanz. Andere wiederum gehen, oft mit Agenturunterstützung, das Projekt soziale Medien mit nennenswertem Budget an. Sie verfügen meist über gefällige Auftritte, die einen Mehrwert bieten. Doch eine Methode zur Messbarkeit ihres Erfolges haben auch sie (noch) nicht.

Mit welcher Motivation auch immer ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft soziale Medien nutzt: Die Aktivitäten wollen vorausschauend geplant und regelmäßig betreut sein – nicht zuletzt aus rechtlichen Gründen. Social Media ist kein „Larifari-Medium“, das nur mit halber Sorgfalt oder lediglich bis zum Tag des „Going Live“ gepflegt werden will. Es bedarf der strukturierten Beobachtung, Hege und Weiterentwicklung.



Social Media wird auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft immer stärker genutzt – z. B. für Umfragen unter den Mitgliedern des Arbeitskreises Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften

Welche rechtlichen Implikationen der Einsatz sozialer Medien in der Unternehmenspraxis haben kann, ist den Beteiligten oft unklar. Gerade bei technologischen Innovationen sind noch keine abschließenden Antworten auf alle Rechtsfragen zu erwarten. Aber das deutsche Recht ist in der Lage, flexibel auf neue Herausforderungen zu reagieren. Deshalb ist es auch heute schon möglich, die wichtigsten Rahmenbedingungen für rechtssicheres Agieren in sozialen Netzwerken zu kennen.

Der Mythos vom „rechtsfreien Raum“

Spätestens mit der Erkenntnis, dass illegale Downloads urheberrechtlich geschützter Werke in der

Praxis tatsächlich verfolgt werden, sollte der Mythos vom Internet als rechtsfreier Raum bröckeln. Mag auch die Durchsetzung von Ansprüchen bisweilen schwierig sein, etwa aufgrund anonymer Nutzungsmöglichkeiten, so gilt dessen ungeachtet: Natürlich haben deutsche Unternehmen bei ihrem Social-Media-Engagement wie bei anderen Werbemitteln auch zumindest deutsches Recht zu beachten.

Aufgrund des weltweiten Austauschs von digitalen Inhalten besteht nicht nur das höhere Risiko einer Verletzung etwa von Urheberrechten – wegen der immer besseren Suchmaschinen ist es auch wahrscheinlicher, dass Verstöße identifiziert ►

werden. Neben Urheberrechts- und Persönlichkeitsbeeinträchtigungen sind bei unternehmerischen Auftritten insbesondere Verletzungen des Marken- und Wettbewerbsrechts Gegenstand von Auseinandersetzungen. Das Bewusstsein für ein frühzeitiges Rechte-Clearing ist ebenso unverzichtbar wie belastbare Nutzungsrechtsvereinbarungen mit Agenturen oder Kreativen. Hier erspart – wie schon im herkömmlichen „Offline“-Wirken – eine vorausschauende Sorgfalt erhebliche Folgekosten. Oftmals übersehen Unternehmen, dass neben den gesetzlichen Anforderungen noch andere Rahmenbedingungen zu beachten sind. Private Anbieter wie etwa Facebook oder YouTube legen autonom die Spielregeln für eine unternehmerische Präsenz fest. So ist es bisweilen erstaunlich, mit welcher Selbstverständlichkeit sich Unternehmen einem ausländischen Recht oder einem Gerichtsstand in den USA unterwerfen. Zwar ist dies in der Praxis kaum zu vermeiden, wenn ein Auftritt auf einer solchen Plattform gewünscht ist, doch sollte dieser Aspekt zumindest diskutiert worden sein. In einigen Fällen zeigen sich Plattformanbieter nach Ansprache durchaus offen für individualvertragliche Abreden, etwa in Form eines „Side Letter“.

Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang insbesondere, ob den eigenen Vorhaben die Spielregeln der Anbieter entgegenstehen. Tatsächlich kennen nur wenige Unternehmen wirklich die Bedingungen für kommerzielle Präsenzen. Die Veranstaltung von Gewinnspielen bei Facebook unterliegt zum Beispiel besonderen Bedingungen – was ein frühzeitiger Blick in die entsprechenden AGB von Facebook zeigen würde. Missachtet man diese Vorgaben, drohen entsprechende Abmahnungen durch Facebook oder sogar die Löschung des Accounts. Ärgerlich, wenn ein solcher Auftritt mit hohem Kostenaufwand produziert und beworben wurde.

Anforderungen an Anbieter auf fremden Plattformen

Eine der ältesten Diskussionen um rechtskonforme Internetauftritte rankt sich um das Impressum. Obwohl § 5 Telemediengesetz (TMG) durchaus verständlich die inhaltlichen und formalen Anforderungen an die Anbieterkennzeichnung beschreibt, scheitern Unternehmen an dieser Hürde. Vergessen wird vor allem, dass werbliche Auftritte auf Facebook und anderen Plattformen ebenfalls der Impressumspflicht unterliegen (siehe aktuell: LG Regensburg, Urteil vom 31. Januar 2013, Az. 1 HK O 1884/12). Dies gilt insbesondere auch für alle mobilen Versionen dieser Angebote, was aufgrund systemseitig teils nur unzureichend vorgegebener Gestaltungsmöglichkeiten technische Kreativität erforderlich macht. In gleicher Weise wie das Impressum sollten auch die nach § 13 TMG



Quelle: BBU/1892 eG

Viele Wohnungsunternehmen nutzen das Web 2.0. Wichtig ist dabei, die Zielgruppe im Fokus zu haben sowie die Mitarbeiter mittels verabreiteter Kommunikationsziele sowie Social Media Guidelines zu unterstützen

erforderliche Datenschutzbelehrung und etwaige eigene Nutzungsbedingungen (etwa in Form einer verständlich formulierten „Netiquette“) dort bereitgestellt werden.

Auf fremden Angeboten agierende Unternehmen, die ihren Auftritt teils auch mit Inhalten Dritter oder mit sog. „User Generated Content“ füllen, werden selbst zum Plattformbetreiber. Dies kann zu einem erhöhten Haftungsrisiko führen. Grundsätzlich gilt, dass jeder Nutzer für von ihm eingestellte Inhalte selbst verantwortlich ist. Daher sind alle Veröffentlichungen in sozialen Medien ebenso wie die für dieses Medium erworbenen Nutzungsrechte vorab sorgfältig zu prüfen. Bietet ein Wohnungsunternehmen etwa Mietern oder „Fans“ die Möglichkeit des Einstellens von Inhalten, besteht das Risiko, dass solche Einträge Rechte Dritter verletzen. In diesem Falle besteht die Notwendigkeit, ab Kenntnis der

rechtswidrigen Inhalte unverzüglich zu reagieren. Nach derzeitiger Rechtslage sind Forenbetreiber nämlich zumindest ab diesem Zeitpunkt verpflichtet, Rechtsverletzungen etwa durch Löschung zu unterbinden. Die gute Nachricht: Lassen Betroffene dem Anbieter bis dahin unbekannte Rechtsverletzungen Dritter abmahnen, sind in diesem Zusammenhang entstandene Anwaltskosten im Regelfall nicht zu erstatten.

Vorsicht ist im Hinblick auf Fremdinhalte auch bei der impulsiven Nutzung von Social-Mediatypischen Kommunikationsmitteln wie etwa dem „Gefällt mir!“-Button oder einem „Teilen“ geboten. Darin kann im Einzelfall ein Zueigenmachen fremder Inhalte erblickt werden, so dass im schlimmsten Fall eine Haftung wie für eigene Inhalte besteht. So haben zum Beispiel Arbeitsrechte bereits die mit einem unüberlegten „Like“ versehene Beleidigung des Arbeitgebers durch einen Dritten für eine Kündigung ausreichen lassen.

Zur Vermeidung von Streitigkeiten ist zu empfehlen, sich bereits in den Nutzungsbedingungen das Recht zur Entfernung von Beiträgen vorzubehalten und im Zweifel eher zu löschen, als das Risiko einer Auseinandersetzung in Kauf zu nehmen. Für Foren – in denen Mitarbeiter eines Wohnungsunternehmens oder die Gepflogenheiten der Nachbarn bewertet werden können, und die daher als besonders gefahrgeneigt gelten – kann es zudem sachgerecht sein, im Falle bereits vorgekommener Rechtsverletzungen bestmöglich darauf zu achten, dass gleichgelagerte Verletzungen unterbleiben.

SOCIAL MEDIA - WAS IST DAS?

Unter „sozialen Medien“ werden digitale Medien und Plattformen verstanden, die es den Nutzern ermöglichen, Inhalte zu gestalten, zu empfangen, zu kommentieren oder miteinander auszutauschen. Bekannteste Beispiele sind Plattformen wie Facebook, YouTube, Flickr oder Twitter. Einige Wohnungsunternehmen sind hier bereits präsent. Aber auch zahlreiche Homepages werden derzeit um Elemente „sozialer Medien“ ergänzt – sei es um regelmäßige Blogs etwa zur Entwicklung des Wohnungsbestandes, um Diskussionsforen zu beabsichtigten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder um interaktive Fotogalerien, bei denen Nutzer die schönsten Hausgestaltungen prämiieren können. Kommuniziert wird vor allem via Text, Bild, Audio oder Video. Das nutzerveranlasste Erstellen, Bearbeiten und Verteilen von Inhalten, ergänzt durch interaktive Anwendungen, ist Kernbestandteil des sog. „Web 2.0“.

Facebook als Fakebook

Viele Unternehmen, die über ein Engagement in sozialen Medien nachdenken, sind dort zu ihrer eigenen Überraschung längst präsent. Vor dem Hintergrund fehlender allgemeingültiger Vergaberegulungen für Accounts gilt das Prinzip „First come, first served“. Das heißt: Derjenige, der als Erster einen Account für sich beansprucht, erhält diesen auch.

Oft sind unternehmensbezogene Accounts daher bereits besetzt. Dies führt dann zu der Frage, ob etwa namens-, marken- und wettbewerbsrechtliche Ansprüche gegen einen Accountinhaber bestehen. In der Praxis hat sich als hilfreich erwiesen, den jeweiligen Plattformbetreiber von einer Rechtsverletzung in Kenntnis zu setzen und die Löschung des entsprechenden Accounts zu verlangen. Dies empfiehlt sich gerade auch im Hinblick darauf, dass über Fake-Accounts oft Bot-schaften verbreitet werden, die in der Community oder sogar bei Medien dem falschen Veranlasser zugerechnet werden.

So wundert es nicht, dass das Thema „Social Media Monitoring“ an Bedeutung gewinnt. Hierbei versuchen Unternehmen selbst oder spezialisierte Dienstleister, das Internet zielgerichtet zu scree-nen, um zu prüfen, ob und inwieweit Dritte Bot-schaften mit Bezug auf ein Unternehmen verbrei-

NIEIMALS OHNE: INFORMATIONSPFLICHTEN AUCH IN SOCIAL MEDIA

Auf der eigenen Homepage beachtet die rechtliche Pflicht zur Anbieterkennzeichnung mittlerweile (fast) jeder, aber auch für Social-Media-Auftritte auf fremden Plattformen gilt: Nach § 5 Telemediengesetz haben kommerzielle Anbieter spezifische Unternehmensinformationen auf ihrem Facebook-Auftritt oder vergleichbaren Präsenzen leicht erkennbar, unmittelbar erreichbar und ständig verfügbar zu halten. Gleiches sollte auch für die Datenschutzerklärung nach § 13 TMG gelten. Keine Pflicht, aber durchaus empfehlenswert: eigene Nutzungsbedingungen, etwa in Form einer „Netiquette“ – das fördert das Verständnis der Nutzer für redaktionelle Maßnahmen wie das Löschen oder Verschieben von Inhalten.

der Einsender gar keine Rechte hat. Ob aber Rechte Dritter verletzt werden, kann ein Unternehmen kaum feststellen. Um sich zumindest im Innenverhältnis zu dem jeweiligen Einsender ausreichend abzusichern, ist es in diesen Fällen sachgerecht, eindeutige Teilnahmebedingungen zu formulieren. In diesen Bedingungen sollte der Nutzer zusichern, Inhaber des eingesandten Materials

Unternehmen bedenken, im Außenverhältnis kann bei einer Urheberrechtsverletzung jeder Verletzte unmittelbar auch gegen den Nutzer vorgehen. Einen gutgläubigen Erwerb von Nutzungsrechten gibt es nämlich nicht.

Soziale Medien bieten für Unternehmen der Wohnungswirtschaft erhebliches Potenzial. Die rechtlichen Themen scheinen komplex, sind aber grundsätzlich mit vorhandenen Bordmitteln und einer gewissen journalistischen Sorgfalt zu bewältigen. Erfüllt ein Social Media Auftritt die Anforderungen an Informationspflichten, ist ein großes Hindernis bereits genommen. Erfolgt vor dem Einstellen eigener Inhalte eine Prüfung auf potenzielle Urheberrechts- oder Persönlichkeitsrechtsverletzungen, können schwerwiegende Konsequenzen vermieden werden. Zumindest sollte stets frühzeitig gegenüber Nutzern und beteiligten Agenturen im Innenverhältnis dafür gesorgt werden, dass im Schadensfall die Haftung nicht allein beim Anbieter verbleibt. Soweit der Anbieter Nutzern die Möglichkeit gibt, eigene Inhalte einzustellen, sollte ein Betrieb organisiert werden, der Beanstandungen zeitnah zur Kenntnis nimmt und bearbeiten lässt.

Viele noch offene Einzelfragen im Zusammenhang mit sozialen Medien wird die Rechtsprechung in den kommenden Jahren beantworten. Bis dahin wäre es fatal, aus Rechtsgründen auf die unternehmerischen Chancen zu verzichten, die Social Media bietet. Aber eine Kenntnis der Spielregeln ist nicht zuletzt unternehmerisch geboten – und bietet Schutz vor einem vorzeitigen Platzverweis. ■



Moderne Webangebote – ggf. für mobile Endgeräte angepasst – können Kunden an Wohnungsunternehmen binden und über die vielfältigen Services informieren. Wichtig ist jedoch, die rechtlichen Fallstricke zu beachten

ten. Die schafft die Voraussetzungen dafür, von etwaigen Rechtsverletzungen zu erfahren und die erforderlichen Maßnahmen ergreifen zu können.

Rechtskonforme Nutzung von User Generated Content

Viele Wohnungsunternehmen haben es als Mittel zur Aufwertung des Social-Media-Auftritts identifiziert, ihre Nutzer zur Einsendung von (urheberrechtlich schutzfähigen) Inhalten aufzufordern. Meist wird dies verbunden mit einem Gewinnspiel. Die Nutzung von „User Generated Content“ kann eine identitätsstiftende und kreative Möglichkeit sein, Nutzer an ein Angebot zu binden. Andererseits begibt sich das Unternehmen in das Risiko, mit urheberrechtlich geschütztem Material (etwa Fotos, Videos etc.) versorgt zu werden, an denen

zu sein und über die Inhalte verfügen zu können. Er sollte das Unternehmen auch von Ansprüchen Dritter freistellen, so dass im Verletzungsfalle zumindest im Innenverhältnis ein Regress gegen den jeweiligen Nutzer möglich wäre. Denn, das sollten

DER TREND GEHT ZU SOCIAL MEDIA GUIDELINES

Aktivitäten von Mitarbeitern in sozialen Medien können durch die zunehmende Verschmelzung von beruflicher und privater Nutzung nachhaltige Auswirkungen auf das Unternehmen haben. Teils werden (zumeist unbewusst) Rechte des Unternehmens geschädigt (etwa durch versehentliche Preisgabe vertraulicher Informationen oder die Veröffentlichung von Aufnahmen aus geschützten Bereichen), teils haben Postings sogar arbeitsrechtliche Konsequenzen. Als probates Mittel der frühzeitigen Aufklärung haben sich sog. „Social Media Guidelines“ erwiesen. Rechtlich können diese je nach gewünschter Regelungsdichte unterschiedlich ausgestaltet werden. In der Praxis hat sich zumindest bewährt, Mitarbeiter frühzeitig durch nachvollziehbare Verhaltensleitlinien zu sensibilisieren.

THEMA DES MONATS

Interview mit Dr. Arnd Zschiesche „Die Wohnungswirtschaft lässt sich eine Riesenchance entgehen“



Quelle: Büro für Markenentwicklung

Immer lauter, immer schriller – das scheint das Motto vieler Werbemaßnahmen zu sein. Doch dieser Weg führt in die Irre, sagt Dr. Arnd Zschiesche, Geschäftsführer des Büros für Markenentwicklung in Hamburg. Der renommierte Markenexperte empfiehlt der Wohnungswirtschaft, nicht auf Krawall zu setzen, sondern auf Grundlage der spezifischen Leistungen des jeweiligen Unternehmens eine Marke zu entwickeln.

Herr Dr. Zschiesche, braucht eine Marke Krawall, um erfolgreich zu sein?

Nein. Leider wird in der Werbung oft Aufmerksamkeit im Sinne von Krawall mit Markenstärke verwechselt. Wir leben in einer Zeit, in der alle schreien, und der Werbung fällt nichts anderes ein, als den Schrei noch eine Oktave höher anzusetzen.

Wenn aber 400 Leute schreien, dann kommt nur noch ein großes Rauschen an. Genau das erleben wir heute vielfach in der Werbung. Und das ist ein grober Fehler. Millionen Euro werden aus dem Fenster geworfen – Geld, das man sinnvoller in die Verbesserung der eigenen Leistung investiert hätte. Denn eine Marke lebt ausschließlich von sozialer Dichte.

Was bedeutet das?

Es bedeutet, dass viele Menschen positiv über eine Unternehmensleistung reden. Das ist ein entscheidender Punkt: Marke ist ein soziales Phänomen, kein betriebswirtschaftliches. Marke managen heißt soziale Energien managen.

Wie kann man denn Aufmerksamkeit im positiven Sinn erzeugen?

Zunächst muss man untersuchen, von welcher Art Aufmerksamkeit die Marke, um die es geht, lebt. Was genau ist typisch für meine Marke? Anders formuliert: Der Ansatz für die Kommunikation einer Marke liegt immer in der Marke selber. Bevor ich mir überlege, ob oder wie laut ich schreie, muss ich mir meine spezifischen Leistungen angucken. Und dann geht es darum, diese Leistungen in der Werbung nach vorne zu bringen. Das gilt für Anbieter von Waschmaschinen genauso wie für Anbieter von Wohnungen.

Für Wohnungsunternehmen stellt das Thema Marke aber eine besondere Herausforderung dar. In Metropolen wie Hamburg, München und Berlin müssen sich Vermieter doch eigentlich gar nicht als Marke positionieren, weil ihnen eine ordentliche Wohnung sowieso aus den Händen gerissen wird. Warum sollte sich also ein Wohnungsunternehmen

WENN WOHNUNGSUNTERNEHMEN ZU MARKEN WERDEN ...

Wohnungsunternehmen, die erfolgreich am Markt bestehen wollen, beschränken sich heute nicht mehr darauf, einfach Wohnungen zu vermieten. Angesichts harter Konkurrenz um die „richtigen“ Mieter (oder aber Mitarbeiter) und neuer Kommunikationswege setzen immer mehr Unternehmen darauf, sich als Marke zu positionieren und sich so von den Wettbewerbern abzuheben. Wie eine Marke weiterentwickelt und im wohnungswirtschaftlichen Alltag nutzbar gemacht werden kann, war Thema der Marketingtagung „Neue Wege in der Immobilienwirtschaft“, die die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., im September 2013 in Berlin durchführte. Die Teilnehmer erhielten einen Einblick in aktuelle Fragen des Marketings. So wurde erläutert, wie sich eine Marke bilden lässt – schließlich hat erfolgreiche Markenführung viel mit Nähe zum Produkt und zum realen Leben zu tun. Eine Podiumsdiskussion, die sich mit den Chancen von Social Media in der Kundenkommunikation befasste, Vorträge, die hervorhoben, dass sich auch in der Unternehmens- und Standortgeschichte wertvolle Ansätze für das Marketing finden lassen, Tipps zum Umgang mit Immobilienportalen oder zur Bedeutung des Stadtteil-marketing rundeten die Marketingtagung ab.



Weitere Informationen unter:
www.bba-campus.de



Quelle: BBA

Wohnen kommunizieren – Herausforderungen immobilienwirtschaftlicher Öffentlichkeitsarbeit

Wie können Wohnungsunternehmen ihre Öffentlichkeitsarbeit erfolgreich gestalten? Dieser zentralen Frage widmet sich die BBA-Tagung „Wohnen kommunizieren“ am **20. Februar 2014** in Berlin. Die von 9:00 bis 16:30 Uhr angesetzte Tagung bietet dabei Lösungen für häufige Fragestellungen der immobilienwirtschaftlichen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Dabei informiert sie nicht nur über den aktuellen Status Quo,

sondern auch über die aktuellen Trends aus anderen Branchen. Renommierte Experten und relevante Praxisbeispiele vermitteln Anregungen und Ideen zur Optimierung der eigenen Kommunikationsstrategie.



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

die Mühe geben, eine Marke zu entwickeln?

Das ist eine sehr gute Frage, weil ich glaube, dass ein Großteil der Wohnungswirtschaft sich hier eine Riesenchance entgehen lässt. Es ist ein enormer Vorteil, wenn Sie gezielt ein positives Vorurteil wecken und sich einen guten Ruf erarbeiten. Jeder Unternehmer, der langfristig denkt, schafft eine Marke, weil nur eine Marke es ihm ermöglicht, langfristig erfolgreich zu wirtschaften. Denn der Wind kann auch einmal drehen und der Branche ins Gesicht blasen. Warum so wenige Unternehmen einen vernünftigen Markenaufbau betreiben, ist mir deshalb ein Rätsel.

Sie sagen, dass gute Werbung das Alleinstellungsmerkmal des beworbenen Produkts transportieren soll. Nun haben aber viele Wohnungen kein Alleinstellungsmerkmal, sondern sind einfach nur normale Wohnungen. Wie kann man aus einem Allerweltsprodukt eine Marke machen?

Jede Marke der Welt besitzt Alleinstellungsmerkmale, und die Vermittlung einer Wohnung ist niemals eine Allerweltsleistung. Ich bin begeistertes Mitglied einer Hamburger Wohnungsgenossenschaft. Und der Kern einer Genossenschaft ist es nicht, Luxuswohnungen bereitzustellen, sondern es „normalen“ Menschen zu ermöglichen, in schönen Wohnungen zu leben. Eine einmalige Leistung.

Das gilt nicht nur für meine Genossenschaft: Jedes Wohnungsunternehmen erbringt ganz spezifische Leistungen. Und wie der Bentley Mulanne seine Existenzberechtigung hat, so hat sie auch der Dacia Logan, der VW, der Peugeot, der Toyota und so weiter. Ebenso ist kein Wohnungsunternehmen wie das andere. Es geht also darum, die Leistungen, die ich als Anbieter von Wohnraum erbringe, so konkret wie möglich nach vorne zu bringen. Dabei brauchen gute Marken nicht unbedingt klassische Werbung. Die Mund-zu-Mund-Propaganda, die man heute virales Marketing nennt, ist die beste Werbung überhaupt. Es gibt nichts Besseres als viele begeisterte Wohnungsmieter, die ihren Anbieter weiterempfehlen.

Ist also ein kompetenter, engagierter Hausmeister der beste Markenbotschafter eines Wohnungsunternehmens?

Ganz genau. Die besondere Qualität der Hauswarte ist ein Thema, das ein Unternehmen in einer Werbekampagne sehr gut aufgreifen könnte – sie machen Servicefreundlichkeit konkret. Aber bitte nur, wenn die Hauswarte wirklich ein herausragender Baustein der Marke sind!

Wie hoch ist eigentlich die Bereitschaft der – ja als eher konservativ geltenden – Wohnungswirtschaft, sich mit Themen wie

Markenbildung und Markenführung auseinanderzusetzen?

Die Bereitschaft ist durchaus vorhanden. Aber es herrscht meinem Eindruck nach oftmals eine Unsicherheit, wie das zu tun ist.

Und? Wie soll man es anpacken?

Das Problem in vielen Branchen, nicht nur in der Wohnungswirtschaft, besteht darin, dass die Unternehmen darauf schauen, was die anderen machen. Aber der entscheidende Punkt beim Markenaufbau ist, dass der erste Blick nach innen geht. Keine Marktforschung, keine Untersuchung, was die Konkurrenz tut – nein, es geht darum, was das eigene Unternehmen besonders und einmalig macht. Das erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit der eigenen Markenhistorie. Nach unserer Erfahrung sind die wenigsten Unternehmen bereit, sich einmal hinzusetzen und wichtige Fragen ganz konkret zu beantworten: Was genau bedeutet zum Beispiel Servicefreundlichkeit für mein Unternehmen? Wo und wie sind wir innovativ? Noch einmal: Die beste Werbung ist eine gute Leistung, über die die Leute sprechen – und dafür muss ich die Leistung so greifbar wie möglich machen.

Herr Dr. Zschiesche, vielen Dank!

Das Interview führte Christian Hunziker.



Quelle: Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg mbH

Ein möbliertes 23-m²-Zimmer im Apartmenthaus Augsburg kostet monatlich 360,- €



Quelle: Vivawest Wohnen GmbH

In Essen-Frohnhausen befindet sich eine der fünf Kurzzeitwohnungen der Vivawest Wohnen GmbH

Ein ehemaliges Schwesternwohnheim in der Augsburger Biermannstraße dient jetzt als Apartmenthaus

Wohnen auf Zeit

Ein Zuhause für mobile Arbeitskräfte

Die moderne Arbeitswelt fordert ihren Tribut: Immer mehr Arbeitskräfte sind mobil und verbringen nur wenige Wochen oder Monate in einer Stadt. Auf die damit verbundene Nachfrage nach kurzfristigen Wohnmöglichkeiten reagieren private Anbieter mit dem Bau von Serviced Apartments und Boardinghouses. Doch auch Wohnungsunternehmen haben diese Marktlücke entdeckt und bieten Angebote für das Wohnen auf Zeit.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Wer für einige Monate beruflich in München zu tun hat, muss sich für diese Zeit nicht unbedingt im Hotel einmieten. Er kann sich stattdessen auch ein

Apartment im Olympia Tower neben dem Olympiastadion sichern: eine Kleinwohnung mit einer Wohnfläche zwischen 24,5 und 40 m², komplett möbliert, mit kleiner Küche und Wlan-Anschluss ausgestattet und ergänzt durch Serviceleistungen wie einen Concierge, einen Fitnessbereich und eine „Washing-Lounge“ mit Waschmaschinen. Im Blick hat der Entwickler des Olympia Towers, die Unternehmensgruppe Engelhardt aus Forchheim, dabei eine klar definierte Zielgruppe: „die steigen-

de Anzahl mobiler Arbeitskräfte, die temporär für ihren Arbeitgeber an verschiedenen Standorten tätig sind“.

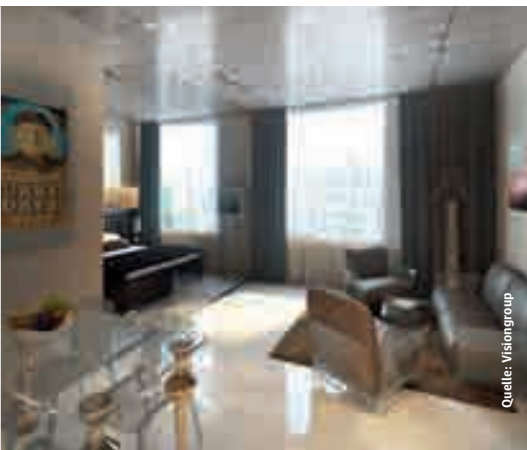
Teure Angebote in Großstädten

Diese Zielgruppe sprechen auch andere Projektentwickler an. Boardinghouse oder Serviced Apartments nennen sie ihre Angebote, die sich an moderne Berufsnomaden richten. Teilweise stammen diese Projekte aus dem Hotelbereich -



Quelle: Peach Property Group

Die Angebote privater Investoren beinhalten zahlreiche Zusatzleistungen: im Projekt Living 108 in Berlin-Mitte ist z.B. ein Fitnessbereich geplant



Quelle: Visiongroup

Edel und teuer: Das 17-m²-Apartment des Schweizer Unternehmens Visiongroup

zum Beispiel in Hamburg, wo seit Anfang dieses Jahres das Hotel Henri Geschäftsreisenden, die sich länger als ein paar Tage in der Hansestadt aufhalten, ein komfortables Dach über dem Kopf gibt. In anderen Fällen gleichen die Apartments eher konventionellen Kleinwohnungen – mit dem Unterschied, dass sie möbliert sind und bereits für wenige Wochen angemietet werden können. So vermarktet das Schweizer Unternehmen Visiongroup seit diesem Frühling in der Nähe des Berliner Alexanderplatzes möblierte Kleinwohnungen, die „optimal für pendelnde Geschäftsleute“ sind, wie Holger Rausch sagt, geschäftsführender Gesellschafter des Projektentwicklers Minerva. In Nürnberg ging ebenfalls in diesem Jahr das Konzept Brera an den Start, bei dem die Nutzer „die Gemütlichkeit und Privatsphäre ihres Zuhauses mit dem Komfort und Service eines Hotels kombinieren“, wie es auf der Internetseite des Betreibers heißt. Gemeinsam ist diesen Angeboten ihr hoher Preis. Bei den Visionapartments in Berlin beginnt die Monatsmiete (inklusive Nebenkosten) für ein 17 m² kleines Apartment bei 490 €. Im Olympia Tower in München kostet ein 24,5-m²-Apartment sogar 821 €/Monat – enorm viel selbst auf dem teuren Münchner Wohnungsmarkt, aber trotzdem deutlich weniger, als für ein Hotelzimmer zu veranschlagen wäre.

Pilotprojekt in Essen

Dass die Nachfrage nach kurzfristigen Wohnmöglichkeiten gestiegen ist, belegen auch die Zahlen der Arwobau. Unter dieser Marke verwaltet die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, ein Immobiliendienstleister im Eigentum des Landes Berlin, in der Hauptstadt 31 Apartmenthäuser mit 6.900 Apartments. Noch vor wenigen Jahren waren diese ein Sorgenkind: 2008 betrug die Auslastung lediglich 65%. Mittlerweile sei daraus eine „Erfolgsstory“ geworden, heißt es bei Berlinovo – 2012 erreichte die Auslastung 90%.

Angesichts dieser Entwicklung erstaunt es nicht, dass auch Wohnungsunternehmen diese Marktnische entdeckt haben. Die Vivawest Wohnen GmbH zum Beispiel bietet im Rahmen eines Pilotprojektes unter dem Titel „Zuhause auf Zeit“ in Essen fünf möblierte Wohnungen an. „Diese Wohnungen wurden vollständig renoviert und mit Bodenbelägen ausgestattet“, berichtet Dr. Marie Mense, Pressesprecherin der Vivawest. „Neben einer voll funktionsfähigen Küche wurden alle Zimmer komplett möbliert – unter dem Motto ‚Einziehen und Wohlfühlen‘ nach dem Vorbild einer Ferienwohnung.“

Im Blick hat das Unternehmen dabei zwei Zielgruppen: zum einen Geschäftsreisende, zum anderen Gäste von Vivawest-Mietern. Dem entsprechen auch die Auswahlkriterien: Die Wohnungen liegen einerseits in der Nähe der Messe oder von Großunternehmen, andererseits innerhalb von Siedlungen mit großen Vivawest-Beständen. Angeboten werden die Wohnungen ab einer Mietdauer von einem Monat. „Tatsächlich“, sagt Mense, „wohnen die Kunden dann aber meist sechs Monate und länger in der Wohnung.“ Die Nachfrage ist der Pressesprecherin zufolge unterschiedlich: „Drei der fünf Kurzzeitwohnungen werden sehr gut nachgefragt.“

Flugschüler und Monteure

Wer sich auf die Suche nach weiteren von Wohnungsunternehmen getragenen Angeboten dieser Art macht, erlebt die eine oder andere Überraschung. Die ABG Frankfurt Holding zum Beispiel, der kommunale Wohnungskonzern in Frankfurt am Main, bietet nach eigenen Angaben kein Kurzzeitwohnen an, obwohl die entsprechende Nachfrage in der Banken- und Wirtschaftsmetropole besonders groß sein dürfte. Fündig wird man hingegen in Laage, einem Ort mit gerade mal 3.250 Einwohnern in der Nähe von Rostock: Dort betreibt die kommunale Laager Wohnungsgesellschaft mbH (LWG) seit 2010 rund 30 Kurzzeitwohnungen für je ein bis drei Mieter.

Die Zielgruppe ist in diesem Fall sehr speziell: Es sind Pilotenschüler der Lufthansa. 2010 verlegte nämlich die Lufthansa einen Teil der fliegerischen

Ausbildung vom kroatischen Zadar an den Flughafen Rostock-Laage. Und das war eine Chance für das mit Leerstand kämpfende Unternehmen, wie Karl-Heinz Schwarz, Kämmerer der Stadt Laage und gleichzeitig Geschäftsführer der LWG, sagt: „Wir trafen die unternehmerische Entscheidung, leer stehende Wohnungen in möblierte Apartments umzuwandeln.“ Dabei ging die Gesellschaft laut Schwarz davon aus, dass die Apartments dauerhaft belegt sein würden. Diese Hoffnung erfüllte sich indes nicht, da nicht ständig Kurse stattfinden.

Dass Vermietungsschwierigkeiten die Innovationsbereitschaft fördern, zeigt sich auch in Bremerhaven, wo die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (Stäwog) zehn möblierte Ferienwohnungen vermietet. „Vor einigen Jahren hatten wir viele leer stehende Wohnungen“, blickt der mittlerweile in den Ruhestand verabschiedete ehemalige Stäwog-Geschäftsführer Christian Bruns zurück. „Gleichzeitig entwickelte sich der Tourismus in Bremerhaven gut. So wurde die Idee geboren, voll ausgestattete Ferienwohnungen anzubieten.“ Diese stehen jedoch nicht nur Touristen offen, sondern auch Berufstätigen, beispielsweise Monteuren, die für einige Monate auf den Werften von Bremerhaven tätig sind.

Boardinghouse in Augsburg

Sogar ein richtiges Boardinghouse betreibt die Wohnungsbaugesellschaft (WBG) der Stadt Augsburg mbH. 2001 wandelte sie das ehemalige Schwesternwohnheim in der Biermannstraße 16 in ein Apartmenthaus um – mit großem Erfolg: Wer im Oktober dieses Jahres ein Zimmer mieten wollte, las auf der Website: „Derzeit ist keine freie Wohnung verfügbar.“

Die gut 150 Apartments weisen Wohnflächen von 23, 27 oder 52 m² auf. Angemietet werden können sie sowohl möbliert als auch unmöbliert, wobei sich die meisten Interessenten für die möblierte Variante entscheiden. Die Monatsmiete inklusive der Nebenkosten beträgt dann zwischen 360 € (für die kleinste Einheit) und 599 € (für die große Wohnung) – also deutlich weniger als der Betrag, den private Anbieter in den Metropolen verlangen.

Drei Monate beträgt die Mindestmietdauer. „Es gibt eine 14-tägige Kündigungsfrist zum Monatsende“, erläutert Hannelore Ebeling, die sich für die WBG Augsburg vor Ort um das Objekt und die Mieter kümmert. „Das ist praktisch für Leute, die neu in die Stadt kommen.“ Neben Neu-Augsburgern, die in ihrem Job noch in der Probezeit sind, richtet sich das Angebot laut Ebeling auch an Umschüler, Studierende und andere Menschen, die für eine begrenzte Zeit in Augsburg zu tun haben. Aber nicht nur an sie: „Wir haben“, sagt Ebeling, „auch einige Dauermieter.“ ■



Tanzaufführung „Parade & Potpourri“ am 31. Mai 2013 im Fontane-Haus im Märkischen Viertel:
Kooperation zwischen GESOBAU, Staatsballett Berlin, Tanz ist KLASSE! sowie zwei Grundschulen im Märkischen Viertel

Nachhaltigkeit als Unternehmensstrategie

Heute schon wie morgen wohnen

Die Nachhaltigkeitsstrategie der GESOBAU stellt die Weichen für unternehmerische Entscheidungen. Grundpfeiler sind die nachhaltige Zukunftssicherung des Wohnungsbestandes durch umfassende energetische Modernisierung, Neubau und Zukauf, eine weiterhin hohe Kundenorientierung unter Einsatz innovativer digitaler Geschäftsprozesse und ein starkes soziales Management, das in die Quartiere wirkt.



Kirsten Huthmann
Leiterin Unternehmens-
kommunikation und Marketing
GESOBAU AG, Berlin

„Wie kann man zu Hause Energie sparen?“ Diese Frage beschäftigt bereits Kinder. So auch die 12-jährige Alica, die in Berlin-Spandau das Gym-

nasium besucht. Um Energiesparpotenzialen im Haushalt auf die Spur zu kommen, traf sich Alica im Mai zum Interview mit GESOBAU-Mitarbeiter Frank Druska. Der begleitet die laufende energetische Komplettmodernisierung der Großwohnsiedlung Märkisches Viertel und hat hier zur Hebung von weiteren Energiesparpotenzialen außerhalb der Baumaßnahmen mit der Berliner Energieagentur einen „Energiespar-Check“ eingeführt, eine Energieberatung bei den Bewohnern zu Hause.

„Meine Aufgabe ist es, dafür zu sorgen, dass die Mieter nach der Modernisierung deutlich weniger für Energie bezahlen als vorher, also, dass sie Energie sparen“, beschreibt er der Schülerin seine Kernaufgabe als Investitionsstrategie. Alica wiederum stellt viele Fragen zu den laufenden Modernisierungsarbeiten, zu den Energiekosten für eine vierköpfige Familie, zum Strom (Mietersache) und zu den Heizkosten (Betriebskosten, also Vermietersache) und erhält auch Tipps, wie sie

beim Heizen Energie sparen kann. Das Interview bringt die Gymnasiastin in Schriftform, stimmt es mit dem Interviewpartner ab und reicht es bei ihrer Redakteurin ein. Am Ende erscheint das Interview gedruckt in der „Berliner Morgenpost“. Alica ist Schülerreporterin im Bildungs- und Medienkompetenz-Projekt „Schüler machen Zeitung“ der WELT-Gruppe. Die GESOBAU ist seit 2013 Kooperationspartner des Projekts und hat schon einige muntere Schülergruppen empfangen und ihnen Rede und Antwort gestanden.

Schwerpunkt Schulen

Für die GESOBAU ist die Kooperation mit „Schüler machen Zeitung“ eine Investition in nachhaltige Bildung im Großraum Berlin - dem Bestandsgebiet ihrer Wohnungen und Lebensort ihrer Mieter. Dabei trainiert das Zeitungsprojekt nicht allein junge Reporter in Interviewtechnik und journalistischem Schreiben. Vielmehr lernen Grund- und Oberschüler in einem jeweils sechswöchigen intensiven Projektzeitraum in ihrer Klasse die ganze Welt der Nachrichten und des Mediums Zeitung kennen und werden darin geschult, Themen zu erkennen, sich mit ihnen auseinanderzusetzen und richtig einzuordnen. Natürlich erlernen sie auch das „Handwerkszeug“: Sie erfahren, wie eine Zeitung aufgebaut ist, wie Journalisten arbeiten, wie man Zeitungsartikel liest und auch schreibt. Viel Neues lernen die Kinder und Jugendlichen über Berlin, Deutschland und die Welt - und trainieren nicht nur nebenbei spielend ihre Lese-, Schreib- und Medienkompetenz. Als Wohnungsunternehmen bietet die GESOBAU den Schülergruppen ein großes Set relevanter Fragestellungen und Themen, die Gesprächspartner aus allen Abteilungen beantworten können. So gab es schon Interviews



Quelle: GESOBAU

Das Projekt „ALBA macht Schule“ bringt den Basketball ins Märkische Viertel - v. l.: Henning Harnisch (ALBA Berlin), Jörg Franzen (GESOBAU AG), Moritz Aleithe (VfB Hermsdorf)

zu wilden Tieren im Stadtgebiet, Freizeitangeboten für Jugendliche im Märkischen Viertel sowie der ersten eigenen Wohnung.

Engagement für nachhaltige Bildung hat bei der GESOBAU eine lange Tradition und Schulen bilden einen Schwerpunkt der Bildungsarbeit: Seit 2011 kooperiert die GESOBAU mit „Alba macht Schule“ und unterstützt den rührigen Hauptstadt-Basketball-Verein ALBA Berlin dabei, in Schulen im Bestandsgebiet der GESOBAU Basketballstützpunkte aufzubauen. Mit dem Staatsballett Berlin und seinem Education-Programm „Tanz ist KLASSE!“ gibt es seit 2008 eine Kooperation. Hierbei proben Tanzpädagoginnen des Staatsballetts über einen längeren Zeitraum mit einzelnen Klassen aus Schulen in unserem Bestandsgebiet, erarbeiten mit den Kleinen eine Choreographie, das Bühnen-

bild und die Kostüme und bringen das Ganze in einem rauschenden Finale zur Aufführung. Neben der gesellschaftlichen Dimension nachhaltigen Handelns hat die GESOBAU auch die Handlungsfelder Ökonomie, Ökologie sowie die Mitarbeiter für eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens identifiziert, die strategisch auszubalancieren sind.

Modernisierung des Märkischen Viertels berührt Ökonomie, Ökologie und Soziales

Gleich mehrere dieser Dimensionen werden durch die 2008 begonnene Kompletmodernisierung des Märkischen Viertels erfasst: Ökonomie, Ökologie und Soziales. 13.000 Wohnungen in der Großsiedlung im Norden Berlins werden seither zukunftssicher gemacht, 9.500 sind bereits fertig. ▶



Der 3. Nachhaltigkeitsbericht der GESOBAU ist Ende September erschienen



GESOBAU-Investitionsstrategie Frank Druska mit Reporterinnen von „Schüler machen Zeitung“, einer Bildungskooperation mit der WELT-Gruppe



Energiespar-Scouts helfen Mietern beim Energiesparen

Den Ausschlag für diese Entscheidung und das 480 Millionen-Euro-Investment hatte die miserable Betriebskosten-Ausgangslage gegeben. Die „2. Miete“ war vor Beginn der Modernisierung teilweise höher als die erste, die Bewohner konnten sich ihre Wohnung kaum noch leisten, manche verließen das Viertel gleich ganz. Mit der energetischen Modernisierung änderte sich dies: Die Betriebskosten halbierten sich und trotz Modernisierungsumlage stiegen die Warmmieten im Viertel nur minimal, Warmmietenneutralität wurde hier möglich. Bei annähernd gleicher Miete wie zuvor haben die meisten Bewohner des Märkischen Viertels heute bereits ein komfortables, energiesparendes Zuhause. Und der oben erwähnte Energiespar-Check unterstützt die Mieter über das Bauliche hinaus bei der Überwindung eingeschliffener Alltagsgewohnheiten im Sinne der Energieeffizienz.

Bei der Produktentwicklung wiederum spielt nicht nur die Zukunftssicherung durch niedrige Betriebskosten und geringen Energieverbrauch eine tragende Rolle. Auch dem demografischen Wandel wird Rechnung getragen, indem viele Wohnungen barrierearm ausgestattet werden, etwa durch den Einbau bodengleicher Duschen und die Absenkung von Schwellen. Mit der Millionen-Investition ins lange Zeit als bereits abgeschrieben geltende Märkische Viertel beobachtet die GESOBAU bei der Neuvermietung – die im modernisierten Produkt rasant verläuft – eine Verbesserung der Mieterstruktur hinsichtlich Selbstzahleranteil, Altersmix und nachbarschaftlichem Involvement der Bewohner. Auch der höhere Kaltmietenanteil an der Gesamtmiete finanziert die Modernisierung sicher und sorgt langfristig für die Wirtschaftlichkeit des Projekts.

Mitarbeiter – wichtige Dimension unternehmerischer Nachhaltigkeit

Für die unternehmerische Nachhaltigkeit ist jedoch auch der Blick ins Unternehmen selbst

essenziell. Denn in der Arbeitgeber-Arbeitnehmer-Beziehung geht es nicht allein um sozial-ökonomische Themen wie etwa Chancengleichheit, faire Bezahlung oder betriebsrätliche Vertretung. Vielmehr geht es um die alternde Gesellschaft, den drohenden Fachkräftemangel und die Gesunderhaltung im Beruf. Und dies ist nur ein Ausschnitt

der Zukunftsthemen, für die heute die Weichen richtig gestellt werden müssen. Hier sind Manager mit Weitsicht gefordert, deren Horizont über den nächsten Quartals- und Jahresbericht hinausreicht.

Die bestandshaltende Wohnungswirtschaft mit ihren langfristigen Investments und Engagements hat ein zutiefst nachhaltiges Geschäftsmodell – auch wenn sie den Begriff „nachhaltig“ gerade erst für sich entdeckt und hier noch immense Handlungspotenziale ruhen. Welche Baustoffe setzen wir ein? Gibt es ein energieeffizientes Beleuchtungskonzept für Geschäftsräume und Wohnhäuser? Existiert ein Gleichbehandlungsgrundsatz für potenzielle Auftragnehmer in Ausschreibungsprozessen? Und nicht zuletzt: Wird das Produkt Wohnung so gepflegt und entwickelt, dass es für Mieter auch in Zukunft attraktiv ist und angenommen wird? Die Fragen, die man sich als Wohnungsunternehmen hinsichtlich seiner nachhaltigen Entwicklung und Geschäftsausrichtung stellen kann, sind vielfältig und berühren praktisch alle Handlungsfelder im Kerngeschäft. ■

NACHHALTIGKEIT BEI DER GESOBAU

Nicht drei Seiten oder vier Säulen, sondern fünf Dimensionen, die einander bedingen

Die GESOBAU hat die Felder Ökonomie, Ökologie, Gesellschaft, Mitarbeiter und natürlich das Unternehmen selbst als relevante Dimensionen nachhaltigen unternehmerischen Handelns ausgemacht. Die Nachhaltigkeitsstrategie steuert die ausgewogene Balance dieser Dimensionen im Tagesgeschäft und bei strategischen Richtungsentscheidungen.

Die Folge sind beispielsweise energetische Komplettmodernisierungen statt Pinselsanierung und Wandmalereien. Die Auseinandersetzung mit der alternden Gesellschaft ist kein „nice-to-have“ und hat mit „Gedöns“ weniger zu tun als mit einer marktgerechten Produktentwicklung. So lässt sich das städtische Wohnungsunternehmen barrierearm umgebaute Wohnungen als „Komfort 50+“ vom TÜV zertifizieren. Im Märkischen Viertel testet sie die Umsetzung des so genannten Bielefelder Modells unter dem Motto „Zuhause – gewohnt sicher“ und schafft so ein Serviceangebot für ältere Bewohner.

Auch digitale Geschäftsprozesse werden vorangetrieben: So können Mieter Reparaturmeldungen und andere Serviceaufträge mit dem Online-Mieterservice selbst online oder per App aufgeben. Dies dient nicht nur der Kundenorientierung und somit der Wirtschaftlichkeit. Vielmehr sichert technologische Innovation auch in der Belegschaft und bei Dienstleistern ein hochaktuelles Fachwissen, mit dem den Herausforderungen von morgen bereits heute besser begegnet werden kann. Hierzu zählen auch verschiedenste Pilotprojekte, etwa zum Einsatz von Smart Metern, intelligenter Haustechnik oder Elektromobilität. Im Rahmen des alternativen Mobilitätskonzepts wurden 2012 zwei C-Zeros als Firmenpoolfahrzeuge angeschafft, die von vielen Mitarbeitern für kurze Wege genutzt werden.

Über die verschiedenen Ausprägungen nachhaltigen Handelns gibt die GESOBAU seit 2011 jährlich in einem Nachhaltigkeitsbericht Auskunft. Zudem lässt sich das Wohnungsunternehmen in einem sehr aufwändigen Prozess seinen tatsächlichen Wirkungsgrad nachhaltigen Handelns seit 2010 testieren: durch einen Carbon Footprint, den CO₂-Fußabdruck. Dieser misst tatsächliche Verbrauchsdaten der Verwaltung sowie der Bewirtschaftung der Immobilien im Märkischen Viertel. Und hier sind Jahr für Jahr deutliche Erfolge zu verzeichnen.



Weitere Informationen:
www.gesobau.de



Quelle: GESOBAU

Interview mit Kirsten Huthmann

„Nachhaltigkeit ist die Grundlage jeder Entscheidung, die Mitarbeiter täglich treffen“

Kirsten Huthmann leitet die Unternehmenskommunikation der GESOBAU AG und ist auch ihre Nachhaltigkeitsbeauftragte. Mithilfe einer bereichsübergreifenden Arbeitsgruppe von Nachhaltigkeits-Multiplikatoren aus allen Abteilungen erarbeitet sie zurzeit den 3. Nachhaltigkeitsbericht der GESOBAU.

Die GESOBAU hat 2011 den ersten Nachhaltigkeitsbericht publiziert und ist damit bis heute eines der wenigen Unternehmen der Branche, die sich dem stellen. Wie kam es damals dazu?

Für uns waren die Erarbeitung von zwei Wettbewerbsbeiträgen und insbesondere natürlich die dann erfolgten Auszeichnungen die Initialzündung. Das waren 2010 zuerst der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft zum Thema Nachhaltigkeit und wenige Monate später der Deutsche Nachhaltigkeitspreis, bei dem wir als erstes Immobilienunternehmen überhaupt für die gesamte Unternehmenstätigkeit in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht ausgezeichnet wurden. Wettbewerbe wie diese, ob nun branchenintern oder -übergreifend, sind essenziell für die Arbeit von Unternehmen. Sie dienen der Standortüberprüfung. Und sie zwingen die handelnden Akteure in den teilnehmenden Unternehmen, sich abseits des Tagesgeschäfts und von politischer Gemengelage strategisch mit sich selbst zu beschäftigen und alles zusammenzutragen, was die Wettbewerbsthese stützt. Ich gehe mal davon aus, dass einige Unternehmen bei diesem Prozess davon überrascht werden, wie viel sie auf einem bestimmten Gebiet bereits leisten. Für die GESOBAU ist es das Thema Nachhaltigkeit.

Wie ist nachhaltiges Handeln in die Unternehmenstätigkeit integriert?

Wir haben das Thema von der Vorstandsebene bis zu jedem Mitarbeiter und in alle Arbeitsbereiche

durchdekliniert. „Nachhaltigkeit“ ist direkt beim Vorstand angesiedelt. Nachhaltigkeit ist nicht etwa Bestandteil der Unternehmensstrategie, sondern sie bildet die gesamte Unternehmensstrategie, unseren Wertekanon. Daraus lassen sich alle nötigen Einzelmaßnahmen unseres Kerngeschäfts ableiten. Das Strategieggerüst hilft auch jedem einzelnen Mitarbeiter dabei, Entscheidungen zu treffen. Und zwar bei scheinbar banalen Anlässen, die uns täglich überfluten: Wie soll sich das Mittagessen zusammensetzen, das bei einem Meeting serviert wird? Wird der Fußball, den wir als Werbeartikel produzieren wollen, unter fairen Bedingungen hergestellt?

Die GESOBAU setzt in allen Abteilungen Nachhaltigkeitsbeauftragte ein. Was ist deren Funktion?

Gewachsen ist dieses Amt aus der Mitarbeit der Kollegen in unserer Arbeitsgruppe zur Erstellung des ersten Nachhaltigkeitsberichts der GESOBAU. Ich brauchte hier verlässliche und in der Sache beherrzte Menschen, die mir Zahlen und Fakten und insbesondere auch berichtenswerten Stoff aus ihren Abteilungen zuliefern konnten. Und natürlich haben wir die Themen, die Messdaten und die Aussagekraft von einzelnen Zahlen und Werten auch in der Gruppe diskutiert. Die Nachhaltigkeits-Multiplikatoren, wie ich sie nenne, haben die Themen auch mit in ihre Teams und Abteilungen genommen und dort weiterdiskutiert. Die Erkenntnisse flossen wiederum in die Arbeit unserer Arbeitsgruppe ein. Dieser Prozess führt

dazu, dass die vielfältigen Aspekte nachhaltigen Handelns – vom Lichtausschalten im Büro über den Einsatz von Trinkwasserspendern bis hin zur konkreten, zukunftsgerichteten Produktentwicklung – sich in der täglichen Arbeit der Kollegen niederschlagen beziehungsweise zur Projektreife



„Oh, wie schön du wohnst“, das erste Bilderbuch der GESOBAU, räumt mit Vorurteilen auf

getrieben werden. Dabei ist das Ziel eigentlich nie erreicht, denn Nachhaltigkeit ist ein Prozess. Man ist nie ein „nachhaltiges Unternehmen“, man ist vielmehr mit bestem Wissen auf dem Weg und setzt dafür alle nötigen Mittel und Maßnahmen ein.

Frau Huthmann, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger – Teil 1

Die Energiewende ist eines der großen Themen mit erheblicher gesellschaftlicher, ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Bedeutung. Die dezentrale Energiegewinnung, ihre ortsnahe Nutzung oder (Zwischen-)Speicherung bietet für die Wohnungswirtschaft Chancen, einen Beitrag zur Versorgungsstabilität und zur Kostenbegrenzung für die Mieter zu leisten. Der 1. Teil der zweiteiligen Reihe „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“ widmet sich technischen und rechtlichen Fragen.



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik,
Normung
GdW, Berlin



RA Carsten Herlitz
Justiziar
GdW, Berlin

Erhebliche Chancen im Rahmen der Energiewende sieht die Wohnungswirtschaft in der dezentralen Energieerzeugung im Gebäudebereich, sei es durch die Nutzung von Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) oder auch durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen, im ortsnahen Verbrauch des Stromes, sowie zukünftig auch in der Zwischenspei-

beralisierung des Strommarktes ist dezentrale Stromerzeugung durch Wohnungsunternehmen möglich geworden. Durch weitere Regelungen z. B. im KWK-Gesetz (KWKG) wurden die Möglichkeiten verbessert, selbsterzeugten Strom auch an Mieter zu liefern. Das Thema ist also vergleichsweise jung.

Zumindest der Hausbedarfsstrom bzw. Allgemein-
strom kann so erzeugt werden.

Stromerzeugung durch ein Wohnungsunternehmen könnte deshalb ein zusätzliches Geschäftsfeld sein. Stromerzeugung kann aber auch durch Nutzung erneuerbarer Energien ein gutes Image unterstützen und durch günstige Strompreise zur Mieterbindung beitragen.

Im Geschosswohnungsbau haben Wärme- und Stromkosten wegen der stark gestiegenen Strompreise ein etwa gleiches Niveau erreicht, wie nachfolgende Abbildung zeigt.

Wenn in einem Unternehmen eine eigene Stromerzeugung geplant wird, muss die Frage gestellt

LIBERALISIERUNG MACHT DEZENTRALE STROMERZEUGUNG MÖGLICH	
1998	Liberalisierung Strom: Aufhebung der Demarkationsverträge (Umsetzung Energiebinnenmarkt, Wettbewerb), Gebietsmonopol nur noch beim Netzbetrieb, diskriminierungsfreier Netzzugang Dritter
2005	Liberalisierung Gas
2008	Liberalisierung Messwesen
2009	Erleichterung des Stromverkaufs an Mieter im KWKG
2011	Entflechtung (Trennung des Netzbetriebs von den anderen energiewirtschaftlichen Tätigkeiten)

BEISPIELHAFTE VERBRAUCHSKOSTEN	
Wärme:	
7.200 kWh/a	x 0,083 €/kWh = 598 €/a
Strom:	
2.200 kWh/a	x 0,28 €/kWh = 616 €/a
Strom und Wärme für einen Mieterhaushalt mit 60 m ² Wohnfläche	

Quelle: GdW

cherung temporär überschüssiger Elektroenergie. Damit kann die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mittel- bis längerfristig einen Beitrag zur Versorgungs- und auch Netzstabilität wie zur Kostenbegrenzung für die Mieter leisten.

Die Bedeutung der Energieerzeugung für die Wohnungswirtschaft

Während die Wärmeerzeugung durch Wohnungsunternehmen klassisch zur Vermietung gehört, unterliegt die Energieerzeugung im Strombereich dem völlig anderen Rechtsrahmen des Energiewirtschaftsrechtes. Erst durch die Li-

Der Vermieter kümmert sich innerhalb des Mietrechts darum, wie das Gebäude beheizt wird und wie das warme Wasser erzeugt wird. Erfolgt die Wärmeerzeugung im Gebäude über KWK – z. B. über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) –, so wird zeitgleich mit der Wärme auch Strom erzeugt. Warum soll sich ein Vermieter also nicht auch um die Stromversorgung des Gebäudes kümmern? Nun kann im liberalisierten Markt nicht festgelegt werden, woher Mieter Strom beziehen. Sie können aber ein attraktives Angebot an lokal erzeugtem Strom erhalten. Erfahrungsgemäß entscheiden sich viele Mieter dafür, diesen Strom zu beziehen.

werden, was mit dem Strom geschehen soll. Folgende Möglichkeiten bestehen:

- Einspeisung ins öffentliche Netz auf Basis des KWKG oder des EEG,
- Verkauf an Mieter,
- Verwendung für den Allgemein- und/oder der bewirtschafteten Gebäude.

Von der Art der Stromerzeugung und von der Verwendung des Stromes hängt auch ab, welche Steuern und Abgaben fällig sind. Wesentliche Fragen sind, ob die Abnahme im räumlichen Zusammenhang mit der Erzeugung erfolgt, ob

Eigenbedarf vorliegt und ob eine Kundenanlage (d. h. ein eigenes Stromnetz) vorhanden ist. Weil Steuern und Abgaben 50 % des Strompreises ausmachen können, reicht es nicht mehr, sich allein um die Kosten der Stromerzeugung zu kümmern. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Einblick in die Handhabung der drei größten Strompreisbestandteile neben den Erzeugungskosten: EEG-Umlage, Netzentgelt und Stromsteuer.

treffen. Es gibt kein einheitliches Regelwerk, sondern eine Fülle von Gesetzen und Verordnungen. Diese beinhalten Regelungen zu einzelnen Energiequellen oder deren Anlagen. Unter dieser Fülle von Regelungen leidet nicht nur die Übersichtlichkeit. Vielfach ist festzustellen, dass die einzelnen Bestimmungen nicht aufeinander abgestimmt sind. Wichtige rechtliche Grundlagen sind das Gesetz über die Elektrizität- und Gasversor-

Aufgaben der Energieversorgungsunternehmen und definiert in § 3 zentrale Begriffe.

Erneuerbare Energien Gesetz (EEG)

Durch das Gesetz soll der Anteil erneuerbarer Energie an der Stromversorgung durch entsprechende Zielvorgaben erhöht werden. Geschaffen wurde eine gesetzliche Grundlage für die Vergütung von Strom, der aus Wasserkraft, Deponie-, Klär- oder Grubengas, Biomasse, Geothermie, Windkraft oder solarer Strahlungsenergie erzeugt wird. Zudem werden die öffentlichen Netzbetreiber dazu verpflichtet, diesen Strom vorrangig abzunehmen. Zusätzlich zur Einspeisevergütung wurde das Konzept der Marktprämie für die Direktvermarktung des erzeugten Stroms eingeführt.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV)

Auf der Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes gibt die EnEV Bauherrn bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf ihres Gebäudes oder Bauprojektes vor. Sie gilt für Wohngebäude, Bürogebäude und gewisse Betriebsgebäude.

Nach § 5 EnEV besteht die Möglichkeit, Strom aus erneuerbaren Energien, der

- im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem Gebäude erzeugt und
- vorrangig in dem Gebäude selbst genutzt wird (nur die überschüssige Energiemenge wird in ein öffentliches Netz eingespeist),

im EnEV-Nachweis anzurechnen. Als erneuerbare Energien gelten entsprechend EnEV solare Strahlungsenergie, Umweltwärme, Geothermie, Wasserkraft, Windenergie und Energie aus Biomasse.

Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz (KWKG)

Das Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung will im Interesse der Energieeinsparung, des Umweltschutzes und der Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung einen Beitrag zur Erhöhung der Stromerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung in der Bundesrepublik Deutschland auf 25% bis zum Jahr 2020 leisten. Dies soll durch die Förderung der Modernisierung und des Neubaus von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWKG-Anlagen), die Unterstützung der Markteinführung der Brennstoffzelle und die Förderung des Neu- und Ausbaus von Wärme- und Kältenetzen sowie des Neu- und Ausbaus von Wärme- und Kältespeichern, in die Wärme oder Kälte aus KWKG-Anlagen eingespeist wird, gelingen.

Konzessionsabgabeverordnung (KAV)

Mit dieser Verordnung wird die Verpflichtung von Energieversorgungsunternehmen geregelt, ►

STROMERZEUGUNGS- UND NUTZUNGSMODELLE		EEG-Umlage	Netzentgelt	Stromsteuer
Energieverbrauch	Mit eigener Leitung Arealnetz)	-	-	-
	Über das öff. Netz im räuml. Zusammenhang		x	-
	Über das öff. Netz ohne räuml. Zusammenhang	x	x	x
Stromlieferung	Mit eigener Ltg. in unmittelb. räuml. Nähe/Solarstrom	(x) vermindert	-	-
	Mit eigener Ltg. in unmittelb. räuml. Nähe/kein Solar	x	-	-
	Mit eigener Ltg. in unmittelb. räuml. Nähe	x	-	-
	Über das Netz im räuml. Zusammenhang - bis 2 MW	x	x	-
	Über das Netz ohne räuml. Zusammenhang	x	x	x

Zusammenstellung, bei welchem Stromerzeugungs- und Nutzungsmodell welche Strompreisbestandteile anfallen (x) bzw. entfallen (-)

Quelle: GfW

Inhaltlich dürften die technischen Fragen der Stromerzeugung die geringsten Probleme aufwerfen. Wichtig ist vor allem, die betriebswirtschaftlichen, steuerlichen, bilanziellen, organisatorischen und rechtlichen Fragen zu lösen (s. Abb. unten).

Rechtliche Rahmenbedingungen der Energieerzeugung

Wer sich mit energierechtlichen Fragestellungen beschäftigt, wird auf eine Fülle von Regelungen über die Versorgung oder den Umgang mit nicht erneuerbaren oder erneuerbaren Energiequellen

gung (Energiewirtschaftsgesetz), das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz (KWKG), die Konzessionsabgabeverordnung (KAV) und die Wärmelieferverordnung (WärmelV).

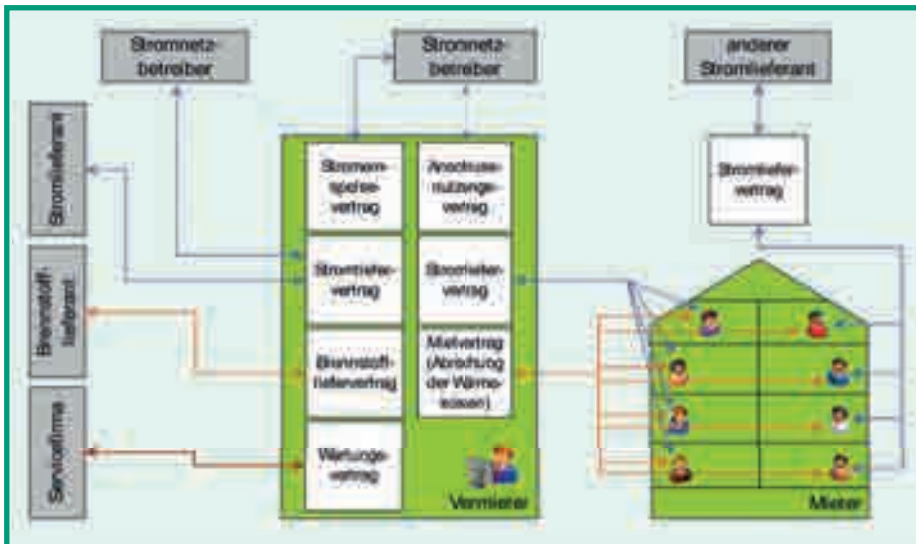
Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)

Das Gesetz soll eine möglichst sichere, preisgünstige, verbraucherfreundliche, effiziente und umweltverträgliche leitungsgebundene Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität und Gas, die zunehmend auf erneuerbaren Energien beruht, er-

möglichen und dient zudem der Sicherstellung eines wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs bei der Versorgung mit Elektrizität und Gas und der Sicherung eines langfristig angelegten leistungsfähigen und zuverlässigen Betriebs von Energieversorgungsnetzen. Das Gesetz beschreibt

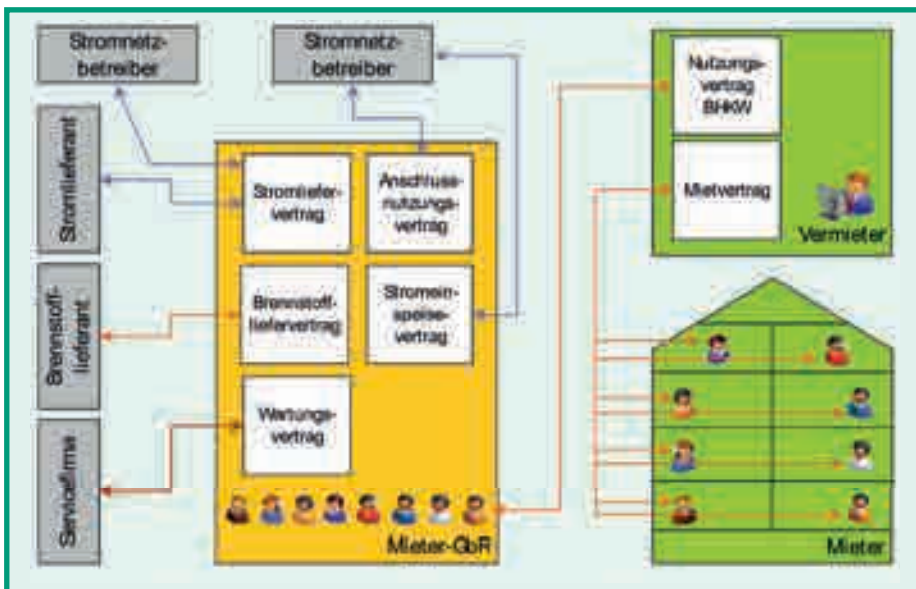


Quelle: GfW



Quelle: Berliner Energieagentur

Vertragsverhältnisse bei Wärme- und Stromlieferung durch den Vermieter



Quelle: Berliner Energieagentur

Vertragsverhältnisse bei Übernahme der Wärme- und Stromlieferung durch eine Energiegenossenschaft/ Mieter-GbR

fervertrages oder zur Umstellungsankündigung des Vermieters geregelt.

Verträge bei Eigenbetrieb von stromerzeugenden Anlagen

Neben den gesetzlichen Bestimmungen sind auch die jeweiligen Vertragsverhältnisse zu beachten, wie nebenstehende obere Abbildung verdeutlicht.

Eine weitere Möglichkeit besteht, wenn die Wärme- und Stromversorgung durch eine eigene juristische Person, z. B. eine Energiegenossenschaft, oder durch eine von den Mietern gebildete Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Mieter-GbR) übernommen wird. Diese regelt in einem Gesellschaftsvertrag die Vertretung der Mieter nach außen, die Kostentragung und den Bei- und Austritt aus der Energiegenossenschaft bzw. Mieter-GbR. Falls das Wohnungsunternehmen Eigentümer der Heizanlage ist, kann vereinbart werden, dass diese zur Nutzung überlassen wird. Sind Energiegenossenschaft bzw. Mieter-GbR nicht Eigentümer der Erzeugungsanlage, entfällt jedoch die Möglichkeit, keine EEG-Umlage auf den erzeugten Strom zu erheben. Die Einsparung der EEG-Umlage besteht nur, wenn der Stromabnehmer gleichzeitig am Risiko der Stromerzeugung beteiligt ist. Die untenstehende Abbildung verdeutlicht die Struktur der Beziehung zwischen Wohnungsunternehmen und Mieter-GbR oder Energiegenossenschaft. Die Bildung einer Mieter-GbR wird nur bei gefestigten und dauerhaften Wohnverhältnissen möglich sein und nicht den Regelfall eines Versorgungskonzeptes bilden können.

Im zweiten Teil der Reihe „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“ werden steuerliche und bilanzielle Fragen behandelt. ■

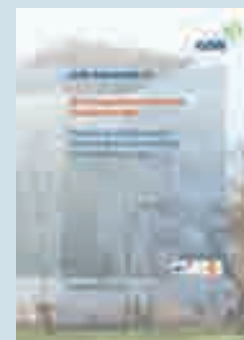
Abgaben an die Gemeinden oder Landkreise ihrer Kunden zu bezahlen. Dabei sind Konzessionsabgaben Entgelte für die Einräumung des Rechts zur Benutzung öffentlicher Verkehrswege, für die Verlegung und den Betrieb von Leitungen, die der unmittelbaren Versorgung von Letztverbrauchern im Gemeindegebiet mit Strom und Gas dienen (vgl. § 1 Abs. 2 KAV). Wer ausschließlich nach EEG und KWKG Strom erzeugt und in das Netz einspeist fällt nicht unter das EnWG und ist kein Energieversorger. Gleiches gilt in den Fällen, in denen der Betrieb allein der Eigenversorgung dient.

Wärmelieferverordnung (WärmeLV)

Mit Wirkung zum 1. Juli 2013 sind die mietrechtlichen Bestimmungen zum sog. Contracting in Kraft getreten. § 556 c BGB regelt die Umstellung der Versorgung für Wärme oder Warmwasser von der Eigenversorgung auf die eigenständig

gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung). Soweit der Mieter Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen hat und der Vermieter von der Eigenversorgung auf die Wärmelieferung durch einen Dritten umstellt, hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten grundsätzlich dann zu tragen, wenn mit der Umstellung ein Effizienzgewinn verbunden ist und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen (Kostenneutralität). Die am gleichen Tag in Kraft getretene Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV) konkretisiert die in § 556 c BGB niedergelegten Voraussetzungen der Umstellung. In der Verordnung sind technische Einzelheiten zum Kostenvergleich, zum Inhalt des Wärmelie-

GDW-ARBEITSHILFE 71



Zu den verschiedenen Aspekten und Fragestellungen rund um das Thema „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“ hat der GdW die

gleichnamige Arbeitshilfe 71 veröffentlicht. Sie ist über den GdW zu beziehen.



Weitere Informationen: www.gdw.de

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2014“

Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: Emotional oder effizient?

Schirmherr:

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

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

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

Relevant für die Beurteilung sind folgende Kriterien/Projektausprägungen:

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

Teilnahmeunterlagen

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

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



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

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft



Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter

Emotional oder effizient?

DW | DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT



präsentiert von
Aareon

Preise

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

Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

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

Technische Betreuung

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

Zeitplan

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

Einreichung der Beiträge

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

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

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



DW STELLENMARKT

BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachung
 Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
 Wetterstraße 7, 58313 Herdecke
 Die Gesellschaft hat am 30.10.2013 den Jahresabschluss 2012 im elektronischen Bundesanzeiger (HRB 5008) veröffentlicht.
 Herdecke, den 31.10.2013
 – Die Geschäftsführung –


Bekanntmachung
Jahresabschluss 2012
 Die Genossenschaft hat am 24.06.2013 den Jahresabschluss 2012 im elektronischen Bundesanzeiger unter der Nummer Hagen GenR 205 eingereicht. Die Veröffentlichung erfolgte am 30.08.2013.
 EWG Hagen eG
 Wohnungsgenossenschaft
 Der Vorstand

STELLENANGEBOTE

Für Auskünfte zu dieser Stelle steht Ihnen der Leiter des Amtes für Hochbau und Gebäudemanagement und Technischer Leiter des Eigenbetriebes, Herr Jürgen Mildberger unter Telefon 0711/5851-238 gerne zur Verfügung.

Bitte bewerben Sie sich mit aussagefähigen Unterlagen bis spätestens zum 15.12.2013 beim Hauptamt der Stadt Fellbach, Marktplatz 1, 70734 Fellbach oder per E-Mail an hauptamt@fellbach.de

Bitte senden Sie uns nur Kopien (ohne Bewerbungsmappen) zu, da wir Ihre Bewerbungsunterlagen nach Abschluss des Auswahlverfahrens nicht zurücksenden, sondern vernichten.



Stadt Fellbach

Stadt der Werte und Kongresse

Die Große Kreisstadt Fellbach (44.000 Einwohner), unmittelbar östlich der Landeshauptstadt Stuttgart gelegen, verfügt derzeit über rd. 480 städtische Wohnungen in 84 Wohngebäuden. Dieser Bestand soll in den nächsten Jahren bedarfsgerecht und zielgruppenorientiert saniert und modernisiert werden. Zudem sollen neue städtische Wohneinheiten u. a. mit integrativen oder generationsübergreifenden Wohnformen entstehen.

Der Wohnungsbestand und die Wohnungsverwaltung werden deshalb zum 01.01.2014 in einen neu gegründeten städtischen Eigenbetrieb ausgelagert.

Wir suchen deshalb ab sofort eine/n

Kfm. Betriebsleiter/-in

mit abgeschlossenem Studium der **Immobilienökonomie** bzw. vergleichbaren Studiengängen oder einer entsprechenden **kfm. Ausbildung im immobilienwirtschaftlichen Bereich.**

Mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung in der Immobilienbewirtschaftung oder vergleichbaren Branchen setzen wir voraus.

Die Schwerpunkte Ihrer Tätigkeit sind:

- Leitung des Eigenbetriebes gemeinsam mit dem Technischen Betriebsleiter
- Führen von sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
- Vertretung der Stadt im Rahmen der Aufgaben des Eigenbetriebes
- Strategische Weiterentwicklung des städt. Wohnungsbestandes im Einklang mit den politischen Zielen der Stadt
- Aufstellung und Umsetzung der Wirtschafts- und Finanzpläne
- Controlling und Berichtswesen


Wir erwarten sehr gute fachliche Kenntnisse des Portfoliomanagements der Immobilienbewirtschaftung, eine ausgeprägte Dienstleistungs- und Kundenorientierung, ein hohes Maß an Organisations- und Kommunikationsfähigkeit verbunden mit einem sicheren Auftreten und gute EDV-Kenntnisse. Kenntnisse des Eigenbetriebsrechts wären von Vorteil.

Die Bezahlung richtet sich nach TVöD.


Die Stadt Fellbach fördert aktiv die Gleichstellung von Frauen und Männern.

Bei dauerhaft über den Anforderungen liegenden Leistungen ist ein zusätzliches Entgelt über unser Leistungsentgeltsystem erzielbar. Bei Benutzung des ÖPNV (VVS) gewähren wir einen Fahrtkostenzuschuss in Höhe von 75 v.H.



Seit September 2013 verfügen wir über eine betriebliche Kindertagesstätte für die Betreuung von Kleinkindern.



www.facebook.com/StadtFellbach



www.twitter.com/Stadt_Fellbach



telefonischer Mieterservice
betreute Mietinteressenten

www.call-surf.de

call&surf factory
 14776 Brandenburg
 Tel.: 03381 500

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH blickt auf eine mehr als 80-jährige Geschichte zurück, in der sie den Berliner Immobilienmarkt mitgeprägt und das Stadtbild mitgestaltet hat. Durch alle Höhen und Tiefen der Geschichte hat sie dafür Sorge getragen, breiten Bevölkerungsschichten qualitativ guten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und damit das soziale Bild der Hauptstadt gestaltet.



Heute ist die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH eine 100%ige Tochter des Landes Berlin und gleichzeitig Konzern-Muttergesellschaft mit mehreren Tochtergesellschaften, die für die Verwaltung, Sanierung, WEG-Verwaltung und das Facility Management zuständig sind. Das Kerngeschäft der Gesellschaft liegt in der Verwaltung und der positiven Weiterentwicklung der Immobilienportfolien. Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft ist damit ein wichtiger, einflussreicher und etablierter Akteur auf dem immer attraktiver werdenden Berliner Wohnungsmarkt. Für die immobilienwirtschaftliche, soziale und umweltorientierte Bewirtschaftung der mehr als 55.000 Mieteinheiten im Süden und Osten Berlins engagieren sich täglich ca. 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Zur weiteren zukunftsorientierten Steuerung und Entwicklung des Unternehmens suchen wir eine/einen

Kaufmännische Geschäftsführerin / Kaufmännischen Geschäftsführer

Gemeinsam mit Ihrem Geschäftsführungskollegen führen Sie den Konzern und alle zugeordneten Tochtergesellschaften gesamtverantwortlich. Die Arbeit des Geschäftsführungsteams ist im operativen Tagesgeschäft und vor dem Hintergrund strategischer Zukunftsarbeit an der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlin als Gesellschafter ausgerichtet. Dies beinhaltet sowohl die immobilienwirtschaftlich bestmögliche Bewirtschaftung und Entwicklung der Bestände als auch die Entwicklung der Standorte durch Stadtteilarbeit, Förderung der Wohnqualität und des sozialen Miteinanders durch entsprechend breite Angebote. Ihnen unterstehen die Ressorts Rechnungswesen, Finanzen und Grundstückswesen sowie Information und Kommunikation. Die erfolgreiche Arbeit der STADT UND LAND unterstützen Sie dann am besten und passen daher ideal zu uns, wenn Sie über ein erfolgreich abgeschlossenes Studium mit wirtschaftswissenschaftlichem Hintergrund sowie idealerweise über eine immobilienwirtschaftliche Zusatzqualifikation verfügen. Langjährige erfolgreiche Führungstätigkeit in der Immobilienwirtschaft mit dem Fokus auf die Steuerung, Finanzierung und Entwicklung großer und komplexer Wohnungsbestände haben Ihr Managementprofil geprägt. Ein Führungsverständnis, das gekennzeichnet ist von Offenheit, klaren Strukturen und Motivation, rundet Ihre Persönlichkeit ab. So gelingt

es Ihnen, die Fähigkeiten Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erkennen, zu fördern und zielführend einzusetzen. Kommunikation sehen Sie dabei nicht als „Einbahnstraße“, sondern sind sich der besonderen Bedeutung Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Entscheidungsprozessen bewusst.

Um die Unterrepräsentanz von Frauen in Leitungsfunktionen in Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin abzubauen, sind Frauen bei gleicher Qualifikation wie ihre männlichen Mitbewerber vorrangig zu berücksichtigen, sofern nicht in der Person eines Mitbewerbers liegende Gründe überwiegen. Frauen werden deshalb ausdrücklich aufgefordert, sich zu bewerben. Schwerbehinderten Bewerbern (w/m) wird bei im Wesentlichen gleicher fachlicher und persönlicher Eignung der Vorrang gegeben.

Für weiterführende vertrauliche Informationen steht Ihnen gerne unser Berater, Herr Thomas Knop, unter der Rufnummer 030 / 31865525 zur Verfügung. Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte – bevorzugt per E-Mail (keine komprimierten Dateien und maximal 5 MB) – unter Angabe von Gehaltswunsch und des möglichen Eintrittstermins an die nachfolgend aufgeführten Kontaktdaten. Bitte beziehen Sie sich auf die **Referenznummer 461319**.



Delta Management Consultants GmbH
Fasanenstraße 77 • 10623 Berlin
E-Mail: berlin@amrop.de

Zur Erweiterung des Teams in unserem Wohnungsunternehmen in Hannover suchen wir in Voll- oder Teilzeit eine/n:

Leiterin/Leiter Mieterbetreuung und Leiterin/Leiter Instandhaltung



Seit über 120 Jahren ist die Firmengruppe Gundlach in Hannover und Region ein erfolgreiches Familienunternehmen. Gundlach steht für Kompetenz in den Geschäftsfeldern Bauträger, Gewerbebau, Hoch- und Schlüsselfertigbau, Modernisierungen, Wohnungsvermietung sowie Immobilienverwaltung.

Wir bieten

- Einen sicheren Arbeitsplatz in einem netten Team
- Ein vielseitiges, anspruchsvolles Tätigkeitsspektrum
- Eine nachhaltige Unternehmenspolitik in einem modernen Familienunternehmen

Leiterin/Leiter Mieterbetreuung

Ihre Aufgaben

- Sie verantworten die Mieterbetreuung und die kaufmännische Objektverwaltung mit sieben Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
- Sie verwalten einige Mieteinheiten selbst
- Sie entwickeln und führen Management- und Controllinginstrumente

Leiterin/Leiter Instandhaltung

Ihre Aufgaben

- Sie leiten die Instandhaltung inklusive der technischen Objektverwaltung mit elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
- Sie entwickeln und führen Management- und Controllinginstrumente

Ihr Profil

- Analytisches Denken sowie Motivation, das Unternehmen mitzugestalten
- Mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung
- **Mieterbetreuung:** abgeschlossene Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau, Immobilienökonom/in o. ä.
- **Instandhaltung:** Erfahrungen in der Immobilienbranche und technisches Verständnis

Ihre Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte an:

Gundlach GmbH & Co. KG
 Nadine Otto
 Am Holzgraben 1
 30161 Hannover
 Tel. 0511.3109-338
 otto@gundlach-wohnen.de



www.gundlach-bau.de | www.facebook.de/gundlach-bau

Die WoGe Bremerhaven eG kann als größte und älteste Wohnungsgenossenschaft in Bremerhaven auf eine 95-jährige Tradition zurückblicken. Mit unserem Wohnungsbestand von rund 2.800 Wohnungen stellen wir guten und preiswerten Wohnraum für die Region zur Verfügung.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir eine / einen

Vorstandsassistentin / Vorstandsassistenten.

Zu Ihrem Aufgabengebiet gehören u. a.:

- Unterstützung des Vorstandes
- Optimierung von EDV-gestützten Arbeitsprozessen
- Optimierung der Öffentlichkeitsarbeit und Internetdarstellung
- Interne Kommunikation mit den Abteilungen und Vorbereitung von Entscheidungen

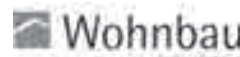
Sie verfügen über eine Hochschul- bzw. Fachhochschulausbildung oder vergleichbare Qualifikationen und sind eine fachlich wie menschlich überzeugende Persönlichkeit mit hoher Einsatzbereitschaft. Sehr gute EDV- und PC-Kenntnisse (Word, Excel, Access, PowerPoint) runden Ihr Profil ab.

Wir bieten ein vielseitiges und verantwortungsvolles Aufgabengebiet mit leistungsgerechter Vergütung und eine zusätzliche Altersversorgung.

Wenn Sie diese Aufgabe anspricht, senden Sie Ihre schriftliche Bewerbung mit den üblichen Unterlagen und der Angabe Ihrer Vorstellungen zum Jahresgehalt bis zum 15.12.2013 an die

Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG
 Herrn Uwe Stramm – persönlich
 Friedrich-Ebert-Str. 5
 27570 Bremerhaven

Für telefonische Informationen steht Ihnen Herr Stramm unter der Telefonnummer 0471 9260032 gern zur Verfügung.



Wir sind ein großes überregionales Wohnungsbauunternehmen und bewirtschaften mit 225 Mitarbeitern ca. 21.000 eigene und fremde Wohnungen. Für unseren Standort München Schwabing suchen wir eine fachlich wie menschlich überzeugende und unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

Immobilienteamleiter (w/m)

Die Verantwortung, Organisation und Gewährleistung der Dienstgeschäfte im Immobilienteam München ist Ihre wesentliche Aufgabe. Sie sorgen für reibungslose Geschäftsabläufe bei ständiger wirtschaftlicher Kontrolle der von Ihnen betreuten Portfolien. Neben Führungsaufgaben gehören vielfältige Tätigkeiten im Bereich der Vermietung (z. B. die Optimierung von Leerständen sowie der Heiz- und Betriebskosten) sowie der Instandhaltung und Modernisierung (z. B. aktive und nachhaltige Sicherung des Bestandes unter technischen Gesichtspunkten) zu Ihrem Tagesgeschäft.

Dazu steht Ihnen ein Team von sieben Kaufleuten, vier Technikern und 16 Hausmeistern zur Verfügung. Die 3.515 Wohnungen und 44 Gewerbeeinheiten verteilen sich auf die sechs Standorte in München, Unterhaching, Oberschleißheim, Ismaning, Starnberg und Kempten.

Für diese abwechslungsreiche und verantwortungsvolle Tätigkeit haben Sie einen betriebswirtschaftlichen Hochschulabschluss oder eine vergleichbare immobilienbezogene Qualifikation.

Sie bringen umfassende Kenntnisse und Erfahrungen auf allen Gebieten der Wohnungswirtschaft, insbesondere im Management von Wohnungsbeständen, mit. Ihr betriebswirtschaftliches Wissen sollte mit technischen Know-how verbunden sein. Der Umgang in den Bereichen Controlling, Portfoliomanagement und Datenverarbeitung sowie eine verantwortungsvolle Personalführung setzen wir voraus. Sie überzeugen durch Souveränität, Durchsetzungsvermögen, soziale Kompetenz und Fingerspitzengefühl. Im operativen Tagesgeschäft wirken Sie bei Bedarf gerne mit.

Wenn es Sie reizt, in einem dynamischen und innovativen Umfeld den Unternehmenserfolg aktiv mitzugestalten, senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit vollständigen Informationen (tabellarischer Lebenslauf, Zeugniskopien sowie Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des eventuellen Eintrittstermins) an:

Wohnbau GmbH * Personalabteilung * Philosopherring 2 * 53177 Bonn
 wohnbau-gmbh.de personal@wohnbau-gmbh.de



Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) mit einem Bestand von ca. 11.000 Wohneinheiten ist die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden und gleichzeitig Muttergesellschaft des Unternehmensverbundes, welchem die Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB), die Regio Bäder GmbH (RBG) und die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI) angehören. Der Unternehmensverbund der Freiburger Stadtbau erreicht ein Umsatzvolumen von rund 80 Mio. Euro p.a.

Zur langfristigen Sicherung unseres Erfolges 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 mit derzeit ca. 70 Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen (inkl. eines Regiebetriebes mit ca. 27 Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen). 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. Bei hervorragender Leistung soll im Unternehmen die Funktion eines Prokuristen im Bereich der Wohnungswirtschaft übernommen werden.

Ihr Profil:

Für diese anspruchsvolle Tätigkeit verfügen Sie über ein Studium aus dem Bereich der Immobilien bzw. Wohnungswirtschaft oder Betriebswirtschaft. 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.

Persönlich zeichnen Sie sich durch eine ausgeprägte Dienstleistungs- und Kundenorientierung sowie Innovationsbereitschaft und Eigeninitiative aus. Durch Ihre überdurchschnittlichen kommunikativen Fähigkeiten sowie Ihr hervorragendes organisatorisches Geschick verstehen Sie es, die verschiedenen Projektbeteiligten zu motivieren und zur Einhaltung der gesetzten Ziele anzuhalten. 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 bevorzugt per E-Mail an personal@fsb-fr.de, Freiburger Stadtbau GmbH, Personalabteilung, Am Karlsplatz 2, 79098 Freiburg. Bei konkretem Interesse und weitergehenden Fragen steht Ihnen unser GF Ralf Klausmann (Tel. 0761 2105-216) gerne telefonisch zur Verfügung.

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



Die erste Adresse für nachhaltiges Wohnen in Bochum

Mehr als 40.000 Bochumer sind bei der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH zu Hause. Und das aus gutem Grund: Gegründet am 21. Dezember 1916 ist die VBW seit fast 100 Jahren am Markt und verfügt somit über eine große Erfahrung nicht nur bei der professionellen Bewirtschaftung von Wohnungen, sondern auch bei deren Planung und Gestaltung, beim Verkauf von zukunftsfähigem Wohnraum sowie der Fremdverwaltung.

Unser Kerngeschäft ist die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des eigenen Bestandes von nahezu 13.000 Wohnungen, welche die VBW zum größten Wohnungsanbieter in Bochum machen. Mit diesem breiten und differenzierten Angebot leistet die VBW mit ihren 120 Mitarbeitern nicht nur einen bedeutenden Beitrag zu einer sicheren und sozial verantwortungsbewussten Wohnraumversorgung in unserer Stadt, sondern gibt auch entscheidende Zukunftsimpulse für eine ganzheitliche und nachhaltige Quartiers- und Stadtteilentwicklung.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir eine/n

Geschäftsführer/-in

der/die unsere Gesellschaft in einem zweiköpfigen Geschäftsführungsteam gemeinsam erfolgreich weiterentwickelt. Während der Kollege sich auf das Bestandsmanagement und die kaufmännische Steuerung fokussiert, zeichnen Sie für das strategische Investment des Unternehmens im Kontext nachhaltiger Quartiersentwicklungen sowie die Weiterentwicklung des Bestandsportfolios im Rahmen der von den Gesellschaftern angestrebten Wachstumsstrategie verantwortlich. Verkauf und Service im Bereich Wohneigentum ergänzen diese Zuständigkeitsbereiche.

Wir suchen das Gespräch mit einer erfahrenen Führungskraft aus der Wohnungswirtschaft, die in der Lage ist, unsere kommunal und privatwirtschaftlich geprägte Anteilseignerstruktur zur Erreichung sowohl wirtschaftlicher als auch sozialer und ökologischer Zielsetzungen synergetisch zu nutzen. Wenn Sie darüber hinaus über ein abgeschlossenes Studium, Erfahrungen in der Gremienarbeit und eine integrative, kommunikationsstarke Persönlichkeit verfügen, freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen, die Sie bitte unter Jungbluth@LABcompany.net an die von uns beauftragte Personalberatung richten. Unsere Berater Dr. Klaus Aden und Berit Jungbluth – die sich auch für Diskretion verbürgen – stehen Ihnen für erste telefonische Auskünfte unter +49 211 15 97 99-65 gerne zur Verfügung.

Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft mit rund 2.000 Wohnungen und gleichzeitig der größte Wohnungsanbieter in Hagen-Hohenlimburg. Unser Unternehmen besteht seit 1926 und steht für Tradition und Erfahrung.

Über die angegliederte GmbH vermieten und verwalten wir eigene Wohnungen und gewerbliche Objekte und betreuen über 900 fremde Einheiten.

Zum nächstmöglichen Termin suchen wir zur Verstärkung unserer technischen Abteilung eine/n

Bautechnikerin / Bautechniker.

Bauleitung, Planung, Ausschreibung und Leistungsvergaben in den Bereichen Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung gehören zu Ihren Aufgaben.

Für unsere Mitglieder sind Sie Ansprechpartner in technischen Dingen, begutachten die technische Seite der Mietsache und kümmern sich um erforderliche Maßnahmen.

Abnahme und Kontrolle von Bau- und Instandhaltungsarbeiten und die rechnerische Prüfung gehören zu Ihrem Aufgabenbereich.

Sie verfügen über einen Abschluss als staatlich geprüfte/r Techniker/in oder Bauingenieur/in und haben bereits Erfahrung in der Wohnungswirtschaft.

Sie besitzen gute kommunikative Fähigkeiten und zeigen ein entsprechendes Auftreten gegenüber Mitgliedern, Mietern und Handwerkern. Sie haben das notwendige unternehmerische Denken, arbeiten eigenverantwortlich und verfügen über einen sicheren Umgang mit den gängigen EDV-Programmen.

Unser Angebot:

Sie erwartet eine abwechslungsreiche Tätigkeit, ein angenehmes Arbeitsumfeld und eine angemessene Vergütung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif.

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe des gewünschten Eintrittstermins an den Vorstand unserer Genossenschaft.

Hohenlimburger Bauverein eG
Wiesenstraße 5, 58119 Hagen
Tel.-Nr. 0 23 34 / 95 88 – 16
E-Mail: info@holibau.de



Wir sind die Tochtergesellschaft zweier Wohnungsbaugenossenschaften mit Sitz in Stuttgart und betreuen im Rahmen einer Geschäftsbesorgung rund 250 Mietwohnungen. Zur Verwaltung dieses Bestandes suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Kauffrau/-mann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bzw. eine/einen Immobilienkauffrau/-mann

Ihre Aufgaben:

- Verantwortung für die gesamte Mietverwaltung eines Bestandsbezirkes mit 250 WE (Mietverträge, Abwicklung von Mieterwechseln)
- Ansprechpartner/in für sämtliche Fragen der Mieter und Mitglieder
- Berechnungen von Neumieten
- Erstellung der Nebenkostenabrechnungen
- Beauftragung von Instandhaltungsarbeiten
- Abwicklung von Modernisierungsmaßnahmen
- Laufende Objektbetreuung
- Schadenabwicklung (Versicherungsfälle)
- Rückstandsbearbeitung und Mahnwesen

Ihre Fähigkeiten:

- Fachlich fundierte Kenntnisse zur Ausfertigung von Mietverträgen
- Selbständige Erstellung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
- Sicherer Umgang mit den gängigen MS-Office-Programmen
- Idealerweise Erfahrungen mit dem GES-System
- Ausgeprägte Fähigkeit zum selbständigen Arbeiten
- Gute Organisations- und Teamfähigkeit
- ausgeprägte bautechnische Kenntnisse

Wir bieten Ihnen:

- eine leistungsgerechte Vergütung nach dem Tarif der Wohnungswirtschaft
- gute Weiterbildungsmöglichkeiten
- ein interessantes und abwechslungsreiches Aufgabenfeld

Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte kurzfristig an:

VEG Vereinigte Eigenheimbau GmbH
Herrn Axel Schaeffenacker
Rottweiler Straße 3
70563 Stuttgart
Telefon: 0711-737343-12
www.bauvereinigung-vaihingen.de/veg



Mit rund 12.700 Wohnungen in Karlsruhe gehört die VOLKSWOHNUNG GmbH zu den drei großen kommunalen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg.

VOLKSWOHNUNG GmbH
Team Personal
Ettlinger-Tor-Platz 2
76137 Karlsruhe
www.volkswohnung.com
www.kirchfeld-nord.de
www.knielingen-zweingull.de

Für die neu geschaffene Stelle suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine(n)

Leiterin/Leiter Zentrale Koordination

(Kennziffer DW-LZK)

Ihnen bereitet der Umgang mit Menschen genauso viel Freude wie die Analyse von Zahlen und Daten. Mit dieser Haltung sorgen Sie für die Weiterentwicklung und kontinuierliche Verbesserung des Controllings. Sie arbeiten direkt der Geschäftsführung zu und koordinieren zudem Aufgaben im Bereich HR und Compliance Management einschließlich Personalführung. Ferner übernehmen Sie Sonderaufgaben und -projekte der Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit den Fachabteilungen. Ihre selbstständige und zielorientierte Arbeitsweise hilft Ihnen, auch unter Termindruck den Überblick zu behalten.

Ihre Aufgaben

- Eigenständige Verantwortung für alle Controllingbelange
- Erstellen der Wirtschaftspläne für die Einzelgesellschaften und Abgleich der Finanz- und Liquiditätsplanung im Konzern
- Ausbau der Profit-Center-Strukturen
- Erstellen von Ergebnisanalysen, Budgets und Businessplänen
- Aufbereiten des Reportings
- Koordinieren und Steuern einer einheitlichen Personalarbeit und Unterstützen bei der Etablierung und Weiterentwicklung der Unternehmenskultur
- Fördern und Vernetzen von Kreativität und Wissen im Unternehmen

Ihre Qualifikationen

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Studium der Wirtschaftswissenschaften, idealerweise Studienrichtung Betriebswirtschaftslehre oder Wirtschaftsrecht. Darüber hinaus besitzen Sie langjährige und umfassende wohnungswirtschaftliche Erfahrung (vorteilhaft: in der Beratung von Wohnungsunternehmen) sowie Teamgeist, Kommunikationsstärke und Führungskompetenz. Sie zeichnen sich durch einen sorgfältigen Arbeitsstil mit hohem Qualitäts- und Kundenbewusstsein aus.

Probleme analysieren Sie schnell und lösen diese pragmatisch und ergebnisorientiert. Der sichere Umgang mit MS-Office-Produkten ist für Sie eine Selbstverständlichkeit. Durch Ihr serviceorientiertes und verbindliches Auftreten fällt es Ihnen leicht, auf Kollegen und externe Partner zuzugehen. Verhandlungssichere Englischkenntnisse runden Ihr Profil ab.

Sind Sie interessiert?

Dann übersenden Sie uns bitte Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe der Kennziffer und des möglichen Eintrittstermins auf dem Postweg bis zum **13.12.2013**.



MIETRECHT

§ 546 a BGB; § 55, 86, 87 InsO

Entschädigungsanspruch des Vermieters bei Insolvenz des Mieters

Der Entschädigungsanspruch des Vermieters wegen verspäteter Rückgabe führt in der Insolvenz des Mieters nicht zu einem Aussonderungsrecht.

OLG Koblenz, Beschluss vom 25.2.2013, 14 W 95/13

Bedeutung für die Praxis

Streitgegenstand ist ein Entschädigungsanspruch gemäß § 546 a Abs. 1 BGB. Ein solcher Anspruch kann außerhalb des Insolvenzverfahrens überhaupt nur dann verfolgt werden, wenn er - über die Qualität einer bloßen Insolvenzforderung hinaus - die Eigenschaft einer Masseforderung hat. Das setzt voraus, dass der hiesige Sachverhalt § 55 Abs. 1 InsO unterfällt. Diesbezüglich fehlt es an hinreichendem Tatsachenvortrag. Die Anwendung von § 55 Abs. 1 Nr. 2 InsO scheidet von vornherein aus, weil das Vertragsverhältnis, auf dessen Folgewirkungen die Klage abhebt, bereits vor Insolvenzeröffnung beendet war. Auch für § 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO ist nach Lage der Dinge kein Raum. Die Klägerin leitet die Haftung der Beklagten weder aus rechtsgeschäftlichem Handeln noch aus einem unerlaubten Tun noch aus einem sonstigen rechtsverletzenden Akt her. Sie wirft ihr lediglich vor, nichts zur Erfüllung eines bestehenden Räumungsanspruchs unternommen zu haben. Zu erwägen ist daher allein § 55 Abs. 1 Nr. 3 InsO. Das verlangt, dass die Beklagte aus der Nutzung der streitigen Räume Vorteile für die Masse gezogen hat. Inwieweit es hier zu einer Bereicherung gekommen ist, lässt sich auf der Grundlage des bisherigen Parteivorbringens nicht ersehen.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 123, 280 ff., 823

Vorgetäuschter Eigenbedarf; Räumungsvergleich mit Generalquittung

1. Ob Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs entfallen, wenn die Parteien die Beendigung des Mietverhältnisses im Wege des Vergleichs vereinbarten, nachdem der Mieter das Vorliegen von Eigenbedarfsgründen - wie hier - ausdrücklich bestritten hat, entzieht sich einer allgemeinen Betrachtung.

2. Sofern der Mieter auf eigene Initiative einen Räumungsvergleich abschließt, nachdem er Ersatzwohnraum gefunden hat, kann die Generalquittung im Vergleich in der Regel als Verzicht auch auf Schadensersatzansprüche wegen möglicherweise nicht bestehenden Eigenbedarfs zugunsten der Bedarfsperson ausgelegt werden.

Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Urteil vom 4.9.2013, 531 C 351/12 (n. rkr.)

Bedeutung für die Praxis

Der Klägerin stehen keine Schadensersatzansprüche auf Zahlung an sich selbst oder ihre Rechtsschutzversicherung wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs zu. Der Vergleich enthält eine wechselseitige Generalquittung für alle Ansprüche aus dem vormaligen Mietverhältnis. Im vorliegenden Fall ▶

INHALT

MIETRECHT

- 85 § 546 a BGB; § 55, 86, 87 InsO
Entschädigungsanspruch des Vermieters bei Insolvenz des Mieters
- 85 § BGB §§ 123, 280 ff., 823
Vorgetäuschter Eigenbedarf; Räumungsvergleich mit Generalquittung
- 86 BGB §§ 249, 257, 280, 307
Schadensersatzanspruch des Vermieters bei Verlust eines zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssels
- 86 BGB § 558
Mieterhöhung für ein Reihenhaus; Einfamilienhauszuschlag

WEG-RECHT

- 87 BGB § 307
Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Erstverwalter
- 87 BGB § 1004; WEG §§ 14 Nr. 1, 15
Videoüberwachung in einer WEG-Anlage
- 87 WEG § 22; BGB § 1004
Rückbauanspruch trotz Verjährung des Anspruchs gegen den Handlungsstörer?
- 87 WEG §§ 10, 13
Neuordnung der Sondernutzungsrechte an Pkw-Abstellflächen



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



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



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



Nutzung der QR-Codes:

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

kommt es auf die Auslegung des Räumungsvergleichs und die Würdigung aller Umstände des Einzelfalles an. Ob Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs entfallen, wenn die Parteien die Beendigung des Mietverhältnisses im Wege des Vergleichs vereinbarten, nachdem der Mieter das Vorliegen von Eigenbedarfsgründen – wie hier – ausdrücklich bestritten hat, entzieht sich einer allgemeinen Betrachtung. Im vorliegenden Fall scheiden gesetzliche oder vertragliche Schadensersatzansprüche aus, weil der Streit über die Berechtigung des bestrittenen Eigenbedarfs durch den Vergleich gerade beigelegt werden sollte. Im Übrigen bestätigt die Klägerin dies selbst in der Klageschrift, wonach „aufgrund der Unsicherheit der Klägerin, ob die Eigenbedarfskündigung greifen werde“ Ersatzwohnraum gesucht und dann der Vergleich abgeschlossen wurde. Hier ist jedenfalls aufgrund des im Vorprozess bestrittenen Eigenbedarfs nicht davon auszugehen, dass die Klägerin in der sicheren Vorstellung die Wohnung geräumt hat, materiell hierzu auch verpflichtet zu sein. Sofern die Klägerin – wie hier – auf eigene Initiative einen Räumungsvergleich abschließt, nachdem sie Ersatzwohnraum gefunden hat, kann die Generalquittung nur als Verzicht auch auf Schadensersatzansprüche wegen möglicherweise nicht bestehenden Eigenbedarfs zugunsten der Tochter der jetzigen Beklagten ausgelegt werden. Eventuelle nachvertragliche Pflichten sind im Übrigen durch die Generalklausel des Vergleichs in Wegfall gekommen.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 249, 257, 280, 307

Schadensersatzanspruch des Vermieters bei Verlust eines zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssels

Zu ersetzen sind im Fall eines zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssels nicht nur die erforderlichen Kosten zur Wiederherstellung des fehlenden Schlüssels, sondern darüber hinaus auch die erforderlichen Kosten zur Erneuerung der Schließanlage. Dies gilt auch, wenn die Schließanlage tatsächlich nicht erneuert wird.

LG Heidelberg, Urteil vom 24.6.2013, 5 S 52/12
(Revision zugelassen)

Bedeutung für die Praxis

Der vom Kläger verfolgte Schadensersatzanspruch ergibt sich allerdings nicht unmittelbar aus § 1 Nr. 2 Abs. 5 Satz 2 des von den Parteien unterschriebenen schriftlichen Mietvertrags, wonach der Mieter bei Verlust eines Schlüssels verpflichtet ist, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für entsprechende Türschlösser bzw. bei einer Schließanlage deren Kosten und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass Missbrauch ausgeschlossen ist. Die Klausel stellt eine unangemessene Benachteiligung dar. Dies ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Denn die Klausel begründet einen verschuldensunabhängigen Schadensersatzanspruch, den der Mieter nur abwenden können soll, wenn er den Ausschluss des Missbrauchs des verlorenen Schlüssels nachweist. Kann er hingegen nur nachweisen, dass er den Schlüssel ohne sein Verschulden verloren hat, etwa durch einen Diebstahl, soll er weiterhin haften, solange er nicht auch ausschließt, dass der

Dieb oder irgendein Dritter Missbrauch mit dem entwendeten Schlüssel treiben. Mietvertragsklauseln, die eine verschuldensunabhängige Ersatzpflicht für einen Schlüsselverlust vorsehen, benachteiligen den Mieter daher unangemessen und verstoßen gegen § 307 BGB. Der klagegegenständliche Schadensersatzanspruch folgt aber aus §§ 280 Abs. 1, 249 Abs. 2, 257 BGB. Der Beklagte hat durch die Nichtrückgabe eines der ihm vom Kläger überlassenen Schlüssel seine Obhuts- und Rückgabepflicht (§ 546 Abs. 1 BGB) verletzt, die sich auch auf mitvermietetes Zubehör der Mietsache erstreckt. Diese Vertragsverletzung ist vom Beklagten auch zu vertreten. Umstände, die die dahingehende gesetzliche Vermutung widerlegten (§ 280 Abs. 1 Satz 2 BGB), sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Die endgültige Vorenthaltung eines dem Mieter anvertrauten Wohnungsschlüssels geht über den vertragsgemäßen Mietgebrauch, in dessen Rahmen der Mieter Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache nicht zu vertreten hat (§ 538 BGB), hinaus. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob der Vermieter die Schließanlage tatsächlich und zeitnah ausgewechselt hat. Denn soweit er dies unterlässt, handelt er auf eigenes Risiko.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 558

Mieterhöhung für ein Reihenhaus; Einfamilienhauszuschlag

Ein Sachverständigengutachten zur Ortsüblichkeit der Miete muss bei der Ermittlung der Einzelvergleichsmiete ein breites Spektrum von Vergleichswohnungen aus der Gemeinde berücksichtigen. Der Zuschlag für Einfamilienhäuser beruht auf der Einschätzung, dass der Nutzungswert eines solchen Objekts regelmäßig höher ist als derjenige einer Wohnung. Der Zuschlag ist deshalb nicht durch den oberen Spannenwert begrenzt.

BGH, Urteil vom 3.7.2013, VIII ZR 359/12

Bedeutung für die Praxis

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Nach diesen gesetzlichen Vorgaben ist ein objektiver Maßstab anzulegen, der einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Entgelte darstellen soll. Diese Anforderung ist nicht erfüllt, wenn nur Vergleichswohnungen aus einer einzigen Siedlung, die im Eigentum ein und desselben Vermieters steht, Berücksichtigung finden. Mit einem Zuschlag sollen ersichtlich Umstände berücksichtigt werden, die in den ausgewiesenen Spannen selbst keinen Niederschlag gefunden haben. Der Zuschlag für Einfamilienhäuser beruht auf der Einschätzung, dass der Nutzungswert eines solchen Objekts regelmäßig höher ist als derjenige einer Wohnung von im Übrigen vergleichbarer Größe, Ausstattung und Lage, weil zusätzlich das Grundstück (Garage oder Einstellplatz, Garten usw.) zur Verfügung steht. Der Zuschlag ist deshalb nicht durch den oberen Spannenwert begrenzt.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 307**Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Erstverwalter**

Eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrages verwendete Klausel, die die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vom Bauträger bestimmbareren Erstverwalter ermöglicht, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

BGH, Urteil vom 12.9.2013, VII ZR 308/12

Bedeutung für die Praxis

Die WEG als Verband, vertreten durch ihren Verwalter, ist im Sinne der sog. Aktivlegitimation befugt, die Rechte der Erwerber wegen Mängeln sowohl am Gemeinschaftseigentum als auch am Sondereigentum geltend zu machen. Sieht die Abnahmeklausel vor, dass der Erwerber unwiderruflich eine bestimmte Person bevollmächtigen muss bzw. bereits tatsächlich bevollmächtigt, ist sie unwirksam. Die vom Bauträger geschuldete Leistung entgegenzunehmen und über ihre Ordnungsgemäßheit zu befinden, ist allein Sache der Erwerber, denen es überlassen bleiben muss, den zur Abnahme Berechtigten jederzeit selbst frei zu bestimmen. Das kann nicht durch Formulklauseln in allen Erwerbsverträgen umgangen werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**BGB § 1004; WEG §§ 14 Nr. 1, 15****Videoüberwachung in einer WEG-Anlage**

Eine eingeschränkte Videoüberwachung, bezogen auf den eigenen Sondernutzungsbereich, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Das Landgericht Hamburg (ZMR 2011, 288) erlaubt – in Mietsachen – sogar, dass eine Videokamera auch den von allen Nutzern in Anspruch genommenen Hausflur erfassen dürfe. Nach Ansicht des BGH (ZMR 2011, 734) genügt die theoretische Möglichkeit einer manipulativen Veränderung der Anlage nicht. Ein Nachteil liege erst vor, wenn eine Manipulation aufgrund der konkreten Umstände hinreichend wahrscheinlich ist.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 9.1.2013, 539 C 7/12 (n.rkr; Vergleich in 2. Instanz)

Bedeutung für die Praxis

Selbst bei dem Vorliegen einer über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinausgehenden Beeinträchtigung bzw. Verletzung des Persönlichkeitsrechts anderer Wohnungseigentümer steht es grds. im Ermessen des Störers, wie er den rechtswidrigen Zustand beendet. Ob ein Wohnungseigentümer eine Videokamera betreiben darf, ist oft auch von Regelungen in der konkreten Gemeinschaftsordnung abhängig. In jedem Fall bedarf es einer Einzelfallbetrachtung; generelle Lösungen verbieten sich.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG § 22; BGB § 1004****Rückbauanspruch trotz Verjährung des Anspruchs gegen den Handlungsstörer?**

1. Ist ein Rückbauanspruch gegen den Handlungsstörer verjährt, kann der Rechtsnachfolger zur Duldung des Rückbaus auf Kosten aller Eigentümer verpflichtet sein, da sich durch die Verjährung an der Rechtswidrigkeit der Baumaßnahme nichts geändert hat.
2. Ein Vertrauensschutz des Erwerbers gegenüber der Gemeinschaft scheidet, wenn kurz nach dem Erwerb bereits ein vorbereitender Grundsatzbeschluss gefasst wurde.
3. Die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung kann nicht auch außerhalb einer förmlichen Beschlussfassung erklärt werden (vgl. bereits LG Hamburg, DW 3/2013, S. 78).

LG Hamburg, Urteil vom 6.2.2013, 318 S 20/12

Bedeutung für die Praxis

Umstritten ist noch immer die vom LG Hamburg erneut (vgl. bereits LG Hamburg, DW 3/2013, S. 78) bejahte Frage, ob bauliche Veränderungen seit 1.7.2007 nur noch durch Beschluss genehmigt werden können. Im vorigen Verfahren war die Revision zugelassen worden. Die eingeschränkte Wirkung einer Anspruchsverjährung gegen den Handlungsstörer wird hier vom Gericht herausgestellt und in der Praxis oft übersehen. Aber: Die nicht unter Bestandsschutz stehende störende Baumaßnahme bleibt trotz Verjährung des Anspruchs gegen den Handlungsstörer rechtswidrig und kann deshalb noch beseitigt werden. Allerdings muss die Gemeinschaft die Rückbaumaßnahme dann kostenmäßig zulasten aller Eigentümer umsetzen. Wenn der ursprüngliche Störer noch Mitglied der Gemeinschaft ist, muss er pro rata nach § 10 Abs. 8 WEG auch mitbezahlen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG §§ 10, 13****Neuordnung der Sondernutzungsrechte an Pkw-Abstellflächen**

Der Beschluss einer Wohnungseigentümersammlung, bestehende Sondernutzungsrechte an Pkw-Abstellflächen neu zu ordnen, greift in den Kernbereich des Sondereigentums ein und ist daher mangels Beschlusskompetenz der Eigentümersammlung nichtig.

AG Wiesbaden, Urteil vom 6.9.2013, 92 C 2186/13

Bedeutung für die Praxis

Schon die erste Jahrhundertentscheidung des BGH vom 20.9.2000 zur Beschlusskompetenz (ZMR 2000, 771) betraf Sondernutzungsrechte. Diese können weder durch Beschluss begründet, aufgehoben oder geändert werden. Ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot ergibt sich – wie hier – oft bereits aus der unpräzisen Formulierung des Beschlusses, der meist auf Vorarbeiten der WEG-Verwaltung beruht. Das OLG Oldenburg (ZMR 2005, 814) verneinte eine hinreichende Bestimmtheit für den Begriff „zuordnungsfähige Kosten“. Die Regelung lasse nicht erkennen, welche Kosten denn als zuordnungsfähig gelten sollten.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



ZAHL DES MONATS

Herausforderung E-Mail

20

Wie gut reagieren Wohnungsunternehmen, wenn sie von Interessenten eine Anfrage per E-Mail erhalten?

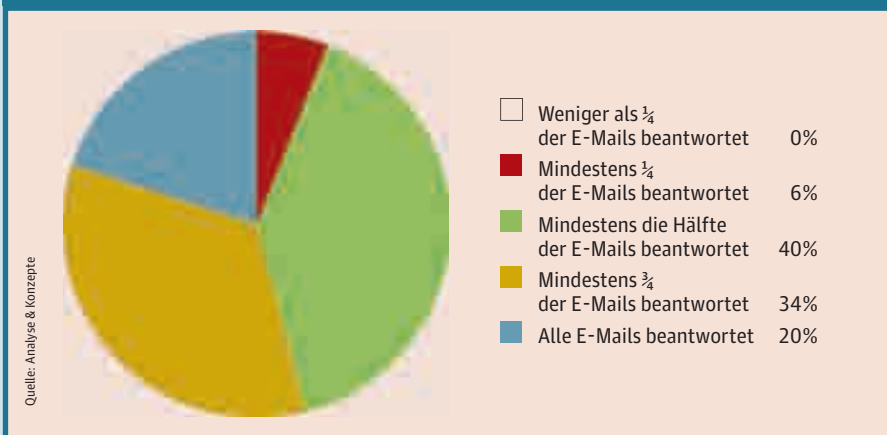
Diese Frage beantwortet das Benchmarking der Vermietungstests von Analyse & Konzepte, welches die Ergebnisse von 53 getesteten

Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland abbildet.

Das Resultat: Im Durchschnitt beantworteten die Unternehmen im Jahr 2013 73 % aller E-Mail-Anfragen von Wohnungsinteressenten. 2008 lag die durchschnittliche Beantwortungsquote noch bei 64 %.

20 % der getesteten Wohnungsunternehmen beantworteten ausnahmslos alle E-Mails. Dieser Wert bedeutet ebenfalls eine Steigerung, denn 2008 taten das nur 9 %. Meist erhalten die Interessenten als Antwort eine E-Mail, immer häufiger werden sie aber auch direkt angerufen, um die nächsten Schritte, wie zum Beispiel einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Die Reaktionszeit für die Antwort auf eine E-Mail-Anfrage liegt bei 1,7 Arbeitstagen und hat sich im Vergleich zu 2008 nicht verändert.

ANTWORTVERHALTEN BEI E-MAIL-ANFRAGEN



Weitere Informationen: www.analyse-konzepte.de

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Randolf Jessl, 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. DE812398835

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,
Telefax: 040 520103-12, 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 unangeforderte eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion kein Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.

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

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

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,
stellenmarkt@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1. Januar 2014.
www.haufe.de/mediacenter

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

Erscheinungsweise: monatlich
Dieses Produkt wurde auf
PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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

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



ANZEIGEN

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



„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

Hammonia

HAUFE.

Partner der Wohnungswirtschaft



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand – alles aus einer Hand!
Von der Einzelmodernisierung bis zur Quartiersentwicklung.
Fordern Sie uns: www.blome.org



„Bewohnte Bäder lassen wir seit 2010 nur noch von Blome sanieren – insgesamt rund 150. Da die Modernisierung in nur sieben Arbeitstagen abgeschlossen ist, werden unsere Mieter so am wenigsten beeinträchtigt. Zugesagte Termine werden immer eingehalten. Wir sind von dem System überzeugt und empfehlen Blome gerne weiter!“

Dieter Wohler, Vorstand Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG

