



STÄDTEBAU

# Britische Ökosiedlung setzt Maßstäbe für Wohnungsbau

THEMA DES MONATS

## Nachhaltige Baustelle

Ein neuer Blick auf Baustoffe,  
Bauverfahren und Logistik

WOHNUNGSPOLITIK

## Soziale Stadt

Preisverleihung Soziale Stadt setzt  
Zeichen gegen Kürzung der Fördermittel

UNTERNEHMEN

## Wiederaufbau in Haiti

Entwicklungshilfeprojekte  
der DESWOS kommen gut voran

# Holzbaukompetenz im **B&O** Nullemissionsquartier.



## Bauen mit Holz in Niedrigenergiebauweise

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



## Auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit. Mitmachen beim DW-Zukunftspreis 2011!

Die deutsche Wohnungswirtschaft ist eine sehr traditionsbewusste und werteorientierte, jedoch auch eine sehr moderne und innovative Branche. Sie vereint soziale Verantwortung mit modernem Wirtschaften.

Ein Baustein ihres über viele Jahrzehnte erfolgreichen Wirtschaftens ist ihr Geschäftsmodell, das auf die Schaffung qualitätvoller und preiswerter Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung sowie die langfristige, bestandshaltende und nachhaltige Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände gerichtet ist.

Neben innovativen, auf die verschiedensten Nachfrage-, Einkommens-, Alters- und Lebensstilgruppen ausgerichteten Neubauprojekten sowie der Anpassung ihrer Bestände an künftige energetische Anforderungen und den Herausforderungen des Stadtumbaus sowie der alternden Gesellschaft, erweitern viele Wohnungsunternehmen ihr Dienstleistungsangebot geschickt entsprechend der jeweiligen regionalen Bedürfnisse und wirken darüber hinaus entscheidend an der Entwicklung der Städte und Gemeinden sowie am sozialen Zusammenhalt der Quartiere mit.

All dieses Handeln hat den Erhalt und den Ausbau des über viele Jahre, teilweise über Generationen geschaffenen Vermögens zum Ziel. Hierfür ist ein planvolles, zielgerichtetes und effektives Wirtschaften unerlässlich. Die auch in Zeiten der Krise erfolgreiche Entwicklung der gewerblich-professionellen deutschen Wohnungswirtschaft zeigt, dass die deutschen Wohnungsunternehmen in ihrer Breite über herausragende Beispiele für eine besondere Form der Wirtschaftlichkeit verfügen.

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft und die Aareon AG loben zum achten Mal den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft aus.

Mit dem diesjährigen Zukunftspreis wollen DW und Aareon herausragende Beispiele für Wirtschaftlichkeit in der Immobilienwirtschaft in Deutschland auszeichnen. Die Auszeichnung steht unter der Schirmherrschaft des Präsidenten des GdW und erfolgt auf dem renommierten Aareon-Kongress, der vom 30. Mai bis zum 1. Juni 2011 in Garmisch-Partenkirchen stattfindet.

Die Beiträge sollen erfolgreiche Unternehmens- und Handlungskonzepte für effektives und effizientes Wirtschaften darstellen. Insbesondere die strategische Planung, die Kunden- und Mieterorientierung sowie die Optimierung immobilienwirtschaftlicher Prozesse stehen dabei im Fokus. Besonderer Wert wird auf neuartige Ansätze gelegt.



Bewertungsaspekte können dabei unter anderem die Lebenszyklusbeurteilung von Investitionen, neue Methoden zur Messung und Bewertung ökonomischer Effizienz von Maßnahmen und Projekten, das Wissens- und Datenmanagement, die Art der Personalentwicklung, die Portfolioentwicklung und Positionierung des Unternehmens oder die strategische Entscheidung im Hinblick auf Outsourcing- und Insourcingprozesse sein. Teilnahmeausschlüsse bestehen nicht. Beteiligen kann sich jedes Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit jedem passenden Projekt – unabhängig davon, ob es ein völlig neuer Beitrag ist oder das Unternehmen bereits einmal einen Beitrag eingereicht hat.

Reichen Sie Ihre innovativen, richtungsweisenden Projekte ein! Bis zum 25. März ist noch Zeit. Nutzen Sie die Chance, diese von einer anerkannten Jury bewertet zu bekommen. Der DW-Zukunftspreis ist eine einmalige Gelegenheit, Gutes zu tun und dieses einem breiten Fachpublikum präsentieren zu können!

Es gibt also nur eins: Mitmachen!

Prof. Dr. Hansjörg Bach  
HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen  
Juryvorsitzender, Vorsitzender des Fachausschusses Betriebswirtschaft  
und Hausbewirtschaftung des GdW

## DREI FRAGEN AN ...



Quelle: Wiederaufbau

**Joachim Blätz ...**

**... ist Bankfachwirt, kommt aus Ulm und lebt mit seiner Familie seit über zehn Jahren in Braunschweig. Er wurde 2009 zum Vorstandsvorsitzenden der Baugenossenschaft**

**>Wiederaufbau< eG in Braunschweig bestellt. Er ist seit 2009 Mitglied im Verbandsrat des GdW.**

**Gar nicht einverstanden bin ich ...**

*... mit der Kürzung der Städtebauförderung. In Braunschweig haben wir gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern und mehreren Akteuren für die Weststadt, ein Stadtteil mit mehr als 20.000 Menschen, ein Maßnahmen-Paket entwickelt. Neben den bereits zugesagten Fördermitteln in Höhe von 9,5 Millionen Euro wären weitere erhebliche Eigenmittel in das Projekt geflossen. Nach der Kürzung kann uns kein großer Wurf mehr gelingen, allenfalls kleine Schritte.*

**Ich bin sehr damit einverstanden ...**

*... dass Deutschland aus der Krise so stark hervorgegangen ist. Wir strahlen Sicherheit aus und das kommt dem europäischen Ausland, aber vor allem auch den Menschen in unserem Lande zugute. Gefreut habe ich mich im letzten Jahr vor allem darüber, dass die Bergarbeiter in Chile gerettet wurden. Warum? Weil deutlich wurde, dass man nicht aufgeben darf, auch wenn die Lage hoffnungslos erscheint. Ich finde, das kann man durchaus in das private und berufliche Leben übertragen.*

**Eines Tages, in nicht zu ferner Zukunft ...**

*... sehe ich zwei Themen, die unser Handeln bestimmen werden: Es werden durch die Finanzmarktkrise weitere hohe Belastungen auf uns zukommen. Wenn sich die Zinsen erhöhen, wovon ich ausgehe, wird Kapital gebunden, das wir dringend für Investitionen, insbesondere in den barrierearmen Ausbau unserer Wohnungsbestände, benötigen. Die zweite Herausforderung: die Auswirkungen der demografischen Entwicklung. Wie schaffen wir es, dass Menschen lange in ihren Wohnungen wohnen bleiben können? Und da wünsche ich mir, dass in nicht so ferner Zukunft jüngere Menschen mit älteren Menschen gemeinsam in den Quartieren glücklich zusammenleben, sich gegenseitig unterstützen und sich so über Alters- und Finanzierungsprobleme hinweg helfen.*

*Die Fragen stellte Bärbel Wegner.*



Foto: Marcus Lyon

Zum Titel:

*Im Süden Londons entstand Anfang dieses Jahrhunderts die größte Passivhausiedlung Großbritanniens. Beddington Zero Energy Development (BedZED) bietet 100 Wohnungen und setzt dank erneuerbarer Energien und Recycling neue Maßstäbe für den nachhaltigen Wohnungsbau.*

Seite 20

## Wohnungsmarkt

Die Zielgruppen am Wohnungsmarkt wandeln sich. Bereits in 15 Jahren wird das Wohnen 70plus ein Viertel des gesamten Wohnungsmarktes ausmachen. Die Unternehmen stellen sich zwar mit ihren Angeboten auf die kommenden demografischen Veränderungen ein und investieren viel Geld in den Umbau ihrer Bestände. Altersgerechte Wohnungen die dieses Prädikat verdienen, sind dennoch Mangelware. In Deutschland dürften bis 2025 zwei Millionen Seniorenwohnungen fehlen, schätzen die wohnungswirtschaftlichen Verbände. Denn die meisten Älteren bevorzugen ein eigenständiges Leben in ihrer gewohnten Umgebung. Seniorengerechte Wohnungen müssen aber mehr als nur barrierefrei sein. Die Zielgruppe 70plus wünscht sich daneben vor allem Dienstleistungen, kleine Hilfestellungen im Alltag bei Pflege und Hausarbeit sowie Möglichkeiten zu sozialen Kontakten. **ab Seite 22**

2 / 11

INHALT

## EDITORIAL

- 1 **Auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit. Mitmachen beim DW-Zukunftspreis 2011!**

## 4 MELDUNGEN TEIL I

## THEMA DES MONATS NACHHALTIGE BAUSTELLE

- 6 Produktdeklaration  
**Das Interesse an Baustoffen mit Umweltsiegeln nimmt zu**
- 10 Innovation im Hochbau ist ökologische Standortsicherung  
**Perspektive mit Potenzial: Wohnungsbau mit ressourcenschonendem Beton**
- 12 Sanierung und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern  
**Herausforderung für Baustellenlogistik und -organisation**

## WOHNUNGSPOLITIK

- 16 Forschungsprojekt von BMVBS und BBSR  
**Strategien der Kommunen für ihre Wohnungsbestände**
- 18 Verleihung „Preis Soziale Stadt 2010“  
**Ausgezeichnete Projekte beweisen Notwendigkeit und Qualität der Arbeit in den Quartieren**

## STÄDTEBAU

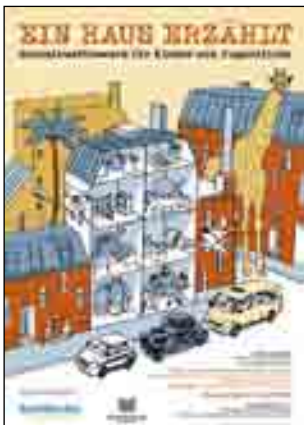
- 20 Europa-Kolumne  
**Die britische Ökosiedlung BedZED: Ein Vorbild für nachhaltigen Wohnungsbau**
- 21 Stadtplanung  
**Broschüre „Stadtquartiere am Wasser“ zeigt Konversionsprojekte in Nordrhein-Westfalen**

## WOHNUNGSMARKT

- 22 Seniorenwohnungen  
**Senior will niemand sein, aber barrierearme Wohnungen mit Komfort sind gefragt**
- 24 Wie Senioren wohnen wollen  
**In Deutschland fehlen bis 2025 zwei Millionen Seniorenwohnungen**
- 26 GdW-Befragung  
**„Wohnen für ein langes Leben“ – Zahl der altersgerechten Domizile wächst**

## Unternehmen

Mit zwei Schreibwettbewerben sprach die Baugenossenschaft der Buchdrucker eG in Hamburg in den vergangenen beiden Jahren Kinder und Jugendliche an. Die Wettbewerbe erfolgten in enger Kooperation mit Büchereien und Schulen im Stadtteil. Die Resonanz war verblüffend groß und brachte Spaß und Selbstbestätigung für die Kinder, ein Imageplus für die veranstaltende Baugenossenschaft und viel Interesse in der Zielgruppe Familien. **Seite 44**



## Gebäude und Technik

Mit ihrem viergeschossigen Holzhaus läutet die Wohnungsgenossenschaft WOGENO München eine neue Ära ein. Der Holzbau mit in Trockenbau gekapselten tragenden Wänden und Decken ist ein Novum in der bayerischen Baugeschichte, denn erst seit der Novelle der Bayerischen Bauordnung im Jahr 2008 sind auch hier Holzbauten in dieser Größenordnung erlaubt. Die WOGENO favorisierten den Holzbau aus ökologischen Gründen und wegen des guten Raumklimas. Zudem konnte der Bau mit 13 Wohneinheiten im beliebten Stadtteil Haidhausen aufgrund des hohen Vorfertigungsgrades in relativ kurzer Bauzeit errichtet werden.



Quelle: Knauf/Ducke

**Seite 60**

- 28 ExWoSt-Studie  
**Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 1970er und 1980er Jahre**
- 30 Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG  
**Upper East – engagiertes Projekt mit Signalwirkung**

## 32 MELDUNGEN TEIL II

### MANAGEMENT

- 36 Interview mit Dr. Manfred Alflen,  
Vorstandsvorsitzender der Aareon AG  
**„Die Wohnungswirtschaft fokussiert sich mehr und mehr auf eine Verbesserung ihrer Prozesse“**
- 38 Gemeinsam im Verbund  
**Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften und Genossenschaftsbanken**

### UNTERNEHMEN

- 40 Aus einem kollegialen Austausch entwickeln sich konkrete Kooperationen: **Sieben Genossenschaften im Landkreis Esslingen vernetzen sich**
- 42 Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften – Teil 2  
**Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen**
- 44 Baugenossenschaft der Buchdrucker eG, Hamburg  
**Schreibwettbewerbe für Kinder: „Ein Haus erzählt“, „Mein Hof, der lebt“**
- 46 Pflegen & Wohnen und Kita Wabe  
**Alt und Jung unter einem Dach**
- 48 LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft  
**Die „Lange Lene“ in Leipzig – der längste Wohnblock Deutschlands**
- 50 Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG)  
**„Häuserpark“ im Lausitzer Seenland saniert, modernisiert und barrierefrei**
- 51 DESWOS-Engagement in Haiti  
**Der Wiederaufbau ist mühsam, aber machbar**
- 52 SWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Sangerhausen  
**IBA-Bauprojekt in Sangerhausen erhält Auszeichnungen für Energiesystem und Architektur**
- 54 Baugenossenschaft HEGAU eG, Singen/Hohentwiel  
**Seit Jahren erfolgreich auf dem Holzweg**

## GEBÄUDE UND TECHNIK

- 56 Wohnungsgenossenschaft „Neues Leben“ eG optimiert Wärmeversorgung  
**Individuell, sparsam, flexibel: neue Heiztechnik schont Geldbeutel und Umwelt**
- 58 Intelligente Antwort auf den Ökostrom-Boom  
**Bis Jahresende: Anschluss für 100.000 Haushalte an ein virtuelles Kraftwerk**
- 60 WOGENO München eG  
**Neue Ära in München: Wohnungsgenossenschaft baut viergeschossiges Holzhaus**

## RECHT

- 62 Mietrechtsgespräche des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e.V. – Teil 5  
**Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: Jahrtausendwende**
- 64 Urteile rund um den Winterdienst – Teil 2  
**Streitfall Eis und Schnee – Welche Rechte und Pflichten haben Vermieter und Mieter?**
- 66 BGH  
**Schönheitsreparaturen – Zahlung nach Kostenvoranschlag einschließlich Umsatzsteuer**

## 68 PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

## 70 BÜCHER

## 71 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

## 72 PERSONEN

## 80 VORSCHAU / IMPRESSUM



Kolumne Finanzmarktbericht

## Landesbanken und Ratingagenturen ...

...verbindet anscheinend eine Hassliebe – man kommt nicht miteinander aus, kann aber auch nicht voneinander lassen. Standard & Poor's (S&P) als „Platzhirsch“ unter den internationalen Ratingagenturen wurde in der Vergangenheit quasi selbstverständlich jährlich mit der Erstellung aktueller Langfrist-Ratings von allen deutschen Landesbanken beauftragt. Das brachte Standard & Poor's neben beachtlichen Honoraren und einem werbewirksamen Renommee regelmäßig auch die Folgeaufträge der Landesbanken für die Bewertung von Finanzprodukten wie Pfandbriefe, Anleihen und so weiter ein. Damit wurde dann das richtig große Geld bei S&P verdient. Im Gegenzug konnten die Landesbanken darauf vertrauen, dass sie regelmäßig dank der Gewährträgerhaftung die beste Bonitätsnote (AAA) bescheinigt bekamen. Mit dem Auslaufen der Gewährträgerhaftung Mitte 2005 verschlechterten sich Ratingnoten besonders von S&P deutlich. Defizite in Organisation und Ausrichtung der Landesbanken wurden auf einmal offensichtlich. Daraufhin kam es zu einem Kräftemessen zwischen S&P und den Landesbanken bezüglich der Ratings, welches letztendlich zur Aufkündigung der Zusammenarbeit fast aller Landesbanken mit S&P führte. Das war ein einmaliger und beispielloser Vorgang, da in der Regel mit der Beauftragung eines Ratings durch eine Ratingagentur praktisch eine Bindung „auf Lebenszeit“ ist. Begründet wurde der Schritt von den Landesbanken offiziell damit, dass man nicht mehr die hohen Kosten für drei Ratings tragen möchte, da neben S&P meist auch Moody's und Fitch

als Nummer zwei und drei der Ratingagenturen zusätzlich beauftragt wurden. Die Ratings von S&P waren dabei wohl mit Abstand die teuersten. S&P vermutete hingegen, dass man nur deshalb ausgebootet wurde, da man die strengsten Maßstäbe aller drei großen Ratingagenturen anlegte und die Ratings nicht „weichspüle“ wie die Wettbewerber. Jetzt scheint der Streit zumindest zwischen S&P und der WestLB sowie der NordLB in eine neue Runde zu gehen: S&P hat ein Tabu der Branche gebrochen, indem man das erste Mal überhaupt für diese beiden Banken ohne Auftrag ein Rating erstellt und auch veröffentlicht hat. Begründet wurde dies damit, dass man mit der Erstellung von Ratings für Tochterunternehmen der beiden Landesbanken beauftragt wurde – und dafür sei auch die Beurteilung der Mütter erforderlich. Ob ein Rating, welches in erster Linie auf Bilanzauswertungen und Informationen aus zweiter Hand basiert, wirklich aussagefähig ist, darf angezweifelt werden. Wurde doch in der Vergangenheit gerade von S&P auf die Bedeutung der Soft-Facts (Management, Geschäfts- und Produktpolitik, Strategie, Innovationsfähigkeit, Organisation...) für das Rating hingewiesen. Übrigens liegen die Ratings für die WestLB und die NordLB mit BBB+ und A- immer noch sicher im Investmentgrade-Bereich, sind aber von den alten Bestnoten weiter entfernt als je zuvor. Aktuelle Zinskonditionen und weitere Finanznachrichten finden Sie unter <http://www.bbt-group.de/financial-news.html> im Internet.

Sven Rudolph, BBT GmbH  
sven.rudolph@bbt-group.de

DW

DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

ONLINE-ARCHIV

Hammonia-Verlag

## Online-Archiv der DW

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

**Strukturreform**

VNW/BFW Nord, Hamburg

## Grünes Licht für Kampagne für den Wohnungsbau

**In Hamburg** müssen wieder mehr Wohnungen gebaut werden. Aber wie erreicht der neue Senat das Ziel von 6.000 Wohnungen pro Jahr? Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und der BFW Landesverband Nord e.V. – Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. setzen auf gezielte Stellschrauben, um der Wohnraumverknappung entgegenzutreten. „Der Senat muss sich zu einer ‚Kampagne für den Wohnungsbau‘ bekennen“, fordert Holger Kowalski, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Hamburger Wohnungsunternehmen e.V. (AHW) im VNW. Er versteht darunter die Errichtung einer Wohnungsbauleitstelle, die unter Leitung des Wohnungsbaukoordinators mit dem Immobilienmanagement, der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), der Kommission für Bodenordnung und den Bezirken konsequent an der Ausweisung von Wohnungsneubauf lächen arbeitet. Die Verbände setzen auf drei entscheidende Aspekte, die für den Wohnungsbau in den nächsten Jahren in Hamburg

relevant sind: Nachverdichtung, Ersatzneubau, aber auch Umwandlung und Konversionsmaßnahmen. „Hamburg wird auch nicht in 2011 die geforderte Wohnungsbaustückzahl schaffen können. Eine der größten Hürden für den Wohnungsneubau sind die derzeit hohen Grundstückspreise. Im Wohnungsneubau fehlt ein Angebot von Wohnungen zwischen einer Marktmiete von elf bis zwölf Euro pro Quadratmeter und der geförderten Miete von 5,80 Euro pro Quadratmeter, die an Einkommensgrenzen gebunden ist.“ Daher fordert Kowalski: „Die Lücke zwischen Markt- und Kostenmiete und für Durchschnittsmieter bezahlbare Mieten zu schließen, muss ein Ziel der Neubauförderung sein.“ Zweite Hürde sind die schleppenden Genehmigungsverfahren, lange B-Planverfahren, Baugenehmigungswege und die Bürgerbegehren. „Die Wohnungswirtschaft muss wieder Partner der Stadtentwicklung werden“, erklärt er. Bei dem Thema Flächenpolitik sehen die Verbände weitere Potenziale in der Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraumflächen und dem Ersatzneubau.

## BBU-Tage 2011: „Erfolgsfaktor Unternehmenskultur“

**Alljährlich sind sie** ein Fixpunkt im Terminkalender der Wohnungswirtschaft Berlin-Brandenburgs: Die BBU-Tage in Bad Saarow. Bereits zum 16. Mal lädt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. vom 28. Februar bis zum 2. März 2011 zur größten wohnungswirtschaftlichen Fachtagung der Region ein. Auf der Agenda diesmal: das Thema Unternehmenskultur als wesentlicher Schlüssel zum Unternehmenserfolg. Studien belegen: Unternehmen, die eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Führungskräften und Mitarbeitern pflegen, schaffen damit die besten Voraussetzungen für wirtschaftlichen Erfolg. Doch wie funktioniert das in der Praxis? Welche Konsequenzen hat das Ziel der guten Unternehmenskultur zum Beispiel für die Personalführung? Woran erkennt man eine gute Kultur? Und: Geben glückliche Kühe tatsächlich mehr Milch? Diesen Fragen gehen die BBU-Tage 2011 in Vorträgen und Arbeitsgruppen nach, für die wieder hochkarätige Experten aus Wissenschaft, Wirtschaft und wohnungswirtschaftlicher Praxis gewonnen werden konnten. Darunter diesmal die Professoren Ruth Stock-Homburg

(TU Darmstadt), Holger Rust (Leibnitz Universität Hannover) und Silke Wickel-Kirsch (Hochschule RheinMain Wiesbaden) sowie der Vorstandsvorsitzende der DUSSMANN Gruppe, Thomas Greiner. Traditionell gliedern sich die BBU-Tage in den Genossenschaftstag (28. Februar/1. März) und die wohnungswirtschaftlichen Tage (1./2. März). Beide Veranstaltungsteile beinhalten eine festliche Abendveranstaltung, die Gelegenheit zum persönlichen Austausch bietet. Tagsüber stehen neben den Themen-Referaten mehrere Arbeitsgruppen auf der Agenda, in denen im kleinen Kreis intensiv diskutiert werden kann. Die Arbeitsgruppen des Genossenschaftstages beschäftigen sich mit den Themen „Wertemanagement“ und „Personalführungskultur“. In den Arbeitsgruppen der wohnungswirtschaftlichen Tage wird es um die Themen „Unternehmenskultur und Personalstrategie“ und „Unternehmenskultur und Produktqualität“ gehen. Ein weiterer Höhepunkt ist die Verleihung der Preise des BBU-Wettbewerbs 2011 „Wir machen Unternehmen“, in dem diesmal die besten Projekte von und mit Azubis der Wohnungsunternehmen gesucht werden.

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG, Dresden

## Zeitgemäßer Stand

**20 Jahre nach** der Wende hat die WG Johannstadt eG ihre Bestände zu 100 Prozent auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Mit positiven Wirtschaftsergebnissen, einem sehr niedrigen Leerstand von 1,39 Prozent zum Jahresende 2010 und dem Abschluss der Modernisierungsprogramme war für die Wohnungsgenossenschaft

in Dresden 2010 ein besonderes Jahr. Mit einer Gesamtinvestition von 380 Millionen Euro haben damit nicht nur 200.000 Mieter ein modernes, sicheres Dach über dem Kopf, auch zirka 200 Arbeitsplätze in der Baubranche wurden durch die jährlichen Bauprogramme der WG Johannstadt eG gesichert.

## Neue Fördergelder zur Heizungsmodernisierung

**Neben umfassenden** Gebäudesanierungen fördert die KfW Bankengruppe ab dem 1. März im Rahmen des Programms Energieeffizient Sanieren auch wieder Einzelmaßnahmen. Von den zinsgünstigen Krediten (KfW-Programm 152) und attraktiven Investitionszuschüssen (KfW-Programm 430) profitieren insbesondere Eigenheimbesitzer: Falls das Wohnhaus aus Kostengründen nicht einmalig komplett saniert werden kann, besteht die Möglichkeit, die Energiebilanz des Hauses durch einzelne Sanierungsschritte zu verbessern. So werden unter

anderem als Einzelmaßnahmen gefördert: Erneuerung/Einbau einer Lüftungsanlage oder die Erneuerung der Heizung einschließlich Einbau einer Umwälzpumpe der Effizienzklasse A und gegebenenfalls einer hocheffizienten Zirkulationspumpe sowie die Durchführung des hydraulischen Abgleichs. Die Höhe des Investitionszuschusses beträgt fünf Prozent der förderfähigen Investitionskosten, maximal 2.500 Euro pro Wohneinheit. Für alle Investitionszuschüsse gilt: Zuschussbeträge unter 300 Euro werden nicht ausgezahlt.

31. W3B-Studie

## Tageszeitung ist Auslaufmodell bei Immobiliensuche

**Umziehende mit** Internetanschluss ignorieren inzwischen mehrheitlich die Anzeigenmärkte von Tageszeitungen. Nur noch jeder Dritte (33,3 Prozent) wirft bei der Suche nach Haus oder Wohnung einen Blick in die gedruckten Kleinanzeigen. Zum Vergleich: Im Frühjahr 2009 waren es noch 43 Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle W3B-Studie (eine kontinuierliche deutschsprachige WWW-Meinungsumfrage im Internet des Hamburger Marktforschers Fittkau & Maaß), bei der im November 2010 über 15.000 Internetnutzer befragt wurden, die innerhalb der letzten zwölf Monate umgezogen sind. Über 72 Prozent derjenigen, die einen Internetanschluss besitzen und auf der Suche nach einem neuen Heim sind, suchen online nach einem Haus oder einer Wohnung. „Das Netz punktet vor allem mit Informationstiefe und größtem Immo-

bilienangebot“, erklärt Susanne Fittkau, geschäftsführende Gesellschafterin von Fittkau & Maaß Consulting. Dementsprechend hoch ist die Erfolgsquote: Mehr als zwei Drittel (66,7 Prozent) der Online-Immobilien-suchenden werden im Internet auch wirklich fündig. Die erste Adresse für Immobilien im Netz ist ImmobilienScout24. Das Immobilienportal bietet mit monatlich mehr als 1,2 Millionen inserierten Immobilien das größte Angebot. Laut W3B-Studie suchten deshalb knapp neun von zehn Internetsuchern (87,1 Prozent) dort nach einer passenden Immobilie. Neben den originären Angaben zum Haus oder zur Wohnung werden für Immobiliensuchende im Netz auch Informationen über regionale Immobilienpreise immer wichtiger. Die ausführlichen Ergebnisse der Studie erhalten Sie auf Anfrage unter [presse@ImmobilienScout24.de](mailto:presse@ImmobilienScout24.de).

Produktdeklaration

# Das Interesse an Baustoffen mit Umweltsiegeln nimmt zu

Für Unternehmen, die sich Nachhaltigkeit bei den verwendeten Materialien auf die Fahne schreiben, ist der Markt immer noch ziemlich unübersichtlich. Neben Umweltsiegeln wie dem Natureplus oder dem Blauen Engel gibt es seit einiger Zeit auch die Europäischen Produktdeklarationen (EPD). Der Zuspruch durch Hersteller und Anwender wächst, eine einheitliche Strategie der Hersteller hat sich aber noch nicht herausgestellt.



Bei der Gestaltung der Fassade spielt neben der Optik auch die Bewertung der verwendeten Materialien eine Rolle.

Quelle: Eternit



Wie groß das Interesse an nachhaltigen Baustoffen ist, zeigte im Januar 2011 die Fachmesse Bau in München. Dort überschlugen sich die Ankündigungen von Zertifizierungen neuer Produkte geradezu. Mehr Zuspruch gewinnen nach zögerlichem Start die Europäischen Produktdeklarationen. In diesen werden die bauphysikalischen Eigenschaften und ihr Einwirken auf das Gesamtsystem Umwelt bewertet. In Deutschland vergibt das Institut für Bauen und Wohnen diese Deklarationen im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Der „Blaue Engel“ wird dagegen von der RAL GmbH vergeben. Die Jury Umweltzeichen beschließt die Vergabegrundlage, auf deren Basis der Blaue Engel beantragt werden kann. Die Mitglieder der unabhängigen Jury Umweltzeichen werden vom Bundesumweltministerium berufen. Die fachlichen Vorschläge macht das Umweltbundesamt. Im Baumfeld gibt es zudem Vergabegrundlagen etwa für Dämmstoffe oder Wärmedämmverbundsysteme. Natureplus zertifiziert nur solche Produkte, die zu mindestens 85 Prozent aus nachwachsenden oder nahezu unbegrenzt verfügbaren mineralischen Rohstoffen bestehen. Gleichzeitig sind die synthetischen Anteile streng auf das technisch mögliche Minimum reglementiert. So können einerseits schädliche Ausdünstungen vermieden und andererseits der Verbrauch fossiler Energieträger und endlicher Ressourcen minimiert werden. Die Herkunft der Rohstoffe wird kontrolliert.

### Europäische Produktdeklarationen gewinnen Zuspruch

Ein Beispiel für die variantenreiche Strategie, die Hersteller von Baustoffen derzeit fahren, ist Sto, ein Spezialist für Wärmedämmsysteme, aber auch für Putz und Farben. EPDs hat das Unternehmen für eine Reihe seiner mineralischen Mörtel und Oberputze. Und es wirbt damit, dass das Natureplus-Zertifikat für sein Wärmedämmverbundsystem Stothermwood erneuert worden ist.

Natureplus ist bei den Dämmstoffen nach wie vor generell wichtiger als konkurrierende Siegel. „Der Blaue Engel ist für uns kein Thema“, meint etwa Cornelia Lässig von Homatherm. Ihr Unternehmen setzt bei den Holzfaserprodukten komplett auf Natureplus. Ähnliches gilt für Gutex und Steico. Vor allem aber sei Natureplus im Baumfeld besser verankert, meint Andreas Schulze, Marketingchef bei Steico: „In

Bezug auf den Blauen Engel muss man abwägen, wie bekannt das Siegel ist. Natureplus hat den Ruf, zuverlässig zu urteilen und objektiv zu sein. Darauf verlassen sich die Verbraucher. Daher haben wir uns auch für Natureplus entschieden.“ Dabei spielt bei der Auswahl der Standards, auf die sich die Hersteller einlassen, auch der Blick auf das Konkurrenzumfeld eine Rolle: „In der Bauwirtschaft sehe ich, dass Natureplus dominiert“, sagt Schulze. „Das Siegel ist für uns sehr wertvoll und genießt einen sehr guten Ruf. Jedoch spielen auch wirtschaftliche Aspekte eine Rolle. Auch wenn wir alle unsere Produkte Natureplus zertifizieren lassen könnten, haben wir dies derzeit nur bei den wichtigen Produktreihen durchführen lassen.“

### In der Bauwirtschaft dominiert das Zertifikat Natureplus

Zertifiziert werden aber nicht nur Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen. Auf der Bau 2011 hat Pittsburgh Corning Europe das Siegel für die in Belgien hergestellten Foamglas-Produkte W+F, T4, T4+, S3 und Foamglas F erhalten, die mit unterschiedlichen Wärmeleitfähigkeiten (0,038 bis 0,050 W/(mK)) und Druckfestigkeiten für Anwendungen im Außen- und Innenbereich geeignet sind. Die Produkte seien über Jahrzehnte alterungsbeständig und enthielten keine umweltbelastenden Treibmittel und Flammschutzmittel, sagte Uwe Welteke-Fabricius, Vorsitzender von natureplus e.V., bei der Verleihung des Siegels in München. Auch erbgutverändernde oder krebserregende Stoffe würden bei der Produktion nicht eingesetzt. Das Siegel wird immer nur für eine bestimmte Zeit verliehen und muss dann erneuert werden. Das dient der Qualitätskontrolle, macht das Siegel aber auch teuer.

### Das Siegel wird nur für bestimmte Zeit verliehen

Nach den Kriterien des Blauen Engel haben unter anderem Bahag, Knauf, Saint-Gobain, Liaver, Rockwool und Ursa einige ihrer Produkte zertifizieren lassen. Das Siegel gibt es seit über zwei Jahren auch für Produkte aus dem Baubereich. Im April 2009 wurde die Vergabeverordnung für den Bereich Innendämmung verabschiedet. Mit der Resonanz sei man ganz zufrieden, schließlich nehme die Prüfung einige Zeit in Anspruch, hieß es aus der Prüfstelle. Einige weitere Hersteller hätten bereits Interesse angemeldet.



Die gute Dämmung des Dachs verbessert die Energiebilanz enorm. Quelle: Homatherm

Auf der Bau in München kam als neues Zertifikat der Blaue Engel für Rockwools Nanogel-basiertes Aerorock dazu. „Gerade Baustoffe, die wie das System ‚Aerorock ID‘ mit neuen Rohstoffen arbeiten, sollten genau untersucht werden“, sagte Frank Mörke, Leiter Energieeffizienz und Nachhaltigkeit bei der Deutschen Rockwool bei der Produktvorstellung.

Im Januar 2010 wurde die Vergabegrundlage für Wärmedämmverbundsysteme für den Blauen Engel veröffentlicht. Ein Jahr danach hat sich aber noch kein Hersteller für ein Zertifikat beworben, das Interesse der Unternehmen in diesem Segment sei eher gering, heißt es aus der Prüfstelle.

### Das Interesse am Blauen Engel ist bisher gering

EPDs gibt es mittlerweile für Produkte aus vielen Segmenten, die großen Baustoffhersteller wie Sto, Isover, Rockwool oder Eternit unterstützen das System. „Wir sind bei EPD dran, das wird stärker nachgefragt“, beobachtet Cornelia Lässig. Andreas Schulze bestätigt dies. Deshalb hat auch Steico ▶

## ÜBERSICHT

|  |    |
|--|----|
| Innovation im Hochbau ist ökologische Standortsicherung                      |    |
| <b>Perspektive mit Potenzial: Wohnungsbau mit ressourcenschonendem Beton</b> | 10 |
| Sanierung und Modernisierung von bewohnten Mehrfamilienhäusern               |    |
| <b>Herausforderung für Baustellenlogistik und -organisation</b>              | 12 |



Ökosiegel gewinnen bei Dämmstoffen an Relevanz

Quelle: Rockwool

das Thema EPDs auf seine Agenda gesetzt. Egger, ein Anbieter von Holzfaserplatten zur Dämmung, besitzt das Zertifikat bereits. Auch bei Eternit gilt dies schon eine ganze Weile als selbstverständlich. „Wir haben für unsere komplette Produktpalette EPD“, sagt Max Utz, Key-Account-Manager für die Wohnungswirtschaft im Unternehmen. Andere Siegel wie der Blaue Engel oder Natureplus sind für Utz dagegen kein Thema. In der Wohnungswirtschaft sei das

Thema Europäische Produktdeklaration aber noch nicht wirklich angekommen, beobachtet Utz. Das sei nur eine Facette des Bereichs Nachhaltigkeit.

### In der Wohnungswirtschaft ist das Thema noch nicht angekommen

Auch bei den Ziegelherstellern wie Mein Ziegelhaus, deutsche Poroton oder Unipor gibt es Deklarationen für Produkte. Bei Ziegeln werden bislang nicht einzelne Produkte, sondern Produktgattungen deklariert. Seit längerer Zeit gibt es aber Ziegel, die gefüllt sind und damit über eine integrierte Dämmung verfügen. „Wir haben den Auftrag erteilt, ein Verfahren zu entwickeln, mit dem sich auch für gefüllte Ziegel EPDs erstellen lassen“, sagt Thomas Faulhaber, Geschäftsführer von Unipor. In der Wohnungswirtschaft beobachtet Faulhaber, dass der Preis immer noch wichtiger sei als die Inhaltsstoffe. Die Wohnungsunternehmen begännen aber, sich mehr Gedanken über Wartungsfreiheit und auch ein mögliches Recycling zu machen, sagt er. Insgesamt gewinne diese Frage der Umweltdeklaration an Relevanz.

Pia Grund-Ludwig

### BBSR legt Leitfaden zum nachhaltigen Bauen vor

Das Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat einen Leitfaden zu Praxis, Strategien und Methoden des nachhaltigen Bauens veröffentlicht. Schwerpunkte sind der Leitfaden Nachhaltiges Bauen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Büro- und Verwaltungsgebäude des Bundes (BNB). Das Heft gibt neben Erfahrungsberichten aus der Praxis zahlreiche Hinweise auf Arbeitshilfen, Werkzeuge und Recherchequellen zum nachhaltigen Bauen. Für den Bund in seiner Eigenschaft als Bauherr ist der Leitfaden verpflichtend, er soll jedoch über die Bauvorhaben des Bundes hinaus wirken. Das wissenschaftlich fundierte Zertifizierungssystem ermögliche, so das BBSR, eine objektiv nachvollziehbare Nachhaltigkeitsbewertung von Gebäuden. In einer Pilotphase wurden unter anderem das Umweltbundesamt in Dessau, die Kreisverwaltung in Eberswalde sowie das Hauptzollamt in Rosenheim zertifiziert. Das Heft kann kostenfrei per E-Mail an [nachhaltiges-bauen@bbr.bund.de](mailto:nachhaltiges-bauen@bbr.bund.de) angefordert werden.

Interview mit Frank Mörke, Leiter Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bei der Deutschen Rockwool

## „Wohnungsunternehmen interessieren sich als Profis für EPDs und können die enthaltenen komplexen Informationen auch bewerten“

**Herr Mörke, warum haben Sie Aerorock ID nicht mit Natureplus zertifiziert, sondern mit dem Blauen Engel?**

**Mörke:** Ich denke, dass der Blaue Engel, den es ja schon seit 1978 gibt, im deutschen Markt eine höhere Bekanntheit hat.

**Sehen Sie eine Konkurrenz zwischen EPDs und Umweltsiegeln wie Blauem Engel und Natureplus?**

**Mörke:** Nein. Der Blaue Engel ist ein Umweltsiegel des Typ 1 nach DIN EN ISO 14024. Hier wird auf eine spezielle Produkteigenschaft geachtet, im Falle von Aerorock ID auf die Emissionen, weil das für eine Innendämmung besonders relevant ist. Eine EPD als Umweltsiegel des Typ 3 nach DIN EN ISO 14025 betrachtet eine ganze



Frank Mörke

Quelle: Deutsche Rockwool

Reihe von Eigenschaften, die nicht bewertet, sondern nur deklariert werden. EPDs werden zum Beispiel von Architekten für die Gesamtbeurteilung eines

Gebäudes herangezogen und würden dem Wohnungsbesitzer, der einfach seine Wohnung energieeffizienter machen will, gar nicht weiterhelfen.

**Haben Sie auch EPDs für Ihre Produkte?**

**Mörke:** Die sind natürlich in Vorbereitung. Allerdings basieren EPDs auf umfangrei-

chen Berechnungen und Dokumentationen. Sie können von den Herstellern entsprechend meist erst einige Monate nach der Einführung eines neuen Baustoffes vorgelegt werden. In unserem Fall werden zwei Ökobilanzen benötigt: eine für Steinwolle, eine Zweite für das Aerogel. Sie werden dann zusammengeführt.

**Ist bei der Prüfung neuer Stoffe besondere Sorgfalt notwendig? Gilt das insbesondere für Nanomaterialien?**

**Mörke:** Nein. Nanoprodukte sind ganz normale Baustoffe, für deren Herstellung lediglich neue Produktionstechniken genutzt werden. Aber wann immer wir Innovationen am Markt einführen, möchten Bauherren natürlich wissen, woraus sie

bestehen und welche Eigenschaften sie haben. Deshalb ist es wichtig, dass wir als Hersteller darüber ausführlich informieren und neue Baustoffe von unabhängigen Instituten prüfen lassen.

#### Spielt die Diskussion um Zertifikate für Dämmstoffe aus Ihrer Sicht bei den Wohnungsunternehmen eine Rolle?

**Mörke:** Ein Zertifikat wie der Blaue Engel liefert vor allem für Endnutzer eine wichtige Orientierung – sei es als Bauherr oder als Mieter. Wohnungsunternehmen interessieren sich als Profis für EPDs und sind auch in der Lage, die in diesen enthaltenen komplexen Informationen zu bewerten. Nach meinem Eindruck werden die EPDs in der Wohnungswirtschaft ernst genommen und bei der Auswahl von Dämmstoffen vorrangig betrachtet. Andere Zertifikate spielen hier eine eher nachgeordnete Rolle.

#### Wollen Sie für weitere Produkte den Blauen Engel beantragen?

**Mörke:** Relevant erscheint uns der Blaue Engel vorrangig für Produkte, die

in geschlossenen Räumen für die Innenwanddämmung auf Initiative privater Bauherren eingebaut werden. Für unsere Sonorock-Familie haben wir deshalb auch den Blauen Engel beantragt und erhalten wie jetzt für die neue Aerorock ID. Weitere Anträge werden wir aus heutiger Sicht nicht stellen. Die meisten unserer anderen Produkte werden von Planungs- und Bauprofis ausgeschrieben beziehungsweise ausgewählt und die schauen – wie gesagt – eher auf die EPDs.

#### EPDs werden Sie aber für mehr Produkte haben?

**Mörke:** Ja, denn bei den EPDs geht es auch darum, dass die Produkte in Zertifizierungssystemen eingesetzt werden können. Dafür sind die EPDs das geeignete Mittel, dementsprechend stellen wir EPDs für alle Produkte zur Verfügung.

#### Herr Mörke, vielen Dank für das Gespräch.

*Die Fragen stellte Pia Grund-Ludwig.*

#### Broschüre über Mineralfasern

Die am häufigsten im Bauwesen verwendeten Faserarten sind künstlich erzeugte Mineralfasern (KMF), die zumeist als Dämmwolle in Form von Stein- und Glaswolle verarbeitet werden. Für einige Mineralwolleprodukte wurden Umweltprodukt-Deklarationen (EPD) erstellt. Die bereits vorhandenen EPDs können beim Institut für Bauen und Umwelt e.V. unter [bau-umwelt.de](http://bau-umwelt.de) eingesehen werden. In der Kompaktbroschüre „Künstliche Mineralfaserdämmstoffe“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung werden Informationen zum Gesundheitsschutz und zum Lebenszyklus, insbesondere des Recyclings, bereitgestellt. Daneben bietet die Broschüre Fachplanern Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben. Die Broschüre kann bestellt werden bei [silvia.haupt@bbr.bund.de](mailto:silvia.haupt@bbr.bund.de), Stichwort: BBSR-Berichte KOMPAKT 1/2011.

## Der Weg zum perfekten Raumklima ist kein Geheimnis mehr.

Air-On bietet Ihnen die intelligente Raumklimalösung, mit der sich auch Fachplaner wohlfühlen.



Besuchen Sie uns  
auf der ISH 2011 – F11.0B30

**Air-On**

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



Innovation im Hochbau ist ökologische Standortsicherung

## Perspektive mit Potenzial: Wohnungsbau mit ressourcenschonendem Beton

Die Umweltressourcen sind bekanntlich begrenzt und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß muss verringert werden. Beim Bau von Wohnungen, von Büros und öffentlichen Gebäuden schmückt man sich gerne mit „Green Labels“. Doch ressourcenschonendes und damit nachhaltiges Bauen beginnt bereits viel früher: mit dem Recycling von Baumaterialien. Der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart wagte dazu ein viel beachtetes Pilotprojekt. Er erstellt 108 Wohnungen mit ressourcenschonendem Beton. Das erste Großprojekt dieser Art im baden-württembergischen Hochbau wird vom Umweltministerium ideell unterstützt und wissenschaftlich begleitet.

Zukunftsgerichtete und damit nachhaltige Hochbaumaßnahmen sollen Ressourcen und das Klima schonen. Der Schlüssel dazu sind Recyclingbaustoffe. Deren Einsatz ist zwar im Tiefbau längst üblich, beim Hochbau steckt er noch in den Kinderschuhen. Ein Wohnbauprojekt des Stuttgarter Bau- und Wohnungsvereins (BWV) stellt die Einsatzfähigkeit von ressourcenschonendem Beton (RC-Beton) unter Beweis und will damit Anstöße geben.

Aufgrund des demografischen Wandels und um dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken, konzentriert sich die Wohnungsbautätigkeit immer mehr auf bestehende Siedlungsflächen. Platz für den Neubau entsteht durch den Abriss von Altbauten, die den heutigen Anforderungen an Wohnungszuschnitt und Energieeffizienz nicht mehr entsprechen. Doch statt neue Bauschuttdeponien anzuhäufen, mineralische Ressourcen zu verbrauchen und damit in den Natur- und Landschaftshaushalt durch Steinbrüche und Kiesgruben einzugreifen, müssen verstärkt sekundäre Rohstoffe eingesetzt werden. Für die Stadtentwicklung heißt das: Nachhaltiges Bauen beginnt beim Recycling von Baumaterialien.

Im Stuttgarter Osten erstellt der BWV in sechs Bauabschnitten ein Wohnquartier mit 134 teils barrierefreien Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 11.274 Quadratmetern, dazu 120 Tiefgaragenplätze. Die Planung stammt von der Project GmbH, Esslingen. Der Platz dafür entstand durch den Abriss von Gebäuden aus der Gründer- und Nachkriegszeit. 108 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 8.500 Quadratmetern werden im Sinne der Kreislaufwirtschaft unter Einsatz von RC-Beton erbaut und erhalten den Standard KfW-Effizienzhaus 70. „Die Wohnungen sind frei finanziert. Das Engagement im Sinne

der Nachhaltigkeit wird weder vom Land noch von der Stadt finanziell unterstützt“, betont Thomas Wolf, Vorstand beim BWV, der 25 Millionen Euro in das Bauvorhaben investiert. Schon zu Beginn des zweiten Bauabschnitts Ende Oktober 2010 waren



60 Prozent der damals angebotenen Wohnungen für eine Kaltmiete von bis zu 9,50 Euro pro Quadratmeter vermietet. Für den BWV ein Indiz dafür, dass nachhaltiger Wohnungsbau anziehend ist.

### Strenge Überwachung sichert die Qualität des RC-Betons

Das Material für das Pilotprojekt stammt vom Abriss eines Altenheims im nahen Kirchheim unter Teck. Die Weiterverwendung des alten Konstruktionsbetons wurde über den gesamten Produktionsprozess überwacht. Die Kontrolle ging über die Vorgaben der DIN-Norm 4226-100 weit hinaus. Dazu gehörten die Dokumentation des verwendeten Recyclingmaterials – wie

Abbruchort und Recyclingkosten – ebenso wie die Dokumentation von Art und Ablauf der Aufbereitung des Materials. Nicht verwertbare oder schadstoffhaltige Baustoffe wurden separat entsorgt. Für die sortenreine Entkernung der Abbruchgebäude und das

Die Bedeutung des modellhaften Bauprojekts unterstrichen Josef Kreuzberg, Ministerialdirigent im baden-württembergischen Umweltministerium, Stuttgarts Baubürgermeister Matthias Hahn sowie Eberhard Rommel, Geschäftsführer des Bauunternehmens Gottlob Rommel, die beim Richtfest gemeinsam mit BWV-Vorstand Thomas Wolf und dem Vorsitzenden des BWV-Verwaltungsrats, Karl Epple, einen Kübel RC-Beton auf der Baustelle entleerten.

Quelle: BWV

Brechen des Recyclingmaterials war TBW Transportbeton Waiblingen verantwortlich, eins der modernsten Transportbetonwerke Deutschlands. Das Unternehmen ist Partner im Betonverbund des Krieger Beton-Technologiezentrums aus Remseck.

Die Aufbereitung der Gesteinskörnungen aus dem Recyclingmaterial zu ressourcenschonendem Beton übernahm die Firma Feeß Erdbau aus Kirchheim unter Teck. Ein familiengeführtes Unternehmen, das im Bereich der qualitätsgesicherten Recycling-Baustoffe aus Baden-Württemberg federführend engagiert ist. Bei Feeß wurde das Beton-Altmaterial aufbereitet sowie auf seine Stabilität und die Einhaltung bestimmter chemischer Eigenschaften

geprüft. Den fertigen Beton übernahm das Stuttgarter Bauunternehmen Gottlob Rommel. Die Baustelle im Stuttgarter Osten wurde zur Nagelprobe. Wie stabil ist der RC-Beton? Wie verhält er sich beim Gießen der Fundamentplatten in großer Sommerhitze? Das Resümee war eigentlich kein Wunder: Es gab keine Probleme, weil RC-Beton über die gleichen Eigenschaften wie konventioneller Beton verfügt und zudem seit Jahren zugelassen und genormt ist. Damit zeigt die Praxis, dass RC-Beton eine gute Alternative ist.

### Ein neuer Baustoff für die Kreislaufwirtschaft soll Schule machen

Die Idee für den Einsatz von RC-Beton hat der BWV aus der Schweiz „importiert“, wo dessen Einsatz weit verbreitet ist. Dort heißt

es, dass rund 90 Prozent der nachgefragten Betonsorten durch Recycling-Beton abgedeckt werden können. In Deutschland gibt es bisher nur vereinzelte Beispiele (siehe DW 11/2009, S. 55). Laut baden-württembergischem Umweltministerium machen die rund 31 Millionen Tonnen Bauabfälle pro Jahr zirka drei Viertel des Gesamtabfallaufkommens im Land aus. Durch den Einsatz von Recyclingbaustoffen könnten 25 Millionen Tonnen an Baumaterial in den Wirtschaftskreislauf zurückgeführt werden. Deshalb hat das Ministerium das Modellprojekt des BWV unterstützt und das Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (ifeu) mit der begleitenden Forschung beauftragt. Beteiligt ist auch die Fakultät für Bauingenieurwesen, Bauphysik und Wirtschaft an der Hochschule für Technik Stuttgart unter Professor Thomas Benz.

Der BWV hat in seiner Geschäftsstelle, wenige hundert Meter von der Baustelle entfernt, einen Lehrraum eingerichtet. Dort stehen Anschauungsmaterialien und ein Schulungsfilm für Studenten, Architekten, Bauingenieure, Wohnungsunternehmen sowie private Bauherren zur Verfügung. Exkursionen zur Baustelle sind ebenfalls möglich. Auch die Umweltakademie Baden-Württemberg bietet auf Basis des Beispielprojekts Veranstaltungen zum Thema RC-Beton an. Denn das Pilotprojekt soll Schule machen.

Dorit Hensel

Interview mit Florian Knappe, Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH (ifeu)

## Zukünftig liegen die Kostenvorteile beim RC-Beton

Das ifeu-Institut, ein unabhängiges ökologisches Forschungsinstitut, beteiligt sich an der Umsetzung von Pilotprojekten mit RC-Beton. DW sprach darüber mit Projektleiter Florian Knappe.

### Herr Knappe, warum wird RC-Beton nicht häufiger im Wohnungsbau eingesetzt?

**Knappe:** RC-Beton beziehungsweise die Möglichkeit, Beton auch ressourcenschonend herzustellen, ist bei uns in Deutschland weitgehend unbekannt. Da dies vor allem für die Bauherren gilt, wird dieser Baustoff im Rahmen von Ausschreibungen derzeit auch nicht nachgefragt. Wo keine Nachfrage besteht, ist auch kein Angebot. Das baden-württembergische Umweltministerium hat daher das ifeu-Institut mit einem Projekt beauftragt. Im vergangenen Jahr wurden im Raum Stuttgart und Heilbronn Bauherren, Transportbeton- und Recyclingunternehmen angesprochen, den neuen Baustoff herzustellen und in konkreten Bauprojekten einzusetzen. Da die Erfahrungen unisono gut sind, haben bereits weitere Wohnungsunternehmen in diesen Regionen ihre Bereitschaft für den Einsatz von RC-Beton signalisiert. RC-Beton wird sich in der Zukunft als gute Alternative zu konventionellem Beton auf dem Markt etablieren können.

### Wie sieht der Kostenvergleich zu herkömmlichem Beton aus?

**Knappe:** Grundsätzlich sind die Betonher-

stellungskosten gleich, Preisunterschiede könnten sich aus den Transportkosten ergeben. Da Altgebäude als anthropogener Steinbruch gerade in Ballungsräumen genutzt werden können, liegen zukünftig große Kostenvorteile beim Einsatz von RC-Beton. Negativ verläuft der Vergleich in der Nachbarschaft zu Steinbrüchen.

### Wie hoch sind die Einsparpotenziale an Ressourcen?

Eine aktuelle Studie für das Umweltbundesamt von Professor Deilmann vom Institut für ökologische Raumentwicklung aus Dresden zeigt, dass in manchen Regionen Deutschlands rechnerisch schon heute alle Betons für den Hochbau als RC-Beton bereitgestellt werden könnten. Dies gilt vor allem für Regionen in Ostdeutschland, kann zukünftig aber auch für Süddeutschland zutreffen.

### Was macht das ifeu-Institut in diesem Zusammenhang?

**Knappe:** Wir koordinieren Projektpartner und Projekte, für die wir Teilnehmer aus Wohnungsunternehmen, Bauindustrie und Recyclingwirtschaft gewonnen haben. Dazu erstellen wir Ökobilanzen für die Herstel-



Florian Knappe Quelle: ifeu

lung und Verwendung von RC-Beton im Vergleich zu konventionellem Beton. Wichtiger Bestandteil unserer Arbeit ist die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, durch die konkrete Projekte zu Impulsgebern werden, um weitere Bauherren zu gewinnen. Nur wenn die Nachfrage nach RC-Beton nachhaltig anspringt, werden die Betonunternehmen auch weiterhin diesen Baustoff vorhalten und auf ihrer Angebotsliste belassen.

### Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Dorit Hensel.

Sanierung und Modernisierung von bewohnten Mehrfamilienhäusern

# Herausforderung für Baustellenlogistik und -organisation

Die energetische sowie familien- und seniorengerechte Erneuerung der Wohnungsbestände ist eine große und kostspielige Aufgabe für Vermieter. Der Sanierungs- und Modernisierungsprozess ist jedoch auch für Mieter Herausforderung und Belastung. Damit eine grundsätzlich positiv aufgenommene Erneuerung auch die gewünschten Erfolge zeigt, sich aufgrund von Mängeln in der Baudurchführung nicht ins Gegenteil wendet und zu erhöhter Fluktuation oder andauernder Unzufriedenheit führt, ist eine professionelle Baustellenorganisation und -logistik erforderlich.

Sanierung und Modernisierung werden oft nur unter dem Gesichtspunkt der Bauausführung betrachtet. Die vielfach vor, während und nach der Bauphase auftretenden Probleme in Form von mangelnder Mitwirkung im Bauprozess, Streitigkeiten, sich aufschaukelnder schlechter Stimmung, Mietkürzungen, verstärktem Mieterwechsel oder erhöhtem Verwaltungsaufwand finden kaum Berücksichtigung. Diese schwer quantifizierbaren „Nebenkosten“ lassen sich jedoch reduzieren beziehungsweise vermeiden – durch eine gute kommunikative Begleitung des Bauprozesses sowie die richtige Baustellenorganisation und eine geschickte logistische Abwicklung der Prozesse. Dies ist die Basis für ein „Bewohner schonendes“ Bauen und einen reibungslosen Ablauf.

In der Wohnungswirtschaft ist es kein Geheimnis, dass ein gutes Image des Vermieters der sozialen Struktur in den Objekten zuträglich ist. Die Mieterfreundlichkeit des Wohnungsunternehmens schlägt sich in der Verantwortung der Mieter für „ihr Haus“ und reduzierten Kosten im Bereich Sauberkeit und Vandalismus nieder. Warum werden diese Erkenntnisse nicht auf den Bauablauf und die Ausschreibungspraxis für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen übertragen?

Die Ausschreibungspraxis für die Sanierung und Modernisierung in bewohntem Zustand weist viel zu selten klare, mietergerechte Rahmenbedingungen auf. Der Fokus liegt meist auf der reinen Baumaßnahme. Zwar werden auch allgemeine Positionen, wie grobe Reinigungsaufgaben im Treppenhaus, festgelegt; Mieter erwarten aber im Bauprozess Sicherheit, Berechenbarkeit, feste Ansprechpartner, Transparenz und eine hohe Qualität der durchzuführenden Arbeiten. Wird vergessen, dass Sanierungsmaßnahmen in vermieteten Wohnungen im

Heiligsten eines Menschen stattfinden – in seinen vier Wänden, seiner Privatsphäre, seinem Rückzugsbereich, ist der Grundstein für Unzufriedenheit, Konflikte und Folgekosten gelegt. Deshalb sollte sich das in den Ausschreibungen wiederfinden.

## Mieterschaft und Objekt

Die Bedürfnisse der Bewohner können sehr unterschiedlich sein: Während ältere Mieter in der Regel mehr nach Sicherheit suchen („Solange die Rüstung steht, verreise ich nicht!“), ärgern sich jüngere über eine schlechte Organisation (zum Beispiel „unnötig“ genommene Urlaubstage, weil die bauausführende Firma Termine nicht einhält). Ohne eine genaue Kenntnis der tatsächlichen Bedürfnisse der Mieterschaft

läuft die Baustellenorganisation ins Leere, weil die dadurch vorgegebenen Abläufe auf der Baustelle nicht definiert werden können und entscheidende Hinweise für die spätere Flexibilisierung der Arbeitsabläufe im Objekt fehlen: Welche Alters- und Berufsgruppen gibt es? Gibt es Schichtarbeiter? Bei welchen Mietern ist eine disziplinierte Einhaltung der Zeitfenster erforderlich? Bei welchen älteren oder immer anwesenden Mietern kann man auch mal etwas „zwichenschieben“? Gibt es Problemmieter, berufsbedingt während der Woche abwesende Mieter, Familien mit Kindern, Heimarbeiter? Hat der Mieter die Möglichkeit, für einen Zeitraum bei Verwandten einzuziehen? Ist eine Urlaubsreise geplant? Gibt es einen Pflegeplatz für die Haustiere?



Moderne Hochkranfahrzeuge können Baustoffe präzise und behutsam in bis zu 30 Metern Höhe absetzen.

Quelle: Bauking





**Abgegrenzte Flächen für die Materiallagerung garantieren Ordnung und Sauberkeit.**

Quelle: Bauking



**Anlieferung von Baumaterial mit einem modernen Crayler.** Quelle: Bauking

Analog sieht es beim Objekt und Objektumfeld aus: Beeinträchtigen die Bauzäune, Bauwagen, Materiallager oder Abfallcontainer Mieterparkplätze? Werden Gartenanlage oder Mietergärten durch die Baumaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen? Welche Bedeutung haben Ruhestörungen durch Baulärm, Arbeiten am Gerüst und Anlieferverkehr?

### Kommunikation

Die Einbeziehung der Mieter in die geplante Baumaßnahme ist von großer Bedeutung, insbesondere empfiehlt es sich, Baumaßnahmen und ihren Nutzen für die Mieter frühzeitig anzukündigen. Die im Zusammenhang mit den künftigen Wohnwertverbesserungen verbundene positive Darstellung der durchzuführenden Baumaßnahmen hilft, die Angst vor den Baumaßnahmen zu lindern und ihre Akzeptanz zu erhöhen.

Diese Kommunikation sollte selbstverständlich nicht nur auf ein Anschreiben, die Modernisierungsankündigung oder einen Aushang beschränkt sein. Die Mieter sollten frühzeitig zu einer Informationsveranstaltung eingeladen werden, auf der für das Projekt geworben wird sowie Planende, baubegleitende Personen und Ansprechpartner der Vermieterseite vorgestellt werden. Bereits in dieser Phase hat das „Zuhören“ und die Sorgfalt für die Reaktionen der Mieter hohe Priorität. In einem zweiten Anschreiben sollte die ungefähre Bauzeit bekannt gegeben und auf die Einrichtung des Informationstelefon für alle baubetreffenden Fragen hingewiesen werden. Der Mieter fühlt sich ernst genommen, wenn er das Gefühl hat, dass

alles unternommen wird, um Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. Die gemeinsame Wohnungsbegehung mit der Vorstellung des zuständigen Baubetreibers ist sehr wichtig; die Übergabe der Visitenkarte sichert dabei die ständige Erreichbarkeit. Hierbei gilt es, alle zusätzlichen Aufgabenstellungen, die sich aus der Vor-Ort-Situation ergeben, detailliert aufzunehmen und Besonderheiten herauszustellen (wie Haustiere, besonders schützenswerte Dinge, Beschädigungs- oder Diebstahlrisiko) mit einbeziehen, um die Sensibilität für Details und Anschlüsse sicherzustellen. Die Informationen aus der Begehung müssen in die detaillierte Ausschreibungsplanung und den Zeitplan eingearbeitet werden.

### Detaillierte Ausschreibung

Neben den auszuführenden Baumaßnahmen sind die auf der Basis der bisher gesammelten Informationen ermittelten Fakten und Rahmenbedingungen wesentlicher Bestandteil der Ausschreibung. Was alles in die Ausschreibungen Eingang erhalten kann oder sollte – eine entsprechende Überwachung der Vorgaben vorausgesetzt – und welche Details darin definiert werden können, soll im Folgenden skizziert werden. Niemand zwingt Bauherren dazu, bestimmte Dinge nicht zum Gegenstand von Ausschreibungen zu machen.

### Staub, Zugluft und Laufwege

Bei Strang- und Badsanierungen, dem Fenstertausch, dem Umbau von Heizungsanlagen oder dem Einbau von Lüftungs-

technik stellen Beeinträchtigungen durch Staub und Zugluft das größte Problem für den Mieter dar. Hier gilt es, anstatt einer nur notdürftigen Vorsorge durch bauausführende Firmen, in der Ausschreibung ein **klar definiertes Staubwandsystem** und die Aufstellungsorte zu bestimmen. Professionelle Staubwandsysteme stellen gegenüber dem herkömmlichen Abplanen ein Optimum an Staubschutz dar, trennen Bereiche klar voneinander ab und unterlassen Beschädigungen im Aufstellbereich. Sie sind über den Fachhandel zu kaufen oder zu mieten.

**Laufwege** in Wohnungen können sicher geschützt werden, oft wird jedoch nur mit Folie oder ausgelegten Pappen gearbeitet. Klar **definiertes Material** (zum Beispiel Malerflies in einer bestimmten Stärke) verhindert, dass Schmutz oder Bauschuttpartikel in den vorhandenen Belag eingetreten werden. Sind Laufwege nicht mehr geschützt, sollten sie nur mit entsprechenden Überziehern betreten werden dürfen. Für Handwerkzeug und Werkzeugkästen sollte die Abstellung gut gepolsterter Unterlagen vorgegeben werden. Ferner sollte sich in den jeweiligen Bereichen nur jene Werkzeuge befinden dürfen, die unmittelbar für die Baumaßnahme erforderlich sind. Dies gilt auch für Baumaterialien. Sie sollten nur in klar definierter Menge für die jeweiligen Arbeiten in die Wohnung eingebracht und in keiner Weise dort zwischengelagert werden dürfen.

Es sollte ferner festgelegt werden, dass die **Wohnungstüren** sowohl innerhalb der Wohnungen als auch zum Treppenhaus immer geschlossen sind und Laufzettel ▶

an den Wohnungseingangstüren bekannt geben, wer wo wann welche Arbeit verrichtet. Offene Türen bedeuten eine zusätzliche erhebliche Baulärmbelastung und verleiten zu lautstarker Kommunikation der Handwerker zwischen den Wohnungen oder Etagen.

### Baustoffe und Materiallogistik

Oft wird nicht **bedarfsgerecht und bauprozessorientiert**, sondern in zu großen Mengen oder zeitlich unkoordiniert bestellt. Beliebig angelieferte Materialmengen versperren mitunter Wochen lang Wege und verleiten zur unkoordinierten Terminvereinbarung durch die bauausführenden Firmen. Jede Form von Baustoff- und Baumateriallagerung im und am vermieteten Objekt führt zu einer erheblichen Unordnung und Beeinträchtigung der Mieterschaft. Baumaterialien sollten generell nur in notwendigen Bedarfsmengen für ein bis maximal drei Tage im Objekt und im Umfeld des Objektes gelagert werden dürfen. Zur Lagerung sind eindeutig zugewiesene Flächen empfehlenswert.

**Materialtransporte** durch die Treppenhäuser, den Fahrstuhl oder neu eingebaute Fenster müssen die Ausnahme sein. Hieraus können sich nicht nur hohe Belastungen für die Mieter, sondern auch schwer zu quantifizierende und zuzuordnende Folgeschäden ergeben. Es gilt daher, die Fälle, die entsprechenden Gewerke und Materialien sowie die Zeiten zu definieren, in denen diese behindernden und lärmenden Transportarbeiten durchgeführt werden dürfen. Der Einsatz professioneller Aufzugstechnik, der Einsatz von Hochkranfahrzeugen, die Materialien bis zu 30 Meter hoch über Balkone und Fensteröffnungen präzise in den Baukörper oder auf die Rüstung setzen, reduziert Lärm und Schmutz bei der Anlieferung erheblich.

Die am Bauobjekt eingesetzten **Produkte** müssen bei lokalen Händlern oder Herstellern erhältlich sein, nicht nur, um für die Zukunft den Service sicherzustellen, sondern auch, um während der Bauphase kurzfristig in angemessenen Mengen Material zu beziehen und eine übermäßige Lagerung vor Ort zu vermeiden. Bei der **Materialauswahl** geht es auch um die mögliche Vorfertigung von Produkten. Warum werden für Rohrkästen nicht von vornherein gefaste Gipskartonplatten vorgeschrieben? Warum werden keine raumhohen Gipskartonplatten im Objekt eingesetzt? Auf diese Weise könnten Stau-

entwicklung, Längszuschnitte, Abfallentsorgung und Querverspachtelung reduziert werden. Angepasste Produkte ermöglichen eine erhebliche Reduzierung von Lärm und Schmutz, Zeitersparnis, höhere Bauqualität und Produktivität sowie eine verbesserte Kosten-Nutzen-Relation.

### Gerüst, Materiallager- und Entladezonen

Ein häufiges Ärgernis für die Mieter sind durch **Materiallagerung** und Handwerkerfahrzeuge verstellte Mieterparkplätze, weil aus Bequemlichkeit so dicht wie möglich am Bauobjekt geparkt wird. Auch die Materiallagerbereiche müssen, neben der genauen Definition des Standortes für Schuttcontainer oder Bauwagen, festgelegt werden. Um Streitigkeiten vorzubeugen, sind von vornherein immer nur Abfallcontainer mit verschließbarem Deckel vorzuschreiben. Die Größe sollte sich hierbei nicht am günstigsten Entsorgungspreis, sondern der Möglichkeit einer zügigen Entfernung und eines mehrfachen Tauschs richten. Wichtig ist es ferner, in der Ausschreibung klar zu fordern, dass **Bauschutt**, Verpackungsmaterial oder Paletten und so weiter täglich im Zuge des Bauprozesses, spätestens aber zum Arbeitsende gesammelt und außerhalb des Objektes verbracht werden müssen. Alles, was nicht unmittelbar weiter gebraucht wird (zum Beispiel Leerpaletten, überschüssiges Material, Technik, et cetera), ist zudem im Tagesrhythmus von der Baustelle zu entfernen.

Auch der **Auf- und Abbau des Gerüsts** sollte genau festgelegt werden. Oft bleiben Rüstungen nicht bis zur Beendigung der Arbeiten stehen, sondern bis sie auf einer anderen Baustelle gebraucht werden. Ein Gerüst, eventuell sogar mit Plane vor dem Fenster, bedeutet jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensqualität der Mieter.

### Ansprechpartner in der Bauphase

Im Zuge der Bauausführung ist die freundliche Kommunikation mit den Mietern, das Zuhören sowie ihre Mitwirkung von besonderer Bedeutung. Es empfiehlt sich, die Mieter anzurufen, im Treppenhaus zu treffen oder in der Wohnung zu besuchen, um sich nach dem Stand der Arbeiten zu erkundigen – und bei Beschwerden dem Mieter das Gefühl zu geben, dass er ernst genommen wird. Wer ist jedoch der **Betreuer der Baustelle**, der sieben Tage in der Woche über **24 Stunden erreichbar** ist, wenn sich

bei starkem Wind eine Plane losreißt und größere Wasserschäden drohen? Es ist zu empfehlen, dem Mieter einen Ansprechpartner mit Foto und Telefonnummer mitzuteilen. Das kann auch im Falle von normalen Nachfragen oder Beschwerden von Vorteil sein.

Dieser Ansprechpartner sollte auch Zwischen- und Vorabnahmen beim Mieter durchführen. Bei Schlussabnahmen gilt es jedoch, im Sinne der Kundenorientierung möglichst die entsprechenden Handwerker in der Wohnung zu haben, um Mängel beheben, im Beisein der Mieter aufnehmen oder sofort Termine vereinbaren zu können. Bei dieser Abnahme durch den Bauherrn und der endgültigen Übergabe der modernisierten Wohnungen an die Mieter sollte alles perfekt sein, denn Mieter neigen häufig dazu, Arbeiten abzunehmen, nur um die Handwerker loszuwerden.

Ein abschließender Besuch bei den Mietern ist ebenfalls zu empfehlen. Ein Dank für die Mitwirkung und eine Entschuldigung für die Belästigung sowie vielleicht ein kleines Präsent, kommt immer gut an und festigt das idealerweise während der Bauphase entstandene Vertrauen. Das Mieteranschreiben sechs Monate nach der Beendigung der Arbeiten, mit dem gefragt wird, ob die Mieter zufrieden sind, ob Mängel auftraten, trägt ebenfalls zur Kundenbindung bei. Das nochmalige Mieteranschreiben drei Monate vor Gewährleistungsablauf sollte obligatorisch sein. Zusätzliche Wohnungsbesichtigungen können die Nachhaltigkeit der Baumaßnahmen sicherstellen.

Es ist davon auszugehen, dass Baumaßnahmen von vielen Menschen beobachtet werden. Eine hohe Professionalität in der Durchführung, Organisation und Baustellenlogistik zahlt sich aus.

Wohnungsunternehmen sollten den Erfolg ihres guten und zukunftsorientierten Bau- oder Modernisierungsvorhabens nicht durch zu vage Ausschreibungen, eine zu zaghafte Prozesskontrolle und mangelnde Kommunikation gefährden. Auch hierbei zeigt sich die Nachhaltigkeit des Bauens.

*Fred Kapella  
stellv. Vorsitzender InnovationsZentrum Bau  
Berlin-Brandenburg (IZB e. V.)*

## Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Wohnungsgesellschaft

Kreisiedlungsgesellschaft

Baugemeinschaft

Wohnbaugenossenschaft

Siedlungsverein

Wohnbauverein

Spar- und Bauverein

Siedlungsgesellschaft

### Starke Partner:

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

### Interessiert?

#### Ich bin für Sie da:

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

**NORD/LB**



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



Forschungsprojekt von BMVBS und BBSR

# Strategien der Kommunen für ihre Wohnungsbestände

Innerhalb des letzten Jahrzehnts hat die öffentliche Hand vermehrt Wohnungen veräußert. Bund und Länder trennten sich von einem großen Teil ihrer Wohnungen, aber auch Kommunen verkauften Teile und in Einzelfällen auch die Gesamtheit ihres Bestands. In diesem Zusammenhang entstand eine lebhafte Diskussion über die Bedeutung von kommunalem Wohnraum. Der Begriff der Stadttrendite wurde geprägt, Studien zu deren Quantifizierung und Qualifizierung durchgeführt. Mehrere Verkäufe von kommunalen Unternehmen wurden durch Bürgerproteste verhindert.

Vor diesem Hintergrund haben das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine Untersuchung zu den Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände eingeleitet. In ihrem Auftrag hat das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik im Sommer 2009 alle Städte und Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern sowie alle Landkreise schriftlich befragt. 1.400 Kommunen haben geantwortet, was einem Rücklauf von 44 Prozent entspricht. Städte ab 100.000 Einwohner und Kommunen aus Ostdeutschland haben sich etwas häufiger an der Befragung beteiligt, so dass diese in der Auswertung der Ergebnisse stärker repräsentiert sind. Eine Hochrechnung auf die Gesamtheit der Kommunen wurde nicht durchgeführt, so dass die im Folgenden vorgestellten Ergebnisse nur für die befragten Kommunen gelten.

## 80 Prozent der Kommunen verfügen über kommunale Wohnungen

Die Befragung macht deutlich, dass die weit überwiegende Mehrzahl der Kommunen, nämlich gut 80 Prozent, über kommunale Wohnungen verfügt. Werden nur die Städte und Gemeinden betrachtet, fällt der Anteil noch etwas höher aus, da Landkreise deutlich seltener Wohnungen besitzen. Fast 90 Prozent der mit der Befragung erfassten Wohnungen werden in Form von direkten Beteiligungen an Wohnungsunternehmen gehalten; allerdings verfügt nur ein Drittel der Kommunen über diese Eigentumsform. Die Wohnungsunternehmen werden überwiegend in der Rechtsform einer GmbH geführt. Knapp drei Viertel der Kommunen verfügen über Wohnungen in unmittelbarem Eigentum, diese machen wegen der

Kleinteiligkeit der Bestände aber nur vier Prozent der in der Befragung einbezogenen Wohnungen aus. Die wirtschaftliche Situation der kommunalen Wohnungsunternehmen hat sich insgesamt in den letzten Jahren verbessert. Allerdings stellt sich diese Situation räumlich betrachtet unterschiedlich dar. In größeren Städten sieht die wirtschaftliche Lage relativ günstig aus.



In der Schriftenreihe Forschungen des BMVBS ist die zugrundeliegende Studie erschienen. Sie kann unter [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de), Stichwort Forschungen Heft 145 bestellt oder im Internet unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) heruntergeladen werden.

In den östlichen Bundesländern ist diese immer noch durch Defizite gekennzeichnet.

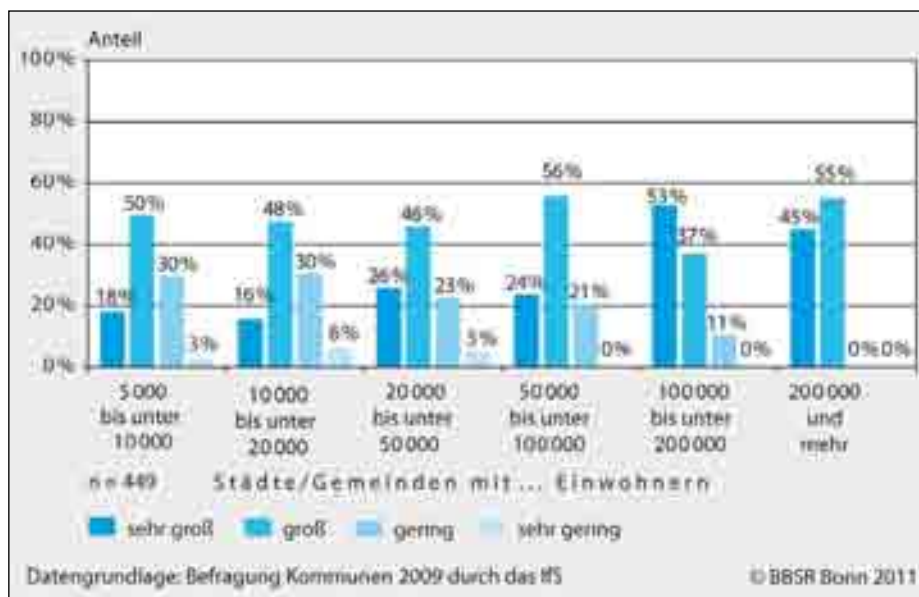
## Im Osten ist der Anteil kommunaler Wohnungen deutlich höher

Große Städte verfügen deutlich häufiger und auch über mehr kommunale Wohnungen als kleinere Kommunen. In Städten ab 50.000 Einwohnern beträgt der Anteil der kommunalen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand elf Prozent und mehr. In Kommunen unter 20.000 Einwohnern werden hingegen nur Anteile um die fünf Prozent erreicht. Auch im Osten Deutschlands ist der Anteil der kommunalen Wohnungen am Gesamtbestand deutlich höher als in allen anderen Regionen. Die Mieten der kommunalen Wohnungsunternehmen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dennoch liegt die Miete zumindest für Teile der Bestände noch immer häufig unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nach dem Handlungsbedarf in verschiedenen kommu-

nalen Aufgabenbereichen gefragt, schätzen die Kommunen diesen insbesondere in den Bereichen energetische Erneuerung, Wohnungsversorgung sozialer Zielgruppen sowie Mietpolitik/preisgünstige Wohnungen als „sehr groß“ oder „groß“ ein. In Metropolen und Großstädten wird dieser Handlungsbedarf als besonders hoch bewertet. Bei der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sehen Kommunen insbesondere bei Haushalten mit auffälligem persönlichem Verhalten, aber auch bei großen Familien und von Haushalten mit niedrigem Einkommen sowie bei Beziehern von Arbeitslosengeld II Schwierigkeiten. Dabei gehen die befragten Kommunen davon aus, dass sich der Handlungsbedarf für diese Haushaltsgruppen in Zukunft noch erhöhen wird. Bei der Wohnraumversorgung von Haushalten mit Vermittlungsschwierigkeiten unterhalten gut ein Viertel der befragten Kommunen eine enge Kooperation mit den kommunalen Wohnungsunternehmen. Bezieht man nur die Kommunen ein, die über eine Beteiligung von mindestens fünf Prozent an einem kommunalen Wohnungsunternehmen verfügen, so kooperieren von diesen zwei Drittel eng mit ihren kommunalen Wohnungsunternehmen. Die befragten Kommunen mit einer Beteiligung von mindestens fünf Prozent an einem Wohnungsunternehmen oder mit mindestens 100 eigenen Wohnungen sprechen den kommunalen Wohnungsbeständen und -unternehmen zu etwa 70 Prozent eine große oder sehr große Bedeutung bei der Erfüllung kommunaler Aufgaben zu. Diese Einschätzung treffen insbesondere größere Städte mit einem höheren Handlungsdruck.

## Fast 70 Prozent der Kommunen planen keinen Verkauf

Dementsprechend geben 69 Prozent der antwortenden Kommunen mit nennenswertem



Strategische Bedeutung der kommunalen Wohnungsbestände/-unternehmen für die Erfüllung der Aufgaben der Städte/Gemeinden nach Einwohnerzahl.



Bewertung der Bedeutung kommunaler Wohnungsunternehmen/-bestände und des Handlungsbedarfs in kommunalen Aufgabenfeldern.

Wohnungsbestand an, als grundsätzliche Strategie für die Zukunft dauerhaft an ihren kommunalen Wohnungen festzuhalten und keinen Verkauf zu planen, drei Prozent verfolgen kein dauerhaftes Festhalten und einen vollständigen Verkauf, der restliche Teil der Kommunen eine Mischstrategie mit Teilverkauf.

Auch in den letzten zehn Jahren hat nur ein geringerer Teil der befragten Kommunen (21 Prozent) Wohnungen veräußert, wobei

größere Städte deutlich höhere Verkaufstätigkeiten entfaltet haben als kleinere Städte und Gemeinden. Bezogen auf den gesamten mit der Befragung erfassten kommunalen Wohnungsbestand machen die Verkäufe der letzten zehn Jahre eine Verkaufsquote von 14 Prozent aus. Das Verkaufsverhalten der Kommunen in den letzten Jahren und deren grundsätzliche Strategien für die Zukunft lassen ein relativ gleichgerichtetes Handeln erkennen. Bei den Kommunen, die künftig dauerhaft an ihren Beständen

festhalten und nicht verkaufen wollen, lag auch die Verkaufsquote für den Zeitraum der letzten zehn Jahre bei null Prozent, die Kommunen, die nicht dauerhaft an ihren Beständen festhalten möchten, haben auch in der Vergangenheit bereits in größerem Umfang Verkäufe getätigt. Als betriebswirtschaftliche Strategien benennt die große Mehrheit der Kommunen das Ziel einer wirtschaftlichen Konsolidierung beziehungsweise einer Verbesserung der Ertragslage für die kommunalen Wohnungsunternehmen und -bestände. Drei Viertel der Kommunen möchten ihre kommunalen Wohnungen verstärkt für aufgabenbezogene Ziele in den Bereichen Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Klimapolitik nutzen.

### Betriebswirtschaftliches Ziel ist die Verbesserung der Ertragslage

Bei der Abwägung strategischer Vor- und Nachteile sieht die Hälfte der Kommunen strategische und auch finanzielle Vorteile durch ihre kommunalen Wohnungsunternehmen und -bestände, ein weiteres Drittel gibt an, dass die strategischen Vorteile höher wiegen als die finanziellen Nachteile, gut zehn Prozent sind der Auffassung, dass trotz strategischer Vorteile die finanziellen Nachteile überwiegen, und nur ein sehr kleiner Teil konstatiert sowohl strategische als auch finanzielle Nachteile. Die befragten Kommunen geben mehrheitlich an, ihren Wohnungsunternehmen Vorgaben in Bezug auf zu erzielende Erträge und zur Gewinnausschüttung zu machen. Diese Anforderungen sind in den letzten Jahren merklich gestiegen. Darüber hinaus erwarten insbesondere große Städte eine klar messbare Stadttrendite.

Die Erkenntnisse aus der Befragung werden derzeit in zehn Fallstudien vertieft. Die Ergebnisse aus den Fallstudien werden voraussichtlich Mitte des Jahres vorliegen. Die sehr umfangreichen und differenzierten Ergebnisse der Kommunalbefragung – ergänzt durch eine Sonderauswertung von Daten aus der GdW-Jahresstatistik sowie von Daten der Bertelsmann-Stiftung zur Finanzlage der Kommunen – wurden in einem Bericht des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, in der Reihe Forschungen, Heft 145, veröffentlicht.

Karin Lorenz-Henning  
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung  
karin-lorenz-henning@bbr.bund.de

Verleihung „Preis Soziale Stadt 2010“

# Ausgezeichnete Projekte beweisen Notwendigkeit und Qualität der Arbeit in den Quartieren

Die Kürzungen der Städtebaufördermittel und insbesondere die Beschneidung der Mittel für das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ haben weit über die Wohnungswirtschaft hinaus Kritik ausgelöst. Einen deutlichen Beweis der herausragenden Bedeutung des Programms und der auf seiner Basis geleisteten Arbeit in benachteiligten Stadtteilen und Quartieren lieferte die Verleihung des „Preis Soziale Stadt 2010“ am 13. Januar 2011 in Berlin.

Der „Preis Soziale Stadt 2010“ wurde mit Unterstützung durch das Bundesbauministerium (BMVBS), von dem AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband e.V., dem Deutschen Städtetag (DST), dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, der Schader-Stiftung und dem vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. vergeben. Mit dem Preis wurden zehn herausragende Beispiele sozialen Engagements ausgezeichnet. Elf weiteren Initiativen wurde eine besondere Anerkennung ausgesprochen. Der Preis würdigt die Bemühungen um ein soziales Miteinander in den Stadtquartieren. Im Mittelpunkt der eingereichten Projekte sollten Erfolge bei der Stärkung des Gemeinwesens in den Stadt-

teilen und Nachbarschaften stehen. Das Ziel der Preisverleihung sei auch, so Sabine Süß, Geschäftsführender Vorstand der Schader-Stiftung, innovative sozial-integrative Projekte einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen sowie Gruppen, Initiativen, Verbände und Unternehmen zur aktiven Nachahmung zu ermutigen. Die Auslober zeigten sich anlässlich der Preisverleihung sehr zufrieden: Der „Preis Soziale Stadt 2010“ habe wie seine erfolgreichen Vorgänger bundesweit große Aufmerksamkeit erfahren. Insgesamt wurden 178 Wettbewerbsbeiträge eingereicht. Diese zeigten exemplarisch, wie sozialen Konflikten innerhalb von Nachbarschaften, dem sozialen Auseinanderdriften der Lebenslagen der Menschen und der damit einhergehenden sozialen Entmischung sowie der krisenhaften Entwicklung ganzer Wohnquartiere

begegnet werden könne, sagte der bis Ende Januar 2011 amtierende GdW-Präsident Lutz Freitag. Der GdW werde sich daher mit aller Kraft für eine Fortsetzung des Projekts einsetzen.

## Politische Signalwirkung

Als Strangulierung des Programms stand die vom Bundestag für 2011 beschlossene Kürzung der Bundesmittel um rund 70 Prozent stark in der Kritik. Insbesondere mit der faktischen Konzentration auf nur noch baulich-investive Maßnahmen werde ein Kerngedanke des Programms torpediert, so die einhellige Meinung der Laudatoren und der Akteure der Projekte. Wer die bisherige, sinnvolle Förderung der Städte, Quartiere und ihrer Menschen nicht ernsthaft weiter-

## Bündnis für eine Soziale Stadt

Zur Unterstützung des Programms Soziale Stadt haben die Auslober des „Preis Soziale Stadt“ – AWO, DST, GdW, GBG, Schader-Stiftung und vhw – gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund (DMB) das „Bündnis für eine Soziale Stadt“ gegründet. Sie stellen mit Blick auf die Beratungen zum Bundeshaushalt klare politische Forderungen auf und rufen zur breiten Unterstützung auf.

Das Bündnis fordert dazu auf, ■ das Programm Soziale Stadt im Jahre 2012 wieder auf dem Niveau des Jahres 2010 zu fördern und die für 2011 beschlossene Kürzung der Bundesmittel von 95 Millionen Euro

auf 28 Millionen Euro wieder zurückzunehmen, ■ die im Jahre 2011 nur noch eingeschränkt mögliche Verknüpfung investiver und nichtinvestiver Maßnahmen als Kernpunkt des Programms wieder in vollem Umfang zuzulassen, ■ den Ausschluss des

Programms Soziale Stadt aus der Möglichkeit der Umverteilung von Bundesmitteln zwischen den Programmen der Städtebauförderung wieder aufzuheben.



Das „Bündnis für eine Soziale Stadt“ appelliert daher an alle, die sich für sozialen Frieden und solidarischen Zusammenhalt in den Wohn- und Stadtquartieren Deutschlands engagieren, zur Fortsetzung der erfolgreichen integrierten Stadtentwicklungspolitik auf der Grundlage der Städtebauförderung und fordert dazu auf, das Bündnis sowie seine Forderung nach einer angemesseneren Mittelausstattung zu unterstützen. Das Programm leiste einen wichtigen Beitrag, um die soziale Stabilität in unseren Städten zu sichern!



Sie setzen sich für die Soziale Stadt ein (v. l.: Folkert Kiepe, Deutscher Städtetag, Lutz Freitag, GdW, Lukas Siebenkotten, DMB, Sabine Süß, Schader-Stiftung, Peter Rohland, vhw, Brigitte Döcker, AWO, und der Hammer Oberbürgermeister Thomas Hunsteger Petermann).

Quelle: vhw

**Der vollständige Aufruf des „Bündnis für eine Soziale Stadt“ steht zum Download bereit. Bitte geben Sie hierzu die Linknummer 110206 in dem dafür vorgesehenen Feld auf unserer Website [www.dw-web.info](http://www.dw-web.info) ein.**



betreibe, kritisierte der sich seit langem für die Soziale Stadt engagierende Lutz Freitag, mache nicht nur keine innovative, sondern eine schlechte Politik. Er forderte den Bundestag auf, die Kürzungen für das Jahr 2012 wieder zurückzunehmen. Die ausgezeichneten Projekte belegten eindrucksvoll, welch großer Nutzen mit dem strategischen Ansatz des Programms „Soziale Stadt“, baulich-investive und soziale Maßnahmen miteinander zu verknüpfen, verbunden sei. Der Fokus auf die Quartiere und die dortigen Akteure habe sich bewährt. Die Preisverleihung habe daher auch politische Signalwirkung, sagte Dr. Peter Kurz, Oberbürgermeister Mannheims.

### Quartier und Bewohner als Ressource

Er forderte, die Verfahren zu verstetigen, und den mit den Projekten deutlich werdenden Beteiligungswillen der Bevölkerung aufzunehmen. Die Projekte bewiesen, dass nur ganzheitliche und integrierte politische Ansätze sinnvoll seien, die auf vielfältigen

Kooperationen unterschiedlicher Akteure basieren. Die Preisverleihung mache deutlich, dass die Projekte als gute Beispiele Anregungen gäben und Anerkennung verdienten, so Dr. Kurz: Die Soziale Stadt sei Lern- und Innovationsfeld zugleich.

Oda Scheibelhuber, Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Raumordnung und Wohnen im BMVBS, hob ebenfalls den Charakter der Sozialen Stadt als Ideenbörse hervor: Die Projekte wiesen Wege in die Zukunft. Wichtig sei, anzuerkennen, dass die Quartiere (samt Schulen, Vereinen, Stadtteil- oder Familienzentren) die Orte des sozialen Zusammenhalts und die Bewohner die Experten für ihr Quartier und das dortige Zusammenleben sind. Sie forderte dazu auf, die Entscheidung des Parlaments als Souverän zu akzeptieren und in die Zukunft zu blicken. Ein Abarbeiten getroffener Entscheidungen sei unproduktiv. Energie sei eher für den politischen Diskussionsprozess zur weiteren Ausgestaltung des Programms sinnvoll – schließlich habe

die breite Debatte um die Bedeutung der Städtebauförderung und seiner Programmteile dazu beigetragen, dass die ursprünglich geplanten Kürzungen reduziert werden konnten. Im Ministerium gebe es den festen politischen Willen, das Programm Soziale Stadt zu verbessern, betonte sie.

### Verdiente Preisträger und Anerkennungen

Die Vielfalt und Kreativität der Projekte verbiete eine zusammenfassende Bewertung ihrer Ansätze, betonte der scheidende GdW-Präsident: Jedes Projekt sei einzigartig und besonders. Die DW schließt sich dieser Auffassung an und wird daher in loser Reihenfolge die beim „Preis Soziale Stadt“ ausgezeichneten Projekte vorstellen.

*Olaf Berger*

*Die Dokumentation des „Preis Soziale Stadt 2010“ kann heruntergeladen werden. Geben Sie die **Linknummer 110205** in dem dafür vorgesehenen Feld auf unserer Website [www.dw-web.info](http://www.dw-web.info) ein.*

**Minimale Dicke.  
Maximale Leistung.  
Optimale Vakuumdämmung.**



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



**Damit wird gebaut.**

Europa-Kolumne

# Die britische Ökosiedlung BedZED: Ein Vorbild für nachhaltigen Wohnungsbau

Im Süden Londons entstand Anfang dieses Jahrhunderts die größte Passivhaussiedlung Großbritanniens. Beddington Zero Energy Development (BedZED) bietet 100 Wohnungen und setzt dank erneuerbarer Energien und Recycling neue Maßstäbe für den nachhaltigen Wohnungsbau.

Unverwechselbares Kennzeichen von BedZED sind die farbigen Zuluftthauben auf den Dächern, die auf den ersten Blick wie Schornsteine aussehen. Sie nutzen den Wind für den Luftaustausch und machen elektrische Ventilatoren überflüssig. Großflächige Südfenster sorgen für Wärme und viel natürliches Licht. Zu fast allen Wohnungen gehört ein Garten oder eine Dachterrasse. Brücken verbinden die neben- und hintereinander aufgereihten Häuser; die Wege zwischen den Gebäuden sind Fußgängerzonen.

## Eine umweltfreundliche Wohnanlage

BedZED ist das geistige Kind des Architekten Bill Dunster und der Umweltorganisation BioRegional. Der Peabody Trust, eine sozial und ökologisch engagierte Wohnungsbaugesellschaft in London, hat die Siedlung im Bezirk Sutton gebaut. Ziel war die Schaffung einer umwelt- und ressourcenschonenden Wohnanlage mit attraktiven und bezahlbaren Wohnungen. Auf einem ehemaligen Industriegelände, das mit 18.000 Quadratmetern mehr als zwei Fußballfeldern entspricht, entstanden 2002 neben Wohnungen auch einige Büros, ein Sportplatz und ein Gemeinschaftshaus. Für die Errichtung der Gebäude griffen die Baufirmen auf erneuerbare und wiederaufbereitete Materialien zurück, die sie, wenn möglich, in einem Umkreis von 50 Kilometern beschafften. Die dreistöckigen Backsteinhäuser sind gut isoliert und die Fenster dreifachverglast. Solarzellen, die auf dem Dach und direkt auf den Glasfenstern angebracht sind, decken einen Teil des Energiebedarfs. Hauptenergiequelle ist ein Biomasseheizkraftwerk, das mit Holzabfällen gespeist wird. Im eigenen Klärwerk wird Abwasser aufbereitet und für Toiletten und Gärten wiederverwendet.

## Ökologischer Lebensstil als Angebot

BedZED orientiert sich an der von BioRegional und dem Worldwide Fund of Nature (WWF) entwickelten Initiative „One Planet Living“, deren Leitgedanke es ist, dass alle Menschen nur einen Planeten zum Leben haben und deshalb schonender mit seinen Ressourcen umgehen sollten. Um den Ressourcenverbrauch zu senken, bietet BedZED ein Bündel von Einsparmöglichkeiten – wassersparende Duschen und Toiletenspü-



Die Wege zwischen den Gebäuden sind zu von den Bewohnern gern genutzte Fußgängerzonen gemacht worden.

Foto: Marcus Lyon

lungen, eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie einen „Car-Club“, in dem Bewohner Autos stundenweise mieten können. Alle Wohnungen sind mit Zählern ausgestattet, was den Bewohnern ermöglicht, jederzeit ihren Energieverbrauch zu kontrollieren. Außerdem können sie nicht nur in ihren eigenen Gärten, sondern auch auf Gemeinschaftsflächen Gemüse anbauen und ihren Biomüll direkt zu Komposthaufen auf dem BedZED-Gelände bringen.

## Bewohner mit kleinen und größeren Einkommen

Ökologisch zu leben wird in BedZED gefördert, aber nicht verordnet und nicht

alle Bewohner sind gleichermaßen daran interessiert. Das liegt auch daran, dass sie nicht eigens für BedZED ausgesucht wurden. Jeder konnte dort eine Wohnung mieten oder kaufen. Die Hälfte der Ein- bis Fünzimmerwohnungen wurde an Privateigentümer verkauft, ein Viertel sind Sozialwohnungen. Das restliche Viertel ist Beschäftigten des öffentlichen Dienstes mit niedrigen Einkommen vorbehalten. Nach dem Shared-Ownership-Prinzip erwerben Polizisten, Krankenschwestern, Lehrer oder Feuerwehrleute einen Teil der Wohnung und bezahlen für den Rest eine Miete. Später können sie weitere Teile kaufen, bis ihnen die Wohnung ganz gehört. Unter den rund 220 Bewohnern bilden junge Familien mit Kindern die größte Gruppe. Viele der Bewohner pendeln zur Arbeit ins Zentrum von London, das von einer nahe gelegenen Bahnstation in rund 25 Minuten zu erreichen ist.

## Geringer Energieverbrauch

BedZED verfolgt das Ziel, sich fast ausschließlich aus eigenen Energiequellen zu versorgen.

Probleme mit dem Biomasseheizkraftwerk zwingen die Siedlung allerdings immer noch dazu, auch auf fremde Energieversorger zurückzugreifen. Insgesamt betrachtet fällt die Ökobilanz jedoch positiv aus, wie ein Bericht von BioRegional aus dem Jahr 2009 zeigt: Die Bewohner verbrauchen 45 Prozent weniger Strom und rund 80 Prozent weniger Energie zum Heizen als der durchschnittliche Bewohner im Bezirk. Was viele Bewohner neben dem geringen Energieverbrauch besonders schätzen, ist das Gemeinschaftsgefühl und die ansprechende architektonische Gestaltung der Ökosiedlung.

Gabriele Kunz

Stadtplanung

# Broschüre „Stadtquartiere am Wasser“ zeigt Konversionsprojekte in Nordrhein-Westfalen

Der Strukturwandel der Wirtschaft, geprägt durch den Niedergang des traditionellen Schiffbaus und angrenzender Wirtschaftszweige, verändert auch die Gesichter der Hafengebiete. Nicht mehr benötigte Industrie- und Gewerbeareale weichen schmucken Wohn- und Bürohäusern mit Wasserblick. In vielen Städten sind in relativ kurzer Zeit quirlige Quartiere mit einer unverwechselbaren Atmosphäre entstanden, in denen Wohnen, Arbeiten und Leben miteinander verbunden sind.

Schon in den 1960er Jahren begann diese Entwicklung. Maritime Flächen wurden Stück für Stück in neue Stadtteile verwandelt. In Europa machte London mit den Docklands den Anfang, es folgten Barcelona, Rotterdam, Oslo, Helsinki und schließlich Hamburg. Aber auch viele andere deutsche Städte haben inzwischen ihre Hafencitys, Bremerhaven und Bremen, Köln und Düsseldorf, die kleinen Nordlichter Kiel und Lübeck sind gerade in der Entwicklung entsprechender Viertel, hier Kai-City und Wallhalbinsel genannt.

In Nordrhein-Westfalen befindet sich das Thema Wasserlagen seit der IBA Emscher Park im Fokus von verschiedenen regionalen Strukturprogrammen und Initiativen. Hier wurden zahlreiche Projekte umgesetzt, mit denen urbane Wasserlagen entwickelt oder neu geschaffen wurden, weitere sind in Planung. Entwicklungen wie der Kölner Rheinhafen oder der Duisburger Innenhafen haben Maßstäbe gesetzt. Aber auch der Dortmunder PHOENIX See, der Grachtenpark Volkardey, das Stadtwaldviertel in Köln-Junkerdorf und die Marina Rünthe in Bergkamen haben international Aufmerksamkeit erregt und dienen als Vorbilder für andere Städte.

## Hochwertige neue Standorte für Wohnen und Arbeiten

Wie attraktiv und erfolgreich die urbanen neuen Quartiere an der Stelle früherer Hafenschuppen heute sind, zeigt eine Broschüre des Bauministeriums. Anhand von sechs Fallbeispielen und vielen Fotos wird ihre Entwicklungsgeschichte erzählt, von der Ausgangslage über den Umsetzungsprozess zum städtebaulichen Konzept und



### Die Broschüre „Stadtquartiere am Wasser“

ist im Internet unter [www.mbv-nrw.de](http://www.mbv-nrw.de), „Service“ als Download verfügbar. Telefonisch kann sie bei der Gemeinnützige Werkstätten Neuss GmbH unter 02131 9234-615 und der Bestell-Nr. SB-170 angefordert werden.

die Architektur. Dokumentiert wird, wie die Städte die Chancen genutzt haben, hochwertige neue Standorte für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln, dabei den Strukturwandel beschleunigt, das Stadtimage aufgewertet und wirtschaftliche Impulse für die ganze Region ausgelöst haben. Aufgezeigt wird auch, von welchen Erwartungen die Projekte begleitet wurden und welche

Prozessgestaltungen und Formen der Qualitätssicherung aus heutiger Sicht letztlich für den Erfolg der Waterfront-Projekte verantwortlich waren. In den Fallbeispielen werden auch die Konflikte benannt, die sich aus den unterschiedlichen Anforderungen an die Nutzung und den Gewässer- und Naturschutz ergeben haben.

## Mit der Entwicklung von Wasserlagen städtebauliche Chancen nutzen

Neben den sechs großen Fallstudien gibt die Broschüre auch einen kurzen Überblick über 34 aktuelle Projekte. „Ziel ist, mit diesen Beispielen andere Kommunen zu ermutigen, ihre städtebaulichen Chancen zu nutzen und vorhandene oder sogar neue Wasserlagen mit Bedacht und Sorgfalt zu entwickeln“, sagte Bauminister Lutz Lienenkämper bei der Vorstellung der Broschüre in Düsseldorf.

*Sabine Richter*



Erfolgreiches Wasserquartier: Kranhäuser im Rheinuhafen Köln

Quelle: Bauministerium NRW



Seniorenwohnungen

# Senior will niemand sein, aber barrierearme Wohnungen mit Komfort sind gefragt

Einiges Aufsehen erregte vor einiger Zeit ein Artikel in der Tageszeitung „Die Welt“, wonach zahlreiche Wohnungsunternehmen Schwierigkeiten bei der Vermietung seniorengerecht gestalteter Wohnungen haben sollen. Hört man sich allerdings bei Unternehmen und Verbänden um, so bestätigt kaum jemand diese These. Trotzdem stehen die Vermieter vor einer großen Herausforderung: Wie sollen sie ihre Seniorenwohnungen vermarkten, wenn doch heute niemand mehr als Senior angesprochen werden will?

Die Zahlen sind bekannt: Während derzeit jeder fünfte Mensch in Deutschland älter als 65 Jahre ist, wird es im Jahr 2060 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes jeder Dritte sein. Und bereits bis zum Jahr 2030 wird sich die Zahl der über 80-Jährigen um über 50 Prozent auf 6,4 Millionen erhöhen. Vergleichsweise gering ist dagegen die Zahl barrierearmer oder -freier Wohnungen: Während ihr Anteil bei den Mitgliedsunternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen auf immerhin fünf Prozent gestiegen ist, sind es im gesamtdeutschen Durchschnitt Schätzungen zufolge lediglich 1,4 Prozent.

Vermieter dieser Einheiten, so würde man deshalb vermuten, können sich der Anfragen von Interessenten kaum erwehren – doch glaubt man dem erwähnten Zeitungsartikel, so ist es genau umgekehrt. Viele ältere Menschen verweigern sich demnach barrierearmen oder -freien Wohnungen, da sie nicht als Senioren angesprochen werden wollen – mit der Folge, dass der Leerstand in seniorengerecht umgestalteten Wohnungen höher sein soll als im Gesamtbestand. Marktkenner bestätigen diese Einschätzung jedoch nicht. „Solche Rückmeldungen habe ich von den Unternehmen bisher nicht erhalten“, sagt Dr. Claus Wedemeier, Referent für Wohnen für ein langes Leben, Multimedia und IT beim GdW. Über statistische Daten allerdings, wie hoch der Leerstand bei den mittlerweile 300.000 barrierearmen oder -freien Wohnungen seiner Mitgliedsunternehmen ist, verfügt der GdW nicht.

## Starke Nachfrage

„Wir können gar nicht so viele Wohnungen barrierearm umbauen, wie wir vermieten können“, sagt Kirsten Huthmann, Pressesprecherin der Berliner GESOBAU. Diese

saniert derzeit die Großsiedlung Märkisches Viertel, wobei von den bisher modernisierten 3.000 Wohnungen rund zehn Prozent seniorengerecht gestaltet sind, also über bodengleiche Duschen, breite Türen und einen möglichst schwellenfreien Zugang zum Balkon verfügen. So groß ist das Interesse an diesen Wohnungen, berichtet Huthmann, dass die Vermietungsabteilung gebeten habe, nicht mehr so viele Anzeigen zu platzieren.

„Die These, dass der Leerstand bei seniorengerechten Wohnungen höher ist, können wir nicht bestätigen“, sagt auch Karin Liedtke, Pressesprecherin der GEWOBA in Bremen. Dass die Ausrichtung auf die Zielgruppe älterer Menschen sogar ein Erfolgsrezept für den Leerstandsabbau sein kann, berichtet Regine Stoerring, Pressesprecherin von DOGEWO21 in Dortmund. Die städtische Gesellschaft besitzt im Stadtteil Löttringhausen ein um das Jahr 1970 errichtetes Hochhaus, das wegen beträchtlichen Leerstands, starker Fluktuation und großer sozialer Probleme lange ein Sorgenkind war. „Mittlerweile haben wir aber eine Warteliste“, sagt Stoerring. Zur Attraktivität besonders bei älteren Mietern beigetragen hat neben der Modernisierung des Objekts auch das Engagement von Mietern: Sie hätten sich, erzählt Stoerring, für einen Gemeinschaftsraum eingesetzt und seien wesentlich dafür verantwortlich, dass sich im Hochhaus Langeloh 4 „eine schöne Hausgemeinschaft“ entwickelt habe.

Dass seniorengerechte Wohnungen als attraktives Segment gelten, unterstreicht eine Umfrage des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) und der Terranus Consulting GmbH. Gut 80 Prozent der befragten privaten Bauträger und Projektentwickler sehen demnach in altersgerecht angepassten Wohnungen die von Senioren in Zukunft

bevorzugte Wohnform. Knapp die Hälfte der angesprochenen Unternehmen haben nach eigenen Angaben bereits in Seniorenimmobilien investiert – was sie wohl kaum tun würden, wenn sie sich dabei nicht einen Vermarktungserfolg versprechen würden.

## Sonderfall Seniorenwohnhäuser

Auch kommunale Gesellschaften und Genossenschaften investieren derzeit viel Geld in den barrierearmen Umbau ihrer Bestände. So beteiligt sich die Berliner GEWOBA mit dem Projekt „Seniorenwohnhäuser – altersgerechte Anpassung und Vernetzung im Quartier“ an einem Modellvorhaben des Bundesbauministeriums. „Wir bewirtschaften 40 Seniorenhäuser mit 3.900 Wohnungen, die wir langfristig und sukzessive zukunftsgerecht an die Bedürfnisse der älteren Generation anpassen werden“, sagt GEWOBA-Vorstand Hendrik Jellema. Dabei handelt es sich um Wohnhäuser mit Einzimmerapartments, die meist in den siebziger und achtziger Jahren errichtet wurden und heutigen Anforderungen an seniorengerechtes Wohnen nicht mehr entsprechen. „Das Wichtigste war seinerzeit, dass es einen Aufzug gab“, erläutert GEWOBA-Pressesprecher Volker Hartig. „Wenn eine halbe Treppe zu überwinden war, sah man dies nicht als Problem an.“

Trotzdem gibt es in diesen Häusern laut Hartig kaum Leerstand – „insbesondere wenn mindestens geringfügige Angebote an Betreuung und gemeinschaftlichen Aktivitäten vorhanden sind“. Um die Seniorenwohnhäuser aber auch langfristig zukunftsfähig zu machen, testet die GEWOBA derzeit, welche baulichen Maßnahmen bei den Mietern besonders gut ankommen. „Bodengleiche Duschen sind zum Beispiel sehr begehrt und werden als hochwertig eingestuft“, sagt Hartig. Das Gleiche gelte für schwellenlose Böden und



An erster Stelle bei den Wünschen älterer Mieter steht ein Bad mit bodengleicher Dusche – hier in einer der mit dem Zertifikat Wohnkomfort 50+ ausgezeichneten Wohnungen im Märkischen Viertel in Berlin.

Quelle: GESOBAU

eine gute Farbgebung. Dass nicht immer eine umfassende barrierearme Umgestaltung erforderlich ist, bestätigt Karsten Klaus, Geschäftsführer der Wohnbau Goslar/Wobau Bad Gandersheim/Wohnbau Braunlage. „Die Wünsche unserer Bestandsmieter sind sehr bescheiden“, sagt Klaus unter Berufung auf eine Umfrage unter den über 70-jährigen Mietern seines Unternehmens. Ganz oben auf der Liste steht demnach auch hier eine leicht zugängliche Dusche. Haltegriffe im Bad und ein zusätzlicher Handlauf im Treppenhaus sind weitere Wünsche. „Viele Mieter sind noch so fit, dass sie auch mit einer Wohnung im zweiten Stock ohne Aufzug klarkommen“, sagt Klaus.

### Komfort und Sicherheit

Ohnehin „will niemand als alt und gebrechlich abgestempelt werden“, konstatiert Miriam Herke, Pressesprecherin des BFW. Sie weist darauf hin, dass eine barrierearme oder -freie Gestaltung von Wohnung und Wohnumfeld für unterschiedlichste Altersgruppen attraktiv ist. „Wenn man zum Beispiel ohne Schwellen von der Tiefgarage mit dem Aufzug direkt in die Wohnung fahren

kann, ist das für Eltern mit Kinderwagen genauso angenehm wie für Nutzer eines Rollators. Bauträger und Projektentwickler sprechen deshalb nicht von Seniorengerechtigkeit, sondern stellen stets die Aspekte Komfort und Sicherheit heraus“, sagt sie.

Auch Genossenschaften und kommunale Gesellschaften argumentieren immerseltener mit der Altersgerechtigkeit einer Wohnung und immer öfter mit ihrem Komfort. „Barrierefreiheit ist keine Generationenfrage“, betont Dr. Volker Riebel, bis Ende 2010 Vorstandsvorsitzender der GEWOBA, die derzeit in Bremerhaven zwei Gebäude barrierearm modernisiert. DOGEWO21 in Dortmund, die sich zum Ziel gesetzt hat, den Anteil ihrer barrierearmen Wohnungen auf zehn Prozent zu erhöhen, nennt ihr entsprechendes Programm „WohnFortschritt“. „In puncto Marketing“, sagt Pressesprecherin Regine Stoerring, „nehmen wir die Maßnahmen aus der Seniorenecke raus. Wir vermarkten unsere Wohnungen so, dass wir zeigen, dass sie Komfort für jeden Nutzer bieten.“ Der GdW als Dachverband hat dafür den Begriff „Wohnen für ein langes Leben“ geprägt, der sich nach Einschätzung von Dr. Claus Wedemeier zwar noch nicht durchgesetzt hat, aber „einen Anstoß gegeben hat, vom Begriff Seniorenwohnungen wegzukommen“.

Nicht für angemessen hält es Dr. Wedemeier, mit Begriffen wie „50 plus“ oder „55 plus“ zu werben. „Diese Altersgruppe“, gibt er zu bedenken, „steht ja noch voll im Leben.“ Doch selbst diese Begrifflichkeit muss dem Vermarktungserfolg nicht im Wege stehen, wie das Beispiel der GESOBAU zeigt. Diese hat zusammen mit dem TÜV Rheinland für einen Teil ihrer erfolgreich vermarkteten Wohnungen im Märkischen Viertel das Zertifikat „Wohnkomfort 50+“ entwickelt – und spricht damit Interessenten an, die beim Abschluss des Mietvertrags im Durchschnitt 67 Jahre alt sind. Jünger sind die Mieter in einem modernisierten GESOBAU-Seniorenwohnhaus mit kleinen und damit günstigen Apartments, wo die Neumieter bei Vertragsabschluss im Durchschnitt 62 Jahre zählen.

„Diejenigen, die jetzt neu in unsere Seniorenwohnhäuser einziehen, sind überwiegend um die 60 Jahre alt“, berichtet auch GEWOBA-Pressesprecher Volker Hartig. „Hintergrund für die Umzugsbereitschaft ist oft, dass damit die Miethöhe der Rente angepasst werden kann.“ Allerdings, gibt Hartig zu bedenken, werde in den nächsten Jahren die Generation der Kriegsgeneration abgelöst durch „eine Generation von länger Gesunden und Aktiven“, die ein neues Selbstbild hätten. Für Hartig bedeutet dies, dass man im Marketing „den Begriff Senioren so selten wie möglich benutzen sollte, sondern vielmehr vom bequemen Wohnen in Gemeinschaft sprechen sollte“.

Christian Hunziker



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

Starke Komplettlösungen für die Wohnungswirtschaft

In der edition leonardo erfinden wir unsere Gesamtlösung wowi c/s neu.  
Bewährtes trifft auf faszinierende Innovationen.  
Ansehen. Anfassen. Umsteigen. Für Ihr Unternehmen.

Wie Senioren wohnen wollen

# In Deutschland fehlen bis 2025 zwei Millionen Seniorenwohnungen

Der demografische Wandel findet im Vergleich zum Klimaschutz im Wohnungsbereich noch immer zu wenig Beachtung. Doch künftig kommt die Gesellschaft um das Thema Wohnen im Alter nicht mehr vorbei. Zielgruppen am Wohnungsmarkt drehen sich um. Bereits in 15 Jahren wird das Wohnen 70plus ein Viertel des gesamten Wohnungsmarktes ausmachen. Trotzdem sind altersgerechte Wohnungen noch immer Mangelware – bislang gibt es nach Expertenschätzungen nur 400.000 bis 500.000 entsprechende Wohneinheiten, das sind ein bis 1,2 Prozent des Wohnraums in Deutschland.

Eine aktuelle Umfrage unter 1.100 Bundesbürgern ab 50 Jahren, die auf der BAU in München von einem Verbändebündnis aus dem Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB), dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) sowie dem Deutschen Mieterbund (DMB) vorgestellt wurde, zeigt auf, wie Menschen im Alter wohnen möchten, welche Hilfen sie dazu konkret benötigen, aus welchen Gründen sie umziehen würden (siehe Abbildung 1), wie viel Geld sie bereit wären auszugeben und wo Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern bestehen.

Die Umfrageergebnisse von TNS Emnid im Überblick: Wenn es um die bevorzugte Wohnform im Alter von 70 Jahren und älter geht, sind sich Mieter und Eigentümer einig: Zwei Drittel der Befragten bevorzugen ein eigenständiges Leben in einer gewöhnlichen Wohnung oder im Haus. 57 Prozent der Befragten würden jedoch nicht auf ein zusätzliches Hilfsangebot verzichten wollen (siehe Abbildung 2). Nur ein Drittel möchte zwecks altersgerechten Wohnens umziehen. Jeder zweite Befragte würde stattdessen lieber die Wohnung oder das Haus umbauen. Allerdings würden über 80 Prozent der Befragten beim Verlust der Selbstständigkeit im Alter noch einmal umziehen. Das Alter spielt dabei eine untergeordnete Rolle.

## Gute Infrastruktur und ambulante Hilfen sind wichtig

Wichtig für ein selbstständiges Leben im Alter ist die Möglichkeit, Hilfen im Haushalt und bei der Pflege in Anspruch nehmen zu können und Geschäfte, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe zu haben. 95 Prozent der Befragten erachten dies als wichtig. 84 Prozent

stufen den Einbau von altersgerechten Techniken und Kommunikationsmitteln wie Hausnotruf oder Kommunikation mit Ärzten und Pflegern als wichtig ein. Ein barrierearmer Zugang zur Wohnung zum Beispiel durch weniger Treppen oder den Einbau eines Fahrstuhls (82 Prozent) und bauliche Anpassungen in der Wohnung wie eine bodengleiche Dusche (81 Prozent) sind weitere wichtige Voraussetzungen. Auch Sicherheitsmaßnahmen wie zum Beispiel eine Gegensprech- oder Alarmanlage spielen für 72 Prozent eine bedeutende Rolle – insbesondere Frauen fühlen sich damit wohler.

## Viele wünschen sich Unterstützung bei Pflege und Hausarbeit

Im Alter werden Hilfsangebote offenbar überaus gern in Anspruch genommen: Ganz oben auf der Präferenzliste steht die Hilfe

bei der Pflege. Für 77 Prozent der Befragten wäre ein solches Angebot wichtig im Alter. Aber auch Hilfen bei der Hausarbeit (69 Prozent), bei kleineren Reparaturen (66 Prozent), bei Einkäufen (66 Prozent), bei Behördengängen (63 Prozent), bei der Körperpflege (62 Prozent), bei Arztbesuchen (60 Prozent) sowie gemeinsame Unternehmungen (59 Prozent) sind besonders beliebt. Lediglich das bekannte „Essen auf Rädern“ ist weniger stark gefragt (34 Prozent). Interessant: Insbesondere der Hilfsbedarf bei der Hausarbeit nimmt ab 80 Jahren sprunghaft zu (ab 80 Jahre 79 Prozent, bis 60 Jahre: 66 Prozent).

## Im Schnitt 280 Euro für Serviceleistungen und bauliche Anpassungen

Im Schnitt können die Befragten für Serviceleistungen oder altersgerechte bauliche Veränderungen 280 Euro monatlich



Abb. 1



aufbringen. Eigentümer haben mehr Ressourcen als Mieter – sie können im Schnitt 384 Euro aufbringen, während es bei Mietern lediglich 161 Euro sind. Mieter mit beispielsweise einem monatlichen Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro können zu ihren monatlichen Wohnkosten durchschnittlich fünf Prozent ihres Haushaltseinkommens für zusätzliche Serviceleistungen und bauliche Anpassungen aufwenden. Eigentümer hingegen durchschnittlich das Doppelte. Bei einem Haushaltseinkommen von über 1.500 Euro könnte ein Mieterhaushalt bis zu 15 Prozent und ein Eigentümer bis zu 25 Prozent für zusätzliche Serviceleistungen aufbringen.



zum altersgerechten Umbau zeigen mit 20 Modellvorhaben übertragbare Lösungen für barrierearme Wohnungsbestände. Die Broschüre will Impulse für die bauliche Anpassung von Immobilien geben und über Finanzierungsmöglichkeiten informieren und dazu anregen, dass kommunale Verwaltungen, Wohnungsunternehmen, Handwerker, Planer und Bürger besser miteinander kooperieren. Die Broschüren sind zu bestellen unter: [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de), Stichwort „Altersgerecht Umbauen“.

### Informationsbroschüren des BMVBS:

Der Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen steigt. Das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ bietet als Kredit- oder Zuschussvariante zu günstigen Konditionen die Gelegenheit, Barrieren in bestehenden Gebäuden abzubauen. Das Programm ist auf unterschiedliche Bedarfe und Nutzergruppen zugeschnitten. Zwei Broschüren aus dem Bundesbauministerium

### 2025 etwa zwei Millionen altersgerechte Wohnungen nötig

Der Begriff „altersgerecht“ hat offenbar nicht die Stigmatisierung, die ihm immer zugeschrieben wird. Bei dem Angebot von seniorenrechtlichem Wohnraum setzen die Deutschen auf klassische Begriffe. Als „sicher“ (80 Prozent), „altersgerecht“ (77 Prozent) und „individuell“ (75 Prozent) sollte eine Wohnung oder ein Haus angepriesen werden, damit sie oder es Interesse weckt. Auch die Bezeichnung „barrierefreies oder -armes Wohnen“ (72 Prozent) wird positiv bewertet. Begriffe wie „komfortables“ oder „generationengerechtes“ (55 Prozent) Wohnen scheinen hingegen weniger greifbar für die Menschen zu sein und werden von deutlich weniger Befragten favorisiert.

Nach Schätzungen des Eduard Pestel Instituts müssten, um den Bedarf nach einem selbstbestimmten und sicheren Wohnen in den eigenen vier Wänden im Alter zu decken, pro Jahr rund 100.000 seniorenrechtliche Wohnungen durch Neubau oder Modernisierung geschaffen werden. Dies wären rund zwei Millionen altersgerechte Wohnungen bis 2025, um 20 Prozent der Haushalte mit 70-Jährigen und älteren Menschen zu versorgen. In absoluten Zahlen ist der Bedarf in den bevölkerungsreichsten Bundesländern Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen am höchsten. Mehr altersgerechte Wohnungen sind nicht nur für Einzelpersonen, sondern auch für die Volkswirtschaft von entscheidender Bedeu-

tung. Das Einsparpotenzial von häuslicher Pflege im Vergleich zur stationären liegt bei rund 1.500 Euro monatlich. Die gesamtwirtschaftliche Einsparung bei 100.000 altersgerechten Wohnungen im Vergleich zu Heimplätzen liegt damit bei etwa zwei Milliarden Euro jährlich. Es besteht somit klarer Handlungsbedarf. Zentrale Zukunftsaufgabe der Immobilienwirtschaft mit der Pflegewirtschaft als Partner ist neben dem Klimaschutz, diesen altersgerechten Wohnraum durch Modernisierung des Bestandes und durch Neubau zur Verfügung zu stellen, damit sich die Schere zwischen Bestand und Bedarf in den nächsten Jahren nicht noch weiter öffnet. Neben der Sanierung bedeutet das auch Neubau, denn ein Teil der alten Bausubstanz lässt sich nicht mehr wirtschaftlich barrierearm umbauen.

Der BFW und seine Partner fordern daher die Politik auf, dringend mehr Anreize zu schaffen, damit private Investoren stärker in altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum investieren. Der Wohnungsmarkt wird erst dann reagieren, wenn es steuerliche Anreize und eine drastische Aufstockung bei der Förderung für den Neubau und für die Sanierung von Altenwohnungen gibt. Ohne einen staatlichen „Push“ wird sich wenig tun. Konkret geht es in einem ersten Schritt um eine Verdoppelung der linearen Abschreibung für Wohngebäude sowie eine Verlängerung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ über 2011 hinaus. Auch eine Quartiers- und Stadtentwicklung unter demografischen Gesichtspunkten ist unumgänglich.

Walter Rasch  
Präsident des BFW  
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

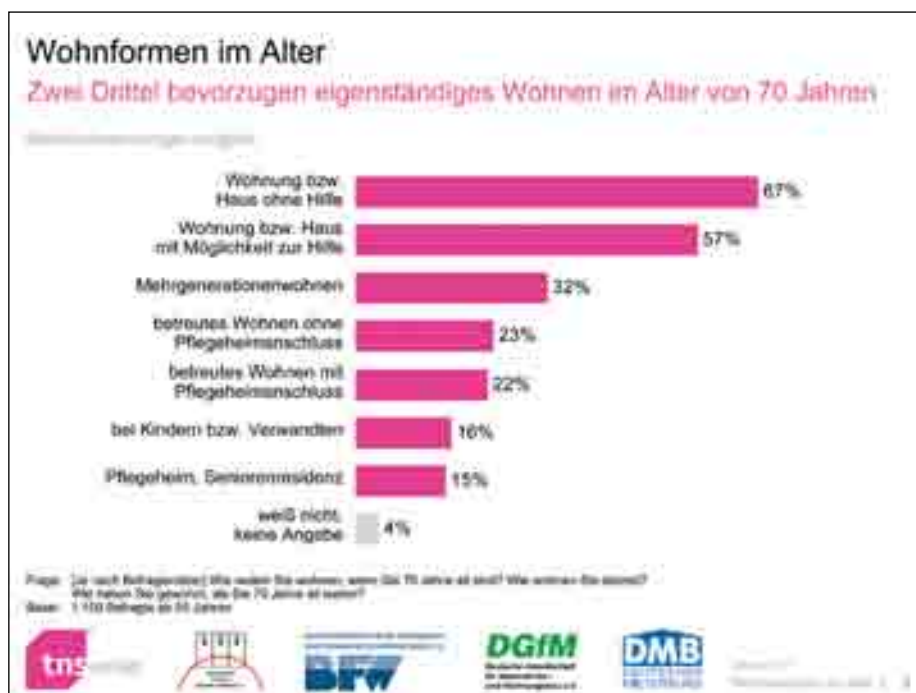


Abb. 2

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

# „Wohnen für ein langes Leben“ – Zahl der altersgerechten Domizile wächst

Das Ziel, älteren Menschen ihr Leben in der vertrauten Umgebung auch langfristig zu ermöglichen, steht angesichts der demografischen Entwicklung in einem besonderen Fokus. Aber auch junge Menschen und Familien können von barrierearmen Wohnungen profitieren. Der GdW und seine Verbände führen anlässlich der Debatten um das generationengerechte Wohnen Befragungen durch.

So sind schwellenlose Wohnungen und Bäder, technische Bedienhilfen für Licht, Türen und Fenster, moderne Kommunikati-

onstechnik und individueller Service für Menschen aller Altersklassen – ob mobil oder mit Bewegungseinschränkung, ob alleinlebend

oder mit Partner, ob mit oder ohne Kinder – nützlich und steigern die Wohnzufriedenheit. „Wohnen für ein langes Leben“ bezeichnet eine wohnungswirtschaftliche Strategie, die über den klassischen Ansatz „Wohnen im Alter“ hinausgeht. Bewohnern jeder Generation soll ein adäquates Wohnungs- und Serviceangebot angeboten werden. Eine Befragung des GdW und seiner Mitgliedsverbände ergab, dass Ende 2009 rund fünf Prozent der Wohnungen – rund 300.000 und damit fast doppelt so viele wie noch 2006 – in den Mitgliedsunternehmen barrierearm oder barrierefrei waren. Der Anstieg ist überwiegend auf eine Zunahme barrierearmer Wohnungen im Bestand zurückzuführen. Bundesweit leben nach einer Studie des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) rund 550.000 Seniorenhaushalte in barrierefreien und -armen Wohnungen. Das entspricht 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Im Bereich der baulichen Wohnungsanpassung nehmen GdW-Unternehmen damit eine Vorreiterstellung ein. Die Umfrage belegt: Klassische Dienstleistungen wie Begegnungsstätten und Treffs, Hilfestellungen im Alltag und Pflegeleistungen oder auch die individuelle Beratung bei Wohnungsanpassungen dominieren das Serviceangebot der Wohnungsunternehmen. Technikbasierte Services des vernetzten Wohnens haben dagegen noch eine sehr geringe Verbreitung. Die Realisierung solcher Dienstleistungen wird noch durch unzureichende Vernetzungen der Marktpartner und fehlende Geschäftsmodelle stark gehemmt. Darüber hinaus sind Mieter und Mitglieder aufgrund von Akzeptanzproblemen noch zu wenig bereit, sich an den Kosten dieser Dienstleistungen zu beteiligen. Dennoch zeigen sich viele Unternehmen durch den Start von zahlreichen Einzelprojekten in diesem Bereich für die Zukunft gut aufgestellt.



Bei der Befragung lagen die klassischen Dienstleistungen ganz weit vorn. Quelle: GdW-Jahresstatistik



Der Anteil barrierefreier und -armer Wohnungen wird stetig zunehmen. Quelle: GdW-Jahresstatistik

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



**„Da ist mehr drin.“**

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



**Aareon**

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



ExWoSt-Studie

# Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 1970er und 1980er Jahre

Die Wohnungsbestände der 1970er und 1980er Jahre spielen eine bedeutende Rolle bei der Wohnraumversorgung in Deutschland, denn rund ein Viertel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in dieser Zeit entstanden. Um die Bestände auch zukünftig marktgängig zu halten, sind Investitionen notwendig, deren Realisierung jedoch in hohem Maße von der jeweiligen Marktsituation und den Eigentümerzielen abhängt. Vor diesem Hintergrund wurde im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) dieses Segment detailliert untersucht.

In der damaligen Bundesrepublik wurden in den 1970er und 1980er Jahren 3,5 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet – zum größten Teil durch gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen. In der damaligen DDR waren die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften ein wesentlicher Träger des Wohnungsbaus. Dort wurden in diesem Zeitraum rund 1,7 Millionen Wohnungen, zumeist in industrieller Bauweise fertig gestellt. Die Schwerpunkte des Wohnungsbaus befanden sich in den Agglomerationsräumen wie Leipzig, Dresden und Chemnitz sowie verstäderten Räumen um Magdeburg und Halle. Deutlich sticht Berlin hervor, wo im Ostteil über 200.000 Wohnungen und im Westteil Berlins weit mehr als 100.000 Wohnungen entstanden sind. Im Westen gab es ebenfalls in hoch verdichteten Regionen, wie Duisburg, Düsseldorf und Köln sowie Hamburg, Stuttgart, München und dem Rhein-Main-Gebiet, intensiven Wohnungsbau.

## Wohnungsbestände der 1970er und 1980er Jahre mit wichtiger Versorgungsfunktion

Die Ergebnisse der bundesweiten Eigentümerbefragung zeigen, dass die untersuchten Wohnungsbestände eine große Bedeutung für die Wohnungsmärkte und die Wohnraumversorgung haben. In Großwohnsiedlungen gaben 70 Prozent der Eigentümer an, dass der Anteil an einkommensschwachen Haushalten überdurchschnittlich ist. Entsprechend ist der Anteil der Wohnungsbestände, die dem preiswerten Marktsegment zuzuordnen sind, mit rund 40 Prozent sehr hoch. Insbesondere in westdeutschen Großwohnsiedlungen in Märkten mit einer hohen Wohnungsnachfrage übernehmen sie somit eine

wichtige Versorgungsfunktion für einkommensschwache Haushalte. Unter den in der Befragung erfassten Wohnungen, die sich überwiegend im Westen befinden, hat fast jede zweite Wohnung eine Bindung. Drei Viertel dieser Bindungen werden erst nach 2017 auslaufen.

Die Konkurrenzfähigkeit der Wohnungsbestände der 1970er und 1980er Jahre hängt in erster Linie von der jeweiligen lokalen Marktsituation und der Lage im Stadtgebiet ab. Insbesondere die ostdeutschen Bestände befinden sich oft in einer ungünstigen Nachfragesituation. Verstärkt wird dies vielerorts durch strukturelle Mängel

der Baustruktur und des Wohnumfeldes der größeren Siedlungen, die sowohl im Osten als auch im Westen zu Benachteiligungen führen können und Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung haben.

## Energetische und altersgerechte Maßnahmen werden an Bedeutung gewinnen

Mehr als die Hälfte der befragten Eigentümer hat zwischen 2003 und 2008 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die wichtigsten Handlungsbereiche umfassen hierbei Maßnahmen an der Gebäudehülle,



Modernisierte Wohnungsbestände am Brunnenplatz in der Bochumer Hustadt.

Quelle: Analyse & Konzepte

wie Wärmedämmungen an Dächern und Fassaden sowie den Austausch von Fenstern. Insgesamt betrifft dies aber nur rund zehn Prozent der Wohnungsbestände. Ein Großteil der Bestandsinvestitionen fließt derzeit noch in die Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre. Die Analysen haben deutlich gemacht, dass der Handlungsbedarf bei den untersuchten Beständen im Hinblick auf Energie ersparende Maßnahmen noch relativ gering ist. Bei den Beständen der 1970er Jahre ist er aber bereits spürbarer als bei den Beständen der 1980er Jahre. In der Regel weisen die Bestände vergleichsweise gute Verbrauchskennwerte auf. Umfangreichere Maßnahmen sind daher vielfach erst in den nächsten Jahren zu erwarten.

Auch altengerechte Modernisierungen spielen bei den untersuchten Beständen bisher eine untergeordnete Rolle. Dies hängt auch damit zusammen, dass die Altersstruktur häufig noch keine Überalterung aufweist. Selbst die Erstbezieher, die seit den 70er Jahren in den untersuchten Beständen leben, gehören heute zum größten Teil noch der Gruppe der 55- bis 65-Jährigen an und werden somit erst in den nächsten Jahren verstärkt altersgerechte Wohnungen nachfragen. Weitere Maßnahmen im Bestand, wie Grundrissveränderungen, spielten in der Vergangenheit keine bedeutende Rolle und werden es auch zukünftig nicht tun. Gegenüber anderen Wohnungsbeständen, zum Beispiel der 50er und 60er Jahre, verfügen die Wohnungen über relativ großzügige Wohnungszuschüsse.

### Geringes Mieterhöhungspotenzial als zentrales Investitionshemmnis

Es gibt eine Vielzahl an Gründen, keine Modernisierungen durchzuführen. Diese hängen aber auch wesentlich von den unterschiedlichen unternehmerischen Strategien ab. Einzelne Beispiele zeigen, dass auch in schwachen Märkten Investitionszurückhaltung eine Strategie ist, sofern die Vermietung auf anderem Wege gesichert werden kann. Das zentrale Hemmnis für Modernisierungsmaßnahmen sind jedoch in der Regel zu enge Spielräume bei der Mietpreisgestaltung. Gerade in Märkten mit Angebotsüberhängen reagieren die Mieter sehr

### Untersuchungsdesign

Die Untersuchung setzte sich aus verschiedenen Bausteinen zusammen. In einem ersten Arbeitsschritt erfolgte eine Sekundärdatenanalyse mit einer Bestandsaufnahme der vorhandenen statistischen Daten. Mithilfe einer bundesweiten Eigentümerbefragung und einer Bewohnerbefragung wurden weitere Hinweise zu der aktuellen Situation sowie den zukünftigen Entwicklungstendenzen bei der Investitionstätigkeit in den 1970er- und 1980er-Jahre-Beständen generiert. Ein weiterer wesentlicher Baustein des Forschungskonzeptes war die Durchführung von Fallstudien an ausgewählten Referenzstandorten.

preissensibel. Bei Beständen im preiswerten Segment ist entsprechend kaum Spielraum nach oben vorhanden.

Weitere Hemmnisse können die gesetzlichen Anforderungen an die bauliche Ausführung sein oder auch die unterschiedlichen Förderpraktiken der Länder. Eine besondere Herausforderung stellen für die Wohnungs-

einen langfristigen Prozess. Im Gegensatz zu den Beständen der 1950er und 1960er Jahre befinden sich die Wohnungsbestände der 1970er und 1980er Jahre insgesamt noch in einer „Vorlaufphase“, die Weichen für eine Erneuerung dieser Bestände werden jedoch bereits gestellt. In Westdeutschland wird der Handlungsschwerpunkt in näherer Zukunft vor allem bei den 1970er-Jahre-Beständen liegen, insbesondere auch bei denen, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entstanden sind. Bei den Wohnungsbeständen der 1980er Jahre in Westdeutschland kann davon ausgegangen werden, dass umfangreichere Modernisierungen im Investitionszyklus erst in zehn bis 20 Jahren erfolgen werden.

Auslaufende Belegungsbindungen, die Entwicklung kommunaler Finanzhaushalte und die Bewirtschaftungskosten solcher Quartiere lassen Perspektiven offen. Die hohen städtebaulichen Defizite, insbesondere der 1970er-Jahre-Bestände, werden aber zukünftig kostspielige Maßnahmen notwendig machen. Die Eigentümer haben jedoch Schwierigkeiten bei der Finanzierung der notwendigen Maßnahmen, nicht zuletzt, weil es bei Modernisierungen immer einen hohen Anteil unrentierlicher Kosten gibt, der ohne öffentliche Mittel nicht zu kompensieren ist. Erschwerend kommt an Standorten mit geringer Nachfrage ein begrenztes Mieterhöhungspotenzial hinzu. Angesichts ihrer wichtigen versorgungspolitischen Funktion und der Notwendigkeit, in ausreichendem Umfang günstige Mieten zu erhalten, ist es daher sinnvoll, auch zukünftig Fördermittel für die Anpassung dieser Bestände zur Verfügung zu stellen.

Die Studie wurde vom Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung in der Reihe Werkstatt: Praxis, Heft 68, veröffentlicht und steht auf der Homepage zum Download zur Verfügung ([www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)) oder kann kostenlos unter [forschung.wohnen@bbsr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbsr.bund.de), Stichwort: Werkstatt: Praxis 68, angefordert werden.

Jens Töpfer  
[toepper@analyse-konzepte.de](mailto:toepper@analyse-konzepte.de)  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

Herr Dipl.-Geograph Stephan Itner, Ihnen sicherlich lange bekannt als Geschäftsführer der TerraVista, bietet Ihnen mit seiner neuen Firma **TerraIn** Geodaten als **unabhängiger, unterstützender Berater** alle **Service-Leistungen** rund um die Datenrecherche, Planung, Ausschreibung, Qualitätsmanagement, Vermessung, GIS und Kartographie für die Inventarisierung Ihrer Liegenschaften an. Das operative Geschäft in der Datenerfassung wird von ihm nur auf ausdrücklichen Wunsch umgesetzt.

**Herr Itner ist ab 01.01.2011 nur noch unter den u. a. Kontaktdaten erreichbar.**

TerraIn, Inh. Dipl.-Geogr. Stephan Itner, Zur Spitze 2, D - 26826 Weener, 04951.914.8375, [info@terrain-geo.de](mailto:info@terrain-geo.de) oder [stephan.itner@arcor.de](mailto:stephan.itner@arcor.de)



eigentümer zudem die Anforderungen an den Brandschutz dar. Gerade die Bestände der 1970er und 1980er Jahre verfügen häufig über große Gebäudehöhen, was bei Modernisierungsmaßnahmen hohe Kosten zur Folge haben kann.

### 1970er- und 1980er-Jahre-Bestände noch in der „Vorlaufphase“

Bei der Weiterentwicklung der untersuchten Wohnungsbestände handelt es sich um

Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG

## Upper East – engagiertes Projekt mit Signalwirkung

Im CityPark Karlsruhe investiert die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG beim Projekt „Upper East“ rund 45 Millionen Euro in den Neubau von 145 Eigentumswohnungen. Die Besonderheit: 24 davon sind so genannte CarLoft®s – eine Wohnform, die es bisher in Süddeutschland noch nicht gibt. Mit diesem Projekt will die Familienheim Karlsruhe Zeichen setzen – für den Standort, aber auch das eigene Profil.

Einige Jahre lang beschränkte sich die Familienheim Karlsruhe darauf, ihre 2.600 eigenen Wohnungen in Karlsruhe, Ettlingen und Rheinstetten zu vermieten und zu verwalten. Seit Vorstand Michael Veiga 2005 die Führung der Baugenossenschaft übernahm, konzentriert sich das Unternehmen wieder verstärkt auf den Neubau von Wohnungen. „Das Geschäftsfeld Projektentwicklung und Vertrieb dient der Erzielung von Erträgen, mit denen unsere Bestände frühzeitig energetisch optimiert werden können. Das Bestandsgeschäft wird damit gestützt, unsere Genossenschaftsmitglieder profitieren davon“, erklärt Veiga.

### Stadtvillen und Lofts im CityPark Karlsruhe

Auf einem rund 7.500 Quadratmeter großen Grundstück der Familienheim Karlsruhe im so genannten CityPark Karlsruhe entstehen bis zum Jahr 2012 insgesamt 66 so genannte CityHomes, 36 Stadtvillen, 19 Loftwohnungen und 24 CarLoft®s mit einer Gesamtwohnfläche von rund 16.000 Quadratmetern. Geplant wurde das Projekt vom Architekturbüro archis aus Karlsruhe. Das Wohnquartier an der Stuttgarter Straße, ist rund um einen landschaftsgärtnerisch gestalteten Innenhof gruppiert und öffnet

sich zum geplanten so genannten Stadtpark hin. Während die CityHomes, die Lofts und die CarLoft®s als durchgängiger Geschosswohnungsbau angelegt sind, schaffen die drei Stadtvillen luftige Durchblicke in den Park.

Das Projekt „Upper East“ zeichnet sich durch hohe Standards aus: Offene Küchen, Tageslichtbäder, große Terrassen oder Balkone sowie raumhohe Fenster sind kombiniert mit großzügigen Grundrissen. Das Projekt ist energetisch nachhaltig konzipiert. Die moderne Fußbodenheizung in allen Räumen sowie die gute Dämmung sollen



Mit dem Auto in den vierten Stock: Die geplanten CarLoft®s der Familienheim Karlsruhe sind in Süddeutschland eine neue Wohnform.

Quelle: immograph



## Familienheim Karlsruhe eG

Am 19. September 1947 wurde die heutige Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG auf Initiative von Monsignore Friedrich Ohlhäuser als „Neue Heimat gemeinnützige Baugenossenschaft für den Landkreis Karlsruhe eGmbH“ gegründet. In Karlsruhe und Umgebung besitzt die Familienheim derzeit 2.600 Wohnungen. 6.450 Mitglieder halten ca. 26.000 Anteile. Das Anlagevermögen beträgt rund 110 Millionen Euro, das Eigenkapital liegt bei rund 26 Millionen Euro.

den Energieverbrauch niedrig halten. Als Wärmeversorgung dient umweltschonende Fernwärme, die von den Stadtwerken Karlsruhe geliefert wird.

Bei den Treppenhäusern und Eingangsbereichen wird mit transparenten Materialien gearbeitet, um ein großzügiges Ambiente zu erzielen. In der Tiefgarage sind ausreichend PKW-Stellplätze und 400 Fahrradabstellplätze vorgesehen. Es gibt einen direkten Zugang zum Treppenhaus und zum Aufzug. Das Beleuchtungs- und Farbkonzept der Außenanlagen, Tiefgaragen, Treppenhäuser und aller sonstigen öffentlichen Bereiche ist aufeinander abgestimmt. Auch der aufwändig gestaltete Innenhof hebt das Projekt heraus: Auf rund 600 Quadratmetern entsteht ein grünes Herz, mit Bäumen, immergrünem Bambus, Holzelementen, Ruhebänken und einer Spielzone.

### Alternative zum Einfamilienhaus

„Aus vorhergehenden Projekten haben wir gelernt, dass es in Karlsruhe eine große Nachfrage für hochwertige Eigentumswohnungen gibt“, sagt Michael Veiga, geschäftsführender Vorstand der Familienheim. „Käufer denken heutzutage weit-sichtig hinsichtlich der Werthaltigkeit ihrer Immobilie.“

Der hohen Nachfrage stehe derzeit nur ein sehr begrenztes Angebot gegenüber. Als Käufer hat die Familienheim Karlsruhe neben jungen Familien vor allem die „Best Ager“ im Blick, die sich von ihren Eigenheimen auf dem Land trennen und wieder zurück in die Stadt kommen. Diese Zielgruppe erwarte Luxus und Bequemlichkeit und sei bereit, dafür zu bezahlen, so Veiga. Hier kommen die CarLoft@s ins Spiel:

Bequem im Autolift nach oben direkt vor die Wohnung fahren und auf der Loggia parken – und das sogar im fünften Stock. Das ist die Idee der „autogerechten Wohnungen“, die bereits in Berlin verwirklicht wurden.

„Damit werden Menschen angesprochen, die gewohnt sind, vor dem eigenen Einfamilienhaus zu parken, das Auto sicher abzustellen und Einkäufe bequem in die Wohnung zu bringen. Interessant ist diese Wohnform aber auch für Menschen, die über wertvolle Autos verfügen und diese geschützt neben ihrer Wohnung geparkt sehen wollen“, erklärt Veiga. Für die Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit 120 bis 158 Quadratmetern Wohnfläche müssen Interessenten zwischen 3.000 und 3.600 Euro pro Quadratmeter bezahlen. Dass die Familienheim Karlsruhe beim Bau der CarLoft@s neben einer gründlichen Analyse des Marktes viel Innovationswillen mitbringe, liege auf der Hand. Das ehemalige Gelände des Bahnausbesserungswerks biete aber so gute Entwicklungsmöglichkeiten, dass man sicher sein könne, mit dem Projekt Erfolg zu haben. Derzeit seien alle Grundstücksflächen in der Entwicklung. „Erwerber haben die Gewissheit, dass hier in zwei bis drei Jahren ein funktionierendes Stadtviertel mit hochwertigem Wohnraum, einem Park und funktionierender Infrastruktur steht“, so Veiga. Pluspunkte seien auch die zentrale Lage mit den guten Anbindungen an überregionale Fernstraßen auf der einen und die Quartiers-Randlage mit Blick in den Schwarzwald auf der anderen Seite.

### Rege Nachfrage von Privatpersonen und Investoren

Der voraussichtliche Fertigstellungstermin des Projekts wird Dezember 2012 sein. Der Vertrieb der Wohnungen hat im November 2010 begonnen. „Wir haben bereits jetzt viele Anfragen, unter anderem auch von Investorengemeinschaften“, sagt Michael Veiga. Zudem sei die Familienheim auf dem Mietwohnungsmarkt sehr gut aufgestellt und könne nicht verkaufte Wohnungen in den eigenen Bestand übernehmen.

*Ingrid Weigert  
Unternehmenskommunikation  
Familienheim Karlsruhe eG  
www.familienheim-karlsruhe.de*

RELion®



## IT-Systeme für das Immobilienmanagement

- Wohnungswirtschaft
- Verwaltung von Gewerbe- und Genossenschaftsimmobilien
- WEG-Verwaltung
- Business-Intelligence



www.relion.de

Kolumne Kabelmarkt

## Urheberrecht und Gemeinschaftsantennenanlagen

Albtraum eines jeden Vermieters sind Objekte, die mit „Wäldern“ von individuellen Satellitenantennen der Mieter „verschönert“ sind, damit diese auch noch Signale der exotischsten Fernsehsatelliten abgreifen können. Eine Alternative ist die Errichtung einer leistungsfähigen Gemeinschaftsantennenanlage. Und damit wären Vermieter und Netzbetreiber auch schon im Dschungel des Urheberrechts gelandet, in den wir in aller Kürze eine erste Schneise schlagen wollen. Kurz zum Hintergrund: Bevor ein Spielfilm oder eine Fernsehsendung auf dem Bildschirm des Fernsehzuschauers erscheint, liegt hinter dem Signal bereits rechtlich eine komplizierte Wertungskette. All den Personen, die schöpferisch bei der Herstellung des Films oder der Sendung mitgewirkt haben, stehen Urheberrechte zu, insbesondere das sogenannte Kabelweiterstellungsrecht. Ähnliche Rechte billigt das Gesetz den Filmherstellern und Fernsehanstalten zu. In dieses Recht darf ein Netzbetreiber nicht ohne Zustimmung eingreifen. Wegen der Vielzahl möglicher Rechteinhaber sieht das Gesetz für dieses Recht aber zumindest eine gewisse Bündelung vor: Alleiniger Ansprechpartner für den Rechteerwerb sind Verwertungsgesellschaften und die Sender selber. Wann muss ein solches Recht erworben werden? Der private, reine Empfang von Programmsignalen ist urheberrechtlich unbedenklich. Dies gilt eindeutig für Einfamilienhäuser. Andererseits ist der öffentliche Empfang über Gemeinschaftsantennenanlagen zumeist lizenzpflichtig. Eine scharfe Trennlinie besteht dabei nicht. Die Vertragspraxis der Verwertungsgesellschaften ging von einer Schwelle von 75 Wohneinheiten aus, ohne dass

dies ausdrücklich ins Gesetz aufgenommen war. Der Gesetzgeber hat das bei der letzten Urheberrechtsnovelle noch so als gegeben hingenommen. Öffentlicher und damit lizenzpflichtiger Empfang dürfte wohl heute eher auch bei unter 75 Wohneinheiten, die an eine Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossen sind, nicht ausgeschlossen sein. In die Richtung weist zumindest die neue Vertragspraxis der VG Media für einige private Rundfunksender. Wird ein Signal nun in einem Netz der NE-4 weitergeleitet, ohne dass eine solche „private“ Nutzung anzunehmen ist oder die sonst erforderliche Lizenz erteilt wurde, drohen empfindliche Sanktionen: Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche oder auch strafrechtliche Konsequenzen bei vorsätzlichem (bewusstem) Handeln. Um solchen Gefahren aus dem Weg zu gehen und die Kosten der in der Praxis regelmäßig auftretenden rechtlichen Auseinandersetzungen zu vermeiden, sollten sich Betriebe der Wohnungswirtschaft bei der Versorgung von Endkunden also auch urheberrechtlich absichern. Am praktikabelsten dürfte der Weg sein, sich bei der Errichtung von Gemeinschaftsantennenanlagen die Unterstützung eines Partners zu sichern, der nicht nur technisch, sondern auch rechtlich über das Know-how zur Gewährleistung eines sicheren Empfangs verfügt und tatsächlich dafür Sorge tragen kann, dass alle notwendigen Rechte vorhanden sind.

Wolfgang Jäger  
BIG Medierversorgung GmbH  
w.jaeger@big-medien.de

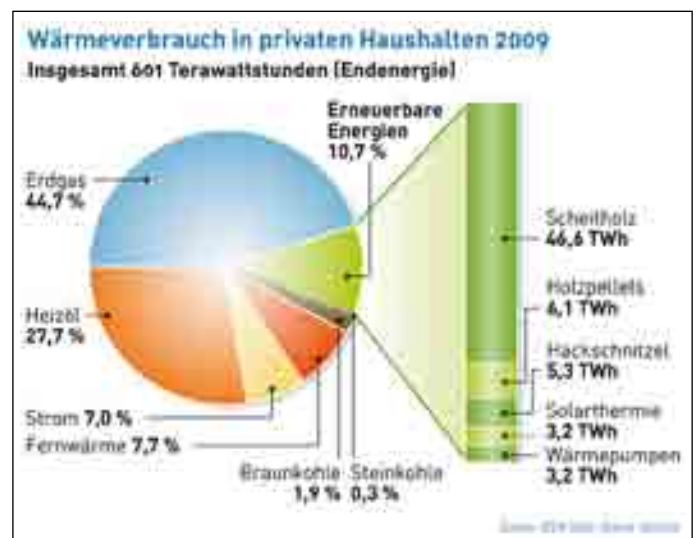
Oliver Brock  
Heuking Kühn Lüer Wojtek  
Partnerschaft von Rechtsanwälten  
und Steuerberatern, Düsseldorf

Agentur für Erneuerbare Energien

## Publikation: Klima schützen und Geld sparen

**Mit fast 80 Euro** pro 100 Liter ist Heizöl so teuer wie noch nie an einem Jahresanfang. Privathaushalte, die bereits auf erneuerbare Wärme umgestiegen sind, können viel Geld sparen. Zudem vermindern sie ihren wärmebedingten Treibhausgas-Ausstoß im Vergleich zu einer konventionellen Altheizung um bis zu 95 Prozent. Eine neue Publikation der Agentur für Erneuerbare Energien (AEE) stellt die Vorteile einer regenerativen Wärmeversorgung vor und erklärt die gängigsten Technologien. „Nur die erneuerbaren Energien sind in der Lage, den Wärmebedarf eines Gebäudes annähernd klimaneutral zu decken“, stellt AEE-Geschäftsführer Jörg Mayer fest. Nach Berechnungen des Öko-Instituts sind Heizungssysteme auf Basis von Bioenergie, Solarthermie oder Erd- beziehungsweise Umweltwärme ihren fossilen Mitbewerbern in puncto Treibhausgas-Emissionen deutlich überlegen. „Ersetzt man beispielsweise einen konventionellen Heizkessel ohne Brennwerttechnik durch eine moderne Holzpelletheizung, sinkt der durchschnittliche Ausstoß klimaschädlicher Gase von 376 auf 25 Gramm je Kilowattstunde Wärme“,

rechnet Mayer vor. Und selbst bei einer zeitgemäßen Erdgas-therme mit Brennwerttechnik oder bei Fernwärmeversorgung (jeweils rund 250 Gramm Treibhausgas pro kWh) könne ein Solarkollektor einen Teil des Wärmebedarfs mit nur einem Zehntel der Emissionen produzieren. Mit erneuerbarer Wärme sinken auch die verbrauchsgebundenen Heizkosten. Ein Durchschnittshaushalt könne durch den Umstieg von fossiler auf regenerative Wärme fast 600 Euro im Jahr an Brennstoffkosten einsparen, so Mayer. Dennoch trugen erneuerbare Energien im Jahr 2009 erst gut ein Zehntel zum Wärmeverbrauch in deutschen Haushalten bei. Dabei sind ausgereifte Technologien und genügend Erfahrungen vorhanden: Etwa 1,4 Millionen Solarthermieanlagen, 390.000 Wärmepumpen und 140.000 Holzpelletheizungen sind in deutschen Haushalten installiert. Die Publikation: „Erneuerbare Wärme – klimafreundlich, wirtschaftlich, technisch ausgereift“, steht zum Download bereit. Geben Sie bitte die **Linknummer 110203** in das dafür vorgesehene Feld auf unserer Internetseite [www.dw-web.info](http://www.dw-web.info) ein.



Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen

## Vernetzung wohnungswirtschaftlicher Interessenverbände

### Die Arbeitsgemeinschaft

Kölner Wohnungsunternehmen hat zu ihrem traditionellen Neujahrsempfang die Bündelung der wohnungswirtschaftlichen Interessenverbände auf kommunaler Ebene zu ihrem zentralen Thema gemacht. Das Thema Wohnen als elementares menschliches Bedürfnis und als permanente Aufgabe müsse in das Bewusstsein von Öffentlichkeit und Politik gebracht werden, wie Georg Potschka, Vorstandsvorsitzender der Arbeitsgemeinschaft, betont. Für das Wachstumszentrum Köln mit einer prognostizierten Wohnflächennachfrage von sieben Prozent bis 2025 müssten die Wachstumsperspektiven geprüft werden, fordert er. Das neu belebte Wohnungsbauforum, in welchem die Arbeitsgemeinschaft mit sieben Mitgliedern stark vertreten ist, bietet eine Plattform, um Hemmnisse für Investoren zu benennen und zu beseitigen. Die von der Verwaltung unabhängige Mediatorin im Wohnbauforum sei dabei sehr hilfreich, so Potschka. Modernisierung und Instandhaltung, auch unter energetischen Gesichtspunkten, bleiben

weiterhin vorrangige Ziele der Kölner Wohnungsunternehmen. Drei zentrale Fragen, die die jüngste Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft aufwirft, geben genügend Anlass, sich dieser Herausforderung zu stellen: Werden genügend neue Wohnungen gebaut? Wird die Zukunftsfähigkeit unserer Städte gesichert? Welche Kosten wird die energetische Sanierung der Bestände verursachen? Zur bevorstehenden Wohnungswirtschaftsmesse in Köln, der WOWEX 2011, sind die Vorstände der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen, Georg Potschka und Martin Frysch, im Beirat vertreten und werden zur weiteren Strukturierung der Thematik beitragen. Auch für dieses Forum gelte es, die Vernetzung der Wohnungswirtschaft voranzutreiben. Gemeinsam sollen interessante Bauprojekte der Kölner Wohnungswirtschaftsunternehmen besichtigt werden, darunter die Germania-Siedlung in Höhenberg der GAG, das Siebengebirge – Rheinuhafen Köln, der Blaue Hof in Buchforst der GAG und die Solarsiedlungen des Erbbauvereins Köln.

jenawohnen GmbH Jena

## Meteo-Karte hilft bei der Optimierung des Raumklimas

**Eine scheckkartengroße** Innovation soll künftig das Wohlbefinden der Mieter steigern und der Schimmelbildung in der Wohnung vorbeugen. Die so genannte Meteo-Karte dient als Indikator. Zwei Messfelder auf der Rückseite zeigen Feuchtigkeit und Temperatur im Raum an. Bewohner können anhand der

Werte die Luftfeuchtigkeit im Raum durch Heizen und Lüften optimieren. Um zur Onlineversion zu gelangen, geben Sie bitte die **Linknummer 110201** in das dafür vorgesehen Feld auf unserer Internetseite [www.dw-web.info](http://www.dw-web.info) ein. Muster der Meteo-Karte sind kostenlos erhältlich unter [marketing@jenawohnen.de](mailto:marketing@jenawohnen.de).

**Gib dem  
Schimmel  
keine Chance!**



\*z. B. AS 2 in 1 Putz! Kapillaraktiver Kalkmörtel zum Verkleben und Verputzen.

**AS**  
AntiSchimmelsystem

## Versteckte Gesundheitsgefahr!

Schimmelige Wände sind ein optischer Mangel und auch ausgesprochen gesundheitsschädlich.

Das Baunit AntiSchimmelsystem\* mit der hochkapillaren, saugfähigen und dampfdiffusionsoffenen Calciumsilikat-Trägerplatte löst das Problem.

**BAU  
NIT**

[baunit.com](http://baunit.com)



THS Wohnen GmbH

## 90 Jahre Wohnungswirtschaft – Feier mit „Herkules“

**Die THS Wohnen GmbH** wurde 1920 als Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk gegründet. Die Gründung markierte den Beginn des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Deutschland, der erstmals über eine öffentliche Abgabe finanziert wurde. Die Anteilseigner waren je zur Hälfte Arbeitgeber (Zechenbesitzer) und Arbeitnehmer (Gewerkschaften). Nahezu 23.000 Wohnungen wurden im ersten Jahrzehnt errichtet. Ein Großteil wurde während der



Auf der Spitze des Nordsternturms wurde eine 18 Meter hohe Herkules-Skulptur enthüllt.

Quelle: THS Wohnen GmbH

Kriegsjahre zerstört und in den Folgejahrzehnten wieder auf beziehungsweise im großen Umfang neu gebaut. Heute verwaltet das Unternehmen rund 70.000 Wohnungen und bietet über seine Tochterunternehmen planerische, technische und soziale Dienstleistungen rund um das Wohnen an. Ihren Hauptverwaltungsstandort hat die THS seit 2003 auf dem Gelände der umgebauten Zeche Nordstein – direkt am denkmalgeschützten Erschließungsturm, der erst kürzlich um einen gläsernen Aufbau erweitert wurde. Architekt dieses Aufbaus war Professor Karl-Heinz Petzinka, Vorsitzender der THS-Geschäftsführung, die sich auch an den Baukosten in Höhe von insgesamt 13,6 Millionen Euro finanziell beteiligte. Im Rahmen der Festlichkeiten zum 90. Geburtstag der THS wurde im Dezember 2010 auf der Turmspitze eine 18 Meter große und rund 30 Tonnen schwere Herkules-Statue des Künstlers Markus Lüpertz enthüllt. Der nunmehr rund 100 Meter hohe Nordsternurm soll künftig unter anderem als „Forum für das Ruhrgebiet“ dienen.

SAGA GWG, Hamburg

## Moltkeblock aus den 1920er Jahren unter Denkmalschutz

**In Hamburg** hat das Denkmalschutzamt den so genannten Moltkeblock im Stadtteil Ottensen unter Denkmalschutz gestellt. Er sei schützenswert wegen seiner Bedeutung für die Sozial- und Stadtentwicklungsgeschichte Altonas, die Architektur- und Gartenarchitekturgeschichte und den Siedlungsbau der 1920er Jahre, so das Denkmalschutzamt. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft SAGA errichtete den Wohnblock 1922-1925 nach Plänen der Altonaer Bausepatoren Kurt Meyer und Gustav Oelsner. Es entstanden drei- bis viergeschossige Häuser mit 176 Wohnungen unterschiedlicher Größe, mehreren Läden, einem Restaurant und einigen Ateli-

ers. Kleine begrünte Vorgärten ergänzen die lebendigen Straßenfronten, die entweder als Klinkerrohbau oder als Putzfasaden mit bunter Farbfassung gestaltet sind. Die einzelnen Abschnitte sind architektonisch unterschiedlich gestaltet mit eigenen Dekorations- und Gliederungsmotiven, das Gesamtensemble wirkt jedoch durch die gemeinsame Formsprache als Einheit. Der großzügige Innenhof des Wohnblocks wurde mit einer geometrisch geformten Heckenanlage gestaltet und als gemeinschaftlicher Raum genutzt, mit Mietergärten, die für den Reformwohnungsbau in der Zwischenkriegsphase charakteristisch waren.



Die Grünebergstraße 1 bis 5 wurde innerhalb des Moltkeblocks unter Denkmalschutz gestellt.

Quelle: Denkmalschutzamt

GEWOBA/meravis

## Gegenseitiger Kauf und Verkauf von Wohnungsportfolien

**Die GEWOBA** Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen Bremen, setzt ihre seit gut drei Jahren verfolgte Wachstumsstrategie in der Metropolregion Bremen/Oldenburg fort: Zum Jahresbeginn hat das Unternehmen insgesamt 257 Wohnungen plus 113 Garagen im Bremer Westen und Norden erworben. Die angekauften Gebäude liegen vornehmlich in Walle und Gröpelingen. Sie wurden zwischen 1963 und

1973 errichtet. Die Häuser, darunter Gebäude in der Alten Waller Straße, Am Rübekamp und Am Waller See, sind voll vermietet. Verkäufer ist die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, die ebenfalls ihre Strategie der Portfoliooptimierung in ihrem norddeutschen Wohnungsbestand fortsetzt: Zum Jahresbeginn hat das Unternehmen insgesamt 92 Wohnungen plus 22 Einstellplätze und eine Gewerbeinheit, ins-

gesamt rund 5.590 Quadratmeter Fläche in den Stadtteilen Hannover-Stöcken, -List und -Südstadt von der GEWOBA erworben. Alle Häuser sind voll vermietet. Matthias Herter, Geschäftsführer der meravis: „Bei dieser gelungenen Transaktion wurden die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt. Nicht zuletzt profitieren die Mieter durch die Betreuung ihrer Wohnanlagen mit Hauswarten und Ansprechpartnern des Un-

ternehmens vor Ort. Mit dem Zukauf bauen wir unser Angebot in begehrten Wohnlagen Hannovers weiter aus.“ Auch Manfred Sydow, Vorstand der GEWOBA, möchte die Objekte langfristig im Bestand halten und durch den Kauf die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bedienen. Für die Mieter ändert sich mit dem Eigentümerwechsel nichts. Alle Mietverträge bleiben unverändert bestehen.

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“

# Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit

## Schirmherr:

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

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

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

Besonderer Wert wird auf erfolgreiche Umsetzungsprojekte gelegt.

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

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

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

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

## Maßnahmen zur besseren Kundenorientierung

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

## Teilnahmeunterlagen

Internet unter [www.aareon.com/Wirtschaftlichkeit](http://www.aareon.com/Wirtschaftlichkeit),  
[www.dw-web.info](http://www.dw-web.info) und [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Zielgruppe

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

Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft

Auf dem Weg zu einer neuen

# Wirtschaft- lichkeit

DW | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

präsentiert von  
 Aareon

## Preise

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

## Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

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

## Organisatorische Betreuung

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

## Zeitplan

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

Alle Wettbewerbsbeiträge sollen nach der Preisverleihung veröffentlicht werden.

## Einreichung der Beiträge

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

**Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.**  
Bereich Technik, Herrn Siegfried Rehberg  
Lentzeallee 107, 14195 Berlin  
[siegfried.rehberg@bbu.de](mailto:siegfried.rehberg@bbu.de)

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Interview mit Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG

## „Die Wohnungswirtschaft fokussiert sich mehr und mehr auf eine Verbesserung ihrer Prozesse“

Die gewerblich-professionelle Wohnungswirtschaft ist im Gegensatz zu anderen Bereichen der Immobilienbranche relativ unbeschadet durch die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise gekommen – trotz punktueller Turbulenzen, außerplanmäßiger Entwicklungen und mitunter schwieriger Refinanzierungsbedingungen. Dies liegt auch an den nachhaltigen und langfristig ausgelegten Geschäftsmodellen und dem weitgehend sehr soliden Haushalten der Wohnungsunternehmen. Die DW sprach mit Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, über die Faktoren erfolgreichen Wirtschaftens.

### Welche Trends und Herausforderungen sehen Sie 2011/2012 auf die wohnungswirtschaftliche Branche zukommen?

**Dr. Alflen:** Themen, die in den vergangenen Jahren nach und nach in den Mittelpunkt gerückt sind, werden auch 2011 ihre Fortsetzung finden. Aus vielen Gesprächen mit unseren Beiräten und Kunden erkennen wir, neben den „Dauerbrennern“ Demografie und energetische Sanierung, folgende Schwerpunktthemen: Die Wohnungswirtschaft fokussiert mehr und mehr auf eine Verbesserung ihrer Prozesse. Dabei spielt die Verbesserung der Effizienz eine wesentliche Rolle. Interessant ist, dass die Wohnungsunternehmen nicht nur ihre internen Prozesse verbessern, sondern auch dank der Unterstützung von IT gezielt die Zusammenarbeit mit Externen – Mietern, Handwerkern, Banken und anderen Geschäftspartnern – optimieren. Ein weiteres Beispiel für diese „Digitalisierung“ der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen ist eine IT-basierte Instandhaltungsplanung. Wir können als IT-Dienstleister sagen, dass Technik in diesen Themenfeldern kein Engpassfaktor mehr ist. Zudem sind im Zeichen der Finanzmarktkrise die Anforderungen an das Portfoliomanagement gestiegen, da man nur dann eine risikoadäquate Finanzierung erreichen kann.

Und je nach Marktstruktur stellen sich die Unternehmen der Wohnungswirtschaft immer mehr auf unterschiedliche Zielgruppen ein. Wohnen ist zu einem vielseitigen Gut geworden – zum einen was die Ausgestaltung der Wohnung betrifft, zum anderen im Hinblick auf die Services rund um das Wohnen. In diesem Zusammenhang wird das Management von Kunden- und Mitgliederbeziehungen – das Customer Relationship Management (CRM) – mehr und mehr erfolgskritisch, um Mieter zu gewinnen und in den Beständen zu halten.

**In der Wohnungswirtschaft fordert das Management komplexer Geschäftsprozesse die Führungskräfte und verantwortlichen Mitarbeiter der Unternehmen immer stärker. Kann IT dabei helfen? Und wohin geht dabei die Entwicklung bei den wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen IT-Angeboten?**



Dr. Manfred Alflen

Quelle: Aareon AG

unterstützung plus besseres Mieter- und Geschäftspartnermanagement sind dabei die Schlagworte. Ein modernes IT-System muss mehr leisten als lediglich die Bereitstellung von Informationen – es muss die alltäglichen Prozesse der Nutzer unterstützen und ihnen die richtigen Entscheidungen ermöglichen. Deswegen lag der Schwerpunkt des aktuellen Releases auf einer noch umfangreicheren aktiven Unterstützung von Management und Mitarbeitern.

**Die Kundenorientierung von Unternehmen wird immer wieder als ein bedeutender Faktor einer erfolgreichen Geschäftsausrichtung hervorgehoben. Wie kann IT da unterstützen?**

**Dr. Alflen:** Wir wollen Wohnungsunternehmen helfen, Arbeitszyklen zu verkürzen und damit die Produktivität sowie den Service zu steigern. Aus den Anforder-

ungen des Arbeitsalltags in Wohnungsunternehmen entwickeln wir Systeme, die moderne Arbeitsprozesse wirkungsvoll steuern. Dabei sind wir in der Lage, die verschiedenen Organisationsstrukturen der Wohnungswirtschaft abzudecken. Die Entscheidung, ob ein Unternehmen zentral oder dezentral gesteuert wird, ob es funktionale Schwerpunkte setzt oder ob es eine A- bis Z-Betreuung in den Arbeitsprozessen präferiert, ist dabei nicht mehr von der IT abhängig, sondern kann aus der unternehmerischen Sicht getroffen werden. Wir nutzen neueste Technologien, mit deren Hilfe wir Anwendungen entwickeln, die unseren Kunden helfen, ihr spezifisches Geschäftsmodell langfristig zu unterstützen. Dabei legen wir insbesondere einen Fokus auf die Zukunftsfähigkeit, damit wir neuen Herausforderungen mit passenden IT-Produkten und -Dienstleistungen begegnen können.

Ein Beispiel ist das Aktivitätenmanagement von Wodis Sigma: Hier wird die funktionale Integration von Microsoft® Office Outlook® deutlich erweitert. Alle Informationen und Aktivitäten zu einer Person oder einem Objekt können abgelegt werden. Das führt zur Optimierung von standort- beziehungsweise abteilungsübergreifenden Prozessen. Diese Optimierung erfolgt nicht nur durch eine einfache Prozessführung. Vielmehr können die Wohnungsunternehmen die Zusammenarbeit/das Weiterleiten einzelner Arbeitsschritte definieren. Eine eingehende Mieteranfrage kann virtuell durch das Haus geleitet werden, die Sachbearbeiter erhalten in der vorgegebenen Abfolge den Beleg und können so mit hoher Transparenz und Qualität arbeiten.

Zusätzlich gibt es neue Infogramme und Prozessassistenten, die den wohnungswirtschaftlichen Funktionsumfang erweitern. Sie führen zu deutlich mehr Zeitersparnis



und Transparenz in der täglichen Arbeit und reduzieren Fehler in den Prozessen.

Ein anderes Beispiel ist unser Serviceportal Mareon, das über die vereinfachte und schnellere Bearbeitung einer Schadenmeldung des Mieters letztlich zu einer höheren Kundenzufriedenheit führt.

**Das Outsourcing von Geschäftsbereichen ist ein Trend bei Wohnungsunternehmen, die sich stärker auf ihr Kerngeschäft und die effiziente Nutzung ihrer Ressourcen fokussieren wollen. Ist das Outsourcing im IT-Bereich auch ein Weg?**

**Dr. Alfien:** Ein ganz klares Ja! Dieser Trend ist für uns die logische Antwort auf die vielschichtigen Herausforderungen, vor denen Wohnungsunternehmen heute stehen. Das Outsourcing von IT, man spricht heute auch von Cloud Computing, also von dem Bezug von IT-Leistungen in Echtzeit über Datennetze (in der „Wolke“), ist auf Platz eins der wichtigsten IT-Themen des Bundesverbandes Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e.V. (BITKOM).

Die Wohnungswirtschaft profitiert davon. Denn gerade in unserer Branche, die viele mittelständische Unternehmen zählt, können oder wollen viele Wohnungsunternehmen das komplexe IT-Wissen nicht im eigenen Unternehmen bereitstellen. Dabei spielen ökonomische Gründe die wesentliche Rolle. Sie vertrauen daher auf Spezialisten, die diese Kernkompetenzen haben. Der Grund dafür liegt auf der Hand: IT ist inzwischen so komplex geworden, dass es sehr viel Expertenwissen bedarf, um die technischen Möglichkeiten, die es heute gibt, wirkungsvoll für Wohnungsunternehmen nutzbar zu machen. Man benötigt Wissen über Rechenzentrumsinfrastrukturen, zum Beispiel Server, Netze etc., Technologieplattformen und Betriebssysteme und jede Menge Know-how bezüglich der Anwendungssoftware. Mit der weiter zunehmenden Vernetzung der IT-Systeme und größer werdenden Rolle des Internets als Transaktionsplatt-

form für Geschäftsprozesse spielt auch das Thema Datensicherheit eine immer bedeutendere Rolle.

Beim Cloud Computing kümmert sich der IT-Dienstleister quasi „um alles“. Eine derartige Anwendung ist zum Beispiel Microsoft® Office 365, eine Onlinevariante der bekannten Bürosoftware. Aber auch unser Serviceportal Mareon oder das ERP-System GES bieten wir aus der Aareon Cloud, sprich über unser Rechenzentrum an. Künftig werden wir diese Services insbesondere auch für Wodis Sigma ausbauen. Den Wohnungsunternehmen wird mit diesem Angebot künftig nicht nur das ERP-System zur Verfügung stehen, sondern auch Anwendungen wie zum Beispiel Microsoft® Office Outlook®, Access®, SharePoint® oder integrierte Lösungen, wie ein Dokumenten-



Quelle: Aareon AG

managementsystem, können einfach „dazugebucht“ werden. Ausgehend von diesem Trend investieren wir für unsere Kunden in unser Rechenzentrum und schaffen so eine hochverfügbare, sichere und zertifizierte Infrastruktur.

Unsere Kunden können dabei auf mehr als 50 Jahre Erfahrung mit Outsourcing bauen. Schon heute vertrauen viele unserer

Kunden auf Aareon-Dienstleistungen „aus der Aareon Cloud“. Sie sind dank der PS-951- und der ISO-9001-Zertifizierung auch gegenüber ihren Aufsichtsorganen auf der sicheren Seite. Alle Daten bleiben innerhalb der deutschen Staatsgrenzen. Auf dem Aareon Kongress, dem Branchentreff der Immobilienwirtschaft (30.05. bis 01.06.2011), in Garmisch-Partenkirchen werden Sie mehr dazu erfahren.

**Branchentreff ist ein gutes Stichwort. Greifen Sie die wirtschaftlichen Aspekte der Nachhaltigkeit auf dem Aareon Kongress in diesem Jahr besonders auf?**

**Dr. Alfien:** Unter dem Motto „Status, Trends, Visionen“ werden wir in diesem Jahr insbesondere das Thema „Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit“ beleuchten. Unter der Schirmherrschaft des GdW-Präsidenten Axel Gedaschko werden wir zusammen mit der DW im Rahmen der Verleihung des Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft herausragende Beispiele für Wirtschaftlichkeit in der Immobilienwirtschaft in Deutschland auszeichnen. Die Beiträge sollen erfolgreiche Unternehmensstrategien und Handlungskonzepte für effektives und effizientes Wirtschaften darstellen.

Wir freuen uns schon sehr darauf, die Entscheider der Branche wieder in Garmisch-Partenkirchen begrüßen zu können. Als prominente Gastredner erwarten wir Außenminister a. D. Hans-Dietrich Genscher, den GdW-Präsidenten Axel Gedaschko sowie Prof. Dr. Eckard Minx, Vorstand der Daimler und Benz Stiftung. Ferner freuen wir uns auf Deutschlands bekanntesten

Blogger und Internetexperten Sascha Lobo.

**Herr Dr. Alfien, herzlichen Dank für das Gespräch.**

*Das Interview führte Olaf Berger*

Gemeinsam im Verbund

## Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften und Genossenschaftsbanken

Wohnungsgenossenschaften und Genossenschaftsbanken – beide gründen auf demselben Gedankengut, und beide können Partner sein. „Gemeinsam im Verbund – Perspektiven für die Zusammenarbeit von Wohnungsgenossenschaften und Genossenschaftsbanken“ war das Motto des 16. Symposiums „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ des VdW Rheinland Westfalen und des IfG Instituts für Genossenschaftswesen im Oktober 2010. Eines wurde bei der Tagung deutlich: Wohnungsgenossenschaften und Genossenschaftsbanken haben das gleiche Geschäftsmodell, die Förderung ihrer Mitglieder. Deshalb liegt eine Kooperation nahe.

Obwohl der Genossenschaftsgedanke sowohl bei den Banken als auch in der Wohnungswirtschaft eine lange Tradition hat, ist bisher kaum systematisch über eine Zusammenarbeit der beiden genossenschaftlichen Wirtschaftszweige nachgedacht worden. Diese Lücke wollte das Symposium in Münster schließen. Zumindest sollte es Startpunkt für die Beschäftigung mit diesem Thema sein. Für Prof. Dr. Theresia Theurl, geschäftsführende Direktorin des IfG steht fest: „Wohnungsgenossenschaften und Genossenschaftsbanken können wechselseitig voneinander profitieren: Auf der einen Seite können günstige Mieten bei den Mitgliedern zu mehr Ersparnis führen; auf der anderen Seite können günstige Finanzdienstleistungen mehr Mittel für Wohnen und Wohndienstleistungen ermöglichen.“

Dass gerade die Wohnungswirtschaft ein besonderes Interesse an einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit Banken hat, arbeitete Helmut Rausch, Vorstandsmitglied der WL BANK AG, heraus. In einer bundesweiten Befragung hatte seine Bank die Wünsche der Wohnungsunternehmen identifiziert, auf die sich auch Genossenschaftsbanken einlassen müssen, wenn sie mit Wohnungsgenossenschaften kooperieren wollen. Auf Platz eins der Wunschliste: ein zuverlässiger, dauerhafter Finanzierungspartner. Ebenfalls wichtig sind den Unternehmen auch individualisierbare Finanzierungsprodukte, persönliche Betreuung, die über das Einzelgeschäft hinausgeht und transparente Kommunikation auch bei schwierigen Themen.

### Wie können beide Unternehmens-typen miteinander kooperieren?

Mehrere Ansatzpunkte wurden auf dem Symposium deutlich. Beispielsweise könnten beide wechselseitig Mitglieder-

werbung betreiben. Für die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft hätte die Mitgliedschaft in der Genossenschaftsbank den Vorteil, dass die Bank mit den Wohnungsgenossenschaftsmitgliedern eine langfristige Einkommens- und Vermögenplanung abstimmen könnte. Die Genossenschaftsbank wiederum könnte ihre wohnungssuchenden Mitglieder an die

Genossenschaft für Girokonten mit Gehalts- oder Renteneingang für sechs Monate keine Kontoführungsgebühren. Wer in eine andere Wohnung zieht, bezahlt keine Gebühren für den möglicherweise notwendigen „Umzug“ des Kontos. Genossenschaftsmitglieder bekommen bei Abschluss eines neuen Erst-Bausparvertrags bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall einen Gutschein, zum Bei-



(v.l.) Andreas Otto, Helmut Rausch, Prof. Dr. Theresia Theurl, Dr. Reiner Brüggelstrat, Ludger Suttmeier, Sönke Witt, Hubert Scharlau, Alexander Rychter.

Quelle: IfG Münster

Wohnungsgenossenschaft vermitteln. Auch ein gemeinsames regionales Auftreten ist möglich, um den Genossenschaftsgedanken noch bekannter zu machen.

Ein Praxisbeispiel lieferte Andreas Otto, Vorstandsvorsitzender der Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft eG – sein Unternehmen arbeitet mit der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg (Brawo) zusammen. Mitgliedern der Wohnungsgenossenschaft bietet die Volksbank günstigere Konditionen an: So gewährt die Bank den Genossenschaftsmitgliedern beispielsweise bei einem so genannten Renovierungskredit in Höhe von bis zu 10.000 Euro zwei Prozent Nachlass auf den Nominalzins (mit Kreditnehmerabsicherung, mindestens Todesfall). Zudem zahlen Mitglieder der Wohnungsbaugenos-

schaft für ein Baumarkt in Höhe von 50 Prozent der Abschlussgebühr. Rabatte von immerhin 20 Prozent gibt es bei Sachversicherungen und auf den Ausgabekostenaufschlag für eine Einmalanlage ab 5.000 Euro bei der Union Investment GmbH. Und beim Online-Banking ist der so genannte TAN-Generator, ein Sicherheitstool, für Genossenschaftler kostenlos.

Die Vorteile für die Volksbank Brawo liegen auf der Hand: Über die Wohnungsgenossenschaft gewinnt sie neue Kunden und darüber hinaus noch an Bekanntheit. Zum einen, weil sie zum Start der Aktion in die Presse kommt, zum anderen aber auch über kontinuierliche Informationen der Bank in Prospekten der Wohnungsgenossenschaft beziehungsweise in einem gemeinsamen Flyer.



Alexander Rychter (li.), Theresia Theurl und Ludger Suttmeier

Quelle: IfG Münster

Einen inhaltlich noch stärkeren Bezug zur Wohnungswirtschaft über die werbewirksamen Sonderkonditionen hinaus, lässt die Hamburger Volksbank erkennen. Ein Problem für Wohnungsgenossenschaftler ist oft, dass sie beim Ausscheiden aus der Genossenschaft länger auf ihr Geld warten müssen, nämlich solange, bis die Mitgliederversammlung das Ausscheiden des Mitglieds behandelt hat. Bei Einlagen von manchmal mehreren Tausend Euro, kann eine frühere Auszahlung für den Einzelnen schon wichtig sein. Dem hat sich die Hamburger Volksbank mit dem „Mitglieder Mehrwertpaket“ angenommen: Sie kreditiert ausscheidenden Mitgliedern eine vorzeitige Rückzahlung des Geschäftsguthabens. Als sichtbares Zeichen der Kooperation haben Wohnungs- und Bankgenossenschaft eine eigene ec-Karte entwickelt.

### Erfolge auf beiden Seiten

Bereits nach einem Jahr der auf zunächst fünf Jahre angelegten Kooperation gebe es Erfolge, so Dr. Reiner Brüggestrat, Sprecher des Vorstands der Hamburger Volksbank: Die Hamburger Volksbank konnte 496 Neukunden aus dem Bereich der Wohnungsgenossenschaften gewinnen, die über 1.300 Produkte der Genossenschaftsbank

in Anspruch nehmen. Ein Mitarbeiter der Hamburger Volksbank wurde zum „Netzwerkpartner“ ernannt, der unter anderem für einen regelmäßigen Kontakt der Kooperationspartner sorgt. So finden regelmäßige

Finanz-Know-How für die Wohnungswirtschaft

## Sicherheitenmanagement Kreditportfoliomanagement

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

Die komplette Lösung  
[www.bankensoftware.de](http://www.bankensoftware.de)

**banken  
software**

Treffen einer Kooperationsarbeitsgruppe aus Vertretern des Arbeitskreises und der Hamburger Volksbank statt. Zu der Zusammenarbeit gehören selbstverständlich auch gegenseitige Verlinkungen der Homepages.

Soweit die ersten Erfahrungen und Möglichkeiten einer systematischen Zusammenarbeit zwischen Genossenschaftsbanken und Wohnungsgenossenschaften. Doch gibt es überhaupt das Bedürfnis zu einer solchen Kooperation? Eindeutig ja – aber unter Wahrung der eigenen Identität, darin

waren sich Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Hubert Scharlau, Vorstandsvorsitzender Bauverein zu Lünen, Helmut Rausch, Vorstandsmitglied der WL-Bank und Ludger Suttmeier, Vorstandsmitglied der Volksbank Waltrop) bei der von Prof. Theurl moderierten Podiumsdiskussion einig. So betonte Scharlau, dass bei beiden Genossenschaftsgruppen das Geschäftsmodell auf Nachhaltigkeit abgelegt sei und deshalb hervorragend zusammenpasse. Suttmeier machte deutlich, dass der genossenschaftliche Finanzverbund eine besondere Affinität zu den Wohnungsgenossenschaften habe, da bei beiden der Mitgliederförderauftrag im Vordergrund stehe. Rausch zeigte auf, dass gerade in den

Zeiten einer Finanzkrise das vertrauensvolle Miteinander besonders wichtig ist. Rychter verwies auf das Jahr 2012, welches die Vereinten Nationen zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt haben und die Möglichkeit, dieses Thema in weitere Veranstaltungen einzubringen. „Das gemeinsame Geschäftsmodell bietet die Basis, Partnerschaften einzugehen und so die jeweilige Marktposition zu stärken“, erklärte Rychter.

*Dr. Gerhard Jeschke  
Abteilungsleiter Beratung und Verwaltung  
Referent für Genossenschaftswesen  
VdW Rheinland Westfalen*



Aus einem kollegialen Austausch entwickeln sich konkrete Kooperationen

## Sieben Genossenschaften im Landkreis Esslingen vernetzen sich

Das Treffen beginnt mit einem Blick auf die Speisekarte im traditionsreichen Gasthaus „Rössle“ in Kirchheim unter Teck. Im Gastraum holzgetäfelte Wände, feines Tischtuch, familiäre Atmosphäre. Die Vorstände von sieben größeren und kleineren Genossenschaften sitzen um den Tisch, das kleinste vertretene Unternehmen hat weniger als 150, das größte mehr als 3.000 Wohnungen. Zusammen verwalten sie rund 10.000 Wohnungen im Landkreis Esslingen. Die Herren lassen sich traditionelle schwäbische Küche schmecken oder auch ein kräftiges Schnitzel.

Einmal im Monat trifft sich die Runde beim Business-Lunch zum kollegialen Austausch. Die Genossenschaftler sprechen dabei über Instandhaltung, Hausbewirtschaftung, rechtliche Fragen, den Mietspiegel in der Region und Verkehrssicherungspflichten.

Seit etwa fünf Jahren gibt es die regelmäßigen Treffen, alle sieben Wohnungsgenossenschaften des Landkreises nehmen teil. Christian Brokate ist Vorstand der Baugenossenschaft Esslingen eG, der größten Genossenschaft im Landkreis Esslingen, und schätzt die Gespräche: „Wir fragen uns gegenseitig bei aktuellen Themen: ‚Wie macht ihr das?‘ Dann bekomme ich jedes Mal Anregungen. Ich finde unsere Treffen schon allein deswegen sehr wertvoll.“

Die Baugenossenschaft Esslingen eG ist bereits 120 Jahre alt, andere Genossenschaften sind erst nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden, im Arbeitskreis behält jede ihre Eigenständigkeit. Man will kein zusätzliches Gremium schaffen, betont Bernd Weiler, Vorstand der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG, Sitz Kirchheim unter Teck: „Es gibt den Verband, dort gibt es die Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften, und es gibt die Marketinginitiative in der Region. Wir Genossenschaften im Landkreis Esslingen treffen uns einfach in nachbarschaftlicher Kooperation und wollen die informelle Art beibehalten.“ Die Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG kann auf über 90 Jahre Erfahrung zurückgreifen.

### Jeder bringt etwas mit

Die größeren Unternehmen tun sich naturgemäß leichter, Aufgaben für den Arbeitskreis zu übernehmen, berichtet Christian Brokate: „Aber jeder bringt etwas mit, das funktioniert gut. Es gibt keine Hierarchie. Jeder lädt mal zum gemeinsamen Essen ein,



**Ausbilden im Verbund: Auszubildende und Vorstände der drei beteiligten Genossenschaften:**  
v. l.: Markus Krimshandl, Peter Weinert, Bernd Weiler, Matthias Schneider, Melanie Czepl, Viktoria Lukjanow, Sofia Baumann.

Quelle: Kreisbaugenossenschaft Nürtingen

so dass man alle sieben Monate mal dran ist.“ Der große Vorteil für alle: „Wir müssen das Rad nicht immer wieder neu erfinden. Was sich beim einen bewährt, das können andere nachmachen. Wir warnen uns aber auch und sagen ‚Lass die Finger davon‘. Das ist schon eine ganze Menge.“

Im Laufe der Zeit haben sich aus dem kollegialen Austausch konkrete Kooperationen entwickelt. Einer der Vorstände analysiert regelmäßig den regionalen Wohnungsmarkt – ehrenamtlich. Davon profitieren alle. Auch auf Immobilienmessen in Esslingen und Stuttgart sind die sieben Genossenschaften bereits gemeinsam aufgetreten. Man bildet sogar gemeinsam aus. Die Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG realisiert gemeinsam mit zwei kleineren Genossenschaften eine Verbundausbildung. Zusammen mit dem Vorstand Markus Krimshandl von der Baugenossenschaft Plochingen eG und dem Vorstand Mat-

thias Schneider von der Wohnungsbaugenossenschaft Wernau eG war man sich in dieser Hinsicht schnell einig. Mittlerweile durchläuft der dritte Auszubildende die Verbundausbildung.

Die Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG übernimmt die Instandhaltung von Umzugswohnungen für die kleineren Baugenossenschaften in Plochingen und in Reichenbach. Wolfgang Warth, der die Baugenossenschaft in Reichenbach an der Fils, 25 Kilometer südöstlich von Stuttgart, seit 22 Jahren leitet, ist von der Vernetzung unter Genossenschaftlern begeistert: „A ganz g’schickte Sache!“ Wolfgang Warth weist darauf hin, dass die gute Vernetzung gerade für kleinere Genossenschaften unter heutigen Bedingungen eine Überlebensfrage und -strategie wird: „Die Entwicklung läuft nicht günstig für die kleinen Wohnungsbaugenossenschaften. Wir sehen uns einer Fülle von gesetzlichen Vorgaben

und Regelungen gegenüber. Wir suchen gemeinsame Lösungen. In dieser Art von Kooperation sehen wir eine Perspektive, dass auch kleinere Unternehmen zumindest mittelfristig gut überleben können."

### Vorbehalte sind aus der Welt

Natürlich waren am Anfang bei den Vorständen der kleineren Genossenschaften noch Vorbehalte, ob der Arbeitskreis vielleicht ein Versuch der größeren Unternehmen sein könnte, sie in Richtung Fusion zu bewegen. Inzwischen sind diese Sorgen aus der Welt. Ein aktuelles Beispiel, bei dem die Genossenschaft in der 7.000-Einwohner-Gemeinde Reichenbach vom Know-how und den Geschäftsbeziehungen einer größeren Genossenschaft profitiert, ist ein geplanter Hausabriss. Wolfgang Warth: „Wir hatten ein Angebot vorliegen mit 20.000 Euro für den Abbruch. Über die Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG können wir den Abbruch jetzt für 11.000 Euro durchführen lassen.“

Mit ihren rund 10.000 Wohnungen wollen die Genossenschaften gemeinsam Einkaufsvorteile heraushandeln. Christian Brokate beobachtet, dass es dafür einen längeren Atem braucht: „Wir haben das versucht – allerdings bisher vergeblich. Wir sind aufgetreten und haben gesagt, wir haben 10.000 Wohnungen, wir möchten gute Konditionen. Es muss doch ein Unterschied sein, ob ich für 300 oder 10.000 Wohnungen einen Vertrag mache.“

### Das Ziel ist Transparenz

Einmal im Jahr trifft man sich zu einem zweitägigen Workshop und präsentiert sich gegenseitig die aktuellen Unternehmenszahlen. Bernd Weiler: „Da stellen wir die Jahreszahlen der Unternehmen zusammen. Wer wie viel Bestand hat, das Jahresergebnis, man sieht die Durchschnittsmieten und weitere Daten. Das Ziel dabei ist Transparenz untereinander.“ Es gibt gemeinsame Pressemeldungen und Pressegespräche, auch zusammen mit Vertretern aus der Politik,

wie beispielsweise mit Karin Roth in ihrer damaligen Funktion als Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Auch ein gemeinsames Bauprojekt wird für die Zukunft nicht ausgeschlossen. Bernd Weiler von der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG erklärt: „Gedanklich haben wir schon durchgespielt, zukünftig ein gemeinsames Bauprojekt zu machen. Wir haben aber noch keinen konkreten Plan.“

Die Kommunen, in denen die Genossenschaften ansässig sind, sehen sie als wichtige Partner für die regionale Entwicklung. Sie wünschen sich von den Genossenschaften, dass diese mehr Wohnraum für Jüngere und Familien schaffen. Zwar sind viele der Genossenschaften im Neubau aktiv, zugleich steht für sie aber die Modernisierung ihrer Bestände oben auf der Agenda. Christian Brokate: „Wir müssen zuerst unsere Bestände auf Vordermann bringen, und dann diese Interessentengruppen ansteuern. Wir hatten zuletzt 400 Nachfragen auf 60 Wohnungen. Das zeigt schon, was für ein Potenzial da ist.“

### Kräfte sinnvoll bündeln

Das Rad nicht mehrmals erfinden, ist die Devise des Arbeitskreises. Kräfte werden gebündelt, wo dies sinnvoll ist. Die meisten der Genossenschaften setzen neben dem Vermietungsgeschäft auch auf Wohnungseigentum. In der konkreten Planung ist deshalb eine gemeinsame Veranstaltung, wo man gemeinsam seine Kunden einlädt und sie über aktuelle Themen für Wohnungseigentümer informiert.

Die Vernetzung in einem überschaubaren Raum, die kurzen Wege und die vielen Gemeinsamkeiten sind Gründe für den Erfolg dieser ungewöhnlichen Initiative. Aber die Kräfte sind dadurch auch begrenzt. Bernd Weiler betont: „Wir können als Arbeitskreis nicht mehr als zwei bis drei gemeinsame Projekte pro Jahr schaffen!“ Und sein Kollege Christian Brokate aus Esslingen ergänzt: „Wir sind unterschiedliche Unternehmen mit jeweils eigenen Gremien. Sobald es Themen sind, wo der Aufsichtsrat mit einbezogen werden muss, bekommt es eine andere Dimension. So weit sind wir noch nicht.“

**Das KIRCHHOF PROWOH®  
Informationsforum  
3./4.3.2011 Düsseldorf**

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

E-Mail [info@kirchhof.de](mailto:info@kirchhof.de)  
Telefon 0211 38467 - 888  
Telefax 0211 38467 - 884

Fünf der sieben Genossenschaften aus dem Landkreis gehören mittlerweile auch der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Baden-Württemberg an. Zur Stärkung der Marke „Wohnungsbaugenossenschaft“ in ihrem Bundesland hat die Marketinginitiative eine gemeinsame Internetplattform geschaffen ([www.wohnen-in-bw.de](http://www.wohnen-in-bw.de)). 2011 werden die Genossenschaften unter anderem mit einem Radiospot auf sich aufmerksam machen. Bernd Weiler nimmt außerdem die Interessen der Marketinginitiative Baden-Württemberg mit ihren jetzt insgesamt 13 Mitgliedsgenossenschaften in Berlin bei der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. wahr.

Anke Pieper

Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften – Teil 2

# Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen

Die große Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens für gesellschaftliche, wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Entwicklungen verdeutlicht auch die Einberufung der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften durch die Bundesregierung. Ihre Aktivitäten wurden durch das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) mittlerweile evaluiert. Die Ergebnisse der Schwerpunktbereiche „Marktgerechte Weiterentwicklung“, „Externe und interne Kommunikationsprozesse“, „Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen“ sowie „Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften“ stellt die DW in einer vierteiligen Artikelserie vor.

Unabhängig von ihrer jeweiligen Ausgangslage am örtlichen Wohnungsmarkt sind die Kommunen für die Umsetzung ihrer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele auf die Zusammenarbeit mit den Wohnungsmarktakeuren angewiesen: Der Neubau von Wohnungen in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, die Umsetzung von Maßnahmen des Stadtumbaus, die energetische Sanierung und ein an sich verändernden Lebenslagen orientierter Umbau der Wohnungsbestände, die Schaffung eines ausreichenden Wohnungsangebots an öffentlich geförderten Wohnungen sowie die Bekämpfung der zunehmenden sozialen Entmischung in den Wohnquartieren und Stadtteilen können nur gemeinsam mit der örtlichen Wohnungswirtschaft realisiert werden. Aufgrund ähnlich gelagerter Interessen und Ziele richten Kommunen in diesem Zusammenhang ihre Aufmerksamkeit auch auf Wohnungsgenossenschaften.

## Expertenkommission: hoher Stellenwert der Zusammenarbeit, aber keine Empfehlungen

Die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften identifizierte die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften als wichtiges Handlungsfeld und stellte die besonderen Leistungspotenziale heraus, die Wohnungsgenossenschaften im Rahmen der kommunalen Wohnungspolitik, der Stadt-

entwicklung und des Stadtumbaus aufweisen. Sie verwies auf die hohe Bedeutung der Zusammenarbeit von Genossenschaften und Kommunen für die oben genannten Themenfelder sowie den wichtigen Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur sozial orientierten Wohnungsversorgung.

Demgegenüber richten sich nur wenige Empfehlungen explizit an die Ebene der Kommunen. Das mag auch daran liegen, dass Vertreterinnen und Vertreter von Kommunen nur am Rande in die Arbeit der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften eingebunden waren. Für die Evaluierung bedeutete dies, dass keine konkreten Empfehlungen analysiert wurden, sondern die Einschätzung der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften in den beschriebenen Handlungsfeldern erhoben wurde. In einer schriftlichen Befragung wurden beide Seiten befragt,

- inwieweit sie in die kommunale Planung eingebunden waren,
- in welchen kommunalen Handlungsfeldern eine aktive Mitwirkung stattfand,
- in welchen Bereichen sie Potenziale für eine Zusammenarbeit sehen.

## Defizite bei der Einbindung von Genossenschaften in die kommunale Planung

Angesichts der Schnittmenge gleicher Themen und Ziele spricht vieles dafür, dass Städte und Gemeinden Wohnungsgenossenschaften in die kommunale Planung zumindest dann einbinden, wenn deren Liegenschaften unmittelbar betroffen sind. Diese Annahme konnte durch die Evaluierung nicht bestätigt werden. Vielmehr gaben rund zwei Fünftel der Wohnungsgenossenschaften an, auch in diesem Falle nicht in Prozesse der Stadtentwicklung über

die formalen Beteiligungserfordernisse im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hinaus eingebunden zu sein. Mit abnehmender Größe der Genossenschaften sinkt auch der Grad der Einbindung in die kommunale Planungspraxis. Kleine Genossenschaften beteiligen sich seltener an kommunalen Planungen oder werden in solche Planungen nicht eingebunden, selbst wenn diese entscheidende Rahmenbedingungen ihrer Geschäftstätigkeit betreffen. Dies ist auf der Ebene einer strategischen oder auch themenfeldbezogenen Einbindung noch nachvollziehbar, gilt aber sogar bei unmittelbarer Betroffenheit der genossenschaftlichen Bestände.

## Mitwirkung in kommunalen Handlungsfeldern: überwiegend themen- und anlassbezogen

Sofern Genossenschaften in die kommunale Planung eingebunden sind, gilt dies für unterschiedliche kommunale Handlungsfelder. Eine themenübergreifende Mitwirkung von Wohnungsgenossenschaften findet am häufigsten bei der Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte statt. Diese Mitwirkung erfolgt überwiegend anlassbezogen in Verbindung mit Stadtumbaumaßnahmen oder mit Maßnahmen der Quartiersentwicklung.

In den übrigen zentralen Handlungsfeldern, die die Expertenkommission für die Zusammenarbeit identifiziert hatte, finden dagegen die unterschiedlichen Rahmenbedingungen des Marktumfeldes ihren Niederschlag. Der Erhalt preiswerten Wohnraums steht vor allem in einem wachsenden und stagnierenden Umfeld im Mittelpunkt der Zusammenarbeit. Gleiches gilt für die Diversifizierung des Wohnungsangebotes durch Angebote für neue Wohnformen. Besonders junge Genossenschaften richten sich unter-

## ÜBERSICHT

### Bereits in der Januar-DW:

Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften – Teil 1

Marktgerechte Weiterentwicklung von Wohnungsgenossenschaften Seite 46



nehmerisch auf Marktnischen aus, die von Investoren und Einzeleigentümern nicht bedient werden. Hier wird nicht nur die Kooperation mit den Kommunen, sondern auch zwischen jungen und erfahrenen Genossenschaften gesucht. Kooperationsfelder sind in diesem Fall die Finanzierung, die Bereitstellung von Grundstücken oder Gebäuden sowie die Entwicklung von Wohnkonzepten.

### Zielgruppen genossenschaftlichen Wohnens: Unterschiede zwischen Außensicht und Selbstbild

Im Rahmen der Evaluierung wurden schriftliche Befragungen mit gleichen Fragestellungen parallel unter Wohnungsgenossenschaften und Kommunen durchgeführt. Die erhobenen Bewertungen von Potenzialen und Grenzen der Zusammenarbeit zeichnen ein heterogenes Bild, das von den allgemeinen Wohnungsmarktverhältnissen, dem Marktanteil der Wohnungsgenossenschaften und konkreten Erfahrungen auf Akteursebene beeinflusst ist.

Die Befragungsergebnisse (siehe Abbildung) zeigen, dass sowohl Kommunen als auch Wohnungsgenossenschaften vor allem Familienwohnen und Wohnen für junge Nachfragegruppen, aber auch seniorengerechtes Wohnen sowie barrierefreies beziehungsweise barrierearmes Wohnen im Mittelpunkt der Wohnungsversorgung der Genossenschaften sehen. Es wird aber auch deutlich, dass es Differenzen zwischen der Außenwahrnehmung und der Binnensicht von Wohnungsgenossenschaften in Bezug auf deren Zielgruppenorientierung gibt. So möchte mehr als ein Viertel der Genossenschaften gehobenes Wohnen künftig verstärkt anbieten, während die Kommunen diese Ausrichtung für Genossenschaften nur in geringem Maße als relevant ansehen. Dafür sehen sie vergleichsweise große Potenziale in der Wohnraumversorgung von Migrantinnen und Migranten, die aber nur für einen geringen Anteil von Genossenschaften in Betracht kommt.

### Wachsendes Interesse an stärkerer Zusammenarbeit

Insgesamt ergab die Evaluierung, dass ungeachtet punktueller Differenzen ein wachsendes Interesse an einer stärkeren Zusammenarbeit feststellbar ist. Dieses Interesse schließt unter Beachtung des

## Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften

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

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

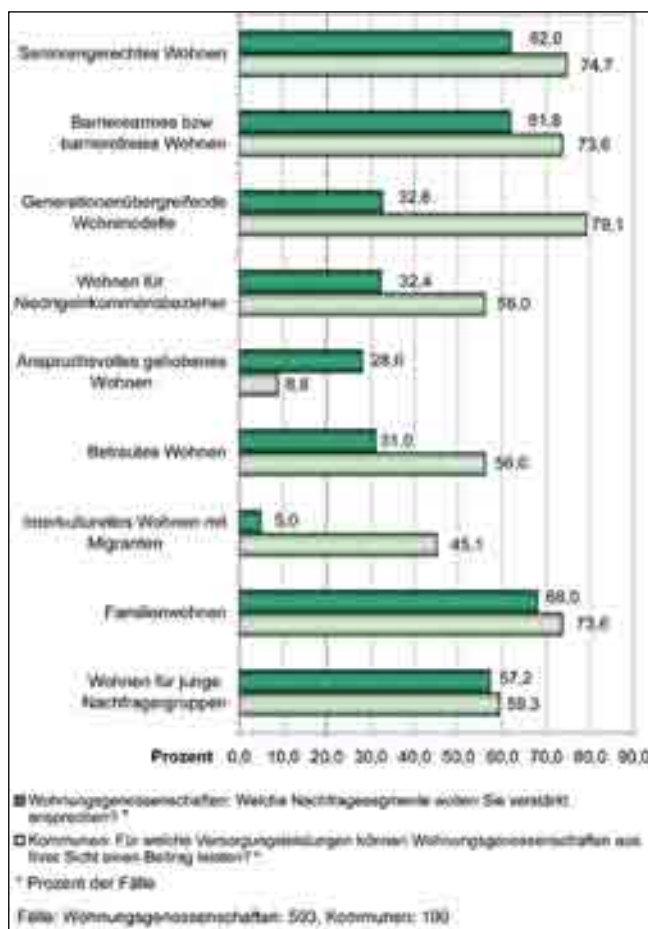
Der Bericht steht zum Download bereit. Geben Sie bitte die **Linknummer 110101** in das dafür vorgesehene Feld auf unserer Internetseite [www.dw-web.info](http://www.dw-web.info) ein.

genossenschaftlichen Prinzips der Mitgliederförderung die Mitwirkung an der Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte und an der Umsetzung von Maßnahmen beim Stadtumbau und der Quartiersentwicklung ein. Es bezieht sich auch auf die soziale Wohnraumförderung und Vereinbarungen zu Belegungsrechten sowie die Integration von Zuwanderern.

Der Kooperation von Wohnungsgenossenschaften und Kommunen kommt angesichts der vielfältigen Herausforderungen und Potenziale künftig wachsende Bedeutung für beide Seiten zu. Ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu einer noch besseren Verständigung war die gemeinsame Sitzung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsgenossenschaften im GdW und

der Fachkommission Wohnungswesen des Deutschen Städtetags, die im Oktober 2010 in Lünen stattfand. In Zukunft soll ein regelmäßiger Austausch stattfinden, bei dem auch gute Beispiele für eine Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungsgenossenschaften vorgestellt werden sollen.

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



Versorgungsaufgaben von Wohnungsgenossenschaften aus Sicht der Kommunen und der Unternehmen (Mehrfachnennungen waren möglich).

Datengrundlage: Kommunalbefragung 2008 durch das Difu und Genossenschaftsbefragung 2008 durch das Difu

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG, Hamburg

## Schreibwettbewerbe für Kinder: „Ein Haus erzählt“, „Mein Hof, der lebt“

Mit zwei Schreibwettbewerben in den Jahren 2009 und 2010 sprach die Baugenossenschaft der Buchdrucker eG in Hamburg Kinder und Jugendliche im Stadtteil Hamburg Barmbek an. Die Resonanz war verblüffend groß und auch eine Bestätigung für die Vorgehensweise: Die Wettbewerbe erfolgten in enger Kooperation mit der Bücherhalle und den Schulen im Stadtteil. Ein Ergebnis war, dass Schreibwettbewerbe nicht nur sympathische Veranstaltungen sind die das Image heben, sondern auch eine große Zielgruppe direkt ansprechen – die Familien.

„Schülerwettbewerbe können das positive Potenzial des Wettbewerbsprinzips nutzen“, heißt es in dem Buch „Fordern und Fördern“ der Körberstiftung. Erfolge von Schülerwettbewerben forderten demnach die Schülerinnen und Schüler zu „kulturell produktiven Leistungen“ heraus, welche diese als „individuell bedeutsam und gemeinschaftsbildend“ erleben können. Sie brächten Werteerziehung, ästhetische Bildung und Glücksgefühle für die Macher mit sich, Schülerwettbewerbe seien wahre Talentschmieden – und so weiter. Kein Wunder, dass die Infobretter der Zielgruppe „Schüler und Lehrer“ mit entsprechenden Plakaten und Aufrufen stets gut bestückt sind.

### Kooperationen im Quartier

Auch die Baugenossenschaft der Buchdrucker, eine Genossenschaft mit rund 2.300 Mitgliedern und über 1.800 Wohnungen in Hamburg, mischte mit und bot ihren jungen Mitgliedern, aber auch anderen Kindern und Jugendlichen im Stadtteil erstmals 2009 einen Schreibwettbewerb an: „Ein Haus

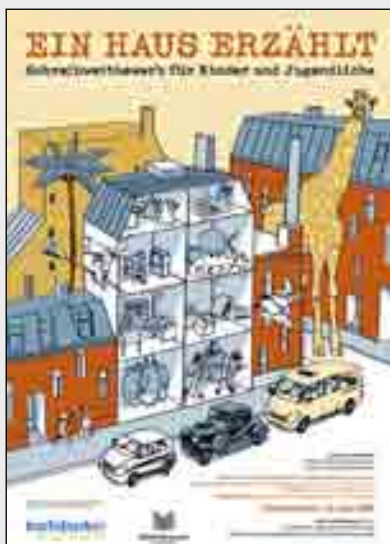
erzählt“ und im folgenden Jahr „Mein Hof, der lebt.“ Die Buchdrucker Baugenossenschaft, die für die Berufsgruppe der Buchdrucker, eine ehemals stolze, heute nahezu ausgestorbene Zunft, 1927 gegründet wurde, steht zwar mittlerweile allen Berufsgruppen offen, ist sich aber dennoch ihrer Tradition bewusst und setzt auf eine kreative und künstlerische Handschrift. Das gilt für neue Wohnformen ebenso wie für Aktionen der Öffentlichkeitsarbeit.

Frank Seeger, gemeinsam mit Joachim Thorns im Vorstand der Buchdrucker Baugenossenschaft, entwickelte für das Unternehmen in den vergangenen Jahren einen modernen, ansprechenden Auftritt. Seeger ließ Logo und Webpräsenz überarbeiten und beschenkt Mitglieder und Gäste mit entsprechend bedruckten Tassen und Taschen. Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit der Buchdrucker sind aber seit geraumer Zeit Kooperationen im Stadtteil. Daraus habe sich auch die Zusammenarbeit beim Schreibwettbewerb entwickelt: „Die Bücherhalle Barmbek und einige Schulen,



Glückliche Gesichter und rührende Geschichten. Hier die Preisträgerinnen Aline Kahl und Cheyenne Krack. „Wir sind nicht gewöhnlich wie jeder andere und auch keine Menschen. Wir sind Häuser, aber keine normalen.“  
Foto: Christoph Irrgang

zu denen bereits Kontakte bestanden, waren sofort begeistert und machten mit“, erzählt Seeger.



### „Das Haus aus Haushäusern“ – wie Kinder Häuser zum Sprechen bringen

Der Schreibwettbewerb „Ein Haus erzählt für Kinder und Jugendliche“ der Baugenossenschaft der Buchdrucker wurde mit einer öffentlichen Lesung gewürdigt. 17 junge Autoren trugen vor Publikum ihre Geschichten vor. Die Spannung war groß und die Stimmung anrührend. 140 Teilnehmer, Kinder und Angehörige, kamen zur Lesung und Preisverleihung des ersten Schreibwettbewerbes der Buchdrucker Baugenossenschaft. Hinreißende Geschichten gab es, so wie die „vom Haus aus Haushäusern“ oder die „Geschichte vom Hochhaus, das gern ein Holzhaus wäre.“ In der Geschichte „Das Elchauge“ sucht sich das verzauberte Elchauge ganz genau aus, mit wem es spricht, während es in der Geschichte „Der alte Grauling“ um ein Hochhaus geht, das neue Häuser als „junge Hüpfen“ bezeichnet. Das ebenfalls sprechende Haus „Oskar“ sucht einen Freund, in der Geschichte „Pferd im Haus“ wird der zweite Stock pferdegerecht für ein Pony umgebaut und Kinder erleben Abenteuer im „immer geheimen werdenden Geheimgang“. Häuser erzählten ebenso originell in „Haus der Geschichten“, „Fantasiehaus auf der Wiese“ und „Mein Name ist Rudi, ich bin ein Haus.“

Soviel Fantasie wird nach Abschluss des dritten Wettbewerbes mit einer Veröffentlichung gewürdigt werden.

Die Autorin dieses Artikels wurde gebeten, in der Jury mitzuarbeiten, ein Kinderbuchillustrator mit der Gestaltung beauftragt und bei der großzügigen Verteilung von Plakaten und Flyern waren sowohl Hausmeister und Auszubildende der Genossenschaft als auch Mitarbeiter der Bücherhalle beteiligt. „Ganz bewusst haben wir unsere Information breit gestreut, in die Haushalte unserer Mitglieder, an Schulen, zum Bäcker und ins kirchliche Gemeindehaus. Bester Multiplikator war vermutlich die Bücherhalle Barmbek, die beim ersten Wettbewerb auch zeitgleich ihr 100-jähriges Jubiläum feierte“, sagt Seeger. Die Ausschreibung wurde bei beiden Wettbewerben sehr offen gehalten: Kinder und Jugendliche von acht bis 17 Jahren durften teilnehmen, mit selbst geschriebenen Geschichten, Gedichten, Comics oder auch Songs. Die Veranstalter luden die Kinder ein, zu erzählen, was alles in einem Haus passieren kann, egal ob es das eigene Haus, das Haus nebenan oder eins, das nur in der Fantasie existiert. Beim zweiten Wettbewerb hieß es: „Was ist nur los im Hof? Und was für ein Hof ist es eigentlich? Ein Hof von heute oder einer aus der Vergangenheit?“

Die Beiträge konnten per Mail oder per Post geschickt oder persönlich in der Bücherhalle abgegeben werden. Die Ergebnisse waren bezüglich Form und Inhalt, Alter und Nationalität der Schreiber beeindruckend, aber auch bezüglich des Lerneffekts für die Jury: „Wir erhielten bei beiden Wettbewerben tolle Geschichten, die mit viel Fantasie geschrieben wurden. Wir waren begeistert vom ‚Hochhaus Grauling‘, vom ‚immer geheimer werdenden Geheimgang‘ oder vom ‚Haus Oskar‘, das Freunde sucht. Beim zweiten Wettbewerb tauchten ebenfalls wunderbare Varianten auf: Vom sprechenden Hof mit sprechenden Büschen bis zum Prinzessinnenhof“, berichtet Frank Seeger. „Deutlich wurde, wie wichtig das Umfeld für die Kinder ist. Viele berichteten über ihre Sorgen um neue Freunde beim Umzug, erzählten von ihrem Schulhof und natürlich vor allem vom Innenleben des Hauses, in dem sie wohnen.“

### Geschichten mit Potenzial

Der erste Wettbewerb erfuhr mit fast 170 Einsendungen eine sehr große Resonanz. Die Beiträge kamen zum größten Teil aus dem Stadtteil Barmbek, wo Genossenschaft und Bücherhalle ihren Sitz haben, aber auch aus der Umgebung. Viele Teil-

**Große Resonanz, auch von Kindern mit Migrationshintergrund bei den Schreibwettbewerben der Baugenossenschaft der Buchdrucker eG in Kooperation mit der Bücherhalle im Stadtteil.** Foto: Christoph Irrgang



nehmer waren ausländischer Herkunft. Es beteiligten sich auch ganze Schulklassen, die jüngeren davon mit Zeichnungen. Zur Abschlussveranstaltung des ersten Wettbewerbes mit Preisverleihung und feierlichen Lesung kamen 140 Teilnehmer, Kinder und Erwachsene. Beim zweiten Wettbewerb war die Teilnehmerzahl zwar geringer, doch Ergebnisse und Erlebnisse bei Preisfindung und Preisverleihung waren ebenso intensiv. Mit dem ersten Preis wurde 2009 ein 13-jähriger Junge ausgezeichnet, der einen Hausmeister im „Haus der Geschichten“ geradezu poetisch präsentierte. Einen Sonderpreis gab es für einen Song, in dem eine Musikgruppe durch ein verrücktes Haus

#### Weitere Informationen

[www.buchdrucker.de](http://www.buchdrucker.de)  
[www.buecherhallen.de](http://www.buecherhallen.de)  
 Peter Fauser/Rudolf Messner (Hrsg.)  
 Fordern & Fördern. Was Schülerwettbewerbe leisten. Edition Körber-Stiftung.  
 14,00 Euro.

zieht, einen weiteren als Publikumspreis beim Live-Vorlesen von 17 Geschichten. 2010 wurde der erste Preis an ein sprachbegabtes Mädchen von neun Jahren vergeben, in deren Geschichte die Protagonistin durch einen Zauber in die Vorgeschichte des Hauses gerät: „Immer wenn man einige Zeit aus dem Fenster guckt, sieht man einen Ort, der hier früher war...“ In der zweiten preisgekrönten Geschichte entführt eine Nachbarin den Hund eines Kindes, weil er zu viel bellt. Wie in einem Krimi geht es darum, „Bingo“ zu finden.

Die ersten zehn Gewinner erhielten Geldpreise in Höhe von 100 bis 40 Euro, die

anderen Teilnehmer erhielten Büchergutscheine beziehungsweise ein Jahr „frei lesen“ in der Bücherhalle.

### Wettbewerb mit „Nebenwirkungen“

Die „Nebenwirkungen“ der Wettbewerbe waren durchaus erwünscht: Bestehende Kontakte im Stadtteil wurden vertieft und die Zusammenarbeit intensiviert. Mit der Bücherhalle wurde inzwischen ein Kooperationsvertrag geschlossen, man arbeitet nun häufiger bei Aktionen im Stadtteil zusammen. Der Leiter der Bücherhalle, Joachim von Elsner, konstatiert: „Beide Wettbewerbe stellen nicht nur schöne gemeinsame Aktionen dar – sie sind für uns auch eine wichtige Unterstützung.“ Der Kontakt mit einer Stadtteilschule führte zu weiteren Projekten.

### Fortsetzung soll folgen

In Hamburg, bemerkt Autorin Elke Hertel im eingangs zitierten Buch der Körber-Stiftung, spiegelten steigende Teilnehmerzahlen bei Schülerwettbewerben die wachsende Bedeutung in und für Hamburgs Schulen wider. In der Regel werde die erfolgreiche Teilnahme an einem Schülerwettbewerb im Zeugnis vermerkt, zum Teil auch bei der Benotung berücksichtigt. „Nebenwirkungen“ ganz unterschiedlicher Art eben.

Man darf also gespannt sein: Der dritte und vorerst letzte Schreibwettbewerb für Kinder und Jugendliche ist in Vorbereitung: „Eines Tages in meiner Straße“ wird im Frühjahr 2011 ausgerufen.

Bärbel Wegner



Pflegen & Wohnen und Kita Wabe

## Alt und Jung unter einem Dach

Immer weniger Junge, immer mehr Alte: der demografische Wandel wird vieles auf den Kopf stellen. Dieser Trend erfordert auch einen neuen Umgang mit älteren Menschen. Im Bereich Wohnen und bei der Betreuung sind neue Konzepte gefragt. Die Wohnungswirtschaft hat längst damit begonnen, ihre Angebote auf die Bedürfnisse älterer Menschen auszurichten. Auch Hamburgs größter Anbieter von Senioreneinrichtungen Pflegen & Wohnen setzt statt abgeschotteter Einrichtungen auf ein Miteinander der Generationen unter einem Dach und will die Nachbarschaft integrieren.



Neubau mit Innenhof der Pflegeeinrichtung in Hamburg-Farmsen.

Quelle: PFLEGEN & WOHNEN

Der Heimbetreiber Pflegen & Wohnen Hamburg, mit zwölf Einrichtungen und 2.850 Plätzen für Erwachsene aller Pflegestufen größtes Unternehmen der Branche in der Hansestadt, verspricht mit einem neuen Konzept den „Start in ein neues Pflegezeitalter“. „Abgeschottete Senioreneinrichtungen sind Vergangenheit, die Zukunft gehört dem Miteinander der Generationen“, erklärt Geschäftsführer Johannes F. Kamm die neue Strategie. Auf dem Gelände von fünf Hamburger Pflegen & Wohnen-Standorten sollen Kindertagesstätten eröffnen, die baulich in die Altenheime integriert sind. Die ersten Gemeinschaftsprojekte entstehen in den Stadtteilen Farmsen, am Alsterberg und in Heimfeld.

Die erste Kindertagesstätte im Gebäude einer Senioreneinrichtung wurde im Oktober 2010 in Hamburg-Farmsen eröffnet. Baulich ist der Standort besonders geeignet. Auf einem 70.000 Quadratmeter großen Parkgelände hat Pflegen & Wohnen

einen großzügigen Neubau in Niedrigenergiebauweise errichtet. Der architektonisch gelungene Bau verbindet die beiden historischen Bestandsbauten zu einem harmonischen Wohnensemble. Viel Glas sorgt für Helligkeit, Farbgebung und Einrichtung ist mediterran geprägt und vermittelt Lebensfreude.

### Das Ziel ist ein bereicherndes Miteinander

Partner der ungewöhnlichen Kooperation ist der Kita-Betreiber Wabe e.V., eine Non-Profit-Organisation, die derzeit 20 Kindertagesstätten in Hamburg und Schleswig-Holstein betreibt. „Wir wollen nicht zu Weihnachten und Ostern den Senioren vorsingen“, sagt Marcel Graff von Wabe e.V. „Unser Ziel ist ein fröhliches, regelmäßiges, beide Seiten bereicherndes Miteinander über das ganze Jahr hinweg.“ Dafür würden Begegnungsräume für gemeinschaftliche Begegnungen und

Unternehmungen, für gemeinsames Basteln und Handwerken, Musizieren, Kochen und Backen geschaffen. Interessierte Senioren können sich zu „Kursleitern“ ausbilden lassen, ein nur gelegentliches Miteinander ist aber auch möglich. „Niemand wird hier dazu verdonnert, sich mit den Kindern zu treffen“, erklärt Anke Hackemesser, Leiterin der Kita Farmsen. Viele Ältere nutzen die Angebote aber gern und häufig.

Der Begegnungsraum hat in Farmsen von der Kita-Seite und vom Pflegebereich jeweils einen eigenen Eingang, es gibt eine Kinderküche und ein Interieur, das für Jung und Alt geeignet ist. In den geschützten Gartenanlagen wurden Rundwege mit Spiel- und Sportgeräten aufgebaut. Neben Gemüsebeeten und Obstbäumen gibt es auch eine Rollerbahn und eine Ampelanlage mit Zebrastreifen. Hier sollen die Kinder spielend den Alltag kennen lernen. Bei den Innen- und Außenanlagen wird darauf geachtet, dass sowohl die Aspekte

des Miteinanders, der Kommunikation, aber auch der Ruhe und des Zurückziehens Berücksichtigung finden.

Die Kindertagesstätte Farmsen bietet 35 Krippenplätze für die Kleinsten und 120 Plätze im Elementarbereich. Zehn gut ausgestattete Funktionsräume stehen den Kindern zur Verfügung: vom Kunstatelier mit Töpferbereich, großem Bewegungsraum, Kinderbibliothek über einen Bauraum und eine Experimentierwerkstatt bis hin zum Musik- und Theaterzimmer. Vier Räume stehen den Jüngsten bis drei Jahren zum Spielen und Ausruhen zur Verfügung.

### Werte wie in einer Großfamilie

Nicht nur für Hamburg ist die Kooperation etwas völlig Neues. „Das generationenübergreifende Miteinander ist zukunftsweisend und bislang in dieser Größe bundesweit einmalig. Dabei bedienen wir uns ganz natürlicher Werte hinsichtlich einer Groß- oder Mehrgenerationenfamilie“, sagt Johannes F. Kamm.

„Es gibt viele Schnittstellen zwischen Jung und Alt“, so die Erfahrung von Kita-Leiterin Hackemesser. „Wir singen, kochen und gärtnern zusammen. Die Kinder profitieren vom

Wissen der Älteren. Die Geduld und die Muße, die die Älteren ausstrahlen, tun den Kindern gut.“ Andererseits tut die Lebendigkeit der Kinder den Älteren gut. Viele Eltern würden ihre Kinder hier anmelden, weil sie ohne Großeltern aufwachsen. Entweder weil sie keine mehr haben, weil sie zu weit weg wohnen oder sich aus anderen Gründen nicht kümmern können oder wollen. Alle Plätze waren schon vor der offiziellen Eröffnung komplett ausgebucht.

### Alt und Jung zusammenbringen

„Für mich ist es ein großer Reiz, die am weitesten entfernten Generationen zusammenzubringen, auch wenn dieses Angebot derzeit nur für eine eher kleine Gruppe der Senioren in Frage kommt“, sagt Johannes F. Kamm und gibt freimütig zu, dass er dabei auch die Zielgruppen von morgen und übermorgen im Blick

hat. Auch die Nachbarschaft soll künftig stärker integriert werden. Erklärtes Ziel ist es, keine solitäre und in sich geschlossene Senioreneinrichtung zu bauen, sondern die Weiterentwicklung der Einrichtungen zu stadtteilbezogenen, generationenübergreifenden Kompetenzzentren und Begegnungsstätten. Dafür will Kamm seine Einrichtungen mit Cafés ausstatten, geplant sind auch Ausstellungen, Konzerte und Feste. „Die Häuser haben die richtige Größe und Lage, um als soziale Motoren im Quartier entwickelt werden zu können.“

Der gebürtige Münchner hat noch eine weitere Marktlücke ausgemacht: jüngere Menschen mit Langzeiterkrankungen sowie jüngere Alte mit temporärem oder langfristigem Pflegebedarf. Für diese Gruppen werden derzeit neue Angebote in den Leistungskatalog des Unternehmens aufgenommen, die Wohnbereiche werden dafür technisch aufgerüstet, mit Flachbildschirmen, Internetcafé und Spielekonsolen.

Grundsätzliche Klammer des Konzepts ist die demografische Entwicklung mit einer alternden Gesellschaft und der Notwendigkeit neuer und attraktiver Wohnangebote für den Lebensabend. „Bis 2030 verdoppelt

sich die Anzahl der Menschen mit Pflegebedarf“, weiß Kamm. Die Tatsache, dass in Zukunft immer mehr alte, aber auch jüngere Menschen allein lebten, erfordere adäquate Betreuungsangebote.

Ist diese Kooperation auch ein Modell für die Wohnungswirtschaft? „Die Strategien eines generationenübergreifenden Miteinanders ist für sehr viele Wohnungsunternehmen eine seit Jahren gelebte



Märchenstunde im Kaminzimmer des Altenheims mit Senioren und Kindern der Kita Wabe.

Quelle: PFLEGEN & WOHNEN

Praxis“, sagt Dr. Claus Wedemeier, Referent „Wohnen für ein langes Leben“ beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: „Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften setzen zunehmend auf Mehrgenerationenwohnen und gemeinschaftliches Wohnen und bieten Veranstaltungen für Bewohner unterschiedlicher Generationen an.“

Und die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt unterstützt ihre Senioren nicht nur mit praktischen Services, sondern auch im Hinblick auf ein gut vernetztes Sozialleben, das als lebenswert empfunden wird. Dazu gehören Veranstaltungs- und Freizeitangebote, Mietertreffs bis hin zu einem Miteinander der verschiedenen Generationen. „Ein durchmisches Generationenbild fördert das Stadtbild, ist sozial bedeutsam und steigert das Lebensgefühl der älteren Menschen“, erläutert Geschäftsführer Dirk Schumacher.

Sabine Richter

### Die Pflegen & Wohnen Betriebs GmbH...

...gehört seit rund vier Jahren mit ihren zwölf Einrichtungen zu gleichen Teilen der Vitanas GmbH in Berlin, einem der größten privaten Pflegeheimbetreiber in Deutschland, sowie der Hamburger Unternehmensgruppe Andreas Franke, die auch in der Immobilienverwaltung tätig ist. Der Preis für Betrieb und Immobilien betrug 65 Millionen Euro. 70 Millionen Euro investierte Pflegen & Wohnen Hamburg in Neubauten und Sanierung maroder Gebäude.

Heute wird mit rund 1.500 Mitarbeitern und 67 Auszubildenden ein Jahresumsatz von 85 Millionen Euro erwirtschaftet. Als aktuelle Rendite nennt Kamm im Gesamtunternehmen eine „gute schwarze Null“. Die Zielrendite liege auf mittlere Sicht zwischen sechs und acht Prozent. Gutes Personal will das Unternehmen an sich binden, indem fachliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben würde und indem man „schlicht ein guter Arbeitgeber“ sei.

LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft

# Die „Lange Lene“ in Leipzig – der längste Wohnblock Deutschlands

„Lange Lene“ wird der 350 Meter lange Wohnblock in der Lene-Voigt-Straße 2-8 in Leipzig genannt. Er gilt als „längstes durchgehbares Wohnhaus Deutschlands“. In langjähriger Kooperation mit dem Verein ALeG Alter, Leben & Gesundheit ermöglicht die LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft ihren Mietern hier ein lebenslanges Wohnen. Die DW stellt die Besonderheiten des Wohnblocks vor.



Mit einer Länge von 350 Metern gilt die „Lange Lene“ als längstes durchgehbares Wohnhaus Deutschlands.

Foto: Heidrun Böger

Gebaut wurde die „Lange Lene“ in einer Ausfallstraße im Südosten der Stadt in den Jahren von 1966 bis 1968. Etwa ein Drittel der gesamten Bevölkerung des Leipziger Stadtteils Probstheida kam hier unter: „Damals ging es vor allem darum,

kostengünstig und schnell zu bauen“, sagt Dr. Gregor Hoffmann, Pressesprecher der LWB. In den Jahren nach dem Krieg und in den 1950er Jahren gab es einen großen Bedarf an neuen Wohnungen, auch in Leipzig. Gebaut wurde Stein auf Stein in traditioneller Weise. Der große Block in der Lene-Voigt-Straße wurde hingegen in industrieller Fertiggbauweise als Mittelganghaus errichtet – das bedeutet, dass in jeder Etage die Wohnungen jeweils links und rechts von einem Gang abgehen, der sich von Nummer 2 bis Nummer 8 durchzieht. So entstand das längste durchgehbare Wohnhaus Deutschlands.

## 1968: ein Bad in jeder Wohnung

200 der insgesamt 796 Wohnungen sind Einraumwohnungen, 367 Zwei-Raum-Wohnungen und 229 Dreiraumwohnungen. Es gibt noch viele Erstmietler wie Rosemarie Gutgesell, die mit ihrem Mann seit 1968 in einer 50 Quadratmeter großen Zweiraumwohnung lebt. Vor allem die grüne Lage

am Stadtrand hat es der 70-Jährigen angetan. „Von Anfang an hatten die Wohnungen Bäder“, erzählt sie – vor 42 Jahren war das noch etwas Besonderes.

1998 und 1999 wurden alle Einheiten in dem Zehngeschosser saniert und das in bewohntem Zustand. Dazu gehörte eine Dämmung der Fassade, die Erneuerung der Haustechnik und der Aufzüge, die Bäder wurden modernisiert und die Außenanlagen gestaltet. Auch Brandschutztüren gibt es seitdem. Margitta

Rudolph, LWB-Geschäftsstellenleiterin Süd: „Insgesamt 160 der Zweiraumwohnungen auf der Westseite bekamen Balkone, allerdings nur auf der einen Seite, denn der gesamte Block steht unter Denkmalschutz. Die 160 Balkone waren ein Kompromiss.“

## Fünf Prozent Leerstandsquote

Die Leerstandsquote im längsten Plattenbau Deutschlands ist mit fünf Prozent aus Sicht des Vermieters gering. Pressesprecher Dr. Gregor Hoffmann findet, dass „die Lene-Voigt-Straße ein gutes Beispiel dafür ist, dass die Leute auch in die so genannte Platte ziehen, wenn Umfeld, Ausstattung und Mietpreis stimmen“. Tatsächlich ist die „Lange Lene“ eine Welt für sich: Friseur, Fußpflege, Physiotherapie und Kosmetiksalon sind im Haus, aber es gibt auch Bahngolf, einen Bolzplatz, Tischtennis und einen großen Freisitz. Unter den etwa 1.500 Mietern sind junge Singles und auch Familien. Moderate Mietpreise – die durchschnittliche Kaltmiete liegt bei 4,85

### Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB)

**Gegründet:** 10. Dezember 1990

**Eigentümerin:** Hundertprozentige Tochter der Stadt Leipzig

**Mitarbeiter:**

484 (davon 34 Auszubildende)

**Wohnungen:**

38.793 WE verwalteter Kernbestand (davon: 34.725 eigene Wohnungen) (davon: 4.068 Wohnungen in Fonds- und Objektgesellschaften)

**Vermietungsquote/Kernbestand:**

94,5 Prozent

**Eigenkapitalquote:** 22,8 Prozent

**Informationen:** www.lwb.de





Links: Mieterin der ersten Stunde: Rosemarie Gutgesell lebt mit ihrem Mann seit 1968 in der „Langen Lene“.

Rechts: Antje Weede ist die Projektleiterin des betreuenden Vereins ALeG. Fotos: Heidrun Böger

Euro pro Quadratmeter – ziehen die Interessenten an. Täglich ist ein Hausmeister vor Ort, der regelmäßig die Aufzüge kontrolliert, aufräumt, die Außenanlagen pflegt und kleinere Reparaturen in den Mietbereichen erledigt.

### Verein Alter, Leben & Gesundheit

Um die Vermietungschancen des großen Hauses zu verbessern, ging die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft bereits vor 15 Jahren eine Zusammenarbeit mit dem Verein ALeG Alter, Leben & Gesundheit ein. Denn die vielen Bewohner des Blocks sind mit ihm gealtert. Immer größer wurde der Bedarf an Hilfe im Haushalt, zum Bei-

spiel beim Saubermachen, bei der Wäsche und beim Einkaufen, auch Geselligkeit ist gefragt. Genau das bietet der Verein, der von der LWB Räume im Haus gemietet hat. „Wir betreuen etwa 190 ältere Leute, vor allem Frauen“, erzählt Antje Weede, Projektleiterin des Vereins vor Ort.

Manche nehmen nur sporadisch Hilfe in Anspruch, andere mehrmals am Tag. Die monatliche Betreuungspauschale für den Verein liegt bei 52 Euro, die jeweiligen Dienstleistungen buchen die Mieter dann einzeln dazu. Das reicht vom Fahren zum Arzt über Fensterputzen, begleitete Spaziergänge und Einkaufen bis hin zum Essen: Der Verein betreibt eine eigene Küche im

Haus, die Senioren können entweder im Galeriercafé essen oder sich das Essen in die Wohnung bringen lassen. Auch für das körperliche Wohl ist gesorgt: In der Badeoase im fünften Stock können die Senioren baden und dabei bei Bedarf auch auf die Hilfe der Vereinsmitglieder zurückgreifen.

Gemeinsam mit 24 Mitarbeitern – Festangestellten, ABM-Kräften und ehrenamtliche Helfer – organisiert Antje Weede alles, damit die Senioren in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben können – möglichst bis an ihr Lebensende. Dabei übernimmt ein Pflegedienst die Grundpflege. Der Verein ALeG bietet nachts eine Rufbereitschaft an und ist rund um die Uhr zu erreichen. Für die mobileren Bewohner gibt es das ganze Jahr über Veranstaltungen wie Sitzgymnastik, Gedächtnistraining, Vorträge und Ausflüge in die Oper und die nähere Umgebung, außerdem gibt es eine Bibliothek und Feste zu verschiedenen Anlässen.

*Heidrun Böger*  
[www.heidrunboeger.de](http://www.heidrunboeger.de)



**+++ ACHTUNG! +++** 22.02.2011 Stuttgart  
**Neue Roadshowtermine in** 23.02.2011 Berlin  
**Stuttgart, Berlin und Kassel** 24.02.2011 Kassel

## Schon gehört?

Die GAP-Group bleibt ihrem Ruf als Innovationsführer treu. Die aktuelle Version von immotion® setzt technologische Marktstandards frühzeitig um und verfolgt dabei konsequent die Optimierung der Softwarebedien- und Prozesssteuerung.

Im Standardleistungsumfang unterstützt immotion® die durchgehende Integration von Microsoft Office®, einen Mehrmonitor-Betrieb oder individuelle Auswertungen durch eigene assistenzgesteuerte Reportgeneratoren. Jedem Anwender steht die Nutzung von definierten Berichts- und Cockpit-Funktionen sowie Automatisierung von Prozessketten und Arbeitsabläufen durch die einfache Steuerung von integrierten Softwareservices zur Verfügung. Das erleichtert die Arbeit, spart Zeit und steigert den Anwendernutzen auf technologisch höchstem Niveau.

Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie immotion® kennen.

Im Internet unter [www.gap-group.de](http://www.gap-group.de) oder per Telefon unter 0421-49134422.

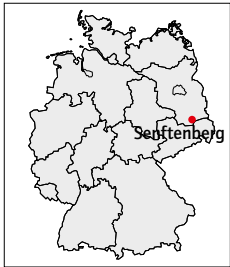


Software für die Wohnungswirtschaft

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG)

# „Häuerpark“ im Lausitzer Seenland saniert, modernisiert und barrierefrei

Von Februar 2008 bis Oktober 2010 sanierte und modernisierte die KWG Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg mehrere Wohnhäuser im „Häuerpark“. Dabei spielte die barrierefreie Erschließung der Gebäude eine entscheidende Rolle. Die Anpassung des Wohnungsbestandes ist als Teil der nachhaltigen Entwicklung und Stärkung der Stadtstruktur im Rahmen des Stadtumbauprozesses zu betrachten.



In den 1981 in Plattenbauweise des Typ „WBS 70“ errichteten Gebäuden erfolgten umfangreiche Grundrissänderungen. Sechs der insgesamt 70

Ein- bis Dreiraumwohnungen in der Häuerstraße wurden behindertengerecht umgebaut. Die individuell gestalteten Wohnungen mit tief ausgeschnittenen Fenstern, schwellenlosem Zugang zur Wohnung und Loggia sowie die Ausstattung der Bäder mit großzügigen Duschen bei geringer Einstiegshöhe und zusätzlichen Haltegriffen entsprechen den Bedürfnissen der künftigen Mieter.

Durch die Angleichung der Außenanlage auf die Höhe des Erdgeschosses haben die Wohnungen nun eine Terrasse. Über Rampen sind die neugestalteten Eingangsbereiche auch für Rollstuhlfahrer zu erreichen. Neue Aufzüge ermöglichen den älteren Menschen, aber auch jungen Familien das Wohnen in den oberen Etagen und fahren bis in den Keller. Mieter, die auf einen elektrischen Rollstuhl angewiesen sind, haben die Möglichkeit, diesen in einem abgeschlossenen Raum im Erdgeschoss sicher abzustellen und gegebenenfalls auch aufzuladen. Vor dem Gebäude stehen zudem separate Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Rollatoren zur Verfügung.

## Rückbau „von außen nach innen“

Senftenberg ist städtebaulich durch seine zwischen 1950 und 1990 entstandenen Wohnquartiere geprägt. Ein Großteil des Wohnungsbestandes dieser Zeit wurde in industrieller Bauweise errichtet. Seit 2002 konzentriert sich der Stadtumbauprozess auf die Umgestaltung dieser Quartiere. Er umfasst hier aber nicht nur den Rückbau leer stehenden Wohnraums, der im Übrigen



Ein Würfelhaus im Häuerpark vor der Sanierung. Quelle: KWG

von den Stadträndern her – also „von außen nach innen“ – erfolgt, sondern dient in erster Linie der nachhaltigen Entwicklung und Stärkung der Stadtstruktur. Etwa 28.000 Einwohner leben gegenwärtig in der Stadt mit ihren Ortsteilen Brieske, Niemtsch, Peickwitz, Großkoschen, Hosena und Sedlitz. Zwischen 1990 und 2007 hat Senftenberg 9.749 Einwohner verloren – bei einer gleichzeitig alternden Bevölkerung. Diese Umstände erfordern Anpassungen des Wohnungsangebotes und der Infrastruktur.

sungen des Wohnungsangebotes und der Infrastruktur.

## Blick ist nach vorne gerichtet

Darüber hinaus verfolgt die Stadt aus dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz das Ziel, Senftenberg als touristisches Zentrum zu etablieren. Schließlich liegt sie an den Ufern eines etwa 1.300 Hektar großen Sees, der zu den größten künstlich entstandenen Binnenseen in Europa gehört. Vor dem „nördlichen Tor“ der Stadt entstand bereits Europas modernste Renn- und Eventanlage, der „Eurosportway Lausitz“. Derzeit drehen sich die Planungen um das Projekt Seestadt, zu dem auch der Bau eines Stadthafens gehört, durch den die Innenstadt und der See stärker miteinander verbunden werden sollen. Das Leitbild See- und Hochschulstadt Senftenberg sieht die Stadt als das wirtschaftliche, kulturelle und touristische Zentrum im Lausitzer Seenland. Senftenberg strebt an, sich weiter als das Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Gesundheits-, Bildungs- und Verwaltungszentrum in der Niederlausitz zu etablieren.

*Roland Osiander MSc, Geschäftsführer KWG  
Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg  
[www.kw-senftenberg.de](http://www.kw-senftenberg.de)*



So sieht der Häuerpark heute aus. Quelle: KWG

DESWOS-Engagement in Haiti

## Der Wiederaufbau ist mühsam, aber machbar

Am 12. Januar 2010 starben bei dem Erdbeben in Haiti zwischen 220.000 und 316.000 Menschen. Eine ähnlich hohe Zahl wurde verletzt, mindestens 1,2 Millionen Menschen wurden obdachlos. Dass angesichts dieser Zahlen und der Ausgangslage Haitis die Unterstützung des Landes nur langsam Früchte tragen würde, ist jedem Entwicklungshelfer klar. Die Aufbauprojekte der DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., kommen dennoch gut voran.

Die internationale zivilgesellschaftliche Hilfe, im Finanzvolumen kleiner als die multinationalen staatlichen Zusagen in Haiti, ist von großer Bedeutung für Haiti. Sie steht aber aufgrund des Fehlens einer funktionierenden staatlichen Struktur des Landes überall vor großen Schwierigkeiten. Allein schon die de facto Blockade – gewollt oder ungewollt – durch die Zollbehörden verlangsamt die Hilfeleistung. Die vorherrschenden Probleme der Infrastruktur – Stromausfall, Verkehrs- und Transportchaos, schlechte Versorgung mit einfachsten Gütern – erschweren die tägliche Arbeit ebenso wie die notwendige Bekämpfung der Cholera.



Die Vorfertigung von Bauelementen ist nach kurzer Ausbildung im Land möglich.

Quelle: DESWOS

Die bescheidenen Hilfsprojekte der DESWOS kommen den Umständen entsprechend gut voran. Die Entscheidung, kurz nach der Katastrophe Hilfe im ländlichen Raum anzubieten, war richtig. Dorthin strömen die Flüchtlinge, die Hilfsmöglichkeiten auf dem Land sind besser. In Port-au-Prince ist alleine schon wegen der herumliegenden Millionen Tonnen Bauschutt kaum an Wiederaufbau zu denken. In Liancourt, den Standort für das DESWOS-Aufbauprojekt, steht auf dem Gelände der lokalen Partnerorganisation APPEL mittlerweile die Werkstatt für die Produktion von Fertigelementen für den Hausbau.

### Maschinen und Ersatzteile stecken beim Zoll fest

Die Produktion der Betonplatten musste mit Hilfe einer Ersatzmaschine aus der Dominikanischen Republik provisorisch anlaufen. Denn die wichtigste Originalmaschine aus Nicaragua steckte zunächst im Hafen und dann beim Zoll fest, ebenso der Container mit den nötigen Transportfahrzeugen. Im

November 2010 konnte das Team nach langem Kampf die Container Stück für Stück aus dem Hafen holen. Es ist grundsätzliche DESWOS-Auffassung, auch in schwierigen Situationen keine „Beschleunigungsgelder“ zu zahlen, da sie letzten Endes einen auf zivilgesellschaftlicher Verankerung und Ethik basierenden Wiederaufbau eher behindern.

Inzwischen produziert das Projektteam auf vollen Touren. Es besteht aus zehn jungen Männern, allesamt Auszubildende, einer haitianischen Verwalterin und drei ausländischen Fachleuten vom EcoSur Netzwerk. Am 21. Dezember 2010 wurde der Rohbau des ersten festen Hauses aus Fertigbauelementen errichtet. Endlich konnte der lang ersehnte und durch alle Widrigkeiten um etwa vier Monate verzögerte Hausbau begonnen werden. In den nächsten Monaten werden in einer ersten Phase 40 Häuser und kleine Sanitäreinheiten gebaut. Über weitere Häuser und ihre Finanzierungsmöglichkeiten wird dann ebenfalls entschieden.

### Angesichts der Cholera sind Hygieneprojekte wichtig

Parallel zum Bauprojekt dieser erdbebenresistenten Häuser konnte die DESWOS mit den gesammelten Spendengeldern und durch die Zusammenarbeit mit dem deutschen Medikamentenhilfswerk action medeor eine Ausbildung junger Männer zur Errichtung von Trockentrenntoiletten beginnen. Angesichts der sich ausbreitenden Cholera ist die Hygiene im Sanitärbereich besonders notwendig. Die erste Ausbildungsphase für den Toilettenbau wurde bereits im Sommer 2010 abgeschlossen. Finanziert sind bisher 45 Toiletten sowie die Ausbildung der Arbeiter und Monteure. Die DESWOS will diese Produktion weiterführen,

die nach Möglichkeit mit den jetzigen Produzenten in die Gründung eines Kleinunternehmens münden soll.

Da beide Projekte mit dem EcoSur Netzwerk – dem langjährigen lateinamerikanischen Partner – durchgeführt werden, können zahlreiche Synergieeffekte erzielt werden. Ingenieure unserer Partner aus Nicaragua, Kuba und Ecuador arbeiten mit, Planungs- und Baukenntnisse sowie regionale Erfahrungen werden genutzt. Die finanzielle Abwicklung erfolgt über bewährte Strukturen, um der allseits befürchteten Korruption keine Chance zu geben. An allen finanziellen Vorgängen sind immer mehrere Personen beteiligt, möglichst aus unterschiedlichen Erfahrungsbereichen und von außen überprüfbar.

Winfried Clever  
DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.  
winfried.clever@deswos.de



SWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Sangerhausen

# IBA-Bauprojekt in Sangerhausen erhält Auszeichnungen für Energiesystem und Architektur

Die Sanierung der denkmalgeschützten Wohnanlage „Am Bergmann“ in Sangerhausen ist ein Beispiel für eine altersgerechte, denkmalgeschützte und energetische Modernisierung einer 1950er-Jahre-Siedlung. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 (IBA) ist das zweifach ausgezeichnete Vorhaben das einzige wohnungswirtschaftliche Projekt zum Thema „Profilierung der Stadtstruktur“. Die SWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Sangerhausen hat damit gezeigt, dass eine solche Sanierung nachhaltig, zukunftsorientiert und attraktiv sein kann.



Die mehr als tausendjährige Berg- und Rosenstadt Sangerhausen ist eine von Industrie und Kupferschieferbergbau geprägte Stadt. Mit der Wiederin-

betriebnahme des Thomas-Müntzer-Schachtes im Jahr 1951 sowie weiterer Schachtanlagen in der Region stieg in Sangerhausen die Wohnungsnachfrage stark an. Neue Wohngebiete um die Altstadt wuchsen. So entstand von 1951 bis 1960 im Westen der Stadt die zweite Bergarbeitersiedlung als Projekt des Komplexen Wohnungsbaus – die Westsiedlung. Die drei- und viergeschossigen Gebäude wurden überwiegend in traditioneller Reihen-, Zeilen- und offener Blockbauweise gebaut. Bis heute zeugt das architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild des Wohnquartiers „Am Bergmann“ von den Bau- und Wertvorstellungen der damaligen Zeit.

Die notwendige Infrastruktur wurde schon während der Planung berücksichtigt. Wohnungen, Schulen, Läden, gestaltete Grünanlagen sowie Kunst am Bau bilden eine Einheit. Die Wohnblöcke gruppieren sich



Wohnanlage „Am Bergmann“ mit grünem Innenhof und Spielplatz.

Quelle: SWG

um große Grünflächen und weisen gestalterische Elemente in Form von Fassaden- und Gewändeverzierungen sowie besondere Eingangsgestaltungen auf.

Die politische Wende bedeutete für den Bergbau und viele Industriebetriebe in der Region das Aus. Neue Unternehmen siedelten sich kaum an. Auf der Suche nach neuen Jobs wanderten immer mehr Bürger im arbeitsfähigen Alter mit ihren Familien ab. Bis heute sind die Einwohnerzahlen rückläufig. Die Folge sind leer stehende Wohnungen und eine veraltete wie überdimensionierte Infrastruktur.

1996 setzte sich eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Stadt und Politik, den zwei großen Wohnungsunternehmen, Ver- und Entsorgern, Bürgern sowie Wohlfahrtsverbänden in einer so genannten Lenkungs- runde mit dem Thema „Stadtentwicklung in Sangerhausen“ auseinander.

1998 wurden beim Bauministerium des Landes Mittel für den Rückbau von Wohngebäuden beantragt. 1999 riss man den ersten Wohnblock in Sangerhausen ab. Es war einer der ersten im Land. Auf den freigewordenen Flächen entstanden überwiegend Grünflächen und Ruhezonen, was zu einer Aufwertung der Lage und einer Verbesserung der Wohnqualität führte.

## Sangerhausen und die IBA

Die Akteure der Arbeitsgruppe erkannten früh, dass zum Stadtumbau auch zukunftsweisende Projekte gehören. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 (IBA) zeigen 19 Städte aus Sachsen-Anhalt beispielhaft, auf welche Weise der Problemlage aus sinkenden Bevölkerungszahlen, Überalterung, Leerstand und rückläufigen Einnahmen im Rahmen der Stadtentwicklung begegnet werden kann. 2005 wurde Sangerhausen

### SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen

**Gegründet:** Juli 1990

**Wohnungsbestand:** 3.740

**Durchschnittsmiete 2009:**  
3,90 Euro pro Quadratmeter

**Bilanzsumme 2009:**  
107,2 Millionen. Euro

**Mitarbeiter:**

48 (davon zwei Auszubildende)

**Gesellschafter:** Stadt Sangerhausen

**Internet:** [www.swg-sangerhausen.de](http://www.swg-sangerhausen.de)

eine der 19 IBA-Städte. Seit 2006 wird in der Westsiedlung in Sangerhausen von der SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen hochwertiger Städtebau betrieben. In unmittelbarer Nähe zum Wohnquartier „Am Bergmann“ entstanden an der Karl-Liebnecht-Straße neue Wohnungstypen in Form von Reihenhäusern. Direkt angrenzend liegt hier außerdem ein zentrumsnaher Eigenheimstandort der SWG. Damit ist dieses Baugebiet vor allem für junge Leute interessant, die in der Stadt bleiben wollen.

Es erschien daher städtebaulich und wohnungswirtschaftlich sinnvoll, das Wohnquartier „Am Bergmann“ zu sanieren. Außerdem konnte damit für Mieter, deren Wohnungen zum Abriss vorgesehen waren, attraktiver neuer Wohnraum geschaffen werden. Im Sommer 2008 begann man mit der Modernisierung des Kerns der Westsiedlung, dem Wohnquartier „Am Bergmann“. Dazu gehören die Gebäude Am Bergmann 1 bis 7a, 2 bis 10, 14 bis 16a und die Karl-Liebnecht-Straße 18 bis 22.

Rund 14 Millionen Euro hat die SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen in die Sanierung des denkmalgeschützten Wohnquartiers aus den fünfziger Jahren investiert. Die Mittel kommen aus dem Programm Stadtbau Ost (jeweils ein Drittel Stadt, Land und Bund), aus der Wohnungsbauförderung des Landes, aus Eigenmitteln und KfW-Krediten. Der Fördermittelanteil beträgt knapp 6,5 Millionen Euro. Dank der Förderung sind moderate Mietpreise auch für modernen Wohnraum möglich.

Nach einer europaweiten Ausschreibung liegt die Planung in den Händen des Architektenbüro Brambach aus Halle (Saale), die dafür eine von sechs Auszeichnungen zum Architekturpreis des Landes Sachsen-Anhalt 2010 erhielten. Die Architekten entschieden sich dafür, das bauliche Erscheinungsbild weitgehend zu erhalten, indem sie den ursprünglichen Charakter der Fassadengestaltung und das damalige Farbkonzept aufnahmen und auffrischten.

Innen wurde mehr verändert: Die vorhandenen engen Wohnungszuschnitte wurden in zeitgemäße Grundrisse für Zwei-, Drei- und einige Vierzimmerwohnungen umgewandelt. Küchen, Bäder und Bewegungsflächen bekamen einen großzügigeren Schnitt. Aufzüge wurden eingebaut. In den vier Gebäuden des Projekts befanden

sich nach der Sanierung statt 141 nur noch 109 Wohnungen, modern, großzügig und barrierefrei, sechs Wohnungen sind behindertengerecht ausgestattet.

### Erneuerbare Energien und Denkmalschutz

Ganz besonders überzeugte das Konzept mit seinen hohen energetischen Standards mit der Nutzung von thermischer Solarenergie und Wärmerückgewinnung. Damit wird ein Großteil elektrischer Energie eingespart und



**Restauriert kommen die Sgraffitos besonders gut zur Geltung. Sie prägen den Charakter der Wohnanlage.** Quelle: SWG

die Betriebs- und Heizkosten können günstig beeinflusst werden. Beispielsweise werden die Waschmaschinen der Mieter mit solar erwärmtem Wasser gespeist. Eine solche Anlage auf einem denkmalgeschützten Gebäude ist bisher einmalig. 2009 wurde das Heizungssystem Am Bergmann 1 bis 7a mit dem Solarpreis der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie ausgezeichnet.

Auf den Anbau von Balkonen wurde aus Gründen des Denkmalschutzes an den Gebäuden Am Bergmann 1 bis 7a, 2 bis 10 und 14 bis 16a verzichtet. Dafür gibt es heute integrierte Wintergärten. Um die originale Fassade mit den zeitgenössischen Sgraffitos zu erhalten und eine denkmalpflegerische Restaurierung zu ermöglichen, wurde eine Innendämmung angebracht. Dazu passt das Wärmeversorgungskonzept mit einem Heizungssystem im Niedrigtemperaturbereich und Flächenheizungen in allen Wohnräumen. Die in den Wohnungen

installierte Wohnungslüftung sorgt für einen regelmäßigen, automatischen Austausch der Raumluft entsprechend den hygienischen Erfordernissen.

### Individuelle Freiraumgestaltung

Anknüpfend an die bergbauliche Tradition der Stadt wird der öffentliche Freiraum am Wohnquartier „Am Bergmann“ heute durch einen „Kumpelplatz“ geprägt, der 2007 als ExWoST-Modellvorhaben für familien- und altengerechte Stadtquartiere gemeinsam mit Bürgern der Stadt Sangerhausen geplant und gebaut wurde. Partner und Projektträger war der Verein „MitBürger“.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen werden die Außenanlagen des Wohnkomplexes mit großzügigen Grünflächen unter weitgehendem Erhalt der alten Baumbestände umgestaltet. Dank der Flächen, die durch den Abriss von umliegenden Wohngebäuden verfügbar wurden, tragen die Außenanlagen teilweise sogar parkähnlichen Charakter. Damit ist eine großzügige Wohnanlage entstanden. Neben PKW-Stellplätzen und Plätzen zum Wäschetrocknen entstehen Kommunikationsbereiche für die Bewohner mit Sitzinseln und Spielplätzen.

Der ursprünglichen historischen Konzeption des Wohnquartiers folgend, befinden sich im Erdgeschoss einiger Gebäude Gewerberäume. Zum Teil waren diese schon vor der Sanierung vermietet. Ein großes Maß an Verständnis, Kompromissbereitschaft und Kooperation aller Beteiligten machte es möglich, dass der Geschäftsbetrieb während der Sanierung fortgesetzt werden konnte.

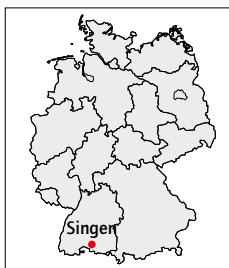
Im Zuge der Baumaßnahmen wird auch ein Nachbarschaftszentrum für die Bewohner der Westsiedlung entstehen. Damit wird die Stadt Sangerhausen um ein ganz neues Wohnquartier bereichert, in dem generationen- und familiengerechtes Wohnen für alle Altersgruppen möglich ist. Älteren Menschen wird durch das Angebot zusätzlicher Dienstleistungen ermöglicht, lange und selbstbestimmt in ihren Wohnungen bleiben zu können.

*Tamara Kunz  
Personalleiterin / Marketing / Organisation  
SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen  
[www.swg-sangerhausen.de](http://www.swg-sangerhausen.de)*

Baugenossenschaft HEGAU eG, Singen/Hohentwiel

## Seit Jahren erfolgreich auf dem Holzweg

Die 2002 eingeführte Energieeinsparverordnung gab für die Baugenossenschaft Hegau aus Singen den Startschuss, ihre veralteten Öl- und Gasheizanlagen nach und nach gegen Holzheizanlagen auszutauschen. Im Zuge der energetischen Gebäudemodernisierung im Bestand und bei Neubauprojekten wurde immer eine Holzheizanlage mit eingebaut. Heute betreibt die Tochtergesellschaft der Hegau als Contractor für die Baugenossenschaft 15 Holzheizanlagen. Seit 2002 sparte die Baugenossenschaft rund 3,4 Millionen Liter Heizöl ein und bewarb sich mit ihrem Projekt um den DW-Zukunftspreis 2010.



Anfang 2002 wurde die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) in Deutschland eingeführt, um die erheblichen CO<sub>2</sub>-Minderungspotenziale bei

Wohngebäuden umzusetzen. Für die Baugenossenschaft Hegau war dieser Umstand der Anstoß für die Technikumstellung ihrer Heizanlagen. Während nach der alten Wärmeschutzverordnung von 1995 der Heizwärmebedarf begrenzt wurde, wurde mit der EnEV der Primärenergiebedarf die neue Messlatte. Bis 2002 musste der Verlust der bereitgestellten Heizwärme vor allem durch die Außenbauteile mit ausreichender Dämmung verringert werden. Mit der Einführung der EnEV lautet das Ziel, die Menge der eingesetzten Primärenergie (Erdöl, Erdgas, Strom und so weiter) zu mindern.

Für die Baugenossenschaft Hegau hieß es deshalb Anfang 2002, erst einmal eine Bestandsaufnahme zu machen. Ergebnis: Die genossenschaftlichen Heizanlagen waren zum Teil über 30 Jahre alt. Die erste Überlegung war, alte Heizanlagen gegen neue Öl- oder Gasbrennwerttechnik auszutauschen. Dann wurde schnell klar, dass nur jetzt der Zeitpunkt für eine Grundsatzentscheidung über die Zukunft der Wärmeversorgung in den Häusern der Hegau getroffen werden könne.

### Es stellten sich viele Fragen

Welche Wärmeversorgungstechniken gibt es? Sind innovative Techniken wirtschaftlich einsetzbar? Die Baugenossenschaft entschied sich, eine Energiestudie in Auftrag zu geben. Dabei wurden gängige und neuartige Heiztechniken untersucht, wobei der Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Wärmeversorgungstechnik für die Bauge-



Die Holzhackschnitzelheizanlage im Heizhaus ist durch das Glasfenster gut zu sehen.

Quelle: Baugenossenschaft Hegau eG

nossenschaft wesentlich war. In die engere Wahl kamen Gasbrennwerttechnik, Holzhackschnitzel-Wärmeversorgungsanlagen, Holzpellet- und Geothermieheizungen. Das Ergebnis der Energiestudie hat die Genossenschaftler überrascht: Die wirtschaftlichste Lösung für Wärmeversorgungsanlagen bis 120 Kilowatt sind Geothermieheizungen und für Anlagen über 120 Kilowatt Holzhackschnitzelheizanlagen. Daher entschied sich die Genossenschaft für ihre 27 Wohnhäuser mit 420 Wohnungen im HEGAU-Wohngebiet Überlinger Straße/Langenrain in Singen zum Bau ihrer ersten Holzhackschnitzelheizanlage mit 1.000 Kilowatt.

### Baugenossenschaft HEGAU eG

#### Bestand:

- rund 2.000 eigene Wohnungen
- rund 2.000 verwaltete Wohnungen

**Mitglieder:** rund 4.400

#### Tochtergesellschaft:

HEGAU Immobilien  
Service & Management GmbH  
**Internet:** [www.hegau.com](http://www.hegau.com)

### Lösung des Investor-Nutzer-Dilemmas

Der überwiegende Wohnungsbestand war schon mit Zentralheizanlagen ausgestattet, so dass die Hegau vor dem klassischen Investor-Nutzer-Dilemma stand: Das heißt, der Aufwand beziehungsweise die Investition lag bei der Baugenossenschaft Hegau als Gebäudeeigentümer und der Vorteil durch künftig geringere Brennstoffkosten beim Nutzer. Hinzu kommt, dass bei innovativen Techniken, wie zum Beispiel Holzhackschnitzelheizanlagen, das so genannte Investor-Nutzer-Dilemma noch größer wird, weil die Investitionskosten für die Holzhackschnitzeltechnik weitaus höher sind als für die Gas- oder Ölbrennwerttechnik, aber die Brennstoffkosten für Holzhackschnitzel weitaus geringer sind als für Heizöl oder Gas. Die Schere zwischen demjenigen, der investiert, und demjenigen, der profitiert, geht immer weiter auseinander und der Einsatz innovativer, klimaschonender Techniken wird wirtschaftlich unmöglich.

Für die Baugenossenschaft Hegau war klar: So rechnet sich die innovative Modernisierung der Wärmeversorgungsanlagen nicht. Der Grundgedanke, der Effizienzgewinn und die Brennstoffkostensparnis müssen die Investition finanzieren, stand für die Singener Genossenschaft außer Frage. Nach der Heizkostenverordnung (HKVO) sind nur die Brennstoffkosten – also betriebswirtschaftlich nur Teilkosten – abrechenbar. Beim Contracting ist der Wärmepreis – also betriebswirtschaftlich Vollkosten – abrechenbar und damit das Ziel erreicht, dass der Effizienzgewinn und die Brennstoffkostensparnis die Investition finanzieren. Durch die Ausgliederung der Heizanlagen in die Tochtergesellschaft der Baugenossenschaft Hegau verändert sich auch die Bilanzierung der Heizungsmodernisierung. Würde die Modernisierung im Mutterunternehmen die Gewinn- und Verlustrechnung



als Instandhaltungsaufwand belasten, ist sie in der Tochter-GmbH aktivierungsfähiger Herstellungsaufwand. Aufsichtsrat und Vorstand der Baugenossenschaft entschieden sich zur Gründung einer Tochtergesellschaft, die das Geschäft des Contractings übernehmen sollte. Die Hegau Immobilien Service & Management GmbH hat Anfang 2002 den Betrieb aller 80 baugenossenschaftlichen Heizanlagen und die Wärmeversorgung für alle Wohnungen der Hegau übernommen.

### Stärkung der regionalen Wirtschaft

Die einfachste Lösung, nämlich das Contracting einfach an einen Dritten zu übertragen, wählte die Hegau nicht, da sie im Interesse ihrer Mitglieder „Herr im Hause“ bleiben wollte, um sich ihren Einfluss auf die Höhe des Wärmepreises zu erhalten. Die erste Holzhackschnitzelheizanlage mit Nahwärmenetz für inzwischen 420 Wohnungen und eine Kirchengemeinde baute die Hegau-Tochter im Jahr 2003. Mittlerweile

sind 15 Holzwärmeversorgungsanlagen in Betrieb und versorgen 1.251 Wohnungen, davon 147 in Eigentümergemeinschaften. Grundsätzlich wird neben dem Einbau einer Holzheizung auch energetisch modernisiert. Durch Wärmedämmung der Gebäude sowie den Einbau wärmeschutzverglaster Fenster reduziert sich der Wärmebedarf weiter. Den Einsatz des klimaschonenden heimischen Brennstoffs Holz steigerte die Baugenossenschaft seit 2003 kontinuierlich. Erzeugte die Genossenschaft 2005 noch ein Fünftel ihrer Wärmemenge mit Holz, waren es 2006 bereits ein Viertel und 2007 bereits ein Drittel. Heute wird mehr als die Hälfte der gesamten Wärmemenge durch Holzheizanlagen erzeugt. Bleibt die Frage, was hat die Hegau beim Einsatz des klimaschonenden heimischen Brennstoffes Holz überzeugt? Heizöl und Gas werden im Ausland eingekauft, Holz dagegen wächst praktisch „vor der Tür“. Holzhackschnitzel und Holzpellets werden von heimischen Arbeitskräften vor Ort hergestellt. Dadurch wird die regionale Wirtschaft gestärkt. Der Verzicht auf fossile Brennstoffe bedeutet Unabhängigkeit von der Preistreiberei der Öl und Gas exportierenden Staaten und weltweiten Krisen.

Der in jüngster Zeit vielgenutzte Begriff „Nachhaltigkeit“ stammt ursprünglich aus der Forstwirtschaft. Gemeint ist damit die Bewirtschaftungsweise des Waldes, bei welcher immer nur so viel Holz entnommen wird, wie nachwachsen kann – was liegt also näher als sein Einsatz als Brennstoff? Neben der Wirtschaftlichkeit verzeichnet die Hegau auch einen Imagegewinn durch den Einsatz innovativer klimaschonender Techniken. Gewünschter „Nebeneffekt“ ist die positive Umweltbilanz, weil Holz kohlendioxidneutral verbrennt und beständig nachwächst. Damit leistet die Baugenossenschaft aktiv einen Beitrag zum Klimaschutz. Bis einschließlich 2009 sparte die Baugenossenschaft rund 3,4 Millionen Liter Heizöl und rund 11.000 Tonnen an CO<sub>2</sub>-Ausstoß ein. Das Fazit der Hegau nach sieben Jahren: „Wir sind froh, dass wir auf dem Holzweg sind.“



Die Holzhackschnitzel und -pellets, die in dieser Anlage verbrannt werden, stellen heimische Arbeitskräfte vor Ort her.

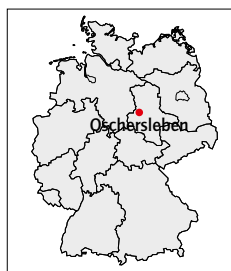
Quelle: Baugenossenschaft Hegau eG

Birgit Tiefenbach  
info@wortbauten.de

Wohnungsgenossenschaft „Neues Leben“ eG optimiert Wärmeversorgung

# Individuell, sparsam, flexibel: neue Heiztechnik schont Geldbeutel und Umwelt

Geld sparen ist gut. Und wenn man dabei noch die Umwelt schont, kann man guten Gewissens von einer „gelungenen Optimierung“ sprechen. Doch um Geld zu sparen, muss man häufig erst welches ausgeben. Diese Erfahrung hat auch die Wohnungsgenossenschaft „Neues Leben“ eG aus Oschersleben in Sachsen-Anhalt kürzlich gemacht – natürlich wissentlich und gewollt. Denn die kleine Genossenschaft modernisierte und optimierte noch vor Beginn der aktuellen Heizperiode zwanzig zentrale Heizanlagen in ihrem Bestand und investierte eine sechsstellige Summe.



Mehr als 100.000 Euro flossen in die Überholung der alten Anlagen, in den Einbau regelbarer Hocheffizienzpumpen, in moderne Schalt-schränke und den

hydraulischen Abgleich der Anlagen. „Wir haben für den Geldbeutel unserer Mieter und für die Umwelt investiert“, sagt der Technische Vorstand der Wohnungsgenossenschaft, Jens Schneider. „Im Verbrauch wird es spürbare Effekte geben.“ Seit Beginn der aktuellen Heizperiode läuft die neue Mess-Steuer-Regelungstechnik, kurz MSR, in den Anlagen. In den Oscherslebener Wohngebieten „Pienestraße“ und „Wasserrenne“ kommen rund 900 Haushalte in den Genuss modernster Energie-sparteknik – zunächst noch unbemerkt. „Wir haben investiert und der Mieter wird bei der Nebenkostenabrechnung sehen, dass es sich gelohnt hat“, erklärt er. Doch

wie kann ein Heizsystem Energie sparen? Ist das nicht ein Widerspruch in sich?

## Energiekontrolle am Computer

Um die Antworten auf diese Fragen zu finden, muss man in die Leitstelle der GETEC AG fahren. In der sachsen-anhaltischen Landeshauptstadt Magdeburg sitzen die Experten für solche Fragen. Sie überwachen die Anlagen in den Häusern der WG „Neues Leben“ eG, die über das Telefonnetz auf den Leitstand aufgeschaltet sind. Rund um die Uhr hat man die Anlagen im Auge und kann sie ganz nach den tatsächlichen Erfordernissen einstellen und optimieren. Möglich machte es die moderne Leittechnik-Software.

Mit ihrer Hilfe können die Mitarbeiter dort die Heizsysteme regulieren, Störungen sofort erkennen sowie notwendige Maßnahmen einleiten. Da eine hohe Flexibilität ein Aushängeschild dieser neuen Wärmeversorgung ist, kann die Software von einem Techniker vor Ort auf den jeweiligen Häuserblock eingestellt werden. GETEC-Regelungstechniker Sven Bersiner kennt sich damit aus. „Es gibt eine Grundversion mit einem Feintuning“, sagt er. An einem Laptop kann er direkt im Kellerraum die Anlage optimieren. Gleiches gilt natürlich auch für alle seine Kollegen, die den Leitstand betreuen. „Die einen Mieter mögen es wärmer, die anderen kälter. Mit unserer Technik können wir auf die Bedürfnisse reagieren.“

Die Wohnungsgenossenschaft „Neues Leben“ eG rechnet im

Bereich Wärmeenergie mit Einsparungen von bis zu zehn Prozent. „Für uns war auch erstaunlich, dass diese Einsparung mehr als 100 Tonnen weniger CO<sub>2</sub>-Ausstoß bedeutet“, sagt Schneider.

## Drei Praxisbeispiele:

**1.** Die Heizkreispumpe ist das Herzstück jeder Heizungsanlage. Früher lief sie rund um die Uhr und pumpte das warme Wasser durch die Rohre. Die neuen Pumpen passen sich automatisch dem Bedarf an und können obendrein auch noch vom Leitstand aus beeinflusst werden. „Jetzt ist es möglich, sie auf Spitzenzeiten einzustellen“, sagt GETEC-Experte Bersiner: „Wir können sie mit dem Computer nach Bedarf hoch- und runterfahren.“

**2.** Durch die Optimierung der hydraulischen Anlagen, also der Rohre, wird der Volumenstrom außerdem den jeweiligen Rohrdurchmessern und -längen angepasst. Wer also unterm Dach wohnt, muss nicht mit lauwarmen Heizkörpern rechnen.



WG-Vorstand Jens Schneider (vorn) lässt sich am Laptop die Leittechnik-Software für die modernen Heizanlage erklären.

Quelle: Sabrina Gorges

## Wohnungsgenossenschaft „Neues Leben“ eG

**Gegründet:** 1955, Fusion mit einer gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft (gegründet 1924) im Jahr 2006

**Mitarbeiter:**

Neun, davon zwei Vorstände

**Aufsichtsrat:** sechs

**Mitglieder:** 1.889

**Wohnungen:** 1.450 eigene, außerdem Verwaltung von Wohnungen und Grundstücken von Privatpersonen und Eigentümergemeinschaften

**Leerstandsquote:**

Zirka neun Prozent (per 15.11.2010)

**Wohnfläche gesamt:**

zirka 78.000 Quadratmeter

**Internet:** [www.wg-neues-leben.de](http://www.wg-neues-leben.de)





Die neue Mess-Steuer-Regelungstechnik Quelle: GETEC Magdeburg

in unserem Bestand haben, wurden in den Hochzeiten des industriellen Wohnungsbaus so mit Fernwärme versorgt.“

Doch die Zeiten haben sich geändert. Die Zweirohrheizung, wie sie die WG „Neues Leben“ jetzt in den anderen 20 Wohnungen eingebaut hat, hat die Einrohrheizung als modernes Wärmeverteilungssystem längst abgelöst. „Der Umbau ist aufwendig und teuer“, weiß Schneider,

**3.** Die Warmwasserversorgung läuft dank der neuen MSR-Technik viel konstanter als vorher. „Wir können die Temperatur am Computer gleichbleibend halten“, erklärt GETEC-Betriebstechniker Peter Rosche. „Das erspart lästiges Hin- und Herdrehen an der Mischbatterie und damit auch Wasser.“

Doch die Wohnungsgenossenschaft „Neues Leben“ eG geht in puncto Heizkostenoptimierung noch einen Schritt weiter. In einem im Jahr 1978 erbauten Platten-Wohnblock mit insgesamt 40 Wohnungen konkurrieren zwei völlig unterschiedliche Heizsysteme miteinander. Der Grund: Es soll ermittelt werden, welche Heizungsanlage wie viel Geld spart.

### Vergleich: Einrohrheizung contra Zweirohrheizung

In den „Wettbewerb“ treten dabei jeweils zwei Hauseingänge mit 20 Wohneinheiten – ein direkter Vergleich, bei dem am Ende die Zahlen verlässliche Auskünfte geben. Die Gemeinsamkeit ist, dass die Anlagen an die vorher erwähnte Fernüberwachung angeschlossen wurden. Weiterhin verfügen die Wohnobjekte über den gleichen Sanierungsstand (Grundsanierung 1993 – Wärmedämmung, Fenster) sowie eine sehr geringe Fluktuation. Auf der einen Seite arbeitet eine Einrohrheizung, ein Relikt aus DDR-Zeiten. Solche Anlagen finden sich häufig im Gebäudebestand größerer Objekte. Die Heizkörper werden in einer Art Ringleitung der Reihe nach mit Warmwasser beliefert. Vor- und Rücklauf müssen sich also eine Leitung teilen und das Abstellen oder die Regulierung eines einzelnen Heizkörpers beeinflusst das ganze System. „Ein hydraulischer Abgleich erfordert hier einen größeren Aufwand“, sagt Jens Schneider. „Große Plattenbauten, wie wir sie vielfach

„und von dem Stress für unsere Bewohner mal ganz zu schweigen. Die Installateure mussten für die Umrüstung in jedes Zimmer jeder Wohnung eines jeden Mieters.“ Etwa 2.000 Euro Investitionskosten pro Wohnung kamen so zusammen und es wurde keine Modernisierungsumlage erhoben. Jeder Heizkörper ist nun an eine separate Vor- und Rücklaufleitung angeschlossen, die Vorlauftemperatur ist viel geringer als bei der Einrohrheizung. Durch das direkte Ansteuern einzelner Stränge reduzieren sich natürlich die Wege und damit auch die Reaktionszeiten auf Veränderungen in der Wärmeabnahme, was zu einer weiteren Effizienzsteigerung beiträgt.

### Erst probieren, dann investieren, dann sparen

Die Oscherslebener Wohnungsgenossenschaft geht davon aus, dass für einen direkten Vergleich das Kalenderjahr 2011 herangezogen werden kann und ein objektiver Vergleich möglich ist. „Dann können wir Schlüsse ziehen und sehen, in welchem Verhältnis Investition und Einsparung für die Mieter und letztendlich auch für unser Wohnungsunternehmen tatsächlich stehen.“ Stellt sich der erwartete Erfolg ein, dann will man den Aufwand des Umbaus auch in anderen Plattenbauten umsetzen.

Sabrina Gorges

# GRANIT

## DCP3

Der neue Maßstab für  
prozessorientierte  
Immobilienverwaltung

Unsere  
Mehrwert-Lösungen -  
auch für Ihr  
ERP-System:

 **InForum**  
BI STUDIO

Planung, Controlling, Berichtswesen und Datenanalyse

 **Management Planet**

Elektronisches Organisationshandbuch, MieterPortal

 **ferryt.Flow**

Steuerung der betriebswirtschaftlichen Abläufe

 **workNET**

CRM - Systematische Prozesse zur Kundenpflege



DomData GmbH  
Wiltstraße 30K  
13509 Berlin  
Tel 030 / 435 78 - 298  
Fax 030 / 435 78 - 198

info@domdata.de  
www.domdata.de



ICS GmbH  
Wiltstraße 30K  
13509 Berlin  
Tel 030 / 435 78 - 0  
Fax 030 / 435 78 - 110

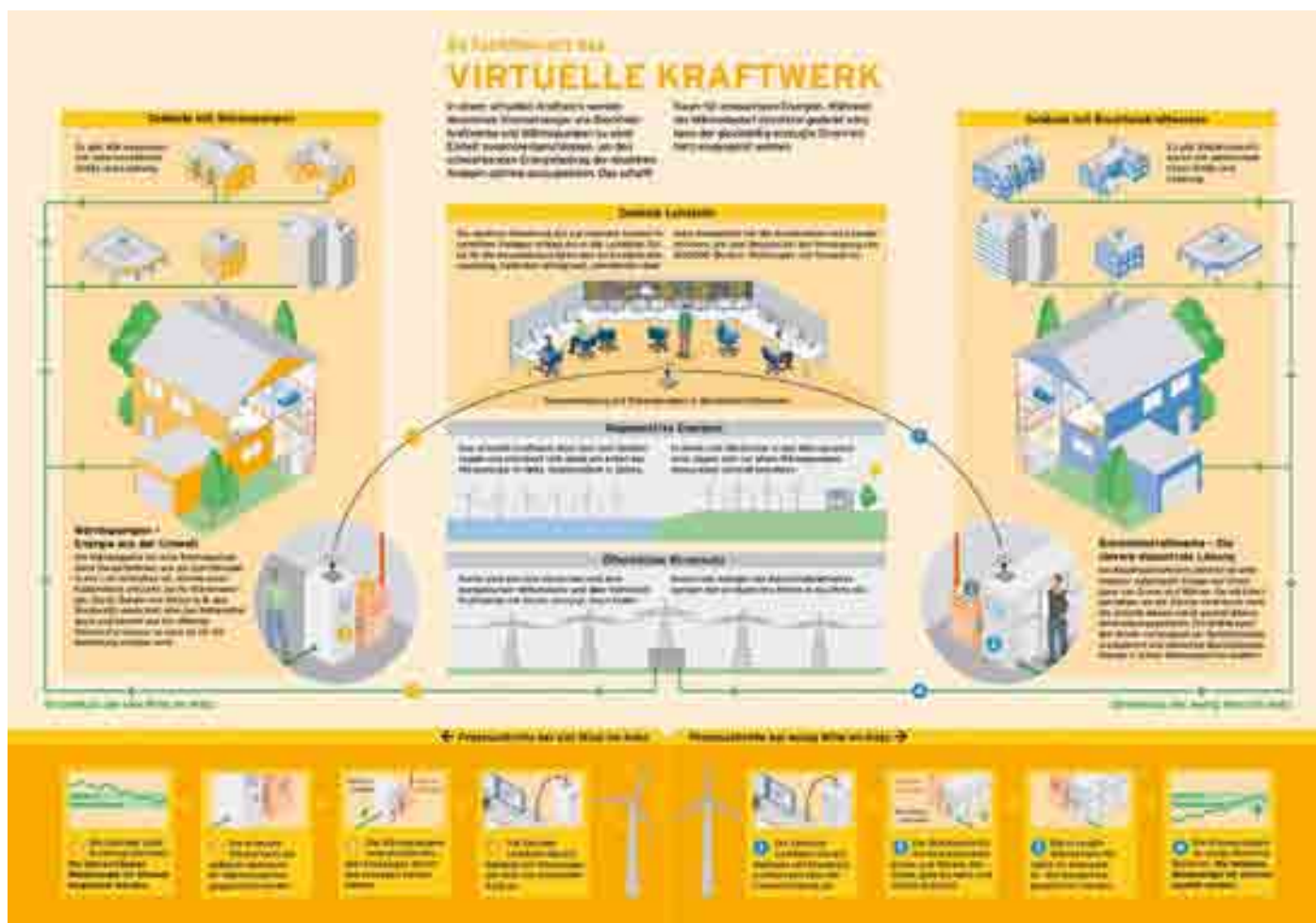
post@ics-berlin.de  
www.ics-berlin.de



Intelligente Antwort auf den Ökostrom-Boom

# Jahresende 2010: Anschluss für 100.000 Haushalte an ein virtuelles Kraftwerk

Ein wenig nach Raumschiff Enterprise sieht er aus, der Leitstand der neuen Vattenfall-Wärmewarte in Berlin: Doch anstatt des Universums aus Sternen ist auf den riesigen Schirmen das größte westeuropäische Wärmenetz – bestehend aus zehn Berliner Heizkraftwerken – mit seinen Kreisläufen und Hauptschaltstellen zu sehen. Die vorhandene Trennung in ein Ost- und ein Westnetz hat historische und technische Ursachen, keine politischen mehr. Von hier wird die Wärmeversorgung für eine Million Wohnungen in Berlin gesteuert – und seit Ende Oktober 2010 auch das erste virtuelle Kraftwerk Deutschlands.



Im Schema ganz einfach, in der Praxis ein innovatives Vernetzungsprojekt: das virtuelle Kraftwerk.

Grafik: Vattenfall

7,9 Millionen Euro hat der schwedische Energiekonzern Vattenfall, dessen europäische Holding in Berlin sitzt, in die neue Wärmewarte am Syringenplatz investiert und – was sich bei dieser Investition als zukunftsweisend anbot – 1,5 Millionen in die IT-Struktur für das von dort gesteuerte virtuelle Kraftwerk. Dieses in Deutschland bislang einmalige Projekt ist Teil der langfristigen Ausrichtung auf weniger CO<sub>2</sub>-Ausstoß und der Integration von mehr erneuerbaren Energien, mit der die Vattenfall AG den Vorgaben ihres Eigentü-

mers, des schwedischen Staates, folgt. Klimafreundlichkeit statt Marktmacht wurde als neue Strategie verkündet. Vor der Küste Englands drehen sich seit Ende September 100 Windräder für die Stromversorgung von 200.000 Haushalten – nach Vattenfalls Angaben der größte Windpark der Welt. Mit dem Windpark Dan Tysk 70 Kilometer vor der Insel Sylt in der Nordsee will das Unternehmen in Kooperation mit den Stadtwerken München ab 2012 im Ausbau erneuerbarer Energien weiter zulegen.

## Blockheizkraftwerke und Wärmepumpen im flexibel vernetzten System

Dem Problem, dass Windräder produzieren, wenn Wind herrscht und nicht unbedingt zu den Hoch-Zeiten des Stromverbrauchs, soll das virtuelle Kraftwerk abhelfen. Über Kraft-Wärme-Kopplung – Vattenfall betreibt kombinierte Netze und versorgt Haushalte sowohl mit Wärme als auch Strom – sollen erneuerbare Energien in voller Kapazität genutzt werden. Simpel gesagt, wird der

durch Windkraft produzierte Strom, wenn er nicht gleich verbraucht werden kann, mit Hilfe von Wärmepumpen in Wärme umgewandelt und in Pufferspeichern „zwischenlagert“. Wird bei Flaute keine Windenergie produziert, werden die Blockheizkraftwerke (BHKW) gestartet und geben Wärme in den Puffer und Strom ins Netz. „Das virtuelle Kraftwerk kombiniert Blockheizkraftwerke und Wärmepumpen zu einem vernetzten, flexibel regelbaren und zentral gesteuerten Anlagensystem“, präzisierte die Presseerklärung zum Start der Anlage. „Es ist das erste Kraftwerk, das während der Wärmeproduktion sowohl in der Lage ist, mit den angeschlossenen Blockheizkraftwerken Strom zu produzieren als auch über Wärmepumpen Strom zu Spitzenlastzeiten zu verbrauchen.“ Für den Vorstandsvorsitzenden der Vattenfall Europe Wärme AG Dr. Frank May ist das „die intelligenteste Antwort, die es derzeit auf dem Ökostrom-Boom gibt“.

Anfangs versorgte das virtuelle Kraftwerk 2.000 Wohnungseinheiten, bis Jahresende sollte die Zahl auf 6.000 wachsen. „100.000 sind unser Ziel bis Ende 2011“, erklärt Projektleiter Hanno Balzer. Dann soll die Leistung des virtuellen Kraftwerks 200 MW betragen und eine Großturbine eines Kraftwerks ersetzen.

### **Berliner und Hamburger sind erste Kunden des virtuellen Kraftwerks**

Das Auffangen und Umlenken der regenerativ erzeugten Produktion wird von einem der vier Arbeitsplätze in der Leitwarte gesteuert. „Wir mussten vor allem die Leittechnik für diesen Prozess schaffen, das Personal und auch das Know-how waren da“, erklärt der Leiter der Wärmewarte Ralf Knittel. Im Probetrieb wird die IT-Struktur auf ihre Belastbarkeit getestet und Schnittstellen zu den Kunden ausgebaut – „es ist ein großer Datenfluss zu bewältigen.“

Die Kundennachfrage wächst, zunächst werden Berliner und Hamburger Kunden – aus den Städten, in denen Vattenfall eigene Netze betreibt – ins virtuelle Kraftwerk eingebunden, bevor das Modell ab 2012 auch in anderen Städten und Regionen von Schleswig-Holstein, Niedersachsen oder auch Brandenburg ausgebaut werden soll. Perspektivisch könne das bundesweit geschehen, meint Balzer. Dafür müssten „Partnerkonzepte“ entwickelt werden. „Greenbuildings und Nachhaltigkeit der Immobilien wird auch in der Wohnungs-

wirtschaft zum Thema, Ökostrom und verringertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß sind dafür wichtige Faktoren.“ Für die wohnungswirtschaftlichen Kunden rechnet sich beispielsweise ein klassisches Contracting-Modell, das Unabhängigkeit und zuverlässige Wartung garantiert. Fernwärmelieferverträge unterlägen keinen solchen Preisschwankungen wie bei der Stromversorgung. Dieser Effekt werde durch die Einbindung des virtuellen Kraftwerks verstärkt. „Ein Vorteil liegt in gleichmäßigen planbaren Kosten“, erklärt der Projektleiter.

### **Regenerative Energie für angeschlossene Wohngebäude**

Obwohl auch ein kleinerer Energieversorger sich eines ähnlichen Modells angenommen hat, sieht Vattenfall sich selbst als Vorreiter. „Mit der Leitwarte haben wir die IT-Infrastruktur geschaffen, um regenerative Energien in angeschlossene Wohngebäude zu liefern und Wärmepumpen oder BHKW aus einer Zentrale zu steuern“, begründet Hanno Balzer. „Da die Berliner Heizkraftwerke nach dem umweltschonenden Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung arbeiten, konnten wir dazu umfangreiche Erfahrungen sammeln.“ Mehrere industrielle Partner wirken an den technischen Voraussetzungen mit. So hat Stiebel Eltron hocheffiziente Wärmepumpen entwickelt, die vor Ort emissionsfrei arbeiten, da sie zu 100 Prozent mit regenerativ erzeugtem Strom betrieben werden können.

SenerTec wiederum hat die Entwicklung von Mini-BHKW, den so genannten Dachsen, vorangetrieben, die mit gekoppelter Energieumwandlung wertvolle Ressourcen einsparen und eine Leistung von etwa fünf Kilowatt erreichen. SES Energiesysteme als weiterer Berliner Partner für den Grundstock des virtuellen Kraftwerks liefert KWK-Anlagen von 20 bis 2.000 Kilowatt.

### **Es geht auch um intelligente Nutzung**

„Geradezu gewartet“ auf eine Lösung wie das virtuelle Kraftwerk hat Paul-Günter Frank, Architekt und Eigentümer einer Reihenhaussiedlung mit 196 Wohnungen in Hamburg-Bramfeld: „Es geht nicht nur um intelligente Strom- und Wärmeherzeugung, sondern eben auch um intelligente Nutzung.“ Der engagierte Eigentümer hat bereits vor fünf Jahren die im Jahre 1952 gebauten Häuser mit insgesamt 14 BHKW

ausgestattet. Seit November 2009 läuft die erste Hochtemperatur-Wärmepumpe von Stiebel Eltron, die genauen Messergebnisse zum Wirkungsgrad werden im Februar vorliegen. „Für das virtuelle Kraftwerk können wir mit unserer Anlage in 30 Sekunden am Netz sein, das ist gleichermaßen schnell und effizient“, sagt der Diplomingenieur, der seit 2004 ökologisch orientierte Heizkonzepte für Wohnanlagen erarbeitet.

Bei dem ersten Heizkreislauf in der Wohnanlage mit Wärmepumpe wurde ein Pufferspeicher vorgeschaltet. „Der Pufferspeicher ist der Kernpunkt“, sagt Frank. Dieses System – so rechnet er – deckt 85 bis 90 Prozent des Heizenergiebedarfs CO<sub>2</sub>-neutral. Der installierte 180-Kilowatt-Spitzenlastkessel wird für die restlichen zirka zehn Prozent gebraucht, praktisch müsse er nur an sehr kalten Tagen dazugeschaltet werden. Das häufige An- und Abschalten der Gas-Heiztherme kann unterbleiben, der Verbrauch fossiler Brennstoffe und damit der CO<sub>2</sub>-Ausstoß sinken. Das sind für Frank wesentliche Vorteile. Dazu bedeutet Modernisierung der Heizung immer eine Wertverbesserung für die Immobilie.

Derzeit unternimmt Vattenfall den „spannenden Versuch“, die optimale Regelung für BHKW und Wärmepumpen-Anlagen zu finden. Frank begleitet ihn und hat selbst investiert – etwa 20.000 Euro für eine zusätzliche Wärmepumpe und die Einbindung eines Heizkreislaufs ins virtuelle Kraftwerk, „damit ich die ‚zweite Miete‘ in der Hand habe“. Doch Contracting-Modelle für die Wohnungswirtschaft mit diesem innovativen Ansatz sieht er ebenfalls als praktikable Lösung. Auf den Berliner Energietagen im Mai wird er interessierten Kolleginnen und Kollegen über seine Erfahrungen berichten. „Wir brauchen solche Lösungen in vielschichtiger Art. Sie müssen aber für die Immobilienbranche sinnvoll sein und wirtschaftlich vertretbar bleiben, um die Vermietbarkeit zu gewährleisten.“

*Bettina Erdmann*

WOGENO München eG

# Neue Ära in München: Wohnungsgenossenschaft baut viergeschossiges Holzhaus

Die WOGENO München eG hat sich der nachhaltigen Bauweise verschrieben und baute einen viergeschossigen Holzbau mit in Trockenbau gekapselten tragenden Wänden und Decken. Das innovative Holzhaus in München ist ein Novum in der bayerischen Baugeschichte, denn erst seit der Novelle der Bayrischen Bauordnung (BayBO) im Jahr 2008 sind auch hier Holzbauten dieser Größenordnung erlaubt.

Der Stadtteil Haidhausen gehört zu den zunehmend beliebteren Quartieren, wo Künstler, Studenten und Intellektuelle Tür an Tür leben, und Kneipen, Cafés, Geschäfte und Kleingewerbe in trauter Nachbarschaft mit alten und neuen, schicken und weniger schicken Wohngebäuden existieren. Die Pariser Straße gehörte bis vor kurzem zu den eher weniger schicken Lagen dieses illustren Quartiers. Eingezwängt zwischen drei Kommunwänden (eine Wand, die von mindestens zwei Gebäuden geteilt wird) teilten sich eine Autowerkstatt, eine Lackiererei und Wohneinheiten eine Nische am Rande eines recht schmalen Grundstücks. Jeder Zentimeter des freien Areals war betoniert, der Ausblick beschränkt auf das Grau der Nachbargebäude und ein jüngst begrüntes Grundstück ein paar Häuser weiter.

## Ökologische Bauweise – innovative Projekte

Seit jeher führte der Zugang zu diesem Grundstück durch einen kleinen Torbogen des Vordergebäudes, ein aus dem vorigen Jahrhundert stammender Gründerzeitbau. An diesem Gebäude war die Genossenschaft WOGENO München eG interessiert. Sie ist in München bekannt dafür, ungewöhnliche und ökologisch sowie konzeptionell herausragende Wohnmodelle zu entwickeln, in denen ihre Mitglieder gerne wohnen. Deshalb war es im Nachhinein besehen ein Glücksfall für die Hinterhoflage, dass die WOGENO München eG auch zum Zug kam, als der Besitzer das Vordergebäude und das dazugehörige rückwärtige Grundstück zum Verkauf anbot. Ein außergewöhnliches Bauprojekt konnte nun Realität werden.

Die WOGENO stand auch dem Baustoff Holz aufgeschlossen gegenüber – und war dazu noch mutig genug, Pionierarbeit zu leisten: „Wir haben den Holzbau natürlich zum einen deshalb favorisiert, weil wir ökologische Bauweisen grundsätzlich befür-

worten und weil Holz raumklimatisch besser ist als ein Beton- oder Mauerwerksbau“, erklärt Peter Schmidt, Vorstandsmitglied der WOGENO München eG.

## Bautechnische und strategische Besonderheiten

Auch der mit Holz mögliche hohe Vorfertigungsgrad und die daraus resultierende schnellere Bauweise sprachen für dieses Material. „Dazu kam, dass der Untergrund auf dem Grundstück nicht tragfähig ist. Ein in konventioneller Bauweise errichtetes Haus hätte daher eine kostenintensive Pfahlgründung erfordert. Da der Holzbau jedoch nur einen Bruchteil eines massiven Gebäudes wiegt, konnten wir als Gründung eine einfache Bodenplatte aus Stahlbeton wählen“, ergänzt Jens Brückner, Projektleiter des Bauvorhabens vom beauftragten Architekturbüro Bettsteller & Wilde.

Das Treppenhaus wurde in Sichtbeton realisiert. Die Kommunwände des Bauwerks sind gemauert. Sämtliche tragenden Innenwände und Decken hingegen basieren auf dem Baustoff Holz – der aus brandschutztechnischen Gründen gekapselt ist. „Entsprechend der Einstufung nach BayBO in Gebäudeklasse vier müssen die tragenden und aussteifenden Bauteile hochfeuerhemmend ausgeführt werden. Die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise (M-HFHolzR) gibt zudem vor, dass diese Holzbauteile eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung erhalten müssen, und legt die für solche Konstruktionen notwendigen Ausführungsweisen, Baumaterialien und Dicken fest“, erklärt Projektleiter Brückner den seit der Novelle der BayBO 2008 gültigen Gesetzesstand. Lediglich im obersten Stockwerk sind die Anforderungen gelockert. Hier sind



Wohnmodell der Zukunft mit 13 Wohneinheiten, München, Pariser Straße, Rückgebäude.

Foto: Knauf/Ducke



Wände und Decken nach F 30 B konzipiert, während die übrigen Stockwerke hochfeuerhemmend gebaut sind.

Die statisch notwendigen Innenwände basieren daher auf 13 Zentimeter (in den unteren beiden Geschossen) beziehungsweise zehn Zentimeter (in den oberen beiden Geschossen) dicken Brettsper Holzplatten, die ringsum mit zwei Lagen 18 Millimeter GKF-Platten ummantelt sind. Die nicht tragenden Innenwände sind klassische Ständerkonstruktionen, beplankt mit jeweils zwei Lagen Gipsbauplatten. So lassen sich die Grundrisse nachträglich einfach verändern. In den Bädern kommen statt Gipsbauplatten hochwertige Diamantplatten der Firma Knauf zum Einsatz. Alle Wanddurchbrüche – etwa für haustechnische Leitungsstränge – sind mit GKF-Platten bekleidet. Weil die übliche „Unterputz“-Leitungsführung in gekapselten Wänden nur beschränkt zulässig ist und der Bauherr eine kostengünstige und variable Nachinstallation ermöglichen wollte, verlaufen die Elektroleitungen in mit Blenden abgedeckten, offenen Wandkanälen unterhalb der Zimmerdecke entlang der Wände. Das vom Architekturbüro eingesetzte System erlaubt es, dass die Nutzer an jeder Stelle mit Kabeln und Steckern andocken können.

Auch die Decken nutzen 14,7 Zentimeter dickes Brettsper Holz als tragende Basis, die an der Unterseite jeweils mit zwei Lagen 18 Millimeter GKF-Platten beplankt ist. Auf dieser – statisch ebenfalls notwendigen – Unterkonstruktion lagert ein regulärer Fußbodenaufbau mit Splittschüttung auf Trennlage, Trittschalldämmung, Zementestrich auf Trennlage und unterschiedlichen Bodenbelägen wie Linoleum, Parkett oder Fliesen. Um die Schalllängsleitung zwischen den einzelnen Wohnungen zu minimieren, wurden die Holzmassivwände im Boden- und im Deckenbereich auf Elastomer (formfester, aber elastisch verformbarer Kunststoff) aufgelagert. Beidseitig der Wohnungstrennwände angebrachte Vorsatzschalen aus zwei Lagen mit 12,5 Millimeter Bauplatten erhöhen zusätzlich den Schallschutz zwischen den Wohnungen. Insgesamt 750 Quadratmeter doppelte Beplankung für die Wände sowie 750 Quadratmeter doppelte Beplankung für die Deckenuntersichten und nochmals 600 Quadratmeter Bauplatten, die in Leichtbauwänden und Vorsatzschalen verbaut sind, kommen so zusammen.

## Bautafel

### Bauvorhaben:

Neubau eines viergeschossigen Holzhauses in 81667 München

**Bauweise:** Holzmassivbau

**Baujahr:** 2008/2009

### Bauzeit:

Dezember 2008 bis Dezember 2009

**Wohnfläche:** 900 Quadratmeter

**Umbauter Raum:** 4.700 Kubikmeter

**Bauherr:** WOGENO München eG, 81371 München

**Architekten:** Bettsteller & Wilde

Architekten, 81543 München, [www.bettsteller-wilde.de](http://www.bettsteller-wilde.de)

**Brandschutzkonzept:** Bauart

Konstruktions GmbH & Co. KG, 80796 München,

[www.bauart-konstruktion.de](http://www.bauart-konstruktion.de)

### Statiker:

Statikon GmbH, 84453 Mühldorf

**Holzbau:** Josef Obermeier GmbH &

Co. KG, 83093 Bad Endorf,

[www.obermeier-holzbau.de](http://www.obermeier-holzbau.de)

**Trockenbau:** Martins Trockenbau,

82278 Altheggenberg

**Fachberatung:** Knauf Gips KG,

97346 Iphofen, [www.knauf.de](http://www.knauf.de)

## Dachterrasse und Hofzugang

Während das Treppenhaus ganz gewöhnlich mit Blech gedeckt ist, ist der Rest des Daches als Dachterrasse ausgebaut. Auf eine Dampfsperre und zwei Zentimeter Trittschalldämmung folgen im Durchschnitt 20 Zentimeter Gefälledämmung. Danach kommt auf einer zweilagigen Bitumenabdichtung zunächst Bautenschutzmatte, dann 20 Millimeter Drainagebahnen und fünf Zentimeter Splitt. Zuletzt werden fünf Zentimeter Gehwegplatten aus Beton verlegt und bilden die perfekte Spielwiese für alle kleinen und großen Bewohner der Anlage. Es gibt eine ruhigere Zone für die Älteren und genug Raum für die jungen Nutzer. Blumentröge bieten Platz für kleine Bäume und intensive Begrünung. Da die üblichen zusammensteckbaren Leitern der Feuerwehr bei acht Metern Höhe enden, war aus Brandschutzgründen eine Wendeltreppe für die Bewohner des dritten Obergeschosses notwendig. Sie verbindet alle Wohneinheiten direkt mit der begrünten Hofanlage.

Von außen zeigt sich eine großzügig geöffnete Fassade aus Elementen mit Dreifachfestverglasung, die von hochwär-

megeämmten, verschiedenfarbigen Holztüren gegliedert wird. Sie garantiert, dass die zehn bis zwölf Meter tiefen Wohneinheiten, die lagebedingt nur von einer Seite belichtet werden können, auch genügend Licht erhalten.

Der Aufbau der massiven Bestandteile der Außenfassade beginnt innen mit Gipsplatten auf OSB-Platten, gefolgt von einer Holzständerkonstruktion mit dazwischen angeordneter Dämmung. Außen sind die Ständer mit zwei Lagen Diamantplatten gekapselt und mit Folie bekleidet. Faserzementplatten dienen als Putzträger für den Vollwärmeschutz.

Die 13 Wohneinheiten weisen ein bis fünf Zimmer auf und haben zwischen 25 und 100 Quadratmeter Wohnfläche. Erschlossen werden sie von einem mittig angeordneten Eingang, der bis zur rückseitigen Kommunwand reicht. Die Wohnungen werden über ein innen liegendes, von oben natürlich belichtetes Treppenhaus von hinten erschlossen. Die ersten beiden Geschosse bieten jeweils vier Wohnungen Platz, das dritte drei Einheiten, das vierte nur mehr zwei. Alle Bäder liegen innen, quasi im Bauch des Hauses. Die Wohnküchen nebst Essplätzen sowie die Aufenthalts- und Schlafräume werden dagegen von Tageslicht durchflutet.

Das Haus ist nicht nur als KfW-40-Gebäude errichtet worden und somit hochwertig gedämmt, sondern produziert den benötigten Strom per Blockheizkraftwerk auch noch selbst. Der Überschuss wird ins Netz gespeist. Die Abwärme heizt darüber hinaus das benötigte Trink- und Warmwasser des im Zuge der Bauarbeiten sanierten Vorderhauses.

Insgesamt entstand so ein ökologisches und ökonomisches Vorzeigehaus, das als Pionierbau zeigt, was künftig mit Holzbau möglich sein wird. Vor 2008 wäre ein solches Projekt baurechtlich nicht realisierbar gewesen. Erst seit der Novelle der BayBO dürfen Holzhäuser dieser Höhe unter den beschriebenen Brandschutzauflagen errichtet werden. Damit ist eine neue Ära im mehrgeschossigen Holzbau in Bayern angebrochen, die bei der WOGENO ihren Anfang nahm.

*Christine Ryll*

Mietrechtsgespräche des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e.V. – Teil 5

# Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: Jahrtausendwende

Seit nunmehr 30 Jahren treffen sich jeweils im Frühjahr – initiiert und organisiert durch das Evangelische Siedlungswerk in Deutschland – 300 bis 400 Immobilienverwalter, Mietrechtsexperten sowie Vertreter von Mieter- und Immobilienverbänden. Sie diskutieren aktuelle Fragen des Mietrechts, zeigen Problemfelder auf und formulieren Lösungsvorschläge. Der fünfte Teil der Serie „Rückblick auf 30 Jahre Mietrecht“ beschäftigt sich mit der Zeit der Jahrtausendwende. Und in der Tat: Aus heutiger Sicht scheint es, als habe sich nicht nur das Jahrtausend geändert, sondern die gesamte Lebenssituation in Deutschland.

1998 löste die rot-grüne Koalition unter Bundeskanzler Gerhard Schröder die christlich-liberale Koalition von Helmut Kohl ab. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren schwierig. Deutschland, größte Volkswirtschaft in Europa, war nicht mehr ökonomische Lokomotive, sondern Nachzügler. Deutschland musste zu Beginn der 1990er Jahre den Strukturbruch in Gesamtdeutschland verkraften. Die Annahme, dies schnell vollziehen zu können, war falsch; die Enttäuschung in weiten Kreisen der Bevölkerung entsprechend groß. Erhebliche Anstrengungen waren notwendig, um das Zusammenwachsen der beiden Teile menschlich und wirtschaftlich weiter voranzubringen. Die Agenda 2010, am 4. März 2003 verkündet, war politische Antwort auf diese Herausforderung. Schröder nannte als Ziele unter anderem die Verbesserung der Rahmenbedingungen für mehr Wachstum und für mehr Beschäftigung sowie den Umbau des Sozialstaates und seine Erneuerung.

## Zauberwort Privatisierung

Ein konkreter Schritt zur Verbesserung hieß „Privatisierung“ und meinte damit die Überführung öffentlichen Vermögens in Privateigentum. Damit waren erstmals auch die Immobilien der öffentlichen Hand Dispositionsmasse. Unterstützt wurde dieses Vorhaben, weil Investoren wirtschaftliche Potenziale in Wohnimmobilien vermuteten. Focus Money schrieb: „Dass Immobilien stolze Renditen bringen können, belegen die USA und Großbritannien. Dort stiegen seit 1995 die Hauspreise um 200 Prozent. Den Bundesbürgern prophezeit eine Studie des Pestel Instituts bis zum Jahr 2030 ähnliche Erfolgserlebnisse. Ausgangspunkt der Forscher: ‚Die Investitionen in den privaten Wohnungsbau, bezogen auf das verfügbare Einkommen der Haushalte, sind seit zehn Jahren rückläufig.‘ Daher diagnostiziert sie eine zunehmende Wohnraumverknappung und prognostiziert steigende Mieten.“

Zwischen 1999 und Ende 2006 wurden in Deutschland zirka 1,416 Millionen Wohnungen bei Großtransaktionen verkauft: Wohnungen der öffentlichen Hand, insbesondere des Bundes, aber auch Wohnungsverbundener Unternehmen und – besonders spektakulär – Wohnungen aus kommunalen Beständen. Interessant ist dabei, dass seit 2005 der Wiederverkauf von Wohnungen (Wohnungen, die in den letzten fünf Jahren in Großtransaktionen schon einmal verkauft wurden) deutlich zunimmt. Die Preise stiegen innerhalb von fünf Jahren um 45 Prozent und treiben die Anzahl der Transaktionen weiter an.

Die Vermieterstruktur ändert sich. Die rein renditeorientierte Bewirtschaftung der Wohnanlagen gewinnt an Bedeutung. Das Auftreten neuer Akteure verschiebt tendenziell das bisherige Verständnis der Wohnung

als Wirtschafts- und Sozialgut hin zum reinen Wirtschaftsgut. Das ist nicht per se schlecht und führte letztendlich auch dazu, dass in der gesamten Immobilienwirtschaft einerseits die unternehmerischen Erfolgspotenziale erweitert wurden und andererseits – quasi als Gegenreaktion – die Notwendigkeit der Sozialorientierung von Wohnungsanbietern im kommunalen Umfeld heute nicht mehr infrage gestellt wird.

## Neues Mietrecht

Zum 1. September 2001 trat das Mietrechtsreformgesetz in Kraft. Es hatte eine lange Vorgeschichte und war Kernpunkt der Reformvorhaben der rot-grünen Koalition. Die Reform stand unter der Überschrift „Stärkung der Mieterrechte – Erhöhung der Transparenz des Mietrechts“. Daher wurden im BGB die bisher in verschiedenen Gesetzen und Verordnungen verankerten Regelungen zusammengefasst und meist mieterfreundlich modifiziert. Von den Änderungen betroffen waren zum Beispiel Regelungen zur Kündigung: Die Kündigungsfristen, bisher für beide Vertragspartner gleich lang, verlängern sich jetzt nur noch für den Vermieter, und zwar bei einer Vertragsdauer von mehr als fünf Jahren. Weitere Änderungen betrafen den Mietspiegel, die Betriebskostenabrechnung (die zukünftig bis Ende des Jahres durchgeführt sein muss), die Vereinbarung von Zeitmietverträgen (die erleichtert wurde) und anderes mehr.

## Neue Schönheitsreparaturklauseln

Kritiker des Gesetzes vermissten Regelungen zu Auskunftspflichten des Mieters bei Vertragsabschluss und Schönheitsreparaturklauseln. Und so ist es nicht verwunderlich, dass gerade diese beiden Themen in der höchstrichterlichen Rechtsprechung und in

## ÜBERSICHT

### Bereits in der Oktober-DW 2010:

Mietrechtsgespräche des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e.V. – Teil 1

Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: die 1980er Jahre Seite 90

### Bereits in der November-DW 2010:

Mietrechtsgespräche des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e.V. – Teil 2

Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: die Mitte der 1980er Jahre Seite 72

### Bereits in der Dezember-DW 2010:

Mietrechtsgespräche des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e.V. – Teil 3

Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: Zeit des Umbruchs – die 90er Jahre Seite 74

### Bereits in der Januar-DW 2011:

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

Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: Zeit des Umbruchs – 1990er Jahre Seite 70

der Öffentlichkeit große Aufmerksamkeit genießen. Im Sommer 2004 begann der Wandel in der Rechtsprechung zur Schönheitsreparatur: Starre Fristen führen zur Unwirksamkeit der Abwälzungsklauseln und damit zur Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. In rascher Abfolge wurden viele Klauseln von Formularmietverträgen vom Bundesgerichtshof für unwirksam erklärt. „Reparaturmaßnahmen“ zur „Heilung“ von ungültigen Klauseln wurden ebenfalls verworfen. Nicht das Mietrechtsreformgesetz stärkte damit die Rechte der Mieter wesentlich, sondern die Rechtsprechung. Für viele Mieter hat sich die finanzielle Belastung durch Wegfall oder Modifizierung der Schönheitsreparaturpflicht deutlich reduziert.

Zum 1. Januar 2002 trat das neue Wohnraumförderungsgesetz in Kraft mit neuen Regelungen für den öffentlich geförderten Wohnraum. Es wurde erstmals eine kontinuierliche Fortentwicklung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale festgelegt. Der Gesetzgeber erfüllte damit eine jahrelange Forderung der wohnungswirtschaftlichen Verbände, insbesondere auch des GdW. Durch die festgelegten Indexregelungen ist nun auch in Folgejahren eine Anpassung möglich, ohne dass es ständig parlamentarischer Debatten bedarf. Inwieweit diese Pauschalen tatsächlich auskömmlich sind, wird dabei aber nicht überprüft.

Die illegale Beschäftigung im Baugewerbe soll eingedämmt werden. Dazu trat am 1. Januar 2010 das Bauabzugsteuergesetz in Kraft. Unternehmerisch tätige Auftraggeber von Bauleistungen sind verpflichtet, 15 Prozent des Rechnungsbetrages einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen, es sei denn, der Auftragnehmer kann eine Freistellungsbescheinigung vorlegen. Verstöße sind strafbewehrt. Immobilienunternehmen sind von der neuen „Steuereintreibungsaufgabe“ besonders betroffen, da sie in ihren Beständen laufend Instandsetzungsmaßnahmen durchführen.

### Neue Energieeinsparverordnung

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 trat zum 1. Februar 2002 in Kraft und löste die bis dahin geltenden Wärmeschutz- und Heizanlagenverordnungen ab. Das Gesetz soll dazu führen, den Energiebedarf um rund 30 Prozent zu senken, und stützt sich sowohl auf europäische als auch auf

### Köpfe der Mietrechtstage „Partner im Gespräch“

Seit 30 Jahren begleiten und gestalten Prof. Bub und Prof. Derleder die Mietrechtstage mit. Sie leisteten – in der Auseinandersetzung zwischen den Interessen der verschiedenen Akteure des Mietrechts – wesentliche Beiträge, die die fachübergreifende Diskussion förderten. Sie beeinflussten mit ihren Anstößen die Entwicklung des Mietrechts, sowohl die obergerichtliche Rechtsprechung als auch gesetzgeberische Vorhaben.



Quelle: privat

#### Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt München

Die Fachgespräche des ESW stehen an der Schnittstelle von Judikatur, praktischer Verwaltungstätigkeit und Wissenschaft; sie liefern deshalb wichtige Impulse für alle beteiligten Personengruppen.



Quelle: privat

#### Prof. Dr. Peter Derleder, Universität Bremen

„Als das ESW vor drei Jahrzehnten mit seinen Mietrechtstagen begann, war das soziale Mietrecht noch ganz ungefestigt. Seither ist es Jahr für Jahr gelungen, mit den führenden Mietrechtlern Beiträge zu seiner Stabilisierung und zur Begleitung der anstehenden Reformen zu leisten. Die interessensübergreifenden Vorträge und Gespräche banden nicht nur eine stetige engagierte Fachöffentlichkeit, sondern hatten durchaus auch Einfluss auf Rechtsprechung und Gesetzgeber.“

nationale Normen. Die Qualität des Heizsystems und die Dichtheit des Gebäudes sollen nach Vorstellung des Gesetzgebers künftig gleichermaßen zur Senkung des Heizbedarfs beitragen. Die EnEV 2002 war Auftakt schnell aufeinanderfolgender Novellierungen. Die zweite Fassung stammt aus dem Jahr 2004. Zur Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden wurde eine Neufassung im Jahr 2007 erstellt. Mit der EnEV 2009 wurden die Anforderungen weiter erhöht, und 2010 erfolgte wieder eine Novellierung. Die EnEV 2012 bringt voraussichtlich erneut verschärfte Vorschriften: Die Standards für Neubauten werden angehoben und die Pflichten rund um den Energieausweis verschärft. Eigentümer müssen zudem konkrete Maßnahmenpakete zum Energiesparen schnüren, auch Heiz- und Klimaauslagen kommen auf den Prüfstand.

Auch wenn die Energieeinsparverordnung primär eine Regelung des Baurechts ist, wirkt sie in das Mietverhältnis. Der Energieausweis ist bei Vertragsschluss vorzulegen. Der Mieter hat Anspruch auf bauliche Aus-

stattungen und Änderungen, soweit dies von der Verordnung vorgesehen ist. Die Sensibilität für Energiefragen eines Mietobjektes ist wesentlich gestiegen und beeinflusst den Vermietungsmarkt. Passivhäuser finden heute – trotz höherer Grundmiete – Nachfrager und die steigenden Energiepreise werden diese Tendenz verstärken.

Rückblickend lässt sich feststellen: Die Bewertung der allgemeinen wirtschaftlichen und der immobilienwirtschaftlichen Situation zur Jahrtausendwende wurde aus einem kurzfristigen Betrachtungshorizont vorgenommen. Damals wachstumsstarke Staaten wie Irland oder Griechenland sind heute kranke Nachbarn. Das Wachstum war ein Scheinwachstum. Der fantastische Immobilienmarkt in den USA war nur eine Luftblase, die beim Platzen im Jahr 2008 zur größten Finanzkrise nach dem Zweiten Weltkrieg führte. Die Folgen sind noch nicht überwunden, aber ein Einstellungswandel ist zu erkennen: Nachhaltigkeit ist das neue Thema. Nicht der schnelle Erfolg zählt, sondern das langfristige erfolgreiche Wirtschaften. Die Mietrechtstage des Evangelischen Siedlungswerkes in Deutschland leben diese Vorstellung. Seit 30 Jahren sind sie ein Forum, in dem es darum geht, die Interessen der Vermieter und Mieter auszuloten und um die besten Lösungen zu ringen.

### Veranstaltungen des ESWiD:

#### 10. Baurechtstage

31. März 2011 bis 1. April 2011  
in Weimar

#### 30. Fachgespräch Mietrecht

4. bis 6. Mai 2011 in Rosenheim

RA Dagmar Reiß-Fechter  
Geschäftsführender Vorstand Evangelisches  
Siedlungswerk in Deutschland e. V., Nürnberg  
[www.esw-deutschland.de](http://www.esw-deutschland.de)



Urteile rund um den Winterdienst – Teil 2

# Streitfall Eis und Schnee – Welche Rechte und Pflichten haben Vermieter und Mieter?

Der Winterdienst ist jedes Jahr Streitpunkt zwischen Vermietern und Mietern. Im ersten Teil des Artikels zur herrschenden Rechtslage wurden die grundsätzlichen Rechte und Pflichten zwischen Vermieter und Mieter dargelegt. Im Folgenden wird erläutert, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter seine Streupflicht auf den Mieter übertragen kann. Wie macht er das? Welche Möglichkeiten bestehen dafür? Welche Rechtsgrundlagen gibt es? Hat der Mieter auch Rechte? Wird der Mieter von seiner Leistungspflicht frei? Wie sieht es mit Schmerzensgeldansprüchen aus? Anhand von Beispielen aus der Rechtsprechung gibt der Verfasser Tipps für die Praxis.

## Zivilrechtliche Pflichtenverteilung

Neben der öffentlich-rechtlichen Pflicht besteht eine zivilrechtliche Wegereinigungs- und Streupflicht des Vermieters. Gemäß § 535 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache zu gewähren. Hierzu gehört auch das Reinigen der Straße beziehungsweise Garagenzufahrt, und zwar auch von Schnee und Eis (OLG Köln, WuM 1996, S. 226). Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters vor Dachlawinen wird durch die Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt. Im Einzelfall kann eine Verletzung von Verkehrssicherungspflichten des Hauseigentümers darin gesehen werden, dass dieser bei besonders gefährlichen Wetterlagen ortsübliche Maßnahmen zur Verhinderung des Abgangs von Schneelawinen (Abschlagen von Schnee und Eis, Räumen des Daches) nicht trifft. Dies gilt auch dann, wenn Schneefanggitter bauordnungsrechtlich nicht vorgeschrieben oder nicht ortsüblich sind (OLG Jena, NZM 2009, S. 254).

Nach Auffassung des LG Ulm in seinem Urteil vom 31. Mai 2006 (NJW 2006, S. 3218) kommt in schneereichen Gebieten eine Pflicht zur Anbringung von Schneefanggittern zum Schutz gegen eine Gefährdung der Verkehrssicherheit bereits bei Dächern mit großer Höhe und einer Neigung von mehr als 35 Grad in Betracht, während in schneeärmeren Gebieten eine solche Pflicht erst bei einer Dachneigung von 45 Grad anzunehmen ist. Befindet sich in

einem zumindest nicht schneearmen Gebiet neben einem hohen Gebäude mit einem besonders steilen (Krüppelwalm-)Dach mit einer Neigung von mindestens 60 Grad ein öffentlicher Parkplatz, sind insbesondere bei Ortsüblichkeit an dem Dach Schneefanggitter, unter Umständen auch Warnschilder anzubringen oder gefährdete Bereiche des Parkplatzes bei entsprechenden Wetterbedingungen zeitweise ganz zu sperren.

Das AG Winsen hat in seinem Urteil vom 6. Oktober 1997 (NZM 1998, S. 155 f.) den Vermieter einer schneearmen Gegend bei Lüneburg, Niedersachsen, von einer Verkehrssicherungspflicht freigesprochen, Sicherungsmaßnahmen gegen die Folgen von etwaigen Dachlawinen zu treffen oder die Mieter davor zu warnen. Grundsätzlich ist danach der Vermieter zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet.

## Übertragbarkeit dieser Pflicht auf den Mieter

Die Vermieterpflicht aus § 535 BGB kann abbedungen und auf den Mieter übertragen werden. Die Räum- und Streupflicht trifft grundsätzlich den Grundstückseigentümer. Die wirksame Übertragung auf einen Dritten (hier: den Mieter) setzt eine klare und eindeutige Vereinbarung voraus, die die Ausschaltung von Gefahren zuverlässig sicherstellt (OLG Celle, Beschluss vom 9. April 2009, Az. 8 U 239/08).

Die Räum- und Streupflicht kann vom Vermieter durch formularmäßigen Mietvertrag, in dem auf eine bei Vertragsschluss übergebene Hausordnung nebst Winterdienstplan verwiesen wird, wirksam auf den Mieter übertragen werden. Hat der Vermieter in dieser Weise die Streupflicht auf den Mieter delegiert, kann er auf deren ordnungsgemäße Erfüllung vertrauen, solange keine

konkreten Anhaltspunkte hervortreten, die dieses Vertrauen erschüttern (LG Karlsruhe, ZMR 2006, S. 698).

Das OLG Frankfurt (WuM 1988, S. 399) weist darauf hin, dass die Hausordnung zwingend Bestandteil des Mietvertrages geworden sein muss. Durch diese Verfahrensweise werde sichergestellt, dass die Abwälzung der Winterdienstpflicht für den Mieter nicht als überraschende Klausel im Sinne des § 9 AGBG a. F. (jetzt: § 307 Abs. 1 BGB) verstanden werden könne.

Eine nachträgliche Änderung des Mietvertrages durch eine einseitige Erklärung des Vermieters ist unzulässig. Hier muss der Mieter sein Einverständnis erklären. Eine einseitige Änderung der Hausordnung in dieser Hinsicht ist nur zulässig, sofern sich der Vermieter eine derartige Änderung bereits im Wortlaut der Hausordnung von vornherein vorbehalten hat.

Nach Auffassung des LG Marburg, Urteil vom 1. August 1990 (NJW-RR 1990, S. 1.484) ist es zulässig, in einem Mietvertrag die Schneebeseitigungspflicht auf die Erdgeschossmieter abzuwälzen. Das AG Schwelm vertritt in seinem Urteil vom 14. November 1990 (WuM 1991, S. 86) die Auffassung, dass die formularvertragliche Abwälzung der Schneeräumungspflicht auf den Erdgeschossmieter eines Mehrparteienhauses dann unzumutbar sei, wenn die zu räumende Strecke 120 Meter betrage und der Mietvertrag keinerlei Beteiligungsverpflichtung der übrigen Mieter bei starkem Schneefall vorsehe. Hat der Mieter die Schnee- und Eisbeseitigungspflicht übernommen, so hat er grundsätzlich auch für die Reinigungsmittel, das Streugut und die erforderlichen Geräte aufzukommen (AG Essen, ZMR 1980, S. 316). Bei einer Übernahme der Schneebeseitigungspflicht durch

## ÜBERSICHT

Bereits in der Januar-DW:

Urteile rund um den Winterdienst – Teil 1  
Streitfall Eis und Schnee –  
welche Rechte und Pflichten haben  
Vermieter und Mieter?

Seite 72

den Mieter sollte – um Streitigkeiten zu vermeiden – im Mietvertrag geregelt werden, dass der Mieter die erforderlichen Arbeitsgeräte und das Streumaterial bezahlen muss (AG Wuppertal, WuM 1982, S. 114).

Über einen anderen Fall von Übertragung der Streupflicht musste der BGH im Urteil vom 22. Januar 2008 (WuM 2008, S. 235) entscheiden. Im Streitfall hatte der Vermieter die Streu- und Räumpflicht auf eine Hausmeisterfirma übertragen. Eine Mieterin klagte gegen die Firma, weil diese nicht ordentlich geräumt und gestreut hatte. Die Mieterin zog sich im Eingangsbereich des Hauses erhebliche Verletzungen zu. Der BGH gab der Mieterin Recht und verteilte die Hausmeisterfirma zum Schadensersatz. Die Übertragung der Streupflicht durch den Vermieter auf einen Dritten dient auch der Sicherung des Zugangs zum Mietobjekt. Die dort wohnhaften Mieter können deshalb in den Schutzbereich des Übertragungsvertrages einbezogen sein.

### Wenn der Mieter seiner Räumpflicht nicht nachkommen kann

Probleme treten für den Vermieter im Zusammenhang mit der Übertragung der Schnee- und Eisbeseitigungspflicht auf den Mieter auf, wenn dieser beispielsweise aufgrund Alters oder Krankheit nicht mehr dazu in der Lage ist. Die Rechtsprechung zu dieser Fallgestaltung ist uneinheitlich.

Die Gerichte orientieren sich bei ihrer Argumentation an der Vorschrift des § 613 BGB, wonach der zur Dienstleistung Verpflichtete die Dienste im Zweifel in Person zu leisten hat. Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine höchstpersönliche Dienstleistung, wie sie etwa ein für ein Konzert engagierter Sänger der Spitzenklasse zu erbringen hat, sondern von einer „in Person“ zu erbringenden Leistung. § 613 Satz 1 BGB gilt also auch für den Fall der Ersetzbarkeit.

Das LG Münster hat in seinem Urteil vom 19. Februar 2004 (WuM 2004, S. 193) entschieden, dass der Mieter von der mietvertraglichen Winterdienstpflicht jedenfalls dann frei wird, wenn ihm persönlich aus gesundheitlichen Gründen der Winterdienst nicht mehr möglich ist und weder private noch gewerbliche Dritte am Ort zur Übernahme der Winterdienstleistung bereit sind. Diesen Sachverhalt hat die gleiche Kammer des LG Münster im Urteil vom 26. Januar 2006 (WuM 2007, S. 69) nochmals bestä-

tigt: „Ist rechtskräftig (hier: durch Urteil LG Münster – 8 S 425/03, WuM 2004, 193) die mietvertragliche Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Winterdienstarbeiten wegen objektiver Unmöglichkeit erloschen, lebt die unmöglich gewordene Winterdienstpflicht nicht wieder auf, wenn die Leistung infolge einer unerwarteten Entwicklung wieder möglich werden sollte.“ Dagegen hat das AG Hamburg in seinem Urteil vom 15. März 2002 (Az: 49 C 600/01, Mieterjournal 4/2003, S. 9) angenommen, dass der zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtete Mieter aufgrund seiner Gebrechlichkeit von seiner Pflicht frei wurde.

Zu den Kosten hat das Arbeitsgericht Münster in einem derartigen Fall Folgendes entschieden (WuM 2005, S. 648): Die gerichtlich festgestellte Freistellung des schwerbehinderten Wohnungsmieters von der mietvertraglichen Winterdienstpflicht entbindet den Mieter nicht von der Bezahlung eines Dritten, den der Vermieter zur Übernahme der Winterdienstpflicht gewonnen hat.

Noch weiter geht das AG Hamburg-Altona (ZMR 2009, S. 537). In diesem Urteil hat das Gericht eine 80-jährige Mieterin, die aus Gesundheitsgründen (hier ärztlich attestiert) den Winterdienst nicht mehr versehen kann, von der Pflicht, zu Besen und Schaufel zu greifen, freigesprochen. Dennoch durfte der Vermieter die Kosten, die dadurch entstanden, dass er eine Firma die Arbeit der Mieterin erledigen ließ (hier 290 Euro), nicht auf die Mieterin abwälzen; es käme einer „indirekten Mieterhöhung“ gleich.

Das Landgericht Hamburg hat in einem Urteil vom 11. Juli 1989 (WuM 1989, S. 622) die Meinung vertreten, dass ein Mieter, der persönlich nicht mehr in der Lage ist, den vertragsgemäßen Winterdienst zu versehen, von seiner Leistungspflicht frei werde. Das Gericht nahm ein subjektives Unvermögen des Mieters gemäß § 275 BGB an, das zur Befreiung von der Leistungspflicht führe. Im Entscheidungsfalle handelte es sich um Mieter, die aufgrund ihres Gesundheitszustandes nicht mehr in der Lage waren, die Schneeabseitung beziehungsweise das Abstreuen in der fälligen Zeit zu übernehmen und zuvor 25 Jahre der Verpflichtung zum Winterdienst nachgekommen waren. Die Mieter – so das Gericht – hätten bisher eine „Dienstleistung“ geschuldet, auf die die gesetzliche Auslegungsregel des § 613 BGB zumindest entsprechend

anwendbar sei. Die Mieter hätten ihre Verpflichtung zur Schnee- und Eisbeseitigung deshalb nur solange zu erfüllen gehabt, wie sie dazu „in Person“ in der Lage gewesen seien. Die Personenbezogenheit winterlicher Reinigungspflicht werde auch daran deutlich, dass die Verpflichtung nach allgemeinem Verständnis mit dem Tode der Verpflichteten erlösche; sie gehe nicht auf die Erben über, die gemäß § 564 BGB in den Mietvertrag eintreten.

Das LG Düsseldorf hat mit Urteil vom 9. September 1988 (WuM 1988, S. 400) entschieden, dass Alter und angegriffener Gesundheitszustand des Mieters ihn grundsätzlich nicht von der vertraglichen Schneeabseitungspflicht befreien.

### Überwachungspflicht des Vermieters

Wenn der Vermieter die Schnee- und Eisbeseitigungspflicht wirksam auf den Mieter übertragen hat, bleibt er dennoch verpflichtet, die Erfüllung dieser Pflicht zu kontrollieren und zu überwachen (OLG Dresden, WuM 1996, S. 553). Der Vermieter sollte daher das Risiko witterungs- und damit zufallsbedingter Ungleichheiten weitgehend ausschalten. Ein täglicher oder gar nur wöchentlicher Wechsel der Streupflicht erfüllt diese Voraussetzung nicht. Anknüpfungspunkt muss der tatsächlich ausgeführte Winterdienst sein. Insoweit ermöglicht eine individualvertragliche Vereinbarung der Schneeabseitungspflicht des Mieters „nach Winterdienstplan“ grundsätzlich die Erstellung dieses Planes durch den Vermieter mit der Maßgabe wöchentlich wechselnder Reinigungspflichten der Mieter des Hauses, so das LG Göttingen im Urteil vom 30. Januar 1991 (WuM 1992, S. 11).

Grundsätzlich wird an die Überwachung ein strenger Maßstab gelegt. Behauptet ein streupflichtiger Anlieger, er habe die Streupflicht mietvertraglich auf seinen Mieter überwältigt, so muss er substantiiert darlegen und notfalls beweisen, wie er dies geregelt und dass er die Erfüllung seiner Verpflichtung auch überwacht hat (OLG Köln, WuM 1996, S. 226).

### Kostentragungspflicht bei Abwälzung

Hat der Vermieter die Schnee- und Eisbeseitigungspflicht wirksam auf den Mieter übertragen, so hat dieser grundsätzlich ▶

auch für die Reinigungsmittel, das Streugut und die erforderlichen Geräte aufzukommen. Der Mieter kann auf seine Kosten ein Reinigungsunternehmen beauftragen beziehungsweise entsprechende Versicherungen abschließen. Die Übernahme ist so zu verstehen, dass der Mieter nicht nur eine Dienstleistung, sondern den Erfolg zu bewirken hat. Das ergibt sich auch aus der gleichzeitig bezweckten Risikoabwälzung auf den Mieter. Das Amtsgericht Essen (ZMR 1980, S. 316 f.) hat entschieden, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, dem Mieter das Streugut zur Verfügung zu stellen.

Demgegenüber vertritt das AG Solingen (WuM 1979, S. 239) die Auffassung, dass der Vermieter das erforderliche Gerät (zum Beispiel Schneeschieber) und Material (Streugut) auf seine Kosten bereitzustellen habe. Um Streitigkeiten zu vermeiden, sollte der Vermieter bei einer Übernahme der Schneebeseitigungspflicht durch den Mieter zusätzlich im Mietvertrag regeln, dass der Mieter Arbeitsgeräte und Streumaterial bezahlen muss (Amtsgericht Wuppertal, WuM 1982, S. 114). Nach Auffassung des AG Schöneberg können die Kosten für

Anschaffung und Ersatzbeschaffung eines Schneeräumgerätes auf die Mieter umgelegt werden, weil die Mieter bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise auf mittelfristige Sicht besser gestellt sind als bei den teureren Alternativen der manuellen Schneebeseitigung durch den Hauswart oder der Fremdvergabe (AG Schöneberg, NZM 2001, S. 808).

### Anspruchgrundlagen bei Verletzung der Streupflicht

Vertragliche Ansprüche aus der verletzten Streupflicht können sich zunächst zwischen den Vertragsparteien selbst ergeben. Dieser Fall liegt vor, wenn beispielsweise der Mieter mietvertraglich die Streupflicht übernommen hat und der Vermieter auf dem zu streuenden Weg fällt und sich dabei verletzt. Bedient sich das Wohnungsunternehmen zur Erfüllung seiner eigenen Streupflicht eines gewerblichen Unternehmens, so haftet er dem geschädigten Mieter vertraglich gemäß § 278 BGB in Verbindung mit positiver Vertragsverletzung aus dem Mietvertrag/Dauernutzungsvertrag unmittelbar. In diesem Falle gehört die

Streu- und Reinigungspflicht zu seinen Vertragspflichten gegenüber dem Mieter aus § 535 BGB.

Hat der Vermieter seine Streupflicht vertraglich auf den Mieter abgewälzt, so bleibt er deliktsrechtlich neben dem unmittelbaren pflichtigen Mieter für eventuelle Schäden verantwortlich. Dieses betrifft allerdings nur eigenes Organisations- und Auswahlverschulden im Sinne von § 831 BGB sowie aus den bestehen bleibenden Kontroll- und Überwachungspflichten. Für das Verschulden des Mieters hat der Vermieter dann deliktsrechtlich nicht einzustehen. Der Geschädigte trägt die Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen, aus denen dem Verkehrssicherungspflichtigen eine Streupflicht wegen Eisglätte erwächst (BGH, WUM 2009, S. 241).

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

BGH

## Schönheitsreparaturen: Zahlung nach Kostenvoranschlag einschließlich Umsatzsteuer

Der BGH hat mit Urteil vom 16. Juni 2010 (Az.: VIII ZR 280/09) Folgendes entschieden: Haben die Mietvertragsparteien vereinbart, dass der Mieter die anteiligen Kosten für künftige Schönheitsreparaturen nach einem vom Vermieter beziehungsweise vom Mieter eingeholten Kostenvoranschlag eines Fachbetriebs zu zahlen hat, so schuldet der Mieter den Abgeltungsbetrag einschließlich der Umsatzsteuer.

Der streitgegenständliche Mietvertrag enthielt eine Quotenhaftungsklausel, nach der der Mieter unter anderem verpflichtet ist, die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen entsprechend dem vom Vermieter beziehungsweise vom Mieter eingeholten Kostenvoranschlag eines Fachbetriebs zu zahlen. Im Zuge der Rückgabe der Wohnung nach Kündigung durch die Mieter entstand zwischen den Parteien Streit über von der Vermieterin behauptete, von Mietern verursachte Beschädigungen der Wohnung, die nach dem Vortrag der Vermieterin eine nahtlose Weitervermietung verhindert hatten. Unter anderem waren die Mieter nicht bereit, die Umsatz-

steuer auf den Kostenvoranschlagsbetrag zu zahlen.

Der BGH gab hier der Vermieterin recht. Nach dem Wortlaut der Vereinbarung habe der Mieter die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen entsprechend dem vom Vermieter beziehungsweise vom Mieter eingeholten Kostenvoranschlag eines Fachbetriebs zu zahlen. Aus diesem Wortlaut erschließe sich, dass ein Kostenvoranschlag auf Bruttobasis, also einschließlich der Umsatzsteuer, jedenfalls eine zulässige Grundlage der Berechnung des Abgeltungsbetrages sein sollte. Denn der Kostenvoranschlag eines Fachbetriebes

weist regelmäßig, da es sich um einen Leistungsaustausch handelt, Umsatzsteuer aus. War damit nach dem Willen der Parteien eine Berechnung des Quotenabgeltungsbetrags auf Bruttobasis zulässig, kann dieses von den Parteien in vertragsautonomer Entscheidung getroffene Ergebnis nicht mit der Erwägung in Frage gestellt werden, dass die Abwälzung der Schönheitsreparaturen einen Teil des Mietentgelts für die Gebrauchsüberlassung der Mieträume darstelle und für die Miete keine Umsatzsteuer zu zahlen sei.

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



# Der umfassende und aktuellste Überblick zum **GENOSSENSCHAFTSGESETZ**



STAND  
OKTOBER 2010  
AB SOFORT  
LIEFERBAR

## **Vollständig überarbeitete Neuauflage 1.360 Seiten fundiertes Fachwissen**

**Auf dem neuesten Stand mit BilMoG und den neuen Regeln zur Vorstandsvergütung.  
Mit allen Sonderregelungen für Wohnungsgenossenschaften.  
Verständlichen Handlungsanweisungen für die Praktiker in Vorstand, Aufsichtsrat  
und Generalversammlung.**

ISBN: 978-3-87292-259-5  
gebundene Ausgabe,  
2. vollständig überarbeitete und  
aktualisierte Auflage  
€ 154,00

Bestellungen:  
Tel. 0800 2020801 (kostenfrei)  
Fax 0531 708619  
bestellung@hammonia.de  
www.immo-medienwelt.de

**Hammonia**  
Ein Unternehmen der Haufe Mediengruppe

UNIPOR Ziegel Gruppe

## Gefüllte Ziegel für mehrgeschossige Passivhäuser

Seit jeher gelten Ziegelhäuser im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus als Inbegriff für behagliches Wohnen: Sie sind warm und zugfrei, bleiben durch die Wärmespeichermassen an heißen Tagen kühl und wirken diffusionsoffen. Dass der massive Wandbaustoff auch für den Bau von mehrgeschossigen Gebäuden – sogar nach Passivhausstandard – einsetzbar ist, beweist jetzt der gefüllte Mauerziegel „Unipor W07 Coriso“ der UNIPOR Ziegel Gruppe: In Frankfurt ermöglicht er den monolithi-

schen Bau von 50 Passivhaus-Wohnungen, deren Außenwände einen U-Wert von 0,14 W/(m<sup>2</sup>K) erreichen und damit für Passivhäuser geeignet sind. Der gefüllte Mauerziegel liefert die Wärmedämmung quasi schon mit, so dass kein Wärmedämmverbundsystem nötig ist. Das hat den entscheidenden Vorteil, dass im Gegensatz zu Gebäuden mit WDV-System auch nach 40 oder 50 Jahren keine kosten- und zeitintensiven Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen anstehen. [www.unipor.de](http://www.unipor.de)



Ermöglicht den monolithischen Bau von Außenwänden – der gefüllte Mauerziegel „Unipor W07 Coriso“.  
Quelle: UNIPOR, München

Remmers Baustofftechnik

## Innendämmung nach Baustoffklasse B1

Bei Ausschreibungen geht es häufig auch um den Punkt Brandschutz. Hier muss genau unterschieden werden: Bei den iQ-Therm-Platten handelt es sich zwar nach DIN 4102-1 um einen Baustoff der Klasse B2 (normal entflammbar) – im System erfüllen sie jedoch die Anforderungen der Baustoffklasse B1 (schwer entflammbar). Innerhalb von Wohnungen ist das System für alle Gebäudeklassen zugelassen. Polyurethan-Dämmstoffetropfen im Brandfall weder „brennend“ noch „nicht brennend“ ab. Die Gefahr von Glimmbränden, die sich unbemerkt in der Dämm-

schicht ausbreiten, besteht bei Polyurethan-Dämmstoffen nicht. Ein bauaufsichtlicher Nachweis über das Glimmverhalten ist nicht erforderlich. Einschränkungen für den Einsatz von iQ-Therm existieren lediglich in Treppenhäusern beziehungsweise Flucht- und Rettungswegen, da hier nur Baustoffe der Klasse A1 erlaubt sind. Diesen Anforderungen entspricht der Einbau von Remmers Schimmelsanierplatten (SLP N). Im Rahmen des ingenieurmäßigen (anlagen-technischen) Brandschutzes sind Abweichungen möglich.

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

COLEXON Energy AG

## Montagesystem für Solaranlagen auf Flachdächern

Die COLEXON Energy AG hat ein innovatives Montagesystem entwickelt, das speziell für Solaranlagen auf Flachdächern in Leichtbauweise geeignet ist. Das TÜV-geprüfte COLEXON SYSTEM C+Z ist eigens für Dünnschichtmodule des Unternehmens „First Solar“ ausgelegt. Der Neigungswinkel wird vor der Konstruktion bestimmt und liegt zwischen 0° bis 30°. Die Systemelemente werden vor Ort an die jeweilige Dachbeschaffenheit angepasst und sind schnell auf- und abzubauen. Spezielle

Werkzeuge sind dafür nicht erforderlich, so dass das sehr leichte System – ab 2 Kilo je Modul – beispielsweise bei Dachreparaturen flexibel versetzbar ist. Die Fixierung erfolgt mittels einer Folienverklebung und ohne jegliche Dachdurchdringung. Falls die Statik es erfordert, kann die Verbindung mit Schrauben verstärkt werden. Die offene Konstruktion erlaubt eine optimale Luftströmung, so dass kein Hitzestau unterhalb der Module entstehen kann.

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

SOLARLUX Aluminium Systeme GmbH

## Ganzheitliche Lösung für Balkonverglasungen

Für Neubauten wie für Sanierungen bietet Solarlux eine wirtschaftliche und energetisch sinnvolle Möglichkeit der Balkon- und Fassadengestaltung: Das System „SL Modular“ wird in wärmedämmter Bauweise aus maßgeschneiderten Brüstungselementen und einer flexiblen Verglasung angeboten. Alternativ ist das System auch in ungedämmter Ausführung auf dem Markt. Beide überzeugen durch Raumgewinn und eine Steigerung des Wohnkomforts. Mit der Glas-Faltwand SL 60 wird der Balkon zu einem vollwertig

nutzbaren Wohnraum. Das Modulsystem mit integrierter Verglasung erfüllt die hohen Ansprüche der neuesten Energie-Einsparverordnung (EnEV). Kommt dieses System im Zuge einer energetischen Sanierungsmaßnahme zum Einsatz, kann es durch KfW-Fördermittel wirtschaftlich noch attraktiver werden. Die Module werden werkseitig vormontiert und als komplett einbaufertige Elemente angeliefert. So können die Montagezeiten auf ein Minimum reduziert werden.

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



Das System „SL Modular“ überzeugt als ganzheitliche Lösung für eine innovative Fassadengestaltung. Der vollständig zu öffnende Wohnraum schafft eine Erhöhung der Lebensqualität. Quelle: SOLARLUX

KEIMFARBEN GmbH & Co. KG

## Ein echter Allrounder: Eimer auf – streichen – fertig!

Eine universelle Sol-Silikatfarbe für Wand- und Deckenanstriche auf allen gängigen Untergründen präsentiert KEIMFARBEN GmbH & Co. KG – der bayerische Spezialist im mineralischen Bautenschutz –

als innovative Produktneuheit. Ob Putz, Gipskarton oder Raufaser, ob Neu- oder Renovier-Anstrich – „KEIM Innotop“ ist ein echter Allrounder für Innen. Das Produkt besticht vor allem durch ein hervorragendes Deckvermögen und ein sicheres, einwandfreies Anstrichbild – und dies bei verblüffend einfacher Verarbeitung: Eimer auf – streichen – fertig! „KEIM Innotop“ hat eine samtmatte Oberfläche und ist dampfdiffusionsfähig, nichtbrennbar sowie lösemittel- und weichmacherfrei. Die positiven bauphysikalischen Eigenschaften sorgen für ein optimales Raumklima.



KEIM Innotop – eine universelle Sol-Silikatfarbe für alle gängigen Untergründe.

Quelle: KEIMFARBEN

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

Zehnder GmbH

## Fenster austausch und Raumlüftung aus einer Hand

Ein Hauptproblem der energetischen Modernisierung besteht darin, dass durch die Einbringung komplett dichter Fenster der natürliche Luftaustausch unterbunden wird. Dadurch steigt die Schadstoffkonzentration in den Räumen, eine hohe Luftfeuchtigkeit begünstigt Bauschimmelbefall. Mit „PremiVent“, dem innovativen, dezentralen Lüftungssystem der Zehnder GmbH, kann beim Fensteraustausch gleich für eine komfortable Raumlüftung gesorgt werden: Der Fensterbaubetrieb setzt hierzu neue Fenster der profi Marken KBE, KÖMMER-

LING oder TROCAL ein, die bereits ein Gehäuse für ein kompaktes, dezentrales Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung enthalten. Nach Abschluss der Fenstermontage wird das Zehnder Lüftungsgerät einfach eingeschoben und elektrisch angeschlossen. PremiVent stellt eine unkomplizierte dezentrale Lüftungs-lösung für Bauvorhaben dar, in denen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen die nachträgliche Realisierung einer zentralen Wohnungs-lüftungsanlage zu aufwendig wäre.

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

Ei Electronics

## Funkvernetzte Rauchwarn- melder mindern die Panik

Wenn im Kinderzimmer ein Brand ausbricht, können sich die Kleinen meistens nur schlecht ohne fremde Hilfe in Sicherheit bringen. Zudem sind nachts die Zimmertüren zwischen Kinder- und Elternschlafzimmer häufig geschlossen, so dass die Eltern einen Signalton im Kinderzimmer möglicherweise gar nicht wahrnehmen. Abhilfe schaffen hier funkvernetzte Rauchwarnmelder, die im Gefahrenfall ihr Signal an alle verbundenen Geräte weitergeben. Die Rauchwarnmelder Ei605C-D, Ei605TYW-D und Ei605TYC-D von Ei Electro-

nic können unkompliziert mit Funkmodulen auf- und nachgerüstet werden. Bis zu zwölf Geräte lassen sich auf diese Weise miteinander vernetzen. So werden alle Hausbewohner gleichzeitig gewarnt und können sich und andere in Sicherheit bringen. Die funkvernetzten Geräte können allerdings auch so codiert werden, dass in den Kinderzimmern nur dann das 85 dBA laute Alarmsignal ertönt, wenn der Rauch auch tatsächlich in diesem Zimmer erkannt wird. So werden Säuglinge und Kleinkinder nicht in Panik versetzt.

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

Sto AG

## Relieftapete ohne Weichmacher



Die Relieftapete StoTap Infinity lässt sich einfach im Wandklebeverfahren verlegen. Quelle: Sto AG

Mit der „StoTap Infinity“ führt die Sto AG die erste weichmacherfreie Relieftapete in den Markt ein. Die hoch widerstandsfähige Tapete gehört der Brandwiderstandsklasse B1 (schwer entflammbar) an und darf daher auch in Räumen mit erhöhten Brandschutzanforderungen eingesetzt werden. Mit der dreidimensionalen Struktur in zehn verschiedenen Dessins und einem farbigen Anstrich eröff-

nen sich breite gestalterische Möglichkeiten für eine edle Optik. Durch weichmacherfreie Kleber und Farben ist der Wandaufbau komplett schadstofffrei möglich und so auch für Allergiker geeignet. Das hochwertige und robuste Zellulosevlies widersteht sehr gut mechanischen Belastungen und verfügt über hohe Nassreißfestigkeit, gute Untergrundabdeckung und Dimensionsstabilität. Ein weiteres Plus: Die Relieftapete lässt sich später leicht entfernen. Die Verarbeitung ist so einfach wie bei einer konventionellen Tapete und erfolgt entweder im Wandklebeverfahren oder mit der Tapeziermaschine.

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

Für diese Texte sind die Anbieter selbst verantwortlich.



## Wohnen multidimensional – Handbuch zum Thema Wohnen



Die deutsche Gesellschaft für Hauswirtschaft e.V. ist ein Dachverband für fast zwei Dutzend hauswirtschaftliche und berufsbildende Verbände in Deutschland und agiert interdisziplinär zwischen Forschung und Praxis. So berichten in diesem Band zum Thema Wohnen über 30 Autoren unterschiedlicher Disziplinen. Sie schaffen einen fächer- und disziplinenübergreifenden Überblick wohnrelevanter Themen: von den

Grundeigenschaften des Wohnens über die Rahmenbedingungen von Bauen und Gestaltung zu sozialwissenschaftlichen Fragestellungen bis hin zur Charakterisierung von Räumen. Wohnungspolitik und Wohnungsbaugenossenschaften, Baugemeinschaften, Unternehmen im ländlichen Raum und der Großstadt werden vorgestellt. Für Wohnungswirte interessanter dürften die Beiträge sein, die Sozialwissenschaft und Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen im Fokus haben: Die „Wohnform als Grundlage der Haushaltsführung“ von Angelika Sennlaub etwa, der Beitrag von Klaus Dörner „eine Wohnung ist immer auch ein zu führender Haushalt“ oder die „wohnpsychologischen Grundlagen der Mensch-Umwelt-Beziehungen“ von Antje Flade. Ein empfehlenswerter Band, der, obwohl sehr sparsam gestaltet, gut geordnet und lesbar, den Rundum-Blick nicht nur von Wohnungswirten fördert.

**Wohnen. Facetten des Alltags. Fachausschuss Haushalt und Wohnen der Deutschen Gesellschaft für Hauswirtschaft e.V. (Hrsg.). 2010. Schneider Verlag. 24,00 Euro.**

## Werterhaltung und Werterhöhung



Wie kann ich den Wert eines Gebäudes erhalten, wie kann ich den Wert erhöhen und die Rendite langfristig erhalten? Aus der Sicht der Eigentümer geschrieben, ein umfangreicher Band mit über 400 Seiten vom Praktiker für den Praktiker, für Verwalter, Planer oder Facility Manager: In drei großen Kapiteln wird vermittelt, wie sowohl Wartung von Gebäuden wie auch der Blick in die Zukunft zu managen sind. Das betrifft

die Kosten der Verwaltung, die schon allein durch den Besitz entstehen, die Wartung als Element des Werterhalts unter anderem am Rohbau, beim Ausbau und der Haustechnik und, ebenso umfangreich, die Möglichkeiten der Werterhöhung auch durch die Kundenbeziehung, aber auch die Gestaltung von Werterhöhung mit geringem, mittlerem und hohem Aufwand. Gut geschrieben, mit ausführlichem Stichwort- und Literaturverzeichnis, eine handfeste und im wahrsten Sinne des Wortes gewichtige Lektüre.

**Günter Kohlbecker. Werterhaltung und Werterhöhung im Mietwohnungsbau. 2010. Fraunhofer. 49,00 Euro.**

## Der Schlüssel zur Schönheit der Stadt

Stadtumbau, Stadtplanung und Stadtentwicklung... von Stadtschönheit ist selten die Rede. Doch wirkt genau diese auf die Sinne und – die Bewohner. Der Herausgeber und Mitautor Klaus Theo Brenner ist Architekt und seit Jahrzehnten an vielen Projekten vor allem in Berlin beteiligt. Schöne Städte seien jetzt und schon immer nachhaltig gewesen, meint er und führt dies auf den kulturellen Anspruch zurück. Die Qualität einer zeitgenössischen Facharchitektur sei nur über das Bildhaft-Konkrete zu erreichen, führt er aus und versucht mit diesem großzügig bebilderten Handbuch Kriterien und exemplarische Anwendung dazu aufzuzeigen. Das Buch verdeutlicht die optische Wirkung von Plätzen und Parks, Dachgärten, Wintergärten und Loggien, Eigenschaften wie monoton, verspielt, laut und leise, gedeckt oder offen. Zum Abschluss eine fulminante Zusammenstellung über die „bizarre Schönheit alter Stadtansichten“. Dem Wohnungswirt bringt es zum schon oft bearbeiteten Thema „Nachhaltigkeit und Stadtentwicklung“ die historische, gewachsene Komponente näher. Fundierte Texte, teils einführend, teils anspruchsvolle Auseinandersetzungen zum Thema flankieren die ausgezeichnete Fotoauswahl.

**Klaus Theo Brenner. Die schöne Stadt. Handbuch zum Entwurf einer nachhaltigen Stadtarchitektur. Projekt der Potsdam School of Architecture. 2010. Jovis Verlag. 29,80 Euro.**



## Das Kind der neuen Freundin vom Bruder von Papas früherer Frau



„Jede Familie ist einzigartig“ lautet das Fazit dieses Sachbilderbuches. Doch noch nie waren Familien so vielfältig wie heute. Entzückend illustriert und liebevoll betextet, wird geschildert, wie und auf welche Weise moderne Klein- und neue Formen von Großfamilien zustande kommen. Eltern, die sich getrennt haben und die Kinder abwechselnd betreuen, neue Namen für die Stiefeltern,

Leben bei Großeltern oder im Kinderdorf, Blutsverwandtschaft, Anderssein und ganz „normal“... Ein Buch für die Wartezone der Vermietungsabteilung oder ein schönes Geschenk.

**Alexandra Maxeiner. Anke Kuhl. Alles Familie! 2010. Klett Kinderbuch. 13,90 Euro.**

ESWiD Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e.V.

## 10. Weimarer Baurechtstage: Mängel und Fehler am Bau

Mit dem Thema „Ansprüche bei Mängeln und Fehlern am Bau“ und der Haftung der Planungs- und Baubeteiligten beschäftigen sich die Gesprächspartner der 10. Weimarer Baurechtstage, zu denen das ESWiD Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland am **31. März und am 1. April 2011** einlädt. Um die Ansprüche bei Mängeln und Fehlern am Bau und die damit verbundenen Haftungsfragen drehen sich die Gespräche am ersten Veranstaltungstag, während tags darauf die wichtigsten Urteile und Rechtsentwicklungen der letzten zwölf Monate auf dem Themenplan stehen sowie ihre Auswirkungen auf die Praxis für das Bau-, Bauträgerrecht, Architekten- und Ingenieursrecht. Weitere Infos: Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e.V., Tel.: 0911 223554, E-Mail: info@esw-deutschland.de

EBZ

## Wohnungsunternehmen im Visier der Medien

Im Blickfeld der kritischen Öffentlichkeit reichen kleine Fehler, um einem Wohnungsunternehmen Kosten zu verursachen: verzögerte Projekte, ungeplante Mehrleistungen, schlechtes Image. Ein professioneller Umgang mit kritischen Medienrecherchen hilft, diese Risiken einzugrenzen und ein positives Image am Standort zu flankieren. In einem Seminar, das vom EBZ in Bochum am **14. März 2011** angeboten wird, erfahren teilnehmende Führungskräfte zielgerichtete Reaktionsmöglichkeiten, außerdem wird Grundwissen über Recherchetechniken der Medien vermittelt. Weitere Infos: EBZ, Sabine Thielemann, Tel.: 0234 9447500, E-Mail: bildungsangebote@e-b-z.de

Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.

## Forum: Wohnungswirtschaft aktuell – Zeiten des Wandels

Die Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. in Wiesbaden veranstaltet in Kooperation mit dem VdW südwest am **14. und 15. März 2011** in Bad Dürkheim das Fachforum „Wohnungswirtschaft aktuell“. Anerkannte Experten informieren vielschichtig über veränderte Gesetze und Rahmenbedingungen. Das Forum fokussiert die sich daraus ergebenden praktischen Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft und zeigt effektive Lösungsstrategien auf. Die diesjährige Veranstaltung setzt die veränderten Rahmenbedingungen unter der Thematik „Zeiten des Wandels“ in den Blickpunkt. So stellen der Wandel in den Städten, der Wandel in der Bevölkerungsstruktur sowie der Klimawandel die Wohnungswirtschaft vor zahlreiche neue Herausforderungen. Das Fachforum informiert die Teilnehmer ebenso über den neuesten Gesetzes- und Wissensstand zu den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerrecht, Erstellung von Jahresabschlüssen nach BilMoG sowie zu der neuen ImmoWertV. Zusätzlich haben die Teilnehmer die Möglichkeit, einen interessierten Erfahrungsaustausch zu führen und immobilienwirtschaftliche Synergien zu stärken. Weitere Infos: Südwestdeutsche Fachakademie, Tel.: 0611 17463750, E-Mail: info@sfa-immo.de

VNW

## Energieexperten in Wohnungsunternehmen

Der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. bietet im Frühjahr für technische Mitarbeiter und Führungskräfte ein Seminar für „Energieexperten in Wohnungsunternehmen“ an. Das **Modul 1** beinhaltet die Rahmenbedingungen und findet am **24. März 2011** in Bad Bramstedt statt. Im **Modul 2** werden die Diagnose und die Optimierung thematisiert. Diese Inhalte werden am **5. und 6. April 2011** in Hamburg vermittelt. Weitere Infos: VNW, Andrea Schwoch, Tel.: 040 52011 224, E-Mail: schwoch@vnw.de

BBA

## Mietinteressenten und Mieter aus schwierigen sozialen Verhältnissen (SGB II)

Sowohl bei Mietvertragsabschluss als auch während des Mietverhältnisses ist es wichtig, zu prüfen, ob der Mieter zahlungsfähig beziehungsweise zahlungswillig ist. In dem Seminar der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. – am **9. März 2011** in Berlin erwerben Sie die nötigen Kenntnisse für einen diplomatischen Umgang mit den Behörden einerseits und Mietinteressenten und Mietern andererseits. Einige inhaltliche Schwerpunkte sind: Kann der Mietinteressent jede Wohnung beziehen, wenn er Leistungen nach SGB II empfängt?, Die Selbsteinschätzung – was darf der Vermieter fragen und was muss ihm der Mieter sagen?, Datenschutz, Begründung bei Ablehnung des Mietinteressenten, Was sagt das AGG?, Was tun bei Zahlungsverzug des Mieters?

Weitere Infos: BBA, Sandra Niedergesäß, Tel.: 030 230855-14, E-Mail: sandra.niedergesaess@bba-campus.de

Stiebel Eltron/Landesverbände der Wohnungswirtschaft

## Wohnungswirtschaft auf der Messe ISH

Gemeinsam mit verschiedenen Landesverbänden der Wohnungswirtschaftsverbände GdW und BFW lädt das Wärme- und Haustechnikunternehmen Stiebel Eltron zusammen mit seinem strategischen Partner Uponor am **16. März 2011** zu einer Veranstaltung nach Frankfurt ein: Im Rahmen der ISH – der Weltleitmesse der Branche für erneuerbare Energien, Gebäude-, Energie- und Klimatechnik – berichtet Lothar Hein, Technischer Leiter der Pforzheimer Wohnungsgenossenschaft, über eine gelungene energetische Sanierung eines Objektes in Pforzheim; Wolfram Poppenhäger von der Gemeinnützigen Baugesellschaft Hildesheim spricht über ein Objekt in Pippelsburg. Peter Koß von Stiebel Eltron wird über Normen und gesetzliche Vorgaben sowie die neuesten technischen Entwicklungen berichten und auch bei Sven Kruse von Uponor steht die Technik im Mittelpunkt.

Die Anmeldeunterlagen stehen zum Download bereit. Geben Sie bitte die **Linknummer 110204** in das dafür vorgesehene Feld auf unserer Internetseite [www.dw-web.info](http://www.dw-web.info) ein. ▶

VNW

## Seminarreihe „Buchführung in der Wohnungswirtschaft“

Zur gezielten und praxisorientierten Weiterbildung von Mitarbeitern bietet der VNW in diesem Jahr eine Seminarreihe an, in denen in mehreren Modulen bis zum Jahresende die Grundlagen der Buchführung vermittelt sowie die typischen Geschäftsprozesse in der Wohnungswirtschaft abgebildet werden. Die Seminarreihe startet am 2./3. März 2011 mit den Grundlagen der Buchführung in der Wohnungswirtschaft und wird im April mit der buchungsmäßigen Erfassung der Hausbewirtschaftungskosten fortgesetzt. Im Mai und im Juni stehen die Mietenbuchhaltung und die Umlagenabrechnung auf dem Programm, während es im August drei Tage lang um die Buchung von Geschäftsfällen des Anlage- und Umlaufvermögens geht. Im September stehen mit der Darlehensbuchhaltung und der Mitgliederbuchhaltung in der Genossenschaft gleich zwei Module auf der Tagesordnung. Im Oktober folgt die Fremdverwaltung, im Dezember geht es um die Buchungen zum Jahresabschluss.

Weitere Infos: VNW, Andrea Schwoch, Tel.: 040 52011 224, E-Mail: schwoch@vnw.de

## PERSONEN

### Trauer um Hans-Otto Walter

Die GSG Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, das Bauträgerunternehmen des VdK Sigmaringen, trauert um Hans-Otto Walter, Verbandsdirektor a. D. und Träger des Bundesverdienstkreuzes. Hans-Otto Walter verstarb am 15. Januar 2011 im Alter von 74 Jahren nach schwerer Krankheit.

Er war der GSG 25 Jahre eng verbunden und gehörte seit 1986 dem Aufsichtsrat an, dessen Vorsitz er seit 2009 innehatte. Viele Jahre wirkte er als Mitglied des Bau- und Prüfungsausschusses. Als Landesverbandsvorsitzender des Sozialverbandes VdK Baden-Württemberg hat er mit Weitblick und hoher sozialpolitischer Kompetenz die Entwicklung der GSG mit großem Einsatz mitgestaltet. Herr Walter sah im Wohnungsbau eine wichtige soziale Aufgabe, welcher er sich vorbehaltlos annahm. So hat er das Engagement der GSG nach der Wende in den neuen Bundesländern genauso befürwortet, wie er sich im letzten Jahrzehnt für den Bau von Wohnraum für ältere Menschen einsetzte. Der Auftrag „Wohnungsbau im Dienste der Menschen“ war für seine Tätigkeit im Aufsichtsrat der GSW stets die wichtigste Leitlinie. Der Aufsichtsrat, die Geschäftsführung und die Mitarbeiter der GSG sind tief betroffen. Herr Walter war vielen auch ein langjähriger Freund, den sie in dankbarer Erinnerung behalten werden.



Jürgen Wörenkämper (r.) wurde vom Bundespräsidenten Christian Wulff für sein ehrenamtliches Engagement ausgezeichnet. Quelle: SWG

SWG

### Auszeichnung für Jürgen Wörenkämper

Jürgen Wörenkämper, Leiter der Abteilung Soziales Management der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft (SWG), wurde im Rahmen des offiziellen Neujahrsempfangs des Bundespräsidenten Christian Wulff für sein ehrenamtliches Engagement ausgezeichnet: Wörenkämper leitet die Arbeitsgruppe Massenkriminalität im Landesrat für Kriminalitätsverbeugung (LFK) in Mecklenburg-Vorpommern und fungiert hier als Vertreter des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), außerdem engagiert er sich seit Jahren als Vorstandsvorsitzender beim Bauspielplatz Schwerin – einem Verein, der Kindern im benachteiligten Schweriner Stadtteil Mueßer Holz vielerlei Freizeitperspektiven bietet. Außerdem hat Wörenkämper den Verein Hand in Hand mit aufgebaut, mit dessen Hilfe sich die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft in den Stadtteilen sozial engagiert.

Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.

### Vorstand neu gewählt

Im Rahmen der Mitgliederversammlung des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. wurden im November 2010 die bisherigen Vorstandsmitglieder Ulrich Stallmann, Bernd Grimm und Burkhard Pawils verabschiedet. Zur neuen Vorsitzenden wurde Petra Böhme vom Altonaer Spar- und Bauverein eG gewählt. Ebenfalls neu im Vorstand: Kristina Weigel (Walddorfer Wohnungsbaugenossenschaft eG) und Frank Seeger (Baugenossenschaft der Buchdrucker eG).



Der neu gewählte Vorstand des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften: (v.l.) Kristina Weigel, Petra Böhme (Vorsitzende) und Frank Seeger. Quelle: Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.



GEWOBAG MB

### Führungswechsel bei GEWOBAG-Tochter

Seit 1. Januar 2011 hat die GEWOBAG MB Mieterberatungsgesellschaft mbH eine neue Geschäftsführerin: **Kerstin Krause** leitet gemeinsam mit **Friedhelm Regener** die 100-prozentige Tochtergesellschaft der GEWOBAG. Die 43-Jährige tritt die Nachfolge von **Erwin Stüven** an, der in den Ruhestand verabschiedet wurde. **Kerstin Krause** bringt für die Aufgabe als Geschäftsführerin über 18 Jahre Berufserfahrung in der Wohnungs-



**Kerstin Krause**

Quelle: GEWOBAG

wirtschaft mit. Zuletzt war sie Leiterin der Kundenbetreuung sowie Asset Managerin bei einem Berliner Immobilienkonzern. Mietern bei Mietschulden zu helfen, sieht **Kerstin Krause** auch künftig als Kernaufgabe der GEWOBAG MB, außerdem will sie bei der sozialen Stadtteilentwicklung neue Akzente setzen.

Deutsche Wohnen AG

### Vorstandsmandat verlängert bis 2015

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG, mit Hauptsitz in Frankfurt am Main, hat am 13. Januar 2011 einstimmig beschlossen, die Bestellung von **Michael Zahn** (47) als Vorstandsvorsitzenden bis zum 31. Dezember 2015 zu verlängern. **Michael Zahn** wurde im Zuge des Zusammenschlusses der Deutsche Wohnen AG und der GEHAG Gruppe im August 2007 zum Vorstand bestellt und ist seit Dezember 2008 Vorsitzender des Vorstands.

CAWG

### Vorstand formierte sich neu

Nach dem Ausscheiden des langjährigen Vorstandsvorsitzenden **Curt Bertram** Ende 2010 hat der Aufsichtsrat der CAWG Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG zum 1. Januar 2011 **Jens Ueberschär** – seit 2002 Mitglied des Vorstandes – zum Vorsitzenden des Vorstandes berufen. Gemeinsam mit **Sibylle Franke-Geilert** steht **Jens Ueberschär** für Kontinuität und Verlässlichkeit in der Geschäftsführung der Genossenschaft.



## Großes kommunales Wohnungsunternehmen in Thüringen

# » Bereichsleiter Technische Dienstleistungen (m|w)

Unser Auftraggeber ist eines der großen städtischen Wohnungsunternehmen in Thüringen mit circa 14.000 Mieteinheiten mit dem Schwerpunkt im Wohnbereich. Durch konsequente Kundenorientierung konnte das Unternehmen eine hohe Mieterzufriedenheit erreichen und eine Leerstandsquote von unter 2% erzielen. Durch effiziente Abläufe und Prozesse ist das Unternehmen schlank und schlagkräftig aufgestellt. Eine gute Ertragssituation und hohe 2-stellige Millionenbeträge in Instandhaltung und Modernisierungen kennzeichnen das Unternehmen. Für die Nachfolge des langjährig tätigen, bisherigen Stelleninhabers suchen wir eine dynamische und fachkompetente technische Führungskraft als Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung.

Im Selbstverständnis eines internen Dienstleisters ist der neue Stelleninhaber für folgende Aufgaben zuständig:

- » Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- » Energetische Modernisierungsmaßnahmen
- » Einkaufs- und Lieferantenmanagement

Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Kroatien, Luxemburg, Niederlande, Österreich, Polen, Rumänien, Russland, Schweden, Schweiz, Tschechien, Ungarn, Brasilien, China, Japan, Singapur, Thailand

- » Technisches Portfoliomanagement
- » Projektentwicklung/Projektmanagement

Neben der strategischen Planung sowie der vollen Budgetverantwortung soll sich der technische Bereich auch mehr und mehr als Dienstleister für andere städtische Unternehmen öffnen und Projekte im Management und in der Steuerung übernehmen.

Der ideale Kandidat ist Ingenieur (FH/Uni) in einer baubezogenen Fachrichtung, verfügt über langjährige Berufserfahrung in der Immobilienbranche, speziell der Wohnungswirtschaft, und hat seine fundierte Führungskompetenz bereits erfolgreich unter Beweis stellen können. Fachlich kennt er das Projektmanagement und die Projektsteuerung aus eigener Erfahrung und ist in der Ausschreibung, Beauftragung und Steuerung externer Dienstleister versiert. Sehr gute Kenntnisse über HOAI und VOB, dazu relevante Softwarekenntnisse runden das Profil ab.

Als Persönlichkeit suchen wir einen Teamplayer, der sich innerhalb der Geschäftsleitung als Mitglied des Managementteams versteht und einen kollegialen und vertrau-

ensvollen Arbeitsstil pflegt. Absolute Kundenorientierung, Eigeninitiative, Ideenreichtum und Integrität sind unsere weiteren Anforderungen an die Persönlichkeit.

Damen oder Herren, die langfristig ein sehr gut geführtes Wohnungsunternehmen positiv mitprägen möchten, sollten einen ersten Kontakt mit unserem Berater, Herrn Jürgen Below, unter der Rufnummer 030/880199-10 aufnehmen. Diskretion ist selbstverständlich.

Auf jeden Fall freuen wir uns über Ihre Unterlagen (tabellarischer Lebenslauf und Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung und möglicher Eintrittstermin). Schicken Sie diese bitte unter Angabe der Kennziffer 0815709 per E-Mail an [jeanie.gross-herm@kienbaum.de](mailto:jeanie.gross-herm@kienbaum.de) oder per Post an:

**Kienbaum Berlin GmbH**  
Executive Consultants  
Potsdamer Platz 8  
10117 Berlin  
<http://kienbaum.bewerbung.de>

**Kienbaum**

# Sie suchen Fach- und Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft?

Dann schalten Sie im größten Stellenmarkt der Branche:  
in **DW Die Wohnungswirtschaft**

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

**DW** Die Wohnungswirtschaft ist das meistverkaufte unabhängige Fachmagazin für die Wohnungswirtschaft und Pflichtmedium für alle Entscheider in diesem Bereich.

Die **DW** richtet sich an leitende kaufmännische und technische Führungskräfte der Wohnungsbau-gesellschaften und -genossenschaften, Opinionleader in den Verbänden, Ent-

scheider in den Baubehörden und wohnungspolitische Meinungsbildner, die in der **DW** konkrete Problemlösungen und Informationen für die tägliche Praxis finden.

Sie suchen Fach- und Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft? Dann schalten Sie dort, wo sie Sie finden: Ihre Stellenanzeige in der **DW** erreicht monatlich knapp **20.000\*** Personen!

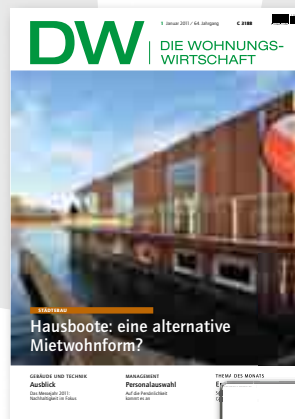
1x buchen,  
2x präsent!

In der **DW Die Wohnungswirtschaft print + online unter [www.dw-web.info](http://www.dw-web.info), Rubrik „Stellenmarkt“.**

Stellenanzeigen erscheinen gegebenenfalls sofort und für eine Dauer von zehn Wochen im Web. Die Anzeige in der Printversion der **DW** erscheint zur nächstmöglichen Ausgabe.

\* Bezogen auf die verbreitete Auflage pro Ausgabe, Ø 4.654 (VW 3/08 bis 2/09); Leser pro Ausgabe: 4,1 (Quelle: Leseranalyse Sept. 2008 durch Ipsos GmbH, Hamburg)

Stellengesuche kosten nur **50 %** des Anzeigenpreises.  
Einfach und schnell buchen im Web!



DW Print & Web



Bestellen Sie gleich den Infolyer bei uns!

Anzeigenleitung: Heike Tiedemann  
Telefon: 040 520103-39  
[tiedemann@hammonia.de](mailto:tiedemann@hammonia.de)  
[www.dw-web.info](http://www.dw-web.info)

**DW** STELLENMARKT



Wohnen in Wuppertal

Zur Unterstützung des Ressorts Betriebswirtschaft (Fachbereich Rechnungswesen) wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt ein

## Bilanzbuchhalter (m/w)

gesucht.

### Ihre Aufgaben:

- Anlagen, Kreditoren-, Sachkonten- und Personalbuchhaltung
- Mitwirkung bei der Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen nach HGB sowie die Erstellung des Konzernabschlusses
- Unterstützung bei der Erstellung des Berichtswesens
- Mitgestaltung der Anhänge und Lageberichte
- Beachtung und Einhaltung von Bilanzierungsregeln nach HGB und Geschäftsvorgaben
- Erstellung von Steuerbilanzen
- Vorbereitung der Ertragsteuererklärungen
- Selbständige Erstellung und Abstimmung der Umsatzsteuervoranmeldungen sowie Jahreserklärungen inkl. Kontrolle der erfassten Geschäftsvorfälle sowie die Abstimmung und Analyse der betreffenden Konten
- Kontenabstimmung Hauptbuch
- Erstellung des Betriebsabrechnungsbogens
- Mitwirkung bei den unternehmensspezifischen Zulieferarbeiten für den Konzernabschluss Stadt Wuppertal

### Fachliche Anforderungen:

- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung (z. B. Immobilienkaufmann/frau)
- Fortbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/-in
- Berufserfahrung im Finanz- und Rechnungswesen
- SAP- und MS-Office-Kenntnisse

### Persönliche Fähigkeiten:

- Selbstständige und sorgfältige Arbeitsweise
- Teamfähigkeit, Belastbarkeit und Zuverlässigkeit

### Vergütung/Perspektiven:

- Es wird eine der Aufgabe und Qualifikation angemessene Vergütung nach TVöD geboten
- Aussicht auf Teamleitung Rechnungswesen und Steuern

Die 1937 gegründete Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal befindet sich überwiegend in Händen der Stadt Wuppertal. Sie ist die größte Wohnungsbaugesellschaft Wuppertals und bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von ca. 6.300 Wohnungen.

Unter [www.gwg-wuppertal.de](http://www.gwg-wuppertal.de) erfahren Sie mehr.

Ihre aussagekräftige schriftliche Bewerbung mit Angabe Ihres frühest möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung richten Sie bitte per Post oder E-Mail an:

Herrn Prokurist  
Helmut Pauly  
c/o Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Wuppertal  
Hoefstraße 35, 42103 Wuppertal  
E-Mail: [hpauly@gwg-wuppertal.de](mailto:hpauly@gwg-wuppertal.de)



Mehr als 40.000 Bochumer sind bei der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH zu Hause. Und das aus gutem Grund:

Seit mehr als 90 Jahren sind wir am Markt und verfügen somit über eine große Erfahrung, nicht nur bei der professionellen Bewirtschaftung von Wohnungen, sondern auch bei deren Planung und Gestaltung, sowie beim Verkauf von zukunftsfähigem Wohnraum.

Zum nächstmöglichen Termin suchen wir für unsere Abteilung Wohnungsmanagement einen

## Teamleiter (m/w) Vermietung

### ► Ihre Aufgaben:

Sie führen erfolgreich, kooperativ und Ziel orientiert ein junges Team, das in bester Citylage ausschließlich mit der Vermietung und Kundenakquisition betraut ist. Hierzu gehören neben der Organisation des Vermietungsgeschäftes insbesondere Impulse für unsere kundenorientierte Quartiersentwicklung und unser Marketing zu entwickeln.

Zudem sind Sie Ansprechpartner und Koordinator bei der Verzahnung der Bereiche Kundenbetreuung und Kundengewinnung, um u. a. Wohnqualitäten am Markt anzubieten, die der Nachfrage entsprechen.

Hierzu zählt auch, dass Sie mit den gewonnenen Erfahrungen aus dem direkten Kundenkontakt die bisherigen Qualitätsstandards und Dienstleistungen differenziert nach Zielgruppen und Quartieren mithelfen weiter zu entwickeln.

### ► Ihr Profil:

Sie verfügen über umfassende wohnungswirtschaftliche Kenntnisse sowie eine ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit. Teamfähigkeit und Kundenorientierung sind für Sie selbstverständlich. Sie zeigen ein hohes Maß an Eigeninitiative sowie kreativem Denken und Handeln und verfolgen dabei stets die vereinbarten Ziele. Darüber hinaus arbeiten Sie mit Ihrem Team lösungsorientiert und kooperativ. Soziale Kompetenz und gute IT-Kenntnisse runden Ihr Profil ab.

Wenn Sie in Ihrer Karriereplanung den nächsten Schritt gehen wollen, richten wir Ihnen hierzu die Möglichkeit ein und werden Sie in der weiteren Entwicklung entsprechend unterstützen.

Die Vergütung erfolgt der Bedeutung und Funktion der Aufgabe entsprechend nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif. Ihre Bewerbung richten Sie bitte mit aussagefähigen Unterlagen sowie der Angabe zu Ihrer Gehaltsvorstellung und des nächstmöglichen Eintrittsdatums bis zum **15.03.2011** an

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH,  
Wirmerstraße 28, 44803 Bochum  
Telefon: 0234 310-283; Fax: 0234 310444283  
[bewerbung@vbw-bochum.de](mailto:bewerbung@vbw-bochum.de)  
[www.vbw-bochum.de](http://www.vbw-bochum.de)



Wir sind ein genossenschaftliches Wohnungsunternehmen mit über 1.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Süden von München und suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

## **Bilanzbuchhalter (m/w)**

Ihre Verantwortung erstreckt sich auf die selbständige Abwicklung und Kontrolle der laufenden Buchhaltung, die Erstellung des Jahresabschlusses, die Vorbereitung der Steuererklärungen und der Lohnbuchführung sowie die Mitarbeit im Controlling, im Berichtswesen und bei allgemeinen Verwaltungsaufgaben.

Wir erwarten ein erfolgreich abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches Studium oder eine vergleichbare Ausbildung mit erfolgreicher Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter. Außerdem mehrjährige Berufserfahrung in der Finanz- und Bilanzbuchhaltung – idealerweise in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, in einer Steuerkanzlei oder bei einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Sehr gute Kenntnisse in immobilienwirtschaftlicher Anwendersoftware und MS-Office runden Ihr Profil ab.

Flexibilität und Einsatzfreude, Innovationskraft und Teamfähigkeit, vereinen sich in der Persönlichkeit für diese Stelle, die genossenschaftliches Handeln erfordert.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann senden Sie uns bitte Ihre ausführlichen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres Gehaltswunsches an:

**Verein für Volkswohnungen eG**  
Herrn Jürgen Weikmann  
Thalkirchner Straße 41  
80337 München  
weikmann@vfv-muenchen.de

## **Von der Projektentwicklung bis zur energetischen Modernisierung**

Die Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH ist ein mittelgroßes kommunales Wohnungsunternehmen mit einem Wohnungsbestand von ca. 3.000 Einheiten. Unser Team Baumanagement ist insbesondere in den Bereichen Projektentwicklung Wohnungsbau (Eigentums- und Mietwohnungsneubau) sowie in Instandsetzung und Modernisierung unserer Bestände erfolgreich tätig. Wir suchen zum 01.07.2011 im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung den/die

## **Teamleiter/in Baumanagement**

In dieser Funktion verantworten Sie gemeinsam mit ihrem Team die Initiierung und Umsetzung von Projektentwicklungen sowie die Betreuung und Steuerung sämtlicher Bauprojekte aus der Bauherrenfunktion. Sie bringen ihre Erfahrungen und Ideen ein und entwickeln unser zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem weiter.

Die Grundlage für diese Aufgabe bildet ein erfolgreich abgeschlossenes einschlägiges technisches Studium. Idealerweise können Sie eine immobilienwirtschaftliche Zusatzqualifikation nachweisen. Darüber hinaus verfügen Sie über mehrjährige Berufserfahrung mit vergleichbaren Tätigkeitsschwerpunkten. Persönlich zeichnen Sie sich durch eine ausgeprägte Dienstleistungs- und Kundenorientierung sowie eine selbstständige Arbeitsweise aus. Durch Ihre überdurchschnittlichen kommunikativen Fähigkeiten sowie hervorragendes Organisationsgeschick verstehen Sie es, sich selbst sowie die verschiedenen interne und externen Projektbeteiligten zu motivieren und zur Einhaltung der gesetzten Projektziele zu bewegen.

Wenn Sie an dieser anspruchsvollen Herausforderung interessiert sind, freuen wir uns über die Zusendung Ihrer vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Referenzen und Gehaltsvorstellungen) bis zum 15. 03. 2011 an die

RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH  
zu Händen des Geschäftsführers, Herrn Jens Adloff  
Erich-Correns-Ring 22c, 07407 Rudolstadt.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Unterlagen wird selbstverständlich zugesichert.



Die Innotec-Gruppe betreut ca. 1,5 Mio. Mieter von über 250 Wohnungsunternehmen und -verwaltungen in Deutschland mit umfassenden Abfall- und Energiemanagementkonzepten rund um die Immobilie. Wir suchen für die Regionen Nordrhein-Westfalen, Berlin und Norddeutschland zum nächstmöglichen Termin qualifizierte und überzeugungsstarke

## **Sales Manager (m/w) Wohnungswirtschaft**

Zu Ihren Aufgaben gehört die Neukunden-Akquise sowie die Präsentation unseres Unternehmens bei Messen, Kongressen etc. Sie reisen gern, verfügen über ausgezeichnete Umgangsformen und haben bereits Berufserfahrung im Vertrieb komplexer Dienstleistungen bspw. Messdienst und Energiemanagementsysteme, idealerweise für die Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft.

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen bis zum 15.03.2011 per E-Mail oder Post unter Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins.

Innotec energie-management GmbH  
Projensdorfer Str. 324  
24106 Kiel  
personal@innotec-gruppe.de

Wohnungsbaugenossenschaft mit einem Bestand von ca. 700 Wohnungen im Bergischen Raum sucht kurzfristig eine/n fachlich fundierten

## **Kaufmännischen Mitarbeiter/in**

Bevorzugt werden Damen und Herren mit abgeschlossener Ausbildung in der Wohnungswirtschaft.

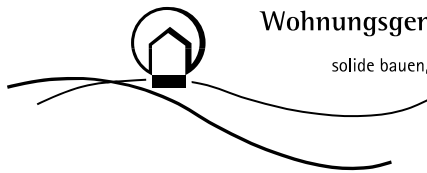
Gewünscht werden gute Kenntnisse und Erfahrungen im wohnungswirtschaftlichen Finanz- und Rechnungswesen. EDV-Kenntnisse setzen wir voraus.

Wir erwarten einen versierten Umgang mit unseren Mitgliedern und Handwerkern. Bautechnisches Verständnis ist von Vorteil.

Wir bieten einen sicheren und vielseitigen Arbeitsplatz mit Vergütung in Anlehnung an den Tarif der Wohnungswirtschaft.

Ihre aussagefähige Bewerbung mit Angabe des möglichen Eintrittstermins erbitten wir unter

**Chiffre-Nr. 771 an: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg.**



Düsseldorfer  
Wohnungsgenossenschaft eG

solide bauen, sicher wohnen

Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG mit Sitz im Zentrum von Düsseldorf ist ein traditionsreiches Wohnungsunternehmen mit mehr als 10.000 Mitgliedern.

Unsere zentrale Aufgabe ist die mitgliederorientierte Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung von ca. 6.600 Wohnungen. Auch der Neubau und die WEG-Verwaltung zählen zu unseren Aktivitäten.

Zum **01. Januar 2012 oder früher** suchen wir im Rahmen einer altersbedingten Nachfolge den/die

## Leiter/-in kaufmännische Wohnungsverwaltung

Ihr Aufgabengebiet ist die aktive Steuerung unseres Vermietungsgeschäfts sowie das kaufmännische Bestandsmanagement – vom Mahn- und Klagewesen bis hin zum Beschwerdemanagement. Sie führen ein Team von insgesamt zehn Mitarbeitern und berichten unmittelbar an den Vorstand.

### Ihr Profil:

Sie kennen das Geschäft von Grund auf und verfügen bereits über einige Erfahrung. Ihre fachliche Kompetenz beruht auf einer anspruchsvollen kaufmännischen Ausbildung, die Sie durch regelmäßige fachspezifische Fort- und Weiterbildungen komplettiert haben. Sie haben eine strategische Vorstellung von Ihren Herausforderungen, sind dynamisch, kreativ und denken absolut vertriebs- und kundenorientiert. Der Umgang mit Menschen fällt Ihnen leicht, denn Sie überzeugen durch ein sehr offenes und kommunikatives Auftreten. Zugleich sind Sie energisch genug, um Ihre Ziele durchzusetzen.

### Unser Angebot:

Sie erwartet eine sehr abwechslungsreiche Tätigkeit in einem Umfeld, das durch flache Hierarchien gekennzeichnet ist. Ihre Dotierung ist der Position angemessen. Es ist vorgesehen, Sie nach Ihrer Einarbeitungszeit mit Handlungsvollmacht auszustatten.

Sie sind an einer langfristigen und anspruchsvollen Herausforderung interessiert? Dann senden Sie bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen samt Gehaltsvorstellung und möglichem Eintrittstermin an die von uns beauftragte Unternehmensberatung:

**Frank Ebler. Consulting**

Franz-Hitze-Str. 131 • 48301 Nottuln • Tel. 0 25 02/4 47 98 50  
bewerbung@fe-consulting.de • www.fe-consulting.de



Landes-Bau-Genossenschaft  
Württemberg eG

**LBG**  
...mehr als wohnen

Mit einem Wohnungsbestand von über 5.400 Wohnungen und 21 Gewerbeeinheiten zählen wir zu den namhaften Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Unsere vorrangige Aufgabe ist die gute und sichere Wohnungsversorgung. Dies schaffen wir mit motivierten und einsatzfreudigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und modernster Technik. Sitz der LBG ist in Stuttgart.

Wir suchen im Rahmen einer Nachfolgeregelung zum 01.09.2011 einen/eine

## Abteilungsleiter/in Technik

In dieser Funktion verantworten Sie gemeinsam mit Ihrer Abteilung sämtliche Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen.

Nach angemessener Einarbeitungszeit sowie bei hervorragender Leistung und Bewährung soll im Unternehmen die Funktion eines Prokuristen/einer Prokuristin im Bereich Technik übernommen werden.

Die Basis für die Übernahme dieser Aufgabe bildet ein erfolgreich abgeschlossenes Studium (TH/FH) der Fachrichtung Architektur/Bauingenieurwesen.

Fundierte Kenntnisse auf allen Gebieten des Wohnungsbaus und gutes EDV-Wissen sind ebenfalls unabdingbar.

Wir erwarten eine fachlich wie menschlich überragende Persönlichkeit mit überdurchschnittlicher Einsatzbereitschaft, unternehmerischem Denken, einem kooperativen Führungsstil und Leitungserfahrung.

Wenn Sie in dieser Position eine langfristige Herausforderung sehen und es Sie reizt, die erfolgreiche Weiterentwicklung unserer Baugenossenschaft mitzuprägen, bitten wir um Zusendung Ihrer aussagefähigen Bewerbungsunterlagen.

**Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG**  
Geschäftsleitung  
Postfach 10 29 45, 70025 Stuttgart

[www.lbg-online.de](http://www.lbg-online.de)

**!nnotec**  
abfall-management

Die Innotec-Gruppe betreut ca. 1,5 Mio. Mieter von über 250 Wohnungsunternehmen und -verwaltungen in Deutschland mit umfassenden Abfall- und Energiemanagementkonzepten rund um die Immobilie. Wir suchen für unseren Standort Duisburg zum nächstmöglichen Termin qualifizierte und überzeugungsstarke

## Sales Manager (m/w) Wohnungswirtschaft

Zu Ihren Aufgaben gehört die Neukunden-Akquise sowie die Darstellung des Unternehmens bei Messen, Kongressen etc. Sie reisen gern, verfügen über ausgezeichnete Umgangsformen und haben schon erste Berufserfahrung im Vertrieb komplexer Dienstleistungen idealerweise in der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft.

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen bis zum **15.03.2011** per E-Mail oder Post unter Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins.

**Innotec Abfallmanagement GmbH**  
Projensdorfer Str. 324  
24106 Kiel  
personal@innotec-gruppe.de

Leverkusen am Rhein (162.000 Einwohner) ist nicht nur eine Industriestadt mit Schwerpunkt Chemie sowie Maschinenbau und Autozulieferung. Es ist auch eine Stadt mit hohem Freizeitwert am Rande des Bergischen Landes zwischen Köln und Düsseldorf. Ein reichhaltiges Angebot im kulturellen Bereich, in Spitzen- und Breitensport sowie die verkehrsgünstige Lage zeichnen Leverkusen aus.

Leverkusen bietet neben einer hervorragenden Infrastruktur anspruchsvolle Wohnmöglichkeiten und eine unverändert gute Nachfrage nach Wohneigentum bzw. Mietwohnungen.

Die WGL ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Leverkusen mit einem eigenen Bestand und treuhänderisch bzw. nach WEG verwalteten 1.394 Häusern mit 8.081 Wohnungen und 369 Gewerbeeinheiten. Außerdem ist sie in weiteren Bereichen des Immobiliensektors (Bauträgermaßnahmen u. a.) tätig.

Als größter Anbieter von Wohnraum in Leverkusen erwirtschaftet die WGL mit 82 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei einer Bilanzsumme von 278 Mio. € einen Jahresumsatz von 42 Mio. €.

Zur Fortsetzung der sehr erfolgreichen Geschäftsentwicklung suchen wir **zum nächstmöglichen Zeitpunkt**

## **eine Geschäftsführerin/ einen Geschäftsführer.**

Sie verfügen über die Fähigkeit, das Unternehmen wirtschaftlich erfolgreich unter Berücksichtigung gesamtstädtischer und kommunalpolitischer Belange optimal weiter zu entwickeln.

Voraussetzung für die Abgabe einer Bewerbung ist eine Ausbildung als Diplomkauffrau/Diplomkaufmann, Diplom-Ingenieur mit immobilienbezogener Ausrichtung, Immobilienökonomin/-ökonom oder Wohnungswirtschaftlerin/Wohnungswirtschaftler mit vergleichbarer Ausbildung und umfangreicher Erfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – in leitender Position.

Erwartet werden zudem

- umfassende Kenntnisse im bauwirtschaftlichen Sektor
- fachliche Kompetenz, das Unternehmen als wichtigen Akteur in Städtebau und Stadtentwicklung zu positionieren
- Führungsarbeit, die sich durch Kooperationsbereitschaft, Entscheidungssicherheit, Teamorientierung und Berufserfahrung in der Leitung größerer Organisationseinheiten auszeichnet.
- langjährige Erfahrungen in der Beratung kommunalpolitischer Gremien

Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen einschließlich einer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte bis zum **28. Februar 2011** mit Angabe des frühesten Eintrittstermins an die

**Stadt Leverkusen**  
**z. H. Herrn Oberbürgermeister**  
**Reinhard Buchhorn**  
**Postfach 10 11 40**  
**51311 Leverkusen**







Wir sind eine im Jahre 1913 gegründete Wohnungsbaugenossenschaft. Unser Immobilienbestand umfasst 1.560 eigene und 430 verwaltete Wohnungen, überwiegend in der Stadt Leer. Wir sind aktiv im Neubau und in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Ausrichtung auf die demografischen Anforderungen sind von uns bereits in den 90er Jahren vorgenommen worden. Dieses beinhaltet nicht nur die Barrierefreiheit sondern auch ein umfangreiches Angebot an Dienstleistungen. Einschließlich der Regiebetriebe beschäftigen wir ca. 30 Mitarbeiter.

Zur Unterstützung der Geschäftsführung suchen wir zum nächstmöglichen Termin

### eine/einen Referentin/Referenten des Vorstandes

#### Aufgabengebiet:

- Aufbau und Umsetzung des internen Controllings und Risikomanagements
- Öffentlichkeitsarbeit und Unternehmenswerbung
- Organisation und Durchführung von Sitzungen und Besprechungsterminen
- Erstellen von Protokollen, Präsentationen und Statistiken
- Terminplanung und Überwachung
- Mitarbeit in Projekten und Sonderaufgaben

#### Anforderungsprofil:

- Sie verfügen über eine wohnungswirtschaftliche Ausbildung
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft und nachgewiesene Kenntnisse in wohnungswirtschaftlichen Steuerungsprozessen
- Ein hohes Maß an Einsatzbereitschaft, Eigeninitiative und Belastbarkeit

Nach einer Einarbeitungszeit übernehmen Sie eigenverantwortliche Aufgaben und sollen mittelfristig in eine Führungsposition hineinwachsen.

Wenn Sie diese Aufgabe anspricht, senden Sie bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins an den

Vorstand Bauverein Leer eG, Edzardstraße 62, 26789 Leer  
www.bauverein-leer.de

#### Spezialist für das Management problembehafteter Immobilien

Wohnungen/Gewerbe, 50 Jahre alt, bietet Ihnen 28 Jahre Erfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, davon über 10 Jahre in leitenden Positionen bedeutender Unternehmen! Suche neue Herausforderung in einer Führungsposition.

Zuschriften bitte unter Chiffre-Nr. 770 an: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg.

#### Staatl. gepr. Betriebswirt in den Fachrichtungen Wohnungswirtschaft u. Realkredit sowie Wirtschaftsinformatik

43 Jahre in ungek. Stellung, sucht neue Herausforderung in mittlerer Führungsebene in IT-Abteilung in der Wohnungswirtschaft im Raum Ruhrgebiet. Gerne auch in Kombination mit rein wohnungswirtschaftlichen Aufgabenstellungen. Biete mehr als 15-jährige Erfahrung in der Anwenderbetreuung im Microsoft Umfeld (Office und Betriebssysteme), Lotus Notes/ Domino, Netzwerkadministration, Telekommunikation und ERP-Systeme (Wohndata und neu Wodis Sigma).

Zuschriften bitte unter Chiffre-Nr. 772 an: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg.

Zuverlässige, engagierte u. belastbare

#### Bilanzbuchhalterin IHK

55 J., umfassende Kenntnisse u. langjährige Erfahrungen i. d. Immobilienwirtschaft, bilanz- u. abschlussicher, sucht verantwortungsvolle Herausforderung im Raum E + 30 km. Navision/SAP R/3/MS-Office-Kenntnisse u. Führungserfahrung vorhanden. Arbeite selbständig, eigenverantwortlich, ergebnis- u. teamorientiert. Freue mich über Ihre Kontaktaufnahme unter: energiebibu@t-online.de

## Anzeigenschluss Stellenanzeigen



für März 2011: **28.02.2011**



## Mit klaren Zielen in die Zukunft

Die KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH steht seit über 60 Jahren für eine sichere und sozial ausgewogene Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung in der Region Hannover. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie stehen heute eine verstärkte Kunden- und Marktorientierung. Damit einher gehen umfangreiche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere unter Beachtung der Ziele des Klimaschutzes und der demografischen Entwicklung, sowie ein aktives Bestands- und Portfoliomanagement der ca. 8.500 Wohneinheiten. Des Weiteren sind wir als Bauträger tätig.

Zur nachhaltigen Führung und Weiterentwicklung des in den vergangenen Jahren etablierten Profils des Unternehmens suchen wir im Rahmen einer Nachfolgeregelung zum 1. Januar 2012 eine/einen

## Geschäftsführer/Geschäftsführerin

Als Alleingeschäftsführer/in übernehmen Sie die strategische und operative Leitung und tragen die umfassende unternehmerische Verantwortung. Sie führen das Unternehmen ergebnisorientiert mit klaren Managementzielen, verlieren aber nicht das Gespür für kommunale Verantwortung.

Wir erwarten eine fachlich wie menschlich überzeugende Persönlichkeit mit Entscheidungskompetenz, unternehmerischem Denken, Führungsqualitäten sowie praktischen Erfahrungen im Bereich der Wohnungswirtschaft. Sie verfügen über ein abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches oder rechtswissenschaftliches Studium bzw. eine erfolgreich absolvierte kaufmännische Ausbildung mit Immobilienbezug. Einen kooperativen Umgang mit dem Aufsichtsrat und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern setzen wir als selbstverständlich voraus.

Wenn Sie mit dieser anspruchsvollen Aufgabe Ihre beruflichen Ziele verwirklichen wollen, richten Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) bis zum 31. März 2011 an

Herrn Hauke Jagau, Vorsitzender des Aufsichtsrates,  
KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH, Auf der Dehne 2 C, 30880 Laatzen.





Quelle: Kurhan/fotolia.de

## Vermarktungsstrategien junges Wohnen

Womit locken Wohnungsunternehmen junge Mieter an? Welche Extras bieten sie Studenten und Auszubildenden? Eine Internetrecherche nach Mietangeboten speziell für junge Leute zeigt schnell, dass sich Wohnungsunternehmen eine ganze Menge einfallen lassen, um die jüngere Zielgruppe für ihre Angebote zu interessieren, durchgestylte Webauftritte, Gutscheine, Flatrates bei der Miete... Die DW stellt einige Beispiele vor.

## Gentrifizierung

In der Debatte um die Zukunft der Städte ist Gentrifizierung zu einem Modewort und einem Synonym für vieles geworden. Es geht um Veränderungen in der urbanen Gesellschaft, um subjektive und objektive Betroffenheit sowie um fehlende Kommunikation über Stadtentwicklung und sozialen Wandel. Der Artikel widmet sich den Veränderungsprozessen und macht an diesem vieldiskutierten Begriff die Chancen und Risiken von räumlicher Aufwertung deutlich.

Themen können sich aus Aktualitätsgründen ändern – die DW-Redaktion bittet um Ihr Verständnis.

## Kommunale Konzepte Wohnen

Die Wohnungsmarktentwicklung ist in vielen Kommunen wieder zu einem wichtigen Handlungsfeld geworden. Als Steuerungsinstrument werden zunehmend Kommunale Konzepte Wohnen eingesetzt. Die Wohnungswirtschaft ist Partner für Entwicklung und Umsetzung dieser Konzepte. Durch Marktanalyse und Festlegung von Zielen und Prioritäten für die künftige Marktentwicklung profitieren Unternehmen von derartigen Konzepten.

### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Standort Hamburg  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

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

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

**Komplementäre:**  
Haufe-Lexware Verwaltungen GmbH, Sitz Freiburg,  
USt-IdNr. DE812398835

### REDAKTION

**Kommissarischer Chefredakteur:**  
Olaf Berger, berger@hammonia.de

### Redakteurin:

Stefanie Kühn, zurzeit in Elternzeit

### Redaktion:

Silke Schlüter, schluer@hammonia.de;  
Svenja PoBecker, possecker@hammonia.de

### Kolumnisten:

Wolfgang Jäger, Gabriele Kunz, Sven Rudolph

### Korrespondent:

Christian Hunziker

**Autoren:** Heidrun Böger; Oliver Brock; Winfried Clever; Bettina Erdmann; Sabrina Gorges; Pia Grund-Ludwig; Dorit Hensel; Dr. Peter Hitpaß; Gregor Jekel; Dr. Gerhard Jeschke; Fred Kapella; Tamara Kunz; Karin Lorenz-Henning; RA Rainer Maaß; Roland Osiander; Anke Pieper; Walter Rasch; RA Dagmar Reiß-Fechter; Sabine Richter; Christine Ryll; Birgit Tiefenbach; Jens Töpfer; Dr. Claus Wedemeier; Bärbel Wegner; Ingrid Weigert

### Produktion:

Wolfgang Boge

### Redaktionsanschrift:

DW Die Wohnungswirtschaft  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg  
Telefon: 040 520103-20/23  
Telefax: 040 520103-12  
redaktion@hammonia.de  
www.dw-web.info

© Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

### Partner in Österreich:

Robert Koch, Wohnen Plus  
A-1010 Wien, Singerstraße 8/10

### Partner in der Schweiz:

Verlag wohnen, Daniel Krucker  
Buecheggstraße 109, Postfach,  
CH-8042 Zürich

### ANZEIGEN

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 37

### Gesamtanzeigenleitung:

Heike Tiedemann  
Telefon: 040 520103-39  
Telefax: 040 520103-14  
tiedemann@hammonia.de

### Anzeigenberatung:

Monika Thüncher  
Telefon: 0931 2791-464  
Telefax: 0931 2791-477  
monika.thuencher@haufe-lexware.com

### ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

#### Aboverwaltung:

Telefon: 0180 5050169\*  
Telefax: 0180 505041\*  
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de  
\*0,14 €/Min. aus dem deutschen Festnetz,  
max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

#### Bezugspreise:

Jahresabonnement 105,00 Euro, Einzelnummer 13,50 Euro, einschließlich 7 Prozent Mehrwertsteuer, Ausland inkl. Versandkosten 145,00 Euro jährlich. Abbonementskündigungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab Januar 2011). Mitglieder des BFW Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e. V. erhalten „Die Wohnungswirtschaft“ und „Wohnungseigentum“ im Rahmen ihres Mitgliedschaftsabos.

#### Erscheinungsweise:

monatlich  
Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.



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

#### DW-Online-Archiv:

Das aktuelle Passwort ab Mitte Februar lautet:  
**Strukturreform**



## RECHTSTHEMEN FÜR SIE IN DER AKTUELLEN WE

### Thema des Monats

- Beschlusskompetenz zur Änderung des Verteilerschlüssels in der Gemeinschaftsordnung

### Wohnungseigentumsrecht

- Prozesskostenhilfe für Wohngeldklage einer finanzschwachen Wohnungseigentümergeinschaft
- Bestimmung eines abweichenden Kostenverteilungsschlüssels für Dachsanierungsarbeiten an einem Gebäude einer Mehrhausanlage
- Tätige Mithilfe bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

### Mietrecht

- Souterrainräumlichkeiten; Flächenberechnung; Mietminderung
- Inhaltlicher Fehler in Betriebskostenabrechnung
- Mieterhöhung; Mietenspiegel mit Schutzgebühr
- Eigenbedarfskündigung

### Steuerrecht

- Ausgewählte Rechtsprechung zum Steuerrecht rund um die Immobilie

### Maklerrecht

- Courtageforderung eines Maklers

Neu



## Der Standard-Kommentar von Kinne, Schach, Bieber auf neuestem Rechtsstand.

### Alles zum Miet- und Mietprozessrecht

Die Kombination aus klassischem Kommentar, Mustern und Software bietet Praxisnutzen und fundierte Fachinformationen in einem.

- › Umfassende Kommentierung des gesamten Miet- und Mietprozessrechts
- › Neu in der 6. Auflage: aktuelle BGH-Rechtsprechung, umfangreiche Neukommentierungen, u.a. zu Schönheitsreparaturen, zur Mieterhöhung, Eigenbedarfskündigung, zum Schriftformerfordernis und Betriebskostenrecht

### › Auf der CD-ROM:

Urteils- und Gesetzesdatenbank, über 80 Schriftsatz-, Klage- und Antragsmuster, Rechner und Tabellen

Harald Kinne, Klaus Schach, Hans-Jürgen Bieber  
**Miet- und Mietprozessrecht**  
6. Auflage 2011 | 1591 Seiten | Buch mit CD-ROM  
Bestell-Nr. E06239 | ISBN 978-3-648-01037-2

nur € 98,00

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

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

**HAUFE.**



# FÜR IMMONET.DE SPRECHEN 23 MILLIONEN NEUE GRÜNDE.

IHRE IMMONET-ANGEBOTE JETZT AUF EBAY, DEM WELTWEITEN ONLINE-MARKTPLATZ, MIT MEHR ALS 23 MIO. NUTZERN IN DEUTSCHLAND.

Die große  
**OFFENSIVE**  
2011



Mehr Reichweite. Mehr Anfragen. Mehr Erfolg. Ab sofort erscheinen Ihre Wohnimmobilien und Grundstücke, die Sie auf Immonet.de einstellen, in gleicher Form auf eBay – und das kostenlos!  
Mehr Infos unter 040-347 28900.

**immonet.de**  
schneller besser wohnen