



UNTERNEHMEN

Experten für gute Nachbarschaft

THEMA DES MONATS

Sicherheit

Von Nachbarschaftskonzepten
bis hin zu technischen Lösungen

GEBÄUDE UND TECHNIK

Innovation

Eisspeicherheizung
für Seniorenwohnungen

UNTERNEHMEN

2012

Internationales Jahr
der Genossenschaften

NA KLAR, SIND WIR AUF DEM HOLZWEG

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



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

Ausführliche Informationen zu Holz 8: www.bo-wohnungswirtschaft.de

Was war, was bleibt, was kommt

EDITORIAL

Nichts ist so konstant wie die Veränderung. So wird auch 2012 für die Wohnungswirtschaft wieder planbare und nicht planbare Herausforderungen und Überraschungen bereithalten.


In Brüssel wird dieses Jahr entschieden, was mit der Anpassung der in Deutschland gültigen EnEV 2009 passiert. Welche Werte werden einzuhalten sein? Welchen Standard für Wohngebäude will man grundsätzlich festschreiben? Und das nicht nur für Neubauten, sondern auch für Bestandsgebäude. Ein Besuch vor Ort ist in Planung...

Die Mietrechtsreform steht ebenfalls in den Startlöchern: Ende 2011 wurde nun endlich das seit Langem angekündigte Mietrechtsänderungsgesetz offiziell den Ländern, Fachkreisen und Verbänden zur Stellungnahme zugestellt. Ende Januar könnte es bereits weitergehen. Lesen Sie dazu aktuelle Informationen in unserem wöchentlichen Newsletter.

Das Thema Finanzmarkt wird uns sicher auch in 2012 auf Trab halten: Um das Thema zu begleiten und Impulse zu geben, wird die DW-Redaktion bereits Anfang Februar die Tradition des Brandenburger-Hof-Gesprächs fortsetzen und zum Thema „Die Zukunft der Immobilienfinanzierung“ mit einem Expertenkreis unter Moderation von Senator a. D. Jürgen Steinert einen Blick in die Zukunft wagen.

Das Jahr der Genossenschaften ist gestartet: Die Generalversammlung der Vereinten Nationen hat das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Ziel ist, die Aufmerksamkeit darauf zu richten, dass Genossenschaften es möglich machen, in vielen Bereichen nachhaltig zu wirtschaften und sozial verantwortlich zu handeln. Die Wohnungsgenossenschaften im GdW beteiligen sich mit zahlreichen Aktionen und Veranstaltungen zu

diesem Thema. Die DW Die Wohnungswirtschaft wird dem Jahr der Genossenschaften eine Artikelserie widmen und über Besonderes, Wegweisendes und Innovatives berichten.

Alle Veröffentlichungen zu diesem Thema werden mit  markiert sein.

Endspurt Zukunftspreis: Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012 „Effizienz 2020“ geht auf die Zielgerade. Noch bis zum 29. Februar 2012 können Wohnungs- und Immobilienunternehmen unabhängig von Rechtsform und Unternehmenszweck Beiträge einreichen, die erfolgreiche, innovative und zukunftsfähige Unternehmensprojekte und -konzepte darstellen. Bewertet wird in den drei Kategorien Beschaffungsprozesse, Bewirtschaftungsprozesse und Finanzierungsprozesse. Genaueres auf Seite 15 dieser Ausgabe.



Herzlichst
Ihre

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft
ulrike.silberberg@diwohnungswirtschaft.de

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER

Kautionsmanagement für Fortgeschrittene.

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

www.aareal-account-kautionen.com

AAcount
Kautionen



Aareal Bank

DREI FRAGEN AN ...



Susann Sembdner
wuchs in Riesa auf. Die gelernte Baufacharbeiterin, Verfahrenstechnikerin und Bankerin ist seit 1995 in der Wohnungswirtschaft tätig – seit 2001 als

Quelle:
Wohnungsbaugenossenschaft Radeberg und Umgebung eG

Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Radeberg und Umgebung eG. Sembdner ist Mitglied im GdW-Verbandsrat und Vorsitzende des Verbandsrats des Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG).

Gar nicht einverstanden bin ich ...

... mit der derzeit nicht vorhandenen Verlässlichkeit politischer Entscheidungen. Und das besonders vor dem Hintergrund immenser Investitionsforderungen durch die Politik an uns und den Erfordernissen einer stark alternden Gesellschaft! In unserer Region setzen wir uns mit sinkenden Bevölkerungszahlen auseinander, zunehmendem Rückbau und den noch bestehenden Altschulden. Da benötigen wir verlässliche Finanzierungshorizonte und keinen endlosen Hickhack um Kürzungen wie im vergangenen Jahr.

Ich bin sehr damit einverstanden ...

... dass wir aktuell in eine öffentliche Wertediskussion eingetreten sind. Und ich fordere, dass wir diese verstärkt führen und dass daraus eine allumfassende Diskussion in Deutschland wird. Wir brauchen eine Unternehmenspolitik, bei der der Mensch im Mittelpunkt steht, und wir brauchen integre Führungspersönlichkeiten.

Eines Tages, in nicht so ferner Zukunft ...

... sehe ich, dass die Wohnungswirtschaft trotz geringer werdender Förderung den Stadtumbau weiter voranbringt. Wir haben fähiges Personal und können einen Teil der notwendigen finanziellen Mittel selbst aufbringen. Als Folge werden die Schritte zwangsläufig kleiner werden. Doch ich bin und bleibe Optimistin – wir werden auch zukünftig handeln, in Ost wie West.

Die Antworten notierte Bärbel Wegner, Hamburg



Quelle: SBY Paderborn

Zum Titel:

Elf Millionen Euro investierte der Spar- und Bauverein Paderborn in das Mehr-Generationen-Projekt Tegelbogen. Dort wird der alte Gedanken des genossenschaftlichen (Zusammen-)Wohnens neu belebt und bewiesen, dass sich die Wohnungsmarktakeure durchsetzen, die nicht auf kurzfristige Maximalrendite schießen, sondern langfristige Werte aufbauen – und das sind nicht nur wirtschaftliche, sondern auch soziale Werte. Seite 48

Wohnungsmarkt

Dass in den Ballungsräumen mehr Wohnungen gebaut werden müssen, ist mittlerweile unbestritten. Wie aber baut man günstige Neubauwohnungen? Wie lässt es sich erreichen, dass die Neubaumieten für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich sind? Mit dieser Frage befasste sich die zweite Veranstaltung einer vom BBU organisierten Tagungsreihe. Zur Sprache kamen unter anderem Finanzierungsbedingungen, Standortfragen, Nachverdichtungspotenziale, Grundstückspreise, Neubaukosten, Einsparpotenziale und die Zuschuss-Neubauförderung. Seite 24

2 / 12

INHALT

EDITORIAL

1 Was war, was bleibt, was kommt

4 MELDUNGEN TEIL I

THEMA DES MONATS – SICHERHEIT

- 6 Bedeutung von Sicherheit
Minimierung von Risikopotenzialen
- 8 Konzepte für mehr Sicherheit
Wenn der Nachbar aufpasst – gute Nachbarschaft schafft Sicherheit im Quartier
- 10 Praxisgerechtes Management von Verkehrssicherungspflichten
Risikobasierte Konzepte statt juristischer Maximalösungen
- 12 WSG Düsseldorf
Zutrittsorganisation am Beispiel des Kirschblüten-Carrés in Hürth
- 14 Neues Q-Kennzeichen
Qualität bei Rauchwarnmeldern sorgt für Klarheit

WOHNUNGSPOLITIK

- 16 BBU-Studie – sozialelektive Entwicklungen in Berlin
Anforderung an die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik
- 18 Wohnungspolitik vor neuen Aufgaben
Zukunft der sozialen Wohnraumförderung

STÄDTEBAU

- 20 Zuwanderer im ländlichen Raum
Integration als Teil einer kommunalen Entwicklungsstrategie
- 22 Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
Was tun bei Leerstand im ländlichen Raum?

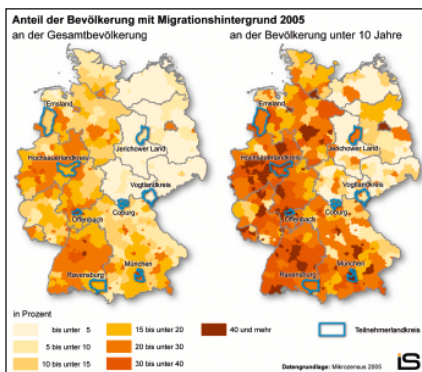
WOHNUNGSMARKT

- 24 Finanzierung in schwierigen Zeiten
Wie baut man günstige Neubauwohnungen?
- 26 Europa-Kolumne
Selbstbestimmtes Leben: gemeinsam und doch jeder für sich

28 MELDUNGEN TEIL II

MANAGEMENT

- 32 Bilanz- und Steuerwissen
Handelsrechtliches Abzinsungsgebot bei langfristigen sonstigen Rückstellungen
- 36 Bausparen
Altes Instrument mit neuem Charme
- 38 Fallstricke und Präventivmaßnahmen
An Compliance führt kein Weg mehr vorbei



Städtebau

Zuwanderung und Integration sind auch im ländlichen Raum relevante Themen. Sie gewinnen durch den demografischen Wandel an Bedeutung. Mit dem Projekt „Integrationspotenziale in kleinen Städten und Landkreisen“ wurde die Situation von Migranten in diesen Räumen erstmals vergleichend untersucht. Ein Ergebnis: Integration – inklusive einer offensiven Anerkennungs- und Willkommenskultur – muss als Zukunftsthema und Teil kommunaler Entwicklungsstrategien

verstanden werden. Ausgrenzende Belegungspraktiken sind auch im ländlichen Raum Realität. Den Beständen der Wohnungswirtschaft kommt eine wichtige Ausgleichs- und Versorgungsfunktion zu. Erforderlich ist aber auch eine Sensibilisierung der Unternehmen für spezifische Problemlagen beziehungsweise unterschiedliche Erwartungen an das Wohnen oder die Nutzung des Wohnumfelds.

Seite 20

- 40 Kundenkontakt – Was tun mit schwierigen Mietern?
Studie der Hochschule Darmstadt: Kunden werden immer aggressiver
- 42 Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG auf Innovationskurs
Neue Wege der Kommunikation: App sofort verfügbar
- 43 Prozessautomation und IT-Services
Verkehrssicherungspflichten-App für die GWG Neuss

UNTERNEHMEN

- 44 Internationales Jahr der Genossenschaften 2012
Sicher und mitgliederorientiert: Genossenschaften zwischen Tradition und Zukunft
- 46 Interview mit dem Historiker Dr. Holger Martens über Genossenschaftsgeschichte
„Durch Selbsthilfe die Lebenssituation verbessern“
- 47 3. Symposium der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.
Social Media für Genossenschaften
- 48 Spar- und Bauverein Paderborn eG
Experte für gute Nachbarschaft

GEBÄUDE UND TECHNIK

- 50 Vivawest
Generationenwohnen mit Eisspeicherheizung
- 52 Interview mit Peter Koß, Stiebel Eltron
Kontrollierte Wohnungslüftung bietet großes Potenzial
- 54 VDI-Fachkonferenz
Betrieb von KWK-Anlagen rechnet sich
- 56 Zukunftsmusik in Bad Aibling
Erprobung innovativer Wohnformen und Bautechniken für ein neues Energiezeitalter
- 58 Forschungsbericht „Kooperationsorientierte Bauprojektentwicklung“
Best-Practice-Ansätze für Baumaßnahmen im bewohnten Bestand
- 60 dena-Energieeffizienzkonferenz 2011
„Die Energiewende ist ein gesamtgesellschaftliches Projekt“

RECHT

- 61 Baurecht; 62 Mietrecht; 63 WEG-Recht

65 PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

66 BÜCHER

67 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

67 PERSONEN

72 VORSCHAU / IMPRESSUM



**IHR KOMPETENTER PARTNER
IN DER WOHNUNGS- UND
IMMOBILIENWIRTSCHAFT**



Leistungsprofile
**Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien**



Arbeitsgebiete

Architekturplanung
 Neubau / Umbau / Sanierung
**Technische Ausrüstung /
Regenerative Energien**
 Heizung / Lüftung / Sanitär / Elektro
 EnEV-Nachweise / Energiepass
 Energiekonzepte
Bauleitung
Bauüberwachung

Sie möchten weitere Informationen?
 Dann nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf oder
 lernen Sie uns auf unserer Internetpräsenz kennen.
 Wir freuen uns auf Sie.

iwB Ingenieurgesellschaft mbH

10243 Berlin T 030-293672-0
 38100 Braunschweig T 0531-24361-0
 40235 Düsseldorf T 0211-687829-00
 20459 Hamburg T 040-369854-0
 39106 Magdeburg T 0391-56881-0
 25421 Pinneberg T 04101-869969-0

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

Berlin · Braunschweig · Düsseldorf · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Kolumne Finanzmarktbericht

Zinsprognosen für 2012

Mit Prognosen ist das so eine Sache – und erst recht wenn es um die mittlerweile kaum noch kalkulierbaren Finanzmärkte geht. Wenn sich die Vorhersage im Nachhinein bewahrheitet, wird das oft als normal angesehen – liegt man aber mit seiner Einschätzung daneben, erntet man Häme und Spott. Das mussten auch die hochdotierten Researchexperten der wichtigsten deutschen und internationalen Kreditinstitute und Versicherer erfahren. Waren sie doch Ende 2010 einstimmig der Meinung, dass die Zinsen in Deutschland in 2011 spürbar ansteigen werden. Tatsächlich ist das Zinsniveau trotz der Turbulenzen an den Finanz- und Kapitalmärkten und trotz der Staatsschuldenkrise nahezu konstant geblieben beziehungsweise in der zweiten Jahreshälfte sogar noch deutlich gesunken.

Offensichtlich hat man daraus gelernt und die Zinsprognosen für 2012 entsprechend angepasst. Für 2012 geht man nun von mehrheitlich von gleichbleibenden beziehungsweise zumindest im ersten Halbjahr noch von tendenziell sinkenden Zinsen aus. Danach verfällt man wieder in das übliche Schema und prognostiziert ein langsam aber stetig ansteigendes Zinsniveau. Natürlich sind die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und besonders der Fortgang der Staatsschuldenkrise als wesentliche Einflussfaktoren schwer kalkulierbar. Erwartet wird, dass die Wirtschaft im Euroraum weiter stagniert und zur Vermeidung des Auseinanderbrechens der Euro-Zone erneut Eingriffe und Stützungen in Milliardenhöhe erforderlich werden. Das ist sicherlich keine gewagte Pro-

gnose, da mittlerweile praktisch alle Marktteilnehmer mit den Meinungsforschungsinstituten, den Wirtschaftsweisen und sogar den gefürchteten Ratingagenturen dieser Meinung sind.

Was heißt das nun für die Wohnungswirtschaft? Trotz der Turbulenzen des letzten Jahres waren die Finanzierungsmöglichkeiten in 2011 so günstig, wie selten zuvor. Dies betrifft sowohl den variablen Bereich, als auch die für die Wohnungswirtschaft so wichtigen Langfristzinsen. Ungeachtet der weiter zunehmenden Ausdünnung der Anbieter aus dem Bankensektor war die Finanzierungsbereitschaft in 2011 erneut erfreulich hoch. Dazu haben einerseits die mangels anderer Möglichkeiten wieder auf den Markt drängenden Versicherer beigetragen, aber auch die Krisenresistenz und Zuverlässigkeit der Wohnungswirtschaft.

Unser Tipp für 2012: Die verschärften Basel III-Vorschriften werden 2012 wahrscheinlich noch nicht voll durchschlagen. Und wegen der weiterhin fehlenden Alternativen werden Pfandbriefe und andere dinglich gesicherte Immobilienfinanzierungen für Anleger weiter interessant bleiben. Daher sollte auch 2012 die Kapitalbeschaffung zu guten Konditionen für die Wohnungsunternehmen kein allzu großes Problem werden – natürlich nur wenn Bonität und Sicherheiten stimmen! 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


DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT
ONLINE-ARCHIV



Haufe Hammonia

Online-Archiv der DW

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

Lexikon

LBS

Wohnungsneubau steigt deutlich an

Nach vier Jahren der Wohnungsbaufaute (mit weniger als 190.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland bis 2010) gehen die Landesbausparbanken (LBS) für 2011 von einem Sprung um 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 225.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2012 prognostiziert LBS-Verbandsdirektor Hartwig Hamm ein weiteres Wachstum um knapp fünf Prozent auf 235.000 Genehmigungen. Traditionell folgen die Fertigstellungszahlen nach Angaben der LBS der Entwicklung bei den Genehmigungen erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung. Deshalb sei nach dem absoluten Tiefpunkt im Jahre 2009 mit 159.000

fertig gestellten Wohneinheiten auch 2011 wohl noch nicht mit einem Ergebnis oberhalb der Marke von 200.000 Fertigstellungen zu rechnen, sondern erst ab 2012. „Mehr als 70 Prozent der zusätzlich auf den Markt kommenden Wohneinheiten werden in Eigenheimen und Eigentumswohnungen geplant“, so Hamm. In den ersten drei Quartalen 2011 sei Stockwerkeigentum mit einem Plus von über 40 Prozent der Bereich mit der größten Wachstumsdynamik gewesen, gefolgt von den Eigenheimen mit fast 20 Prozent. Bei reinen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern habe der Anstieg knapp zehn Prozent ausgemacht.



Vom Nutzen von Mietspiegeln: 15 Jahre Mietspiegelindex – eine „tiefgründige Absurdität“?

Seit den siebziger Jahren gibt es Mietspiegel. Sie sind in vielen Städten Maßstab und Obergrenze bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete im freifinanzierten Wohnungsbestand. Mittlerweile gibt es diese Preisübersichten in knapp 500 Städten und Gemeinden, seit 1979 in Hamburg, seit 1989 in Berlin und seit 2011 auch in der Region Hannover. Nur eine Stadt im Norden an der Weser kommt unter den Großstädten ohne dieses Instrument aus.

Mietspiegel sind neuerdings gerade in den Metropolen außerordentlich umstritten. Sie gelten als Instrumente für Mieterhöhungen, obwohl die gewichteten Steigerungsraten der Bestandsmietenentwicklung in den meisten Städten im längerfristigen Durchschnitt den Index der Verbraucherpreise kaum übersteigen und Qualitätsverbesserungen zumeist nicht berücksichtigt werden. Mietspiegel sind aber auch

ein Instrument für den Mieterschutz. Mieterhöhungen werden damit begrenzt, Mieter in bestehenden Mietverhältnissen sind zumindest mittelfristig selbst in prosperierenden Städten und in den Quartieren mit hohem Anstieg der Neuvermietungsmieten vor allzu großer Mieterhöhung sicher.

Mietspiegel (in Hamburg mit einem Sinn für sprachliche Feinheiten als Mietenspiegel bezeichnet, weil es eben keine gemieteten Spiegel sind) werden vielfach durch objektive empirische und repräsentative sozialwissenschaftliche Untersuchungen ermittelt. Es lag deshalb nahe, den Versuch zu unternehmen, die Daten für einen Vergleich des Mietenniveaus und der Mietenentwicklung in den Städten zu verwenden. Im Jahre 1996 erschien das erste Mal der F+B-Mietspiegelindex, eine Vergleichsuntersuchung der Bestandsmieten in Deutschland, ausgewertet nach den Konventi-

onen der Wirtschaftsstatistik. In diesem Jahr feiert diese Marktstudie ihr 15-jähriges Jubiläum.

Am Anfang stand ein Verriss auf der Immobilienseite der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, damals das Leitmedium der Immobilienwirtschaft: Der Index offenbare eine „tiefgründige Absurdität“, er spiegele nicht etwa freie Marktmieten wider, sondern vor allem die im Wohnungsbestand durch das Miethöhegesetz und die Rechtsprechung künstlich niedrig gehaltenen Mieten. Die weitere Einschätzung des Blattes war dann aber gnädiger: Niemand komme an diesen Daten vorbei. Sie seien maßgeblich nicht nur für Bewertungen, sondern auch für die Gerichte.

Mit ihrer Prognose der Nützlichkeit der Daten hat die FAZ Recht behalten. Die Daten sind nach wie vor unverzichtbar. Banken, Versicherungen und Bausparkassen nutzen sie für die Immobilienbewertung, große Nach-

richtenmagazine stellen sie in ihre Online-Informationssysteme ein, Wohnungsunternehmen und Banken verwenden sie zur Beschreibung von Mietenstrukturen und Trends. Die Mietspiegel entwickeln sich derweil weiter: Immer mehr Städte geben neue Preisübersichten heraus. Die empirischen Untersuchungen werden verbessert, die Wohnlageneinstufung der Städte wird ausgefeilter, aktuelle Faktoren der Ausstattung und Beschaffenheit – wie etwa die energetische Qualität von Wohnungen und Gebäuden – werden differenzierter berücksichtigt.

Mietspiegel sind ein lebendiges Instrument. Der Mietspiegelindex auch. Er dokumentiert die Marktentwicklung und ermöglicht Vergleiche. Je mehr Mietspiegel es gibt, desto besser.

Dr. Bernd Leutner, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

KfW-Förderung

CO₂-Ausstoß 2010 um eine Million Tonnen reduziert

Die KfW Bankengruppe hat zwei Studien vorgelegt, die die Wirkung der aus Mitteln des Bauministeriums vergünstigten KfW-Förderung von Energieeinsparmaßnahmen im Gebäudebestand evaluieren. „Allein im Jahr 2010 hat die KfW die energieeffiziente Sanierung und den energieeffizienten Neubau von 428.000 Wohnungen finanziert. Und zudem Energieberatungen und Heizungsoptimierungen für 525.000 Wohnungen unterstützt“, sagte Dr. Norbert Irsch, Chefvolkswirt

der KfW-Bankengruppe. Die von der KfW geförderten energieeffizienten Neubauten und energetischen Sanierungen führten 2010 zu einer Reduzierung des Treibhausgasausstoßes um rund eine Million Tonnen. Soll das Ziel der Bundesregierung einer Treibhausgasreduzierung von 40 Prozent bei den privaten Haushalten erreicht werden, so müssten diese bis 2020 pro Jahr eine Minderung von 2,2 Millionen Tonnen erbringen. Die Studien sind abrufbar unter: www.kfw.de/evaluationen.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

CD-ROM „INKAR 2011“ macht Regionalstatistik anschaulich

Indikatoren, Karten und Grafiken zu Lebenslagen und Standortqualitäten in Deutschland und Europa veröffentlicht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf der CD-ROM „INKAR 2011“. Die aktuelle Ausgabe enthält wieder detaillierte regionalstatistische Informationen zu nahezu allen gesellschaftlich bedeutsamen Themenfeldern wie Bildung, Soziales, Demografie, Wirtschaft, Einkommen, Wohnen und Umwelt. Die CD-ROM umfasst mehr als 500 Indikato-

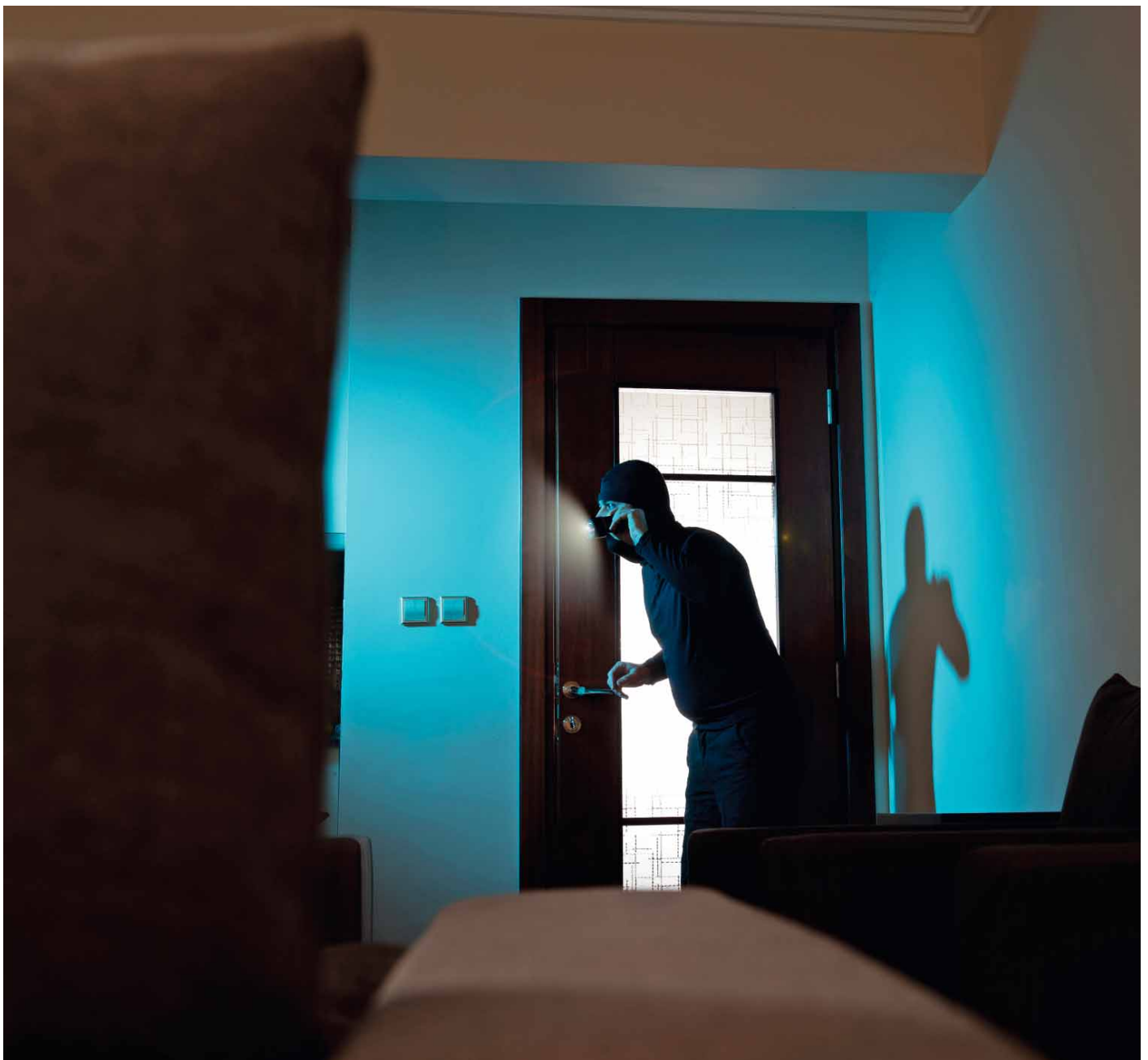
ren. In wenigen Schritten lassen sich thematische Landkarten erstellen. So ist auf einen Blick erkennbar, wie sich etwa die Rentenhöhe, die Ausstattung mit Kita-Plätzen oder die Anzahl der Gewerbeanmeldungen regional unterscheiden.

INKAR – Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung, Ausgabe 2011, CD-ROM; ISBN 978-3-87994-932-8, Preis: 45,00 Euro zzgl. Versand, Bezug: selbstverlag@bbr.bund.de oder über den Buchhandel.

Bedeutung von Sicherheit

Minimierung von Risikopotenzialen

Das Bedürfnis nach Sicherheit, der Wunsch, Personen, Eigentum und sonstige Werte gegen Gewalt und Diebstahl zu schützen war noch nie so groß wie heute. Sicheres und gutes Wohnen ist Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft. Doch welche Aspekte gilt es zu beachten? Und welche Auswirkungen können sie haben?



Quelle: iStock

Bei dem Thema Sicherheit geht es meistens um ein subjektives Gefühl, zumindest bei der nichttechnischen Betrachtungsweise. Das liegt zum einen an persönlichen Erfahrungen und der sehr hohen Motivation, dieses Sicherheitsgefühl zu erlangen oder zu bewahren.

Die meisten Menschen fühlen sich im Alltag sicher, allerdings liegen die Grenzen sehr eng beieinander. Wird Sicherheit als Freiheit ohne Risiko und Gefahren definiert, wird das Gefühl schnell trügerisch: Kann man als Autofahrer wirklich gefahrlos am Straßenverkehr teilnehmen? Die korrekte Antwort darauf lautet wohl: Kommt ganz drauf an. Wohl eher nicht...

Kann man Sicherheit bewerten?

Im Rahmen der nichttechnischen Betrachtung ist es fast ausgeschlossen, eine belastbare Bewertung vorzunehmen. Als Beispiele seien hier Arbeitsplatzsicherheit, politische Stabilität, sozialer Friede und Sicherheit an den Finanzmärkten genannt. Wie will man solche komplexen Themengebiete bewerten?

Einfacher wird es bei gestalterischen Merkmalen. Zum Beispiel im öffentlichen Raum prägen persönliche Erfahrungen, das individuelle Umfeld, subjektive Bewusstseinslagen und Wertungen das Sicherheitsbedürfnis, beeinflussen das Sicherheitsempfinden und lassen es nicht zu, von einer für alle gültigen Sicherheitslage im öffentlichen Raum zu sprechen. Aber es gibt Untersuchungen, Forschungsergebnisse und Beispiele, die Erfolge belegen.

ÜBERSICHT

Konzepte für mehr Sicherheit Wenn der Nachbar aufpasst – gute Nachbarschaft schafft Sicherheit im Quartier	8
Praxisgerechtes Management von Verkehrssicherungspflichten Risikobasierte Konzepte statt juristischer Maximallösungen	10
WSG Düsseldorf Zutrittsorganisation am Beispiel des Kirschblüten-Carrés in Hürth	12
Neues Q-Kennzeichen Qualität bei Rauchwarnmeldern sorgt für Klarheit	14

Ob Diskussion um die Einführung von Videokameras zur Observierung so genannter „Angsträume“ oder Datensicherheit – das komplexe Gemisch aus individuellen Sicherheitsempfindungen unterschiedlicher Personen wird in der Öffentlichkeit je nach Interessenlage reduziert oder pointiert wiedergegeben. Zwischen Sicherheit und Freiheit wird es immer ein Abwägen geben müssen. Wie jedes gesellschaftliche Thema ist auch Sicherheit nicht objektiv, sondern durch Akteure und Prozesse konstruiert und selektiert.

Das Thema ist vielschichtig und komplex. In der DW 11/2011 hatten wir bereits zum Thema Licht und Sicherheitsempfinden Planungsansätze veröffentlicht und darauf hingewiesen, wie durch Gestaltung positive Effekte erzielt werden können. In den bewertbaren Bereich des Sicherheitsthemas stoßen wir vor, wenn wir die Bereiche der Sicherheitstechnik, rechtliche Rahmenbedingungen und Normen betrachten. Wir haben Ihnen in dieser Ausgabe vier Aspekte zusammengestellt.

1. Nachbarschaft ist besser als jede Alarmanlage: Das wissen insbesondere die Wohnungsunternehmen. Viele engagieren sich daher für gute Nachbarschaften, beteiligen sich an lokalen Sicherheitspartnerschaften und Präventionsräten oder kreieren eigene quartiersbezogene Konzepte. Aus diesem Grund unterstützen beispielsweise das hessische Innenministerium und der VdW südwest die Aktion „Sicher Wohnen in Hessen“. Es wurden Gütesiegel für Maßnahmen und Konzepte zur Steigerung der Sicherheit in den Wohnquartieren vergeben, die die Bereiche Quartiersgestaltung, baulich-technische Sicherungsmaßnahmen und Sozialmanagement umfassen.

2. Zurzeit gibt es mehr als 200 Verkehrssicherungspflichten. Wie sollte ein Wohnungsunternehmen damit umgehen – unter wirtschaftlichen Aspekten? Wie können einzelne Pflichten bewertet werden?

3. Zutrittsorganisation ist ein sensibles Thema, das für Wohnungsunternehmen mit erheblichen Kosten verbunden sein kann. Ein Beispiel aus NRW, für das sich die WSG entschieden hat.

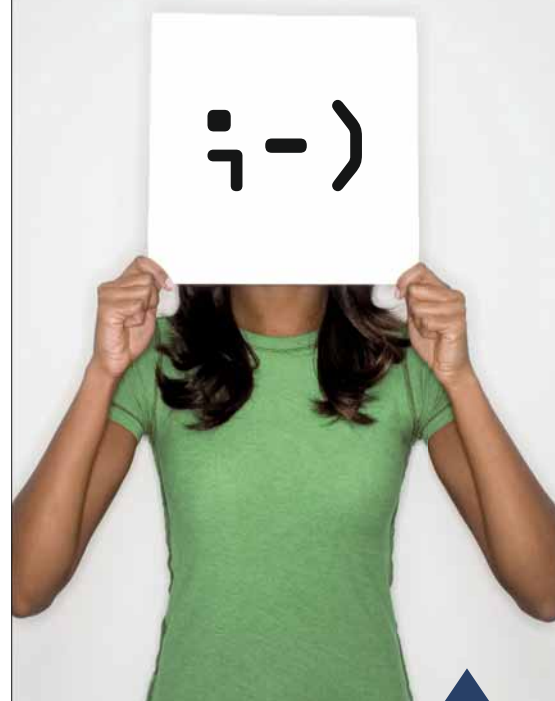
4. Woran erkennt man gute Rauchwarnmelder? In immer mehr Bundesländern sind Rauchwarnmelder Pflicht. Doch wie gut sind die Geräte, die teilweise erhebliche Preisunterschiede von 3,90 bis 45 Euro haben?

Ulrike Silberberg

epiqr®

Die Software mit Bestand

Klassenbester!



Freude am intelligenten Bestandsmanagement mit epiqr®!

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



www.calcon.de

CalCon



Fraunhofer
IBP

eine Ausgründung des

Konzepte für mehr Sicherheit

Wenn der Nachbar aufpasst – gute Nachbarschaft schafft Sicherheit im Quartier

Eine Alarmanlage alleine ist nicht genug. Damit sich die Bewohner eines Viertels sicher fühlen, bedarf es mehr als technischen Einbruchschutzes. Nachhaltiger sind Quartierskonzepte, die die soziale und die bauliche Dimension in Kooperationen mit Polizei und anderen Partnern berücksichtigen. Auch die wohnungswirtschaftlichen Verbände haben das erkannt. Deshalb engagiert sich etwa der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen im Landespräventionsrat des Landes Nordrhein-Westfalen. Ein weiteres Beispiel: der VdW südwest – er vergibt gemeinsam mit dem Hessischen Innenministerium das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“.



Mit dem Gütesiegel „Sicher Wohnen“ ausgezeichnetes Wohn- und Geschäftshaus des Bauverein Dillenburg, mit einer Zahnarztpraxis, einer Anwaltskanzlei und seit August 2011 der Geschäftsstelle der Genossenschaft sowie 23 Wohnungen. Das Ende 2009 unter dem Motto „Lebensgerechtes Wohnen“ fertig gestellte Objekt ist samt Grundstück und Wohnungen barrierefrei.

Quelle: Bauverein Dillenburg

Ein unheilvolles Geräusch aus einem nur schwach beschienenen Gebäudewinkel reicht manchmal schon aus, um Angst zu entfachen. Der Weg nach Hause ist dann nicht mehr geprägt von der Vorfreude auf das heimische Wohnzimmer, eher kommt er einer Flucht in die eigenen vier Wände gleich. Um dieses Gefühl zu verhindern, arbeiten die Wohnungswirtschaft und die Sicherheitsbehörden eng in der Kriminalprävention zusammen. In Nordrhein-Westfalen zum Beispiel ist der VdW Rheinland Westfalen Mitglied im Landespräventionsrat, der die Landesregierung bei der präventiven Kriminalitätsbekämpfung berät. In diesem Rat wirken 37 Mitglieder mit, elf davon stammen von Ministerien, 26 aus

dem gesellschaftlichen Bereich. Nach der Neukonstitution des Gremiums im Juli 2011 ist „Stadt und Sicherheit im demografischen Wandel“ dabei ein Thema, das der Rat bearbeiten wird. Die Vergabe eines Gutachtens ist zurzeit in Abstimmung.

Sicherheit im Quartier – ein Dauerbrenner

Das Thema stand allerdings schon bei der alten Auflage des Präventionsrats auf der Agenda, was beweist, dass es ein „Dauerbrenner“ ist. 2009 hatte die Arbeitsgruppe ihre damaligen Ergebnisse vorgestellt – und die Leitlinien für ein sicheres Wohnquartier werden seitdem sicherlich nicht auf den

Kopf gestellt worden sein. Wohl aber haben sich die Rahmenbedingungen geändert, weil sich ein entscheidendes städteplanerisches Instrument de facto verabschiedet hat, da die Bundesregierung die Mittel gekürzt und es auf rein baulich-investive Maßnahmen beschränkt hat: das Programm Soziale Stadt. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, hält das für eine gefährliche Entwicklung in der Kriminalitätsprävention. „Es ist nicht etwa so, dass alle Gebiete der Sozialen Stadt eine höhere Verbrechensrate aufgewiesen hätten, aber gerade der ganzheitliche Ansatz des Programms, der Maßnahmen aus ganz unterschiedlichen Bereichen hat zusammenlaufen lassen, war die erfolgversprechende Perspektive für die gute Entwicklung eines Wohnquartiers. An der Sozialen Stadt sparen, heißt an der Prävention sparen“, warnt er eindringlich.

Rychter wirbt – wie der Landespräventionsrat in seinem Abschlussbericht 2009 – dafür, den vor der Kürzung gegebenen ganzheitlichen Ansatz des Programms „Soziale Stadt“ auf andere Gebiete zu übertragen. Bauliche Maßnahmen, Sozialmanagement und die Kooperation mit Partnern müssten zusammengedacht werden. Dazu gehört unter anderem, zentrale Ansprechpartner im Quartier zu schaffen, Bürgerbeteiligung zu forcieren und Ordnungskräfte einzubeziehen. Am Anfang steht ein Handlungskonzept auf Quartiersebene, das nicht nur auf die

bauliche Substanz und das Wohnumfeld eingeht, sondern auch bei der Sprach-, Bildungs- und Beschäftigungsförderung ansetzt und etwa Schulen als offene Stadtteileinrichtungen begreift. Blaupausen sind dabei allerdings nicht angebracht, jedes Konzept muss auf das jeweilige Quartier zugeschnitten sein, etwa was die kulturelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft oder die Altersstruktur angeht. Verbandsdirektor Rychter: „Ziel aller Maßnahmen muss sein, der Stigmatisierung eines Stadtteils frühzeitig entgegenzuwirken – jedes Quartier hat Potenzial!“

Image nicht förderlich. Mittelbar kann auch das Belegungsmanagement eine positive Wirkung auf das Image haben. Mit ihm kann ein Wohnungsunternehmen auf eine verträgliche kulturelle und soziale Mischung im Wohngebiet Einfluss nehmen.

Um den Gedanken eines ganzheitlichen Sicherheitsansatzes weiter in die Öffentlichkeit zu tragen und sicherheitsbildende Maßnahmen noch stärker für Marketingzwecke nutzbar zu machen, hat der VdW Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft 2006 gemeinsam mit dem Land

der Wohnsicherheit zu beschäftigen: dem passiven Einbruchschutz, der Gestaltung des Wohnumfeldes und den Lösungen im Bereich des Sozialmanagements.

Gütesiegel – vorbildliche Wohnungsunternehmen

Zum Beispiel erhielt am 9. Oktober 2009 das Projekt des Wohnungsunternehmens Bauverein Dillenburg eG „Lebensgerechtes Wohnen am Stadtwald“ das begehrte Gütesiegel. Der Verbandsdirektor des VdW südwest, Dr. Rudolf Ridinger, betonte bei der Verleihung die Besonderheiten des Projekts, das nicht nur den Wandel der Wohnbedürfnisse vor dem Hintergrund des demografischen Wandels aktiv aufgreift, sondern auf engem Raum in einem Gebäudekomplex realisiert, was an anderen Orten zumeist im Rahmen von komplexen Quartierskonzepten umgesetzt wird.

Erster Preisträger war das Cronstetten-Haus, ein Wohnhaus der Cronstett- und Hynspersgischen evangelischen Stiftung in Frankfurt. Dort wird den Mietern nach Bekunden der Stiftung eine „moderne Lebensform der Generation 65 +“ geboten. Das Cronstetten-Haus an der Promenade am Frankfurter Westhafen berücksichtigt im baulichen Bereich besondere Sicherheitsmerkmale. Dazu zählt auch die Offenheit von Gemeinschaftsflächen, wie beispielsweise Treppenhäusern, um dunkle, nicht einsehbare Flächen zu vermeiden. Durch attraktive Angebote zum nachbarschaftlichen Wohnen, zum Beispiel zur Entwicklung von Nachbarschaftsaktivitäten und Gemeinschaftsräumen, wird die soziale Kontrolle im Cronstetten-Haus gefördert. Schließlich wurden in diesem Projekt Maßnahmen realisiert, um ein längeres selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu ermöglichen.

Dr. Rudolf Ridinger hält die Projekte der Gütesiegelträger für einen Beweis dafür, dass Sicherheit und Wohlfühlen miteinander im Einklang stehen können: „Sicheres Wohnen ist nicht gleichbedeutend mit Videoüberwachung, hohen Zäunen und an Bunker erinnernde Gebäudegestaltungen“, sagt er. Stattdessen gelte: „Gute Nachbarschaft schafft Sicherheit.“



Einer der Preisträger des Gütesiegels „Sicher Wohnen in Hessen“ – das Cronstetten-Haus am Frankfurter Westhafen.

Quelle: Cronstett- und Hynspersgische evangelische Stiftung

Vielfältige Handlungsfelder

Einbruchshemmende Türen und Fenster sollten zur selbstverständlichen Ausstattung gehören, doch das ist eben nicht alles. Grundsatz bei der Gestaltung des Wohnumfeldes ist beispielsweise die Übersichtlichkeit: Die Wegeführung muss klar, die Beleuchtung gut, die Gliederung zwischen öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum klar sein. Mit Gemeinschaftseinrichtungen und einladenden Verweilplätzen sollten Räume für die Begegnung der Bewohner geschaffen werden. Wer sich kennt, achtet auch eher aufeinander. In Großsiedlungen ist diese soziale Kontrolle schwieriger herzustellen; in der Wohnungswirtschaft haben sich dafür Concierge-Lösungen bewährt – ein Dienstleister und „Kümmerer“ für ein oder mehrere Häuser. Gemeinschaftsfördernde Einrichtungen sind auch deshalb wichtig, weil sie Identität stiften: Die Bewohner identifizieren sich mit ihrem Viertel, fühlen sich verantwortlich und achten auch auf Sauberkeit – Müll ist beispielsweise für das

Hessen das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ eingeführt. Mit dem Siegel werden Projekte von Wohnungsunternehmen ausgezeichnet, bei denen unter Sicherheitsaspekten Wohnen und Gewerbe in Einklang gebracht werden, alte und junge Bewohner gemeinschaftlich zusammenleben und das Zusammenspiel zwischen privatem und öffentlichem Raum beachtet wird. Ziel ist es vor allem, das subjektive Sicherheitsempfinden der Bewohner zu stärken und damit das Wohnklima zu optimieren. Die Aktion „Sicher Wohnen in Hessen“ verlangt von den Bewerbern, sich mit drei Sparten

Leitlinien zur Sicherheit im Quartier sind zum Beispiel unter www.vdwsuedwest.de/sicherwohnen abzurufen oder auf der Internetseite des nordrhein-westfälischen Justizministeriums. Geben Sie bitte hierzu die **Linknummer 120201** in das dafür vorgesehene Feld auf unserer Website www.diewohnungswirtschaft.de ein.

Andreas Gröhbühl
Pressesprecher
VdW Rheinland Westfalen

Praxisgerechtes Management von Verkehrssicherungspflichten

Risikobasierte Konzepte statt juristischer Maximallösungen

Die §§ 823 und 836 BGB regeln die Schadensersatzpflicht beziehungsweise die Grundstücks- und Gebäudehaftpflicht in allgemeiner Form. Die inhaltliche Auskleidung der Verkehrssicherung durch Gesetze, Verordnungen, Normen und so weiter führt aktuell zu weit mehr als 200 Verkehrssicherungspflichten. Das ist wirtschaftlich nur selten umsetzbar. Wo ist es also aus Gefährdungsaspekten noch sinnvoll und wirtschaftlich, Kontrollen vorzunehmen? Und wie sollten Prüfungen in das Tagesgeschäft der Bestandsbewirtschaftung eingebunden werden? Wann ist die Einbindung Externer eine Lösung?

Die Beschäftigung mit dem Thema „Verkehrssicherung“ ist für Immobilienunternehmen zwingend. Die Geschäftsführung besitzt eine so genannte Organisationspflicht und hat die Verkehrssicherheit der Immobilien durch entsprechende interne Festlegungen zu gewährleisten. Eine Nichtbeachtung oder ein Wegdelegieren der Verantwortung gibt es nicht – zumindest die Aufsichtsverantwortung besteht immer. Daher kommt es im Schadensfall darauf an, dass

- die Geschäftsführung die entsprechenden Anweisungen gegeben und Ressourcen bereitgestellt hat,
- den Anweisungen nachgekommen und dies auch kontrolliert wurde und
- der Prozessverantwortliche dies durch eine entsprechende Dokumentation beweisen kann.

Die Geschäftsführung muss also geeignete Strukturen und Prozesse schaffen, um die Überwachung der Verkehrssicherung zu ermöglichen. Anderenfalls besteht das Risiko des Haftungsausschlusses durch die Versicherungen beziehungsweise der persönlichen Haftung der Geschäftsführung (Organhaftung). Eine Dienstanweisung an die Mitarbeiter, die Verkehrssicherung „nebenbei mitzumachen“, genügt dieser Organisationspflicht nicht.

Risikoanalyse statt Maximallösung

Eine Auflistung der rechtlichen Anforderungen wird als Pflichtenheft bezeichnet und ist mit Aktualisierungsdienst bei Dienstleistern kostenpflichtig erhältlich. Diese sehr umfangreichen Pflichtenhefte sind als juristische Maximalforderung anzusehen. Das Abspecken dieser Maximallösung auf das wirtschaftlich Machbare erfordert eine individuelle Analyse der für den jeweiligen Bestand vorhandenen Risiken. Diese Risikoanalyse ähnelt einer Bestandserfassung von Gefährdungspotenzialen an einzelnen Gebäuden. Aus zahlreichen Projekten hat sich ein praxisgerechtes Umsetzungskonzept bewährt (siehe Musterpflichtenheft).

Gefährdungsabschätzung mit Bestandskenntnis

Die unternehmensindividuelle Eingrenzung der Überwachungspflichten erfolgt über eine Bewertung der vorhandenen Risiken pro Gebäude: „Habe ich Spielplätze, habe ich Gasinstallationen im Gebäude, sind Brandschutzeinrichtungen vorhanden?“ Gleichzeitig wird das Gefährdungspotenzial abgeschätzt, da ein wenig frequentierter Gehweg anders als ein stark genutzter

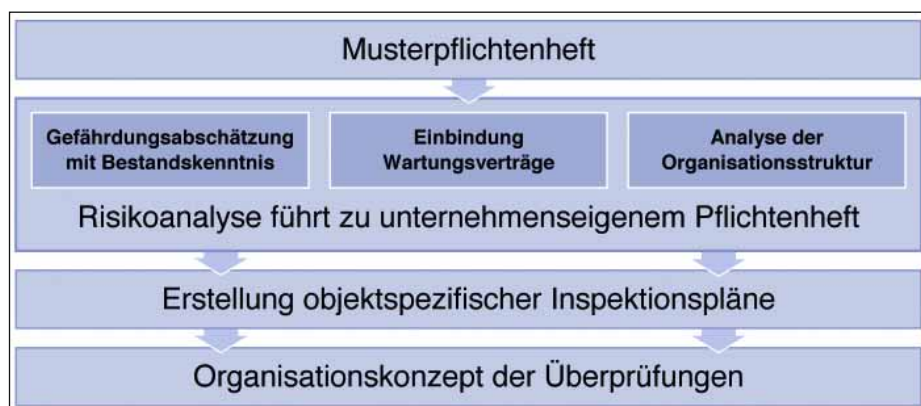
Hauszugang zu bewerten ist. Im Sinne einer ABC-Analyse werden so jene Risiken erkannt, die auch bei wirtschaftlich eingeschränktem Kontrollumfang vorrangig zu überwachen sind. Für die Überwachungspflichten mit hoher Priorität werden aus dem Musterpflichtenheft die Überwachungsanweisungen und Überwachungszyklen herausgezogen.

Einbindung vorhandener Wartungsverträge

Bevor eine zyklische Begehung der Objekte erfolgt, sollte überprüft werden, welche Pflichten bereits durch vorhandene Verträge abgedeckt werden. In jedem Unternehmen besteht eine Vielzahl an Wartungs- oder Dienstleistungsverträgen, die leicht und ohne nennenswerte Zusatzkosten auf die Kontrolle der Verkehrssicherheit ausgeweitet werden können. Möglicherweise sind diese Kontrollen sogar schon enthalten. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die Dokumentation häufig unzureichend ist. Zum Beispiel ersetzt eine Rechnung über Wartungsleistungen nicht die ordentliche Dokumentation der Verkehrssicherheitsprüfung.

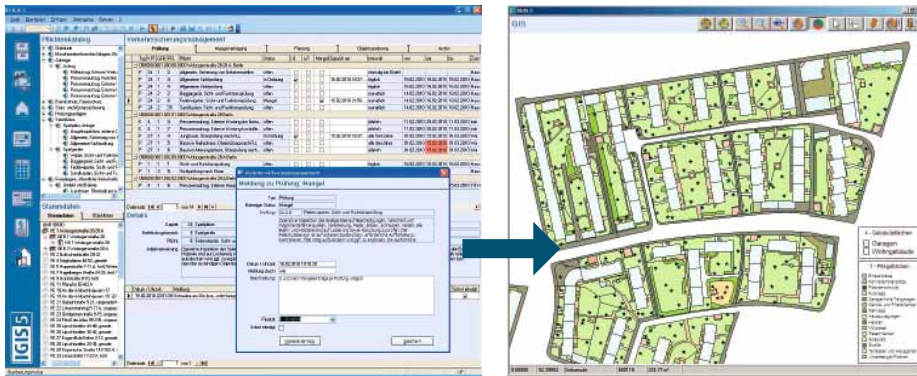
Erstellung objektspezifischer Inspektionspläne

Die Risikoanalyse bildet die Basis für die Definition des gebäudespezifischen Inspektionsplanes. Dieser verhindert, dass Prüfpflichten versehentlich nicht beachtet werden, weil die Existenz eines zu prüfenden Bauteiles (zum Beispiel von Brandschutztüren) übersehen wurde. Durch die eindeutige Zuordnung von Pflichten zu einzelnen Bauteilen ist eine klare Koppelung des Inspektionsergebnisses mit einem konkreten Bauteil möglich – nicht ein Geländer ist unsicher, sondern das Geländer im Treppenhaus X.



Ablauf eines praxisgerechten Umsetzungskonzeptes Verkehrssicherung.

Quelle: iwB



Beispiel für eine EDV-Anwendung „Verkehrssicherheitsdokumentation“.

Quelle: iwB

Anforderungen an die Dokumentation

Im Schadensfall kann sich der Immobilieneigentümer nach § 831 BGB mit dem Nachweis des fehlenden Verschuldens entlasten. Dieser Nachweis dokumentiert die jeweilige Überprüfung und deren Ergebnis (auch „mangelfrei“). Die ausschließliche Dokumentation von vorgefundenen Mängeln mit dem Verweis, dass alle anderen Bauteile überprüft und mangelfrei waren, ist nicht ausreichend. Die Durchführung der Kontrolle kann so nicht zweifelsfrei belegt werden. Übliche Inhalte in einer Dokumentation sind die Antworten auf diese sechs W-Fragen: Wo wurde geprüft, was wurde geprüft, wann wurde geprüft, wer hat geprüft, wie wurde geprüft und was wurde festgestellt/veranlasst. Eine Dokumentation in Papierform ist nicht zwingend erforderlich, wenn das elektronische Dokument manipulationssicher ist. Excel- oder Worddateien entsprechen diesen Anforderungen allerdings nicht.

Organisation der Überprüfungen

Die Überwachung der Verkehrssicherheit kann im Tagesgeschäft nicht „nebenbei“ erledigt werden und ist konzeptionell zu organisieren. Zur Vermeidung von zusätzlichen Kosten sollten die Prüfungen in die Tagesarbeit integriert werden. Eine Vielzahl der Pflichten kann auf zwei Überwachungszyklen konzentriert werden. Monatliche Kontrollen sind meist Sichtkontrollen und können von angelernten Mitarbeitern (z. B. Hauswarten) durchgeführt werden. Die jährlichen Funktionskontrollen technischer Aggregate oder die Lagesicherheitsbewertung von Bauteilen der Gebäudehülle sollten bautechnisch versierte Mitarbeiter durchführen. Ausgeprägtes Fachwissen und besondere (formal nachzuweisende) Qualifikationen sind speziell bei Spielplätzen,



Gefährdung am Dachrand

Quelle: iwB

Baubewertungen, Brandschutz sowie der Haustechnik erforderlich.

Die Durchführung mit eigenen oder externen Mitarbeitern ist eine strategische, unternehmensindividuelle Entscheidung zum Vorhalten entsprechender Kapazitäten. Je spezialisierter das notwendige Wissen, desto eher lohnt sich das Outsourcing. In jedem Fall ist durch ein entsprechendes Organisationskonzept sicherzustellen, dass das Wohnungsunternehmen die Leistungserbringung überwacht. Bei eigenen Mitarbeitern ist dies als Dienstherr laufend vorzunehmen. Externe Fachbetriebe sind ebenfalls zwingend, jedoch stichprobenhaft oder auf besonderen Anlass, zu kontrollieren.

Papierformulare oder EDV-Werkzeug?

Die Verkehrssicherheitsüberwachung kann papierbasiert durchgeführt werden. Die Erfassungsformulare sind einfach auszufüllen, billig und durch jeden Kontrolleur handhabbar. Allerdings ist das Papieraufkommen sehr umfangreich. Und Cont-

rollingauswertungen zur Einhaltung von Prüffristen oder Ähnlichem erfordern erheblichen manuellen Aufwand. Heutzutage haben sich leistungsfähige Programme etabliert. Die Spanne reicht von einfachen Funktionen in ERP-Systemen über leistungsfähige Spezialsoftware (EBKON, VISIT) bis hin zur Verknüpfung der Verkehrssicherheit mit Bestandsinformationen, Wartungsverträgen und Investitionsplanungen (IGIS). Hier ist das jeweilige Unternehmen gefragt, die IT-Anforderungen an eine Integration in die bestehende IT-Landschaft zu definieren. Gute IT-Programme bieten umfangreiche Funktionen für das Pflichtenmanagement, die rechtssichere Dokumentation der Inspektionsergebnisse sowie das Controlling. Das EDV-Konzept sollte in jedem Fall eine mobile Datennutzung vorsehen. Tablet-PCs haben sich gegenüber Laptops insbesondere in den Aspekten Akkulaufzeit, Gewicht und Witterungsbeständigkeit durchgesetzt. Als Alternative bietet sich der kostengünstige Einsatz des digitalen Formulars an. Spezielle Papierformulare werden vor Ort mit einem Stift herkömmlich ausgefüllt. Der im Stift integrierte Scanner erkennt die Stiftposition, digitalisiert das Geschriebene und leitet es zur Bearbeitung weiter.

Fazit

Die Beschäftigung der Geschäftsführung mit dem Thema Verkehrssicherung ist eine Delegationspflicht. Die Nichtbeschäftigung mit diesem Thema kann unangenehme persönliche Haftungsfragen auslösen. Die konzeptionelle Überwachung von Verkehrssicherheitsrisiken ist im Tagesgeschäft nicht „nebenbei machbar“. Vielmehr ist über eine Risikoanalyse des eigenen Bestandes und eine Bewertung der zukünftigen Gefährdungspotenziale ein unternehmensspezifisch verkleinertes Pflichtenheft aufzustellen. Die Überwachung der Pflichten durch interne oder externe Kapazitäten hat viele Vor- und Nachteile und ist nicht allgemeingültig zu klären. In jedem Fall muss die Überwachung formal korrekt dokumentiert werden. Aus den Erfahrungen des Verfassers kann eine Papierlösung nur bei kleinen Beständen sinnvoll eingesetzt werden. Spezialisierte Programme bieten vielfältige Funktionen, die die täglichen Prozesse sowie das Controlling massiv verbessern.

*Prof. Dr. Norbert Raschper, Geschäftsführer der iwB Entwicklungsgesellschaft mbH, Braunschweig, Professor für technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School Bochum
info@iwB-e.de*

WSG Düsseldorf

Zutrittsorganisation am Beispiel des Kirschblüten-Carrés in Hürth

Die WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH Düsseldorf setzt im Kirschblüten-Carré in Hürth die Paco-Zugangslösungen ein. Das Zugangssystem wird dort durchgängig bis zu den Wohnungseingangstüren eingesetzt.

Mit dem Zugangssystem lassen sich kontaktlos Türen und Rolltore öffnen, Schrankenanlagen steuern und Briefkästen bedienen. Ziel ist es, durch die zentrale Berechtigungsverwaltung die Sicherheit in den Immobilien zu erhöhen und den Verwaltungsaufwand im Wohnungsunternehmen zu reduzieren. Die in der Praxis bisher übliche dezentrale Verwaltung von Schlüsseln im Wohnungsunternehmen wird durch eine Paco-eigene Zentrale ersetzt – das Risiko von Datenmissbrauch durch unbefugte Dritte (oder auch durch eigene Mitarbeiter) ist somit ausgeschlossen.

Und so funktioniert es im Detail: Haus- und Tiefgaragezufahrten werden über integrierte Wandler gesteuert, die mit den vorhandenen Türöffnern oder Rolltorsteuerungen kommunizieren – vollständig berührungslos, wetterfest und verschleißfrei. Alle anderen Türen sind autark mit einem batteriebetriebenen elektronischen Schließzylinder ausge-



Wo einst Kirschbäume einen großen Obstgarten zierten, entsteht mit dem „Kirschblüten-Carré“ in Hürth ein in sich geschlossenes Quartier.

Quelle: WSG Düsseldorf

stattet, der bei Vorhalten eines berechtigten so genannten Paco-Clips aufkuppelt und das Schloss ver- und entriegelt.

Auch bei Schlüsselverlust sicher

Auch im Verlustfall ist das Handling einfach und sicher: Der Mieter meldet den Verlust seines Clips an die Verwaltung der WSG, diese veranlasst über ein Onlineportal eine umgehende Sperrung des Clips und gibt aus ihrem Bestand einen Ersatzclip an den Mieter. Der verloren gegangene Clip wird an den Türen elektronisch gesperrt, der Ersatzclip gleichzeitig aktiviert. Anders als bei mechanischen Schließanlagen gehören vagabundierende Schlüssel oder unbefugte Schlüsselkopien damit der Vergangenheit an.

Verwaltung von Zutrittsrechten für Service-Mitarbeiter

Auch Zutrittsrechte für Hausmeister und Heizungstechniker lassen sich leicht zentral steuern. Die einzelnen Zugangsberechtigungen der Clips werden den Türmodulen separat oder in logischen Gruppen (Vermietung, Technik, Bauzylinder) zugeordnet.

Im Kirschblüten-Carré wird diese zentrale Schlüsselverwaltung unter anderem auch für das Pflegepersonal einer Gruppenwohnung für sechs pflegebedürftige Menschen eingesetzt. Die Pflegekräfte haben mit ihrem individuellen Clip Zugang zu allen sechs Einzelwohnungen.

Einführungsprozess der Technologie

Über die Schnittstelle zum ERP-System der WSG wurden die für das Projekt relevanten Daten automatisch an Paco übertragen und daraus der künftige Schließplan abgeleitet. In der Bauendphase wurden WSG-Mitarbeitern und ausgewählten Handwerkern Zutrittsberechtigungen zu allen Wohnungen vergeben, die unmittelbar bei Wohnungsübergabe an die neuen Mieter mit einem einfachen Datenabgleich durch die reinen Mieterberechtigungen ersetzt wurden. Projektleiterin Nicole Klages von der WSG: „Mit diesem Verfahren hatten wir nicht nur eine reibungslose Organisation der Wohnungsübergaben, sondern haben auch gleich Vertrauen bei unseren Mietern in die neue Technik erreicht.“

Armin Heil
Paco unlimited AG

Kirschblüten-Carré in Hürth



Im Kirschblüten-Carré sollen zukünftig Alt und Jung zusammenleben. Die KfW-Effizienzhäuser 70 verfügen über 94 barrierefreie Wohnungen zwischen 46 und 127

Quadratmetern. Zudem gibt es in dem Quartier zwei Gruppenwohnungen für junge behinderte Menschen sowie eine Kita. Jede Wohnung verfügt über Balkon oder Terrasse mit Mietergarten. Baubeginn war im Sommer 2010. Nach 15 Monaten Bauzeit sind nun alle Häuser fertig gestellt und bereits komplett vermietet. 70 Prozent der Wohnungen sind öffentlich gefördert (Komplettförderung des Landes NRW) und 30 Prozent frei finanziert. www.wsg-kirschblueten-carre.de

Den Kosten auf der Spur – mit Energiemonitoring von Techem



Jetzt neu:

Techem Monitoring App*

www.techem.de/techemmonitoringapp



Alle Fakten kennen: Das ist die Grundlage für sichere Entscheidungen und gezielte Investitionen. Techem Energiemonitoring liefert Ihnen wertvolle Informationen – zum Energieverbrauch Ihrer Immobilien, zu den Kosten, zum Vergleich mit anderen Liegenschaften.

Techem. Energie clever nutzen.
Telefon: 0 18 02/50 80 50**
E-Mail: service@techem.de



techem

Neues Q-Kennzeichen

Qualität bei Rauchwarnmeldern sorgt für Klarheit

Woran erkennt man gute Rauchwarnmelder? Seitdem in immer mehr Bundesländern der Einbau von Rauchwarnmeldern Pflicht ist, stellen sich viele Wohnungsunternehmen, Verwalter und Mieter diese Frage. Ein neues Q-Kennzeichen soll Aufschluss geben.

Wohnungsunternehmen müssen aufgrund von Auflagen in immer mehr Bundesländern Rauchwarnmelder einbauen. Nur – woran erkennt man gute Rauchwarnmelder?

Das Angebot ist groß, die Preisspanne riesig. Den billigsten Rauchwarnmelder findet man für 3,90 Euro, Spitzenreiter sind Produkte für 45 Euro. Ob 3,90 oder 45 Euro, alle tragen das CE-Zeichen, inklusive Prüfnummer und der Angabe EN 14604, manche zusätzlich das VdS-Logo. Die EN 14604 ist eine europäische Produktnorm, die Anforderungen, Prüfverfahren sowie die Leistungskriterien für Rauchwarnmelder festhält. Das CE-Zeichen manifestiert, dass der Rauchwarnmelder der DIN EN 14604 entspricht, er durch eine notifizierte Stelle geprüft ist und seine Herstellung laufend überwacht wird. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, darf der Melder in der EU in Verkehr gebracht werden. Hat der VdS (eine Tochtergesellschaft des Verbands der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V.) diese Prüfung und Überwachung durchgeführt, wird dies durch das VdS-Logo kenntlich gemacht.

So weit, so gut. Aber warum tragen ein 3,90- und ein 45-Euro-Melder das CE-Zeichen? Sind sie qualitativ gleichwertig? Mitnichten. Der Qualitätsunterschied macht sich an Details fest, die von außen nicht zu erkennen sind. Hierzu Christian Rudolph, Geschäftsbereichsleiter Rauchwarnmelder bei Hekatron, einem der deut-

schen Hersteller von Rauchwarnmeldern: „Die EN 14604 regelt seit 2008 einen europaweit einheitlichen Standard der Rauchwarnmelder, einen Konsens des kleinsten gemeinsamen Nenners. Besondere Leistungsmerkmale sind aber unberücksichtigte Extras.“

Auch bei der vfdb (Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes), unter anderem Betreiberin der Kampagne



Rauchwarnmelder Genius H von Hekatron erfüllt die Kriterien der vfdb-Richtlinie 14-01.

„Rauchmelder retten Leben“, fand man die Situation am Markt aus Sicht des Verbraucherschutzes unbefriedigend. Frank Stahl, Vorsitzender des Referats 14 „Brandschutzanlagen“ der vfdb, erklärt: „Die Qualitätszunahme bei Rauchwarnmeldern innerhalb der letzten Jahre kann aktuell nicht am Markt dargestellt werden.“

Um Investoren mehr Sicherheit bei der Auswahl eines Rauchwarnmelders zu geben, hat die vfdb zusätzliche und härtere Prüfkriterien für Rauchwarnmelder entwickelt und in der vfdb-Richtlinie 14-01 festgehalten.

Besteht ein Rauchwarnmelder den Test, darf er sich neben dem Logo des akkreditierten Prüfinstituts, in Deutschland VdS oder Kriwan, mit dem Q-Kennzeichen schmücken. Das sichert dem Verbraucher eine geprüfte Langlebigkeit sowohl des Melders als auch der Batterie zu. Es muss eine fest eingebaute Batterie mit zehn Jahren Lebensdauer sein. Die Melder verfügen über eine höhere mechanische Stabilität, sind resistenter gegen Umwelteinflüsse wie Luftfeuchtigkeit, Temperaturschwankungen und elektromagnetische Störungen durch Handys, WLAN und Ähnliches. Alles zusammen verringert Fehlalarme. „Die neue vfdb-Richtlinie 14-01 ist eine sinnvolle Ergänzung zur EN 14604, um zusätzliche Qualitätsanforderungen und die technische Entwicklung von heute aufzuzeigen“, so Frank Stahl weiter.

Erste Auswirkungen werden schon deutlich: Der VdS wird in Zukunft auf Wunsch der Hersteller die Rauchwarnmelder den härteren Testbedingungen unterziehen. Nur Melder, die die EN 14604 und zusätzlich den Härtestest nach vfdb 14-01 bestehen, dürfen in Zukunft das VdS-Logo und das „Q“ tragen. Alle anderen Melder müssen sich mit der CE-Kennzeichnung begnügen. Unternehmen in der Wohnungswirtschaft, die Wert auf besondere Qualität und Zuverlässigkeit legen, bietet das Q-Qualitätszeichen eine verlässliche Entscheidungshilfe bei der Anschaffung von Rauchwarnmeldern.

Detlef Solasse
Hekatron Vertriebs GmbH
www.hekatron.de

Früher		Heute (seit 1. 4. 2011)	
Prüfung bestanden	Kennzeichnung	Prüfung bestanden	Kennzeichnung
DIN EN 14604 Mindestanforderung	CE VdS	DIN EN 14604 + vfdb 14-01 Mindest- und Zusatzanforderungen	CE VdS Q
		DIN EN 14604 Mindestanforderung	CE

Ein neues Qualitätszeichen für Rauchwarnmelder – das Q. Nur Rauchwarnmelder, die der EN 14604 und der vfdb 14-01 entsprechen, dürfen zukünftig das VdS-Logo tragen.

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012“

Effizienz 2020

Schirmherr:

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

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

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

Die Teilnahmeunterlagen in PowerPoint-Vorlagen finden Sie im Internet unter www.aareon.com/effizienz
www.diewohnungswirtschaft.de
und
www.gdw.de

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

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

Bewertet wird in drei Kategorien:

- Beschaffungsprozesse
- Bewirtschaftungsprozesse
- Finanzierungsprozesse



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

Effizienz 2020

präsentiert von

DW DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT



Aareon

Preise

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

Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

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

Technische Betreuung

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

Zeitplan

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

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

Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

Einreichung der Beiträge

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

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

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

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

BBU-Studie – sozialelektive Entwicklungen in Berlin

Anforderung an die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Berlin hat sich in den letzten fünf Jahren sehr positiv entwickelt. Die Haushaltseinkommen steigen, die Arbeitslosigkeit geht zurück, der Zuzug ist weiterhin kräftig. Besonders deutlich wird dabei, wie wichtig gerade bei einer günstigen Grunddynamik eine ganzheitliche Stadtentwicklungspolitik ist. Es gilt, auch langfristig die soziale Durchmischung der Stadt zu erhalten. Anhaltspunkte hierfür gibt eine Studie, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) für seinen Marktmonitor 2011 erstellen ließ.

Inhaltlicher Schwerpunkt des jährlich erscheinenden BBU-Marktmonitors ist die Entwicklung der Bestands- und Neuvertragsmieten in der Hauptstadtregion. Dazu wertet der BBU für Berlin und 47 Städte im Land Brandenburg Daten von rund 900.000 Verträgen seiner 359 Mitgliedsunternehmen aus. Einen zweiten Schwerpunkt bilden Studien, die der BBU jedes Jahr neu zu jeweils besonders relevanten Themen durchführen lässt. 2011 war dies die Auswertung sozioökonomischer Indikatoren für Berlin und fünf brandenburgische Städte durch das Beratungsunternehmen Regio-Kontext. Untersucht wurden für die Jahre 2006 bis 2010 unter anderem die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII sowie der in diesen lebenden Kinder, die Einkommensveränderungen nach Bezirken, Wanderungsverhalten und Altersstruktur. In Berlin erfolgte die Auswertung wegen der guten Datenlage sehr kleinteilig. Sie ist deshalb auch besonders aufschlussreich.

Langer Weg zur Normalität

Die analysierten Daten verdeutlichen den Weg Berlins zur prosperierenden, geeinten Metropole. Der Zuzug von Neu-Berlinern in die Stadt, Wanderungsbewegungen sowie die Entwicklung von Einkommen und Arbeitslosigkeit richten sich nicht mehr an einer Lage der Bezirke im vormaligen Ost- oder Westteil, sondern sind klar lebensweltlich motiviert. Das ist ein Zeichen von Metropolennormalität.

Ein solches Großstadtbild zeigt beispielsweise die Analyse der Wanderungen: Starterhaushalte (18- bis 25-Jährige, Abbildung 1) und Neu-Berliner bevorzugen eindeutig Innenstadtlagen, während junge Familien mit kleinen Kindern sowie ältere Menschen eher in die grünen Stadtrandlagen ziehen. Das schlägt sich auch in der Veränderung der Bedarfsgemeinschafts-Haushalte nieder (Abbildung 2). Ihre Zahl ist in Gebieten innerhalb des Berliner

S-Bahnring – er gilt als Begrenzung der Innenstadt – in den letzten fünf Jahren besonders gesunken. Exemplarisch ist dabei die Entwicklung im Bezirk Neukölln. Hier ist vor allem im eher innerstädtischen Norden die Arbeitslosigkeit zurückgegangen. Das gilt auch für den Innenstadtbereich Friedrichshain-Kreuzberg. Entsprechend positiv verlief in beiden Bezirken die Entwicklung der Haushaltseinkommen, die in Neukölln um fast zehn Prozent und in Friedrichshain-Kreuzberg sogar um rund 20 Prozent stiegen (Abbildung 3). Damit war die Einkommensentwicklung hier wesentlich ausgeprägter als im Berliner Durchschnitt (6,8 Prozent). Einen vergleichbaren Befund zeigen die Daten auch für andere eher innerstädtische Lagen der Bezirke Pankow, Mitte, Charlottenburg-Friedrichshain oder Lichtenberg.

Die andere Seite der Metropole

In ihren Ergebnissen zeichnet die Studie eine für das Gros Berlins im Grundsatz posi-

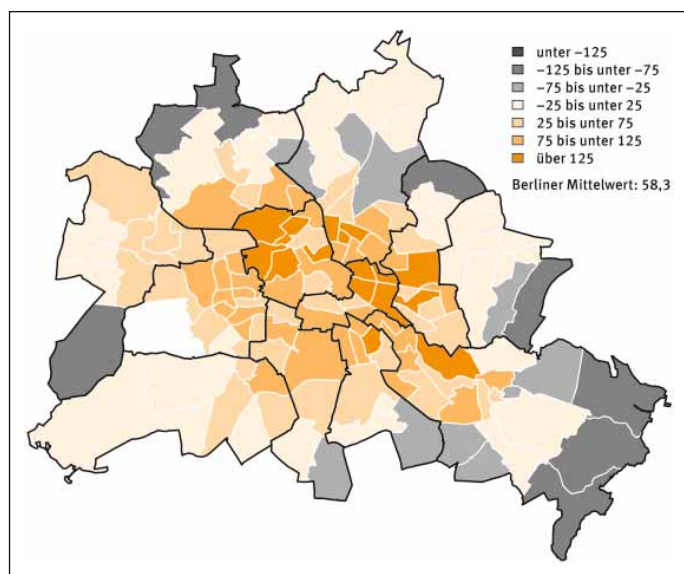


Abb. 1: Wanderungssaldo der 18- bis 25-Jährigen in Berlin (je 1.000 Einwohner dieser Altersgruppe, Mittelwert der Jahre 2006 bis 2010).

Quelle: BBU

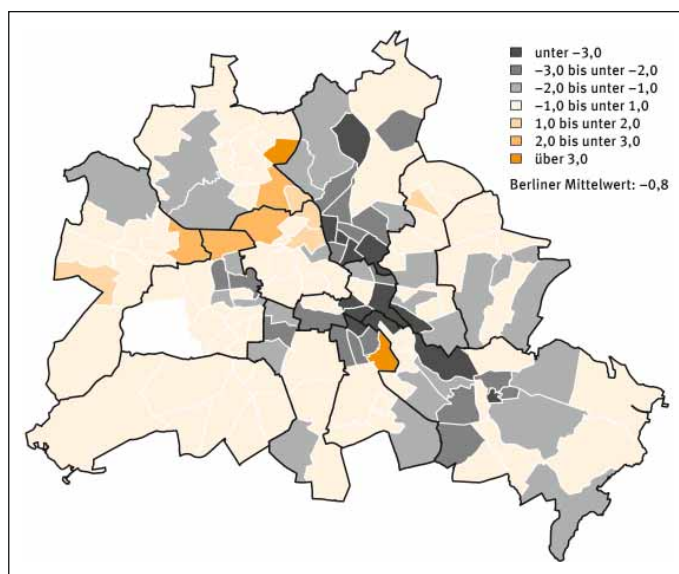


Abb. 2: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Einwohner in Berlin – Veränderungen 2006 zu 2010 in Prozentpunkten.

Quelle: BBU

tive Entwicklung. Nach Jahren unter der hohen Last teilungs- und wiedervereinigungsbedingter Problemlagen knüpft Berlin mehr und mehr an seine historische Rolle an – sowohl als wichtiger politisch-kultureller als auch als wirtschaftlich-technologischer Taktgeber in Deutschland und Europa.

Die Marktmonitor-Studie zeigt aber auch, dass bei allen positiven Aspekten zwei Faktoren weiterhin einer besonderen stadtentwicklungspolitischen Aufmerksamkeit bedürfen. Erstens: Der Anteil von Bedarfsgemeinschafts-Haushalten bleibt hoch – besonders auch in Innenstadtlagen. Berlin muss sich also weiterhin besonders um günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen bemühen, um „Wachstum für alle“ dauerhaft in der Stadt zu verankern. Zweitens: Einige Gebiete bedürfen dabei noch besonderer stadtentwicklungspolitischer Aufmerksamkeit. So zeigt Abbildung 2, dass die Zahl der Bedarfsgemeinschafts-Haushalte in nord-westlichen Randlagen der Innenstadt in den letzten Jahren gegen den Gesamtberliner Trend gewachsen ist. Noch deutlicher fällt hier der Anstieg beim Anteil der Kinder in Bedarfsgemeinschafts-Haushalten aus. Dazu passt auch, dass in den Bezirken der äußeren Innenstadt die Entwicklung der Haushaltseinkommen eher stagniert.

Daten zu inner- und intrabezirklichen Wanderungen von Bedarfsgemeinschaften liegen zwar nicht vor. Dennoch könnten diese Fakten als Hinweise auf eine – wengleich auch nicht massive, so aber doch signifikante – lebenslagenmotivierte Wanderungsbewegung einkommensschwächerer Haushalte aus fragteren Innenstadtblöcken hin zu Wohnlagen, die im Hinblick auf Mieten und Leerstand für sie eine günstigere Marktlage bieten, gewertet werden. Sollten sich solche Suchbewegungen in bestimmten Gebieten verstetigen und sogar verstärken, könnte dies Entstehung und Verfestigung sozialer Problemlagen begünstigen (siehe

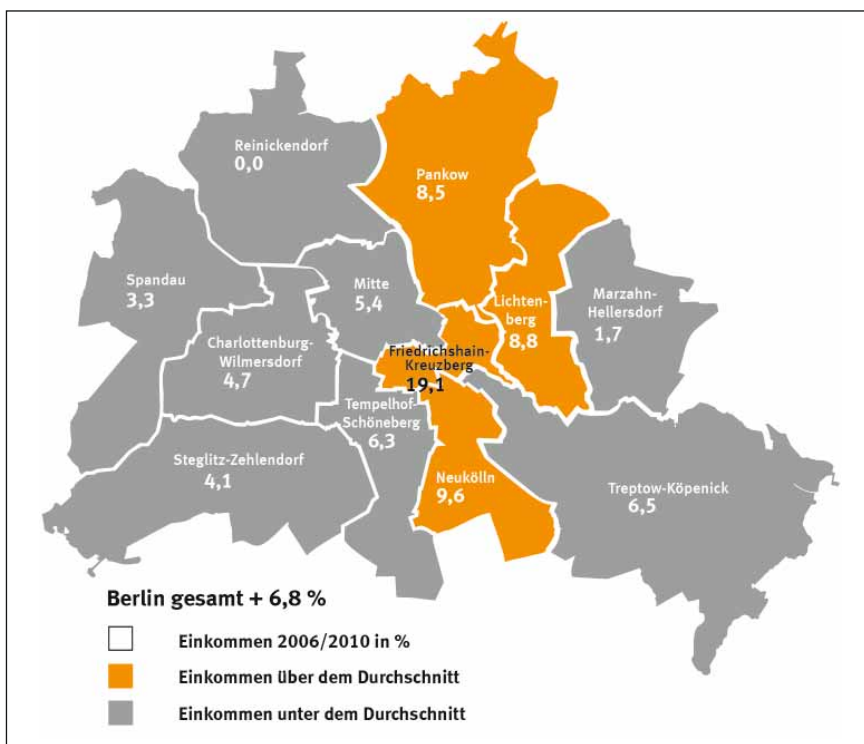


Abb. 3: Entwicklung der Einkommen in Berlin nach Bezirken in Prozent (2006 zu 2010 in Prozent) Quelle: BBU

hierzu auch unser Thema des Monats in der DW-Ausgabe Dezember 2011/Januar 2012). Das ist die andere Seite der Realität einer prosperierenden Metropole: Der Aufschwung der Stadt entfaltet nicht immer in allen ihren Teilen die gleiche Dynamik. Diese Entwicklungsparallelität gilt es bei der Stadtentwicklungspolitik besonders im Blick zu behalten.

Die Stadt als Ganzes

Die Studie verdeutlicht, wie wichtig eine differenzierte und nüchterne Auseinandersetzung mit solchen Entwicklungsprozessen ist. So dominiert in der öffentlichen Berliner Debatte oft die Behauptung, diese Wanderungsbewegungen fänden vom Stadtzentrum an den Stadtrand statt. Die aus dieser Pauschalierung resultierende Polarisierung der Diskussion kann den klaren Blick auf die tatsächlichen Problemlagen beeinträchtigen – und darüber pragmatische Lösungen behindern. Die in diesem Zusammenhang immer wieder ins Feld geführten Abwehrstrategien wie Milieuschutzsatzungen, Zweckentfremdungsverbote oder weitere Einschränkungen der Mietgestaltungsspielräume bieten aber keine wirkungsvolle Gegenstrategie zur Tatsache, dass das Wohnraumangebot in Innenstadtlagen schlicht nicht mit der hier weiter wachsenden Nachfrage Schritt halten kann. Tatsächlich würden sie Investitionen

behindern und so nicht dem politisch deklarierten Ziel dienen, die Neubauaktivität in der Stadt zu steigern.

Wirkungsvoll gesteuert werden können solche komplexen Entwicklungen aber nur auf Grundlage einer sachlichen Auseinandersetzung mit den Fakten. Dazu gehört vor allem, dass beispielsweise in Berlin eben nicht primär Stadtrandlagen von potenziell nachteiligen Dynamiken betroffen sind. Gerade Stadtrandlagen, in denen Stadt und auch Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren viel investiert haben,

konnten vielmehr sogar deutlich von der positiven gesamtstädtischen Entwicklung profitieren.

Besonderes Augenmerk gelegt werden sollte hingegen eher auf Gebiete am Rand der Innenstadt. Diese könnten zum einen durch die gezielte Vergrößerung des Angebots preisgünstigen beziehungsweise belegungsgebundenen Wohnraums für einkommensschwache Haushalte in den benachbarten Innenstadtlagen entlastet werden. Auch Berlin mit seiner angespannten Haushaltslage verfügt hierzu über wirkungsvolle Instrumente – etwa die Liegenschaftspolitik oder die Ausreichung von vergünstigten Förderkrediten. Ein dauerhaft entspannter Wohnungsmarkt verhindert soziale Segregation schließlich nach wie vor am wirkungsvollsten. In diesem Zusammenhang ist auch die konsequente Fortführung von Städtebau- und Wohnraumförderung durch den Bund unverzichtbar (siehe hierzu auch den Beitrag auf den folgenden Seiten). Stets gilt es dabei, die Stadt langfristig und als Ganzes zu denken. Dazu zählt auch, lebenslagenmotivierte Wanderungsbewegungen als Teil der Metropolenrealität zu begreifen, um sich auf dieser Grundlage effiziente und nachhaltige Gestaltungsspielräume erschließen zu können.

Maren Kern
Vorstandsmitglied des Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Wohnungspolitik vor neuen Aufgaben

Zukunft der sozialen Wohnraumförderung

Die klassische Wohnungsbauförderung hat bis heute dazu geführt, dass der Mietwohnungsbestand in Deutschland qualitativ hochwertig und attraktiv ist. Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen war auch eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gekommen ist. In anderen Ländern war der Immobilienmarkt Auslöser der Krise, hierzulande wirkt er bis heute stabilisierend. Eine Stellungnahme zur Zukunft der sozialen Wohnraumförderung.

Die Wohnungsbauförderung hat in Deutschland in der Nachkriegszeit das Wohnungsangebot maßgeblich geprägt. Mit dem Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetz (beide aus den 1950er Jahren) wurde viel geleistet, um der kriegsbedingten Wohnungsnot entgegenzuwirken. Ziel dieser Förderung war es, breite Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Beide Gesetze sahen bei der Neubauförderung noch ganz klar Objektförderung vor, das heißt die Förderung mit in der Regel niedrigverzinslichen oder unverzinslichen Darlehen und Aufwendungszuschüssen.

Mit dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) zum 1. Januar 2002 erfolgte in der vom Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg geprägten wohnungspolitischen Gesetzgebung eine erste politische Zäsur. Das Gesetz folgt nicht länger dem Ziel der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Als Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung werden Haushalte definiert, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (WoFG § 1 Abs. 2). Mit der Förderalismusreform fiel das Recht der sozialen Wohnraumförderung ab 1. Januar 2007 in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder. Begründet wurde dieser Systemwechsel mit der Notwendigkeit einer stärkeren Teilmarkt-orientierung und der Notwendigkeit, die Förderinstrumente sozial treffsicherer und zugleich volkswirtschaftlich effizienter zu gestalten. Der Bund leistet bis 2013 einen finanziellen Beitrag an die Länder von 518,2 Millionen Euro jährlich. Laut Koalitionsvertrag wird bis zur Mitte der Legislaturperiode entschieden, ob nach dem Jahr 2013 der Bund den Ländern weiterhin

zweckgebunden Mittel zur Finanzierung von Maßnahmen der Wohnraumförderung gewährt. Bund und Länder verhandeln ganz aktuell über die Fortführung der Kompensationsmittel.

Wohnungsknappheit trotz Bevölkerungsrückgang

Der demografische Wandel führt in Deutschland zu einem deutlichen Rückgang der Bevölkerung, was nicht ohne Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage bleiben kann. Die demografische Entwicklung trifft jedoch nicht alle Landesteile in gleichem Maße, sondern tritt regional in sehr unterschiedlichen Ausprägungen auf, die zum Teil sogar gegenläufig sind und zu einer Gleichzeitigkeit ungleicher Entwicklungen führen. So werden sich durch das Wande-

onalen Wohnungsmärkten weiter ausdifferenzieren. Einerseits werden Wohnungen benötigt, die der alternden Bevölkerung das „Wohnen für ein langes Leben“ in den Beständen ermöglichen. Andererseits sind aber auch Angebote für junges Wohnen, für Studenten und für Familien erforderlich. Das heißt: Es existiert ein hoher Bedarf an Neubau- und vor allem auch an Bestandsinvestitionen.

Die wirtschaftliche Situation der privaten Haushalte in Deutschland entwickelt sich dabei sehr unterschiedlich. Gegenwärtig zählen rund 20 Prozent der Haushalte zu den Niedrigeinkommensbeziehern. Diese Gruppe wird künftig eher wachsen. Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte wird daher eine zentrale Aufgabe der Wohnungswirtschaft und eine große Herausforderung für die Wohnungspolitik bleiben. Vor allem die zukünftigen Seniorenhaushalte werden ein deutlich geringeres Einkommen haben als die heutigen Rentnerhaushalte.

Kaum Neubauwohnungen mit günstigen Mieten

Dadurch, dass die objektgeförderten Bestände der Nachkriegszeit im Rahmen von planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen der Förderdarlehen nach rund 40 bis 50 Jahren aus den Bindungen herauslaufen, wird der gebundene Mietwohnungsbestand in Deutschland immer geringer. Der soziale Wohnungsbestand, der vor allem die alten Länder betrifft, baut sich sukzessive weiter ab. Laut einer Erhebung der Fachkommission Wohnungsbauförderung/SUBVE Bremen bei den Landesförderinstituten ist der Bestand an gebundenen Mietwohnungen zwischen 2002 und 2008 in fast allen Bundesländern gesunken –

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

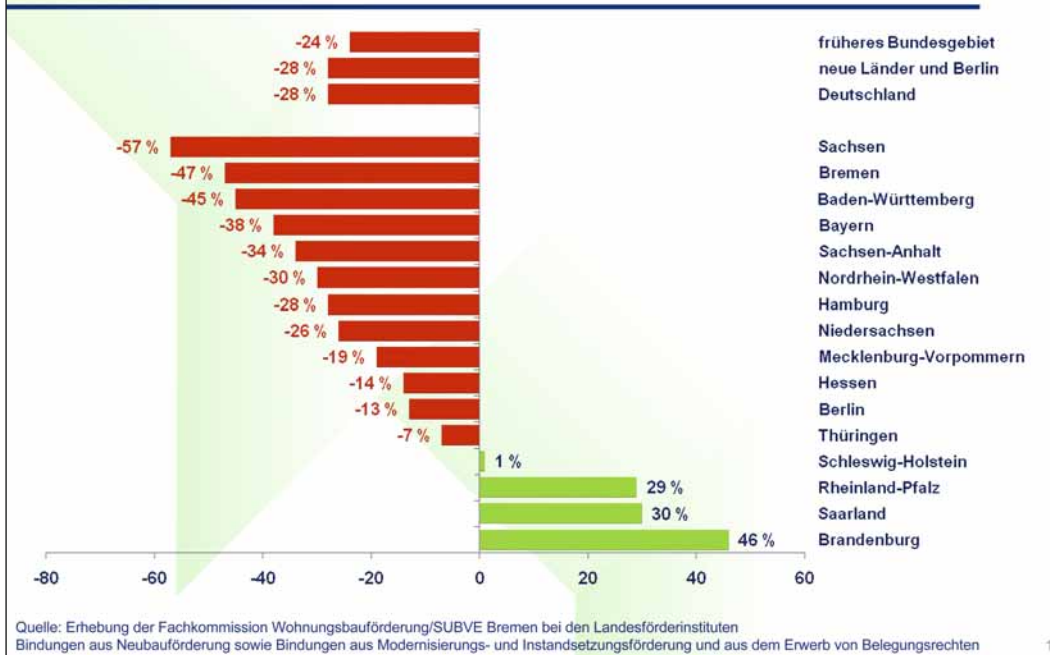
Die komplette Lösung
www.bankensoftware.de



ungsverhalten und die bereits alterslastigen Strukturen zahlreiche Gebiete in strukturschwachen Regionen immer weiter entleeren, gleichzeitig wird es eine Reihe wirtschaftlich starker Regionen mit großer Anziehungskraft geben, in denen weiterhin Bevölkerungswachstum zu verzeichnen sein wird. Dies sind vor allem Regionen, in denen Arbeitskräfte gesucht werden. Die Struktur der Nachfrage wird sich daher auf den regi-

Veränderung des Bestandes an gebundenen Mietwohnungen 2008 zu 2002

in %



und dabei teilweise um über 50 Prozent. In ganz Deutschland betrug der Rückgang in diesem Zeitraum 28 Prozent.¹

Eine repräsentative Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zum Neubau der rund 3.000 in seinen Regionalverbänden organisierten Unternehmen im Jahr 2010 hat darüber hinaus gezeigt: Neubau fand im Jahr 2010 vorrangig im oberen Preissegment statt. Dort liegen die Kaltmieten im Durchschnitt bei acht Euro. Im unteren Preissegment (Mietendurchschnitt 5,74 Euro) wurde in den alten Ländern nur jede fünfte neue Wohnung errichtet. Die Umfrage bestätigt: Neubau ist durch die Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet.

Soziale Wohnraumförderung auch nach 2013 angemessen fortsetzen

Betrachtet man die Bedarfe im Bereich des Wohnungsbestandes, die weitere Differenzierung der Haushaltseinkommen und die Zunahme des Anteils der Transfereinkommensbezieher sowie die gleichzeitige Abnahme des Bestandes an Sozialwohnungen sowie das bislang niedrige Neubauniveau, wird deutlich, dass eine soziale Wohnraumförderung zumindest in den

Ballungsgebieten, in denen heute schon Wohnungsmangel auftritt, und in den Wachstumsregionen dringend erforderlich

Neue EU-Beihilferegulungen: Soziale Wohnraumförderung in Deutschland kann weitergehen

Am 20. Dezember hat die Europäische Kommission einen Beschluss zu EU-Beihilfen im Zusammenhang mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) angenommen. Wie bereits unter der noch geltenden Freistellungsentscheidung sind auch nach dem neuen Freistellungsbeschluss Ausgleichsleistungen an Unternehmen, die Tätigkeiten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus ausführen, von der Anmeldepflicht freigestellt, wenn diese Tätigkeiten vom Mitgliedstaat Deutschland als Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse eingestuft werden. Der GdW hatte sich aktiv für die Beibehaltung dieser Möglichkeit auf nationaler und europäischer Ebene eingesetzt. Somit müssen die Förderprogramme im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach Maßgabe des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) nicht bei der Europäischen Kommission angemeldet werden.

ist. Zudem ist in vielen Wohnungsteilmärkten der Umbau von Bestandswohnungen für das bezahlbare familien- oder altengerechte Wohnen erforderlich. Auch durch die zunehmende energetische Sanierung der Bestandsgebäude steigen in den Beständen die Mieten, was sich vor allem in einer steigenden Mietbelastungsquote der einkommensschwachen Bevölkerungsteile niederschlägt. Hier liegt die Mietbelastungsquote zum Teil schon bei oder über 50 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens.

Das Grundgesetz bestimmt, dass Bund und Länder bis 2013 überprüfen, in welcher Höhe die Finanzierungsmittel für den Zeitraum 2014 bis 2019 noch angemessen und erforderlich sind. Um auch sozial schwächer gestellten Menschen weiterhin ausreichend Wohnraum bieten zu können, muss sich der Bund auch nach 2013 angemessen an der sozialen Wohnraumförderung beteiligen. Sonst drohen erhebliche soziale Probleme in den Quartieren, bis hin zu einer sozialen Segregation. Es gilt jetzt, die Weichen für eine sichere Wohnraumförderung auch nach 2013 zu stellen und sich auch für eine freiwillige Selbstverpflichtung zur Fortsetzung der investiven Zweckbindung auf Länderebene einzusetzen. Das würde bedeuten, dass die Mittel auch zukünftig ausschließlich für die soziale Wohnraumförderung und zur Finanzierung der damit verbundenen Aufgaben eingesetzt werden können.

Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

¹ Erhebung der Fachkommission Wohnungsbauförderung/SUBVE Bremen bei den Landesförderinstituten, „Bindungen aus Neubauförderung sowie Bindungen aus Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung und aus dem Erwerb von Belegungsrechten“

Zuwanderer im ländlichen Raum

Integration als Teil einer kommunalen Entwicklungsstrategie

Zuwanderung und Integration sind auch im ländlichen Raum Themen, die durch den demografischen Wandel immer mehr an Bedeutung gewinnen. Mit dem Forschungs-Praxis-Projekt „Integrationspotenziale in kleinen Städten und Landkreisen“ wurde die Situation von Migrantinnen und Migranten in ländlich geprägten Räumen erstmals bundesweit vergleichend untersucht.

Die Themen Zuwanderung und Integration im ländlichen Raum sind bislang ein weitgehend blinder Fleck sowohl in der Integrationsforschung als auch in der öffentlichen politischen Debatte in Deutschland. Integration wird bisher vor allem in großstädtischen Zusammenhängen betrachtet. Doch von den 15,6 Millionen Menschen mit Migrationshintergrund (Mikrozensus 2009) in Deutschland lebt rund ein Viertel in Städten und Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt hier bei rund zwölf Prozent. Mit der Stadtgröße steigt der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund: In Städten zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern liegt er bereits bei fast 20 Prozent und in Großstädten ab 100.000 Einwohnern im Durchschnitt bei rund 27 Prozent.

Mit dem Forschungs-Praxis-Projekt „Integrationspotenziale in kleinen Städten und Landkreisen“, das die Schader-Stiftung in Kooperation mit dem Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF), dem Deutschen Städte- und Gemeindebund und dem Deutschen Landkreistag seit Anfang 2009 durchgeführt hat, wurde die Situation von Migrantinnen und Migranten in kleinen Städten ländlich geprägter Räume erstmals

bundesweit vergleichend untersucht. Das Projekt analysierte neben den Rahmenbedingungen vor allem die Ressourcen und Potenziale der Aufnahmegesellschaft und der Migranten-Communities, um Ansatzpunkte für eine Weiterentwicklung der Integrationsarbeit vor Ort zu ermitteln und diese in einem dialogischen Prozess auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen. In das Forschungsvorhaben waren zwölf Städte und Gemeinden aus acht Landkreisen eingebunden. Wissenschaftlich begleitet wurde das Projekt durch ein Forschungsteam aus dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung in Dortmund und dem Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung in Erkner.

Integrationsbedingungen im ländlichen Raum

Die Heterogenität und Vielfalt der ländlichen Regionen, unterschiedliche Prägungen durch Tradition, Zuwanderungsgeschichte und die Verschiedenheit der ortsansässigen Zuwanderergruppen bilden den Rahmen für Integrationsprozesse. Charakteristisch für den ländlichen Raum ist die große Bedeutung von Nachbarschaften und die Einbindung in zivilgesellschaftliche Strukturen.

Beitrag zur Integrationsforschung

Die Publikation „Integrationspotenziale in kleinen Städten und Landkreisen – Ergebnisse des Forschungs-Praxis-Projekts“ ist kostenlos erhältlich und kann unter: buchbestellung@schaderstiftung.de bestellt werden. Eine Kurzfassung der Ergebnisse als Handbuch für die Kommunen wird unter dem Titel „Erfolgreiche Integration im ländlichen Raum – Handlungsempfehlungen und Gute-Praxis-Beispiele“ im Dezember 2011 erscheinen. Diese kann ebenfalls



unter der angegebenen Mailadresse bestellt werden. Informationen zum Projekt unter www.integrationspotenziale.de.

Aktive Einzelpersonen spielen eine zentrale Rolle. Es besteht ein hohes Maß an Öffentlichkeit, Rückzugsmöglichkeiten in die Anonymität gibt es kaum. Der Sozialraum einer Kleinstadt ermöglicht persönliche Kontakte zwischen Einheimischen und Zugewanderten, gleichzeitig können durch das sichtbare Aufeinandertreffen unterschiedlicher Ansprüche Konflikte entstehen.

Spezifische Probleme für die Integrationsarbeit im ländlichen Raum sind der im Vergleich zu den Großstädten geringe Anteil von Zuwanderern, die dispersen Siedlungsstrukturen, Mobilitätsdefizite und die damit verbundene schlechte Erreichbarkeit von Dienstleistungs- und Infrastrukturangeboten. Hinzu kommen die begrenzten Möglichkeiten kommunalpolitischen Handelns aufgrund enger finanzieller Spielräume, feh-



Migrantinnen in Landestracht auf dem internationalen Frauentag in Neustadt bei Coburg.

Foto: Ines Förster

lende Personalressourcen in der Verwaltung und die begrenzte Zahl an professionellen Akteuren und Kooperationspartnern.

Veränderter Blick auf Zuwanderung und Integration

Die Folgen des demografischen Wandels verändern für viele Kommunen im ländlichen Raum den Blick auf Zuwanderung und Integration. Gerade in Regionen, die durch Abwanderung und Überalterung schrumpfen, hängt die Funktionsfähigkeit des städtischen Gemeinwesens und der örtlichen Infrastruktur vom Zuzug neuer Bewohner und der Aktivierung bislang ungenutzter Potenziale ab. Das gilt sowohl für den örtlichen Arbeitsmarkt, der vielfach bereits von einem Mangel an Fachkräften betroffen ist, wie auch für viele ehrenamtliche Strukturen wie zum Beispiel Kirchengemeinden, freiwillige Feuerwehr und Vereine.

Nachbarschaften und Integration im Sozialraum

Die wohnräumliche Nachbarschaft hat in den kleinen Städten und Gemeinden eine zentrale Bedeutung für Integrationsprozesse. Allerdings ist auch in kleinen Städten eine soziale und ethnische Konzentration von Bewohnergruppen zu beobachten. Diese ist zwar kleinräumig, meist auf Block- oder Straßenzugenebene begrenzt, doch deren Bewohner werden häufig stigmatisiert. Wegen der besseren städtischen Einbindung der Quartiere ist die funktionale Benachteiligung des Wohnens in segregierten Gebieten in der Regel jedoch geringer als in den Ballungsräumen. Hier sind sozialräumliche Ansätze der Integrationsarbeit sinnvoll. Wichtig ist es, öffentliche Räume als Orte der Begegnung zu qualifi-

zieren und damit unterschiedliche Bewohnergruppen der Stadt beziehungsweise des Stadtteils sichtbar zu machen. Bewährt hat sich dabei auch in kleinen Städten das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“.

Eine wichtige Anlauf-, Beratungs-, Unterstützungs- und Vernetzungsfunktion haben soziale Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Kindertageseinrichtungen und Schulen. Sie bilden nichtkommerzielle Kommunikationsorte und damit auch potenzielle Schnittstellen lokaler Partizipationsansätze. Die Öffnung dieser Einrichtungen zur Wohnumgebung und die inhaltliche Weiterentwicklung von Kitas zu Familienzentren haben eine wesentliche Bedeutung für die sozialräumliche Entwicklung.

Bedeutung der Wohneigentumsbildung

Der soziale Aufstieg von Migranten zeigt sich in einer im Vergleich zu Großstädten höheren Quote der Wohneigentumsbildung. Eigentum bedeutet nicht nur die materielle Absicherung von Wohn- und Lebenssituation, Eigentum ist gleichzeitig ein Symbol der Zugehörigkeit und der Steigerung des sozialen Status. Die Eigentumsbildung von Migrantinnen und Migranten konzentriert sich zum einen auf Neubaugebiete am städtischen Rand, aber auch auf die Innenstädte. (Spät-)Aussiedler präferieren die Neubaugebiete, die ehemaligen Gastarbeiter und ihre Nachkommen wohnen bevorzugt in den Innenstädten. Allerdings treffen gerade in den Innenstädten unterschiedliche Nutzungsinteressen aufeinander. Der Wunsch nach erschwinglichem Wohnraum für Migranten kollidiert oftmals mit unterschiedlichen Erwartungshaltungen Einheimischer und Zugewanderter in Bezug

auf die Gestaltung und Nutzung zentraler öffentlicher Räume.

Die Rolle der Wohnungswirtschaft im Integrationsprozess

Migrantinnen und Migranten haben es aufgrund von Diskriminierung oft schwerer, Zugänge zu einzelnen Wohnungsmarktsegmenten zu erhalten. Ausgrenzende Belegungspraktiken und Vermieterwillkür sind auch in Städten im ländlichen Raum Realität. Die kommunalen Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften können hier insbesondere mit dem Bestand des sozialen Wohnungsbaus einen Ausgleich schaffen. Sie haben damit eine wichtige wohnungspolitische Versorgungsfunktion. Zugleich erfordert dies eine Sensibilisierung der Unternehmen für spezifische Problemlagen beziehungsweise unterschiedliche Erwartungen an das Wohnen oder die Nutzung des Wohnumfeldes. Die besondere Verantwortung der Wohnungsunternehmen liegt aber auch darin, dass der bauliche Zustand von Gebäuden und Wohnumfeld für die Bewohner nicht zusätzlich benachteiligend wirkt.

Für die Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Kommunen im ländlichen Raum ist die Etablierung eines Klimas der Offenheit und Toleranz von zentraler Bedeutung. Eine offensive Anerkennungs- und Willkommenskultur für Migrantinnen und Migranten sollte daher integraler Bestandteil einer kommunalen Entwicklungsstrategie sein. Dazu können integrationspolitische Leitlinien beitragen, die auf Basis eines breiten stadtesellschaftlichen Dialogs erarbeitet werden. Ebenso wichtig ist, dass die Stadtspitze das Thema „Integration“ als strategisches kommunalpolitisches Zukunftsthema erkennt und vertritt und integrationspolitische Strukturen innerhalb der Kommunalverwaltung aufbaut. Dazu zählt die Installierung eines Integrationsbeauftragten, der einen unmittelbaren Zugang zur Verwaltungsspitze und Anhörungsrechte in den kommunalpolitischen Gremien hat, aber auch als Koordinator zur Vernetzung der bürgerschaftlich Aktiven und intermediären Institutionen im Bereich der Integrationsarbeit wirksam wird.

*Gudrun Kirchhoff
Schader-Stiftung, Darmstadt*

*Dr. Heike Liebmann
Leibniz-Institut für Regionalentwicklung
und Strukturplanung IRS, Erkner*



Sprach- und Sportcamp des Landkreises Emsland in den Sommerferien 2011. Quelle: Landkreis Emsland

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Was tun bei Leerstand im ländlichen Raum?

Einwohnerzahlen sinken, Alters- und Sozialstrukturen verändern sich, die Bevölkerung zieht es in die Ballungsräume: Viele ländliche Regionen in Deutschland werden mit großen Herausforderungen konfrontiert – und mit ihnen Wohnungsunternehmen, die dort Bestände halten. Doch Lösungsansätze sind vorhanden. Sie gelingen jedoch nur in enger Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen, Kommunen und Land sowie im Dialog mit den Bürgern. Ein Beispiel aus Eschwege, das die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt derzeit realisiert: Rückbau von Wohnraum mit anschließender Neugestaltung des Areals.

Deutschland verändert sich: Laut ernstzunehmenden Studien werden in 50 Jahren bis zu 17 Millionen Menschen weniger in der Bundesrepublik leben. Allein in den letzten Jahren ist die Bevölkerungszahl um 770.000 Personen gesunken. Seit 2008 verlassen mehr Menschen das Land, als neue zuziehen. Auch die Bevölkerungsstruktur ist im Wandel begriffen: Im Jahr 2060 wird wohl jeder siebte Bundesbürger 80 Jahre oder älter sein. Dies geht einher mit weiteren rückläufigen Entwicklungen: Laut der Prognos AG überwiegen in 38 von 324 westdeutschen Regionen die Zukunftsrisiken die -chancen. In den letzten drei Jahren hat sich diese Zahl mehr als verdoppelt! Randgebiete in Hessen, Niedersachsen und Bayern fallen immer mehr zurück, alte Industriestandorte – wie beispielsweise im nördlichen Ruhrgebiet – werden sich wohl schwer erholen. Leerstände drohen die stetig vergreisenden Kommunen in vielfältiger Weise zu belasten.

Ob Ost- oder Westdeutschland: ganze Landstriche veröden, ziehen immer mehr Menschen auf der Suche nach einer adäquaten Ausbildungs- oder Arbeitsstelle in die Ballungsgebiete. Dies schwächt weitläufig die Versorgung derer, die auf dem Land verbleiben, stellt zum Beispiel auch Knut John, Vertriebsleiter tegut, Gutberlet Stiftung & Co., fest. Laut seiner Analyse verstärkt eine Unterversorgung ländlicher Regionen mit Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung und sonstigen Infrastrukturen zusätzlich die Landflucht. Die Spirale dreht sich somit weiter.

Auch die Wohnungswirtschaft muss sich mit diesen Entwicklungen auseinandersetzen. Unternehmen mit Beständen in den betroffenen ländlichen Regionen sind gefordert, angemessene Lösungen zu finden. So setzt sich etwa die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt bereits intensiv mit der Situation in Nordhessen auseinander: „Bis zum Jahr 2035 werden

In schrumpfenden Regionen helfen oftmals nur ein Abriss leer stehender Gebäude und intelligente Nachnutzungskonzepte für die frei werdenden Flächen.

Quelle: Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

dort etwa 20 Prozent weniger Menschen leben“, erläutert Jürgen Bluhm, Leiter der Kasseler Geschäftsstelle der Wohnstadt.

Eschwege schrumpft

Im Werra-Meißner-Kreis sind die Veränderungen deutlich spürbar. „Der demografische Wandel betrifft uns stark“, sagt Eschweges Bürgermeister Alexander Heppel. Zu Beginn der Wiedervereinigung erlebte die Kreisstadt einen erheblichen Zuzug von Menschen aus der ehemaligen DDR und den GUS-Staaten. Für kurze Zeit waren viele Wohnungen vermietet. Da es keine adäquaten Arbeitsplätze gab und diese nach wie vor rar sind, zogen viele Menschen wieder weg, Investitionen blieben aus. Auch das mittlerweile höhere Durchschnittsalter sowie niedrige Geburtenzahlen tragen dazu bei, dass Eschwege schrumpft.

Seit 2001 verlor die Kreisstadt jährlich durchschnittlich 170 Menschen, die Einwohnerzahl sank von 21.758 im Jahr 2001 auf 20.474 im Jahr 2007. Für 2020 werden im kommunalen Stadtumbaukonzept für Eschwege nur noch 18.250 Einwohner prognostiziert. Eine Folge: Es fragen immer weniger Kunden nach Wohnraum. Laut Stadtumbaukonzept der Kreisstadt waren 2007 bereits 500 Wohnungen entbehrlich, im Jahr 2020 könnten es sogar 2.000 Wohneinheiten sein. Selbst ein ambitioniertes Unternehmen kann diese dramatische Negativentwicklung kaum auffangen.

Modellcharakter: Heuberg

Dennoch gilt es, sich mit neuen Ideen der wachsenden Problematik zu stellen: Die



Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt betreut in Eschwege einen Bestand von 891 Wohnungen in verschiedenen Quartieren. Die wenigen Wohnungssuchenden interessieren sich für Domizile nahe der Kernstadt, mit einer guten Infrastruktur. Dortige Bestände weisen daher nur einen zwei- bis fünfprozentigen Leerstand auf. Ganz anders stellt sich die Lage im Quartier Heuberg dar, wo die Wohnstadt über 467 Wohnungen im Bestand verfügt. Das Areal gilt als beispielhafte Wohnsiedlung im Grünen mit vielen Spielmöglichkeiten, errichtet in den 1950er und 1960er Jahren. In den 1980er und 1990er Jahren wurde umfangreich saniert und modernisiert: neue Bäder und Fenster, Wärmedämmungen etc. Zur Ankurbelung der Nachfrage wurden zusätzlich die Netto-Kalmmieten auf marktübliche drei Euro herabgesetzt. Dennoch ließ sich das Wohngebiet am Rande der Kreisstadt schwer vermarkten, in den Jahren 2009 und 2010 lag der strukturbedingte Leerstand bei 15 bis 18 Prozent.

Aktivitäten im Rahmen der „Sozialen Stadt“ sollten Abhilfe schaffen: Wohnungsunternehmen und Stadt arbeiteten hier als Kooperationspartner eng zusammen, um dem Quartier zu neuem Schwung zu verhelfen. Dabei kam nicht nur Manpower zum Einsatz, auch mit Sach- und Geldspenden unterstützte die Wohnstadt Vereinsaktivitäten, Feste und den Stadtteil-Laden. Dennoch zeigten die Maßnahmen nicht die gewünschte Wirkung.

Mutiger Schritt: Rückbau

Die Wohnstadt untersuchte daraufhin die Teilgebiete des Quartiers Heuberg. Ergebnis: Bei den 1966-67 errichteten Häusern Gins-terweg 1-3 war eine bauliche Aufwertung mit marktgerechten Mietkosten nicht mehr darstellbar. So hätten etwa viele Grundrisse der Wohnungen komplett verändert werden müssen, etliche Wohnungen standen bereits leer. Nach eingehenden Überlegungen sowie Gesprächen mit der Kommune fand sich eine ungewöhnliche, mittel- bis lang-fristig jedoch sinnvolle Lösung: Rückbau und die attraktive Neugestaltung der ent-stehenden Fläche. Dieses Vorgehen stellte eine Besonderheit in Hessen und ein Pilot-projekt für die Unternehmensgruppe dar. Die Bereitschaft des Unternehmens, gefes-tigte Denkmuster zu verlassen, war erfor-derlich, so Projektleiter Klaus Schotte.

Gemeinsam mit der Stadt und dem Land Hessen startete das Projekt, denn alleine wäre es nicht wirtschaftlich zu stemmen gewesen. Durch das Bund-Länder-Pro-gramm „Soziale Stadt“ wurden insgesamt 233.000 Euro Fördermittel für den Rückbau und die Neugestaltung bereitgestellt. Die Stadt beteiligt sich mit einem Drittel der förderfähigen Kosten. Trotz dieser Finanz-beteiligungen trug auch die Wohnstadt erhebliche Kosten, so etwa durch eine Son-derabschreibung auf die Gebäudezeile und die vorzeitige Rückzahlung von Restvaluten. Für die wenigen verbliebenen Mieter fand die Wohnstadt ein neues Zuhause.

Anwohner und Bürger sind gefragt

Schon Wochen vor dem Abriss startete auf der ersten Informationsveranstaltung der offene Dialog mit Anwohnern und Bürgern über die Gestaltung des frei werdenden Grundstücks. „Es ist sinnvoll, die Bewohner

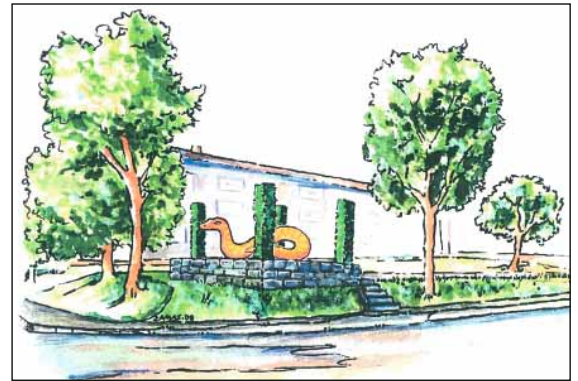
Visualisierung der „Ginster-schlange“ des Designers Steffen Tsamaltoupis, die gemeinsam mit Kindern des Heubergs fertig gestellt werden wird.

Quelle: Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

und interessierte Nachbarn so früh wie möglich mit einzube-ziehen. Dies hilft bei der Projekt-entwicklung ungemein, da man frühzeitig Widerstand erfährt und damit umgehen kann.

Gleichzeitig erhält man wertvollen Input und Anregungen“ erklärt Jürgen Bluhm. „Darüber hinaus würde ich jedem Unter-nehmen, das ein solches Projekt vorhat, empfehlen, eine aktive Öffentlichkeits-arbeit zu betreiben.“ Nicht nur die Stadt, sondern auch Unternehmen, Verbände oder Institutionen wurden von Anfang an infor-miert. Deshalb standen viele dem Projekt positiv gegenüber. „Wir müssen gerade in Nordhessen in den Kreisen Werra-Meißner und Waldeck-Frankenberg in den nächsten Jahren mit erheblichen Bevölkerungsrück-gängen rechnen“, so Karl-Christian Schelzke, Geschäftsführer des hessischen Städte- und Gemeindebundes. „Deshalb halten wir es für richtig, dass man dort, wo Häuser leer stehen, Platz für neue schafft oder auch nur zurückbaut.“

Den Startschuss für das Projekt gaben Eschweges Bürgermeister Heppel und der Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Dirk Schumacher, im August 2010 zusammen mit Projektbeteiligten und Anwohnern. Bagger rissen die Gebäude ab, Trümmer und Schadstoffe wurden professionell entsorgt. Die finalen Entwürfe für die Neugestaltung der frei gewordenen Flächen wurden mit der Stadt abgestimmt, mit Anwohnern dis-kutiert und der Öffentlichkeit präsentiert.



Anschließend sollten die Ideen der Land-schaftsplaner und -architekten umgesetzt werden. Derzeit wird die Freifläche neu gestaltet. Die so genannte Ginsterschlange eines Eschweger Designers – eine sieben Meter lange Skulptur, besetzt mit bunten Mosaiksteinen – wird das künftige High-light werden. Zunächst wird das Fundament hergestellt, im Frühjahr dann die Schlange aus Beton gegossen und anschließend gemeinsam mit Kindern des Heubergs von einer Keramikerin mit Holzbrandkeramik-elementen verziert.

Jürgen Bluhm resümiert: „Nur aufgrund der gemeinsamen Abstimmung und Zusam-menarbeit mit der Stadt gelang es uns, dieses Projekt zu bewerkstelligen.“ Seiner Ansicht nach ist es sinnvoll, auch in West-deutschland strukturelle Probleme mit Hilfe eines Förderprogramms und gemeinsam mit allen Akteuren zu bereinigen. Nur mit Bundes- und Landesmitteln sei es möglich, solche Rückbauten und eine neue Nutzung der jeweiligen Fläche zu realisieren. Sonst bleiben in den betroffenen Gebieten eines Tages nur Bauruinen übrig – mit all ihren negativen Begleiterscheinungen ...

Petra von Schenck
hd...s agentur für presse- und öffentlichkeitsarbeit;
Wiesbaden

PremiVent®. Der Überflieger bei der Fenster-Modernisierung.

- ▶ Dezentrales Lüftungssystem mit Wärme- und Feuchterückgewinnung
- ▶ Innovation zur energetischen Gebäudemodernisierung
- ▶ Automatische Frischluftzufuhr und gesundes Raumklima
- ▶ 80 % Wärmerückgewinnung
- ▶ 60 % Feuchterückgewinnung
- ▶ Einfache Montage

Fensterzukunft in starken Marken:



In Kooperation mit:



Weitere Informationen: www.premivent.com

Finanzierung in schwierigen Zeiten

Wie baut man günstige Neubauwohnungen?

Dass in deutschen Ballungsräumen mehr Wohnungen gebaut werden müssen, ist mittlerweile unbestritten. Wie aber lässt es sich erreichen, dass die Neubaumieten für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich sind? Mit dieser Frage befasste sich die zweite Veranstaltung einer vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten Tagungsreihe.

Die zweite BBU-Neubautagung zum Thema „Finanzierung des Wohnungsneubaus“ hätte kaum besser terminiert sein können. Kurz zuvor hatte der neue Berliner Senat aus SPD und CDU seinen Koalitionsvertrag verabschiedet, der dem Thema Wohnungsbau einen prominenten Platz einräumt: 30.000 Wohnungen sollen demnach in den kommenden fünf Jahren in der Hauptstadt errichtet werden. Das Land Berlin will durch die vergünstigte Abgabe von landeseigenen Grundstücken dazu beitragen, dass die Mieten der neuen Wohnungen bezahlbar bleiben, und zudem neue Finanzierungsinstrumente über die landeseigene Investitionsbank Berlin (IBB) prüfen. Gleichzeitig nimmt der Wohnungsbau bereits jetzt Fahrt auf, wie die Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zeigen. Demnach genehmigten die Behörden in den ersten neun Monaten des Jahres 2011 in Berlin den Bau von gut 5.600 Wohnungen. Rechnet man diese Zahl auf das Gesamtjahr hoch und nimmt an, dass alle genehmigten Einheiten tatsächlich errichtet werden, so könnte das vom Senat vorgegebene Ziel von 6.000 Wohnungen pro Jahr demnächst übertroffen werden.

Diese verstärkte Planungs- und Bautätigkeit ist allerdings auch dringend nötig, wie BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern auf der Tagung ausführte. Zwischen 2005 und 2010 seien in Berlin nämlich lediglich 15.500 Wohnungen errichtet worden, während die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum um 100.000 zugenommen habe. „Die Neubauforderung stellt sich jedoch nicht nur für Berlin, sondern auch für das Land Brandenburg“, betonte Kern. Insbesondere in Potsdam herrsche Wohnungsknappheit. „Aber“, so Kern weiter, „auch im äußeren Entwicklungsraum geht es nicht nur um Abriss, sondern auch um Ersatzneubau und den Bau von Spezialimmobilien.“

Unsichere Finanzierungsbedingungen

Wie aber können die Wohnungsunternehmen ihre Neubauaktivitäten



Johns Home heißt dieses Neubauprojekt von BBT und Berliner Volksbank in Berlin-Prenzlauer Berg, in dem dank strikter Kostenkontrolle relativ günstige Eigentumswohnungen entstehen.

Quelle: BBT GmbH

finanzieren? Jan Bettink, Vorstand der Landesbank Berlin, machte deutlich, dass die Finanzierungsbedingungen trotz derzeit günstiger Zinsen alles andere als einfach sind. „Finanzierungen werden teurer und knapper“, erklärte Bettink unter Verweis auf die neuen regulatorischen Anforderungen, die Basel III an die Banken stellt. Da die Kreditinstitute ihre Kernkapitalquote erhöhten müssten, seien sie gezwungen, das Neugeschäft zu reduzieren. Bettinks düstere Prognose: „Wenn das so weiter geht, laufen wir – was ich bisher immer bestritten habe – auf eine Kreditklemme zu.“

Ein Trost für die Zuhörer: Berliner Wohnungsunternehmen, die Neubau planen, sind von dieser drohenden Kreditklemme nicht betroffen. Die Finanzierung von Wohnungsbauprojekten in der Hauptstadt bleibe für die Banken attraktiv, da das Risiko gering sei, sagte Bettink. Denn alles deute darauf hin, dass die Nachfrage nach Wohnungen und damit auch das Mietniveau weiter ansteigen würden.

Unternehmen, die eine Finanzierung zu günstigen Konditionen erhalten wollen, müssen sich allerdings darauf einstellen,

dass sie und ihr Projekt auf Herz und Nieren geprüft werden. Wichtig seien die Zukunftsperspektiven des Standorts, aber auch die wirtschaftliche Stärke des Unternehmens, sagte Ludger Kortemeyer-Lanvers, Direktor der WL Bank. Als „kritische Grenze“ beim Verschuldungsgrad gelte bei der WL Bank das Neunfache der Jahresnettokaltemieteneinnahmen. Ein „sehr hartes Kriterium“ sei außerdem, dass maximal 40 Prozent der Jahresnettokaltemiete für Zinsen eingesetzt werden dürften.

Dass der Erfolg eines Neubauprojekts nicht nur von den Finanzierungsbedingungen abhängt, unterstrich Henri Lüdeke, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens BBT GmbH. Von entscheidender Bedeutung sei insbesondere die Wahl des Standorts. Dabei sei es empfehlenswert, zunächst die Nachverdichtungspotenziale auf Bestandsgrundstücken auszunutzen und erst dann neue Grundstücke zu erschließen.

Wichtig sei außerdem die Qualität der Bauausführung. Um das Zeit- und Kostenbudget einzuhalten, brauche es einen bautechnischen Projektsteuerer. Denn jeder

Monat Bauverzug führe zu Mehrkosten, betonte der BBT-Chef. Er appellierte an die Zuhörer, die Investitionskosten präzise nachzurechnen und so aus jedem Projekt für die Zukunft zu lernen. „Hinterfragen Sie Prämissen!“, sagte Lüdeke. „Denn es besteht immer die Gefahr, die Kosten schönzuzurechnen.“

Sechs oder zehn Euro pro Quadratmeter?

Damit war die Tagung bei ihrer Kernfrage angelangt: Wie teuer ist Wohnungsbau heute? Und mit welchen Mieten müssen die Unternehmen kalkulieren? Um es vorwegzunehmen: Die Antworten auf diese Fragen hätten unterschiedlicher kaum ausfallen können.

Andreas Tied, Bereichsleiter Immobilien- und Stadtentwicklung der Investitionsbank Berlin (IBB), wählte als Berechnungsbeispiel ein Bauvorhaben mit 51 Wohneinheiten in mittlerer Berliner Wohnlage. Bei einem Grundstückspreis von 350 Euro und Baukosten von 1.202 Euro pro Quadratmeter (plus zehn Prozent Baunebenkosten plus sechs Prozent Kosten für Außenanlagen) resultiert nach seiner Kalkulation eine Nettokaltmiete von 9,30 Euro pro Quadratmeter (plus 2,20 Euro Betriebskosten). Würde man das gleiche Projekt als KfW-Effizienzhaus 70 realisieren, würde man laut Tied bei einer Kaltmiete von 10,60 Euro (plus 1,70 Euro Betriebskosten) landen. Die Miete lässt sich laut Tied jedoch um bis zu 2,50 Euro pro Quadratmeter senken – durch drei Maßnahmen: die Subventionierung des Grundstückspreises durch die öffentliche Hand, die Reduzierung der Ausstattungsqualität sowie die Ausnutzung von Förderprogrammen von KfW und künftig auch IBB. Bei einer Halbierung des Grundstückspreises und einem um zehn Prozent gesenkten Ausstattungsstandard käme man dann Tied zufolge auf eine Nettokaltmiete von nur noch 8,25 Euro.

Doch diese Rechnung blieb nicht unwidersprochen. „Ich wäre sehr daran interessiert, zu erfahren, wie man auf Baukosten von 1.200 Euro pro Quadratmeter kommt“, sagte Ilse Knospe, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Köpenick Nord eG. Diese realisierte 2006 einen Neubau mit 75 seniorengerechten Wohnungen und landete bereits damals bei Baukosten von 1.586 Euro pro Quadratmeter Mietfläche. Derzeit bereitet die Köpenick Nord eG den Bau eines Mehrgenerationenhauses vor und stellt dabei laut Knospe fest, dass die Baukosten seit dem letzten Projekt um 15 bis 20 Prozent gestiegen sind. „Mittlerweile sind Baukosten von rund 1.800 Euro pro Quadratmeter Mietfläche zu erwarten“, sagte Knospe. „Deshalb ist es realistisch, dass man beim Neubau auf eine Miete von zehn Euro pro Quadratmeter kommt.“

„Unter zehn Euro pro Quadratmeter ist Neubau eigentlich nicht möglich“, sagte auch Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung GmbH. Er gab darüber hinaus zu bedenken, dass eine Subventionierung des Grundstückspreises auf lange Sicht die Miete nur „marginal“ senke. Dr. Jörg Lehmann, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Merkur eG, erklärte, er könne die Diskussion um eine Senkung des Ausstattungsstandards „nicht ganz nachvollziehen“. Seine Genossenschaft plane in Berlin-Karlshorst einen Neubau, bei dem allein schon Tiefgarage und Aufzug erhebliche Kosten verursachten.

Ganz anders die Aussage, die Fred Weber, Regionalleiter Berlin/Brandenburg des Bauträgers NCC, nur einen Tag nach der BBU-Tagung auf einer anderen Veranstaltung machte: NCC könne

heute für eine Miete von acht bis 8,50 Euro bauen und Investoren trotzdem eine Rendite von fünf Prozent garantieren. Wenn das Land Berlin ihm ein Grundstück umsonst zur Verfügung stelle, versicherte Weber, baue er auch für eine Miete von sechs Euro.

Einsparpotenzial ausschöpfen

Eine Mittelposition vertrat Henri Lüdeke von der BBT, der zu kostengünstigem Bauen bei gleichzeitig hohem Qualitätsanspruch aufrief. So müsse man nicht immer Markenprodukte verwenden, erläuterte er. Auch die Wahl des richtigen Architekten und das Vermeiden von Nachträgen senkten Kosten. Die BBT schafft es auf diese Weise, in Prenzlauer Berg ein Neubauprojekt namens Johns Home mit 45 relativ günstigen Eigentumswohnungen zu realisieren.

Dass Wohnungsunternehmen in Regionen weit weg von Berlin mit ganz anderen Herausforderungen zu kämpfen haben, verdeutlichte Dr. Hans-Jörg Löther, Geschäftsführer der Gebäude- und Wohnungsverwaltung GmbH Wittstock. Er führt eine Lückenschließung im Zentrum der Kleinstadt Wittstock durch und rechnet dafür mit Baukosten von 2.550 Euro pro Quadratmeter – unter anderem deshalb, weil eine alte Fachwerkfassade rekonstruiert werden muss. Dabei lässt sich in Wittstock eine Miete von lediglich fünf Euro erzielen. Die Schlussfolgerung von Dr. Löther: „Im metropolenfernen Raum ist zur Beseitigung von städtebaulichen Defiziten neben der Kreditförderung eine Zuschuss-Neubauförderung zwingend notwendig.“

Christian Hunziker, Berlin

Heizungsanlage optimieren und Energiekosten senken

Mit dem Heizungs-EKG – von ista

- Einsparpotenziale von bis zu 30 %
- Attraktivität des Wohnraums steigern
- von kurzer Amortisationszeit profitieren



ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 · 45131 Essen

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

ista

Europa-Kolumne

Selbstbestimmtes Leben: gemeinsam und doch jeder für sich

Die meisten Menschen wollen im Alter in den eigenen vier Wänden bleiben. Manche suchen aber auch nach Alternativen, wollen mit anderen zusammen leben. Nicht nur in Deutschland, sondern auch in der Schweiz. Dort engagiert sich die Genossenschaft „Zukunftswohnen“ für Haus- und Wohngemeinschaften. In der Siedlung Breitipark im Großraum Zürich ist es ihr gelungen, die Bewohner zum Mitmachen anzuregen.

„Zukunftswohnen“ geht davon aus, dass die heutigen Wohnformen oft nicht den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen. Vielen Alleinlebenden und Paaren mangelt es mitunter an Kontaktmöglichkeiten oder Hilfe im Alltag in unmittelbarer Nähe. Deshalb entwickelt die 2002 gegründete Genossenschaft Angebote für Singles und Paare, die in einer Haus- oder Wohngemeinschaft leben möchten. Ursprünglich wollte sie vor allem Initiativgruppen helfen, geeignete Häuser zu kaufen und zu bauen. Mittlerweile stehen das Coaching und die Projektentwicklung in Zusammenarbeit mit Gemeinden, Investoren und anderen Gruppen im Vordergrund. Die Wohnprojekte befinden sich alle in der deutschsprachigen Schweiz.

Eines davon ist die Siedlung Breitipark in Basserdorf, nördlich des Züricher Flughafens. Dort hat die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ) sechs Häuser mit insgesamt 56 altersgerechten Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen gebaut. Zum Konzept der Anlage gehört, dass die Bewohner die Gemeinschaftseinrichtungen nicht nur nutzen, sondern auch selbst verwalten. Die Menschen dafür zusammenzubringen ist die Aufgabe von Simone Gatti. Die Organisationsentwicklerin und Gerontologin ist gleichzeitig die Präsidentin von „Zukunftswohnen“.

Attraktive Wohnungen

Zwischen April und Juni 2011 sind die neuen Bewohner in Breitipark eingezogen. Als besonders beliebt erwiesen sich die Zweieinhalbzimmerwohnungen, die fast ein Drittel der angebotenen Wohnungen



Sechs Häuser mit insgesamt 56 altersgerechten Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen entstanden in der Siedlung Breitipark in Basserdorf bei Zürich.

Foto: Urs Zwysig

ausmachen. Eine 58 Quadratmeter große Zweieinhalbzimmerwohnung kostet in Breitipark umgerechnet etwa 874 Euro Miete, das sind rund 15 Euro pro Quadratmeter. Die Nebenkosten liegen umgerechnet bei etwa 105 Euro. Sie enthalten auch einen Betrag von etwa 27 Euro für den Betrieb der gemeinschaftlichen Einrichtungen. Die Wohnungen sind gehoben ausgestattet: In der ganzen Wohnung liegt Akazienparkett. Alle Zimmer haben Multimediaanschlüsse und elektrische Lamellen- und Sonnenstores, die Küchen Dampfgarer und Mikrowelle. Zu den Gemeinschaftseinrichtungen gehören ein Café, eine Bibliothek, ein Fitnessraum, ein Pflegebad und ein Gästezimmer. Die Einnahmen aus der Vermietung des Gästezimmers erhält die Wohn- und Siedlungsgemeinschaft Zürich. Was im Café erwirtschaftet wird, fließt in das Budget der Hausgemeinschaft.

Alle Gemeinschaftseinrichtungen befinden sich im selben Gebäude. Dort hat sich auch die Spitex eingemietet, ein ambulanter Pflegedienst, der in der Schweiz fast ausschließlich von privatrechtlich-gemeinnüt-

zigen Vereinen oder Stiftungen getragen wird. Neben der Spitex können die Bewohner auch auf Dienstleistungen des benachbarten Pflegeheims zurückgreifen. Trotz dieser Angebote versteht sich Breitipark nicht als Alters-, sondern als Mehrgenerationensiedlung. Zwar wohnen in den meisten Wohnungen ältere Menschen, es sind jedoch auch einige Familien in die Siedlung gezogen.

Gemeinschaftseinrichtungen selbst gestalten

Auf vielen Infoabenden hat Simone Gatti die Interessenten über die Projektidee informiert: Café, Bibliothek, Gästezimmer, Fitnessraum und Pflegebad selbst zu verwalten und bei Anschaffungen, zum Beispiel der Auswahl der Fitnessgeräte, mitzubestimmen. Sie warb Freiwillige und bildete Teams. Inzwischen ist das Café eröffnet und bietet hin und wieder sogar einen Mittagstisch an. Auch für die anderen Aufgaben haben sich Freiwillige gefunden. Demnächst wählen die Bewohner aus ihren Reihen die Mitglieder der Hauskommission. Sie wird in den nächsten zwei Jahren das gemeinschaftliche Leben organisieren. Simone Gatti bleibt vor Ort, ist jede Woche für zwei Stunden Ansprechpartner im Café. Im Laufe der Zeit wird sie nur noch alle drei Monate an einer Haussitzung teilnehmen. „Ziel ist es“, so Gatti, „immer dann zur Verfügung zu stehen, wenn ein Veränderungsschritt notwendig ist.“ Durch ihre externe Begleitung will sie nicht nur verhindern, dass das Engagement der Bewohner nachlässt, sondern ihnen auch die notwendige Anerkennung dafür verschaffen.

Gabriele Kunz, Hamburg



„Da ist mehr drin.“

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



Aareon

www.aareon.com

WIRO Wohnen, Rostock

30 Fotovoltaikanlagen produzieren Strom für 300 Haushalte

8.000 Quadratmeter Fotovoltaikmodule erzeugen auf 30 Dächern der WIRO Wohnen in Rostock umweltfreundlichen Strom aus Sonnenenergie. Rein rechnerisch lassen sich damit 300 vierköpfige Familienhaushalte versorgen. Wie Hans-Otto Kraus, Vorsitzender des Arbeitskreises Technik der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW), hervorhebt, liegt das kommunale Unternehmen mit diesem

Wert im wohnungswirtschaftlichen Bundesdurchschnitt weit vorn. „Die Anlagen senken mit einer Gesamtleistung von zirka 12.000 kWp den jährlichen Kohlendioxidausstoß um insgesamt 746 Tonnen. Diese Einsparung entspricht der Menge Treibhausgas, die 13 Pkw mit einer Jahresleistung von je 25.000 Kilometern verursachen“, fasst Kay Schulte, Technischer Geschäftsführer des Wohnungsunternehmens, zusammen.



Installation neuer Fotovoltaikanlagen im Rostocker Nordwesten.

Quelle: WIRO

GdW unterstützt Kampagne der DESWOS

Menschenwürdiges Wohnen für Menschen mit Behinderung

Zum „Internationalen Tag der Menschen mit Behinderung“ am 3. Dezember 2011 fördert der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ein Projekt des behindertenfreundlichen Ausbaus von Häusern für besonders bedürftige Familien in Idukki, Südindien. Dafür stellt der GdW der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen eine Spende von 20.000 Euro zur Verfügung. Behinderten Menschen ein möglichst ei-

genständiges, menschenwürdiges Leben ermöglichen – das ist das Ziel des DESWOS-Projektes im Idukki-Distrikt, im indischen Bundesstaat Kerala. Für über 60 Familien in 15 verschiedenen Dörfern will die DESWOS, in Zusammenarbeit mit der Partnerorganisation Santhigiri Rehabilitation Institute (SRI), behindertengerechte Häuser bauen. Die meisten dieser Familien leben in zerfallenden Hütten oder Rohbauten ohne sichere Wasserversorgung oder Sanitäranlagen.

Jährliche Studie von Techem

Bundesweite Energiekennwerte in der 12. Auflage

In einer überarbeiteten Form legt Techem mit den Energiekennwerten 2011 eine Studie zum Energieverbrauch und den Kosten für Heizung sowie Warmwasser in deutschen Wohnungen vor. Sie erscheint bereits in der 12. Auflage. Die Analyse basiert auf Daten aus dem Kalenderjahr 2010. Diese Werte wurden im Rahmen regelmäßiger Auswertungen von Verbrauchsabrechnungen von rund 1,6 Millionen Wohnungen in 130.000 Mehrfamilienhäusern anonymisiert erhoben. Die Ergebnisse geben einen Einblick in die energetische Situation des Gebäudebestandes in Deutschland. Die aktuelle Studie wurde erweitert: Neu ist zum Beispiel die Gebäudeklassifizierung, die Aussagen zum energetischen Standard von Gebäu-

den ermöglicht. Erstmals werden in der aktuellen Ausgabe der Kalt- und Warmwasserverbrauch dargestellt. Die Energiekennwerte 2011 kosten 25 Euro und können per E-Mail unter energiekennwerte@techem.de (Kennziffer „9982074“) bestellt werden. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.techem.de/energiekennwerte.



Meravis

Verein Jugendsozialwerk überträgt Wohneinheiten

Meravis übernimmt den Wohnungsbestand von 127 Wohnungen des Jugendsozialwerks e.V. Ende 2011 wurde das mehrere Millionen Euro umfassende Immobilienvermögen des Vereins an das Wohnungsunternehmen verkauft. Gegenstand der Transaktion sind fünf Wohnanlagen mit 127 Wohneinheiten und elf Garagen, mit einer Wohnfläche von 6.279 Quadratmetern. Die Wohnanlagen befinden sich in Hannover-Oberrieklingen. Seit dem 8. Juni 2011 werden die Wohnein-

heiten bereits von der Meravis Immobilienverwaltungs GmbH betreut. Der Jugendsozialwerk e.V. hat in seiner rund 50-jährigen Geschichte unzählige Jugendliche von der Straße geholt, ihnen Wohnraum und Beschäftigung gegeben. Jetzt sind die Nachwuchssorgen jedoch so groß geworden, dass der Verein die Liquidation gestartet hat. Der Verkaufserlös fließt in die Reichsbundstiftung des Wohnungsunternehmens, die unter anderem Jugendprojekte finanziert.

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo)

Gutachten zur Sozialrendite vorgelegt

„**Unser Unternehmen** erzeugte im Jahr 2010 positive gesellschaftliche Effekte im Umfang von 3,1 Millionen Euro“, sagte KoWo-Geschäftsführer Friedrich Hermann. Zu diesem Ergebnis kommt ein Gutachten zur Sozialrendite der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt. Errechnet wurde die KoWo-Sozialrendite durch das Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge der Universität Leipzig.

Die KoWo-Sozialrendite betrachtet die sozialen Mehrleistungen für die Mieter, wie etwa die Schuldnerberatung, Seniorenarbeit, Nachbarschaftsförderungen, oder die Förderung des gesellschaftlichen Umfeldes, wie beispielsweise die Kriminalitätsprävention, die Jugendarbeit und die Förderung des lokalen Arbeitsmarktes. „Das sind nur wenige Beispiele, die weit über unser Kerngeschäft

hinausgehen. Auch unsere energetischen Sanierungen, die wir durchführen, um niedrigere Betriebskosten für unsere Mieter zu erreichen, und unser aktives Quartiersmanagement finden Berücksichtigung bei der Berechnung der Sozialrendite“, fasst Hermann zusammen.

Zusätzlich zur Sozialrendite wurde der lokale Nachfrage- und Beschäftigungseffekt der KoWo berechnet. Dafür wurde ermittelt, welches Auftragsvolumen das Unternehmen im Land Thüringen induziert. „Insgesamt haben wir im Jahr 2010 mehr als 14,0 Millionen Euro in Thüringen als Vorleistungen nachgefragt und hatten damit thüringenweit einen Beschäftigungseffekt von 166 Vollzeitstellen. Auf jeden Direktbeschäftigten der KoWo (109) kommen damit 1,5 weitere gesicherte Arbeitsplätze in Thüringen“, erläutert Hermann.

Imagestudie

Genossenschaften sind eine feste Größe in Schleswig-Holstein

Die gemeinsame Arbeit am Image wird seit dem Jahr 2000 im Marketing-Arbeitskreis der schleswig-holsteinischen Wohnungsbaugenossenschaften koordiniert. „Mehr als Mieten“, heißt die zentrale Botschaft der kooperierenden Genossenschaften. „Mehr“ steht dabei für mehr Mitsprache, mehr Nähe zum Menschen und mehr Miteinander im Dienste der Gemeinschaft – bezahlbare Wohnqualität inklusive. Doch kommt die Botschaft an? Um das herauszufinden, hat der Arbeitskreis Analyse & Konzepte mit einer Imagestudie beauftragt. 500 zufällig ausgewählte Genossenschaftsmitglieder

und 500 Nichtmitglieder wurden befragt. Die Wohnungsbaugenossenschaften sind mit einem Bekanntheitsgrad von 77 Prozent eine feste Größe in Schleswig-Holstein. 40 Prozent der Befragten haben schon einmal bei einer Genossenschaft gewohnt, fast ebenso viele kennen Genossenschaften aus anderen Zusammenhängen. Mehr als zwei Drittel der Mitglieder würden in jedem Fall wieder bei einer Genossenschaft mieten. Fazit: Genossenschaften sind im täglichen Leben vieler Menschen präsent und erhielten durchweg eine überdurchschnittlich gute bis hohe Bewertung.

HEINEMANN
Die Frischluftspezialisten



NEU!

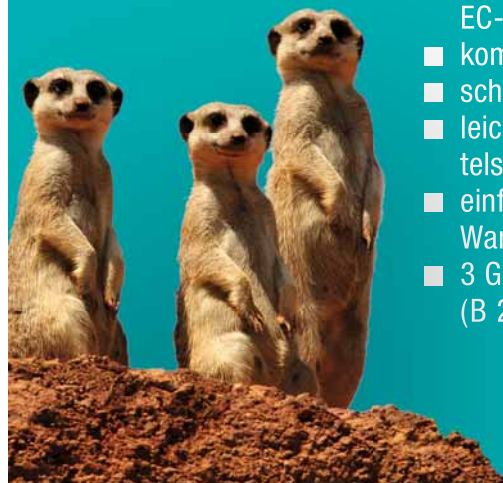
Basic Line

Die neuen Lüftungsgeräte mit Basisausstattung für den Wohnungsbau



Die neuen Basic Line-Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung aus dem Hause Heinemann zeichnen sich vor allem durch ihre unkomplizierte Bedienung, hohe Energieeffizienz, kompakte Bauart sowie die einfache, und dadurch preiswerte Ausstattung aus. Mit Luftmengen bis 400 m³/h finden Sie ihren optimalen Einsatzbereich in Wohnungen und Reihenhäusern bis max. 220 m² Wohnfläche.

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



GEWOBAG

Über 100 kleine Zuckerbäcker bei der „Knusperhaus-Baustelle“

In diesem Jahr wurden Kinder aus dem Umfeld der GEWOBAG-Geschäftsstelle im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg zur „Knusperhaus-Baustelle“ eingeladen. „Dies ist eine großartige Aktion“, sagt der Pankower Bezirksbürgermeister Matthias Köhne bei seinem Besuch auf der „Knusperhaus-Baustelle“: „Damit bestätigt die GEWOBAG, wie man mit Ideen und Engagement das

soziale Engagement in den Kiezen stärken und Traditionen interkulturell vermitteln kann.“ Auch die Bezirksstadträtin Christine Keil war beeindruckt von der Kunstfertigkeit, dem Ehrgeiz und dem Engagement der kleinen Baumeister. Im Anschluss konnten sich die Kinder im Innenhof der Geschäftsstelle auf dem Weihnachtskarussell mit Rentier und Nussknacker vergnügen.



Rund 100 Kinder bauten an ihrem Knusperhäuschen.

Quelle: GEWOBAG

VdW Bayern

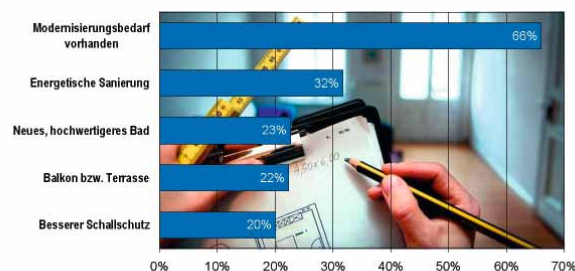
Deutsche sehen Modernisierungsbedarf

Rund zwei Drittel der Bürger (66 Prozent) in Deutschland sehen Modernisierungsbedarf für ihre Wohnung. Das geht aus einer repräsentativen Umfrage der GfK Marktforschung im Auftrag des VdW Bayern (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen) hervor. Auf die Frage, worauf bei einer Modernisierung Wert gelegt wird, wurde die energetische Sanierung am häufigsten genannt (32 Prozent). Auf Platz zwei und drei der Modernisierungswünsche

liegen ein neues, hochwertigeres Bad (23 Prozent) sowie Balkon beziehungsweise Terrasse (22 Prozent). Besserer Schallschutz, etwa durch neuere, dichtere Fenster, ist für ein Fünftel der Befragten wichtig (20 Prozent). Die Ausstattung für altersgerechtes Wohnen im Rahmen einer Wohnungsmodernisierung spielt nur bei wenigen Befragten eine Rolle (11 Prozent). Selbst bei den über 69-Jährigen legt nur etwas mehr als ein Viertel (28 Prozent) darauf Wert.

Wohnungsmodernisierung: Zwei Drittel der Bürger sehen Bedarf – Ein Drittel will energetische Sanierung

Repräsentative Umfrage des VdW Bayern: Sollte Ihre Wohnung modernisiert werden? Worauf legen Sie dabei Wert?



© VdW Bayern (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen) 2011

Kabelfusion

Immobilienwirtschaft sieht in Liberty-Entscheidung Risiken und Chancen

Das Bundeskartellamt hat am 15. Dezember 2011 die Übernahme des Kabelnetzbetreibers Kabel Baden-Württemberg durch die Liberty Global Europe Holding unter Bedingungen und Auflagen freigegeben. Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) sieht dabei für die Wohnungsunternehmen kurzfristige Chancen, jedoch langfristige Risiken. Als positiv für Wohnungsunternehmen wertet Axel Gedaschko, Vorsitzender BSI und Präsident des GdW Bundesverbandes, vor allem die Aufgabe

der verschlüsselten Übertragung werbefinanzierter digitaler Programme (SD-Qualität) sowie die Übertragung des Netzeigentums auf Wohnungsunternehmen. Es fehlten aber klare Vorgaben über den Umfang des künftigen unverschlüsselten Programmangebots und entsprechende Entgeltregelungen für Endkunden. „Insgesamt ergeben sich durch die Zusagen von Liberty bessere Gestaltungsspielräume und eine verbesserte Verhandlungsposition der Wohnungsunternehmen. Mit Hilfe der Sonderkündigungsrechte könnten Wohnungsun-

ternehmen mit mehr als 800 Wohnungen selbst entscheiden, ob sie wechseln oder nicht“, so Gedaschko. Allerdings wäre ein niedrigerer Ansatz von 300 Wohnungen wünschenswert gewesen. Aufgrund der vergleichsweise engen Sonderkündigungsfristen könnten Planung und Umsetzung einer alternativen Signalversorgung zeitkritisch sein. Die BSI zeigt sich optimistisch, dass die Aufhebung der Verschlüsselung den digitalen Empfang über Kabel in Hessen und Nordrhein-Westfalen beschleunigen werde. Zudem

setzt die BSI darauf, dass auch werbefinanzierte private hochauflösende Programme (HD-Programme) künftig unverschlüsselt übertragen werden. Sollte dies nicht gelingen, müsse dauerhaft gesichert sein, dass immer eine unverschlüsselte parallele Verbreitung des unverschlüsselten normalen Digitalsignals (SD) stattfinde. Denn bei einer etwaigen Abschaltung der SD-Signale wäre die Zusage einer Aufhebung der Verschlüsselung letztlich wertlos. Die reine HD-Welt wäre wiederum die verschlüsselte Welt von heute.

Wärmedämmung – quo vadis?

Wärmedämmung ist zwingend notwendig zur Erfüllung der Klimaschutzziele, für den Erhalt bezahlbarer Beheizung sowie um die Energieversorgung zu sichern, und sie ist am besten so dick wie möglich auf die Wände bestehender Gebäude zu bringen. Wirklich? Stimmt das?

Wärmedämmung ist brandgefährlich, schadensanfällig für Feuchte und Spechtlöcher, wegen des Einsatzes von Bioziden umweltgefährdend und sie zerstört unsere Baukultur. Stimmt das?

Die Diskussion um die Wirkung der Wärmedämmung von Außenwänden des Gebäudebestandes tendiert zur Polarisierung: Klimaschützer, Energieeinsparer und Hersteller auf der einen Seite, einige Sachverständige, Architekten und Journalisten auf der anderen. Und dazwischen die Bauherren.

Warum polarisiert sich die Debatte? Vielleicht: weil einerseits ein hoher gesellschaftlicher Druck für mehr Wärmedämmung geschaffen wurde und andererseits dem Gebäudeeigentümer erhebliche Investitionen abverlangt werden. Auch, weil das Wissen zum richtigen Einbau leider auch aus Bauschäden erwuchs.

Kritische Beiträge zur Wärmedämmung gehören aber zur Fachdebatte. Sie sollten weder dazu verleiten, Dämmung ganz abzulehnen, noch dürfen sie ignoriert werden (außer, sie sind rein polemisch). Zurzeit haben wir nur die Wärmedämmung, um den Wärmeverlust durch die Außenwand zu vermindern. Deren Einsatz muss sorgfältig geplant und die richtige Bauausführung überwacht werden. Wesentlich ist die bauaufsichtliche Zulassung des Systems und die Einhaltung

der dort festgeschriebenen Verarbeitungsrichtlinien. Wenn das System bauphysikalisch stimmt, wird es nicht feucht. Brandschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel eine Sturzausbildung aus Mineralfaser, müssen ausgeführt werden. Dachüberstände, Vermeidung von Tropfnasen und ein mineralischer Putz vermindern das Verfallungsrisiko auch ohne Biozide. Verfallung ist nach derzeitigem Wissensstand weder ein Gesundheitsrisiko noch eine Bauschadensgefahr, sondern ein optisches Problem.

Vielleicht kann in Zukunft die Sommerwärme in der Fassade gespeichert und im Winter geregelt an den Innenraum abgegeben werden. Vielleicht kann mit einem putzähnlichen mineralischen Material der Wärmedurchgang ausreichend reduziert werden. Vielleicht findet sich auch eine günstige Möglichkeit, Fassaden durch Umweltwärme zu temperieren. Bis es aber so weit ist, werden Wärmedämmsysteme gebraucht. Es braucht aber auch dringend mehr Diskussion um deren Nachhaltigkeit. Wir müssen zum Beispiel mehr über das Recycling von Dämmung wissen – die derzeitige Behandlung von Polystyrol als zukünftiger Energielieferant bei der Müllverbrennung kann nicht das letzte Wort sein. Wir wissen auch zu wenig über die Grundwasser- und Gewässerbelastung durch die Biozide in Putzen oder Farben auf Wärmedämmverbundsystemen. Mehr Forschung, sachliche Fachdebatte, Anpassung an neue Erkenntnisse – da geht es lang!

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



Mami ist die Beste – beim Heimwerken...

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

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

!nnotec
abfall-management

Bilanz- und Steuerwissen

Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Handelsrechtliches Abzinsungsgebot bei langfristigen sonstigen Rückstellungen

Seit Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) sind Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen (§ 253 Abs. 1 S. 2 HGB). Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind zudem mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abzuzinsen, was in der Konsequenz eine zweistufige Ermittlung des Bilanzansatzes erfordert. Die Praxis der vergangenen zwei Jahre hat gezeigt, dass bei der Bewertung von sonstigen Rückstellungen verschiedene Fragestellungen auftreten. Auf sie wird in diesem Artikel eingegangen.

Ermittlung des Erfüllungsbetrags

Für Rückstellungen gilt der Grundsatz der Einzelbewertung (§ 240 Abs. 1 i.V.m. § 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB). Der handelsrechtliche Begriff „Erfüllungsbetrag“ steht bei Geldleistungsverpflichtungen für den Betrag, der konkret zurückzubezahlen ist beziehungsweise bei Sachleistungs- und Sachwertverpflichtungen für den voraussichtlich aufzuwendenden Geldbetrag im Erfüllungszeitpunkt. Hierbei sind zukünftige Preis- und Kostensteigerungen zu berücksichtigen, soweit ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Handelt es sich bei der zu ermittelnden Rückstellung um eine mit einer Laufzeit von unter einem Jahr, so entspricht der ermittelte Erfüllungsbetrag dem anzusetzenden Bilanzansatz. Zuführungen auf die Höhe des Erfüllungsbetrags sind unter dem jeweiligen GuV-Posten zu erfassen, der dem individuellen Grund der Rückstellungsbildung entspricht (zum Beispiel Sonstige betriebliche Aufwendungen, Personalaufwand et cetera).

Rückstellungen, die bereits in Vorjahren gebildet und bisher nicht verbraucht wurden, sind jährlich zum Bilanzstichtag erneut zu überprüfen und an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen.

Abzinsung von Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr

Der zuvor ermittelte Erfüllungsbetrag von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ist mit dem am Bilanzstichtag maßgeblichen Zinssatz abzuzinsen (§ 253 Abs. 2 S. 1 HGB). Im Ergebnis ist in der Bilanz zum Abschlussstichtag der so

ermittelte Barwert der Verpflichtung auszuweisen. Die Abzinsung hat mit einem der Laufzeit entsprechenden Zinssatz, der als durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre von der Deutschen Bundesbank ermittelt und monatlich bekannt gegeben wird (§ 253 Abs. 2 S. 4 HGB), zu erfolgen. Die Bewertung hat grundsätzlich auf den Abschlussstichtag zu erfolgen, es ist jedoch nicht zu beanstanden, wenn die der Bewertung zugrunde gelegten Parameter (Personaldaten, Diskontierungszinssatz et cetera) bereits innerhalb eines Zeitraums von bis zu drei Monaten vor dem Abschlussstichtag erhoben werden, sofern Änderungen der Parameter bis zum Abschlussstichtag auf die Rückstellungshöhe nur unwesentlich sind.

Gemäß den handelsrechtlichen Vorgaben ist die erforderliche Abzinsung an jedem nachfolgenden Bilanzstichtag, zu dem die Rückstellung nicht vollständig verbraucht ist, nach den tatsächlichen Verhältnissen (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB) neu zu berechnen. Da sich sowohl die Restlaufzeiten als auch das Zinsniveau im Zeitverlauf auf den folgenden Bilanzstichtag üblicherweise ändern, kann in der Regel ein aus dem Vorjahr übernommener Bilanzansatz bei der Folgebewertung nicht einfach mit dem Abzinsungszinssatz aufgezinnt und dadurch weiterentwickelt werden. In der Regel wird sich aus der Neubewertung der Rückstellung ein Aufzinsungsaufwand ergeben. Erträge aus der Abzinsung sind in der GuV gesondert unter dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und Aufwendungen aus der Aufzinsung unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ auszuweisen (§ 277 Abs. 5 S. 1 HGB).

Handelt es sich bei den Restlaufzeiten um unterjährige Zeiträume, kann der Erfüllungsbetrag dennoch für jeweils volle Jahre der Restlaufzeit abgezinst werden. Eine Interpolation der Abzinsungszinssätze ist insbesondere unter Berücksichtigung des handelsrechtlichen Vorsichtsprinzips, das prinzipiell eine Passivierung zum vollen Erfüllungsbetrag der Rückstellung ohne Berücksichtigung zwar erwarteter, aber nicht realisierter Finanzierungsvorteile erfordern würde, nicht erforderlich.

In analoger Anwendung der „IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Zweifelsfragen zum Ansatz und zur Bewertung von Drohverlustrückstellungen“ (IDW RS HFA 4, Tz. 43) beziehungsweise der „IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Handelsrechtliche Bilanzierung von Altersversorgungsverpflichtungen“ (IDW RS HFA 30, Tz. 59) hat der erstmalige Ansatz einer Rückstellung grundsätzlich in Höhe des Erfüllungsbetrags, das heißt zum Barwert, zu erfolgen (Nettomethode). Um die Bewertungsmethodik anschaulicher darzustellen, sind in den nachfolgenden Beispielen dennoch die Buchungssätze in der aussagekräftigeren Bruttomethode dargestellt.

Behandlung ausgewählter sonstiger Rückstellungen

Das Vorgehen zur Bewertung ausgewählter sonstiger Rückstellungen zeigen die nachfolgenden Beispiele. Bei den Berechnungen zum 31. Dezember 2011 wurden die aktuellen Zinssätze aus November 2011 verwendet. Wie zuvor bereits erwähnt, ist dies nicht zu beanstanden, sofern Zinsänderungen bis zum Abschlussstichtag auf die Rückstellungshöhe nur unwesentlich sind.

Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen

Das Wohnungsunternehmen kalkulierte zum 31. Dezember 2010 mit der Inanspruchnahme einer Gewährleistungsverpflichtung in Höhe von insgesamt 360.000 Euro gleichmäßig verteilt für die Jahre 2011 bis 2014 (siehe Tabelle 1).

Die Jahresscheiben waren zum 31. Dezember 2010 zunächst den prognostizierten Kostensteigerungen zu unterwerfen, um so den Erfüllungsbetrag zu ermitteln. Durch Abzinsung mit den laufzeitadäquaten Zinssätzen im Dezember 2010 wurde der Bilanzansatz zum 31. Dezember 2010 ermittelt. Im Geschäftsjahr 2011 wurden aus der Rückstellung tatsächlich 91.350 Euro beansprucht. Die buchhalterische Erfassung der

Beanspruchung erfolgte bereits unterjährig. Die prognostizierten Kostensteigerungen des Jahres 2010 werden weiterhin als sachgerecht erachtet (siehe Tabelle 2).

Zum 31. Dezember 2011 sind zunächst die weiterbestehenden Jahresscheiben entsprechend ihrer aktuellen Restlaufzeiten aufzuzinsen. Gegenüber dem 31. Dezember 2010 ergeben sich hierbei Aufzinsungsbeträge von 13.645 Euro. Im Anschluss daran sind die Jahresscheiben mit den laufzeitadäquaten Zinssätzen auf den 31. Dezember 2011 abzuzinsen. Der sich ergebende Bilanzansatz von 264.531 Euro ist höher als die Summe der Barwerte nach Aufzinsung von 263.997 Euro. Der Saldo von 534 Euro stellt den Effekt aus den geänderten Zinssätzen sowie aus den angepassten Restlaufzeiten dar und ist zusammen mit dem

Aufzinsungsbetrag über „Zinsaufwand“ zu buchen.

Rückstellungen mit ratierlicher Ansammlung

Das Wohnungsunternehmen hat eine Instandhaltungsverpflichtung gegenüber einem fremden Dritten mit deren Inanspruchnahme in 2013 in Höhe von 360.000 Euro (inklusive eingerechneter Preis- und Kostensteigerungen) zu rechnen ist. Es ist vom Unternehmen vorgesehen, die Zuführung bis zum Erfüllungszeitpunkt ratierlich in gleichen Raten vorzunehmen. Die erste Rate wurde im Geschäftsjahr 2010 zum 31. Dezember 2010 bereits zugeführt (siehe Tabelle 3).

Zum 31. Dezember 2011 erfolgt nun die Zuführung der zweiten Rate, welche entsprechend ihrer aktuellen Restlaufzeiten abzuzinsen ist. Gleichzeitig hat eine Anpassung der ersten Rate des Jahres 2010 an die aktuellen Zinssätze und die Restlaufzeit zu erfolgen (siehe Tabelle 4).

Gegenüber dem 31. Dezember 2010 ergeben sich aus der ersten Rate des Jahres 2010 ein Aufzinsungsbetrag sowie ein Zinsänderungseffekt von insgesamt 3.458 Euro. Demgegenüber resultiert aus der Abzinsung auf den 31. Dezember 2011 ein Zinsertrag in Höhe von 6.694 Euro.

Rückstellung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen

Entgegen den handels- und steuerrechtlichen Vorschriften, welche Aufbewahrungsfristen von sechs beziehungsweise zehn Jahren vorsehen, ist das nachfolgende Beispiel aus Gründen der Darstellbarkeit exemplarisch auf eine Aufbewahrungsfrist von vier Jahren verkürzt. Das Wohnungsunternehmen hat aufgrund der internen Kosten (Raummiete, Personalkosten, kalkulatorische AfA et cetera) zum 31. Dezember 2010 einen jährlichen Aufwand für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von 3.000 Euro ermittelt und prognostiziert jährliche Kostensteigerungen von 1,5 Prozent. Unter Berücksichtigung der Restaufbewahrungsfristen für die Geschäftsunterlagen aus den vergangenen Geschäftsjahren ergibt sich zum 31. Dezember 2010 ein Erfüllungsbetrag von 7.728 Euro und daraus abgeleitet ein Barwert (Bilanzansatz) von 7.259 Euro (siehe Tabelle 5).

Tab. 1: Betrachtung zum 31.12.2010		2011	2012	2013	2014
geplante Beanspruchung absolut		90.000 €	90.000 €	90.000 €	90.000 €
geplante Beanspruchung mit Kostensteigerungen	1,50%	91.350 €	92.720 €	94.111 €	95.523 €
Erfüllungsbetrag zum 31.12.2010 gesamt					373.704 €
Zinssätze Dezember 2010		3,75 %	3,90 %	4,07 %	4,22 %
Abgezinsten Jahresscheiben auf den 31.12.2010		91.350 €	85.890 €	83.496 €	80.966 €
Bilanzansatz zum 31.12.2010					341.702 €
Buchung zum 31.12.2010:					
per Sonstiger betrieblicher Aufwand	373.704 €	an	Sonstige Rückstellungen		373.704 €
per Sonstige Rückstellungen	32.002 €	an	Zinsertrag		32.002 €

Tab. 2: Betrachtung zum 31.12.2011		2012	2013	2014
geplante Beanspruchung mit Kostensteigerungen	1,50 %	92.720 €	94.111 €	95.523 €
Erfüllungsbetrag zum 31.12.2011 gesamt				282.354 €
Aufzinsung in 2011		6.830 €	3.398 €	3.417 €
Summe Aufzinsung 2011				13.645 €
aktueller Stand Barwerte nach Aufzinsung		92.720 €	86.894 €	84.383 €
Summe Barwerte nach Aufzinsung				263.997 €
Zinssätze November 2011		3,81 %	3,94 %	4,09 %
Abgezinsten Jahresscheiben zum 31.12.2011		92.720 €	87.111 €	84.699 €
Bilanzansatz zum 31.12.2011				264.531 €
Zinsänderungseffekt 2011 gegenüber 2010		0 €	217 €	317 €
Summe Zinsänderungseffekt				534 €
Buchung zum 31.12.2011:				
per Zinsaufwand	14.179 €	an	Sonstige Rückstellungen	14.179 €

Tab. 3: Betrachtung zum 31.12.2010		2010	2011	2012	2013
Erfüllungsbetrag am Laufzeitende					360.000 €
geplante jährliche Zuführung absolut		90.000 €	90.000 €	90.000 €	90.000 €
Zinssatz Dezember 2010 für Restlaufzeit 3 Jahre		4,07 %			
Bilanzansatz zum 31.12.2010		79.848 €			
Buchung zum 31.12.2010:					
per Sonstiger betrieblicher Aufwand	90.000 €	an	Sonstige Rückstellungen		90.000 €
per Sonstige Rückstellungen	10.152 €	an	Zinsertrag		10.152 €

Im Geschäftsjahr 2011 sind für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen tatsäch-

liche Kosten von 3.045 Euro angefallen, die bereits unterjährig buchhalterisch

erfasst wurden. Die im dargestellten Beispiel zukünftig noch anfallenden Kosten für die Geschäftsunterlagen der Jahre 2008 bis 2010 sind unter Berücksichtigung der aktuellen Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2011 aufzuzinsen und mit den aktuellen Zinssätzen zu bewerten. Zudem sind die prognostizierten Aufbewahrungskosten für die Unterlagen des Geschäftsjahres 2011 mit den laufzeitadäquaten Zinssätzen im November 2011 zu bewerten (siehe Tabelle 6).

Für die Aufbewahrungsverpflichtung der Geschäftsunterlagen des Jahres 2011 sowie aus den Kostensteigerungseffekten ergibt sich ein sonstiger betrieblicher Aufwand in Höhe von 3.161 Euro. Daneben sind über das Finanzergebnis Zinsaufwendungen in Höhe von zwölf Euro zu erfassen.

Schlussfolgerungen für die handelsrechtliche Bewertung

Die Neuregelung des BilMoG zur handelsrechtlichen Abzinsungspflicht für längerfristige Rückstellungen erfordert ein zweistufiges Bewertungsvorgehen, nämlich zunächst die Ermittlung des Erfüllungsbetrags und daraus abgeleitet den bilanziellen Barwertansatz. In den Erfüllungsbetrag sind jährlich zum Bilanzstichtag aktuelle Erkenntnisse hinsichtlich eingetretener oder zukünftiger Preis- und Kostenentwicklung einzubeziehen. Bei den sonstigen Rückstellungen darf auf die Abzinsung für unterjährige Zeiträume verzichtet werden. Unter Beachtung des handelsrechtlichen Vorsichtsprinzips ist die Berücksichtigung voller Jahre für die Barwertermittlung ausreichend.

Steuerliche Behandlung

Im Rahmen der steuerlichen Gewinnermittlung war die Pflicht zur Abzinsung längerfristiger und unverzinslicher Rückstellungen bereits vor Inkrafttreten des BilMoG vorgeschrieben (§ 6 Abs. 1 Nr. 3a EStG). Da jedoch zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften weiterhin große Unterschiede bestehen, ist auch zukünftig eine einheitliche handels- und steuerrechtliche Bilanzierung nicht möglich. In der Konsequenz können sich hieraus gegebenenfalls latente Steuern ergeben.

WP/StB Hans Maier
Vorstand VdW Bayern Verband bayerischer
Wohnungsunternehmen e. V.
www.vdwbayern.de

	2011	2012	2013
Erfüllungsbetrag am Laufzeitende			360.000 €
geplante jährliche Zuführung absolut	90.000 €	90.000 €	90.000 €
Aufzinsung der bisherigen Zuführung	3.250 €		
aktueller Stand Barwert nach Aufzinsung	83.098 €		
Zinsänderungseffekt	208 €		
Zinssatz November 2011 für Restlaufzeit 2 Jahre	3,94 %		
Bilanzansatz zum 31.12.2011	166.612 €		
Buchung zum 31.12.2011:			
per Zinsaufwand	3.458 €	an	Sonstige Rückstellungen 3.458 €
per Sonstiger betrieblicher Aufwand	90.000 €	an	Sonstige Rückstellungen 90.000 €
per Sonstige Rückstellungen	6.694 €	an	Zinsertrag 6.694 €

	2011	2012	2013	2014	kum. Kosten	Barwert kum. Kosten
tatsächlicher jährl. Aufwand zum 31.12.2010	3.000 €					
prognostizierte jährl. Kostensteigerungen	1,50 %					
prognostizierte jährl. Aufwendungen	3.045 €	3.091 €	3.137 €	3.184 €		
Zinssätze Dezember 2010	3,75 %	3,90 %	4,07 %	4,22 %		
Unterlagen aus 2010 sind aufzubewahren bis 2014	761 €	773 €	784 €	796 €	3.114 €	2.848 €
Unterlagen aus 2009 sind aufzubewahren bis 2013	761 €	773 €	784 €	2.318 €	2.173 €	
Unterlagen aus 2008 sind aufzubewahren bis 2012	761 €	773 €	1.534 €	1.477 €		
Unterlagen aus 2007 sind aufzubewahren bis 2011	761 €				761 €	761 €
	3.045 €	2.318 €	1.569 €	796 €	7.728 €	7.259 €
Bilanzansatz zum 31.12.2010						7.259 €
Buchung zum 31.12.2010:						
per Sonstiger betrieblicher Aufwand	7.728 €	an	Sonstige Rückstellungen	7.728 €		
per Sonstige Rückstellungen	469 €	an	Zinsertrag	469 €		

	2012	2013	2014	2015	kum. Kosten	Barwert kum. Kosten
tatsächlicher jährl. Aufwand zum 31.12.2011	3.045 €					
prognostizierte jährl. Kostensteigerungen	1,50 %					
prognostizierte jährl. Aufwendungen	3.091 €	3.137 €	3.184 €	3.232 €		
Zinssätze November 2011	3,81 %	3,94 %	4,09 %	4,24 %		
Unterlagen aus 2011 sind aufzubewahren bis 2015	773 €	784 €	796 €	808 €	3.161 €	2.889 €
Unterlagen aus 2010 sind aufzubewahren bis 2014	773 €	784 €	796 €	2.353 €	2.204 €	
Unterlagen aus 2009 sind aufzubewahren bis 2013	773 €	784 €	1.557 €	1.499 €		
Unterlagen aus 2008 sind aufzubewahren bis 2012	773 €				773 €	773 €
	3.091 €	2.353 €	1.592 €	808 €	7.843 €	7.364 €
Bilanzansatz zum 31.12.2011						7.364 €
Buchung zum 31.12.2011:						
per Sonstiger betrieblicher Aufwand	3.161 €	an	Sonstige Rückstellungen	3.161 €		
per Sonstige Rückstellungen	12 €	an	Zinsertrag	12 €		

Quelle aller Tabellen: GdW

Jetzt gleich anfordern!

☎ Per Fax: 0180/50 50 441*

✉ Per Post: Haufe Service Center GmbH
Postfach, 79091 Freiburg

*0,14 m/Min. aus dem dt. Festnetz, abw. Mobilfunkpreise,
ab 1.3.2010 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

Sie haben nie rechtzeitig die aktuelle Ausgabe der
„DW Die Wohnungswirtschaft“ auf Ihrem Tisch?

Dann bestellen Sie
jetzt ein weiteres
Abo plus Prämie
für Ihre Abteilung.



Ihre
Prämie

Ja, ich abonniere „DW Die Wohnungswirtschaft“ für mind. 1 Jahr zum Preis von € 118,- inkl. MwSt. und Versand. Das Abonnement verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn ich den Bezug nicht spätestens 4 Wochen vor Ende eines Bezugsjahres schriftlich kündige.

Name, Vorname

Straße, Nr

PLZ

Ort

Telefon

E-Mail

Ich zahle per Rechnung bequem per Bankeinzug

Kontonummer

BLZ

Name der Bank

Datum

Unterschrift

Das Prämienangebot gilt nicht bei Geschenk-, Gutschein-, Studenten- oder Ausbildungsabonnements.
Ihre Prämie erhalten Sie innerhalb von 4 Wochen nach Bezahlung des Abonnements.

Bestellnummer: A06504VJ
Werbenummer: 02687665
Prämienbestellnummer: 4727363

HAUFE.

Bausparen

Altes Instrument mit neuem Charme

Die nachhaltige Unruhe an den Finanzmärkten und die daraus entstandenen Regelwerke lassen auch die aus Finanzierungssicht stabile Wohnungswirtschaft nachdenklich werden: Wie wird die Finanzierungslandschaft der Zukunft aussehen? Langfristige und stabile Finanzierungspartner sind ein Schlüsselthema für die Wohnungswirtschaft. Sicherheit, niedrige Zinssätze und hohe Flexibilität sprechen dafür, Bausparverträge ins Finanzierungsportfolio aufzunehmen.

Bausparkassen stellen – nahezu unbemerkt vom Markt der professionellen Immobilienunternehmen – etwa ein Viertel der Finanzierungen für Wohnimmobilien. Die kapitalmarktunabhängige Refinanzierung innerhalb des Modells und die hohen regulatorischen Anforderungen für die eigenen Kapitalanlagen sorgten dafür, dass die Bausparkassen unbeschadet und ohne staatliche Unterstützung durch die Krisen gingen.

Investitionen, die heute auf niedrigstem Niveau finanziert werden, bergen natürlich Risiken, wenn die Darlehen aus der Zinsbindung laufen. Als Zinssicherungsinstrument lassen sich Bausparverträge hervorragend ins Finanzierungsportfolio eines Unternehmens integrieren. Darüber hinaus ist die Kombination mit Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und damit langfristige Sicherung niedriger Zinssätze eine von der KfW geförderte Darlehensvariante.

Was zunächst altbacken wirkt, entpuppt sich bei genauerer Betrachtung als überraschend flexibles Produkt. Auch der Kollektivgedanke und die vorgeschriebene Verwendung in wohnungswirtschaftliche Investitionen spricht insbesondere die Wohnungswirtschaft an. Dennoch sind viele Aspekte bei der Finanzierung über Bausparkassen zu beachten.

Worauf kommt es bei der Zinssicherung mit Bausparverträgen an?

Fälligkeitstermine: Im Prinzip können alle Fälligkeiten ab zwei Jahren Vorlaufzeit betrachtet werden. Allerdings werden dann nur kurze Darlehenslaufzeiten für das Bauspardarlehen erreicht. Ab drei bis vier Jahren – also Termine, die mit klassischen Forward-Darlehen nur mit hohen Aufschlägen zu erreichen sind – können Darlehenslaufzeiten von bis zu zehn Jahren erzielt werden, wenn das erforderliche Mindestguthaben sofort eingezahlt wird. Bei Vorlaufzeiten ab fünf Jahren kommen auch Modelle mit einer laufenden Ansparung in

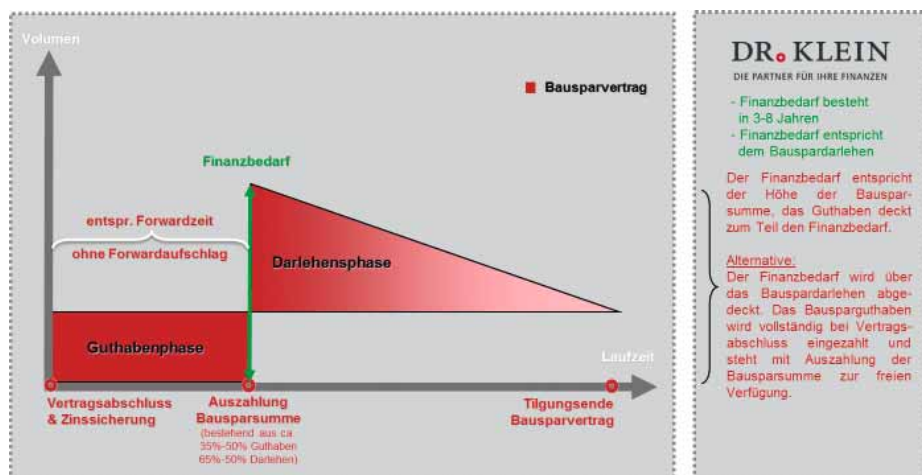


Abb. 1: Schnell die Zuteilung durch Soforteinzahlung erreichen.

Betracht. Eine Obergrenze gibt es eigentlich nicht, jedoch sind in der Praxis Vorlaufzeiten von mehr als zehn Jahren eher die Ausnahme.

hinaus bis maximal 20 Jahre liegen immer noch deutlich unter vier Prozent. Es erfolgt immer eine vollständige Tilgung innerhalb der tariflich ermittelten Darlehenslaufzeit.

Darlehenszinsen und -laufzeiten: Die Zinssätze für Bauspardarlehen hängen wie beim klassischen Darlehen mit der Zinsbindungsdauer zusammen. Die günstigsten Zinssätze von unter zwei Prozent haben in der Regel eine recht kurze Darlehenslaufzeit von fünf bis sechs Jahren. Zinsbindungen im Bereich von zehn Jahren gibt es mit Zinssätzen von unter drei Prozent, Laufzeiten darüber

Guthabenverzinsung und Mindesteinzahlung: Das Guthaben auf einem Bausparvertrag wird in den gängigen Finanzierungstarifen mit 0,5 bis 1,5 Prozent verzinst. Die Zinsen unterliegen den individuellen gesetzlichen Vorschriften für Kapitalerträge. Bei Erfüllung der Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung bleiben die Kapitalerträge ohne Abzug auf dem Vertrag

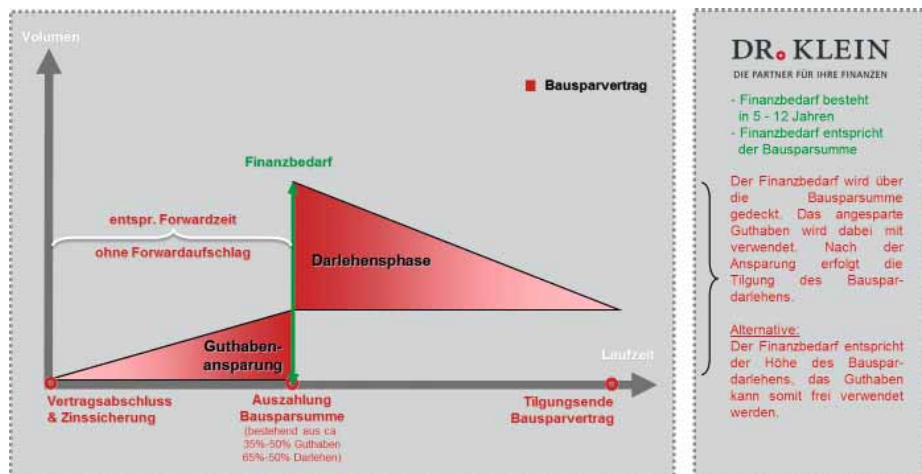


Abb. 2: Mit monatlichem Sparen den Finanzierungsbedarf ab 2016 sichern – die klassische Variante.

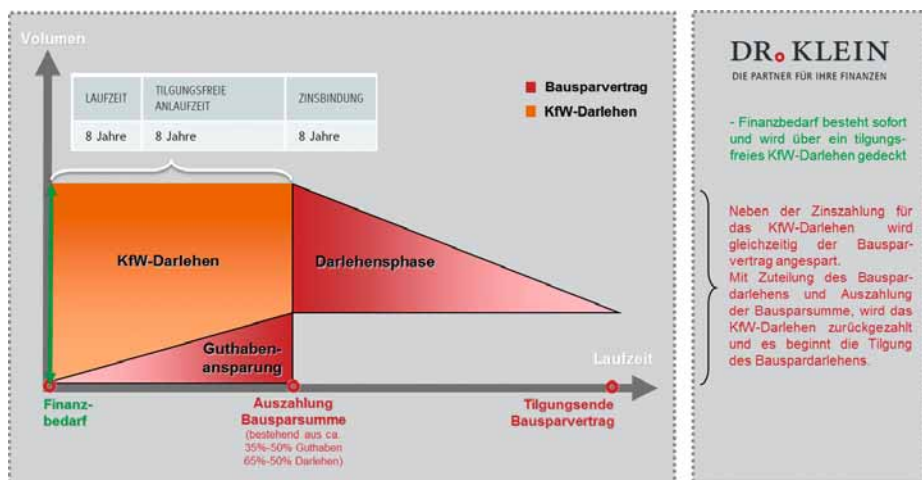


Abb. 3: Kombination mit KfW- oder Kapitalmarktdarlehen für sofortigen Finanzbedarf und lange Zinsfestschreibungen.

erhalten. Der Clou bei einigen Tarifen ist ein Bonussystem, das eine höhere Guthabenverzinsung im Falle der Nichtinanspruchnahme des Bauspardarlehens garantiert. Das sichert den Fall ab, dass das Darlehen nur eingesetzt wird, wenn tatsächlich das Zinsniveau deutlich höher liegt. Viele Tarife bedingen eine Mindesteinzahlung zur Erreichung der Guthaben- und Darlehensbereitstellung (Zuteilung) von 40 oder 50 Prozent der Bausparsumme. Ausgewählte Anbieter erreichen dies auch mit geringeren Ansparleistungen.

Individuelles und flexibles Finanzierungsinstrument

Flexibilität: Die Tarife erlauben sehr individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ausgehend von einem geplanten Verwendungstermin mit Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse zur Darlehenslaufzeit sind immer verschiedene Sparmodelle denkbar. Neben dem Zinsbonus bei Darlehensverzicht in einigen Tarifen besteht die Möglichkeit, auch vor dem geplanten Termin Teilbausparsummen in Anspruch zu nehmen. Notfalls kann über das Guthaben kurzfristig verfügt werden, wenn der Vertrag bereits zugeteilt ist oder vorzeitig, in der Regel mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten oder vorfällig mit Zinsverlust, aufgelöst wird. Hat sich die geplante Verwendung zerschlagen, besteht die Möglichkeit, den Vertrag fortzusetzen und erst zu einem späteren Termin in Anspruch zu nehmen. Selbst die kostenfreie Bereitstellung des Darlehens bei gleichzeitiger Verfügung über das Guthaben ist über einen Zeitraum von bis zu zwei Jahren möglich. So können auch verschiedene zukünftige Fälligkeiten gut zusammengefasst werden. In der Dar-

lehensphase selbst sind jederzeit Sondertilgungen in beliebiger Höhe möglich.

Verwendung: Die Darlehensmittel selbst müssen zwingend für wohnungswirtschaftliche Zwecke eingesetzt werden. Die Voraussetzungen erfüllt ein Wohnungsunternehmen in der Regel mit allen Finanzierungszwecken. Das Darlehen kann damit sowohl für Neubauten und Modernisierungen als auch zur Ablösung von anderen Darlehen verwendet werden. Sogar die Finanzierung des eigenen Verwaltungsgebäudes mit Bauspardarlehen ist möglich, da ein Wohnungsunternehmen selbst wohnungswirtschaftlichen Zwecken dient.

Kombination mit KfW-Mitteln: Eine Kombination, die sich ideal ergänzt. Die Fördermittel der KfW sind in der ersten Zinsbindungsdauer subventioniert. Die Anschlussfinanzierung kann mit einem Bauspardarlehen zinsgesichert werden. Seit März 2011 bietet die KfW eine genau dafür zugeschnittene Programmvariante mit einer tilgungsfreien Laufzeit von acht Jahren an. Bereits am Anfang muss die Anschlussfinanzierung geregelt sein. Diese Voraussetzung wird in der Kombination erfüllt.

Darlehenssicherheiten und -bedingungen: Bausparkassen dürfen Darlehen bis 80 Prozent der ermittelten Beleihungswerte vergeben. Manche Anbieter beschränken dies auf 60 Prozent Beleihungsauslauf bei großen Verträgen. Wenn die zu beleihenden Objekte bei Vertragsabschluss bereits feststehen, kann vorab eine Stellungnahme zur künftigen Beleihung mit einer grundsätzlichen Finanzierungsbereitschaft von der Bausparkasse geliefert werden. Die Gutachten muss häufig der Kunde bezahlen. Ein Blick

Fazit

23 Bausparkassen mit 125 Tarifvarianten bilden das Marktangebot: Allerdings sind nicht alle Anbieter geeignet, großvolumige Verträge mit der Wohnungswirtschaft umzusetzen. Wir empfehlen, Bausparverträge ins Finanzierungsportfolio aufzunehmen. Der Sicherheitsaspekt, niedrige Zinssätze, Flexibilität in den Gestaltungsmöglichkeiten sowie Kombinationsmöglichkeiten mit KfW-Mitteln lassen dieses Produkt zu einer echten Alternative zur herkömmlichen Bankfinanzierung avancieren. Zinsänderungsrisiken in der Anschlussfinanzierung werden ausgehebelt.

in die Bedingungen ist also wichtig. Bei Inanspruchnahme des Darlehens wird ein Darlehensvertrag abgeschlossen, der den üblichen Beleihungskriterien eines Wohnungsunternehmens standhalten muss.

Kosten und Gebühren: Bausparverträge haben eine in den Bausparbedingungen fest verankerte Abschlussgebühr von ein bis 1,6 Prozent der Bausparsumme. Diese ist fester Bestandteil der Tarifikalkulation. Die Tarife selbst müssen von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt werden. Die BaFin überwacht auch laufend die Einhaltung der Tarifbestimmungen. Auch unter Berücksichtigung der Abschlussgebühr ergeben sich mit den heutigen Tarifen, die auf das niedrige Zinsniveau angepasst sind, hervorragende Vergleichswerte. Einige Tarife im Markt weisen zudem eine Darlehensgebühr von ein bis zwei Prozent des Darlehensbetrages aus. Wenn zunächst nur die erforderlichen Sparleistungen verglichen werden, wird dieses wesentliche Merkmal leicht übersehen.

Zuteilung: Bei der Zuteilung eines Vertrages kann das eingezahlte Guthaben abgerufen und frei verwendet werden. Das Darlehen steht zur Auszahlung bereit, muss aber vor der Auszahlung beantragt und besichert werden. Der Zuteilungstermin für einen Bausparvertrag darf gemäß Paragraph 1 des Bausparkassengesetzes nicht zugesagt werden. Die Zuteilungszeiten sind jedoch in den letzten 30 Jahren stabil und haben sich eher noch verkürzt. Zur Sicherheit kann ein zeitlicher Puffer bis zum geplanten Verwendungstermin eingebaut werden.

Hans Peter Trampe
Vorstand Dr. Klein & Co. AG

Fallstricke und Präventivmaßnahmen

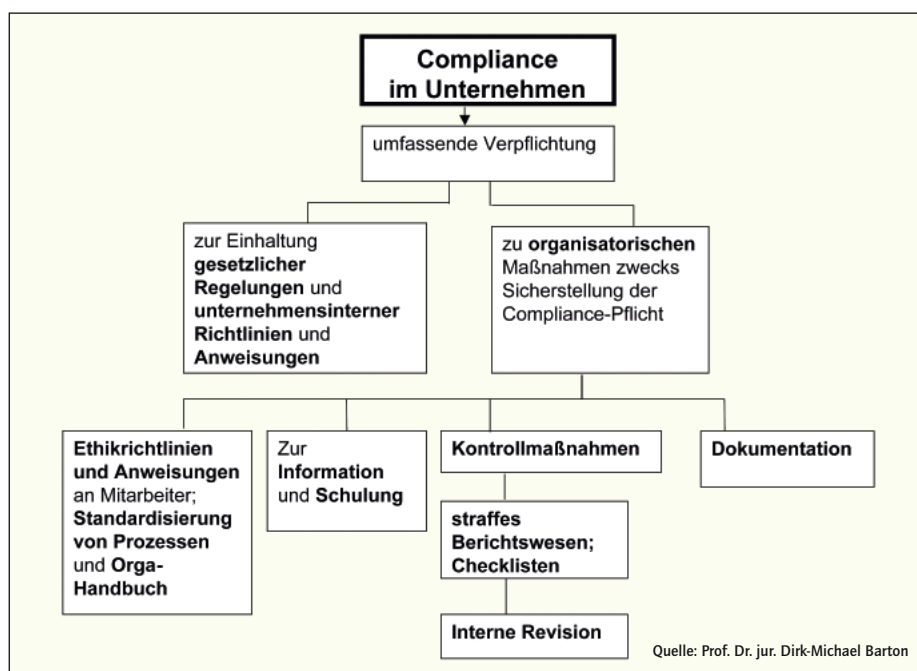
An Compliance führt kein Weg mehr vorbei

In der Immobilienwirtschaft ist das Bewusstsein dafür gewachsen, dass es nicht genügt, sich auf die Einhaltung von Regeln zu verlassen, sondern einiger Anstrengungen bedarf, proaktiv und präventiv Regelverletzungen vorzubeugen. Die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin, veranstaltete deshalb Ende Oktober 2011 eine Zielgruppentagung für Leiter Revision und Compliance-Beauftragte in Sommerfeld bei Berlin. Im Fokus standen die Standards der internen Revision sowie zivil- und strafrechtliche Haftungsfragen, Quality Assessments und die Bedeutung von Compliance in der Wohnungswirtschaft.

Prof. Dr. jur. Dirk-Michael Barton, Inhaber des Lehrstuhls für Wirtschaftsrecht und Wirtschaftsstrafrecht an der Universität Paderborn, rückte die Relevanz des Themas in den Fokus. Compliance, also die Pflicht zu rechtskonformem Verhalten und die damit verbundenen organisatorischen Maßnahmen seien auch in der Immobilienwirtschaft ein zunehmend beherrschendes Thema und keinesfalls nur etwas für Juristen. Nach Bartons Auffassung betrifft Compliance alle am Wertschöpfungsprozess Beteiligten: die Organe der Geschäftsleitung ebenso wie den Property-Manager, den Asset- und natürlich den Facility-Manager. Nicht zuletzt auch die Hauswarte vor Ort, die den unmittelbaren Kontakt zu den Mietern haben und damit eine gewisse Schlüsselstellung besitzen. Bei nicht Compliance-konformem Verhalten der genannten Mitarbeiter droht dem Unternehmen Haftungsansprüche und durch die verschärfte Gesetzes- und Rechtslage auch persönliche Haftungsrisiken, die vom Schadensersatz bis zur strafrechtlichen Verantwortung reichen. Compliance sei damit ein „Muss“, an dem kein Weg vorbeiführe.

Irrtümer und Fallstricke

Praxisnah berichtete Barton über die Hauptirrtümer und Fallstricke beim Thema Compliance in der Immobilienwirtschaft. Als ersten Irrtum nannte er die Annahme, gesetzestreu Verhalten vollziehe sich im Wesentlichen von selbst. Zweiter Irrtum: Compliance sei etwas für Großkonzerne. Gerade im Immobilienmanagement bestünden besondere Fallstricke in den spezifischen Haftungsrisiken. Nach Barton ist es nicht nur zwingend notwendig, dagegen präventiv vorzugehen, sondern auch ein zukünftiger Wettbewerbsvorteil gegenüber Konkurrenzunternehmen. „Mit Compliance-gerechtem Verhalten sollten Immobilienunternehmen daher durchaus werbend in der Öffentlichkeit oder gegenüber Auftraggebern agieren und dies deutlich herausstellen“, riet Barton.



Auch eine „Zertifizierung“, zumindest aber eine „Auditierung“ sollte in die Unternehmensstrategie miteinbezogen werden.

Heike Vander, Senior Manager/Certified Internal Auditor (CIA) der PricewaterhouseCoopersAG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) in Essen kennt die interne Revision aus dem Blickwinkel von Wohnungsunternehmen ebenso wie aus Sicht von Wirtschaftsprüfern. Ihrer Meinung nach hat die seit Jahren anhaltende Diskussion über die Qualitätssicherung der internen Revisionen mit Verabschiedung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) eine neue Dimension erreicht. Insbesondere kapitalmarktorientierte Unternehmen stünden unter einem gewissen Handlungsdruck, die Wirksamkeit und Leistungsfähigkeit ihrer Internen Revision einer unabhängigen Überprüfung zu unterziehen.

Überprüfungsverfahren

Vander stellte ein Verfahren zur Beurteilung der Qualität der Revisionen vor, das

ein vergleichbares und hohes Niveau der so genannten „Quality Assessments“ sicherstellt und vom Deutschen Institut für Interne Revision e. V. (DIIR) entwickelt wurde. Gute Ergebnisse erzielen nach der Erfahrung von PwC dabei solche Revisionen, die vor Beginn des eigentlichen Assessments eine strukturierte Selbstbeurteilung oder ein extern geführtes „Pre-audit“ durchgeführt haben und deshalb bereits vor Beginn der eigentlichen Prüfung wesentliche Schwächen erkennen und würdigen konnten.

„In der Praxis zeigt sich, dass das Thema Compliance sehr unterschiedlich bei den Wohnungsunternehmen organisatorisch verankert ist. Einige Unternehmen bündeln die Aufgabenbereiche Recht und Compliance und stellen die interne Revision unabhängig daneben auf. Andere wiederum lösen Compliance- und Revisionsfragen in Personalunion. Aus Sicht der Revision und deren Berufsstandards dürfte dies allerdings eher kritisch zu bewerten sein. Nicht zuletzt spielt die Größe der Unternehmen hierbei oft eine entscheidende Rolle“,

ergänzte Michael Deeg, Teamleiter „Business Management & Strategy“ bei der BBA, der die Tagung moderierte.

Reichweite

Unterhaltsam und humorvoll legte Rechtsanwalt Dr. Joachim Erbe aus Potsdam die BGH-Grundsatzentscheidung zur Garantenstellung

(Verhinderung von Straftaten aus dem Unternehmen) und deren Auswirkungen auf die Leiter der Bereiche Compliance, Revision und Rechtsabteilung dar. Es ging um den aus der Praxis gegriffenen Fall, dass jemand für etwas haftbar gemacht wird, das er nicht begangen hat. So geschehen im Fall der BSR Berliner Stadtreinigungsbetriebe, die damit Rechtsgeschichte schrieb und in der Branche vieldiskutiert wurde.



Professor Dr. jur. Dirk-Michael Barton bei seinem Vortrag auf der BBA-Zielgruppentagung im brandenburgischen Sommerfeld. Quelle: BBA


Denn nach diesem Urteil könnte auch der Geschäftsführer oder Compliance-Beauftragte eines Wohnungsunternehmens in die Haftung geraten, wenn beispielsweise ein Baugerüst eines Auftragnehmers nicht vorschriftsgemäß aufgestellt wurde und ein Handwerker herunterfällt. Gab es bereits im Vorfeld des Vertrags mit dem ausführenden Unternehmen Anhaltspunkte dafür, dass es nicht zuverlässig und rechtskonform

arbeitet, kann der Auftraggeber mithaftbar für die Konsequenzen gemacht werden.

Noch verwickelter wird es im Bereich Steuerrecht, das so speziell ist, dass sich Compliance-Beauftragte häufig nicht bis ins Letzte damit auskennen, was sie allerdings ebenfalls nicht vor Strafverfolgung schützt.

Der Meinungs-austausch über Trends in Revision und Compliance sei wichtig, zog Isabella Oppenberg, Leiterin Stabsbereich Revision und Compliance der LEG Management GmbH aus Düsseldorf, Bilanz. Klaus Schönrock, Leiter Innenrevision bei der GEWOBAG aus Berlin, findet es richtig und erkenntnisreich, die Handlungspotenziale für ein Compliance-Management-System anhand von Beispielen aus Unternehmen der Immobilienwirtschaft praxisnah aufzuzeigen und ist schon auf die Fortsetzung des Themas gespannt: Die Branche werde es sicher auch in den nächsten Jahren noch intensiv beschäftigen.

Christine Plaß
für BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.



Komfortable Raumlüftung

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

www.zehnder-systems.de

always
around you **zehnder**

Für die Sanierung entwickelt.

Kundenkontakt – Was tun mit schwierigen Mietern?

Studie der Hochschule Darmstadt: Kunden werden immer aggressiver

Die Gewaltbereitschaft der Kunden nimmt immer stärker zu. In einer Studie der Hochschule Darmstadt bestätigen 54 Prozent der befragten Dienstleistungsunternehmen, unter denen sich auch zahlreiche Wohnungsunternehmen befanden, dass die Gewaltbereitschaft gestiegen ist. Nur sieben Prozent der Unternehmen gehen von einer sinkenden Gewaltbereitschaft aus. Bei Kundengesprächen kommt es immer häufiger zu Beleidigungen und Drohungen, selbst mit körperlichen Angriffen muss gerechnet werden. Das steigende Aggressionspotenzial stellt neue Anforderungen an die Wohnungswirtschaft und deren Mitarbeiter.

Immer wieder kommt es auch in der Wohnungswirtschaft vor, dass die Kundenbeziehung von Aggressivität und Gewalt geprägt ist. Eine Untersuchung der Hochschule Darmstadt zeigt, dass Konfliktsituationen mit Kunden in den letzten Jahren zugenommen haben und leider immer häufiger schon zum „Alltag“ gehören (siehe Abbildung 1). Wohnungsunternehmen müssen aus diesem Grund lernen, sich und ihre Mitarbeiter auf solche Situationen vorzubereiten. Zwar ist der überwiegende Teil der Mieterschaft freundlich und nett, der Anteil der schwierigen Kunden wird jedoch immer größer.

In Zeiten von sinkenden Reallöhnen, Hartz IV, Konkurrenzkampf und sozialer Ungleichheit leiden die zwischenmenschlichen Umgangsformen. Die Kommunikation in den Wohnobjekten leidet, Mieter wollen ihre eigenen Interessen durchsetzen, das Verständnis untereinander nimmt ab und die Mittel zur Zielerreichung werden immer drastischer. Hinzu kommt ein jahrelang gelebtes und praktiziertes Anspruchsdenken, das nicht von heute auf morgen zu reduzieren ist. Mit den Veränderungen

in der Gesellschaft haben sich natürlich auch die Mieter verändert. Insbesondere die verstärkte Anwendung von Gewalt bei der Austragung von Konflikten und bei der Durchsetzung von eigenen Interessen ist festzustellen.

Beispiele zeigen, dass es selten plötzliche, überfallartige Situationen sind, mit denen sich die Betroffenen auseinandersetzen müssen, sondern regelmäßig interaktive Prozesse stattfinden, bei denen der Mieter den Mitarbeiter provoziert und sich dadurch beide Seiten gegenseitig „hochschaukeln“.

Art der Konflikte

Wie Abbildung 2 verdeutlicht, sind die Mitarbeiter vor allem verbalen Angriffen, Drohungen und Beleidigungen ausgesetzt. Gelegentlich kommt es aber auch zu Sachschäden und in seltenen Fällen sehen sich die Mitarbeiter sogar mit körperlichen Angriffen bis hin zu Auseinandersetzungen mit Waffengewalt konfrontiert. Prinzipiell lässt sich festhalten, dass sich in den letzten Jahren die Aggressivität der Kunden insofern verändert hat, dass verbale Konflikte

verstärkt durch Sachschäden, Drohungen und körperliche Angriffe ersetzt werden.

Die Ursachen

Die Ursachen für das veränderte Mieterverhalten sind vielschichtig. In den vergangenen Jahren hat sich die Gesellschaft verändert und verbale, körperliche und psychische Gewalt wird zunehmend zur Konfliktlösung eingesetzt. Folgende Gründe für die Entwicklung von schwierigen Situationen in der Wohnungswirtschaft sind nach den Grundlagen der Aggressionstheorien immer wieder feststellbar:

- Negative Nachricht des Wohnungsunternehmens plus interkulturelle Missverständnisse,
- Stress, Alkohol und Drogen,
- soziales Umfeld der Mieter,
- Gewalt als Reaktion auf Frustration (durch beispielsweise Arbeitslosigkeit, familiäre Probleme, Überschuldung etc.),
- Gewalt und Gewaltverherrlichung in den Medien,
- Veränderung des Gewaltverständnisses in der Gesellschaft,
- Erlernen der Nutzung von niederschwelliger Gewalt zur Durchsetzung eigener Ziele bis hin zur Bewaffnung.

Was ist zu tun?

In Konfliktsituationen zeigen sowohl Mieter als auch Mitarbeiter häufig typisch menschliche Verhaltensweisen. Dazu gehören auch Ängste, die sich in Stress, Ärger oder Aggressivität äußern und zu einer eskalierenden Situation führen können. Den Grund für seine Verärgerung sucht der Mieter oftmals im Verhalten des Unternehmens. Es ist deshalb besonders wichtig, dass aggressives Kundenverhalten von den Mitarbeitern, gegen die es sich richtet, abgefangen bezie-

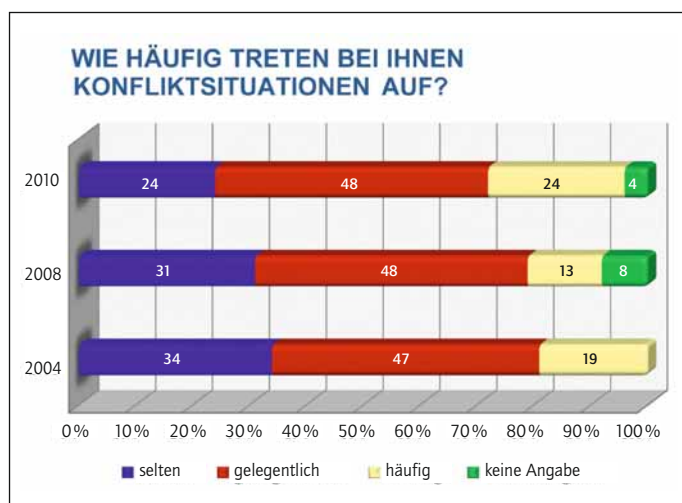


Abb. 1: Häufigkeit der Konfliktsituationen

Quelle: Hochschule Darmstadt

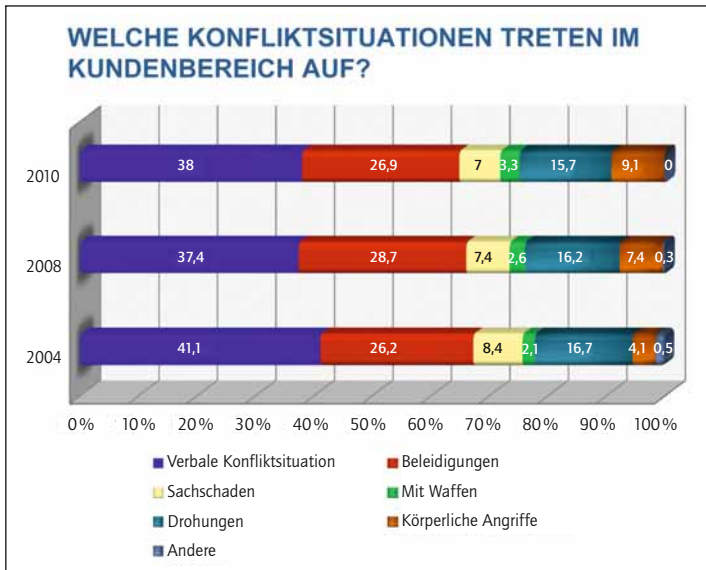


Abb. 2: Art der Konfliktsituation
Quelle: Hochschule Darmstadt

hungsweise deeskaliert wird. Durch Aufklärung, Schulung, praktische Hinweise und vor allem durch realistische Trainings lernen die Mitarbeiter den Umgang mit schwierigen Situationen und problematischen Mietern. Hierdurch sind sie in der Lage, interaktive Prozesse im Umgang mit den Menschen zu steuern, den eigenen Stress und den Stress des Gegenübers positiv zu beeinflussen und Konfliktsituationen professionell zu lösen.

Insbesondere die Durchführung praxisnaher und persönlicher Trainings, möglichst am Arbeitsplatz, sensibilisiert die Beschäftigten für den Umgang mit schwierigen Mietern und Mitgliedern. In die Gestaltung der Trainingssituation bringen die Teilnehmer ihre eigenen Erfahrungen ein, damit eine größtmögliche Praxisnähe erreicht wird und sich die Trainingsinhalte auch in die Arbeitspraxis transferieren lassen. Dabei werden realistische Szenen durchgespielt und der Teilnehmer hat die Möglichkeit, über das Feedback der Seminarleiter bewährte Handlungsalternativen anzulegen, die er in der entsprechenden Situation abrufen kann. Diese Trainingsmethode hat einen großen Behaltenswert, wodurch die Erinnerung in der praktischen Situation garantiert ist.

Handlungsmuster

Somit haben alle Maßnahmen, die zur Deeskalation beitragen, neben den positiven Auswirkungen auf das Wohnungsunternehmen auch einen positiven Nutzen für den Mieter und die eigenen Mitarbeiter. Geschultes Personal wird immer deeskaliierend auf die Situation einwirken und versuchen, gemeinsam mit dem Mieter eine Lösung zu finden. Damit kann zumeist die Verärgerung des Mieters

gehoben oder zumindest verringert werden. Der Mieter, der am Anfang verärgert dem Kundenservice gegenüberstand, kann das Zusammentreffen mit dem Wohnungsunternehmen letztendlich mit einer positiveren Grundstimmung beenden.

Während Wohnungsunternehmen in einigen Teilbereichen (zum Beispiel Mietrecht, Betriebskosten) ihre Mitarbeiter gut und systematisch schulen, werden sie auf „schwierige“ Situationen mit aggressiven Mietern nur vereinzelt vorbereitet. Dieser Eindruck wird auch durch eine vergleichende Studie der Hochschule Darmstadt sowie zahlreiche Gespräche bestätigt.

Dabei bemerken die Verantwortlichen mitunter zu spät, dass sich Schulungen und Vorbereitungsmaßnahmen positiv auswirken können. Da die Mitarbeiter durch Schulungen Handlungsmuster für bedrohliche Situationen anlegen, wächst ihr objektives und subjektives Sicherheitsgefühl. In der Praxis bedeutet das für das Wohnungsunternehmen: Gefahren werden realistisch erkannt, vermieden und bewältigt, Beschwerden werden reduziert, Krankheitsfälle vermindert und das Zusammenleben in den Wohnanlagen wird positiv beeinflusst.

Nebenstehende exemplarische Verhaltensweisen oder Handlungsmuster für den Umgang mit schwierigen beziehungsweise aggressiven Mietern können helfen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass Schulungen zum Umgang mit aggressiven beziehungsweise schwierigen Mietern eine hohe Bedeutung besitzen. Es wird

Gefahren erkennen

- Nutzen Sie alle Informationen, die Ihnen über den Mieter zur Verfügung stehen.
- Überlegen Sie sich, welche Aspekte der Situation beim Mieter Aggressionen auslösen könnten.
- Stellen Sie sich im Vorfeld mental darauf ein, dass die Situation auch eskalieren kann. Überlegen Sie sich, wie die Aggressionen aussehen und wie Sie reagieren könnten.
- Beobachten Sie aufmerksam das Verhalten und die Hände des Mieters. Beobachten Sie auch das Umfeld (zum Beispiel andere Personen, Hunde). Gibt es dort Gefahrenbereiche oder Gegenstände, die Ihnen gefährlich werden könnten?

Gefahren vermeiden

- Wenn Sie an der Wohnungstür geklingelt haben, gehen Sie zwei bis drei Schritte zurück und halten Sie einen sicheren Abstand.
- Behalten Sie in Räumen immer den Überblick. Achten Sie darauf, wo Sie stehen und wo sich die Ausgangstür befindet.
- Lassen Sie den Mieter ausreden, damit er ruhiger wird. Bleiben Sie sachlich und gelassen.
- Sprechen Sie ruhig und mit fester Stimme.
- Überhören Sie Angriffe und Beleidigungen oder beenden Sie das Gespräch mit Ankündigung.
- Fragen Sie nach und hören Sie gut zu.
- Suchen Sie gemeinsam mit dem Mieter nach Lösungen.
- Nehmen Sie eine selbstsichere Haltung ein – frei nach dem alten Motto, Bauch rein, Brust raus und den Kopf gerade halten.
- Fordern Sie Hilfe ein. Nehmen Sie Ihr Handy mit und gehen Sie zu aggressiven Mietern immer zu zweit.

sowohl die Produktivität als auch die Kunden- und Arbeitszufriedenheit gesteigert. Darüber hinaus vermeiden Schulungen das Aufkommen und Eskalieren von Konflikten.

Prof. Dr. Matthias Neu
Hochschule Darmstadt, Fachbereich Wirtschaft
dr.neu@t-online.de

Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG auf Innovationskurs

Neue Wege der Kommunikation: App sofort verfügbar

Seit November informieren sich die Mitglieder der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Dormagen eG von unterwegs über Veranstaltungen oder geänderte Öffnungszeiten der Genossenschaft. Interessenten rufen Wohnungsangebote auf und tragen sich in Vormerkerlisten ein. Über ein internetfähiges Mobiltelefon tauscht man sich in der Mittagspause oder im Bus mit der Baugenossenschaft aus. Eine Web App, deren Inhalt die Genossenschaft selbst bestimmt, bringt diese neuen Kommunikationsmöglichkeiten.

Besonders jüngere und junggebliebene Menschen werden so als „Mitglieder und Mieter der Zukunft“ umworben. Bislang war die Schnittstelle zwischen Mieter und Baugenossenschaft der Glasschaukasten und die Mieterzeitschrift. „Natürlich ist vor einigen Jahren die eigene Homepage hinzugekommen, über die sich Mieter nach Veranstaltungen, Öffnungszeiten oder Bauarbeiten erkundigen oder Schäden in der Wohnung online melden können“, erzählen Martin Klemmer und Axel Tomahogh-Seeth, Vorstandsmitglieder der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Dormagen eG. Der Schaukasten und die Homepage waren und sind eine gute Möglichkeit, den Mitgliedern aktuelle Informationen mitzuteilen. Mit der Web App sieht man in Dormagen aber nun die Möglichkeit, gezielter und in kompakterer Form zu informieren. Die Wohnungsangebote sind mit dem bestehenden Immobilienscout-Konto verknüpft, so dass die neuen Angebote parallel auch auf der App angezeigt werden. Die aktuellen Meldungen werden direkt von den Mitarbeitern der Genossenschaft eingestellt und erscheinen innerhalb weniger Sekunden auf der App. Der Vorstand sieht den Vorteil der Applikation auch in der Außenwahrnehmung des Unternehmens. „Die Dowobau ist ein modernes und junges Unternehmen, das zeigt sich jetzt in der Entscheidung, neue Wege der Kommunikation nicht zu scheuen, sondern diese clever zu nutzen“, meint Klemmer.

Deutschland wird immer mobiler

Der Bedarf an der neuen Kommunikationsform ist da. In 2012 soll bereits ein Drittel der Deutschen ein Smartphone besitzen. Und die Zahl der iPhone- und Co.-User wird auch danach weiter zunehmen. Insbesondere die kommenden Generationen machen von den mobilen Diensten als tägliche Informationsquelle Gebrauch. Im Bus, auf dem

Weg zur Arbeit oder während der Pausen; überall wird mobiles Internet genutzt, um sich auf dem Laufenden zu halten oder nach neuen Angeboten zu suchen. Diesen in der Wohnungswirtschaft fast noch völlig unbeschränkten Kommunikationsweg gelte es zu gehen und dadurch Mehrwerte für das Unternehmen zu schaffen, meint Klemmer. Die jungen Smartphone-Besitzer seien schließlich die Mieter von morgen. Wenn



Setzen auf moderne Kommunikation: Martin Klemmer und Axel Tomahogh-Seeth. Quelle: BIG Medienversorgung



Auch mobil erreichbar dank der Dowobau-App. Quelle: BIG Medienversorgung

man sich schon heute um den Kontakt zur jungen Generation bemühe, stehe man, was Wohnungsauslastung, Auszubildende und Bekanntheitsgrad angehe, in einigen Jahren gut da.

Einfache Bedienung

Für die Mieter ist die Sache leicht: Sie rufen mit ihrem Smartphone direkt die mobile Seite auf und installieren sich die Web App. Hierfür ist nämlich kein so genannter „Marketplace“ oder eine Verbindung zum Apple-eigenen iTunes-Store erforderlich. Durch diese Unabhängigkeit kann der Preis, der mit knapp 2.000 Euro weit unter den anderen Angeboten am Markt liegt, erklärt werden. Lediglich eine Internetverbindung ist jetzt noch nötig, um immer die kompakten Informationen der Genossenschaft abzurufen.

Der Vorstand in Dormagen sieht schon weitere Möglichkeiten der Werbung in Form von Kooperationen mit den ortsansässigen Supermärkten, Badeanstalten oder Vereinen. So könne man beispielsweise Bewohnern der Dowobau Vergünstigungen beim Yogakurs um die Ecke anbieten, diese Gutscheine könnten über die App beworben werden, so Tomahogh-Seeth. „Die Leute werden weiter erzählen, welche Vorteile man hat, wenn man bei uns wohnt, das ist die beste Werbung, die wir haben können.“

Den Schaukasten werden die Dormagener selbstverständlich trotzdem weiterhin als Informationsquelle anbieten, aber es werde höchste Zeit, auch die jüngeren Mieter in die Kommunikation zu integrieren und die daraus entstehenden neuen Möglichkeiten zu nutzen.

Carolin Besting
BIG Medienversorgung GmbH
c.besting@big-medien.de
www.big-medien.de

Verkehrssicherungspflichten-App für die GWG Neuss

Mit der Umsetzung einer Applikation für Smartphones und andere mobile Endgeräte wie das iPad geht die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e. G. (GWG-Neuss) auf die veränderten Anforderungen an die Verwaltung von Baubestand ein. Die Applikation für die Verwaltung der Verkehrssicherungspflichten steht den Mitarbeitern der GWG-Neuss seit Mai 2011 zur Verfügung. Sie ermöglicht die Planung, Erfüllung und lückenlose Dokumentation von Arbeitsabläufen und schafft praktische und rechtliche Sicherheit.

Die vielfältigen Aufgaben des Baubestandsmanagements zu vereinfachen und deren Umsetzung – auch rechtssicher – nachvollziehbar zu machen, war die Aufgabenstellung, mit der Ulrich Brombach, Vorstand der GWG-Neuss, an das Leverkusener Unternehmen GIA Gesellschaft für industrielle Automatisierung herantrat. Mit der entwickelten Projektlösung etabliert die Genossenschaft ein mobiles System für Hauswarte, das die Organisation und Koordination der Prüftermine automatisiert und optimiert. „Die bisher abgelegte Dokumentation sollte papierlos und automatisiert erfolgen. Die Verwaltung der Termine durch eine Mitarbeiterin galt es durch ein eigenständiges System abzulösen, bei gleichzeitiger Generierung von Einsatzplänen für die Hauswarte“, erläutert Brombach die Beweggründe. „Kein Prüfpunkt darf systembedingt mehr in Vergessenheit geraten.“

Die Hauswarte können mit der Applikation nun jederzeit und von jedem Standort aus auf alle relevanten Informationen zu den 715 von der GWG-Neuss verwalteten Häusern mit über 3.300 Wohneinheiten zugreifen. Die rund 150 Prüfpunkte bei der Erfassung der Verkehrssicherungspflichten für diese Objekte würden nach bisherigen Verfahren insgesamt über 100.000 Termine

Softwareplattform für viele individuelle mobile Anwendungen

Die Software hinter der App nennt sich Bl.apps und wurde vom Leverkusener Ingenieurbüro GIA entwickelt. Mit ihr ist es möglich, Applikationen individuell, schnell und ohne Programmierkenntnisse zu erstellen. Sie wird auch eingesetzt von der Wohnungsgesellschaft Ratingen-Ost oder der ImmoCare Ratingen.



Ulrich Brombach, Vorstand der GWG-Neuss, setzt auf mobile Geräte bei der Erfassung und Dokumentation der Verkehrssicherungspflichten.

Quelle: GWG

ausmachen. Diese werden nun automatisch in Intervallen – von täglich, wöchentlich, zweiwöchentlich, monatlich, halbjährlich bis hin zu fünfjährlichen Wiederholungsprüfungen – effizient koordiniert. „Der eingesparte Verwaltungsaufwand ist immens“, so Ulrich Brombach.

Erleichterung für Hauswarte

Die Oberfläche wurde in enger Zusammenarbeit mit den Hauswarten entwickelt. So konnte nicht nur eine hohe Alltagstauglichkeit in den tatsächlichen Arbeitsabläufen erreicht, sondern auch von vornherein eine hohe Akzeptanz bei den Anwendern geschaffen werden. Schließlich hat der GWG-Mitarbeiter mit dem iPhone, Smartphone oder iPad neben der App zur Abarbeitung der Verkehrssicherungspflichten auch alle anderen nützlichen Hilfsmittel immer zur Hand. Straßensuche, E-Mail, Google und andere Funktionen bringen eine Arbeitserleichterung mit sich und werten den Hauswartjob auf.

Der Import der Daten der 715 Häuser aus der vorhandenen Datenbank in das neue System war denkbar einfach und erfolgt via CSV-Datei (Export/Import bei Datenbanken). Die Definition, welche Prüfpunkte übernommen werden sollen, erfolgte gleich zu Beginn des Projektes in Absprache mit

der technischen Abteilung sowie mit der Geschäftsleitung. Es sind alle Sicherungspflichten aktivierbar, die für den Bestand notwendig sind und auch extern vergeben wurden, wie zum Beispiel die TÜV-Prüfung für Fahrstühle. Die Auswertung der erfassten Daten kann dann vom Büro aus vorgenommen werden. Durch die Online-Synchronisierung zwischen den mobilen Endgeräten und dem betriebsinternen Server sind offene Aufgaben oder auch spezielle Anforderungen jederzeit sichtbar. Prüfpunkte werden tagesgenau in Listenform dargestellt. Mangelhafte Prüfpunkte sind zusammengefasst ersichtlich.

Für alle am Prozess beteiligten Mitarbeiter ist dadurch immer eine weitreichende Transparenz gewährleistet. Zudem können dem Hauswart ohne Zeitverlust aktuelle Informationen aus dem Beschwerdemanagementsystem übermittelt werden – so kann er sich beispielsweise direkt um Störungen oder Probleme kümmern, die Mieter telefonisch an die Zentrale gemeldet haben.

Prozesseffizienz und Kostenvorteile

„Das System ist effektiv und erspart uns Kosten“, erklärt GWG-Vorstand Brombach: Im Vergleich zur vorherigen Erfassung und Dokumentation der Verkehrssicherungsaufgaben seien die direkten Kosten gesunken, da eine Mitarbeiterin nun andere Aufgaben übernehmen konnte. „Die Mitarbeiter haben sämtliche Checklisten, Gefahrenstellenkataloge und tagesaktuelle Aufgaben immer auf ihrem Diensthandy, Smartphone, iPad oder Tablet verfügbar. Zudem ist die Dokumentation der durchgeführten Verkehrssicherungspflichten so rechtssicher gegeben“, betont er.

*Ralf Naseband,
Geschäftsführer
GIA Gesellschaft für industrielle Automatisierung mbH
www.gia.de*

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

Sicher und mitgliederorientiert: Genossenschaften zwischen Tradition und Zukunft

Seit weit über hundert Jahren setzen sich Wohnungsgenossenschaften für gute Wohnbedingungen ein. Trotz ihrer langen Geschichte sind sie mit ihrer Orientierung auf das Wohl ihrer Mitglieder modern geblieben. Das zeigt ein Blick auf eine traditionsreiche und auf eine junge Wohnungsgenossenschaft, mit dem der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen gemeinsam mit seinen Regionalverbänden aus Anlass des Internationalen Genossenschaftsjahrs 2012 eine zwölfteilige Serie in der DW Die Wohnungswirtschaft startet.

Als sich am 18. November 1875 Hamburger Schiffszimmerergesellen im alten Krankenhaus auf dem Brook 69 zur Gründung einer Genossenschaft trafen, hatten sie mit Wohnungsbau nichts am Hut. Ihr Ziel war, auf eigene Rechnung Holzschiffe zu bauen und so Lohnkämpfen mit den Werfteignern zu entgehen. Doch bald verdrängten eiserne Modelle die herkömmlichen Holzschiffe. Statt die Genossenschaft aufzulösen, entschieden sich die Mitglieder, sich fortan für bessere Wohnverhältnisse einzusetzen: 1890 kauften sie ein erstes Wohnhaus und 1900 errichteten sie ihr erstes eigenes Gebäude.

Mit ihrer 136-jährigen Geschichte ist die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG die zweitälteste noch existierende Wohnungsgenossenschaft Deutschlands (noch älter ist die Baugenossenschaft München von 1871 eG, die ebenfalls noch existiert). Und sie gehört zu einer Bewegung, die unterschiedliche Phasen durchmachte: den Kampf gegen das Wohnungselend in den Mietskasernen des Kaiserreichs, den Bau von Reformwohnsiedlungen in der Weimarer Republik und die Linderung der Wohnungsnot in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg. Heute gibt es in Deutschland rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften, die 2,2 Millionen Wohnungen – das sind rund zehn Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes – besitzen und mehr als fünf Millionen Menschen ein Zuhause bieten.

Damit kommt den Genossenschaften eine zentrale Rolle zu, ist GdW-Präsident Axel Gedaschko überzeugt. „Gutes und sicheres Wohnen wird gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit immer wichtiger“, betont Gedaschko. Und diese Sicherheit sei bei Genossenschaften gegeben: „Bei ihnen werden die unternehmerischen Entscheidungen nicht unter Renditevorgaben,

sondern mit Blick auf die optimale Leistungserstellung für die Mitglieder getroffen. Das führt zu seriösen und nachhaltigen Geschäftsmodellen.“

Genossenschaften unterscheiden sich von anderen Rechtsformen dadurch, dass die Mitglieder sowohl Kunden als auch – über ihre Genossenschaftsanteile – Miteigentümer der Genossenschaft sind. Dabei genießen sie lebenslanges Wohnrecht, den Schutz vor Eigenbedarfskündigung und weitreichende Mitsprachemöglichkeiten. Damit, formuliert es Axel Gedaschko, „handeln Genossenschaften sozial verantwortlich, repräsentieren bürgerschaftliches Engagement und rationale Betriebswirt-



schaft“. Denn auch ökonomisch sind Genossenschaften gesund: Ihre Eigenmittelquote – also der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme – betrug Ende 2010 fast 40 Prozent.

Der Zukunft zugewandt

Dass sich lange Tradition und zukunftsgerichtetes Handeln nicht ausschließen, beweist die Hamburger Schiffszimmerer-Genossenschaft mit ihren rund 9.000 Wohnungen. Jeder in Hamburg kenne die Genossenschaft, berichtet Vorstand Herbert Alfeld. „Oft hören wir: Mein Onkel hat auch bei den Schiffszimmerern gewohnt.“ Trotzdem hat sich die Genossenschaft mit innovativen Ansätzen einen Namen gemacht. So entwickelte sie beispielsweise

die Wohnwertmiete, indem sie ihre Bestände in zehn Qualitäts- und damit Preisstufen einteilte, die durch Kriterien wie Ausstattung, Lage und Grundriss definiert sind. Als die öffentliche Förderung für die in der Nachkriegszeit entstandenen Wohnungen auslief, habe die Genossenschaft damit eine transparente Lösung für ein gerechtes Mietmodell entwickelt, sagt Alfeld.

Dass die Mehrzahl ihrer Häuser in den fünfziger und sechziger Jahren errichtet wurde, bedeutet für die Schiffszimmerer heute eine Herausforderung. „Diese Wohnungen werden über kurz oder lang nicht mehr den Anforderungen entsprechen“, stellt Vorstand Alfeld fest. Darauf reagiert die Genossenschaft beispielsweise in der Wohnanlage Rübenkamp, wo sie über einen Zeitraum von 20 bis 25 Jahren 700 Wohnungen abreißen und 450 neu bauen will.

Bereits in den vergangenen Jahren haben die Schiffszimmerer an unterschiedlichen Standorten Neubauten realisiert, darunter sogar in der HafenCity. Dort errichtete sie ein Wohnhaus mit 17 Einheiten, für die eine Nutzungsgebühr von durchschnittlich 12,45 Euro pro Quadratmeter erhoben wird. „Wenn wir ausschließlich so teure Projekte realisieren würden, gäbe es zu Recht kritische Fragen“, sagt dazu Vorstand Alfeld. Das HafenCity-Projekt sei aber ein Sonderfall: „Wir wollten wieder an unserem Gründungsstandort vertreten sein“ – die Genossenschaft wurde nämlich hundert Meter vom Standort des Wohnhauses entfernt gegründet.

Modellprojekt in Kreuzberg

Bauen möchte auch die Berliner Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG. Ein passendes Grundstück im Stadtteil Weißensee ist ebenso vorhanden wie die Nachfrage nach den geplanten seniore-



Die Hamburger Schiffszimmerer-Genossenschaft setzt sich intensiv mit der Zukunft ihrer Bestände auseinander und errichtet auch Neubauten (hier 35 Wohnungen in Ammersbek).

Quelle: Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer Genossenschaft eG

gerechten Wohnungen – doch die Finanzierung bereitet Genossenschaftsvorstand Richard Schmitz Sorgen: „Obwohl wir finanziell gesund sind und eine Eigenkapitalquote haben, die für eine erst elf Jahre alte Genossenschaft sehr beachtlich ist, ist es finanzierungstechnisch leider schwierig, Neubau zu realisieren.“

Die Am Ostseeplatz eG ist eine der jungen Genossenschaften, die beweisen, dass die Genossenschaftsidee lebendig ist. Gegründet wurde sie im Jahr 2000 auf Initiative von Mietern, deren Wohnungen verkauft werden sollten. Mittlerweile umfasst das Portfolio rund 450 Einheiten, da nebst zwei Einzelhäusern auch 180 Wohnungen in Kreuzberg übernommen wurden – ein Projekt, für das die Am Ostseeplatz eG 2008 mit dem Genossenschaftspreis Wohnen von GdW und Bundesbauministerium ausgezeichnet wurde. Die Ehrung galt dem erfolgreichen Bestreben, die (zum großen Teil türkischstämmigen) Kreuzberger Mieter für die genossenschaftliche Idee zu begeistern und so die Identifikation mit dem Standort zu erhöhen. „Noch immer“, freut sich Schmitz, „haben wir Anfragen von Altmietern, die jetzt Mitglied werden wollen, weil sie sich von den Vorteilen der Genossenschaft überzeugt haben.“

Dabei hat die Genossenschaft nach Einschätzung von Schmitz auch eine sozial stabilisierende Wirkung. „Während die Neuvertragsmieten im Umfeld unserer

Kreuzberger Bestände bei rund sieben Euro pro Quadratmeter liegen, verlangen wir bei Neuvermietung 5,30 Euro“, sagt er. „Insofern setzen wir ein Signal, dass in Kreuzberg heute noch sozial verträgliches Wohnen möglich ist.“

Tradition im Wandel

Die Auseinandersetzung mit der Entwicklung des Quartiers sei typisch für Genossenschaften, konstatiert Bettina Harms, Geschäftsführerin des Hamburger Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte:



In der Kreuzberger Wohnanlage der Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz (Adalbertstraße/Ecke Waldemarstraße) wohnen hauptsächlich türkischstämmige Mieter, die jetzt von den Vorteilen der Mitgliedschaft in der Genossenschaft überzeugt sind.

Quelle: Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG

„Denn Genossenschaften bleiben an ihrem Standort und haben deshalb guten Grund, ihre Bestände mit Blick in die Zukunft weiterzuentwickeln.“ Für die Mitglieder böten Genossenschaften damit ein hohes Maß an Sicherheit und „die richtige Schnittmenge zwischen optimalem Preis und hoher Wohnqualität“. Dass das Wohnen in Genossenschaften eine zeitgemäße Wohnform ist, zeigt sich nach Beobachtung von Harms insbesondere in engen Wohnungsmärkten wie Hamburg oder München: „Dort entdecken zunehmend hochgebildete Menschen mit mittlerem Einkommen Genossenschaften für sich.“ Damit verändern sich laut Harms die Anforderungen an die Servicequalität, da diese Mitglieder auch außerhalb der üblichen Bürozeiten einen Ansprechpartner erwarten.

Eine hohe Kompetenz attestiert Harms den Genossenschaften zudem bei der Entwicklung seniorengerechter Wohnformen. „Genossenschaften“, begründet sie dies, „haben in ihrer Mitgliederstruktur immer den demografischen Wandel vorweggenommen, da die hohe Wohnzufriedenheit zu einer langen Verweildauer in der Wohnung führt.“

Und wie steht es mit der Mitwirkung der Mitglieder? Da müsse man sich nichts vormachen, antwortet Harms: „Die meisten Menschen ziehen in eine Genossenschaftswohnung, weil ihnen die Wohnung gefällt.“ Sie zum Mitwirken zu motivieren, sei deshalb nicht ganz einfach. Trotzdem kennen viele Genossenschaften Sommerfeste und sonstige gemeinsame Aktivitäten. Und wenn diese – wie in der Genossenschaft Am Ostseeplatz – nicht stattfinden, muss das nicht unbedingt ein schlechtes Zeichen sein. „Unsere Mitglieder“, berichtet Vorstand Schmitz, „sagen: Wir brauchen gar kein Sommerfest, weil wir uns ohnehin kennen.“

Manche Genossenschaften setzen auch auf neue Formen der Kommunikation – der Altonaer Spar- und Bauverein eG etwa initiierte eine rege Online-Diskussion über seine Hausordnung. Und selbst wenn sich nicht jedes Mitglied einbringt, so bleibt eine Genossenschaft doch etwas Besonderes, ist Schiffszimmerer-Vorstand Herbert Alfeld überzeugt: „Der Nachbar muss nicht unbedingt mein Freund sein. Aber man weiß, dass man zusammengehört, weil man gemeinsam Miteigentümer der Genossenschaft ist.“

Christian Hunziker, Berlin

Interview mit dem Historiker Dr. Holger Martens über Genossenschaftsgeschichte

„Durch Selbsthilfe die Lebenssituation verbessern“

Mit ihrem Ansatz, durch Eigeninitiative bessere Wohnverhältnisse zu schaffen, sind Wohnungsgenossenschaften auch heute wegweisend. Davon ist Dr. Holger Martens, Historiker und Lehrbeauftragter an der Universität Hamburg, überzeugt. Er ist Vorstand der Historiker-Genossenschaft eG (www.historikergenossenschaft.de) und auf die Erforschung und Darstellung von Genossenschaftsgeschichte spezialisiert.

Herr Dr. Martens, wie waren die Wohnverhältnisse, als im 19. Jahrhundert die ersten Wohnungsbaugenossenschaften gegründet wurden?

Dr. Martens: In ganz Deutschland gab es im 19. Jahrhundert ein enormes Bevölkerungswachstum. In Hamburg zum Beispiel verdreifachte sich zwischen 1850 und 1900 die Einwohnerzahl auf 750.000. Zwar gab es umfangreichen Neubau; dieser erfolgte aber ausschließlich durch private Investoren, so dass unter größtmöglicher Ausnutzung von Grund und Boden gebaut wurde. In diesen so genannten Schlitzbauten oder in den alten Gängevierteln, wo es keine oder nur unzureichende sanitäre Einrichtungen gab, lebte man auf sehr engem Raum. Wie katastrophal die Verhältnisse waren, zeigt der Cholera-Ausbruch in Hamburg 1892, bei dem mehr als 8.000 Menschen starben.

Von wem ging die Initiative zur Gründung von Wohnungsgenossenschaften aus?

Dr. Martens: Die ersten Anstöße gaben reformorientierte bürgerliche Kreise, die erkannten, dass auf dem Gebiet des Wohnungsbaus etwas für die Arbeiterschicht gemacht werden musste, weil deren Wohnbedingungen nicht mit dem christlichen Selbstverständnis zu vereinbaren waren.

Welche Zäsuren gibt es in der Genossenschaftsgeschichte?

Dr. Martens: Eine ganz wichtige Zäsur ist das Jahr 1889 mit der Veränderung des Genossenschaftsgesetzes. Von da an war die Gründung von Genossenschaften mit beschränkter Haftung möglich. Damit konnten sich jetzt auch Menschen an Wohnungsbaugenossenschaften beteiligen, die mit ihrem Geld den Bau von Wohnungen unterstützen, aber nicht mit ihrem gesamten Vermögen haften wollten. Außerdem wurde 1889 die Rentenversicherung eingeführt. Die neu gegründeten Landesversicherungsanstalten suchten nach Anlagemöglichkeiten für die eingezahlten Gelder und fanden es unter anderem im genossenschaftlichen Wohnungsbau.

Auch heute werden wieder Wohnungsgenossenschaften gegründet. Inwieweit stehen diese in der Tradition der großen Genossenschaften?

Dr. Martens: Genossenschaftliches Wohnen ermöglicht es, durch Selbsthilfe den eigenen Wohnwunsch zu verwirklichen, auch wenn die finanziellen Möglichkeiten begrenzt sind. Insofern ist das genossenschaftliche



Dr. Holger Martens ist auf die Erforschung von Genossenschaftsgeschichte spezialisiert.

Quelle: Historiker-Genossenschaft eG

Bauen und Wohnen heute so attraktiv wie eh und je. Allerdings wird nicht mehr in den großen Dimensionen von früher gebaut. Früher war der Mangel an Wohnraum viel größer, und es ging darum, überhaupt in einer eigenen Wohnung leben zu können. Heute geht es eher darum, Wohnprojekte in einem bestimmten Stadtteil oder mit einer bestimmten Ausrichtung zu realisieren.

Wohnungsgenossenschaften werden von der Öffentlichkeit oft als etwas altmodisch wahrgenommen. Zu Recht?

Dr. Martens: Mit ihren manchmal altertümlichen Namen wirken die Wohnungsgenossenschaften schon etwas altmodisch. Aber es bestehen durchaus Möglichkeiten, das genossenschaftliche Wohnen noch attraktiver zu machen. So lässt sich beobachten, dass die etablierten Genossenschaften Wohnprojekten sehr viel offener gegenüberstehen als noch vor Jahren. Dabei könnten die Genossenschaften meiner Meinung nach nicht nur auf Menschen zugehen, die bereits ein solches Projekt verfolgen, sondern auch ihren eigenen Mitgliedern entsprechende Angebote unterbreiten.

Genossenschaften leben von der Mitwirkung ihrer Mitglieder. In manchen Genossenschaften ist die Mitwirkungsbereitschaft aber nicht mehr so groß wie früher. Gibt es hierfür aus historischer Sicht eine Erklärung?

Dr. Martens: Die erste Generation ist immer diejenige, die am aktivsten ist. Die nächsten Generationen müssen mit dem leben, was geschaffen wurde. Heute ist es wichtig, die Mitglieder an der Diskussion um Sanierungs- und Modernisierungsplanungen zu beteiligen und die nachbarschaftlichen Beziehungen zu pflegen. Darüber hinaus halte ich es für wichtig, die Geschichte lebendig zu halten. Jede Wohnungsgenossenschaft hat eine interessante Geschichte mit vielen Anknüpfungspunkten für eine wirkungsvolle Öffentlichkeitsarbeit. Wenn die Genossenschaften hervorheben, dass sie mit ihren ersten Bauprojekten Wohnräume verwirklicht haben und dass es auch heute darum geht, die Wünsche der Mitglieder umzusetzen, werden sie sicher noch stärker wahrgenommen.

Wo sehen Sie als Historiker die Vorteile von Genossenschaften gegenüber anderen Wohnungsunternehmen?

Dr. Martens: Genossenschaften sind identitätsstiftend. Die Genossenschaftsgründer haben mit ihrem Engagement eine vielschichtige Leistung für unsere Gesellschaft erbracht. Diese reicht von der Verbesserung der Wohnsituation bis hin zu Errungenschaften wie Kindergärten und Kinderspielflächen, die in die genossenschaftlichen Anlagen integriert wurden. Dass sie damit vielen Menschen die Perspektive eröffneten, durch Selbsthilfe die Lebenssituation zu verbessern, ist ein Umstand, der nicht hoch genug eingeschätzt werden kann. Genossenschaftliches Wohnen sorgt damals wie heute für soziale Stabilität in unserem Land.

Herr Dr. Martens, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Hunziker.

3. Symposium der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.

Social Media für Genossenschaften

Sie „posten“ und „twittern“, die jungen Menschen in dieser Republik. Vor allem für sie sind soziale Netzwerke zu einer zweiten Heimat geworden. 20,2 Millionen Menschen sind allein in Deutschland aktive Nutzer der sozialen Netzwerke – weltweit sind es inzwischen fast 800 Millionen. Es scheint, als hätten die sozialen Medien die Kommunikation revolutioniert. Grund genug für die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., sich dieses Themas anzunehmen. Unter dem Motto „Genossenschaften 2.0: Oder was Sie unbedingt über Social Media wissen sollten“ lud sie zum Symposium nach Berlin.

Verschiedene Referenten machten deutlich, welchen Einfluss und Stellenwert die Sozialen Medien inzwischen haben. So wies Prof. Dr. Matthias Neu von der Hochschule Darmstadt in seinem Vortrag „Social Media – Chancen und Risiken für Wohnungsgenossenschaften“ darauf hin, dass Online-marketing beziehungsweise Social Media auch in der Wohnungswirtschaft immer mehr an Bedeutung gewinnen. Kunden suchten bereits seit Jahren im Internet nach Wohnungen. Neu sei jedoch, dass sie seit kurzem im Internet auch nach Beurteilungen suchen, Wohnungsanbieter selektieren und weiter empfehlen: Die klassische Mund-zu-Mund-Kommunikation verschiebt sich immer stärker in Richtung soziale Netzwerke. Eine zielgruppengerechte und integrierte Kommunikation über neue und innovative Medien kann den Wohnungsunternehmen daher nur Vorteile verschaffen. Das Fazit: Die Unternehmen sollten das Thema „Social Media“ nicht vernachlässigen und versuchen, es in ihre Unternehmenskommunikation mit zu integrieren.

Steigender Einfluss

Dem zunehmenden Einfluss des Social Web bestätigte auch Jan Willms von der Agentur Konstruktiv: „Hier wird Meinung gemacht und kein Unternehmen sollte glauben, es



IT-Experte und Comedian Tobias Schrödel

Foto: Catrin Wolf

wird nicht im Netz über ihn gesprochen“. Daher plädierte Willms dafür, sich aktiv an der Meinungsbildung zu beteiligen und es nicht anderen zu überlassen. Auch sei das Social Web längst kein Jugendphänomen mehr. Es ist inzwischen erwachsen geworden, was sich am Beispiel der Facebook-Nutzer zeige: Das Durchschnittsalter liegt mittlerweile bei 38 Jahren (Vorjahr: 33 Jahre). Der Bedeutungszuwachs wird auch an folgender Zahl deutlich: Für 52 Prozent der Nutzer gehört das tägliche Einloggen bei Facebook zum festen Bestandteil ihrer Kommunikation.

Im Social Web wird sich ausgetauscht, Marken und Unternehmen bewertet. Die Nutzer vertrauen in diesen Foren den Erfahrungen und Meinungen anderer. So „liken“ 40 Prozent aller Facebook-Nutzer Marken und 50 Prozent kaufen Produkte dieser Marke. Diese Zahlen verdeutlichen, so Willms, wie wichtig eine Teilnahme im Social Web ist. Die Wohnungswirtschaft sollte hier den Anschluss halten. Dabei gebe es keinen „goldenen Weg“ zum Erfolg, sondern jede Genossenschaft müsse individuell entscheiden, welche Netzwerke zum Unternehmen passen. Entscheidet sich ein Unternehmen allerdings, die sozialen Netzwerke zu bedienen, ist stetiges Engage-

ment wichtig, um sich hier als kompetenter Partner zu positionieren.

Augenhöhe und Sicherheit

Robert Burkhardt, Leiter Neue Medien bei HERTHA BSC, führte vor, wie stetiges Engagement aussieht, und zeigte auf, wie der Fußballclub soziale Netzwerke für seine Kommunikation mit den Fans nutzt und welchen Erfolg er letztlich damit hat: Man kommuniziere auf Augenhöhe. Über 100.000 Fans bei Facebook bestätigen dies. „Anders als die Wohnungswirtschaft können wir unsere Fans natürlich emotionaler ansprechen, denn Spiel ist auch immer Leidenschaft“, so Robert Burkhardt.

Ein Highlight war der Abschlussvortrag von Tobias Schrödel, IT-Sicherheitsexperte und Deutschlands erster „Comedy-Hacker“, der dem Publikum auf amüsante Weise die „Welt des Hackings“ näherbrachte, einen Blick in das „Giftschrankchen der IT“ gestattete und für den vorsichtigen Umgang mit Passwörtern und Zugangsdaten sensibilisierte.

Alle Teilnehmer der Veranstaltung erhielten einen praxisorientierten Ratgeber, der von der Marketinginitiative entwickelt und publiziert wurde. Er soll den Mitgliedern der Marketinginitiative den Einstieg in das Thema erleichtern und sie bei der Umsetzung unterstützen. Social Media wird die Marketinginitiative weiter beschäftigen: Der Ratgeber wird in Form eines Blogs fortgeschrieben und ab Ende Januar bietet die Marketinginitiative Workshops an, bei denen die Teilnehmer unter anderem das Grundgerüst für eine Facebook-Seite erstellen können.

Susanne Schmidt
Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.,
c/o Gilde Heimbau Wohnungsbau GmbH
www.wohnungsbaugenossenschaften.de

In der Marketinginitiative

der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. sind 414 Wohnungsgenossenschaften organisiert, die deutschlandweit über 850.000 Wohnungen vertreten. Die Marketinginitiative wurde am 18. Oktober 2006 gegründet.



Spar- und Bauverein Paderborn eG

Experte für gute Nachbarschaft

Als der Spar- und Bauverein Paderborn eG Mitte Oktober 2011 das Wohnquartier „TegelBogen“ eröffnete, fand sich zum Festakt viel Prominenz ein. In seiner Begrüßung wies Thorsten Mertens, Vorstandssprecher der Genossenschaft, jedoch auf die wichtigsten Gäste hin: die Mieter aus dem TegelBogen. Elf Millionen Euro investierte der Spar- und Bauverein Paderborn in die Infrastruktur und die guten Rahmenbedingungen des Mehrgenerationenprojekts. Die gewünschte „neue Kultur des Zusammenlebens“ entsteht dort jedoch nur durch das Engagement der Mieter. Im TegelBogen wird der alte Gedanke des genossenschaftlichen (Zusammen-)Wohnens neu belebt.

Sechs Mietshäuser auf einem 13.000 Quadratmeter großen Grundstück, drei renovierte Altbauten und moderne, transparente Architektur bei den drei neuen Gebäuden: Der TegelBogen setzt in der Paderborner Innenstadt städtebaulich ein Zeichen. Insgesamt gehören heute 174 Wohnungen zum TegelBogen. Noch wichtiger ist jedoch die Solidarität und gute Nachbarschaft, die in der Wohnanlage zwischen allen Bewohnern gelten soll. Das zu realisieren würde keine leichte Aufgabe werden, war allen Verantwortlichen von Anfang an klar. Eine bunte und vielfältige Bewohnerschaft prägt den innerstädtischen Standort: Senioren und Studenten, Singles und junge Familien. Wie sollte das zusammenwachsen?

Nachbarschaftliches Wohnen von Jung und Alt

Der Spar- und Bauverein Paderborn hat ein ganzes Bündel von Maßnahmen entworfen, um das nachbarschaftliche Leben im TegelBogen voranzubringen: eine Quartiersmanagerin vor Ort vermittelt, hilft und unterstützt, der aus Mietern bestehende Verein „Wohnsinn e.V.“ lädt zu Spieleabenden und anderen Veranstaltungen ein. Und: Alle

Der TegelBogen

Baubeginn: Ende 2009

Einzug 1. Baustufe: November 2010

Einzug 2. Baustufe: Mai 2011

Investitionssumme: ca. 11 Mio. €

Grundstücksfläche: ca. 13.000 m²

Wohnfläche: ca. 11.800 m²

Wärmeerzeugung:

6 Luft-Wasser-Wärmepumpen,
Leistung insgesamt 188 kW

Wohnungen: insgesamt 174

Neubauwohnungen: 70

Infrastruktur: Wohngemeinschaft mit
9 Bewohnern (380 m²), Tagespflege
St. Gertrud (436 m²), eine Sozialstation



Das neue Wohnquartier prägt das Stadtbild Paderborns.

Quelle: SBV Paderborn

Mieter können an einem zunächst zeitlich begrenzten Car-Sharing teilnehmen, für das der Energieversorger E.ON ein Elektroauto zur Verfügung stellte. Hausaufgabenbetreuungen, Elternabende und andere Veranstaltungen sind in Planung. Wenn alle Mieter mitziehen, soll im Zentrum des Wohnquartiers ein Gemeinschaftshaus entstehen.

Der Gedanke an das Miteinander der Generationen hat die Architektur der drei neuen Wohnhäuser geprägt. Die 70 Wohnungen dort sind durchgehend barrierearm und seniorengerecht gestaltet. Der Kooperationspartner Caritas hat eine Tagespflege, eine Sozialstation und eine Senioren-Wohngemeinschaft eingerichtet. Das erleichtert es, auch bei Pflegebedürftigkeit in der eigenen Wohnung oder im Wohnviertel bleiben zu können. Zwei Mieter sind bereits in die Wohngemeinschaft umgezogen. Dort leben sie weiter im eigenen Zimmer mit Bad, in Sichtweite der alten Nachbarn und Freunde. Die Alternative wäre das Altenheim gewesen.

Schon vor vier Jahren baute der Spar- und Bauverein Paderborn das erste Seniorenprojekt mit einer integrierten Wohngemein-

schaft. Seitdem hat die Genossenschaft den eingeschlagenen Weg konsequent weiterverfolgt. „Die Zukunft der Immobilienwirtschaft wird bestimmt durch Konzepte des nachbarschaftlichen Wohnens von Jung und Alt“, ist Vorstandssprecher Thorsten Mertens überzeugt.

Die Milieus wachsen zusammen

Der Spar- und Bauverein Paderborn eG ist der wichtigste Akteur auf dem Wohnungsmarkt im Hochstift Paderborn und verwaltet hier fast 3.000 Wohnungen. Die Genossenschaft will sich mit Modellen wie dem TegelBogen zukunftsfähig machen. Hohe Grundstückskosten, sinkende Renditen, Kaufkraftverluste, Singularisierungstendenzen und interkulturelle Migrationsprobleme stellen sie – wie alle Unternehmen der Wohnungswirtschaft – vor große Herausforderungen. Die immer ältere und schrumpfende Gesellschaft verändert die Nachfrage. Preissteigerungen vor allem für Energie treiben die „zweite Miete“ in die Höhe. Die ökonomische Basis vieler Haushalte bleibt labil und die Nachfrage nach günstigem Wohnraum deshalb hoch. Neue Lebensformen wie Patchwork-Familien,

Singles oder Wohngemeinschaften machen einen immer größeren Anteil an den Haushalten aus. Sie brauchen andere Wohnsituationen als die frühere Standardlebensform Kleinfamilie. Zudem gewinnt urbanes Leben an Attraktivität: Gute Infrastruktur und geringe Mobilitätskosten werden bei der Entscheidung für eine Wohnung immer wichtiger.

Alle diese Erkenntnisse und Überlegungen flossen in die Planung für den Tegelbogen ein. In den neuen Wohnhäusern machen flexible Wohnungsgrößen den Einzug unterschiedlichster Mieter möglich: vom Single über das ältere Ehepaar bis zur Familie mit mehreren Kindern. Der Tegelbogen liegt zentral: die Innenstadt vor der Tür, Schwimmbäder, Konzerthalle und Naherholungsgebiet befinden sich in unmittelbarer Nähe, der öffentliche Nahverkehr hält nur wenige Meter entfernt. Ein großer Teil der elf Millionen Euro Investitionssumme ging in die Verbesserung der Energiebilanz. Der Altbestand wurde energetisch modernisiert, die drei neuen Gebäude erhalten die Wärme für Heizung und warmes Wasser aus zentralen Luft-Wärme-Wasserpumpen. Das reduziert die Energiekosten je Quadratmeter auf etwa 30 Cent.

Sozial ausgleichende Quartiersentwicklung

Noch wichtiger ist der Versuch, die sozialräumliche Polarisierung aufzuheben. Gemeint ist die Trennung in „prekäre“ Wohn- und Stadtviertel, in denen Menschen mit niedrigen Einkommen leben, und gesicherte Quartiere mit finanziell gut gestellten Mietern. Sie gilt im Tegelbogen nicht mehr. Dort leben Ehepaare und Senioren, die wirtschaftlich gut bis sehr gut ausgestattet sind, neben Familien mit mittlerem oder niedrigem Einkommen. Das allmähliche Zusammenwachsen der Nachbarschaft führt auch die Milieus zusammen. Im Tegelbogen wohnen alle unter mehr oder weniger gleichen Bedingungen zusammen.

Für solche sozialen Prozesse sind Genossenschaften die richtigen Ansprechpartner,



Der Tegelbogen setzt auf ambitionierte moderne Architektur. Quelle: SBV Paderborn

ist Thorsten Mertens überzeugt: „Wir sind Experten, wenn es darum geht, Nachbarschaften in den eigenen Siedlungen und Stadtquartieren zu etablieren.“ Der Spar- und Bauverein Paderborn hat diesen Vorzug

in eine eingängige Formel gekleidet: „Wir verkaufen nicht die Wohnung, sondern das Wohnen.“ Der Slogan steht für eine lange Tradition: Als Genossenschaft hat der Spar- und Bauverein Paderborn den Auftrag, gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Er steht damit in der Verantwortung vor den Mietern, die zugleich auch Mitglieder der Genossenschaft sind und aktiv mitbestimmen können.

Die genossenschaftliche Verankerung ist nicht der einzige Grund für die großen Anstrengungen. Vorstand und Aufsichtsrat der Paderborner Wohnungsbaugenossenschaft handeln seit Jahren aus der Überzeugung heraus, dass sich am Wohnungsmarkt die Akteure durchsetzen, die nicht auf kurzfristige Maximalrendite schielen, sondern langfristige Werte aufbauen – und das sind nicht nur wirtschaftliche, sondern auch soziale Werte. Das erfordert manchmal einen Balanceakt zwischen der Fürsorge für die Mieter und der Wirtschaftlichkeit: „Die enorm hohen Kosten energetischer Bestandsmodernisierungen sind schon heute nicht

wirtschaftlich darstellbar, denn das Refinanzierungspotenzial ist äußerst gering. Dabei sind es allein die Mieter, die vom gesunkenen Energieverbrauch profitieren“, sagt Hermann Loges, Vorstand des Spar- und Bauvereins. Einige Rahmenbedingungen verschärfen dieses Kosten-Nutzen-Dilemma jedoch. „Dazu gehören völlig übertriebene EnEV-Vorschriften an die energetische Beschaffenheit einzelner Bauteile und das neue EE-Wärme-G“, sagt Loges.

Diese Schwierigkeiten können den Spar- und Bauverein Paderborn in seiner grundsätzlichen Zielsetzung nicht erschüttern. „Investitionen in gute Sozialbeziehungen sind krisensicher und lohnen sich immer“, sagt Thorsten Mertens. Der Tegelbogen beweist, dass er mit dieser Behauptung richtig liegt. Dort waren alle freien Wohnungen bei der Eröffnung bereits komplett vermietet.

Karl-Martin Flüter
Pressebüro Flüter, Paderborn





KIRCHHOF PROWOH®
Die Software für die Wohnungswirtschaft

**Besuchen Sie das KIRCHHOF PROWOH Informationsforum
16.-17.2.2012 in Düsseldorf**

<p>G. Kirchhof GmbH EDV-Beratung Graf-Adolf-Str. 25 40212 Düsseldorf</p>	<p>E-Mail info@kirchhof.de Telefon 0211 38467 - 888 Telefax 0211 38467 - 884</p>
--	--

Vivawest

Generationenwohnen mit Eisspeicherheizung

In Köln-Porz entwickelt Vivawest eine Anlage mit 112 barrierefreien Mietwohnungen und einem außergewöhnlichen Konzept zur Energieversorgung. Das Quartier wird durch eine Eisspeicherheizung mit Wärme versorgt. Anfang 2013 soll die Wohnanlage mit vier Gebäudekomplexen und einer separaten Tiefgarage fertig gestellt sein.



Das Projekt in Köln-Porz wurde von der nordrhein-westfälischen Landesregierung bereits als „Klimaschutz-Siedlung“ ausgezeichnet.

Quelle: Vivawest

Aufgrund rückläufiger Geburtenzahlen und einer steigenden Lebenserwartung wird die Zahl der älteren Menschen in den nächsten Jahrzehnten deutlich zunehmen. Auch in Köln. Obwohl die Stadt am Rhein für junge Menschen immer noch eine große Anziehungskraft besitzt, steigt auch hier der Anteil von Senioren stetig an – langsamer als in anderen Regionen zwar, jedoch wird im Jahr 2035 jeder fünfte Kölner über 65 Jahre alt sein.

Mit dem Älterwerden der Bevölkerung verändern sich die Bedürfnisse in Sachen Wohnen. Mehr denn je sind barrierefreie und generationengerechte Wohnmodelle gefragt, die auch den besonderen Ansprüchen älterer und pflegebedürftiger Menschen gerecht werden. Viele Menschen im Alter der „Best Ager“ denken heute schon an die Zukunft und suchen frühzeitig ein seniorentaugliches Zuhause. Die meisten möchten dabei nicht in separierten Seniorensiedlungen „auf der grünen Wiese“

leben, sondern in einem lebendigen und vielfältigen Umfeld. „Wir sprechen also immer mehr von Wohnraum, der allen Generationen gerecht wird, vom Mehrgenerationenwohnen sozusagen“, sagt Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivawest Wohnen GmbH.

Neben der Frage, wo man im Alter leben soll, treibt immer mehr Menschen die Sorge um, dass eine Wohnung auch bezahlbar ist. Wer heute seinen Wohnsitz wechselt, sucht in der Regel nicht nur eine Bleibe, die genau auf seine Bedürfnisse und Lebenslage zugeschnitten ist. Ebenso wichtig sind niedrige Heiz- und Energiekosten.

Vivawest nutzt natürliche Energiequellen

Das neue, unmittelbar am Rhein entstehende Quartier wird durch eine Eisspeicherheizung mit Wärme versorgt. Eis und Wärme? Das scheint auf den ersten Blick

nicht zusammenzupassen. Doch das System eines Solar-Eisspeichers in Verbindung mit einer Wärmepumpenanlage kombiniert auf höchst ökonomische Weise fünf natürliche Energiequellen zum Heizen und Kühlen: Sonne, Luft, Erdwärme, Wasser und Eis.

Die Sonnenkraft ist dabei ein wichtiger Energiespender für das Eisspeicher-Prinzip: In der warmen Jahreszeit wird überschüssige Sonnenenergie in großvolumigen Wassermengen auf niedrigem Temperaturniveau unterirdisch gespeichert. Mit ihren über das Jahr konstanten acht bis zehn Grad Celsius schützt die Erdwärme den Speicher ohne aufwändige Isolierung vor dem Auskühlen. Wenn die Heizperiode beginnt, wird die Wärme dem Speicher entzogen und über Wärmepumpen dem Warmwasserspeicher und der Heizung zugeführt. Wasser ist eines der effizientesten und wirtschaftlichsten Speichermedien überhaupt. Die im Wasser vorhandene Wärmeenergie bei hohem Temperaturniveau zu speichern, ist allerdings

aufgrund der dann erforderlichen Isolierung unwirtschaftlich. Das Eisspeichersystem funktioniert anders: Es lagert Wasser in einem unterirdischen Speicher bei einer Temperatur zwischen null und zehn Grad Celsius. Der Entzug der Wärme im Winter führt dazu, dass das Wasser im so genannten Latentwärmespeicher kontrolliert gefriert. So nutzt das Eisspeichersystem sowohl die Energie, die aus solaren Gewinnen, aus der warmen Abluft und aus dem umgebenden Erdreich gewonnen und eingespeichert wurde, als auch die beim Gefrieren entstehende Latentwärme. Zusätzlich besteht im Sommer die Möglichkeit, das Wasser zur Kühlung der Wohnungen zu verwenden.

Durch diese Art der Wärmeversorgung kann Vivawest die Wohnungen mit so genannten Teil-Inklusivmieten anbieten, das heißt: Nachzahlungen aufgrund steigender Energiepreise für Gas oder Öl gehören der Vergangenheit an. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ergänzen die energiesparende Technik.

Service-Wohnen mit Rheinblick für Jung und Alt

Das neue Quartier soll Anfang 2013 fertig gestellt sein. Die barrierefreie Wohnanlage soll aus vier Gebäudekomplexen und einer separaten Tiefgarage bestehen. Durch die unmittelbare Nähe zum Krankenhaus Porz lassen sich Synergien entwickeln, die wichtige Bedürfnisse von älteren Menschen abdecken wie zum Beispiel barrierefreies Wohnumfeld, 24-Stunden-Notruf, medizinische Versorgung und die Option auf Pflegeleistungen. Neben der Zielgruppe Senioren richtet sich das architektonische Konzept

Wer ist Vivawest? Aus Evonik Wohnen und THS Wohnen wurde Vivawest.



Die neue Wohnungsgesellschaft Vivawest ging zum 1. Januar 2012 an den Start. „Damit ist ein weiterer wichtiger Meilenstein im Zuge der geplanten Zusammenführung der Immo-

bilienaktivitäten von Evonik mit der THS zum drittgrößten Wohnungsunternehmen in Deutschland erreicht“, so Klaus Engel, Vorsitzender des Vorstandes von Evonik Industries AG, anlässlich der Namenstaupe am 2. Dezember 2011 in Duisburg. Unter dem Dach von Vivawest schließen sich zwei Gesellschaften mit langer Tradition an Rhein und Ruhr zum drittgrößten Wohnungsunternehmen in Deutschland zusammen: Evonik Wohnen bewirtschaftete etwa 60.000 eigene Wohneinheiten. Die THS, an der Evonik Industries und die IG BCE jeweils zu 50 Prozent beteiligt sind, betreute etwa 70.000 eigene Wohneinheiten. Vivawest gibt damit rund 300.000 Menschen vor allem in Nordrhein-Westfalen ein Zuhause. „Für die IG BCE gab es von Anfang an nur eine Richtschnur: Auch das neue Unternehmen steht zu seiner sozialen Verantwortung und ist ein zuverlässiger Partner für die Mieter“, so Michael Vassiliadis, Vorsitzender der IG BCE. Neben den bisherigen Gesellschaftern Evonik Industries und IG BCE werden die Evonik Pensionstreuhand e.V. und die RAG-Stiftung als neue Anteilseigner hinzukommen. Auf Basis dieser Eigentümerverhältnisse will Vivawest eine langfristig ausgerichtete Geschäftspolitik umsetzen, die ökonomisch effizient ist, aber gleichzeitig auch ihre Verantwortung für die Kunden, die Mitarbeiter und die Region wahrnimmt.

Wohnen, wo das Herz schlägt

Das ist der Anspruch von Vivawest. „Mit dem Start von Vivawest und einem Service aus einer Hand wollen wir die Kundennähe und Erreichbarkeit noch weiter verbessern“, so Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung. Zusammen mit den Dienstleistungsfirmen stehen 1.800 Mitarbeiter den Kunden mit Rat und Tat zur Seite. In der zentralen Kundenberatung am Firmensitz in Gelsenkirchen, den Kundencentern in 14 Städten sowie den Außenstellen und Servicebüros in den Quartieren finden Mieter Ansprechpartner für ihre Fragen und Belange.

auch an Familien, Singles oder Paare. Die Pläne von Vivawest und dem Architekturbüro Wittkowski & Partner sehen einen breiten Mix an Wohnungsgrößen von Einraumwohnungen mit 46 Quadratmetern bis hin zu großzügigen Dreiraumwohnungen mit 75 bis 90 oder 116 Quadratmetern vor. Die Grundrisse sind offen gestaltet und die Räume hochwertig ausgestattet. Auch die unmittelbare Anbindung an einen Park und die Nähe zum Rhein tragen zur gehobenen

Wohn- und Lebensqualität bei. „Wir freuen uns, am Standort Köln-Porz attraktiven, barrierefreien und ressourcenschonenden Wohnraum zu schaffen, der den Bewohnern möglichst lange ein selbstständiges Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht, gleichzeitig mit moderner Heiztechnik die Umwelt schont“, sagt Robert Schmidt.

*Inge Kemper
Vivawest*

Digital Signage für die Wohnungswirtschaft



- Für Schaufenster oder im Foyerbereich
- wechselnde Angebote mit bewegten Bildern
- vollautomatisch über Standardschnittstellen
- auf 23 - 82 Zoll Displays
- Interaktivität per Touchtechnologie

www.homeinfo.de | Tel.: 05131 / 90 804-900



Interview mit Peter Koß, Marktmanager Wohnungsbau Deutschland bei Stiebel Eltron

Kontrollierte Wohnungslüftung bietet großes Potenzial

Bei Neubau und Modernisierung stellen politische, wirtschaftliche und demografische Anforderungen die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Peter Koß von Stiebel Eltron erläutert im Interview, wie ein Unternehmen sich aufstellen muss, um die mittlerweile sehr hohen Ansprüche in Bezug auf Nachhaltigkeit, Energieeinsparung und Kostensenkung zu erfüllen.

In Bezug auf die Wohnungswirtschaft gibt es nicht nur bestimmte Produkte, sondern auch verschiedene Themenbereiche, für die Sie als Unternehmen Lösungen anbietet. Kommen wir zunächst zur Wärmeerzeugung: Was sind die „Trends“ draußen am Markt, was wollen oder benötigen die Planer in der Wohnungswirtschaft?

Peter Koß: Ein ganz wichtiger Punkt für die Wohnungswirtschaft ist derzeit die kontrollierte Wohnungslüftung, sei es mit oder ohne Wärmerückgewinnung. Sehr viel Interesse besteht zudem beim Thema der erneuerbaren Energien, wobei für uns hier die Wärmepumpe im Fokus steht – mit oder ohne Solareinbindung. Und natürlich geht es auch um die dezentrale Warmwasserbereitung in ihren verschiedenen Varianten. Speziell durch die EnEV 2009 forciert wurde der Austausch von Speicherheizungen – das



Peter Koß
Quelle: Stiebel Eltron

ist für die Wohnungswirtschaft in vielen Fällen ein Problem, weil hierbei meist ein relativ starker Eingriff in die Gebäudestruktur erfolgen muss. Allerdings gibt es keine simplen Standardlösungen.

Heute wird die Wärmeerzeugung immer mehr mit der kontrollierten Wohnungslüftung gekoppelt. Welche Entwicklungen sind hier zu beobachten?

Peter Koß: Hinsichtlich der kontrollierten Wohnungslüftung besteht generell noch

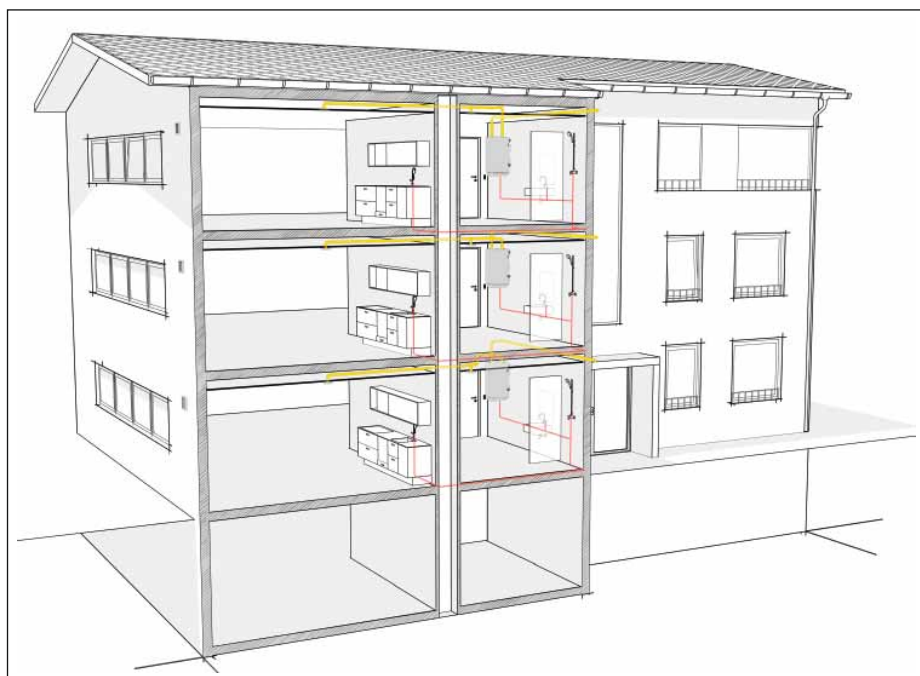
ein großes Potenzial für Wohnungsunternehmen. Voraussetzung ist allerdings verstärkte Aufklärungsarbeit bei den Mietern, die nach wie vor starke Vorbehalte gegen derartige Systeme haben. Wir beobachten große Unterschiede im Nutzungsverhalten, je nachdem ob es sich um Mieter und Wohneigentümer handelt: Eigentümer sind bestrebt, die Bausubstanz zu schützen und zu erhalten, Mieter interessieren vorrangig die Nebenkosten, die natürlich so gering wie möglich ausfallen sollen. Ich werde des Öfteren mit dem Vorwurf konfrontiert, dass eine Wohnungslüftung die teure Wärme umstandslos wieder nach draußen befördert. Eine vollautomatische Frischluftversorgung vermeidet jedoch Energieverschwendung. Denn bei ihr geht – anders als beim Lüften über offene Fenster – kaum Heizenergie verloren. Bis zu 90 Prozent der Wärme wird über Wärmetauscher zurückgewonnen.

Bei der kontrollierten Wohnraumbelüftung taucht immer mal wieder die Frage nach der Hygiene auf.

Peter Koß: Bei der reinen Abluft-Lösung gibt es ja ohnehin nur das kurze Rohrstück für den Wanddurchbruch, alle anderen Anlagen sind mit Filtern ausgestattet. Wer trotzdem Zweifel hegt, kann auf ein Luftverteilssystem zurückgreifen, das mit Reinigungsöffnungen ausgestattet ist.

Die Warmwasserbereitung kann zentral über die Wärmepumpe erfolgen oder dezentral über Durchlauferhitzer. Welche Variante empfiehlt sich für welchen Gebäudetyp beziehungsweise für welche Wohnsituation?

Peter Koß: Hierzu sind pauschale Aussagen kaum möglich. Tatsache ist, dass die beiden Anforderungen an Hygiene und Energieeffizienz in einem gewissen Spannungsverhältnis stehen: Bei hoher Effizienz



Systemdarstellung Etagenwohnungen: Wandhängendes Kompaktgerät zum Be- und Entlüften sowie für die Warmwasserbereitung, Wärmerückgewinnung durch ein Wärmepumpenaggregat.

Quelle: Stiebel Eltron

müssen wir niedrige Systemtemperaturen fahren, bei der zentralen Warmwasserversorgung im Mehrfamilienhaus müssen wir mit hohen Temperaturen arbeiten. Nur so lässt sich der Legionellenschutz garantieren – wir müssen in jedem Einzelfall die jeweils beste Lösung finden.

Seit es elektronische Durchlauferhitzer gibt, hat ihr Einsatz im mehrgeschossigen Wohnungsbau deutlich zugenommen. Worin liegen die Vorteile?

Peter Koß: Der größte Vorteil für Wohnungsunternehmen liegt sicherlich darin, dass es keine separate Abrechnung für Warmwasser gibt. Hinsichtlich Trinkwasserverordnung und Legionellenschutz müssen zudem keine besonderen Anforderungen erfüllt werden. Durch die kurzen Leistungswege steht warmes Wasser praktisch sofort zur Verfügung. Das Wohnungsunternehmen hat geringere Investitionskosten, weil es lediglich eine Kaltwasserleitung in die Wohnung führen muss – innerhalb der Wohnung sind meist nur ganz kurze Warmwasserleitungen erforderlich. Wenn die Wärmepumpe als Heizsystem mit elektronischen Durchlauferhitzern zur Warmwassererzeugung kombiniert wird, können Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen Warmvermietungen anbieten – hier entfällt die Einzelabrechnung und der Spielraum für den Vermieter wird größer.

Ein weiteres Kostenproblem, das auf die Wohnungsunternehmen zukommt, ist der vom Gesetzgeber geforderte, regelmäßige Nachweis der Legionellenfreiheit bei der Warmwasserversorgung. Wie bekommen Wohnungsunternehmen diese Situation in den Griff? Sind dezentrale Warmwassersysteme mit elektronischen Durchlauferhitzern die beste Lösung?

Peter Koß: Die novellierte Trinkwasserverordnung sieht diesen Nachweis vor. Ausgenommen sind Trinkwasseranlagen mit Speichervolumina < 400 Litern beziehungsweise weniger als drei Liter Leitungsvolumen zwischen Wärmeerzeuger und Zapfstelle. Hier sind wir mit dezentralen Warmwassersystemen generell gut aufgestellt – sowohl bei elektronischen Durchlauferhitzern als auch bei Kleinspeichern und Warmwasserspeichern bis zu 150 Litern. Wer die zentrale Warmwasserbereitung bevorzugt, kann auch Wärmeübertragungsstationen einsetzen.

Wärmeübertragungsstationen sind ein relativ neues Thema für die Wohnungswirtschaft. Wo liegen die Vorteile?

Peter Koß: Wärmeübertragungsstationen übertragen Wärme nach dem Austauschprinzip, wobei sich aber warmes Wasser aus dem Wärmespeicher nicht mit dem kalten Zulaufwasser aus dem Leitungsnetz vermischt. Das Kaltwasser wird dabei erwärmt und anschließend in die Wohnungen geführt. Wenn hinter dem Wärmetauscher weniger als drei Liter Leitungsvolumen benötigt werden – und das ist meistens der Fall –, gibt es hier ebenfalls keine besonderen Bestimmungen zum Hygienenachweis. Der Vorteil hierbei ist, dass sich die modernen Wärmeerzeuger bei niedrigen Systemtemperaturen sehr effizient betreiben lassen. So kann der Spagat zwischen Effizienz und Einhaltung der Hygieneanforderungen geschafft werden.

Herr Koß, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Dr. Clemens Ottmers, Stuttgart

Frankfurt am Main
15. – 20. 4. 2012

Top-Themen: Digitalisierung von Licht und Gebäude. Das Gebäude als Kraftwerk.

- > Licht
- > Elektrotechnik
- > Haus- und Gebäudeautomation
- > Software für das Bauwesen

www.light-building.com



VDI-Fachkonferenz

Betrieb von KWK-Anlagen rechnet sich

Ginge es nach Heinz Ullrich Brosziewski, würde es die Wohnungswirtschaft den Landwirten gleich tun und die Energiewirtschaft zu ihrem Nebengeschäft machen. Dazu müssten sie lediglich die ohnehin oft veralteten, sanierungsbedürftigen Öl- und Gasheizungen in ihrem Bestand durch moderne Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen ersetzen und den damit erzeugten Strom direkt an ihre Mieter vermarkten, berichtete der Geschäftsführer der Gesellschaft für den Betrieb technischer Anlagen Beta GmbH aus Hannover den Teilnehmern der 2. VDI-Fachkonferenz „Kraft-Wärme-Kopplung in Wohn- und Gewerbeobjekten“.

Nach wie vor schrecken einige Unternehmen der Wohnungswirtschaft davor zurück, konventionelle Heizungssysteme wie eine Öl- oder Gasheizung durch eine Mikro-KWK-Anlage zu ersetzen. Eine solche (Kraft-Wärme-Kopplung) KWK-Anlage produziert gleichzeitig Wärme und Strom und gilt als besonders effizient. Der Arbeitsgemeinschaft für sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch (ASUE) zufolge muss im Vergleich zu einer konventionellen Lösung (Wärmeerzeugung im Haus, Strom aus dem Netz) bis zu 36 Prozent weniger Primärenergie aufgewendet werden, um die gleiche Menge an Wärme und Strom zu erzeugen. Etwa 65 Prozent des Brennstoffes werden in Wärme umgewandelt, über 20 Prozent in Strom und nur maximal zehn Prozent gehen als Abwärme verloren.

Ideale Einsatzfelder

Größere Wohnhäuser gelten als ideales Einsatzfeld für solche stromerzeugenden Heizungen, werden dort doch Strom und Wärme gleichermaßen benötigt – und das auf Dauer. Dennoch ist die Verbreitung derartiger Anlagen in der Wohnungswirtschaft gering. Als Hinderungsgründe führen Wohnungsunternehmen zum einen die zahlreichen Gesetze und Bestimmungen an, die den Betrieb einer KWK-Anlage sowie die Förderung der Technik regeln. Hinzu kommen die Ungewissheit über die künftige Förderung der KWK-Technologie und Zweifel an der Wirtschaftlichkeit. Letztere sind allerdings oft unbegründet, weiß Brosziewski. „Bei richtiger Auslegung und Anwendung sind KWK-Anlagen in der Wohnungswirtschaft rentabel“, sagte er in Frankfurt. Alle Referenten der VDI-Fachkonferenz waren sich einig darin, dass auf dem Weg zu einem geringeren Primärenergieverbrauch kein Weg an der effizienteren Energienutzung und damit auch am Ausbau der KWK vorbeiführt und dass dabei die Wohnungswirtschaft eine große Rolle spielt.

Denn KWK in der Wohnungswirtschaft bietet zahlreiche Vorteile, angefangen bei der verbrauchernahen Stromerzeugung, die die Netze entlastet, über eine geringe Kapitalintensität im Vergleich zu Großkraftwerken bis hin zu kurzen Bauzeiten und der Möglichkeit, sich rasch an neue Technologien anzupassen. Hinzu kommt ein gewaltiges Potenzial: In einem Monitoringbericht für das Bundeswirtschaftsministerium beziffern das Wirtschaftsforschungsunternehmen Prognos und die Berliner Energieagentur das Zubaupotenzial für den für Wohnungsunternehmen spannenden Anlagenbereich mit einer elektrischen Leistung bis 50 Kilowatt auf rund 500 Megawatt elektrisch bis zum Jahr 2020.

Stromerzeugung muss sich lohnen

Allerdings sind Wohnungsunternehmen gewohnt, Energiekosten nach der Heizkostenverordnung auf die Mieter umzulegen. Daher werden sie sich nur dann für eine KWK-Anlage entscheiden, wenn sie am damit produzierten Strom verdienen, weiß Brosziewski. Bei Volleinspeisung in das öffentliche Netz ist das tatsächlich fraglich, denn in diesem Fall erhält der KWK-Betreiber lediglich den durchschnittlichen Preis für Grundlaststrom an der Strombörse EEX in Leipzig im jeweils vorangegangenen Quartal sowie das vermiedene Netznutzungsentgelt zuzüglich des KWK-Zuschlages. Bei Anlagen bis zu 50 Kilowatt elektrisch sind das 5,11 Cent je Kilowattstunde, die nach der Inbetriebnahme zehn Jahre lang gezahlt werden. Erst dieser Zuschlag macht den Betrieb einer KWK-Anlage in einem Wohnhaus bei Volleinspeisung wirtschaftlich, rechnete Brosziewski vor. Steigt der Gaspreis drastisch an, ist der wirtschaftliche Vorteil jedoch schnell dahin. Da hilft es auch nichts, dass der im Mikro-KWK eingesetzte Brennstoff von der Energiesteuer befreit ist.

Anders sieht die Rechnung aus, wenn der Strom an die eigenen Mieter verkauft wird. Dann fallen die Gewinne deutlich höher aus. Brosziewski hat für eine Wohnanlage mit 4.000 Quadratmetern Wohnfläche, rund 40 Wohneinheiten und einem thermischen Spitzenbedarf von 300 Kilowatt ohne Berücksichtigung des KWK-Zuschlages einen positiven Betrag von 7.728 Euro im Jahr ermittelt. Die Mehrkosten einer KWK-Anlage gegenüber einem konventionellen Heizsystem sowie die Finanzierungskosten für diese Zusatzinvestition sind da bereits abgezogen. Außerdem wurde berücksichtigt, dass für den KWK-Strom keine Stromsteuer gezahlt werden muss, wenn er vom Betreiber der Anlage im „räumlichen Zusammenhang“ verbraucht wird. Der Gas-Arbeitspreis ist mit sechs Cent je Kilowattstunde Brennwert (HS) angenommen. Bei einem Arbeitspreis von zehn Cent würde der Jahresbetrag ohne Zuschlag immerhin noch 4.368 Euro betragen.

Strom-Direktvertrieb an Mieter macht KWK-Anlagen lukrativ

Bereits seit der Novelle des KWK-Gesetzes im Jahr 2009 wird der KWK-Zuschlag jedoch auch für den Strom gezahlt, der nicht ins Netz eingespeist wird. Mit Zuschlag ergeben sich im genannten Beispiel Jahresbeiträge von 13.860 beziehungsweise 10.500 Euro. „Sie sehen, der Direktverkauf an die Mieter hat Charme“, so Brosziewski. Für die Wohnungsunternehmen bedeutet der Direktverkauf, dass sie gegenüber den Mietern als Stromlieferant auftreten. Sie steigen also in die Energiewirtschaft ein. Rechtlich steht dem nichts entgegen, berichtete Rechtsanwalt Martin Hack von der Hamburger Kanzlei Rechtsanwälte Günther Partnerschaft. „Es gibt die Möglichkeit, die eigenen Mieter zu versorgen und trotzdem jedem Mieter die freie Wahl seines Stromversorgers zu lassen. Man muss sich also beim Betrieb einer KWK-Anlage nicht auf

die Anrechnung des produzierten Stroms auf den Allgemiestrom beschränken“, so sein Fazit. Allerdings sollten laut Brosziewski mindestens zwei Drittel aller Mieter als Stromkunden der Wohnungsgesellschaft gewonnen werden, damit sich der Direktverkauf des KWK-Stroms dauerhaft rechnet.

Für die Kombination einer praktikablen Abrechnung mit der freien Versorgerwahl des Endverbrauchers hat der Gesetzgeber Hack zufolge in § 4 Absatz 3b des KWK-Gesetzes das Summenzählermodell festgeschrieben. Der Summenzähler hinter der Hausanschlusssicherung zählt sowohl den gesamten ins Netz eingespeisten als auch den bezogenen Strom. Hinzu kommen die Wohnungszähler als Unterzähler sowie sogenannte virtuelle Zählpunkte. Denn maßgeblich für KWK-Anlagenbetreiber sind Hack zufolge nicht die Zählwerte am Summenzähler, sondern die um den Verbrauch der Drittblieferten reduzierten Zählwerte, also errechnete Zählwerte.

Berechnungsregel erleichtert Heizkostenabrechnung

Als weiteres Problem, das für Wohnungsunternehmen bisher eine scheinbar unüberwindbare Hürde dargestellt hat, nannte Hack die Erstellung der Heizkostenabrechnung. Denn dafür müssen die Brennstoffkosten der KWK-Anlage auf die Wärme- und die Stromerzeugung aufgeteilt werden. Doch auch dieses Problem ist inzwischen gelöst. „Die Berechnungsregel für geprüfte KWK-Einheiten nach VDI 2077 Blatt 3.1 stellt ein reproduzierbares

Überzeugt von der Wirtschaftlichkeit von KWK-Anlagen in der Wohnungswirtschaft: Heinz Ullrich Brosziewski.

Foto: Silke Thole



Verfahren für die Brennstoffkostenaufteilung sicher“, so Hack. Auch die laufenden Kosten für Wartung, Pflege und Reinigung sowie weitere Betriebskosten sollten nach dem damit ermittelten Verhältnis aufgeteilt werden. Nicht gelöst sei lediglich die Frage, wie mit der Energiesteuereinsparung umgegangen werden sollte. „Meiner Auffassung nach sollte diese Entlastung beim Brennstoff nicht bei der Heizkostenermittlung berücksichtigt werden, denn sie ist als Anreiz für die gekoppelte Stromerzeugung gedacht und daher allein der Stromseite zuzurechnen“, argumentierte der Anwalt.

Doch Hack hatte auch eine Warnung für die Vertreter der Wohnungswirtschaft im Gepäck: „Prüfen Sie, ob Sie als wohnungswirtschaftliches Unternehmen bei der Gewerbesteuer bevorzugt werden. Wenn Sie in die Rolle eines Stromlieferanten schlüpfen, könnte dieses Privileg entfallen. Die daraus resultierenden Mehrzahlungen bei der Gewerbesteuer sind bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu berücksichtigen.“

Insgesamt machten die Vorträge in Frankfurt deutlich, dass sich Wohnungsunternehmen sehr genau mit der Materie beschäftigen müssen, wollen sie in das Energiegeschäft einsteigen. „Der Wohnungswirt begibt sich auf unbekanntes Terrain, aber auf eines, das enorme Chancen bietet“, machte Brosziewski den Zögerlichen Mut. Immerhin sei das Sanierungspotenzial in den Heizungskellern der Wohnungsunternehmen riesig und verglichen mit anderen Sanierungsmaßnahmen sei die Investition in ein Mikro-KWK deutlich lohnender. Diese Aussage will der Experte allerdings nicht so verstanden wissen, dass sich ein KWK nur in unsanierten Gebäuden lohnt. Auch in sanierten Gebäuden macht ein KWK Sinn, wenn es entsprechend dimensioniert ist, so der Tenor aller Referenten.

In der Praxis ist die Dimensionierung einer der häufigsten Fallstricke, wusste Brosziewski zu berichten. „Praxiserfahrungen zeigen, dass der thermische Leistungsbedarf eines Gebäudes, der nach den anerkannten Regeln der Technik ermittelt wurde, bei Wohngebäuden bis zu 30 Prozent und bei Gewerbeeinheiten sogar bis zu 50 Prozent höher ist als der tatsächliche Bedarf“, sagte er. Entsprechend klein sei die KWK-Anlage zu dimensionieren, um möglichst lange Laufzeiten und damit einen hohen Stromertrag zu gewährleisten. Die thermische Leistung der KWK-Anlage sollte 15 bis 20 Prozent der benötigten Spitzenleistung nicht überschreiten, lautet die Faustformel des erfahrenen KWK-Betreibers.

Beispielrechnung für die Brennstoffkostenaufteilung nach VDI 2077 Blatt 3.1 (Anlage 5,5 kW el.)

Stromerzeugung gesamt	33.000 kWh	26,60 %	
Wärmelieferung aus KWK-Anlage gesamt	78.500 kWh	70,40 %	
Nutzenergie gesamt	111.500 kWh	100,00 %	
Gasbezug KWK-Anlage gesamt	149.872 kWh (Hs)		
Berechnung der auf die Heizung umzulegenden Gaskosten			
Gasbezug, gesamt (KWK-Anlage und Kessel)	226.483 kWh	100,00 %	
Gasbezug, nur KWK-Anlage	149.872 kWh	66,17 %	
Gaskosten, gesamt (KWK-Anlage und Kessel)	12.909,53 €		
anteilige Gaskosten KWK-Anlage	8.542,24 €	100,00 %	
davon der Stromerzeugung zuzurechnen	2.528,50 €	29,60 %	
verbleibende Kosten für Wärme KWK-Anlage	6.013,74 €		
Restkosten Kesselgas	4.367,29 €		
Umlage Brennstoff in Heizkostenabrechnung	10.381,03 €		

Quelle: Rechtsanwalt Martin Hack

Silke Thole, Tübingen

Zukunftsmusik in Bad Aibling

Erprobung innovativer Wohnformen und Bautechniken für ein neues Energiezeitalter

Nur mit besonders innovativen und zukunftsorientierten Entwicklungen lassen sich die Arbeitsplätze von morgen sichern. Dazu gehört die Förderung von Bildung, ein Umdenken im Umgang mit unseren Ressourcen und die Optimierung eingefahrener Abläufe. Dies betrifft auch die Wohnungswirtschaft. Gefragt sind Unternehmen, die Zukunftsstrategien entwickeln und den Aufbruch in ein neues Energiezeitalter mitgestalten. Diese Themen interessieren auch die Politik. So informierte sich im B & O-Parkgelände zum Beispiel Bayerns Ministerpräsident Horst Seehofer, wie mit wirtschaftlichen Lösungen und kreativen Konzepten ein höchst effizienter Umgang mit Energie möglich ist und welche Sparpotenziale in der Wohnungswirtschaft durch Prozessinnovation generiert werden können.



Die „Heizkone“, ein gefällig gestaltetes Holzschnitzelkraftwerk, welches auch in Wohngebieten nicht störend auffällt. Quelle: B & O



Auf dem B & O-Parkgelände steht auch das komplett mit Sonnenenergie versorgte Solarhaus Rosenheim, mit dem ein Team der Hochschule Rosenheim am Solar Decathlon-Hochschul-Wettbewerb teilnahm. Foto: Olaf Berger

Die gesamte regionale Politprominenz war Anfang Dezember 2011 anwesend, als Dr. Ernst Böhm, Gesellschafter und Geschäftsführer der B & O Wohnungswirtschaft, den Bayerischen Ministerpräsidenten zu einer „Reise in die Zukunft des Wohnungsbaus“ begrüßte. Auf dem 70 Hektar großen ehemaligen Kasernengelände, das B & O Wohnungswirtschaft vor fünf Jahren erworben hatte, entsteht ein innovatives Mischquartier mit Technologie- und Wohnpark (siehe DW 7/2010, S. 58-63). Familien wohnen, arbeiten und leben hier. Die Nullenergiestadt bietet Arbeitsplätze, ein Hotel, Kindergärten und bald auch eine Schule, so dass sich Wohnen, Arbeiten und Kinder an einem Ort befinden“, erklärt Dr. Böhm: „Jeder nicht gefahrene Kilometer spart mehr Energie als die beste Wärmedämmung am Haus.“ In Sachen Energieeffizienz setzt der Hausherr in Zusammenarbeit mit der Hochschule Rosenheim vor allem auf den nach-

wachsenden Rohstoff Holz. Als Baumaterial und Brennstoff ist es gegenüber anderen Baustoffen und Energieträgern deutlich im Vorteil. Im Bereich des Wohnparks konnten die Besucher noch einige Highlights in Holz entdecken. Hier steht das mit 25 Metern höchste achtstöckige Holzhaus Deutschlands (siehe Kasten), ein komplett mit Sonnenenergie versorgtes Solarhaus, ein mit dem Holzbaupreis Bayern 2010 ausgezeichnetes Pavillon und ein Holzschnitzelkraftwerk, das der Stararchitekt Matteo Thun mit einem architektonischen Kunstwerk umhüllte. „Heizkraftwerke gehören in die Mitte der Städte, dort sind sie am effizientesten. Sie müssen aber so schön sein, dass jeder sie dort haben will“, erklärte Böhm.

Energie sparen mit Leichtgewichten

Im Technologiepark 1 erwartet Geschäftsführer Michael Schäpers von der Light-

weight Solutions GmbH die Besucher. Ausgestattet mit dem Schweighofer Innovationspreis und 1,6 Millionen Euro Förderkapital des Bundesumweltministeriums hat das junge, auf Leichtbaukonzepte und Leichtplattenwerkstoffe spezialisierte Unternehmen Anfang 2011 mit Unterstützung von Ernst Böhm die Halle 1 im Technologiepark bezogen, um dort die Produktionsanlagen und den Firmenaufbau vorzubringen. Dem Jungunternehmer und Absolvent der Fachhochschule Rosenheim ist mit seiner genialen Erfindung ein Meilenstein in der Entwicklung von Leichtbaustoffen geglückt. Bei wesentlich geringerem Materialeinsatz und Gewicht erreichen seine Platten eine bessere Stabilität als Vollprodukte. In eindrucksvollen Praxistests demonstriert er die statische Belastbarkeit des Materials. Auch Zweitemann Seehofer stellte sich als lebendes Prüfgewicht zur Verfügung und verfolgte

die Ergebnisse der Tests. Während die herkömmlichen Spanplatten bei mittlerer Belastung sofort brachen, bogen sich die wesentlich dünneren Leichtbauverbundplatten nur wenig durch. Die Vorteile kommen bei mobilen Anwendungen, im LKW-, Caravan- und Schiffsinneausbau am besten zur Geltung. Bleibt abzuwarten, wann die Ingenieure die statischen Fähigkeiten der leichten Platten als Baumaterial für den Wohnungsbau entdecken.

Komplizierte Zeit, einfache Lösung

Im Konferenzsaal des B & O-Parkhotels stellt Geschäftsführer Ernst Böhm seinen Gästen Strategie, Service und Leistung der B & O-Gruppe vor: Mit ganzheitlichen Sanierungs- und Wartungskonzepten habe sich das Unternehmen als Dienstleister der Wohnungswirtschaft die Marktführerschaft erobert. Im Mittelpunkt der Serviceleistungen stehe die Zufriedenheit der Mieter. Rund um die Uhr können sie sich mit ihren Sorgen und Nöten telefonisch an die Servicezentralen wenden. Ein Anruf genügt, alles andere erledigen geschulte Monteure vor Ort. Dieser Service trägt wesentlich zum Erfolg des Unternehmens bei.

Derzeitiger Höhepunkt der Unternehmensentwicklung sei das B & O-Parkgelände, das als Modellquartier für die Wohnungswirtschaft diene. Hier würden alternative Energiekonzepte, innovative Holzbautechniken erprobt und das Wohnen der Zukunft getestet. Allen Technik- und Produktinnovationen müsse aber auch eine „Prozessinnovation“ folgen, die eingefahrene Wege und Abläufe analysiert und optimiert, fordert Böhm und rechnet am Beispiel der rund 60.000 im Besitz der öffentlichen Hand befindlichen bayerischen Wohnungen das Sparpotenzial vor, das durch bessere Planung möglich ist: Bei jährlich zehn Prozent Fluktuation würden zirka 6.000 Wohnungen frei, die durch Renovierungsarbeiten bis zur Neuebelegung im Durchschnitt zwei Monate leer stünden. Reduziere man diese Zeit durch optimierte Prozesse und Abläufe auf einen Monat, könne man 6.000 Monate länger vermieten. Das entspricht den Mieteinnahmen von 500 Wohnungen pro Jahr. Damit ließen sich zum Beispiel die öffentlichen Wohnbauprogramme finanziell entlasten. Setze man die gewonnenen Mieteinnahmen von rund drei Millionen Euro zum Neubau von Wohnungen ein, ließen sich damit rund zehn Millionen Euro finanzieren. Doch damit

nicht genug. Böhm kennt noch weitere Lücken, in denen finanzielle Ressourcen infolge gängiger Praktiken zerrinnen. „Wie viele Stunden rechnet ein Handwerker ab, der um 8:15 Uhr kommt und um 11:45 Uhr geht“, fragt Böhm und gibt dazu gleich die Antwort: „In vielen Fällen eher vier als dreieinhalb Stunden.“ Im Einzelfall fällt diese halbe Stunde mehr nicht besonders ins Gewicht, aber bei 70.000 Reparaturen im Jahr, die Böhm bei 60.000 Wohnungen ansetzt, addiert sich diese halbe Stunde bei 40 Euro Stundensatz auf insgesamt 1,4

Millionen Euro. Die lassen sich anderweitig sinnvoll einsetzen.

Lokal erdacht – bundesweit wirkend

Beeindruckt kam Ministerpräsident Seehofer zu dem Fazit, dass der Weg in die Zukunft dank kreativer Ideen gut bestellt sei. „Dass Deutschland so gut dasteht, liegt an der innovativen Kraft seiner Menschen“, äußert er zufrieden.

Bernhard Hellmuth, München



Achtstöckiges Gebäude Holz8 auf dem B & O-Parkgelände.
Quelle: B & O

Holz8

Teil der Null-Energie-Stadt auf dem Bad Aiblinger Parkgelände sind die beiden „Holz4“ und „Holz8“ genannten Gebäude, die als Demonstrationsobjekte dienen und beweisen sollen, dass moderner Holzbau auch für den Geschosswohnungsbau geeignet ist. Das Mitte 2011 fertiggestellte Holz8 ist, so der Bauherr, B & O-Geschäftsführer Dr. Ernst Böhm, mit knapp 25 Metern Höhe das höchste Wohnhaus Deutschlands in Holzbauweise. Fast 600 Kubikmeter Holz wurden verbaut, rund 1.740 Quadratmeter Nutzfläche stehen

zur Verfügung. Während das im Sommer 2010 errichtete Haus „Holz4“ vier Stockwerke aufweist, bleibt das achtstöckige Holzhaus knapp unterhalb der Hochhausgrenze.

Die fortschrittlichen Bauten sollen zeigen, dass die Holzbauweise sowohl technisch als auch ökonomisch zur Nachverdichtung oder als Ersatzneubau für den städtischen Mietwohnungsbau geeignet ist. Um die vielseitigen Einsatzmöglichkeiten im Geschosswohnungsbau zu demonstrieren, wurden unterschiedliche Grundrisse realisiert, die auf gemeinsame Versorgungsstränge zurückgreifen. Zudem wurde das Material Holz innen wie außen an den Fassaden oder Deckenuntersichten sichtbar gemacht.

Das Bauen mit Holz an der Hochhausgrenze setzt hohe Anforderungen an das Brandschutzkonzept und die genaue Planung und Ausführung konstruktiver Details. Um die Brandschutzanforderungen zu erfüllen, wurden das außenliegende Treppenhaus und die die Wohnungen erschließenden Laubengänge aus hochpräzise hergestellten Betonfertigteilen errichtet, die, zusammen mit den in einer speziellen Tragkonstruktion eingebundenen Außen- und Innenwandscheiben, den Bau aussteifen. (Eine moderne Brandmeldeanlage ist darüber hinaus vorhanden.) Sämtliche tragenden (Innen-)Wände sowie die nichttragenden Außenwände sind Massivholzkonstruktionen, die auch den Schallschutz gewährleisten. Beplankt wurden sie mit Gipsfaserplatten beziehungsweise einer Steinwolldämmung und einer Bekleidung aus Holz oder Putz. Um Setzungen zu verhindern, wurden die so genannten Schwellen und Rähme nicht aus Massiv-, sondern aus Funierschichtholz ausgeführt. Für Dach und Geschossdecken kamen Brettsperrholzelemente zum Einsatz, die brandschutztechnisch notwendige Kapselung erfolgte oberseitig durch einen Estrich und unterseitig durch zweilagige Gipskartonfeuerschutzplatten.

Dreifach verglaste Fenster, eine gut gedämmte Gebäudehülle sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung minimieren den Heizwärmebedarf auf 18 Kilowattstunden pro Jahr. „Holz8“ ist an ein Nahwärmenetz angeschlossen und erreicht laut B & O fast Passivhausstandard.

Holzbauten hätten ein großes Potenzial für Nachverdichtungen in Ballungsräumen, da der hohe Grad an Vorfertigung nicht nur eine sehr hohe Ausführungsqualität gewährleistet, sondern kurze Bauzeiten ermöglicht, die Beeinträchtigungen für Anwohner begrenzt, so B & O. Das geringere Gewicht von Holzkonstruktionen gestatte den Bau neuer Wohngebäude auf belassenen Kellern abgerissener Gebäude, wie es beim „Holz4“ und „Holz8“ der Fall ist.

Olaf Berger

Forschungsbericht „Kooperationsorientierte Bauprojektentwicklung“

Best-Practice-Ansätze für Baumaßnahmen im bewohnten Bestand

Baumaßnahmen im bewohnten Bestand sind organisatorisch sehr komplex. Erforderlich ist deshalb eine enge, „kooperationsorientierte“ Zusammenarbeit von Wohnungs- und Bauunternehmen als gegenseitige Bauvertragspartner (siehe hierzu auch DW 2/2011, S. 12-13). Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Mieterbetreuung. Im Rahmen des hier vorgestellten Forschungsprojekts wurden für die relevanten Prozesse der Projektentwicklung Best-Practice-Ansätze identifiziert sowie Checklisten und Musterabläufe entwickelt.

Die Bedeutung des Bauens im Bestand nimmt insbesondere im Wohnungsbau deutschland- und europaweit zu. Oft werden diese Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im bewohnten Bestand durchgeführt. Das bedeutet, dass die Mieter für die Zeit der Baudurchführung in ihren Wohnungen wohnen bleiben beziehungsweise temporär in Ausweichwohnungen innerhalb des Gebäudes oder Quartiers umziehen. Schon allein hieraus ergibt sich eine im Vergleich zum Neubau viel höhere Komplexität. Die konventionellen Projektorganisations- und Bauvertragsmodelle haben sich in den letzten Jahrzehnten in sehr vielen Fällen als konfliktanfällig und ineffizient erwiesen. Lösungen bieten hier die „kooperationsorientierten“ Formen der Bauprojektentwicklung. Als Grundvoraussetzungen gelten dabei im Zuge der Bauvertragsgestaltung eine ausgewogene und transparente Risikoverteilung sowie eine eindeutige und vollständige Leistungsbeschreibung.

Mieterbetreuung als relevanter Prozess des Projektmanagements

Im Rahmen des Forschungsvorhabens wurden zehn reale Bauvorhaben untersucht, deren Typologie dem typischen Bestandsportfolio der kommunalen Wohnungswirtschaft entspricht (Häuserzeilen, Punkthochhäuser und Wohnsiedlungen). Hierbei konnten insgesamt zehn Projektmanagementprozesse als besonders relevant hinsichtlich einer erfolgreichen „kooperationsorientierten“ Projektentwicklung herausgestellt werden:

- Bestandserhebung
- Technische Detailplanung
- Kompetenzwettbewerb
- Ausschreibung und Vergabe
- Mieterbetreuung
- Baustelleneinrichtungsplanung
- Detailablaufplanung
- Informations- und Besprechungswesen

- Leistungsänderungsmanagement
- Entscheidungsmanagement

Für diese Prozesse wurden jeweils Best-Practice-Ansätze und konkrete Handlungsempfehlungen erarbeitet. Als Ergebnis liegen insgesamt 29 miteinander vernetzte Handlungsempfehlungen vor. Diese Empfehlungen umfassen zudem beispielhafte bauvertragliche Regelungen, Checklisten und Musterabläufe, welche sich von den Praktikern in den technischen Abteilungen der Wohnungsunternehmen ebenso wie von den Verantwortlichen in den bauausführenden Firmen direkt anwenden lassen. Es ist davon auszugehen, dass durch die mit der Anwendung einhergehende Reduzierung des Konfliktpotenzials auf Seiten beider Bauvertragsparteien Risiken gesenkt und Kosten gespart werden.

Einen Prozess mit besonders hoher Relevanz stellt in diesem Kontext die Mieterbetreuung dar. Die Gruppe der Mieter wird beim Bauen im bewohnten Bestand zu einem wesentlichen Projektbeteiligten beziehungsweise „Stakeholder“. Die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehenden Mieterinteressen sind bereits während der Planungsphase sowie insbesondere vor und während der Bauausführung strukturiert zu erfassen und zu berücksichtigen.

Konfliktvermeidung durch detaillierte Regelungen im Bauvertrag

Je nach Vergabeform ergeben sich Unterschiede in Bezug auf die Organisation der Mieterbetreuung. Bei fachlosweiser Vergabe wird die Mieterbetreuung in aller Regel vollständig vom Bauherrn durchgeführt. Bei einer Generalunternehmervergabe kann sie zumindest teilweise in den Leistungsumfang des Bauunternehmens transferiert werden. Wichtig ist, die einzelnen Maßnahmen der Mieterbetreuung im Detail im Bauvertrag

Checkliste/Anforderungen Baustelleneinrichtungsplanung	
1. Maßnahmen gegen Emissionen aus der BE	
1.1 Maßnahmen gegen Staub und Schmutz	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Abschottung der Arbeitsstätten zum Gebäude mit Folienwand ⇒ Herstellung Bohlenweg von der BE-Fläche zum Gebäude ⇒ Einhaltung Mindestentfernung von ___ m zwischen BE-Fläche und Gebäude
1.2 Maßnahmen gegen Lärm	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Schalldichte Einhausung für Kreissäge / Nassschneider / Trennschneider ⇒ Nutzung des Kellers als Arbeitsstätte alternativ zu den Wohnungen ⇒ Einhaltung einer Mindestentfernung von ___ m zwischen Arbeitsstätten und Gebäude
1.3 Maßnahmen gegen Geruch	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Einhaltung Mindestentfernung von ___ m zwischen Chemie-Toilette und Gebäude ⇒ Einhaltung Mindestentfernung von ___ m zwischen WC-Container und Gebäude
1.4 Maßnahmen gegen Sichtbeeinträchtigung	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Keine Verwendung blickdichter Gerüstverkleidungen ⇒ Einhaltung Mindestentfernung von ___ m zwischen sichteinschränkenden BE-Elementen (z. B. Container, Silo-Anlage) und Gebäude
2. Erstellung Baustelleneinrichtungsplan	
2.1 Belegte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Kennzeichnung der Arbeitsstätten, Lagerflächen, Gerätestandorte im BE-Plan ⇒ Darstellung der Medienleitungen, Laufwege zwischen BE und Gebäude im BE-Plan ⇒ Terminierung der Belegungs-/Nutzungsdauer der Flächen bzw. Leitungen und Wege
2.2 Möglichst freizuhalten Flächen	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Mieter-Parkplätze vor dem Gebäude ⇒ Fußwege
2.3 Möglichst zu belegende Flächen	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Trockenplatz Wäsche ⇒ Grünfläche

Abb. 1: Information und Kommunikation sind wesentliche Aufgaben der Mieterbetreuung.

Quelle: Protz/ Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.

zu vereinbaren. Ein elementarer Bestandteil der Mieterbetreuung ist die ständige

Information der Mieter und Abstimmung mit den Bewohnern bezüglich der bevorstehenden und laufenden Arbeiten.

Darüber hinaus sollte geregelt werden, welche konkreten provisorischen Maßnahmen vom Auftragnehmer in den Wohnungen der Mieter während der dort stattfindenden Arbeiten durchzuführen sind. Im Regelfall ist es erforderlich, Einrichtungsgegenstände auszuräumen oder zu demontieren und zwischenzulagern. Besondere Relevanz hat der Schutz der Mieter beziehungsweise ihrer Wohnung vor Lärm, Schmutz und Beschädigungen. Des Weiteren kann es aufgrund des Umfangs der Arbeiten in den Bädern der Mieterwohnungen erforderlich sein, Sanitärcontainer für die Mieter vor dem Gebäude vorzuhalten, in der Regel verbunden mit der Vorgabe an den Auftragnehmer, eine nächtliche provisorische WC-Nutzung in den Wohnungen zu gewährleisten.

Bei umfangreichen baulichen Maßnahmen in den Wohnungen, zum Beispiel im Falle von Grundrissänderungen, sind temporäre Mieterumzüge notwendig. Hierbei kommen drei Varianten in Betracht:

- Umzug in eine Leerwohnung im Gebäude oder in der Siedlung,
- Umzug in eine andere Wohnung aus dem Portfolio des Bauherrn,
- Unterbringung in einer Pension oder einem Hotel.

Bei den analysierten Projekten war das Bauunternehmen in den Fällen zur Umzugskoordination und -durchführung verpflichtet, in denen Mieterumzüge in Leerwohnungen innerhalb des Gebäudes stattfanden. Somit konnten die entsprechenden Maßnahmen vom Auftragnehmer auch direkt in seine Detailablaufplanung integriert werden.

Kooperation auf Basis von Kompetenz und Kommunikation

Als weitere wesentliche Best-Practice-Ansätze für eine reibungsarme Bau durchführung wurden unter anderem die folgenden Punkte identifiziert:

- Beschränkte Ausschreibung nach § 3 VOB/A mit einem vorgeschalteten Präqualifikationsverfahren für Bauen im bewohnten Bestand durch VOB-gebundene Bauherren
- Durchführung eines gemeinsamen Projektstart-Workshops von Bauherr und Bauunternehmen sowie den weiteren relevanten Projektbeteiligten

Checkliste „Maßnahmen in den während der Bauarbeiten bewohnten Wohnungen“
1. Schutz vor Staub und Beschädigungen <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Staubwände (stabile Folie auf Unterkonstruktion, raumhoch) ⇒ Staubabdichtung in Zimmer- und Wohnungstüren (stabile Folie in Türrahmen verklebt, Durchschlupfmöglichkeit) ⇒ Fußbodenabdeckung (Malervlies o. Ä.) ⇒ Abdeckung von Einrichtungsgegenständen und Sanitäröbekten (Folien, falls erf. stoßfeste Holzplatten) ⇒ Ausbau, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Einrichtungsgegenständen und Möbeln (Küchen, E-Geräte, Schränke etc.)
2. Schutz vor Lärm <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Generelle Begrenzung der Arbeitszeiten auf feste Wochentage (Mo.-Fr.) und Uhrzeiten ⇒ Begrenzung der lärmintensiven Arbeiten auf feste Uhrzeiten (frühester Beginn, Mittagsruhe, spätestes Ende) ⇒ Begrenzung des Betriebs von Radios etc. durch Mitarbeiter des AN
3. Sauberkeit <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Turnusmäßige Feuchtreinigung der Treppenhäuser ⇒ Turnusmäßige Reinigung der Fußböden in den Wohnungen
4. Provisorische Kochgelegenheiten in Küchen
5. Provisorische Sanitäranlagen <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Anschluss provisorisches WC in den Bädern zwischen Arbeitsende und Arbeitsbeginn des folgenden Arbeitstages ⇒ Bereitstellen provisorische Wasserzapfstelle ⇒ Bereitstellung Sanitärcontainer (WC, Dusche) vor dem Gebäude
6. Verhalten der Mitarbeiter des AN in den Gebäuden und Wohnungen <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Rauchverbot ⇒ Verbot der Benutzung von Steckdosen der Mieter ⇒ Verbot der Benutzung von Sanitäranlagen der Mieter (auch der provisorischen Sanitäranlagen) ⇒ Verbot der Benutzung von Einrichtungsgegenständen und Möbeln der Mieter als Ablagefläche für Material und Werkzeug ⇒ Verbot von lautem Rufen und Schreien in den Treppenhäusern
7. Provisorischer Wachdienst <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Zugangskontrolle am Hauseingang ⇒ Präsenz im Gebäude/in den Wohnungen

Abb. 2: Checkliste zur Leistungsabgrenzung bezüglich Maßnahmen in bewohnten Wohnungen.

Quelle: Racky, Federowski

- Turnusmäßige Baubesprechungen der Vertragsparteien als zentrale Kommunikations- und Entscheidungsplattform
- Angemessene Präsenz der bauherren- und bauunternehmerseitigen Entscheidungsträger auf der Baustelle

Kooperationsmodelle für Bau- und Wohnungsunternehmen bei Baumaßnahmen im Bestand

Das Forschungsvorhaben wurde vom Fachgebiet Baubetriebswirtschaft der Universität Kassel im Zeitraum Juli 2009 bis Mai 2011 durchgeführt. Die Finanzierung erfolgte mit Mitteln des Bauindustrieverbands Hessen-Thüringen und des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Seitens des Bundes erfolgte die Förderung mit Mitteln der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“. Fachlich begleitet wurde das Vorhaben darüber hinaus durch den Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft und Bauindustrie“, dem Vertreter der beiden Verbände und des Bauindustrieverbandes Niedersachsen-Bremen sowie deren Mitgliedsunternehmen angehören.

Die Vorstellung der Ergebnisse des Forschungsvorhabens soll im Rahmen einer Gemeinschaftsveranstaltung von GdW und Hauptverband der Deutschen Bauindustrie am 15. März 2012 auf Schloss Ettersburg bei Weimar erfolgen. Dieses Symposium soll zum Anlass genommen werden, auch über weitere Themen der zukünftigen Zusammenarbeit zwischen Bau- und Wohnungswirtschaft zu diskutieren.

- Fachliche und hierarchische Kompetenzsymmetrie der Projekt- beziehungsweise Bauleitungen beider Vertragsparteien

Ein „kooperationsorientierter“ Umgang der Bauvertragsparteien miteinander kann nicht vertraglich „verordnet“ werden. Grundlage hierfür ist und bleibt vielmehr der persönliche Kooperationswille der maßgebenden Akteure. Falls diese Voraussetzung erfüllt ist, stellt sich zur Unterstützung der konkreten Umsetzung jedoch die Frage nach geeigneten Arbeitsmitteln sowie Prozessmodellen. Diesbezüglich tragen die im Rahmen des Forschungsvorhabens entwickelten Handlungsempfehlungen zu einer praxistauglichen Antwort bei. Der Arbeitskreis „Wohnungswirtschaft und Bauindustrie“ empfiehlt deren Umsetzung bei entsprechenden Bauprojekten.

Eine Kurzfassung des Forschungsberichts kann über den GdW bezogen werden. Die Langfassung wird unter www.forschungsinitiative.de zum Download bereitgestellt.

Prof. Dr.-Ing. Peter Racky und Dipl.-Ing. M.Sc. Martin Federowski, Fachgebiet Baubetriebswirtschaft der Universität Kassel peter.racky@uni-kassel.de

dena-Energieeffizienzkonferenz 2011

„Die Energiewende ist ein gesamtgesellschaftliches Projekt“

Deutschlands Energiesystem ändert sich grundlegend. Mit ihrer Kurskorrektur und den Klimabeschlüssen vom Sommer hat die Bundesregierung die Energiewende eingeläutet. Der dena-Kongress am 21. und 22. November in Berlin war dann auch dem Ringen um innovative Strategien, politische und wirtschaftliche Lösungen zur Energieeffizienz gewidmet. Systemdenken im Kleinen und Großen, soziale Verantwortung und gesellschaftlicher Dialog sind besonders für die Wohnungswirtschaft gefragt.

„Die Energiewende ist ein gesamtgesellschaftliches Projekt, Energieeffizienz ihre wirtschaftlichste Ressource“, umriss Stephan Kohler, Vorsitzender der Geschäftsführung der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) das Anliegen. Viel, sehr viel ist zu tun, wenn bis 2020 zwanzig und bis 2050 achtzig Prozent des Energieverbrauchs eingespart und Gebäude klimaneutral ausgerichtet sein sollen. Mit einer Neuausstattung von 1,5 Milliarden Euro pro Jahr wurde das bereits ad acta gelegte CO₂-Gebäudesanierungsprogramm wiederbelebt. Derzeit herrscht mit einer jährlichen Rate von 0,9 bis 1,3 Prozent Sanierungstau, wird die Hälfte aller Sanierungen ohne energetische Effekte vollzogen, sind nur zwölf Prozent der Heizungsanlagen auf aktuellem Stand, verhindern unübersichtliche, unangepasste und abgespeckte Förderregelungen wirtschaftliche Entscheidungen. „Effizienz auch bei der Förderung“, versprach denn auch Bundeswirtschaftsminister Philipp Rösler. Das sei politisch noch einmal zu diskutieren. Kritisch sei mit den EU-Vorgaben zur Energieeffizienz umzugehen, er befürchte mit einem Sanierungszwang ein „starres Gerüst“. Der Weg, „Menschen aufzuklären und sie mitzunehmen“, sei schwieriger, aber erfolgversprechender. Die größten Potenziale sieht der Minister „in vielen Einzelmaßnahmen, vor allem in der Gebäudesanierung“.

Doch gerade die Energiewende durch steuerliche Anreize für private Hausbesitzer mit 14,5 Millionen Wohnungen scheiterte – zumindest vorerst. Der Vermittlungsausschuss konnte sich am 22. November nicht darauf einigen, dass Vermieter Aufwendungen für energetische Sanierungen über zehn Jahre zu zehn Prozent abschreiben können. Wird das Thema im Dezember im Bundesrat erneut aufgelegt, könnte es um eine der letzten Chancen für die ambitionierten Klimaziele der Bundesregierung gehen. Gering investive Maßnahmen spielen im Sanierungsgeschehen auch für

GdW-Präsident Axel Gedaschko eine wichtige Rolle, denn technisch Machbares sei durch hohe Kosten energetischer Modernisierung und die Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte meist noch nicht umsetzbar. „Unsere Unternehmen bewegt die Frage, für wen machen wir das? Wer bezahlt das angesichts von Altersarmut und sinkenden Renten?“ Soziale plus demografische Faktoren wurden bei einer Unternehmensbefragung als „Megathemen“ genannt.

Motivation und Wirtschaftlichkeit statt Zwang

Bei einem auszuarbeitenden Sanierungsfahrplan 2050 mit Gebäudeeffizienz als Kernbestandteil sollten Eigentümer frei entscheiden können, was sie anpacken. „Maßstab ist die wirtschaftliche Vertretbarkeit, zu strenge Vorgaben halten Investoren ab“, so Staatssekretär Rainer Bomba vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. „Förderung muss motivieren.“

Zu strenge Vorgaben halten Investoren ab

Dass die 3.000 Unternehmen ihres Verbandes mit sechs Millionen Wohnungen sehr genau auf die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen achten müssen, unterstrich Ingrid Esser, GdW-Hauptgeschäftsführerin. „Energieeffizienz ist wesentlich, aber nicht bei allen Beständen gleichermaßen durchsetzbar.“ Die Portfolioentwicklung müsse differenziertere Lebenskonzepte berücksichtigen, das Wohnen mit immer älteren Mietern, die Bedürfnisse nach modernen Sanitäreinrichtungen, Balkonen, einem ansprechenden Wohnumfeld. „Auch darin ist zu investieren.“ Die Mietbelastungsfähigkeit sei ein großes Problem. Dass Jüngere in gut sanierte Bestände ziehen, Ältere und Ärmere in schlechter ausgestatteten Häusern verbleiben, führe zu einer „Segregation, wie sie Deutschland bislang nicht



Das Darmstädter Mehrfamilienhaus von 1949 – im dena-Modellvorhaben „Niedrigenergiehaus im Bestand“ hocheffizient saniert – überzeugt mit 97 Prozent Energieeinsparung.

Quelle: dena

kannte“. Das „Dilemma“ der fehlenden Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierung für Mieter und Vermieter sei nur durch Förderinstrumente auszugleichen. Esser erklärte es an der Modellrechnung einer Sanierung, die eine Mieterhöhung um 2,20 Euro pro Quadratmeter nötig macht. Dieser steht trotz reduzierten Verbrauchs bei gegenwärtigen Preisen nur 73 Cent Energiekosteneinsparung für den Mieter gegenüber. „Es braucht 25 Jahre, bis sich das für ihn rechnet. Das wird er nicht akzeptieren.“ Esser warnte vor einer erneuten Verschärfung der EnEV mit unrealistischen Vorgaben für die Wohnungswirtschaft. „Wir brauchen von der Politik vertrauensbildende Maßnahmen.“

Im Kleinen wie im Großen ist Systemdenken zu entwickeln, auch das war eine Grundaussage der Tagung. Professor Klaus Töpfer, ehemaliger Bundesbauminister und jetzt Exekutivdirektor des Potsdamer IASS Institutes für Nachhaltigkeitsstudien, verfolgte dabei unter anderem die Idee einer „Kreislaufstadt“, die von Gebäudesanierung zu energetischer Stadtsanierung führt.

Bettina Erdmann, Berlin

BAURECHT

VwGO § 42 Abs. 2

Verbindlichkeit des Baurechts im Wohnungseigentum

Im Wege einer Klage beim Verwaltungsgericht ist es nicht zu erreichen, dass die Baubehörde verpflichtet wird, einem anderen Wohnungseigentümer die Nutzung einer Gaststätte, die ein Teileigentum in der Wohnungseigentumsanlage war, zu untersagen.

Bay. Verwaltungsgerichtshof,
Urteil vom 10.1.2011 – M 8 K 10.3187

ONLINEVERSION

Bedeutung für die Praxis

Ein Wohnungseigentümer kann oft nicht geltend machen, dass er durch Maßnahmen, die die Baubehörde unterlassen hatte, in eigenen Rechten verletzt wurde. Ein Wohnungseigentümer ist zwar berechtigt, mittels einer öffentlich-rechtlichen Nachbarklage solche Beeinträchtigungen abzuwehren, die ihre rechtliche Grundlage in einer einem außerhalb der Eigentümergemeinschaft stehenden Dritten erteilten behördlichen Genehmigung haben, sofern der Behörde bei ihrer Entscheidung auch der Schutz der nachbarrechtlichen Interessen des Wohnungseigentums aufgetragen ist. Innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer ein und desselben Grundstücks bestehen solche öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzansprüche aber nicht. Das Miteigentum schließt öffentlich-rechtliche Nachbarschutzrechte innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer ein und desselben Grundstücks grundsätzlich aus. Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts Hamburg vom 5.4.2011 – 11 K 1866/10 – kann ein Wohnungseigentümer gegenüber einer Baubehörde auch nicht geltend machen, durch die einem anderen Sondereigentümer derselben Wohnungseigentümergemeinschaft erteilten Nutzungsänderungsgenehmigung in seinen Rechten verletzt zu sein. Für eine öffentlich-rechtliche Nachbarklage eines Sondereigentümers, mit dem dieser sich gegen die Art der Nutzung der im Sondereigentum eines anderen Miteigentümers derselben Eigentümergemeinschaft stehenden Wohnung wendet, fehlt es an einer Klagebefugnis. Die Wohnungseigentümer haben nämlich die Möglichkeit, den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung zu regeln. Für Streitigkeiten, über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer ist das Wohnungseigentümergeinschaftsgericht zuständig. Etwaige öffentlich-rechtliche Schutzansprüche werden durch das Zivilrecht also überlagert und verdrängt. Dagegen bleibt das vom öffentlichen Recht gesteuerte Handeln der Baugenehmigungsbehörde ohne Einfluss auf die gegenseitigen Rechte oder Pflichten. Seine Bestätigung findet dies in dem baurechtlichen Grundsatz, dass die behördliche Genehmigung „unbeschadet privater Rechte Dritter“ erteilt wird.

RA Dr. Franz Otto, Witten

INHALT

BAURECHT

- 61 VwGO § 42 Abs. 2
Verbindlichkeit des Baurechts im Wohnungseigentum

MIETRECHT

- 62 BGB §§ 307, 573c; WoBindG §§ 10, 11
Inhaltskontrolle einer Kündigungsausschlussklausel
- 62 BGB §§ 242, 556, 560
Auskunftsanspruch des Mieters bei Betriebskostenpauschale
- 62 BGB §§ 535, 546
Verträge über Garage und Wohnung
- 62 BGB §§ 549, 558, 573, 580a
Abgrenzung Geschäfts- und Wohnraummiete
- 63 BGB §§ 535, 556, 558; II. BV § 28 Abs. 3
Wegfall der Preisbindung; kein Zuschlag für Schönheitsreparaturen
- 63 BGB §§ 307, 535, 536
Kleinreparatur – Ersetzung von Mischbatterien

WEG-RECHT

- 63 WEG § 46
Beschlussergebnisberichtigung; Substantiierungspflicht
- 64 BGB § 1004
Ehrverletzende Äußerung; Abmahnung per Beschluss
- 64 WEG §§ 22, 25 Abs. 5
Kein Stimmrechtsverbot bei nachträglicher Genehmigung
- 64 ZPO §§ 167, 270 Satz 2 ; WEG § 46
Zur Beweislast für die Wahrung der Klagefrist



Jede Woche
die aktuellsten
Informationen
zur Wohnungs-
wirtschaft

» Kostenlos abonnieren!

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



Dr. Olaf Riecke
WEG-Recht
Baumweg 1
22589 Hamburg
Telefon: 040 871683
Olaf@Riecke-Hamburg.de
www.Riecke-Hamburg.de

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



ONLINEVERSION

Downloads: Urteile mit diesem Symbol können Sie als Langversion im Internet unter www.diewohnungswirtschaft.de/recht/ herunterladen.

MIETRECHT

BGB §§ 307, 573c; WoBindG §§ 10, 11

Inhaltskontrolle einer Kündigungsausschlussklausel

Eine Kündigungsausschlussklausel im formularmäßigen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ist gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam, wenn der Mieter für mehr als vier Jahre – gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann – gebunden wird (Festhaltung BGH, 8. Dezember 2010, VIII ZR 86/10, WuM 2011, 35).

BGH, Urteil vom 2.3.2011, VIII ZR 163/10

ONLINEVERSION

Bedeutung für die Praxis

Bereits mit Urteil vom 08.12.2010 (Geschäftszeichen VIII ZR 86/10) hatte der BGH entschieden, dass ein formularmäßiger Kündigungsausschluss immer dann unwirksam ist, wenn der Mieter für mehr als vier Jahre – gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann – gebunden wird. An dieser Rechtsprechung hält der BGH fest. Die vorliegende Klausel ist schon deshalb unwirksam, weil sie den zulässigen Bindungszeitraum um drei Monate verlängert, indem sie bestimmt, dass „die Kündigung erstmals nach Ablauf des bezeichneten Zeitraums“ zulässig erklärt werden kann.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 242, 556, 560

Auskunftsanspruch des Mieters bei Betriebskostenpauschale

Ein Auskunftsanspruch des Mieters gegen den Vermieter zur tatsächlichen Höhe der bei der Wohnraummiete von einer Pauschale abgedeckten Betriebskosten gemäß § 242 BGB kommt nur in Betracht, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine nachträgliche Ermäßigung der Betriebskosten bestehen. Dabei sind Ermäßigungen einzelner Betriebskosten nicht relevant, wenn sie durch Erhöhungen in anderen Bereichen ausgeglichen werden.

BGH, Urteil vom 16.11.2011, VIII ZR 106/11

ONLINEVERSION

Bedeutung für die Praxis

Die Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale soll dem Vermieter die genaue Abrechnung der Betriebskosten ersparen und ihn damit von dem ansonsten jährlich anfallenden Arbeitsaufwand entlasten. Stünde einem Mieter demgegenüber ohne Weiteres ein Auskunftsanspruch über die tatsächliche Höhe der anfallenden Betriebskosten zu, würde einerseits die Arbeitserleichterung für den Vermieter entfallen, während andererseits der Mieter den mit der Pauschale verbundenen Vorteil behielte, zumindest vorerst von einem auch zukünftig gleichbleibenden Betrag der Betriebskosten ausgehen zu können. Zutreffend stellt der BGH deshalb fest, dass eine solche Unausgewogenheit dem Sinn und Zweck der vereinbarten, im beiderseitigen Interesse liegenden Pauschale widerspräche.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 535, 546

Verträge über Garage und Wohnung

1. Sind Wohnung und Garage Bestandteile eines einheitlichen Mietverhältnisses, so ist eine Teilkündigung des Mietverhältnisses über die Garage unzulässig.

2. Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung dieser Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Das ist im Regelfall dann anzunehmen, wenn Wohnung und Garage auf demselben Grundstück liegen.

BGH, Urteil vom 12.10.2011, VIII ZR 251/10

ONLINEVERSION

Bedeutung für die Praxis

In der Vergangenheit maßgeblich war eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 30.03.1983 (NJW 1983, 1499). Dieses hatte einen engen rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Wohnung und Garage, der es auch bei einer nachträglich angemieteten Garage im Regelfall rechtfertigt, eine Einbeziehung der Garage in den Wohnraummietvertrag anzunehmen, nur für den Fall bejaht, dass die Garage zu demselben Anwesen gehört, auf dem sich auch die Wohnung befindet. Dieser Auffassung hatte sich auch bereits das Bayerische Oberste Landesgericht in seiner Rechtsentscheid vom 12.12.1990 angeschlossen. Diesen rechtlichen Ansatz bestätigt der BGH vorliegend.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 549, 558, 573, 580a

Abgrenzung Geschäfts- und Wohnraummiete

Die Parteien eines Geschäftsraummietverhältnisses können – zum Beispiel durch Benutzen eines Formularvertrags für Wohnraum – vereinbaren, dass für das Vertragsverhältnis die für die Wohnraummiete geltenden Vorschriften anwendbar sein sollen. In einem solchen Fall liegt ein Geschäftsraummietverhältnis vor, das nach dem Parteiwillen wie ein Wohnraummietverhältnis behandelt werden soll.

LG Berlin, Urteil vom 9.9.2011, 63 S 605/10

ONLINEVERSION

Bedeutung für die Praxis

Bei der Abgrenzung der Geschäfts- zur Wohnraummiete gilt es nach der sog. Übergewichtstheorie darauf abzustellen, ob die Mietsache nach ihrem Vertragszweck überwiegend zu gewerblichen oder wohnlichen Zwecken genutzt wird. Hierbei sind auch die auf die verschiedenen Nutzungsarten entfallenden Flächen und deren Mietwerte zu berücksichtigen, soweit sich nicht bereits aus anderen Gründen ein Übergewicht eines bestimmten Gebrauchszwecks ergibt. Maßgebend ist stets der wahre Vertragszweck.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 535, 556, 558; II. BV § 28 Abs. 3

Wegfall der Preisbindung; kein Zuschlag für Schönheits- reparaturen

Ein in der Grundmiete einer preisgebundenen Wohnung enthaltener Kostenansatz für Schönheitsreparaturen im Sinne von § 28 Abs. 4 II. BV berechtigt einen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichteten Vermieter nicht, nach Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung die nunmehr als „Marktmiete“ geschuldete Grundmiete über die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete hinaus um einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zu erhöhen.

BGH, Urteil vom 9.11.2011, VIII ZR 87/11

ONLINEVERSION

Bedeutung für die Praxis

Mit dem vorstehenden Urteil führt der BGH das Senatsurteil vom 16.06.2010 (Geschäftszeichen VIII ZR 258/09) fort. Für preisfreien Wohnraum, bei dem die Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen wegen Unwirksamkeit einer formularmäßigen Abwälzungsklausel bei dem Vermieter verblieben war, hatte der BGH bereits entschieden, dass der Vermieter nicht berechtigt ist, von dem Mieter eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlags zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen (Geschäftszeichen VIII ZR 181/07). Für den vorliegenden Fall sah der BGH keine Veranlassung, von dieser Rechtsprechung abzuweichen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 307, 535, 536

Kleinreparatur – Ersetzung von Mischbatterien

Die Ersetzung von nicht mehr dicht schließenden Mischbatterien stellt jeweils eine Kleinreparatur dar, für die eine vertraglich vereinbarte Kleinreparaturklausel eingreift.

AG Berlin-Köpenick, Urteil vom 09.09.2011, 6 C 184/11

Ist im Wohnraummietvertrag eine Kleinreparaturklausel enthalten, sind folgende Beträge angemessen: 110 Euro im Einzelfall; jährlich acht Prozent der Jahresgrundmiete und höchstens 500 Euro.

AG Würzburg, Urteil vom 17.05.2011, 13 C 670/10

Bedeutung für die Praxis

Das AG Köpenick hat entschieden, dass die Ersetzung von nicht mehr dicht schließenden Mischbatterien jeweils eine Kleinreparatur darstellt, für die die vertraglich vereinbarte, wirksame Kleinreparaturklausel eingreift. Installationsgeräte sind häufig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt. Es kommt nicht darauf an, ob die Geräte altersgemäß verschlissen waren oder nicht. Jede Mischbatterie ist ein einzelner Installationsgegenstand, der eine einzelne Reparatur verursacht.

Die Kleinreparaturklausel beinhaltet nur eine Verpflichtung des Mieters zur Kostentragung, nicht zur Ausführung der Reparatur. Die Arbeiten müssen sich auf solche Teile der Mietsache beziehen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Problematisch könnte im vorliegenden Fall sein, dass die Ersetzung eines reparaturbedürftigen Gegenstandes durch einen neuen von

der Intention der Klausel her keine Reparatur darstellt. Sie könnte dann einer Reparatur gleichgesetzt werden wenn zum einen eine Reparatur nicht mehr möglich ist oder die Reparaturkosten gleich oder höher sind als Neuanschaffungskosten. Hier liegt die Beweislast beim Vermieter. Das AG Würzburg hat sich zur Höhe der zulässigen Beträge in Kleinreparaturklauseln geäußert. Angemessene Beträge sind demnach 110 Euro im Einzelfall; jährlich acht Prozent der Jahresgrundmiete, jedoch höchstens 500 Euro. Die Rechtsprechung hatte bisher angesichts der vom BGH geforderten Voraussetzungen, wonach sich die Klausel dem Umfang nach nur auf solche Teile der Mietsache erstrecken darf, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind und der Höhe nach sowohl hinsichtlich der Einzelreparatur als auch für einen bestimmten Zeitraum begrenzt sein muss, die Grenze für die einzelne Reparatur auf 100 Euro festgelegt.

RA Rainer Maaß, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

WEG-RECHT

WEG § 46

Beschlussergebnisberichtigung; Substantiierungspflicht

1. Mit einer sog. Beschlussergebnisberichtigungsklage kann der Kläger grds. die Korrektur eines etwaig fehlerhaft vom Versammlungsleiter verkündeten Beschlussergebnisses herbeiführen.
2. Eine solche Feststellungsklage ist nach Maßgabe der analog anzuwendenden Vorschrift des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG fristgebunden.
3. Im Rahmen einer Beschlussergebnisberichtigungsklage ist auch über die materielle Rechtmäßigkeit des streitbehafteten Beschlusses zu entscheiden.

LG Hamburg, Urteil vom 14.12.2011, 318 S 248/10

Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Die sog. Beschlussergebnisberichtigungsklage ist binnen Monatsfrist zu erheben (Abramenko in Riecke/Schmid, WEG, § 43 Rn. 20). Anfechtung und Feststellung des abweichenden Beschlussergebnisses werden i.d.R. miteinander zu verbinden sein. Anderes gilt, wenn der Versammlungsleiter gar kein Ergebnis verkündet hat (AG Hamburg-Blankenese ZMR 2008, 1001; Drabek in Riecke/Schmid, WEG, § 23 Rn. 24). Hier kommt es erstmals durch die gerichtliche Entscheidung zur Existenz eines Beschlusses. Der Kläger sollte auch nicht darauf vertrauen, dass Gerichte immer die – rechtzeitig erhobene – Anfechtungsklage in einen Feststellungsantrag umdeuten (vgl. etwa OLG München, ZWE 2006, 456).

Umstritten ist die Frage, ob tatsächlich im Rahmen der gerichtlichen Feststellung des Beschlusses – neben Nichtigkeitsgründen – auch Anfechtungsgründe mit zu prüfen sind (so LG Hamburg in der o. g. Entscheidung und Abramenko in Riecke/Schmid WEG, § 43 Rn. 20; a. A. Elzer ZMR 2008, 1005; Riecke WE 2004, 34, 39). Wenn man dies – mit dem LG Hamburg – bejaht, sind die verklagten Eigentümer sofort in der Pflicht Anfechtungsgründe darzulegen. Geschieht dies erfolgreich, stirbt der Beschluss quasi vor seiner Geburt!

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

BGB § 1004

Ehrverletzende Äußerung; Abmahnung per Beschluss

Wird in einer Eigentümerversammlung über eine Abmahnung gegen einen Wohnungseigentümer diskutiert und fallen im Rahmen dieser Diskussion vermeintlich ehrverletzende Äußerungen, so muss der betroffene Wohnungseigentümer den Beschluss über die Abmahnung anfechten. Tut er dies nicht, hat eine Klage auf Unterlassung der Äußerungen kein Rechtschutzbedürfnis.

AG Wiesbaden, Urteil vom 22.07.2011, 92 C 410/11

Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

„Wehret den Anfängen!“ wäre das richtige Motto für den Kläger gewesen. Denn: Wer zu spät vor Gericht zieht, den bestraft das Leben. Nach Bestandskraft des Abmahnungsbeschlusses verneinte das Gericht die Wiederholungsgefahr. Der Unterlassungskläger kann nicht mehr erreichen, das letztlich faktisch ein solcher Beschluss nicht mehr erwähnt werden darf. Der Anfechtende mag sich mit Worten des Johann Wolfgang von Goethe trösten, der einmal feststellte: Wo das Gesetz nicht hilft, da muss Klugheit raten.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 22, 25 Abs. 5

Kein Stimmrechtsverbot bei nachträglicher Genehmigung

Von dem Stimmrechtsverbot nach § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG werden nur Abstimmungen über Beschlussgegenstände erfasst, die verfahrensrechtliche Maßnahmen betreffen, worunter insbesondere Beschlüsse über die Einleitung des Rechtsstreits, die Art und Weise der Prozessführung und die Frage der verfahrensrechtlichen Beendigung fallen; dass eine Beschlussfassung Auswirkungen auf den Rechtsstreit in materiell-rechtlicher Hinsicht hat oder haben kann, genügt nicht.

BGH, Urteil vom 14.10. 2011, V ZR 56/11

ONLINEVERSION

Bedeutung für die Praxis

Das Stimmrecht darf grundsätzlich in seinem Kernbereich nicht eingeschränkt werden (BGH ZMR 2011, 397 – kein Stimmrechtsausschluss bei erheblichen Wohngeldrückständen –, BGH NJW 1987, 650; BayObLG ZMR 2004, 598). Selbst der Verwalter als Vertreter eines Eigentümers kann über seine eigene Abberufung abstimmen

(OLG München ZMR 2011, 148). Der vom BGH verneinte Ausschluss vom Stimmrecht bei Beschlussgegenständen, die dem materiell betroffenen Wohnungseigentümer individuelle Vorteile bringen (zum Beispiel Genehmigung bisher eigenmächtig durchgeführter baulicher Maßnahmen), bedeutet, dass der betroffene Eigentümer erst recht (auch) ein Teilnahmerecht an der Versammlung zu diesem TOP hat. § 25 WEG ist im Zweifel restriktiv auszulegen, d. h. die Einschränkung des Mitgliedschaftsrechts „Stimmrecht“ erfolgt nur dann, wenn es um Verträge mit dem Wohnungseigentümer selbst geht oder direkt durch den Beschluss in ein laufendes Verfahren bei Gericht eingegriffen werden soll (Extremfall: beschlossene Rücknahme einer Klage gegen den betreffenden Eigentümer). Umfasst sind auch Vorbereitungsmaßnahmen wie Fristsetzungen, Mahnungen, das Mahnverfahren, der einstweilige Rechtsschutz, die Einschaltung eines Anwalts, Rechtsmittelrücknahme oder -einlegung, Maßnahmen zur Vorbereitung der Zwangsvollstreckung. Der betroffene Wohnungseigentümer muss im laufenden oder beabsichtigten Rechtsstreit Beklagter, Antragsgegner oder Schuldner sein, wobei es nicht darauf ankommt, ob er direkt „als Wohnungseigentümer“ in Anspruch genommen wird.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZPO §§ 167, 270 Satz 2 ; WEG § 46

Zur Beweislast für die Wahrung der Klagefrist

In entsprechender Anwendung von § 270 S. 2 ZPO ist – mangels konkreter Darlegung eines davon abweichenden Geschehens im Zeitpunkt des hier fraglichen Zugangs – zugrunde zu legen, dass den Klägern die Verfügung des Amtsgerichts zur Vorschusszahlung spätestens binnen zwei Werktagen zugegangen ist. Dem steht auch nicht das fehlende bzw. nicht zur Akte gelangte Empfangsbekanntnis des Bevollmächtigten entgegen. Die Anfechtungskläger trifft die Darlegungs- und Beweislast für die Einhaltung der Anfechtungsfrist. Maßgeblich ist der Eingang des Vorschusses bei der Justizkasse.

LG Hamburg, Urteil vom 14.12.2011, 318 S 55/11

ONLINEVERSION

Bedeutung für die Praxis

Die verfahrensrechtlichen Hürden des Anfechtungsklägers verdeutlicht die vorstehende Entscheidung drastisch. Dem Kläger gereicht es zum Nachteil, dass ihn – evtl. – eine Aufforderung zur Vorschusszahlung nicht erreicht und er deshalb zu spät den Vorschuss entrichtet hat. Dem Klägerevertreter nützte das fehlende Zurücksenden des Empfangsbekanntnisses nichts. Die Justiz fingierte den Zugang binnen weniger Tage, soweit nichts für einen Zustellfehler sprach. Letztlich muss der Anfechtende sich daran gewöhnen, dass ihn gegebenenfalls entsprechende Erkundigungspflichten treffen. Es reicht nicht, eine Klage fristgerecht einzureichen und auf die Vorschussanforderung zu warten. Nach Einreichung einer Anfechtungsklage muss sich der Kläger bzw. sein Anwalt bei Gericht weiter nach dem Fortgang des Verfahrens, insbesondere der Zustellung der Klage erkundigen; dies ist nämlich im Hinblick auf die Wirkung des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG als materiell-rechtlicher Ausschlussfrist geboten (LG Hamburg, Urteil vom 5.10.2011, 318 S 245/10). Selbst wenn der Vorschuss gezahlt wird, kommt es für die Wahrung der in der Regel nur zweiwöchigen Einzahlungsfrist auch noch auf den Eingang bei der Justizkasse an. Das Verschulden seiner Bank muss der Anfechtende sich zurechnen lassen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



HAUFE.

Newsletter
Wohnungswirtschaft



Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

[»Kostenlos abonnieren!](#)

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

Biopan

Lehmwände im Trockenbau

Die Lehm-Platte der Essener Techno Physik Group lässt sich ebenso einfach verarbeiten wie herkömmliche Ausbauplatten. Lehm ist neben Holz der älteste Naturbaustoff der Menschheit. Und er hat in baubiologischer Hinsicht Vorteile wie die feuchteregulierende, atmungsaktive und antibakterielle Wirkung. Darüber hinaus ist Lehm schimmelresistent, geruchsneutral und schadstofffrei. Lehm konnte bisher oft nur im „Nassbauverfahren“, also durch händi-

ches Verputzen, aufgetragen werden. Mit der Biopan-Platte lässt sich der Baustoff Lehm auch im Trockenbau-Verfahren an Holz- und Metallständerkonstruktionen anwenden. Die Lehm-Platten sind nach DIN 4102, Teil 1, als nichtbrennbarer Baustoff (A1) geprüft. Das Mineral Vermiculit verleiht der Platte die strukturelle Stabilität. Das Platten-gewicht beträgt bei einer Standarddicke der Lehm-Platte von 15 mm 12 kg/m². Die Platten werden standardmäßig in den Formaten 2500 mm x 1250 mm sowie 1500 mm x 1250 mm angeboten.

www.biopan.org

Die Lehm-Platte hat auch die Standsicherheitsprüfungen für nichttragende Trennwände nach DIN 4103 bestanden.



Kone

Drahtloses Notrufsystem mit GSM-Modem

Für die Nachrüstung älterer Aufzüge, aber auch für neu zu installierende Anlagen bietet Kone ein drahtloses Notrufsystem mit GSM-Modem an. Es stellt die Verbindung zwischen eingeschlossenen Personen in der Kabine und dem Kone Service Center mithilfe von Mobilfunktechnik her und ersetzt dadurch den altbekannten Anschluss ans Telefonnetz. Dazu wird

im Maschinenraum oder im Schachtkopf ein Sende- und Empfangsgerät befestigt. Dieses GSM-Modem mit SIM-Karte ersetzt den herkömmlichen Telefonanschluss. Die Verbindung zu der aus Notruftaste, Mikrofon und Lautsprecher bestehenden Notrufeinheit in der Kabine wird dann – wie bei neuen Aufzügen auch – über ein Kabel hergestellt.

www.kone.com



Notrufsystem: links das Modem, das in Schacht oder Maschinenraum installiert wird, dazu rechts der Akku.

Wienerberger

Wandbaustoff Ziegel für ein gutes Raumklima

In der sächsischen Kleinstadt Frankenberg wurde eine Senioren-Wohngemeinschaft privat initiiert. Neben den altersgerechten Standards legte der Bauherr Wert auf eine massive Bauweise mit Ziegeln. Das 530 Quadratmeter große Gebäude wurde als monolithischer Massivbau mit Poroton-Ziegeln von Wienerberger realisiert. Für die Außenwände kam der Poroton-S11-P zum Einsatz. Der mit dem

natürlichen Mineral Perlit gefüllte Stein wurde speziell für den Objektbau und mehrgeschossigen Wohnungsbau entwickelt. Er besitzt Dämmstoffqualität und gleichzeitig die Druckfestigkeitsklasse 10 sowie die Rohdichteklasse 0,9. Bei einer 36,5 cm Wandstärke hat der Poroton-Ziegel ein Schalldämmmaß von R'_w = 50 dB und eine Wärmeleitfähigkeit von 0,11 W/(mK).

www.wienerberger.de



Die Senioren-Wohngemeinschaft in Frankenberg bietet zwölf Bewohnern ein neues Zuhause.

Heinemann

Neue Lüftungsgeräteserie



Lüftungsgerät für einfache Anwendungen.

Die neuen Lüftungsgeräte der Serie „Basic Line“ können vor allem in Großprojekten eingesetzt werden, bei denen eine einfache Geräteausstattung

gewünscht wird. Alle drei Lüftungsgeräte der Serie von Heinemann wurden als Kompaktgeräte zur Wandmontage konzipiert. Das Gerät wird steckerfertig geliefert und ist mit einem Drei-Stufenschalter ausgestattet. Jede Baugröße steht als rechte und linke Ausführung zur Verfügung.

www.heinemann-gmbh.de

Für diese Texte sind die Anbieter selbst verantwortlich.

Vom Kloster Zarrentin bis zur Gertrudenkapelle



Vom Kloster Zarrentin bis zur Gertrudenkapelle in Güstrow – anlässlich des 20-jährigen Bestehens der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern hat der Fachautor Bartels auf einer Fläche von 23.180 Quadratkilometern (!) fast 250 moderne und historische Bauten, teils prämiert beim „Tag der Architektur“, besucht und beschrieben. Ein Westentaschenbuch.

Architekturführer Mecklenburg-Vorpommern. Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern. Olaf

Bartels (Hrsg.). 336 S. Jovis 2011. 25,00 Euro. ISBN: 978-3-86859-099-9

„Knapp sind nicht die erneuerbaren Energien, knapp ist die Zeit“



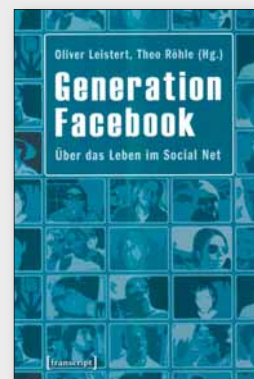
Der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftler Hermann Scheer (1944–2010), 30 Jahre lang Mitglied des Deutschen Bundestags, gilt als international bekannter Vordenker und Wegbereiter des Erneuerbare-Energien-Gesetzes. Der gefragte Referent wurde vielfach, unter anderem mit dem Alternativen Nobelpreis und dem Weltsolarpreis, ausgezeichnet. Scheer meinte, nachzulesen im vorliegenden Buch, dass ein Wechsel zu den Erneuerbaren schnell realisiert werden könne. Dafür sind für

ihn vor allem zwei Weichenstellungen nötig: Die Vorteile der Energiewende müssten in „einzelwirtschaftliche Anreize übersetzt“ werden und erneuerbare Energien „durchgängig Vorrang“ in der Bauleitplanung bekommen, um „bürokratische Hindernisse“ aus dem Weg zu räumen. Alles andere besorge die Gesellschaft mit ihren wirtschaftlichen Kräften dann fast von allein... Fachkundig und pointiert setzt Scheer sich in einer „Bestandsaufnahme“ mit möglichen Verbrauchsszenarien und bestehenden Konflikten darum auseinander, widmet sich der kommunalen Energieversorgung ebenso wie den Chancen der Entwicklungsländer und stellt einige „weltförderale Initiativen“ vor. Mit der Forderung nach einer Werteentscheidung für eine neue Gesellschaftsethik schließt dieses Buch.

Der energetische Imperativ. 100% jetzt. Wie der vollständige Wechsel zu erneuerbaren Energien zu realisieren ist. Hermann Scheer. 270 S. Antje Kunstmann 2012 (Neuaufgabe). 19,90 Euro. ISBN: 978-3-88897-683-4

Facebook gegen den Strich

Im Onlinemarketing stelle man sich Internetnutzung gern als Trichter vor, bemerken die Herausgeber. Oben kämen UserInnen hinein, unten kämen KonsumentInnen heraus. Viele Unternehmen nutzen das „Freundschafts-Netzwerk“ bereits mit diesem Ziel, Optionen wie „Sponsored Stories“ und so genannte „Facebook deals“ machen die „Begleitung“ Markennamen möglich. Die Trennung von kommerzieller Sphäre und Privatsphäre sei längst aufgehoben, meinen Leistert/Röhle. Und der Marktwert von Facebook läge beim 2012 erwarteten Börsengang bei geschätzt 100 Milliarden Dollar. In diesem Band kommen 16 internationale Autorinnen und Autoren zu Wort, die sich medien- und kulturkritisch mit Facebook auseinandersetzen. Dazu gehören etliche Professoren und Doktoren, aber ebenso ein Programmierer, der mit einer speziellen Software täglich Userdaten auswertet oder eine Bloggerin, die ein unabhängiges Nachrichtennetzwerk gegründet hat. Das Phänomen Facebook vom Kopf auf die Füße gestellt, eine gute und notwendige Ergänzung zur bislang vorliegenden Literatur.



Generation Facebook. Über das Leben im Social Net. Oliver Leistert, Theo Röhle (Hrsg.). 288 S. Transcript 2011. 21,80 Euro. ISBN: 978-3-8376-1859-4

Bauen für mehrere Generationen

Der Architekturbuchautor Drexel setzt sich detailliert mit dem Neu- und Umbau von Häusern, die den Ansprüchen mehrerer Generationen genügen müssen, auseinander. Schwerpunkte des großformatigen Bandes sind Planung und Konzepte für langfristig nutzbare Familienhäuser und barrierefreies schwellenloses Wohnen. Barrierefreie Doppelhäuser, kosteneffiziente Dreigenerationenhäuser, Wohnen und Arbeiten, Umbauten und Erweiterungen – die Auswahl der 24 gebauten Beispiele aus dem ganzen Bundesgebiet zeigt vorwiegend Familien, die das alte Modell der Großfamilie wieder neu beleben. Doch der Band bietet auch genügend Anregungen für den Wohnungswirt, der sich für die Architektur von Mehrgenerationenhäusern, Interessen der Bauherren und die entsprechenden Fördermöglichkeiten interessiert. Fotos, Grundrisse und Baudaten ergänzen die vor Ort recherchierten Texte.



Häuser für Jung und Alt. Zusammen wohnen in Neubauten und Umbauten. Thomas Drexel. 168 S. mit Fotos und Grundrissen. DVA 2011. 49,99 Euro. ISBN: 978-3-421-03812-8

Buchbestellungen jetzt in unserem Onlineshop unter: www.immo-medienwelt.de
Die Bücherseite wurde für Sie zusammengestellt von **Bärbel Wegner**, Hamburg



VNW

Bauen und Sanieren im Bestand

Beim Bauen und Sanieren im Bestand sind die letztlich notwendigen Leistungen und die tatsächlich erforderliche Bauzeit weit weniger vorhersehbar als bei Neubauten. Es kommt oft zu Nachträgen und Bauablaufstörungen, die negative Auswirkungen auf Kosten und Bauzeit und damit auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme haben. Die neue HOAI regelt das Architektenhonorar im Allgemeinen, besonders aber beim Bauen im Bestand neu: Möglich sind nun bis zu 80 Prozent Umbauzuschläge. Das Seminar am **7. Februar 2012** in Rostock erläutert praxisnah und mit Beispielen und Mustertexten das System der Nachträge, Reaktionen auf Bauablaufstörungen und gibt Hinweise für die richtige Vertragsgestaltung mit Bauunternehmen und Architekten, für erfolgreiche Gespräche mit Vertragspartnern.

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

vdw Niedersachsen Bremen

Social Media Marketing

In den Medien spielen Social-Media-Dienste eine viel diskutierte Rolle. Für Verantwortliche in Geschäftsführung, Marketing und Vertrieb wächst der Druck zur Beantwortung der Frage „Muss ich/Kann ich das auch nutzen?“. Im Rahmen des Seminars am **16. Februar 2012** in Hannover wird Ingo Stoll, Geschäftsführer der Internetagentur w3design und Macher des Online-Zukunftskongresses „ConventionCamp“ die Beantwortung dieser Frage ermöglichen. Die Besonderheiten, Anforderungen und Unebenheiten bei der Nutzung von Social Media in der Unternehmenskommunikation stehen im Fokus. Durch Praxisbeispiele sowie Tipps zu Instrumenten und Werkzeugen soll der Workshop für Einstieger den effektiven Zugang und für Fortgeschrittene den sinnvollen Ausbau im Social Media Marketing leisten. Das Format ist auf Interaktion ausgelegt, so dass konkrete Erfahrungen und Fragen in die Diskussion eingebracht werden können.

Weitere Informationen: Annegret Dettmer, vdw Niedersachsen Bremen, Telefon: 0511 1265125, E-Mail: a.dettmer@vdw-online.de.

BBA

Geschäftsprozesse in der Wohnungswirtschaft

Die Tagung „Geschäftsprozesse in der Wohnungswirtschaft: Gestalten, Dokumentieren und Verbessern“ am **28. Februar 2012** in Berlin bündelt aktuelle Themen des immobilienwirtschaftlichen Prozessmanagements. Neben der ablauforientierten Aufgabengestaltung werden Stellschrauben für effizientes Aktivitäten- und Vorgangsmanagement aufgezeigt. Best-Practice-Beispiele von Wohnungsunternehmen illustrieren, wie wohnungswirtschaftliche (Teil-) Prozesse (Vermietung, Mietkautionsverwaltung, Mieterhöhung und Nebenkostenabrechnung) vereinfacht und transparenter werden. Vergleichende Aussagen zu Durchlaufzeit, Produktivität, Qualität und Prozesskosten liefert ein Prozessbenchmark von Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Weitere Informationen: Kathrin Rosenmüller, BBA, Telefon: 030 230855-35, E-Mail: kathrin.rosenmueller@bba-campus.de.

EBZ

Energiekonferenz 2012

Das Energiekonzept der Bundesregierung soll den Umbau der deutschen Versorgungswirtschaft einleiten. Das Schlagwort hierbei lautet „Dezentralisierung“. Dadurch ergeben sich neue Perspektiven. Denn die Anbieterstruktur wird sich ändern. Die Wohnungswirtschaft könnte zum Beispiel selbst als Versorger auf dem Markt auftreten. Ergibt dies Sinn? Ist es besser, den Energieanbietern das Geschäft zu überlassen? Dies steht im Mittelpunkt der Energiekonferenz am **14. und 15. Februar 2012** in Bochum. Das Motto der Podiumsdiskussion „Dezentralisierung im Quartier – Chance oder Risiko“ zeigt die Bandbreite auf. In welchen Fällen ist eine Selbstversorgung für Wohnungsunternehmen sinnvoll? Welchen Nutzen hat der Mieter? Energieexperten und Vertreter von Wohnungsunternehmen präsentieren ihre Kenntnisse und Einschätzungen.

Weitere Informationen: Christian Kesselring, EBZ, Telefon: 0234 9447 608, E-Mail: c.kesselring@e-b-z.de.

PERSONEN

WOBAG Schwedt eG

Nachfolgeregelung des Vorstandes beschlossen

Helmut Barsch hat sein Amt als geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG niedergelegt und verabschiedete sich zum 31. Dezember 2012 auf eigenen Wunsch in den Ruhestand. Zukünftig soll der Vorstand mit zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern, einem kaufmännischen und einem technischen Vorstand, besetzt werden. Zum 1. Januar 2013 wurde **Matthias Stammert** zum kaufmännischen Vorstand bestellt. **Matthias Stammert** ist 41 Jahre alt. Gegenwärtig ist er als Abteilungsleiter Rechnungswesen tätig. Bereits zum 1. Januar 2012 wurde **Uwe Benthin** zum technischen Vorstand bestellt. **Uwe Benthin** ist 57 Jahre alt. Er ist seit 1991 Mitglied der Genossenschaft und seit 2003 ehrenamtliches Vorstandsmitglied.

Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft e. G.

Vorstandsvorsitzender Thomas Köchig verlässt Genossenschaft

Zum 31. Dezember 2011 schied **Thomas Köchig** auf eigenen Wunsch als Vorstandsvorsitzender bei der Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft e. G. aus. Nach neun Jahren sucht **Thomas Köchig** beruflich neue Herausforderungen. Die Jahre, in denen er als Vorstandsvorsitzender die Geschicke der Baugenossenschaft gelenkt hat, waren geprägt von einer Konsolidierung und strukturellen Konzentration der Bestände auf das Gebiet um die Metropolregion Hamburg. **Thomas Köchig** übergibt eine wirtschaftlich sehr gut aufgestellte Gesellschaft, die sich durch stadtplanerisch anspruchsvolle Neubauprojekte über die Grenzen Lübecks hinaus einen Namen gemacht hat.

Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum ist eine der größten Weiterbildungseinrichtungen im Bereich der Immobilienwirtschaft in Deutschland. Unter unserem Dach beherbergen wir das EBZ Berufskolleg, die EBZ Akademie, die EBZ Business School sowie das Forschungsinstitut InWIS. Die EBZ Akademie entwickelt seit Jahren diverse Bildungsangebote für Kunden aus der Immobilienwirtschaft im Bereich Aus-, Fort- und Weiterbildung. Hierzu zählen Tagungen und Seminare ebenso wie Präsenzlehrgänge und Fernunterrichtsprodukte. Ein weiteres stark wachsendes Produktsegment sind Firmenschulungen.



Immobilienfachwirt/-in (Vollzeit)

Für die Entwicklung und Betreuung von Bildungsprodukten in der EBZ Akademie suchen wir kurzfristig eine/n

Aufgaben:

- Entwicklung von Bildungsangeboten, insbesondere Seminare, Lehrgänge und Firmenschulungen
- Organisatorische und tutorielle Betreuung der Schulungsteilnehmer
- Steuerung des Dozenteneinsatzes
- Evaluation und curriculare Weiterentwicklung des Bildungsangebots
- Mitarbeit bei der Vermarktung der Bildungsangebote

Anforderungsprofil:

- Abgeschlossene Fortbildung zum(r) Immobilienfachwirt/-in
- Organisationstalent und Zuverlässigkeit
- Selbständige Arbeitsweise und die Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung
- Engagement und die Bereitschaft, sich in pädagogische und medien-didaktische Themen einzuarbeiten
- Affinität zur medien-didaktischen Gestaltung von Lehrmaterialien und zum Lernen mit Neuen Medien

Perspektivisch wird die Teilnahme an medien-didaktischen Schulungen zur Abrundung des Kompetenzprofils angeboten. Bei Interesse senden Sie Ihre Bewerbung unter Angabe des Gehaltswunsches an die Personalleitung, Frau Gunda Hemesath, Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), Springorumallee 20, 44795 Bochum oder g.hemesath@e-b-z.de

sicher und fair wohnen

Die **HANSA Baugenossenschaft eG** zählt mit über 12 000 Mitgliedern und rund 9 500 Wohnungen zu den großen Genossenschaften Hamburgs. Seit mehr als acht Jahrzehnten bauen und bewirtschaften wir Wohnungen. Unsere Mitglieder genießen lebenslanges Wohnrecht zu fairen Nutzungsgebühren, einen guten Service und die Vorteile einer eigenen Spareinrichtung. Wir übernehmen Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung Hamburger Wohnquartiere – engagiert, erfolgreich und der genossenschaftlichen Idee verpflichtet.



Für unsere technische Abteilung suchen wir zum 1. Juli 2012 einen

Abteilungsleiter Technik (m/w)

Ihre wesentlichen Aufgaben:

- Leitung der technischen Abteilung (z. Zt. 67 Mitarbeiter) bestehend aus den Bereichen Neubau und Bestandstechnik sowie 4 Regiebetrieben
- Organisation und Steuerung eines modernen technischen Bestandsmanagements unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und genossenschaftlicher Ziele und nachhaltiger Portfolioentwicklung
- Koordination bzw. Übernahme von Planungsaufgaben für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen
- Ansprechpartner für Behörden und externe Beteiligte
- Sicherstellung einer Qualitäts- und Kostenkontrolle von Bau- und Instandhaltungsleistungen
- Organisation eines strukturierten Einkaufs von Bau- und Baunebenleistungen
- Mitwirkung bei der Entwicklung und Umsetzung von strategischen Unternehmenszielen im technischen Bereich

Ihr Profil

- abgeschlossenes Architektur- oder Bauingenieurstudium und mehrjährige Erfahrung in der Wohnungswirtschaft vorzugsweise mit Leitungserfahrung
- genossenschaftlich-soziale Kompetenz in Verbindung mit unternehmerischem Handeln und Organisationsvermögen
- Erfahrung im Umgang mit den gängigen EDV-Anwendungen

Wir bieten:

- eine anspruchsvolle Position an entscheidender Stelle eines großen Wohnungsunternehmens
- ein gutes Betriebsklima mit kollegialem Führungsstil und attraktiver Vergütung
- nach erfolgreicher Einarbeitung die Erteilung von Prokura

Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe des möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte schriftlich an:

HANSA Baugenossenschaft eG

Vorstand · Lammersieith 49 · 22305 Hamburg · Telefon 040 69201-216

www.hansa-baugenossenschaft.de



Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft
Troisdorf eG
Zukunft gestalten - Tradition bewahren

Als größtes Wohnungsbaunternehmen im Rhein-Sieg-Kreis mit rund 2.900 Wohneinheiten sind wir stets darauf bedacht, für unsere Mieter und Mitglieder passenden, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir:

Immobilienkaufmann/ -frau in der Hausbewirtschaftung

Zu Ihren Aufgaben zählen die Bewirtschaftung und Beaufsichtigung eines Portfoliogebietes mit rund 850 Wohneinheiten. Als erster Ansprechpartner für die Mieter nehmen Sie Beschwerden entgegen, kontrollieren die Wohnungsbestände und unterstützen das Mahn- und Klagewesen.

Sie zeichnen sich verantwortlich für das Leerwohnungsmanagement, welches die Abwicklung des Prozesses vom Eingang der Kündigung, über die Inseratsschaltung, bis hin zu Besichtigungen und dem Vertragsabschluss beinhaltet. In enger Kooperation mit der technischen Abteilung legen Sie zudem notwendige Maßnahmen innerhalb der Wohnungen zum Zwecke der Vermarktung fest.

Sie verfügen über eine erfolgreich abgeschlossene Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau und haben im Idealfall bereits Berufserfahrung im Bereich der Hausbewirtschaftung sammeln können.

Neben einem selbstbewussten Auftreten und einer guten Kommunikationsfähigkeit zählen Konfliktfähigkeit und Selbstständigkeit zu Ihren persönlichen Eigenschaften.

Neben einer hochinteressanten Aufgabe, geregelten Arbeitszeiten und einem sicheren Arbeitsplatz bieten wir Ihnen eine angemessene Vergütung und ein freundliches, motiviertes Team.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung, bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins an:

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG
Steinackerstraße 16, 53840 Troisdorf
Tel.: 02241/98180, E-Mail: weischenberg@gwg-troisdorf.de

Besuchen Sie uns auf unserer Homepage: www.gwg-troisdorf.de

Als größtes Wohnungsunternehmen in Aachen sind wir seit über 120 Jahren am Immobilienmarkt aktiv. Zur Unterstützung unserer technischen Abteilung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen/eine

Mitarbeiter/in Technisches Management

Ihre Qualifikation

Sie verfügen über einen Fach-/Hochschulabschluss des Studiengangs Architektur (FH, TH) und können eine mehrjährige Berufserfahrung bei der Planung und Ausführung größerer Neubau- und Sanierungsvorhaben vorweisen. Sie besitzen gute Kenntnisse im Umgang mit CAD- und AVA-Programmen (Nemetschek) sowie MS-Office-Anwendungen. Selbstständige, kostenbewusste Arbeitsweise sowie Ihr sicheres Auftreten im Kunden- und Behördenkontakt runden Ihr Profil ebenso ab wie Ihre Einsatzbereitschaft und unternehmerisches Denken.

Ihre Aufgaben

Sie unterstützen die Planung und Umsetzung von Wohnungsbau- und Quartiersentwicklungen. Sie übernehmen die Projektleitung und Organisation verschiedener Neubau- und Sanierungsvorhaben sowie die Planung und Durchführung von Hochbaumaßnahmen nach HOAI für die Leistungsphasen 1-9. In Ihrer Bauherrenfunktion begleiten Sie die bau- und planungsrechtlichen Abstimmungen mit Behörden und verantworten die Abwicklung der Bauvorhaben. Im Team entwickeln Sie zukunftsweisende Wohnkonzepte im Hinblick auf die demographische Entwicklung.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen, mit frühestmöglichem Eintrittstermin und Einkommensvorstellung. Bitte übersenden Sie diese bis zum 31. Januar 2012 an unseren Fachbereich Personal. Für Informationen steht Joachim Weniger unter Tel. +49 241 47704-51 zur Verfügung.

gewoge AG | Kleinmarschierstr. 54-58 | 52062 Aachen | gewoge-aachen.de

Dipl.-Ing.
Architekt/in

Wohnungsunternehmen seit 1891



Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH

Die Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG) ist der größte Vermieter der Region und bewirtschaftet mit 35 Mitarbeitern einen eigenen Bestand von rund 4.500 Wohnungen. Die Geschäftstätigkeit der SWG umfasst die Verwaltung ihres Wohnungsbestandes. Die SWG besitzt Wohnungen und Gewerbeobjekte in allen Stadtteilen der Hansestadt Stendal.

Zur Stärkung unseres Arbeiterteams suchen wir ab dem 15.02.2012 eine/n

kaufmännischen Mitarbeiter/-in für das technische Gebäudemanagement

Aufgaben:

- Koordination der Durchführung von Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen,
- Angebotseinholung und Auftragsvergabe,
- eigenverantwortliche Betreuung kleinerer Umbaumaßnahmen oder Sanierungen,
- Verwaltung bestehender technischer Einrichtungen,
- Dokumentation und Kontrolle von Gewährleistungen,
- Steuerung der Budgets und die Einhaltung sämtlicher Fristen,
- Rechnungskontrolle.

Anforderungen:

- abgeschlossene kaufmännische Berufsausbildung oder langjährige Erfahrung in diesem Bereich,
- sehr gutes technisches Wissen und Verständnis,
- Durchsetzungsvermögen, Konfliktfähigkeit, Flexibilität und Belastbarkeit,
- selbstständige, genaue und gewissenhafte Arbeitsweise,
- kompetenter Umgang mit dem Kunden und den Partnerunternehmen,
- Berufserfahrung im technischen Gebäudemanagement ist von Vorteil.

Sind Sie interessiert, dann nehmen wir gern Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen entgegen. Senden Sie diese bitte bis zum 16. Januar 2012 an:

Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH
z. H. Frau Cornelia Schultz, Weberstr. 36 - 40, 39576 Stendal
oder an personal@swg-stendal.de



Die Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH wurde 1990 gegründet und bewirtschaftet als 100%iges kommunales Unternehmen der Stadt Plauen einen eigenen Wohnungs- und Gewerbebestand von ca. 8.800 VE.

Im Unternehmensverbund mit dem Tochterunternehmen Immobilienservice Plauen GmbH gehören verschiedene geschäftliche Aktivitäten der WEG und Eigentumsverwaltung, Betreuung städtischer Grünanlagen, Hausmeister- und Handwerkerleistungen sowie Heizkostenabrechnung und Contracting zu den Tätigkeitsfeldern. Verantwortung liegt ebenfalls in der Zusammenarbeit und Betreuung von zwei kommunalen Unternehmen der Region. Ehrenamtliches Engagement für den sozialen Betreuungsbereich Wohn- und Lebensräume e. V. wird erwartet. Im Zuge einer Altersnachfolge wird eine überzeugende Persönlichkeit als

Geschäftsführer/-in

gesucht. Diese Position hat die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Weiterentwicklung des Unternehmensverbundes. Dabei obliegen Ihnen insbesondere die strategische Rahmensetzung für das Bestandsmanagement und die aktive Mitwirkung bei der Stadtentwicklung.

Besonderer Wert wird auf Kundenorientierung, soziale Kompetenz im Umgang mit unseren Mietern und das Bemühen, ein akzeptierter Ansprechpartner/-in für Gremien, Politik und Wirtschaft zu sein, gelegt.

Bewerber/-innen sollten über ein kaufmännisches, betriebswirtschaftliches oder technisches Studium sowie umfangreiche Erfahrungen in Führungspositionen, bevorzugt in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, verfügen.

Kooperationsbereitschaft, Teamorientierung und ein hohes Engagement werden bei hoher Belastbarkeit und Einsatzbereitschaft erwartet.

Wir erwarten den zukünftigen Wohnsitz in der Nähe des Arbeitsplatzes. Rechtliche Kenntnisse im Miet-, WEG- und allgemeinem Vertragsrecht, spezifisches technisches Fachwissen im Immobilienbereich sowie die Fähigkeit, die Mitarbeiter/-innen bei der Anpassung des Unternehmens im Zusammenhang mit dem regionalen, demografischen Wandel zu motivieren, sind erwünscht.

Wenn Sie sich für diese Stelle interessieren, richten Sie bitte Ihre Bewerbung mit den üblichen Unterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen sowie den frühestmöglichen Eintrittstermin bis spätestens 29. Februar 2012 an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates,

Herrn Manfred Eberwein
Bürgermeister Geschäftsbereich II
Stadt Plauen
Unterer Graben 1
08523 Plauen.

Wir sind ein mittelständiges Wohnungsunternehmen in der Form einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft mit ca. 2.000 Mitgliedern mit Sitz in Emden und Aurich. Die Schwerpunkte unserer Aktivitäten liegen im Bereich der Bestandspflege und der umfassenden Modernisierung unseres Wohnungsbestandes von rund 1.025 Einheiten.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir zum 1. Juli 2012 eine/n

Mitarbeiter/-in im Rechnungswesen/Controlling

für die buchhalterischen Belange unserer Wohnungsbaugenossenschaft. Nach erfolgreicher Einarbeitung werden Sie die Leitung dieser Abteilung übernehmen.

Ihre Hauptaufgaben:

- Finanz- und Mietenbuchhaltung nebst Mahnwesen,
- Betriebs- und Heizkostenabrechnung,
- Mitgliederverwaltung,
- Objekt- und Unternehmensfinanzierung,
- Erstellung und Überwachung von Auswertungen und Kennzahlen,
- Koordination der lang- und kurzfristigen Wirtschaftsplanung,
- Abwicklung des Versicherungswesens,
- Erstellen von Quartalsberichten für den Vorstand,
- Organisation und Controlling,
- Jahresabschlussstellung in enger Abstimmung mit unseren externen Partnern.

Nach Abschluss Ihrer kaufmännischen/buchhalterischen Ausbildung oder einer Weiterbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/-in oder ähnlicher Qualifikation, haben Sie bereits Berufserfahrung, idealerweise in der Wohnungswirtschaft, gesammelt. Zudem verfügen sie über Kenntnisse in branchenüblicher ERP-Software, möglichst GES. Sie zeichnen sich durch einen sicheren Umgang mit der IT-Umgebung moderner Unternehmen aus.

Sie haben eine strukturierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise, hohe Einsatzbereitschaft und verfügen darüber hinaus über die Fähigkeit gezielt orientierter, verantwortungsbewusster Führung und Motivation des Mitarbeiterteams. Die Position ist direkt dem Vorstand unterstellt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 31. März 2012 an den Vorstand unserer Genossenschaft.



Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG
Gräfin-Anna-Straße 23 · 26721 Emden

Stellenausschreibung

Die Stadt Lahr als Große Kreisstadt in der Ortenau (ca. 44.000 Einwohner) nimmt als bedeutendes Mittelzentrum zwischen Freiburg und Straßburg ein breit gefächertes Aufgabenspektrum wahr. Mit bester Infrastruktur und hervorragender Lage zwischen Oberrhein und mittlerem Schwarzwald bietet sie hohe Lebensqualität, entsprechend dem Slogan „Vielfalt im Quadrat“.

2012 bildet die Stadt Lahr eine neue Abteilung Gebäudemanagement (GM) mit technischem, kaufmännischem und infrastrukturellem GM. Dieser Einheit werden ca. 200 Gebäude, 80 Vollzeitstellen einschließlich Reinigung und jahresdurchschnittlich ein Bewirtschaftungsvolumen von mehr als 12 Millionen Euro zugeordnet.

Die für die strategische Immobilienbewirtschaftung notwendige Transparenz erfordert ein qualifiziertes kaufmännisches Gebäudemanagement mit entsprechender betriebswirtschaftlicher Ausrichtung und Schwerpunkten in der kaufmännischen Steuerung. Daher ist zum nächstmöglichen Zeitpunkt für den Teilbereich kaufmännisches Gebäudemanagement eine unbefristete Vollzeitstelle

Sachbearbeitung kaufmännisches Gebäudemanagement

zu besetzen.

Die detaillierte Stellenausschreibung finden Sie auf der Homepage der Stadt Lahr, unter www.lahr.de, Rubrik: Rathaus und Politik, Ausschreibungen, Stellenausschreibungen.

Ihre aussagekräftige Bewerbung richten Sie bitte bis zum **13.02.2012** an:

Stadtverwaltung Lahr

Abt. Personal, Organisation und Datenverarbeitung

Rathausplatz 4 • 77933 Lahr/Schwarzwald

Herr Siefert

Tel. 07821 910-0170

www.lahr.de

Stadt Lahr



Die Wohnungsgenossenschaft Bocholter Heimbau eG bewirtschaftet als größtes genossenschaftliches Wohnungsunternehmen in Bocholt ca. 2.000 Wohnungen. Die Geschäftspolitik wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderauftrag für die über 3.300 Mitglieder zu erfüllen sowie die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens auszubauen und zu sichern. Auf der Basis einer gesicherten Finanzlage wird der Schwerpunkt neben einer moderaten Neubautätigkeit insbesondere im Bereich der intensiven Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeit liegen. Zur Fortsetzung der sehr erfolgreichen Geschäftsentwicklung suchen wir im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung zum Frühjahr/Sommer 2012 für unsere technische Abteilung einen/eine

Bautechniker/-in oder Bauingenieur/-in

Sie konnten bereits mehrjährige Erfahrungen in der Instandhaltung, Modernisierung und dem Neubau von Wohnbeständen sammeln und fundierte Kenntnisse der entsprechenden Rechtsvorschriften erwerben. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch ausgeprägte Motivations- und Kommunikationsfähigkeit sowie Durchsetzungsvermögen und Entscheidungskompetenz aus. Sie verfügen über Teamgeist, großes Geschick im Umgang mit Mitarbeitern, Mietern und Mitgliedern sowie ein hohes Maß an Sozialkompetenz.

Wenn Sie sich von dieser Aufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte bis zum 31. Januar 2012 an den Vorstand der Bocholter Heimbau eG, Südwall 22, 46397 Bocholt.



Unsere Kölner Wohnungsgenossenschaft bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von 2.700 eigenen Genossenschaftswohnungen. Wir arbeiten professionell und erfolgreich. Der Schwerpunkt unserer technischen Aktivitäten liegt in der Bestandspflege und Modernisierung.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

SACHBEARBEITER M/W BAUTECHNIK

Sie beauftragen und überwachen die laufende Instandhaltung. Nach Kontrolle der Auftragsabwicklung führen Sie Rechnungsprüfungen durch. Sie regeln und überwachen die Hausmeistereinsätze und sind für unsere Mieter ein kompetenter Ansprechpartner. Wir erwarten eine mehrjährige Berufserfahrung und gute Kenntnisse in der Instandhaltung und Modernisierung von Wohnimmobilien. Idealerweise verfügen Sie über Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft. Ihr Geschick im Umgang mit Mietern und Handwerksunternehmen zeichnet Sie aus. Ihre praktische Erfahrung mit einem leistungsfähigen EDV-System sowie gute MS-Office-Kenntnisse wenden Sie gerne an.

Wenn Sie diese Position reizt, Sie an einer langfristigen und sicheren Beschäftigung interessiert sind und Sie unsere erfolgreiche Weiterentwicklung mitgestalten möchten, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung mit Angabe des möglichen Einstellungstermins.

Kölner Wohnungsgenossenschaft eG – Vorstand –
Schlesischer Platz 1a, 50733 Köln-Weidenpesch,
Telefon 0221 / 998787-0

Die Haufe Gruppe bietet ihren Kunden integrierte Arbeitsplatz- und Gesamtlösungen zur erfolgreichen Gestaltung ihrer steuerlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Aufgaben an. Die Lösungen umfassen Fachinformationen, Applikationen, Weiterbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten, Services, Dienstleistungen sowie Online-Communities und Fachportale. Zu den Hauptzielgruppen der Haufe Gruppe gehören große und mittelständische Unternehmen, Kleinbetriebe und Selbstständige, Steuerberater und Anwälte, der Öffentliche Dienst sowie Immobilienverwalter und Vereine. Bei ihnen nimmt die Haufe Gruppe mit den Marken Haufe und Lexware eine führende Marktstellung ein. Bei privaten Nutzern ist die Marke Lexware führend mit Finanz- sowie Steuersoftware der Produktreihen Taxman und Quicken. Die Haufe Gruppe beschäftigt etwa 1.200 Mitarbeiter.

Für die Redaktion der Zeitschrift „DW Die Wohnungswirtschaft“ mit Sitz in Hamburg suchen wir ab sofort eine/n

Volontär (m/w)

Sie erhalten über zwei Jahre eine umfassende Ausbildung und wirken an der gesamten Redaktionsarbeit mit.

Aufgaben- /Verantwortungsgebiet:

- Schreiben von Artikeln unterschiedlicher journalistischer Darstellungsformen und Textgattungen
- Redaktionelle Umsetzung wohnungswirtschaftlicher Themen in Print und Online
- Redaktionelle Pflege und Steuerung von Portalen
- Redigieren von Fachartikeln von Fachautoren
- Durchführung von Recherchen und Interviews
- Autorenbetreuung und Autorensuche

Fachliche und persönliche Voraussetzungen:

- Erfolgreich abgeschlossenes Studium der Architektur, des Bauingenieurwesens oder des Journalismus
- Interesse an wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Themen und idealerweise Berufserfahrungen im Immobilienbereich
- Begeisterung für Online-Medien
- Eigeninitiative und Freude an selbstständiger Arbeit
- Beherrschung der deutschen Sprache

Ihre Chance:

Es erwartet Sie eine interessante, anspruchsvolle Ausbildung in einem dynamischen, zukunftsorientierten Unternehmen mit sehr guten fachlichen und persönlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Nutzen Sie Ihre Chance – wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Nennung der **Kennziffer HL_us_8511** an karriere@haufe-lexware.com. Frau Nicole Hartung, Human Resources, Telefon 0761 898-3125, steht Ihnen gerne für erste telefonische Fragen zu Verfügung.

Haufe-Lexware Services GmbH & Co.KG
Human Resources
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
www.haufe-lexware.com

Wir, die **GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach am Main**, eine erfolgreiche Tochter der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, mit ca. 70 Mitarbeitern betreuen, vermieten und verwalten über 6.000 Immobilien, im Wesentlichen Wohnungen aber auch Seniorenheime, Gewerbeobjekte und vieles mehr. Unser Ehrgeiz ist es, auch in Zukunft hochwertige Immobilien zu attraktiven Preisen anzubieten – ein klarer Standortvorteil im Herzen des Rhein-Main-Gebiets.

Zur Stärkung unseres qualifizierten Teams suchen wir zum nächstmöglichen Termin für die Besetzung der Stabsstelle Recht eine/n

Volljurist (m/w)

Ihr Aufgabenfeld umfasst neben allgemeinen Anforderungen aus den verschiedenen Bereichen unseres Unternehmens

- ein fundiertes Basiswissen der HOAI und VOB
- Erfahrungen im Bauvertragsrecht speziell im Ausschreibungs-, Vergabe- und Mediationsverfahren
- praxisorientierte Kenntnisse im WEG-Bereich

Unsere Anforderungen:

- Abgeschlossenes rechtswissenschaftliches Studium mit mindestens 5 Jahren juristische Erfahrungen als Generalist, vorzugsweise im Bereich der Wohnungswirtschaft
- Kreativität bei einer analytischen und termingerechten Arbeitsweise
- sehr gute Kenntnisse der MS-Office-Anwendersoftware (Excel, Word, PowerPoint)

Sie sind durchsetzungsstark und arbeiten selbständig, strukturiert, ziel- als auch ergebnisorientiert. Ein sicheres gewandtes Auftreten, ein sehr gutes Argumentations- und Verhandlungsgeschick, eine flexible Einsatzbereitschaft sowie die Fähigkeit selbst in stressigen Momenten noch die Übersicht zu behalten, zählen zu Ihren Stärken. Wenn Sie darüber hinaus teamfähig sind, wartet eine interessante und abwechslungsreiche Aufgabe auf Sie.

Bei entsprechender Eignung werden schwerbehinderte Bewerber (m/w) bevorzugt berücksichtigt.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben und Sie sich angesprochen fühlen, freuen wir uns über Ihre aussagefähige Bewerbung mit Angabe der Gehaltsvorstellung. Diese richten Sie bitte bis zum 31. Januar 2012 an die Geschäftsleitung der Gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach a. M., Postfach 10 06 54, 63006 Offenbach am Main.

GBO Gemeinnützige
Baugesellschaft mbH
Offenbach am Main



Bürgerbeteiligung – Stadtentwicklung als bürgerschaftliche Aufgabe



Quelle: Wolf-Christian Strauss/XPLAN, Berlin

Partizipation gilt als ein Kernelement des modernen Politikverständnisses und als eine Grundvoraussetzung für die nachhaltige Gestaltung von Lebenswelten. Ein Aufgabenfeld bürgerschaftlicher Beteiligung ist dabei auch die Stadt- und Quartiersentwicklung, die mitunter auf eine fast 40 jährige Tradition zurück blicken kann. Von einer verstärkten Öffentlichkeitsbeteiligung versprechen sich Kommunen vielfachen Nutzen: höhere Akzeptanz von Entscheidungen, ausgewogenere Lösungen, verbesserte Qualität der Leistungen und Projekte sowie mehr Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Lebensumfeld. Planungen mit den Bürgern, statt über sie hinweg ist das entsprechende Motto. Aktivierung und Beteiligung in der Quartiersentwicklung sind auch für Wohnungsunternehmen wichtig. Wohnen und Wohnumfeld werden zu zentralen Handlungsfeldern für Partizipation im Quartier. Zu den Erfolgsfaktoren partizipativer Quartiersentwicklung zählen dabei zum Beispiel die Mitsprache auch bei Gestaltungsfragen, die Umsetzung neuer, kreativer und spielerischer Lösungen beziehungsweise Beteiligungsformen. Lesen Sie mehr in der nächsten DW.

Vernetztes Wohnen

Durch die intelligente Vernetzung der im Haushalt vorhandenen elektrischen und elektronischen Geräte und Einrichtungen ist für Mieter und Vermieter ein erheblicher Mehrwert erreichbar. Seit den ersten Debatten und Beiträgen über die Potenziale es Vernetzen Wohnens – ob es nun intelligentes Wohnen, smart oder assisted Living genannt wurde – sind einige Jahre vergangen. Ging es anfangs um technische Möglichkeiten und Visionen, traten zunehmend die für die Umsetzung von Services des Vernetzten Wohnens notwendigen Geschäftsmodelle in den Fokus. Inzwischen hat sich auf der technologischen Seite viel getan. Der DW-Beitrag zu den technischen Aspekten beim Vernetzten Wohnen erklärt einzelne Lösungen und zeigt auf, welche technischen Ansätze zur Realisierung in der Wohnungswirtschaft sinnvoll erscheinen.

Altersgerechtes Wohnen



Quelle: GBH Hannover

Die Deutschen werden immer älter. Im Jahr 2050 wird bereits fast ein Drittel der Bevölkerung das 65. Lebensjahr überschritten haben. Mit unterschiedlichem Tempo stellen sich Wohnungsunternehmen auf die Bedürfnisse älterer Menschen ein. In Marktgebieten mit einem Wohnungsüberhang ist der Anpassungsdruck höher. Die Anpassung des Angebots erfolgt nicht ohne Grund: In den Beständen der großen Unternehmen wird die künftige demografische Entwicklung vielfach vorweg genommen. Bundesweit jedoch entstehen eine Vielzahl neuer, teils sehr kreativer Projekte, die einen genaueren Blick Wert sind – in der kommenden DW.

Partizipation gilt als ein Kernelement des modernen Politikverständnisses und als eine Grundvoraussetzung für die nachhaltige Gestaltung von Lebenswelten. Ein Aufgabenfeld bürgerschaftlicher Beteiligung ist dabei auch die Stadt- und Quartiersentwicklung, die mitunter auf eine fast 40 jährige Tradition zurück blicken kann. Von einer verstärkten Öffentlichkeitsbeteiligung versprechen sich Kommunen vielfachen Nutzen: höhere Akzeptanz von Entscheidungen, ausgewogenere Lösungen, verbesserte Qualität der Leistungen und Projekte sowie mehr Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Lebensumfeld. Planungen mit den Bürgern, statt über sie hinweg ist das entsprechende Motto. Aktivierung und Beteiligung in der Quartiersentwicklung sind auch für Wohnungsunternehmen wichtig. Wohnen und Wohnumfeld werden zu zentralen Handlungsfeldern für Partizipation im Quartier. Zu den Erfolgsfaktoren partizipativer Quartiersentwicklung zählen dabei zum Beispiel die Mitsprache auch bei Gestaltungsfragen, die Umsetzung neuer, kreativer und spielerischer Lösungen beziehungsweise Beteiligungsformen. Lesen Sie mehr in der nächsten DW.

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

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

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

Komplementäre:
Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH
Sitz und Registergericht Freiburg
HRB 5557; Martin Laqua
USt-IdNr. DE812398835

REDAKTION

Chefredakteurin:

Ulrike Silberberg
Telefon: 040 520103-20
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de

Redakteur:

Olaf Berger
Telefon: 040 520103-23
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

Redakteurin:

Stefanie Kühn
Telefon: 040 520103-21
stefanie.kuehn@diewohnungswirtschaft.de

Grafik:

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

Redaktionsanschrift:

DW Die Wohnungswirtschaft
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg
Telefax: 040 520103-12
redaktion@diewohnungswirtschaft.de
www.dw-web.info, www.diewohnungswirtschaft.de

Veröffentlichungen

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

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

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig ab 1.1.2012.

Gesamtanzeigenleitung:

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

Anzeigenverwaltung:

Monika Thüncher
Telefon: 0931 2791-464
Telefax: 0931 2791-477
monika.thuencher@haufe-lexware.com

ABONENTENSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung:

Telefon: 0180 5050169*
Telefax: 0180 5050441*
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de
*0,14 €/Min. aus dem deutschen Festnetz,
max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

Bezugspreise:

Jahresabonnement 118,00 Euro, einschließlich 7 Prozent Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 158,00 Euro jährlich. Abonnementskündigungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten.

Erscheinungsweise: monatlich

Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.



Druck:
rewi druckhaus Reiner Winters GmbH
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen / Sieg
E-Mail: druckhaus@rewi.de, www.rewi.de
PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X

DW-Online-Archiv:

Das aktuelle Passwort ab Mitte Januar lautet:
Lexikon

Themen können sich aus Aktualitätsgründen ändern – die DW-Redaktion bittet um Ihr Verständnis.



„Gemeinsam mit der DW loben wir jedes Jahr den Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft aus. Zwei Marktführer bündeln damit Ihre Kompetenz. Und um zu allen Themen der Wohnungswirtschaft aktuell informiert zu sein, ist die monatliche Lektüre der DW für mich gesetzt.“

Dr. Manfred Alflen
Vorstandsvorsitzender der Aareon AG



Testen Sie jetzt 3 Ausgaben im Miniabo und sichern Sie sich Ihre Prämie.

☎ 0180/50 50 169*

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

🌐 www.diewohnungswirtschaft.de



HAUFE.

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Wohnungsgesellschaft

Kreissiedlungsgesellschaft

Baugenossenschaft

Wohnbaugenossenschaft

Siedlungsverein

Wohnbauverein

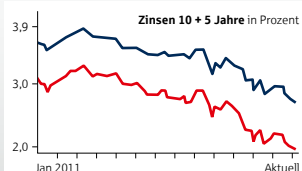
Spar- und Bauverein

Siedlungsgesellschaft

www.q-gmbh.com

Chancen nutzen:

Die historisch niedrigen Kapitalmärkte bieten Chancen zur Optimierung von Zahlungsströmen und Eliminierung von Zinsänderungsrisiken in der Zukunft. Gestalten Sie jetzt die Zukunft und lassen sich von unserer Gestaltungs- und Restrukturierungskompetenz überzeugen!



Interessiert? Ich bin für Sie da:

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

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