



UNTERNEHMEN

Wohnungswirtschaft im Ruhrgebiet arbeitet erfolgreich zusammen

THEMA DES MONATS

Junges Wohnen

Vermarktungsstrategien
der Wohnungsunternehmen

UNTERNEHMEN

Energieeffizientes Bauen

In Frankfurt entstehen
Sozialwohnungen im Passivhausstandard

GEBÄUDE UND TECHNIK

Bauen im Bestand

Herausforderungen und Lösungen
für Modernisierung und Sanierung

NA KLAR, SIND WIR AUF DEM HOLZWEG

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



Holz 4 steht bereits, nun folgt mit **Holz 8** ein Achtgeschoss. B & O entwickelt wissenschaftlich begleitet durch die TU München, die Hochschule Rosenheim und das Institut für Fenstertechnik innovative Konzepte.

Seien Sie in Bad Aibling live oder per Webcam dabei, wenn wir in jeweils zwei Tagen ein komplettes Stockwerk des **Holz 8** errichten.
Weitere Informationen: www.bo-wohnungswirtschaft.de

Entwickeln hilft – Hilfe zur Selbsthilfe ist auch ein Grundpfeiler deutscher Wohnungsunternehmen

Liebe Leserin, lieber Leser,

können Sie sich vorstellen, dass Namen wie Devadanapatti, Masiphumelele oder Tejutepeque zu den „Baustellen“ unserer Wohnungsunternehmen gehören? Vor über vierzig Jahren kamen in Köln 27 Vertreter von Verbänden der Wohnungswirtschaft sowie



Vorstände und Geschäftsführer von Wohnungsunternehmen zur Gründungsversammlung der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. zusammen. Sie dachten und handelten gemeinnützig, übernahmen gesell-

schaftliche Verantwortung, lange bevor Corporate Social Responsibility als ein Ziel unternehmerischen Handelns definiert wurde. Und sie traten mit einem bemerkenswerten entwicklungspolitischen Weitblick an, lange bevor man von der Globalisierung sprach.

Seither sehen 640 Unternehmen und 215 Privatpersonen die Unterstützung der wohnungswirtschaftlichen Entwicklungszusammenarbeit der DESWOS als ihre Aufgabe an und stehen gemeinsam für das Ziel, das menschenwürdige Wohnen als weltweites Menschenrecht zu verwirklichen. Die deutschen Wohnungsunternehmen und die DESWOS haben ein im Kernbereich gemeinsames Arbeitsfeld: das Bauen bezahlbarer Häuser und Wohnungen, die den Menschen Sicherheit und Heimstatt geben. Wohnen ist eines der wichtigsten existenziellen Güter und die Basis für den sozialen Zusammenhalt einer Gesellschaft. DESWOS arbeitet dabei eng orientiert an der Zielgruppe besonders bedürftiger Bevölkerungsteile in den Entwicklungsländern, für die sich marktmittelte Lösungen bisher nicht finden ließen.

„Was macht es für einen Unterschied, ob ich in einem Pappkarton verhungere oder in einem festen Haus?“ Diese lang zurückliegende rhetorische Frage eines Mitarbeiters einer Partnerorganisation kann die DESWOS mittlerweile mit der Aussage beantworten, dass schulische und berufliche Ausbildung,

Infrastrukturausbau und Einkommen schaffende Maßnahmen ebenfalls Bestandteile der Projekte sind. Das alles geschieht mit der Hilfe örtlicher Partnerorganisationen. Sie gehen ihre Planung gemeinsam mit ihren Zielgruppen an und können daher die meisten Arbeiten als Hilfe zur Selbsthilfe ausführen. *Erinnern wir uns an unsere Anfänge: Wären viele Wohnungsunternehmen, gleich welcher Rechtsform, ohne Hilfe zur Selbsthilfe dort angelangt, wo sie heute stehen?*

Die DESWOS bietet vielfältige Möglichkeiten des Engagements. Sie unterstützt nicht nur Entwicklungshilfeprojekte, sondern auch sich engagierende Wohnungsunternehmen bei der Öffentlichkeitsarbeit und motivierenden Einbindung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Mitglieder oder Mieter. Unternehmen und persönliche Mitglieder können in der DESWOS gestalten und entscheiden, denn fachliche Kompetenz soll diese Arbeit fördern. Die DESWOS ist als gemeinnützige Hilfsorganisation der Transparenz verpflichtet und erfüllt neben der freiwilligen Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer die Standards des Spendensiegels des Deutschen Zentralinstituts für soziale Fragen (DZI) und den Verhaltenskodex zu Transparenz, Organisationsführung und Kontrolle des Verbandes Entwicklungspolitik deutscher Nicht-Regierungsorganisationen (VENRO).

Sie sind herzlich eingeladen, sich auf unserer Website umzuschauen oder einfach anzurufen. Egal ob Sie schon Unterstützer der DESWOS sind oder nicht: Wir kommen gerne zu Ihnen, um unsere Arbeit vorzustellen oder über Ihr Förderprojekt zu berichten. Die Baustellen Devadanapatti, Masiphumelele oder Tejutepeque können übrigens im Internet unter www.deswos.de/projekte besucht werden.

Herzlich Willkommen, Welcome, Bienvenido!

Ihr

Georg Potschka
Generalsekretär der DESWOS

DREI FRAGEN



Quelle: WG Dessau

Erika Chwalinski ist in Dessau aufgewachsen und seit fast 25 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig. Seit 1992 ist sie Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Dessau eG, seit

1998 Mitglied im Verbandsrat des Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. und seit 2007 Mitglied des Verbandsrates des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Gar nicht einverstanden bin ich ...

... damit, dass die Frage der Altschuldenentlastung noch offen ist. Wenn eine Wohnung abgerissen wird, müssen die Altschulden für die Unternehmen erlassen werden! Ohne Altschuldenregelung ist der Erfolg des Stadtumbaus bis 2016 gefährdet. Die Investitionen werden drastisch zurückgehen und der notwendige Abriss wird nicht stattfinden. Und genauso wenig einverstanden bin ich mit der Reduzierung der Angemessenheitskriterien der Kosten der Unterkunft im Bereich der ALG-II-Regelung. Wohnungen müssen auch in Zukunft bezahlbar sein. Wenn man hier den Gürtel immer enger schnallt, wird es zunehmend schwieriger, für breite Bevölkerungsschichten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Ich bin sehr damit einverstanden ...

... dass in der Wohnungswirtschaft viel für ältere Menschen getan wird. Unsere Mieter werden immer älter und es ist gut, dass der GdW das Thema aufgegriffen hat, Untersuchungen durchführt und Veranstaltungen anbietet. Wichtig ist, dass Maßnahmen wie eine Wohnungsanpassung auch finanziert werden können. Nur dann sind wir in der Lage, unsere Wohnungen entsprechend umzubauen. Wir haben bereits für insgesamt 900 Wohnungen Aufzüge eingebaut. Und das ist nur ein erster Schritt.

Eines Tages, in nicht zu ferner Zukunft ...

... wünsche ich mir für unsere Region mehr Industrieansiedlungen und neue Arbeitsplätze. Dessau ist eine schöne Stadt, liegt mitten in Deutschland und die gesamte Region hat auch historisch viel zu bieten. Hier lohnen sich Investitionen, Dessau hat eine Zukunft. So sehe ich in nicht so ferner Zukunft, dass eines Tages hier wieder viele Menschen zur Arbeit gehen und irgendwann keine Wohnungen mehr abgerissen, sondern neue gebaut werden.

Die Fragen stellte Bärbel Wegner.



Quelle: SGW mbH

Zum Titel:

„WIR – Wohnen im Revier“ heißt eine erfolgreiche Kooperation von neun kommunalen Wohnungsunternehmen mit zusammen 80.000 Wohnungen im Ruhrgebiet. Seit 2007 pflegen die Unternehmen einen intensiven Austausch, engagieren sich in der Stadtentwicklung und suchen strategische Partnerschaften mit Wirtschaft, Verwaltung und Wissenschaft. Seite 44

Management

Internet und E-Mail sind in der Kommunikation zwischen Mieter und Wohnungsunternehmen erst zum Teil angekommen. Die meisten Mieter kommunizieren mit ihren Vermietern immer noch am liebsten per Telefon, weil sich zentrale Anliegen per E-Mail nicht befriedigend klären lassen. Auch die Internetauftritte der Unternehmen werden von vielen Bestandsmietern nicht angenommen. Auch wenn sie inzwischen besser geworden sind, sind sie für das Gros der Mieter noch nicht interessant oder bequem genug. Ganz anders sieht es im Neukundenbereich aus. Bei der Wohnungsvermietung ist das Internet zum zentralen Medium geworden. Seite 38

3 / 11

INHALT

EDITORIAL

- 1 Entwickeln hilft – Hilfe zur Selbsthilfe ist auch ein Grundpfeiler deutscher Wohnungsunternehmen

4 MELDUNGEN TEIL I

THEMA DES MONATS JUNGES WOHNEN

- 6 Besondere Mietangebote für Studenten und Auszubildende
Pfiffige Ideen zur Gewinnung junger Leute als Mieter
- 10 „Junge Mieter“ – Vermarktungsstrategien deutscher Wohnungsunternehmen
Reduzierte Mieten, Gutscheine und andere Extras für Studenten und Azubis
- 14 Interview mit Andreas Schmalfeld, F+B
„Viele Unternehmen müssen sich über ihren ‚Kundenwachstums‘ Gedanken machen. ‚Junges Wohnen‘ kann ein wichtiger Baustein sein.“

WOHNUNGSPOLITIK

- 16 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Nach zehn Jahren an der GdW-Spitze – feierliche Verabschiedung des Präsidenten Lutz Freitag
- 18 Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS)/Schader-Stiftung
Stadtumbau Ost: wichtiger Ansatz, schwierige Umsetzung

STÄDTEBAU

- 20 Stadtumbau West
Zukunftsfähige Stadtentwicklung in Baden-Württemberg braucht die Wohnungswirtschaft
- 24 Europa-Kolumne
Slow Urbanism: Stadtentwicklung mit offenem Ende
- 25 GdW/BDA/DST: Auslobung Deutscher Bauherrenpreis
GdW ruft zur Beteiligung am Doppelwettbewerb auf
- 26 Gesellschaftlicher Wandel und Mobilitätsverhalten – oder wie wir zukünftig wohnen werden
Gentrifizierung – Risiko und Chance zugleich

WOHNUNGSMARKT

- 30 BBSR-Forschungsprojekt
„Kommunale Konzepte Wohnen“ – Chancen für die Wohnungswirtschaft

Städtebau

In der Debatte um die Zukunft der Städte ist Gentrifizierung mittlerweile zu einem Modewort und einem Synonym für vieles geworden. Worum geht es bei der Gentrifizierung? Es geht um Veränderungen in der urbanen Gesellschaft, um subjektive und objektive Betroffenheit durch sozialen Wandel, aber auch um fehlende Kommunikation und streitbaren Diskurs zwischen Politik und Bürgern über Stadtentwicklungsprozesse. Es gibt viele Beispiele dafür, dass Risiken von Entwicklungen überdimensioniert sichtbar werden, Chancen in den Hintergrund treten.

Seite 26

Gebäude und Technik

Wie lassen sich die technisch längst möglichen Anwendungen des Ambient Assisted Living (AAL) endlich in den Markt bringen? Das war das Hauptthema des 4. Deutschen AAL-Kongresses, den das Bundesministerium für Bildung und Forschung zusammen mit dem Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik (VDE) in Berlin veranstaltete. Eine der wichtigsten Erkenntnisse: möglich ist ganz viel. Aber kann mehr außerhalb von Pilotprozessen in der Wohnungswirtschaft umgesetzt werden?

Seite 52

Betriebskosten aktuell

In dieser Ausgabe geht es um die Ergebnisse des kostenlosen Energiechecks, die der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und Vattenfall Europe Sales Mitgliedsunternehmen des VNW angeboten hatten. Aufgrund der Auswertung von Energieverbräuchen und Lastverhalten erarbeitete Vattenfall Handlungsempfehlungen für Verbesserungen der energetischen Situation.

Seite 64

Betriebskosten aktuell
Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Ausgabe 11 - März 2011

VNW Energiecheck 2010

Sind die noch ganz dicht?

Plus-Key Aufgepasst!

1

32 F+B Mietspiegelindex Wohnen
Bestandsmieten in Deutschland steigen moderat an

34 MELDUNGEN TEIL II

MANAGEMENT

- 38 Internet und E-Mail im Wohnungsunternehmen
Die meisten Mieter kommunizieren mit ihren Wohnungsunternehmen am liebsten per Telefon
- 40 Interview mit Klaus Leuchtmann, Vorsitzender des EBZ
„Kooperationen sind ohne Alternative – und nützen der ganzen Branche“

UNTERNEHMEN

- 42 Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission
Wohnungsgenossenschaften – Teil 3
Ohne Kommunikation keine Stärkung des genossenschaftlichen Weges
- 44 WIR – Wohnen im Revier
Kommunale Wohnungswirtschaft im Ruhrgebiet arbeitet erfolgreich zusammen
- 46 LBBW Immobilien GmbH
Greifbare Nachhaltigkeit im Bestandsmanagement
- 48 ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
In Frankfurt entstehen Sozialwohnungen im Passivhausstandard
- 50 Spar- und Bauverein Hannover: STADIWAMI – ein Forschungsprojekt in der Wohnungswirtschaft

GEBÄUDE UND TECHNIK

- 52 4. AAL-Kongress: Weg von der „Projektitis“, hin zu marktgerechten Anwendungen
- 54 Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG
Sanierung der Fußbodenheizung bei laufendem Heizungsbetrieb
- 56 Nistplätze an Gebäuden
Bei Sanierungen müssen bedrohten Vogelarten neue Quartiere zugewiesen werden
- 58 Fensterlüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung
Integrierte Lüftungssysteme: eine Alternative zu zentralen oder dezentralen Geräten?
- 60 Moderner, komfortabler und platzsparender
Höher hinaus – Austausch alter Seilauflzüge in zwei Mietwohnungsbauten der 1960er Jahre

62 Umweltwärme für Düsseldorfs neues Stadtquartier
In Düsseldorf arbeitet eine der bisher größten Wärmepumpenanlagen

64 Betriebskosten aktuell

RECHT

- 68 Mietrechtsgespräche des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e.V. – Teil 6
Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: aktuelle Herausforderungen
- 70 Urteile

72 PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

74 BÜCHER

75 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

76 PERSONEN

84 VORSCHAU / IMPRESSUM

Kolumne Finanzmarktbericht

Inflation überall!

Die Statistik lügt nicht! Oder doch? Einst sagte Winston Churchill: „Traue keiner Statistik, die du nicht selber gefälscht hast.“

Insgesamt kostete das Leben in Deutschland im Januar 2011 rund zwei Prozent mehr als noch ein Jahr zuvor. Nun kann man über die Zusammensetzung des Warenkorb und seiner Gewichtung diskutieren, letztendlich muss man sich aber darauf einstellen. Die Preise für die Dinge des täglichen Bedarfs sind weit aus stärker gestiegen als der Durchschnitt. So erhöhten die Discounter im Januar den Preis für Kaffee um 20 Prozent. Und wer gesund leben will, musste für seinen Eisbergsalat rund 30 Prozent mehr bezahlen als vor Jahresfrist. Auch das „Futter“ für das Auto wurde – wie alle derzeit bei einem Besuch an der Tankstelle spüren – um 15 Prozent teurer.

Wie kommt das so schnell? Noch Mitte 2009 musste die größte Weltwirtschaftskrise der Nachkriegszeit verdaut werden und nun soll schon alles wieder vorbei sein? Keineswegs, denn die Flut an billigem Geld hat die Märkte überschwemmt. Und nun sucht es nach lukrativen Anlagen. Das nächste Opfer werden die Rohstoffmärkte sein. Egal ob Kaffee, Kakao, Getreide oder Edelmetalle, die Preise steigen dramatisch. Dadurch kann sich schon bald die nächste Krise entwickeln. Das hatten wir alles schon vor gar nicht allzu langer Zeit: Zu Beginn der Finanzmarktkrise 2008 waren die Preise in einigen Bereichen ähnlich hoch wie jetzt. Schon damals war die lange Phase mit billigem Zentralbankgeld der Hauptgrund der Krise. Und nun werden wieder die gleichen Fehler gemacht! Um das derzeitige Wachstum nicht abzuwürgen, will die EZB erst Ende 2011 die Leitzinsen anheben. Dies scheint nach den jüngsten Entwicklungen auf

dem Kapital-, Renten- und vor allem auf den Rohstoffmärkten bereits zu spät zu sein. Auch der Goldpreis als vermeintlich inflationssichere Anlage ist innerhalb des letzten Jahres in Euro gerechnet um über 20 Prozent gestiegen. Vor allem Staaten greifen beim glänzenden Edelmetall zu! Haben diese etwa kein Vertrauen mehr in die eigene Geldpolitik? Private Anleger treibt die Angst vor Inflation oft in eine Immobilienanlage. In der Hauptstadt werden mittlerweile Preise für gebrauchte und vermietete Eigentumswohnungen von über 2.000 Euro pro Quadratmeter ohne Weiteres akzeptiert. Selbst bei Mieten von sieben Euro pro Quadratmeter beträgt der Kaufpreis oftmals weit mehr als das 20-Fache der jährlichen Miete und das bedeutet eine Rendite von drei Prozent nach Bewirtschaftungskosten. Bei Inflationsraten in fast gleicher Größenordnung kann von einer vernünftigen Geldanlage nicht mehr gesprochen werden. Folgerichtig müssten die Mieten in den nächsten Jahren eine ähnliche Entwicklung nehmen wie die Preise für Eisbergsalat und Benzin. Ob das eintrifft und ob dann noch Geld für Benzin, Kaffee und teures Öl für den Salat übrig bleibt, darf bezweifelt werden. Diese Entwicklung ist insgesamt mit Sorge zu betrachten, denn wenn die Inflation erst in den Köpfen und im Handeln der Menschen angekommen ist, dann wird sie sich mit einer zusätzlichen Beschleunigung weiterentwickeln und ist kaum noch beherrschbar.

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

Kay Schorsch, BBT GmbH
kay.schorsch@bbt-group.de

DW

DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

ONLINE-ARCHIV

Hammonia-Verlag

Online-Archiv der DW

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

Baukultur

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

IBB-Wohnungsmarktbericht zeigt: Neubauanreize notwendig

Der von der Investitionsbank des Landes Berlin (IBB) vorgelegte Wohnungsmarktbericht 2010 macht deutlich: Der Standort Berlin wird attraktiver. Die Zahl von Einwohnern und Haushalten nimmt weiter zu. „Gemeinsam mit der Politik wollen wir deshalb nach Möglichkeiten suchen, um mittelfristig verstärkt auch kostengünstigen Wohnraum zu schaffen“, so Maren Kern, Vorstandsmitglied beim BBU. Der flexible und vielfältige Berliner Wohnungsmarkt sei nach wie vor eines der wichtigsten Standortargumente für Berlin. Kern: „In keiner ande-

ren deutschen Boomregion ist Wohnen so günstig wie in Berlin.“ Damit das auch in Zukunft so bleiben könne, müsse nach Auffassung des BBU die Neubauleistung auf etwa 6.000 Wohnungen pro Jahr gesteigert werden. Bis 2020 rechnet der Verband insbesondere aufgrund der steigenden Haushaltszahlen mit einem Neubaubedarf von etwa 60.000 Wohnungen. Das würde eine Verdoppelung der bisherigen Neubauleistung in Berlin bedeuten – mit entsprechenden positiven Effekten auch für Handwerk und Wirtschaft in der Region.

Städtebauförderprogramm

Internetseite präsentiert „Soziale Stadt NRW“

Einen umfassenden Überblick über das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt NRW“ sowie Einblicke in die Arbeit und Ergebnisse der „Sozialen Stadt“ gibt die überarbeitete Internetseite: www.soziale-stadt.nrw.de. Dargestellt werden sowohl die geförderten Programmstadtteile als auch Strategien, um die Lebensbedingungen vor Ort zu verbessern. Die rund 70 Profile

aktueller und ehemaliger Fördergebiete geben praktische Hinweise für die Stadterneuerung. Des Weiteren gibt es Informationen zu integrierten Stadtentwicklungskonzepten, dem Quartiersmanagement oder zur Förderung und Finanzierung sowie Kontaktadressen zum Städtetz Soziale Stadt NRW oder den Programmstadtteilen.

Wohnungsneubau weiter auf Erholungskurs

Der in der ersten Jahreshälfte 2010 zu verzeichnende Anstieg der Wohnungsbautätigkeit setzte sich im Verlauf des Jahres fort. Die realen Wohnungsbauinvestitionen (Neubau und Bestand) legten in den ersten drei Quartalen um 5,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu. Für das Gesamtjahr 2010 sowie für das Jahr 2011 rechnet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

gemäß einer Mitteilung des BBU Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. mit einer Zunahme der realen Wohnungsbauinvestitionen. Erwartet wird zudem eine Fortsetzung des Erholungskurses bei den Wohnungsbauaktivitäten. Die KfW geht für das Gesamtjahr 2010 von einem weiteren Anstieg des Neubauniveaus auf etwa 148.000 Wohnungen aus.

Verbände fordern „Kampagne für den Wohnungsbau“

Um den ausgedünnten Hamburger Wohnungsmarkt künftig um jährlich 6.000 neue Wohnungen erweitern zu können, fordern der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen und der BFW Landesverband Nord e.V. eine „Kampagne für den Wohnungsbau“ und die Errichtung einer Wohnungsbauleitstelle: Sie solle unter Leitung des Wohnungsbaukoordinators mit dem Immobilienmanagement, der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), der Kommission für Bodenordnung und den Bezirken konsequent

an der Ausweisung von Wohnungsneubauf lächen arbeiten. Gefordert wird auch ein Flächenmanagement, das verfügbare städtische Grundstücksflächen auf ihre Verwertbarkeit prüft. Um eine Auswahl an Grundstücken zu vergünstigten Bodenpreisen gewährleisten zu können, sollen diese künftig nicht mehr an den höchstbietenden Investor vergeben werden. Die Verbände fordern daher, dass künftig das haushaltsgetriebene Immobilienmanagement der Finanzbehörde in der BSU angesiedelt wird.

Sommerncamp 2011: Nachbarschaften in kleinen Städten

Gemeinsam mit dem Werkbund Baden-Württemberg, der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung sowie der IKEA-Stiftung lädt die Schader-Stiftung Studierende, junge Wissenschaftler und Berufstätige bis maximal drei Jahren Berufserfahrung ein, sich für das „Sommerncamp 2011“ zu

bewerben. Das Thema: „Nachbarschaften in kleinen Städten und Kreisen“. Konzepte können noch bis zum 31. März 2011 eingereicht werden. Weitere Informationen zum Projekt und zum Wettbewerb gibt es im Internet unter www.schaderstiftung.de/gesellschaft_wandel/1232.php.

Noch kein Termin für den zweiten Anlauf zum Börsengang

In der Ausgabe vom 3. Februar 2011 berichtete das Handelsblatt unter der Überschrift „Immobilien-Gesellschaft GSW strebt Börsengang an“, die Berliner Wohnungsgesellschaft wolle knapp ein Jahr nach dem Scheitern ihrer Börsenpläne „einen neuen Anlauf“ nehmen: Wenn die Märkte mitspielen, werde ein Initial Public Offering (IPO) im zweiten Quartal angestrebt. Dies sei so nicht ganz richtig, erklärte Thomas Rucker, Leiter

GSW-Unternehmenskommunikation, auf Nachfrage der DW-Redaktion. „Seit dem aufgrund der Griechenlandkrise abgesagten Börsengang im Frühjahr 2010 bereiten wir uns beständig auf einen zweiten IPO-Versuch vor, der erklärtes Ziel der GSW ist. Mit der erfolgreichen Refinanzierung haben wir eine gute Ausgangssituation erreicht“, sagte Rucker: „Wann wir einen zweiten Versuch starten, können wir heute noch nicht sagen.“

Geschäftsjahr 2010 mit deutlichem Ergebnisanstieg

Die Aareal Bank Gruppe hat das Geschäftsjahr 2010 mit einem guten Ergebnis abgeschlossen und sieht auch für 2011 gute Chancen für eine Fortsetzung der insgesamt positiven Geschäftsentwicklung. Das Betriebsergebnis stieg im Jahr 2010 nach vorläufigen Zahlen im Vergleich zum Vorjahr um 54 Prozent auf 134

Millionen Euro. Ihr ursprüngliches Ziel, das Vorjahresergebnis von 87 Millionen Euro zu übertreffen, wurde bereits nach drei Quartalen erreicht. Im vierten Quartal 2010 setzte sich die positive Entwicklung fort: Das Betriebsergebnis stieg auf 40 Millionen Euro, ein Plus von 74 Prozent im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres.

Flächeninanspruchnahme für Gebäude geht weiter zurück

Traditionell wird der Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland – auch Flächenverbrauch genannt – durch Summierung im Wesentlichen der Gebäude-, Verkehrs- und Erholungsflächen ermittelt. Während dies zwischen 2005 bis 2008 noch durchschnittlich 104 Hektar pro Tag waren, sank diese Zahl 2008 auf 95 Hektar und 2009 auf 78 Hektar pro Tag. Dabei ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 2009 die

erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Gebäude einschließlich der sie umgebenden Freiflächen gegenüber dem Vorjahr erneut zurückgegangen. Sie sank von 122 Quadratkilometer im Jahr 2008 auf 96 Quadratkilometer im Jahr 2009 oder von 33 Hektar pro Tag auf 26 Hektar. Die 2009 neu in Anspruch genommenen Gebäude- und Verkehrsflächen betragen zusammen rund 44 Hektar pro Tag gegenüber 54 Hektar pro Tag in 2008.

Besondere Mietangebote für Studenten und Auszubildende

Pfiffige Ideen zur Gewinnung junger Leute als Mieter

Mit dem Start in die Ausbildung oder ins Studium ist für die meisten jungen Leute auch der Zeitpunkt gekommen, endgültig aus dem „Hotel Mama“ auszuchecken und auf eigenen Beinen zu stehen. Die Suche nach der ersten eigenen Wohnung ist für sie mit vielen Fragen rund um Miete & Co. verbunden, mit denen sie sich bisher kaum beschäftigen mussten. Damit der Auszug aus dem elterlichen Nest gut gelingt und sich die jungen Mieter bei ihnen wohlfühlen, haben sich Wohnungsunternehmen allerhand einfallen lassen. Mit pfiffigen Ideen und gut durchdachten Internetauftritten sprechen sie teilweise bewusst die Sprache der Jugendlichen.

Von ihrer ersten eigenen Bude haben die meisten potenziellen Erstmieter anfangs noch keine konkreten Vorstellungen. Doch spätestens nach der ersten Wohnungsbesichtigung klären sich die Prioritäten: Miete und Nebenkosten sollen besonders günstig und dabei transparent sein, denn die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel während der Ausbildungs- und Studienzzeit sind denkbar knapp und lassen kaum Spielraum für nicht einkalkulierte Zusatzkosten.

Ebenfalls ganz oben auf der Wunschliste steht eine zur Wohnung oder WG gehörende (Einbau)Küche, so dass hier keine große Investition mehr nötig ist. Maklerprovision, Kautions, Courtage oder Abstandszahlungen sind äußerst unbeliebt und da die meisten Berufseinsteiger noch auf Bus und Bahn angewiesen sind, ist auch die zentrale und verkehrsgünstige Lage wichtig: Idealerweise sind von der Wohnung aus Uni und Arbeitsplatz genauso schnell zu errei-

chen wie Kino, Disco, Waschsalon, Sport- und Shoppingcenter sowie die beliebten Szene-Treffpunkte in der Stadt.

Beliebt: All-inclusive-Miete und „Goodies“

Zahlreiche Wohnungsunternehmen haben sich mittlerweile auf diese Bedürfnisse eingestellt und ihren Bestand entsprechend „sortiert“. „Junges Wohnen“ heißt das Stich-



Das Einrichten der ersten eigenen Wohnung ist spannend für alle jungen Leute.

Quelle: Kurhan/fotolia.de

wort, unter dem in bestimmten Stadtteilen für Auszubildende und Studenten vergünstigte und kautionsfreie Wohnungen meist zu festen Warmmietpreisen bereitgehalten werden. Etliche Unternehmen reduzieren und stunden auch die Genossenschaftsanteile oder gewähren individuelle Ratenzahlungen.

Zusätzlich zu diesem Basisangebot wurden in den letzten Jahren in einigen Regionen teilweise recht ausgefallene Mietmodelle entwickelt, die bestenfalls „all inclusive“ sind und neben den üblichen Nebenkosten auch den Internetzugang, die Kabel-TV-Gebühren und die Treppenhausreinigung beinhalten sowie zusätzliche „Goodies“ für junge Neumieter. So werden beispielsweise Gutscheine für Möbelhäuser, Multimedia-Center oder Baumärkte in Aussicht gestellt oder auch Pizza- und Sandwichlieferungen, wenn im Kühlschrank mal wieder gährende Leere herrschen sollte.

Nähere Informationen zu diesen und anderen Bedingungen sind auf den Internetseiten vieler Wohnungsunternehmen zu finden. Und da gehören sie auch hin, denn das Internet dient den jungen Leuten heute fast ausnahmslos als Basis für den Start in die räumliche Selbstständigkeit. Das haben auch die Anbieter des begehrten Wohnraums erkannt und ihre Internetauftritte zumindest in den betreffenden Teilbereichen auf den Geschmack der jungen Zielgruppe abgestimmt – optisch, sprachlich und inhaltlich. So gibt es Seiten mit nützlichen Tipps rund um die erste eigene Bleibe sowie vielfältige Infos hinsichtlich Um- und Einzug, Wohnen und Einrichten, zu den Besonderheiten im WG-Leben oder in einer Genossenschaft.

Über Internet-Communities wird zunehmend auch die Gründung von Wohngemeinschaften gezielt gefördert: Spezielle Börsen, in denen sich potenzielle WG-Partner mit Hilfe von „Steckbriefen“ suchen und finden können, haben sich ebenso etabliert wie WG-Kontakt-Partys, die regelmäßig zu Semesterbeginn in einigen Uni-Städten angeboten werden. Belebt werden diese Vermittlungsversuche immer häufiger durch eine Facebook-, Twitter- und Studi-VZ-Anbindung. Das Tempo, mit dem die Wohnungs- und Zimmersuche heute vonstatten geht, hat sich damit im Vergleich zu früher erheblich beschleunigt – und davon partizipieren beide Seiten gleichermaßen.

Win-win-Situation für beide Seiten

Als „Gegenleistung“ für die vergünstigten Mietangebote und unterschiedlichen Extras erwarten die Wohnungsunternehmen von den jungen Leuten übrigens die (teilweise auch jährliche) Vorlage eines Ausbildungsnachweises oder einer aktuellen Immatrikulationsbescheinigung. In einigen wenigen

Carina (23) renoviert ihre Wohnung selbst. Dafür erlässt ihr der Vermieter eine Monatsmiete.

Quelle: Elke Wolf



Fällen werden die Eltern als Bürgen in den Abschluss des Mietvertrages mit einbezogen. Wohnungsunternehmen – und hier nicht nur die Genossenschaften – legen oft ein besonderes Augenmerk auf den Nachwuchs im eigenen Mieterbestand, das heißt: auf die erwachsen werdenden Kinder der Mieter, die bereits ihren Auszug aus der elterlichen Wohnung planen, aber gerne im gleichen Viertel und vielleicht sogar in der Nähe der Eltern wohnen bleiben möchten. Zu diesem Zweck werden vergünstigte und WG-geeignete Wohnungen mit „kleinen Extras“ bereitgehalten, in die „Nestflüchter“ erst einmal für die Dauer des Studiums oder der Ausbildung einziehen können, teilweise sogar, ohne selbst Mitglied der Genossenschaft werden zu müssen.

Frühe Bindung ans Unternehmen

Die Motivation der Wohnungsunternehmen, für Studenten, Auszubildende und Berufseinsteiger besondere Miet-

modelle zu erarbeiten, ist fast immer die gleiche: Sie möchten den Nachwuchs früh als Mieter gewinnen und über alle Lebenssituationen hinweg dauerhaft an sich binden. „Wir sind der Überzeugung, dass es für unser Unternehmen gut ist, möglichst frühzeitig den Kontakt zu jungen Kunden aufzubauen, um sie auch über die erste Wohnung hinaus zu halten, sei es zur

Miete oder zum Kauf“, sagt zum Beispiel Sebastian Winkler von der Evonik Wohnen GmbH, Essen. So sieht es auch Ulrich Sörgel von der Volkswagen Immobilien-Gruppe in Hannover. Sein Unternehmen möchte mit den Angeboten im Bereich Junges Wohnen vor allem wettbewerbsfähig bleiben: „Junge (Erst-)Mieter helfen uns natürlich auch beim Leerstandsabbau, sie sind aber insbesondere strategisch eine hochinteressante Zielgruppe. Mit einem ▶

ÜBERSICHT

- „Junge Mieter“ – Vermarktungsstrategien deutscher Wohnungsunternehmen
- Reduzierte Mieten, Gutscheine und andere Extras für Studenten und Azubis** 10
- Interview mit Andreas Schmalfeld, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH.
- „Viele Unternehmen müssen sich über ihren ‚Kundennachwuchs‘ Gedanken machen. ‚Junges Wohnen‘ kann ein wichtiger Baustein sein.“** 14



„Solange du deine Füße unter MEINEN Tisch stellst...“

Quelle: NEUWOGES

günstigen Konzept für die erste Wohnung wollen wir sie als Kunden gewinnen und nach der Ausbildung durch guten Service, Qualität und ein faires Preis-Leistungs-Angebot als Mieter halten.“

Insbesondere die Genossenschaften zielen mit ihren Angeboten aber auch darauf ab, die Altersstruktur nicht nur ihrer Mitglieder, sondern ganzer Stadtteile zu verjüngen. „Suhl befindet sich seit Jahren in einem Alterungsprozess der Bevölkerung. Wir möchten einer Abwanderung der Jugend entgegenwirken und gerade jungen Leuten die Möglichkeit geben, sich auch mit einem geringen Einkommen eine erste Wohnung leisten zu können. Mittlerweile haben wir mit dem Programm einen Altersdurchschnitt von 48 Jahren in unserer Genossenschaft erreicht – und der liegt unter dem der Stadt“, berichtet beispielsweise Jacqueline Möller von der AWG Rennsteig in Suhl.

Die Rechnung geht auf

Grundsätzlich sehen sich die meisten Unternehmen bezüglich ihrer Strategie auf dem richtigen Weg: „Zwei Drittel der jungen Leute, die über entsprechende Programme eingestiegen sind, bleiben uns als langjährige und zufriedene Mieter erhalten und empfehlen uns auch weiter“, erklärt beispielhaft Erika Kröber, Pressesprecherin der Berliner degewo. Das 2004 von der degewo initiierte Programm „2 Semester 1/2 Miete“, bei dem Studenten und Auszubildende in bestimmten Wohnungen zwei Semester lang zur halben

Miete wohnen konnten, hatte sich innerhalb kürzester Zeit zum Selbstläufer entwickelt. Das Angebot musste Ende 2010 für „ausverkauft“ erklärt werden, fand aber schnell einen adäquaten Nachfolger. Das gilt auch für andere Unternehmen, die sich viel Mühe geben, ihre auf die junge Zielgruppe ausgerichteten Programme und Strategien stets kurzfristig den jeweiligen Marktbedürfnissen anzupassen.

Das Thema ist brandaktuell, aber keineswegs neu: Bereits vor mehr als zehn Jahren wurden die demografische Entwicklung, die damit verbundene „Überalterung“ der Bewohner in den Beständen und der zunehmende Leerstand vor allem in Ostdeutschland in einem Workshop thematisiert, den der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. im Jahr 2000 in Schwerin zum Thema „Junges Wohnen“ veranstaltete. Eine Projektgruppe beschäftigte sich anschließend zwei Jahre lang mit entsprechenden Lösungsansätzen und Projektideen, von denen heute noch viele Bestand haben und weiter ausgebaut wurden. Der nachfolgende Beitrag stellt beispielhaft einige interessante Modelle von Wohnungsunternehmen vor, die den jungen Leuten zusätzlich zu einer Reduzierung der Miete für die Dauer von Ausbildung und Studium einen gewissen „Mehrwert“ bieten.

Silke Schlüter

Umfrage: jung fragt jung zum Thema Wohnen

Auszubildende der GWG „Stadt Cottbus“ eG erstellten im Jahr 2009 einen Fragebogen zum Thema „Junges Wohnen“ und führten anschließend in der Region rund um Cottbus eine Befragung von gut 200 Personen im Alter zwischen 18 und 35 Jahren durch. Insbesondere ging es dabei um deren Vorstellungen von einer „idealen Wohnung“.

Die Auswertung der Umfrageergebnisse macht deutlich, dass sich die „Traumwohnung“ der mehrheitlich aus Auszubildenden und Studenten bestehenden Befragten in einem sanierten Altbau beziehungsweise einem Neubau mit maximal sechs Mietparteien befindet. Sie soll in der 1. bis 3. Etage liegen und über zwei bis vier Räume verfügen. Ganz oben auf der Wunschliste: Einbauküche (44,16 Prozent), vier bis fünf Euro pro Quadratmeter Kaltmiete (44,78 Prozent), Laminat-Fußböden (57,66 Prozent) und als besonderes „Extra“ zum Einzug der Erlass von zwei Netto-Kaltmieten (69,15 Prozent). Entgegen der Erwartungen der Projektteilnehmer legen bereits junge Erwachsene viel Wert auf Ruhe und Komfort. Eindeutig favorisiert werden Wohnungen in grüner Stadtrandlage mit integrierter Fußbodenheizung. Gleichzeitig sollen aber Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Verkehrsanbindung nur wenige Gehminuten entfernt zu finden sein. Auffallend war in diesem Zusammenhang, dass die Befragten oft nur schwer einschätzen konnten, ob ihre Anforderungen an den Wohnraum auch bezahlbar sind – mehr als 38 Prozent der Befragten waren zwischen 21 und 25 Jahre alt. Auch die Frage nach der zielgruppengerechten Vermarktung der Wohnungen war Teil des Projektes. Das Ergebnis überrascht nicht: Aufgrund der starken Internetaffinität junger Wohnungssuchender werden Angebote auf der Homepage der Wohnungsunternehmen sowie in den bevorzugten Immobilienbörsen als besonders sinnvoll erachtet.

Ansprechpartner bei der GWG: Ausbildungsleiter Harald Havenstein



„Da ist mehr drin.“

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



Aareon

www.aareon.com

„Junge Mieter“ – Vermarktungsstrategien deutscher Wohnungsunternehmen

Reduzierte Mieten, Gutscheine und andere Extras für Studenten und Azubis

Die im Herbst 2010 durchgeführte Recherche nach Mietangeboten speziell für junge Leute erfolgte ausschließlich über das Internet. Gesucht wurden Wohnungsunternehmen mit besonderen Extras für Studenten und Auszubildende, die auf der Suche nach der ersten eigenen Wohnung sind oder in eine Wohngemeinschaft (WG) einziehen möchten. Einige Beispiele werden hier präsentiert. Sie können als Ideenfundus dienen und zeigen, welche Bandbreite möglich ist. Rein auf die Vermarktung ausgerichtete Angebote ohne erkennbare zusätzliche Vergünstigungen für diese Zielgruppe fanden keine Berücksichtigung.

Die meisten der ermittelten Mietangebote im Bereich „Junges Wohnen“ wurden in den neuen Bundesländern sowie in Berlin und zum Teil auch in Nordrhein-Westfalen auffindig gemacht – hauptsächlich an den Universitätsstandorten. Die Gründe dafür, dass insbesondere im Süden Deutschlands sehr viel weniger Internetseiten von Wohnungsunternehmen mit lohnenswerten Besonderheiten gefunden werden konnten, mögen zum einen darin liegen, dass man sich hier auf andere Vermarktungswege konzentriert; eventuell sind entsprechende Angebote hier aber auch „Selbstläufer“, die keine zusätzliche Vermarktung über die Internetpräsenz erforderlich machen. Zum anderen kann die auffällige Gewichtung in den östlichen Bundesländern auch ein Indiz dafür sein, dass man sich hier mehr als anderswo in der Pflicht sieht, zur Vermeidung von Leerständen oder einer Überalterung der Mitglieder- und Mieterstruktur den Fokus insbesondere auf die jungen Zielgruppen zu richten.

Die Nennung der nachfolgenden Beispiele erhebt keinen Anspruch auf Aktualität und Vollständigkeit, die Reihenfolge ist zufällig und stellt keine Wertung dar. Beleuchtet wurden in erster Linie mietpreisreduzierte Angebote in Verbindung mit finanziellen Extras wie Gutscheine oder Boni, Angebote speziell für Wohngemeinschaften oder Angebote für „Nestflüchter“, die aber einen Verbleib mit Quartier vorsehen. Interessant ist auch, dass einige Internetseiten besonders hilfreiche Informationen und Tipps für junge Leute bieten.

Gutes Marketing mit trendigen Internetauftritten

Während die Internetauftritte einiger Unternehmen vorbildlich viele Informationen rund um die erste eigene Wohnung enthalten und so von allgemeinem Nutzen

sind, liegt anderen Webseiten eine auf die junge Generation zugeschnittene Vermarktungsstrategie zugrunde. Sie treffen inhaltlich wie gestalterisch punktgenau auf den Geschmack der Zielgruppe. Beispielhaft genannt sei hier der trendig durchgestylte Webauftritt der HGB Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft unter www.neon-your-home.de, der viele optische Hingucker und 360-Grad-Ansichten der angebotenen Wohnungen bietet. www.fettwohnen.de der hwg eG in Hattingen hingegen spricht die Sprache der Jugendlichen und zielt mit dem Slogan „Fett wohnen für magere drei Euro pro Quadratmeter“ insbesondere auf Studenten, Zivis und Berufseinsteiger, die „nicht gerade im Geld schwimmen“.

Silke Schlüter



Beim Einzug gab's einen Möbelgutschein vom Vermieter. Florian (23) und Fabian (22) bauen die Möbel zusammen.

Quelle: Elke Wolf



Neuwoba eG, Neubrandenburg

„MediaMarkt“-Gutschein und WG-Pilot

Die Neuwoba eG in Neubrandenburg setzt auf Wohngemeinschaften. Wenn die WG-Bewohner selbst dafür sorgen, dass ein frei werdendes WG-Zimmer schnell wieder vermietet wird, dann belohnt die Neuwoba dieses Engagement mit einem Gutschein im Wert von 25 Euro, der beim „MediaMarkt“ eingelöst werden kann. Die WG-Mietverträge werden nicht pro Wohnung, sondern pro Zimmer abgeschlossen und sind für eine „echte all-inclusive-Miete“ zu haben: Nicht nur die Miete selbst, auch die Betriebs- und Heizkosten, Strom und Hausreinigung sind in dieser Flatrate enthalten. Bei der Suche nach neuen Mitbewohnern hilft zudem der „WG-Pilot“, eine Internetbörse für freie WG-Zimmer, in der sich junge Leute auf der Suche nach einer neuen Wohngemeinschaft mit Angaben zur Person, zur Studienrichtung und mit einem Foto gegenseitig „beschnuppern“ können, bevor sie das Projekt WG miteinander wagen. Der WG-Pilot ist zwar „powered by neuwoba“, steht aber auch anderen Vermittlern in der Region von WG-Zimmern zur Verfügung. Ebenfalls an junge Leute – und natürlich auch an Ältere, die sich fit genug dafür fühlen – richtet sich die Aktion „Sie gehen rauf, wir gehen runter“, bei der Wohnungen im 5. oder 6. Stock um 20 bis 30 Prozent ermäßigt vermietet werden, sofern es im Haus keinen Aufzug gibt.

www.neuwoba.de



FROHE ZUKUNFT Wohnungs-
genossenschaft eG in Halle

Gestundete Genossenschafts- anteile und „Service-Joker“

Grundsätzlich zahlen Auszubildende und Studenten bei der FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG in Halle bei Anmietung einer Wohnung nur ein Zehntel der Genossenschaftsanteile. Der Rest wird über die Dauer der Ausbildung/ des Studiums gestundet. Interessant ist zudem der „Service-Joker“, der frei gewählt werden kann und neuen Mietern zum Beispiel kostenlos zu einer Balkonbepflanzung verhilft. Alternativ wären auch eine Wohnungsreinigung möglich, ein Fensterputzservice, ein Multimedia-Gutschein, die Übernahme der Umzugskosten oder ein Zuschuss zu den Renovierungskosten. Wer sich zudem noch sportlich betätigen will und zugleich die Kosten für das Fitnesscenter sparen will – und das gilt für alle, die es sich zutrauen, egal welchen Alters –, nutzt ein Spezialangebot: So genannte „Mietläufer“ wohnen hier für die halbe Nettokaltmiete im 4., 5. oder 6. Stock (ohne Aufzug).

www.frohe-zukunft.de



GSW Immobilien AG, Berlin

„Saturn“-Gutschein und Leckeres für die erste WG-Party

Die GSW Immobilien AG startete in Berlin am 1. Oktober 2010 unter dem Namen „Gerne in Gruppe“ ein neues WG-Produkt für Studenten: Mit jedem neuen Mietvertrag, der bis zum Jahresende 2010 über eine der Aktionswohnungen abgeschlossen wurde, erhielten die Mieter einen 500-Euro-Gutschein für den Elektronikfachmarkt „Saturn“, außerdem wurde die erste WG-Party mit einem 50-Euro-Gutschein für einen Partylieferservice unterstützt. Das Angebot ergänzte die bisherige Produktpalette der GSW, die für diese Zielgruppe unter anderem auch ein so genanntes „Flatrate-Wohnen“ für die erste eigene Wohnung mit fester Miete und Telefon-/DSL-Flatrate enthält sowie das „Hammer-Wohnen“ in Heimwerker-Wohnungen – mit Mieten ab drei Euro pro Quadratmeter und einem 500-Euro-Baumarkt-Gutschein zum Einzug.

www.gsw.de/gerne-in-gruppe



Allbau AG, Essen

Geschenkpakete für Surfer, Überflieger und Hobbyköche

Wer in der Ausbildung ist oder in Essen studiert und in diesem Zusammenhang Allbau-Neumieter wird, der hat nicht nur eine große Auswahl an campusnahen Wohnungen, sondern kann obendrein eines von insgesamt fünf Geschenkpaketen frei wählen: So gibt es unter dem Motto „Surfers Paradise“ einen Laptop im Wert von 400 Euro und für die Dauer der Ausbildung beziehungsweise des Studiums eine monatliche Internetflatrate kostenlos dazu. Alternativ können „Überflieger“ eine Woche Mallorca und einen monatlichen Bücher-Gutschein buchen. Unter dem Titel „Der Pott kocht“ locken eine komplette Pantry-Küche und ein monatliches Subway-Menü, während sich hinter dem Paket „Tapetenwechsel“ zehn Handwerkerstunden und ein monatlicher Drogerie-Gutschein verbergen. Eine reduzierte monatliche Grundmiete und 333 Euro extra erhält, wer last, but not least ein „Leben wie Bigfoot“ führen möchte. WG-Bewohner profitieren nicht nur von einem der Geschenkpakete als wahlweises Extra, sie wohnen auch noch im ersten Monat mietfrei. www.allbau.de



Volkswagen Immobilien
in Wolfsburg

Gleichbleibende Inklusiv-Miete für die Dauer der Ausbildung

Zu „Vorzugskonditionen“ vermietet Volkswagen Immobilien exklusiv an Auszubildende und Studierende ausgewählte Wohnungen im Stadtgebiet von Wolfsburg. Die Miete bleibt für die gesamte Dauer von Ausbildung/Studium konstant und schließt die Betriebskosten mit ein. Hinzu kommen lediglich die Kosten für Strom und Heizung. Herd und Spüle können bei Bedarf für einen kleinen monatlichen Aufschlag gemietet werden. Die WG-Partner finden sich in der hauseigenen WG-Börse: Interessierte stellen ihre Kontaktdaten, ein Foto und ein paar Sätze über sich selbst in das Portal ein. Der Steckbrief wird samt Handynummer und Mailadresse online gestellt, so dass die Interessenten schnell Kontakt miteinander aufnehmen können. Gefördert werden auch Wohngemeinschaften mit teilmöblierten Zimmern: In der „All-inclusive-Miete“ sind alle Verbrauchs- und Nebenkosten enthalten – Strom, Heizung und Wasser ebenso wie der eigene DSL-Internetzugang pro Zimmer, die Gebühren für Kabel-TV und die Reinigung der Treppenhäuser. www.vwimmobilien.de

Broschüre „First Steps in die eigene Wohnung“

Wie finde ich eine Wohnung? Woraus setzen sich die Betriebskosten zusammen? Wann kann man eine Mieterhöhung erwarten? Wie hoch darf diese ausfallen? Was ist eigentlich eine Staffelmiete? Welche Pflichten gibt es in Sachen Renovierung oder bei Untervermietung? Die vom Hammonia-Verlag produzierte Broschüre „First Steps in die eigene Wohnung“ enthält die Antworten. Den Anstoß für die Broschüre gab ein Schülerprojekt an der Hamburger Berufsschule für Immobilienkaufleute „Schlankreye“. Die Ideen der damaligen auszubildenden Immobilienkauffrauen Jasmin Poth, Maja Sprenger,

Jennifer Protze und Christina Solf waren so bestechend, dass sich der Immobilienverband Deutschland IVD und der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) dafür interessierten. Über die Internetseite der Berufsschule ist ein Download der Broschüre möglich. Geben Sie hierzu auf der DW-Homepage www.dw-web.info die **Link-Nummer 101002** in das dafür vorgesehene Feld ein.





degewo AG, Berlin

Vom Einkommenstest zu den Spielregeln

Die Berliner degewo AG widmet dem Thema „Junges Wohnen“ mehrere Seiten ihres Internetauftritts, denn: „Wer die erste eigene Wohnung mieten möchte, braucht nicht nur passende Räume, sondern auch die richtige Information.“ Hier erfahren junge Menschen, wie sie von der Finanzplanung bis zur Hausordnung alles im Griff haben. Ein einfacher „Einkommenstest“ und ein ausführlicher „Kostenrechner“ geben Klarheit darüber, ob man sich die anvisierte Wohnung überhaupt leisten kann. Abgefragt wird das Wissen über Wohnberechtigungsscheine und Zuschüsse wie Ausbildungshilfe, Bafög, Wohngeld und vieles mehr. Außerdem soll der potenzielle Mieter selbstkritisch beantworten, ob er „verantwortungsvoll und zuverlässig“ ist. Eine Checkliste gibt einen Überblick über die „Spielregeln“ – also über das, was zu tun ist, um Probleme bei der Erfüllung des Mietvertrages zu vermeiden. Im Gegenzug lässt das Wohnungsunternehmen mit sich reden, was die Miete anbelangt: Wer zum Beginn des Studiums oder einer Ausbildung eine eigene Wohnung bezieht, konnte von 2004 bis Ende 2010 bei der degewo zwei Semester lang zur halben Miete wohnen. Nach dem „Ausverkauf“ dieses Angebots hat die degewo nun in Treptow-Köpenick eine neue Aktion für Studenten und Mitarbeiter der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) gestartet: Für einen ausgewählten Teil des Wohnungsbestandes wird ein Rabatt über die Dauer von drei Jahren beziehungsweise sechs Semestern angeboten. Die Nettokaltmiete ist im ersten Jahr um 30 Prozent günstiger, im zweiten um 20 und im dritten noch zehn Prozent.

www.degewo.de



GEBAG Duisburg

Die Uni ist nah, der „Waschsalon“ im Haus

Für angehende Betriebs- und Volkswirtschaftler oder Bachelors bietet die Duisburger GEBAG unter dem Motto „Clever studieren, uninah wohnen“ in Kooperation mit der Universität Duisburg-Essen kurzfristig verfügbaren Wohnraum zu Vorzugspreisen an. Den Anstoß dazu gab ein junger Mitarbeiter der GEBAG, der ein speziell auf das knappe Studentenbudget zugeschnittenes Wohnungsangebot mit guter Uni-Anbindung anregte. Diese Idee wurde in einem großen Komplex an der Düsseldorf Straße/Karl-Jarres-Straße realisiert, wo derzeit 50 kleine bis mittelgroße, modernisierte Apartments zu einer Warmmiete von 200 bis 300 Euro monatlich zur Verfügung stehen, die bereits vergeben sind. Zehn weitere kommen daher in Kürze hinzu. Frei nach dem Motto „Wer mit Ehrgeiz studiert, soll auch gut essen“ verfügt zudem jedes Apartment über eine integrierte Kochzeile mit Kühlschrank. Außerdem entfällt der Weg zum Waschsalon: Im Haus befinden sich Waschmaschinen, die den jungen Mietern für einen minimalen Kostenbeitrag zur Verfügung stehen.

www.gebag.de



Bauverein Halle & Leuna eG

„IKEA“-Gutschein statt Genossenschaftsanteile

Für junge Leuten, die in Halle oder Merseburg studieren möchten, startet der Bauverein jeweils zum Semesterbeginn eine Sonderaktion: Wer als frisch gebackener Student ein WG-Zimmer oder eine Wohnung anmietet, erhält von der Genossenschaft einen IKEA-Gutschein im Wert von 100 Euro. Parallel dazu läuft die Aktion „Studenten werben Studenten“, das heißt: Wer sich in diesem Zeitraum selbst einen neuen Mitbewohner sucht, erhält ebenfalls einen 100-Euro-Gutschein für das beliebte Möbelhaus. Außerdem sind Studierende von der Pflicht befreit, Genossenschaftsanteile erwerben zu müssen. Sie zahlen keine Provision und sind von Kautionszahlungen befreit.

www.studenten-wohnen-halle.de



AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG

StartUp! 3für2- und 4für3-Wohngemeinschaften

Im thüringischen Suhl unterbreitet die AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG jungen Neumieter bis zum 27. Lebensjahr zum Start in die Eigenständigkeit verschiedene Angebote: Möglich ist zum Beispiel eine 30-prozentige Mietersparnis beim Bezug eines kleinen, aber verkehrsgünstig gelegenen Start-Up-Apartments. Alternativ gibt es für Singles und junge Paare so genannte 3für2- oder auch 4für3-Mietverträge: 3-Zimmer-Wohnungen werden zum Preis einer 2-Zimmer-Wohnung vermietet und auch bei einer 4-Zimmer-Wohnung ist eines der Zimmer „gratis“. Die vor Bezug fälligen Genossenschaftsanteile gemäß Satzung können dem Einkommen angepasst in zinslosen Raten abbezahlt werden. Speziell für Auszubildende bietet die AWG frisch renovierte und auf Wunsch auch möblierte Zimmer inklusive komplett eingerichteter Küchen und Bädern in so genannten 3er-WGs an. Die konstante „All-inclusive Miete“ beinhaltet Nebenkosten und Strom, zudem gilt für die WG-Bewohner: keine Pflicht zur Mitgliedschaft in der Genossenschaft! Nähere Informationen hierzu unter:

www.awg-rennsteig.de



SAGA GWG in Hamburg

Förderprogramm ermöglicht eine Bafög-freundliche Miete

Mehr als 600 Studenten sparen bei der SAGA GWG in Hamburg vor allem in den Stadtteilen Wilhelmsburg und Veddel bares Geld: Sie teilen sich 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen zu einer Miete, die „perfekt ins Bafög-Budget passt“. Möglich macht dies ein Zuschuss der Stadt Hamburg im Rahmen eines Programms zur „Förderung studentischen Wohnens“, mit dem die Miete für Studenten auf 178 Euro heruntersubventioniert wird. Mit diesem Angebot trat die SAGA GWG schon früh auf den Markt: Das Projekt, das 2004 als „gewagtes Experiment“ an den Start ging, gilt heute als nachahmenswerte Erfolgsgeschichte.

www.saga-gwg.de



EWG Einbecker Wohnungsbaugesellschaft

Renaissance der WG oder um den Mietpreis feilschen

Die Renaissance der WG, aber ohne das frühere gemeinschaftliche Risiko für die Bewohner, das ist die Idee der Einbecker Wohnungsbaugesellschaft. Sie eröffnete speziell für junge Mieter eine erste WG („EWG“) in Einbeck. Da jeder WG-Bewohner lediglich sein eigenes Zimmer anmietet, steht bei etwaigen Schäden oder ausbleibender Zahlung auch nur der Mieter selbst dafür ein – und nicht etwa die gesamte Gemeinschaft. Das reduziert das persönliche Risiko und macht das WG-Leben attraktiver. Auf Wunsch hilft die EWG der Wohngemeinschaft auch aktiv bei der Suche nach passenden Mitbewohnern. Mit etwas Glück und Verhandlungsgeschick lässt sich zudem beim Mietpreis noch etwas herausholen: Unter dem Motto „Einfach mal reinsteigern“ können Interessierte beim „EWG Mietbieten“ für bestimmte Wohnungen einen frei wählbaren Netto-Mietpreis angeben. Ist die EWG mit der Wunschmiete einverstanden, erteilt sie dem Interessenten beziehungsweise dem Höchstbietenden den Zuschlag zum gewünschten Mietpreis.

www.ewg-einbeck.de



CAWG eG in Chemnitz

FlüggeWohnen – auf Wunsch in der Nähe der Eltern

Mit dem Programm „FlüggeWohnen“ richtet sich die CAWG Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbau-genossenschaft eG ganz gezielt an die erwachsen gewordenen Kinder ihrer Mitglieder, die ihre erste eigene Wohnung beziehen möchten – vielleicht sogar ganz in der Nähe der Eltern. Notfalls geht das sogar innerhalb von 24 Stunden, denn entsprechend bezugsfertige Wohnungen werden für ganz, ganz eilige „FlüggeMieter“ immer bereitgehalten. Sie erhalten zusätzlich zu einem günstigen Mietangebot ein Haushaltsstarterpaket im Wert von 300 Euro und können für die Dauer des Studiums beziehungsweise der Ausbildung bei der CAWG wohnen bleiben, ohne selbst dort Mitglied zu werden. Spezielle Vermietungsangebote für Studenten, Auszubildende und Schüler enthält auch das CAWG-Programm „Junges-Wohnen“: Die ebenfalls vergünstigten und WG-geeigneten Wohnungen liegen direkt am Campus und nah am Stadtzentrum. Das speziell für diese Zielgruppe geschnürte Paket enthält zum Beispiel eine auf 24 Monate begrenzte Internetflatrate für endloses Surfen im Netz.

www.cawg.de



KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Erste-Hilfe-Paket für den Start ins Mieterleben

Ein komplexes „Erste-Hilfe-Paket“ rund um das Wohnen hat die KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt unter dem Motto „Meine 1. Wohnung“ geschnürt. Verfasst wurde diese Starthilfe, die viele hilfreiche Informationen enthält, von zwei Auszubildenden und einer Studentin. Besondere Unterstützung erfahren Wohngemeinschaften: Im Rahmen regelmäßiger „Finde-WG-Datings“ treffen sich WG-Willige zum zwanglosen Kennenlernen und finden – mit etwas Glück – hier auch sofort einen neuen WG-Partner. Bei Bedarf wird die WG auch nach dem Einzug nicht sich selbst überlassen. Zum Beispiel werden die jungen Bewohner im Auftrag der KoWo vom Verein MitMenschen e. V. betreut, der ihnen „Paten“ zur Seite stellt, die bei Fragen und Problemen telefonisch erreichbar sind, die jungen WGLer zu Hause besuchen und sie bei Bedarf auch auf Behördengängen begleiten. Mit Hilfe dieser Betreuung sollen stabile Wohngemeinschaften etabliert und das Mietausfallrisiko bei dieser Zielgruppe minimiert werden.

www.kowo.de



Freddy (22) und Lena (23) renovieren selbst, um Geld zu sparen.

Quelle: Elke Wolf



WBG „Aufbau“ Gera eG

Erste Wohnung – Sekt oder Selters?

An junge Leute bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres vermietet die WBG „Aufbau“ Gera eG – zunächst befristet auf zwei Jahre – Einraumwohnungen zu einer reduzierten Kaltmiete. Zur Verfügung stehen vier Ausstattungsvarianten: Wer die günstige „Selter-Variante“ zu zwei Euro pro Quadratmeter wählt, verzichtet

auf die malermäßige Instandsetzung vor dem Einzug, auf neue Fußbodenbeläge und ein gefliestes Bad. Dafür ist das Wohnen hier aber auch einen Monat mietfrei. Das gilt auch für die zweite „Selter“-Variante, die „mit Schuss“ (einer Einbauküche) angeboten wird. Frisch renoviert, mit neuen Fußböden, aufgewerteten Innentüren und gefliesten Bädern gibt es aber auch Wohnungen in der „Sekt“-Ausstattung zu drei Euro pro Quadratmeter – und in der Kategorie „Schampus“ ist dann wieder eine Einbauküche mit dabei.

www.jungeswohnengera.de

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH



**Seit zehn Jahren unverändert:
ab 199 Euro Warmmiete**

Bei der Neubrandenburger

Wohnungsgesellschaft (NEUWOGES) gab es schon vor zehn Jahren für Jugendliche bis zum 25. Lebensjahr „kaufionsfreie 3-Zimmer-Wohnungen ab 199 Euro Warmmiete“. Was damals mit einer auffallend frechen Werbestrategie begann, hat sich inzwischen zur Marke entwickelt und bis heute Bestand: Junge Leute bis 25 Jahre wohnen bei der NEUWOGES auch heute noch in einer 3-Zimmer-Wohnung für den Mietpreis einer 2-Zimmer-Wohnung: ab 199 Euro warm und ohne Kautions. Aufgrund der großen Nachfrage entwickelt das Unternehmen derzeit sein Angebot für die junge Zielgruppe weiter. Ein Produktrelaunch ist in Kürze geplant. www.neuwoges.de



SWG Städtische Wohnungsgesellschaft
Altenburg mbH

**Preise wie im „Hotel Mama“
und „Kraxelbonus“**

Was in Halle „Mietläufer“ heißt, wird bei der SWG in Altenburg mit einem „Kraxelbonus“ belohnt: Wohnungen ab dem 4. Obergeschoss und ohne Aufzug sind im Mietpreis um bis zu 30 Prozent günstiger als vergleichbare Wohnungen in tieferen Etagen. „Preise wie im Hotel Mama“ gibt es zudem für junge Leute bis 30 Jahre, die sich für eine erste eigene Wohnung bei der Wohnungsgesellschaft entscheiden. Für sie hält die SWG Zweiraumwohnungen ab 100 Euro monatlich zuzüglich Nebenkosten bereit. Die Mietpreisvergünstigung ist auf drei Jahre befristet.

www.swg-altenburg.de

Interview mit Andreas Schmalfeld, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH.

„Viele Unternehmen müssen sich über ihren ‚Kundennachwuchs‘ Gedanken machen. ‚Junges Wohnen‘ kann ein wichtiger Baustein sein.“

Derzeit steht das altersgerechte Wohnen im Fokus vieler Wohnungsunternehmen. Modellprojekte und Förderprogramme zeigen angesichts der demografischen Herausforderungen die Relevanz auf. Was Wohnungsunternehmen jedoch mit auf junge Mieter ausgerichteten Angeboten bezwecken, und welchen Stellenwert alters- und lebensstilgruppenspezifische Angebote im Hinblick auf die Entwicklung von Wohnquartieren und Wohnungsbeständen haben, fragte die DW Andreas Schmalfeld, Soziologe und Koordinator des Bereichs Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beim Hamburger Forschungs- und Beratungsunternehmen F+B.

Welche Zielgruppen sind für die unternehmerische Wohnungswirtschaft relevant? Machen altersgruppenspezifische Angebote für Genossenschaften und Gesellschaften überhaupt Sinn?

Schmalfeld: Welche Zielgruppen für welches Wohnungsunternehmen relevant sind, muss man sich immer im Einzelfall genauer anschauen. Zu berücksichtigende Faktoren sind die Wohnungs- und Gebäudestruktur des Bestands, Quartierstypen, in denen man sein Geschäft betreibt und natürlich die Angebots- und Nachfragesituation auf dem örtlichen Markt samt Preisniveau – um nur einige beispielhaft zu nennen. Die Zielgruppenfrage ist zumeist auch nicht für ein Unternehmen insgesamt, sondern nur für konkrete Wohnanlagen im Detail zu beantworten. Womit wir dann eigentlich auch schon ganz schnell beim Thema Portfolioanalyse wären. Die Spielräume für zielgruppenbezogene Modernisierung sind aber ohnehin begrenzt. Oft kommt es auf attraktive Nischenangebote an. Dabei wird auch der Service immer wichtiger. Um auf die eigentliche Frage zurückzukommen:



Andreas Schmalfeld

Quelle: F+B

Ja, sicherlich können auch altersgruppenspezifische Angebote Sinn machen. Wobei die Anbieter immer damit rechnen müssen, dass sich die Nachfragerwünsche im Zeitverlauf ändern. Altersgruppen sind, wie auch andere für den Vertrieb definierte Zielgruppen, auf der Zeitschiene leider immer etwas amorphe Gebilde. Auch die bekannten Sinus-Milieus® werden immer mal wieder verändert und angepasst. Bei zielgruppenspezifischen Investitionen, die sich auf „harte“ bauliche Maßnahmen beziehen, ist deshalb immer zu prüfen, wie lang der Amortisationszeitraum ist. Bei einer Zeitspanne von 20 bis 30 Jahren wäre ich zumindest vorsichtig, Angebote zu stark alters- oder zielgruppenspezifisch auszurichten. Eine Ausnahme bildet hier sicherlich das Angebot an Wohnraum für Ältere

und vor allem für hochaltrige Nachfrager. Auf Märkten mit einer ausreichenden Nachfrage sollte man sicherlich auch immer in Richtung „universelles Design“ nachdenken, damit man unabhängiger von sich möglicherweise ändernden Nachfragepräferenzen ist.

Was können Wohnungsunternehmen mit Angeboten erreichen, die sich auf „Junge Mieter“ beziehen?

Schmalfeld: Zwei Punkte würde ich hier besonders hervorheben. Zum einen eine Vermietung von Beständen, die ansonsten schwierig vermarktet sind. Da junge Nachfrager ihr Wohnen selbst häufig noch als zeitlich begrenzt sehen, sind sie auch bereit Abstriche zu machen. Beispielhaft sei hier nur die Vermietung der oberen Geschosse genannt, wenn es keinen Aufzug gibt. Dies muss sich dann aber auch etwa in Form eines „Kraxel-Bonus“ preislich bemerkbar machen. Zum anderen: Bei vielen Unternehmen sind die Kunden stark überaltert. Deshalb müssen sie sich über ihren „Kundennachwuchs“ Gedanken machen. Hier kann „Junges Wohnen“ ein wichtiger Bau-

stein sein. Allerdings kann dies auch sehr konfliktrüchtig werden, da jüngere und ältere Bewohner häufig doch sehr unterschiedliche Ansichten zum Zusammenleben haben. Maßnahmen des sozialen Managements können hier hilfreich sein, den demografischen Strukturwandel von Wohnanlagen moderierend zu begleiten.

Welche Bestände eignen sich für derartige Angebote? Welche Erfolgsfaktoren können Sie identifizieren?

Schmalfeld: Zumeist haben junge Menschen eine deutlich geringere Kaufkraft als ältere Nachfrager. Von daher sollten es vor allem eher günstige Bestandswohnungen sein. Dort, wo es einen Überhang an großen, familiengerechten Wohnungen gibt, kommt auch das Thema Wohngemeinschaft in Betracht. Eine gewisse räumliche Nähe oder eine gute Anbindung zu Ausbildungsstätten und Szene-Vierteln ist sicherlich ein wichtiges Auswahlkriterium. Das Internet hat für diese Zielgruppe eine hohe Relevanz, wer hierzu als Unternehmen günstige und gute Leistungen anbieten kann, ist sicherlich gut beraten, dies auch entsprechend zu kommunizieren. Ein Erfolgsfaktor liegt auch im Vertrieb. Es bedarf bei dieser Zielgruppe einer anderen Ansprache, die ruhig einmal etwas unkonventioneller sein darf.

Welche Hemmnisse gibt es, die den Erfolg „junger“ Angebote beeinflussen können? Welche Gründe sprechen gegebenenfalls dafür, derartige Angebote trotzdem zu unterbreiten?

Schmalfeld: Die Gefahr bei zielgruppenspezifischen Angeboten auch für junge

Leute besteht ganz allgemein darin, das Nachfragepotenzial falsch einzuschätzen. Von daher ist vorab ein wenig Marktforschung zu empfehlen oder zunächst einmal mit einem Pilotvorhaben zu beginnen und das Angebot erst im Erfolgsfall auszuweiten. Vielleicht kein Hemmnis, aber trotzdem zu beachten: Mit einer Erhöhung des Anteils an jungen Menschen im Bestand steigt in der Regel auch die Fluktuation und damit der Vermietungsaufwand. Man muss sich schon im Klaren sein, dass junge Nachfrager am Beginn ihrer Wohnbiografie stehen und die Wohnung häufig nur für einen begrenzten Zeitraum anmieten. Sobald die Ausbildung beendet ist, das Einkommen sich erhöht oder man mit einem Partner zusammenziehen möchte, passt die „junge Wohnung“ häufig nicht mehr und man zieht um. Hier kommt es für die Unternehmen dann darauf an, aus dem vorhandenen Pool an jungen Mietern jene mit einem für das Unternehmen hohen „Kundenwert“ zu identifizieren und mit einem passenden Angebot zu binden. Hierzu sind bereits vorab entsprechende Kundenbindungsstrategien wichtig. Es kann durchaus von Vorteil sein, den „jungen Wilden“, die bei den Unternehmen als „Starter“ ihre Erstwohnung beziehen, nebenbei zu kommunizieren, dass man als Unternehmen über Wohnungen verfügt, in denen man auch als junge Familie gut wohnen kann.

Rechnen sich – vor dem Hintergrund oftmals eingeräumter Rabatte – die Angebote denn?

Schmalfeld: Dies können in Gänze sicherlich nur die Unternehmen beantworten,

die entsprechende Angebote machen. Es ist davon auszugehen, dass die Angebote Effekte nach sich ziehen, die von den bekanntermaßen guten Kaufleuten der Unternehmen positiv bewertet werden. Dazu kann letztlich auch schon der Imagewandel der eigenen Marke bei den Nachfragern gehören. Wir haben aber mittlerweile viele Wohnungsmärkte, die eher als Nachfragermärkte einzuordnen sind. Werden über entsprechende Angebote Leerstände abgebaut, kann sich dies sehr schnell rechnen.

Kann „Junges Wohnen“ die Quartiersentwicklung stärken?

Schmalfeld: Kann, aber muss nicht. Generell sind junge Nachfragergruppen im Alltag räumlich recht mobil. Aus unseren Kundebefragungen wissen wir, dass viele junge Haushalte, verglichen mit anderen Haushaltstypen, relativ wenig Zeit in der eigenen Wohnung oder im Wohnumfeld verbringen. Von daher geht von „Jungem Wohnen“ nicht automatisch ein Impuls in das Quartier aus. Es gibt aber einzelne positive Beispiele, wo sich junge Mieter Angebote in leer stehenden Gewerberäumen selbst geschaffen haben, was dann durchaus positive Auswirkungen auf das Quartier hat. Ein Patentrezept für die Entwicklung schwieriger Quartiere ist „Junges Wohnen“ allein aber sicherlich nicht, eher ein Baustein unter vielen anderen.

Herr Schmalfeld, herzlichen Dank für das Interview!

Das Gespräch führte Olaf Berger.



ess macht den unterschied
www.ess-ag.de

Impulse für die Wohnungswirtschaft

Wir qualifizieren Ihre Mitarbeiter – bei uns, bei Ihnen, im Internet.
Kreative und praxisorientierte Seminarprogramme rund um unsere intelligenten Werkzeuge und Produkte.
Wissen. Ideen. Vorsprung. Für Ihr Unternehmen.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Nach zehn Jahren an der Spitze – feierliche Verabschiedung des Präsidenten Lutz Freitag

Mehr als 350 hochrangige Gäste aus Politik, Ministerien, Verbänden und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft waren am 25. Januar 2011 in den Wintergarten des KaDeWe nach Berlin gekommen, um Lutz Freitag nach zehn Jahren als Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in den Ruhestand zu verabschieden. Zahlreiche Gäste ließen es sich nicht nehmen, die erfolgreiche Arbeit Lutz Freitags zu würdigen. Der scheidende GdW-Präsident wurde mit der Victor-Aimé-Huber-Medaille geehrt – der höchsten Auszeichnung, die die Wohnungswirtschaft zu vergeben hat. Gleichzeitig stellte sich sein Nachfolger Axel Gedaschko den zahlreichen Gästen vor.



Die drei GdW-Präsidenten Jürgen Steinert (Senator a. D.), Lutz Freitag und Axel Gedaschko (Senator a. D.)

Foto: Torsten George

Die zehn Jahre an der Spitze des größten Branchendachverbandes der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft waren aber nur die – vorerst – letzte Station in der bewegten Karriere des ehemaligen GdW-Chefs. Lutz Freitag wurde 1943 geboren. Seine erste berufliche Station bildete die Lehre bei der Bundesanstalt für Arbeit. 1966 nahm er ein Studium an der Hamburger Hochschule für Wirtschaft und Politik auf, das er als Diplom-Volkswirt abschloss. Nach dem Studium setzte Lutz Freitag seine berufliche Tätigkeit in der Deutschen Angestellten Gewerkschaft fort. Ab 1977 leitete er den Landesverband Hamburg der DAG. Von 1987 bis 2001 führte er als Mitglied des Bundesvorstandes der DAG nacheinander die Ressorts Industrie und Sozialpolitik sowie später zusätzlich Bildungspolitik. Neben seiner gewerkschaftlichen Berufstätigkeit war Freitag von 1982 bis 1991 Mitglied der Hamburger Bürgerschaft. In ehrenamtlicher Funktion war er darüber hinaus unter anderem Vorsitzender des Verwaltungsrates der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungs-

wesen e. V., Vorsitzender des Kuratoriums des EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Aareon AG und der Kundenbeiräte von Techem und ista. Von 1980 bis 2008 war er Mitglied und wiederholt Vorsitzender des Verwaltungsrates des Norddeutschen Rundfunks, weshalb NDR-Intendant Lutz Marmor das langjährige und engagierte Wirken Lutz Freitags besonders würdigte. Auch Dr. Herbert Rische, Präsident der Deutsche Rentenversicherung, und Gerd Herzberg, Stellvertretender Vorsitzender des Bundesvorstandes ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft, zollten Lutz Freitag ihre Anerkennung.

Der Mensch und die gemeinsame Sache im Zentrum

„Wir verabschieden heute mit dir eine Persönlichkeit, die über zehn Jahre lang wie kaum eine andere die im GdW organisierte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft repräsentiert und geprägt hat“, ehrte Ulrich A. Büchner, Sprecher des Vorstandes der

GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft und Vorsitzender des Verbandsrates des GdW, den langjährigen GdW-Chef auf der Feier zu seiner Verabschiedung in Berlin. „Lutz Freitag gehört zu denen, die es als Selbstverständlichkeit betrachten, ihr Denken und Handeln Tag und Nacht in den Dienst der gemeinsamen Sache und der Menschen zu stellen. Diese Grundeinstellung wird leider immer seltener in Zeiten, in denen es vor allem um den individuellen Vorteil geht“, sagte Büchner. Von Februar 2001 bis zum Januar 2011 habe sich Freitag unermüdlich als Vorstandsvorsitzender und Präsident an der Spitze des GdW engagiert – und wichtige Impulse zur innerverbandlichen und zur politischen Meinungs- und Willensbildung gegeben. Er habe die großen verbandlichen und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen der letzten zehn Jahre mit Bravour und einer unglaublichen Detailkenntnis in allen Fachgebieten gemeistert. Gemeinsam mit den Regionalverbänden habe er die Verbändestruktur weiterentwickelt und modernisiert, erklärte Büchner: „Du hast immer dafür gesorgt, dass die Interessen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen des GdW in der Politik gebührend berücksichtigt wurden und sozial verantwortbares und wirtschaftlich nachhaltiges Denken und Handeln immer eine Hauptquelle der verbandlichen Politikberatung geblieben ist.“

GdW-Wohnungswirtschaft: langfristig, nachhaltig, sozial, professionell

Lutz Freitag bedankte sich für die langjährige gute und produktive Zusammenarbeit: „Für mich sind es immer die menschlichen Begegnungen, die zählen. Daher war es ein ausgesprochenes Highlight meiner zehnjährigen Amtszeit, mit der großen Zahl von Unternehmerinnen und Unternehmern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zusammenzuarbeiten, die ihr Geschäft lang-



Ulrich A. Büchner überreicht Lutz Freitag die Victor-Aimé-Huber-Medaille

Foto: Andreas Simon



Lutz Freitag freute sich über die große Spendenbereitschaft zugunsten der DEWSOS

Foto: Torsten George

fristig ausrichten und nachhaltig betreiben sowie mit großer Professionalität wirtschaftlich erfolgreich und zugleich sozial engagiert sind. Deren Interessen zu vertreten, sie zu begleiten, ihnen Plattformen zum Erfahrungsaustausch und zur Wissenstransformation zu geben, war eine wundervolle Aufgabe", so Freitag. Gefragt nach seiner ganz persönlichen GdW-Bilanz, erklärte er: „Ich glaube, dass der GdW in dieser Zeit das Bestmögliche erreicht hat. Es ging mir nicht darum, in nur einem Bereich zu maximieren, sondern vielmehr, in vielen Bereichen zu optimieren. Im Stadtumbau Ost ist

es gelungen, dass das Programm über die Jahre immer zielgenauer und der Leerstand auf 9,3 Prozent gedrückt wurde. Darüber hinaus haben wir viele Dinge in die richtige Richtung bewegt. Zuletzt gelang es zum Beispiel mit der Abschaffung des Paragraphen 13 Abs. 3 Körperschaftsteuergesetz, eine sehr problematische Nachwirkung aus dem Übergang von der Gemeinnützigkeit in die allgemeine Steuerpflicht für die betroffenen Wohnungsunternehmen zu beseitigen.“

Die Gäste waren sich einig, dass das außerordentliche Engagement von Lutz Freitag

dem GdW das nötige Gehör im politischen Raum verschafft hat. Als Zeichen der Anerkennung überreichte Ulrich A. Büchner dem scheidenden GdW-Präsidenten nach einstimmigem Beschluss im GdW-Vorstand die Victor-Aimé-Huber-Medaille, die höchste Auszeichnung der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft. Lutz Freitag wünschte sich zu seinem Abschied keine Geschenke – sondern eine Spende für die Entwicklungshilfeorganisation Deswos. Dabei kamen weit über 20.000 Euro zusammen.

Katharina Burkardt



SOLARLUX - INDIVIDUELLE LÖSUNGEN AUS GLAS.

Schaffen Sie attraktive, begehrte Wohnobjekte von hoher Wertbeständigkeit - mit innovativen Verglasungen von Solarlux, die sich durch maximale Öffnungsweiten auszeichnen. Unsere Kaltverglasungen als auch wärmegeprägten Module nach neuester EnEV realisieren sowohl Nutz- und Wohnraumerweiterung als auch Wetter- und Schallschutz. Für Neubau- und Sanierungsobjekte jeglicher Größenordnung erhalten Sie eine maßgeschneiderte Lösung bis ins Detail.

Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS)/Schader-Stiftung

Stadtumbau Ost: wichtiger Ansatz, schwierige Umsetzung

Wirtschaftlicher Niedergang, Bevölkerungsverluste und Wohnungsleerstand sind bestimmende Themen der Stadtentwicklung in Ostdeutschland, denen das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ entgegenwirken soll. Es zielt auf den Umbau der Städte für eine reduzierte Einwohnerzahl wie auf den Abbau von Wohnungsmarktüberhängen – und ist mittlerweile in fast allen ostdeutschen Städten auf breiter Front angelaufen. Bislang wurden rund 350.000 Wohnungen, teilweise auch ganze Viertel, abgerissen. Der sich mit dem Stadtumbau und der zugrundeliegenden Stadtentwicklungspolitik kritisch auseinandersetzende Artikel zum vorliegenden Buch wird sicherlich eine kontroverse Debatte anstoßen.

Um den Wohnungsüberschuss abzubauen, fördert das Programm maßgeblich den Abriss von Wohnraum – dieser soll aber auch mit einer Aufwertung der verbleibenden Bestände, des Umfeldes und der Infrastruktur einhergehen. Inzwischen verdichten sich jedoch die Befunde, dass in der Umsetzungspraxis eine kohärente Stadtentwicklungspolitik eher erschwert wird. Zerstörung historischer Bausubstanz, zu wenig Aufwertung, unzureichende räumliche Steuerung von Abrissen, Vernachlässigung „grüner“ Themen, kaum Beteiligung der Bürger an der Entscheidungsfindung – so oder ähnlich lauten häufig Kritiken, die an das Stadtumbauprogramm gerichtet werden. Was ist also fehlgegangen?

Realitätsferner Kooperationsoptimismus

Das wichtigste Instrument, die Verknüpfung von Rückbau-, Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen durchzusetzen und sicherzustellen, dass sich geplante Gebäudeabriss in das jeweilige Stadtgefüge einpassen, ist bislang die Verpflichtung zur Vorlage „Integrierter Stadtentwicklungskonzepte“ durch die Kommunen. Aufgabe dieser Konzepte ist es, eine konsequent auf eine nachhaltige Entwicklung orientierte kommunalpolitische Gesamtstrategie zu implementieren, die die Lösung der Probleme nicht dem Markt überlässt. Entscheidend ist dabei, dass die Kommunen – auch um die Umsetzbarkeit sicherzustellen – von vornherein verpflichtet wurden, die Konzepte in enger Zusammenarbeit mit den wohnungswirtschaftlichen Akteuren, also den großen Wohnungsunternehmen vor Ort, auszuarbeiten. Der zentrale Ansatz der Bundesregierung versteht Stadtumbau vor allem als Kooperationsaufgabe, bei der verschiedene Verwaltungsressorts, Hauseigentümer, Infrastrukturbetreiber, aber auch Bewohner



Stadtumbau komplex

Stadtumbau ist ein komplexes Unterfangen, in seiner Steuerung werden zusehends Probleme deutlich. Der Band „Stadtumbau komplex. Governance, Planung, Prozess“, beleuchtet das Thema in verschiedenen Beiträgen aus politikwissenschaftlicher und planerischer Perspektive und analysiert Governance, Interaktionsformen, Steuerungsmodi und Handlungsorientierungen.

Herausgeber sind Dr. Matthias Bernt (IRS), Dr. Tobias Robischon (Schader-Stiftung) und Prof. Dr. Michael Haus (Uni Kassel). Das Buch ist erhältlich bei der Schader-

Stiftung, www.schader-stiftung.de, „Publikationen“ oder im Buchhandel.
ISBN: 978-3-932736-32-2. 10,00 Euro.

und Nachbargemeinden an einen Tisch kommen müssen. Dem liegt ein Kooperationsoptimismus zugrunde, der die Rolle des Staates vor allem als Moderator sieht, der für Win-win-Lösungen für alle Beteiligten sorgt. Eine solche Perspektive ist jedoch nicht sehr realitätsnah, da sie Machtunterschiede systematisch ausblendet und Interessengegensätze nur noch als Kommunikationsprobleme wahrnimmt. Das Hauptproblem besteht dabei heute in der unterschiedlichen Einbeziehung verschiedener Akteure. So zeigt die Programmevaluation, dass zwar in fast allen Kommunen die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften in die Planung eingebunden werden konnten – bei allen anderen Akteuren ist das aber nur in deutlich geringerem Maße der Fall.

Stadtplanung wird Zufallsprodukt

Die Folge dieser „schiefen“ Integration ist eine Ausrichtung der Konzepte an den Interessen kooperationsbereiter Akteure und die Konzentration auf mit diesen „machbare“ Projekte. Obwohl Stadtumbau die Chance eröffnet, gesamtstädtisch neu zu planen, degradiert Stadtplanung unter diesen

Umständen vielfach zum Einarbeiten von Abrissplänen der Wohnungswirtschaft in städtische Planungsunterlagen. Sie folgt dabei kaum einem räumlichen Gesamtkonzept, sondern ergibt sich als von Ort zu Ort verschiedenes Zufallsprodukt, im Zusammenwirken von je verschiedenen Eigentumsverhältnissen, Bonitäten und Hypothekensituationen der an Fördermitteln interessierten Wohnungsunternehmen. Fallstudien zu einzelnen Stadtumbauprozessen zeigen, dass teilweise schon bei der Erstellung von Stadtumbaukonzepten in einzelnen Kommunen die Bestände nichtkooperationsbereiter Wohnungsunternehmen aus der Gebietskulisse „herausdefiniert“ wurden. Die vorhandenen und abgestimmten Konzepte wurden zudem oft einer laufenden Anpassung unterzogen, die sich am kleinsten gemeinsamen Nenner der jeweils aktuellen Interessenlagen der beteiligten Wohnungsunternehmen, Banken und Förderbehörden ausrichtete. Die Haltbarkeit einmal beschlossener Umbaupläne war dadurch außerordentlich gering und betrug teilweise nur zwei, drei Jahre.

Die Schwäche kommunaler Planung ist dabei wesentlich dem Mangel an geeig-

neten Steuerungsinstrumenten geschuldet. Obgleich die kommunalen integrierten Stadtentwicklungskonzepte einen hohen Stellenwert haben sollen, sind die konkreten Förderanreize oft selektiv auf die Lösung wirtschaftlicher Probleme kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen gerichtet. In der Folge können Kommunen zwar teil- und gesamtstädtische Pläne aufstellen, die auf eine Reduktion des Wohnungsangebotes zielen – bei der Reduktion macht aber nur ein Teil der Wohnungsunternehmen mit. Trotz grundlegender Bedeutung völlig außen vor sind oftmals die Kalküle der Banken, deren Kreditbewilligung oder -verweigerung das non plus ultra für die Durchführbarkeit jedes immobilienwirtschaftlichen Projektes ist.

Dass Stadtumbau überhaupt stattfindet, ist dadurch vor allem der Initiative von Wohnungsunternehmen zuzuschreiben, die sich darum bemühen, mit Hilfe von Fördermitteln und einer Altschuldenentlastung ihre betriebswirtschaftliche Situation zu verbessern. Im Ergebnis führt das zu einem selektiven Steuerungsansatz, der den Zielstellungen des Stadtumbau-Programms einer nachhaltigen, integrierten und gesamtstädtischen Perspektive kaum gerecht werden kann. Nötig ist daher nicht nur ein breiterer Ansatz, etwa im Sinne einer „Regenerierungsstrategie“, sondern vor allem eine Überprüfung und Anpassung der Governance-Strukturen, bei der die im Rahmen einer städtischen Regenerierung notwendigen Zuständigkeiten, Rechte und Verpflichtungen der einzelnen Akteure debattiert werden.

Neue Diskussion nötig

Leider sind diese Fragen bislang kaum diskutiert worden. Im Kontext des Stadtumbau Ost haben die Schrumpfungprobleme ostdeutscher Städte, die ja eher ein umfängliches Bündel aus sozialen, wirtschaftlichen und demografischen Problemen darstellen, einen Deutungsrahmen (Frame) erhalten, der die Komplexität der Schrumpfungproblematik auf das Thema Wohnungsleerstand reduziert. Im Lichte der soziologischen Framing-Theorie besehen entspricht Stadtumbau Ost damit einem Interpretations- und Deutungsschema, das vor allem durch Vereinfachungen funktioniert: Ein Problem wird diagnostiziert (Wohnungsleerstand), eine Ursache benannt (Bevölkerungsrückgang) und die Schuldfrage geklärt (keine Schuldigen). Prognostisch ergibt sich aus

der Problemdiagnose (Mengenproblem) eine klare Lösungsstrategie (Mengenreduktion). Zudem liefert ein motivationales Element (dauerhafter Leerstand verschlimmert Situation) Gründe zum Handeln. Dank dieses „Frames“ sind Problem und Lösung eindeutig definiert: Das Problem sind die überschüssigen Wohnungen und deren baldiger Abriss ist die Lösung.

Die damit einher gehende Reduktion von Komplexität hat allerdings ihren Preis: Zugunsten lokaler Handlungsfähigkeit und der Orientierung auf Abriss-Mengenziele können nicht nur die Vielschichtigkeit der Wohnungsmärkte, und damit die Anforderungen an deren Stabilisierung, sondern auch die Steuerungsprobleme einer umfassenden städtischen Erneuerung ausgeblendet werden. Ein mono-kausales Interpretations- und Handlungsmuster „Beseitigung des Wohnungsüberschusses“ und eine kommunikative Ineinsetzung von Ziel und Mitteln bei der Diskussion des Stadtumbaus kann zwar vor Kritik schützen, aber auch eine kritische fachliche Debatte der Governance des Stadtumbaus und damit von Steuerungsoptionen jenseits des Status quo der heutigen Praxis blockieren.

Eine solche Debatte ist jedoch notwendig, stößt doch die Politik umfangreicher Wohnungsabriss in Ostdeutschland an ihre Grenzen. Nach Einschätzung von Beobachtern werden die künftigen Stadtumbaumaßnahmen mit wesentlich kleinteiligeren und komplizierteren städtebaulichen Situationen konfrontiert sein, da die Bestände und Akteurskonstellationen, mit denen man in der Vergangenheit beim Abriss „Masse machen“ konnte, inzwischen weitgehend abgearbeitet wurden. Hinzu kommt die zunehmend unterschiedliche Entwicklung verschiedener Stadtteile. Der bisherige „one size fits all“-Ansatz wird deshalb für zukünftige Herausforderungen immer weniger passen. Der Stadtumbau steht damit vor neuen Ufern – ob diese erreicht werden, wird aber mehr denn je von allen Beteiligten abhängen.

*Dr. Matthias Bernt, IRS
berntm@irs-net.de*

*Dr. Tobias Robischon, Schader-Stiftung
robischon@schader-stiftung.de*

GRANIT

DCP3

Der neue Maßstab für
prozessorientierte
Immobilienverwaltung

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

 **InForum**
BI STUDIO

Planung, Controlling, Berichtswesen und Datenanalyse

 **Management
Planet**

Elektronisches Organisationshandbuch, MieterPortal

 **ferryt.Flow**

Steuerung der betriebswirtschaftlichen Abläufe

 **workNET**

CRM - Systematische Prozesse zur Kundenpflege



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

info@domdata.de
www.domdata.de



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

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

Stadtumbau West

Zukunftsfähige Stadtentwicklung in Baden-Württemberg braucht die Wohnungswirtschaft

Wer heute über die Rolle der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Stadtentwicklung spricht, also in dem Sinne, was die Wohnungswirtschaft bieten und leisten kann, kommt nicht umhin zu fragen, welche Leitbilder gelten sollen – für die Stadtentwicklung und für die Wohnungswirtschaft. Nur dann lässt sich auch die Rolle der unternehmerischen Wohnungswirtschaft beleuchten – ein Plädoyer für einen die Rolle der Wohnungswirtschaft berücksichtigenden Blick auf Stadtentwicklung, Städtebau und die dazugehörige Politik.

Unter der deutschen Ratspräsidentschaft in der EU hat sich im Rahmen der Leipzig-Charta herauskristallisiert, dass die mitteleuropäische Stadt, speziell unsere deutsche Vorstellung von Stadtentwicklung in Europa, konsensfähig geworden ist. Diese Ausrichtung kann als „Leitbild“ im weitesten Sinne tituliert werden. Die ganzheitliche Planung auf Basis integrierter Stadtentwicklungskonzepte gilt als akzeptiertes Planungsmodell unter Stadtplanern. Besondere Aufmerksamkeit wird in diesem Zusammenhang auf Stadtquartiere mit Entwicklungsdefiziten gelegt. Der europätypische, aber auch insbesondere der für unsere Verfassung typische Gedanke des Ausgleichs wird als Entwicklungsmaßstab für die Stadt herangezogen. Nur er garantiert ökonomisches Wachstum, technologischen Fortschritt, sozialen Frieden und damit gesamtgesellschaftlichen Wohlstand. Diese Balance in der Stadtentwicklung, die Entwicklungsziele wie Klimaschutz oder ökonomische Entwicklung umfasst, ist bei der Diskussion um die Rolle der Wohnungswirtschaft zu beachten.

Städtebauförderung

Nach über 40 Jahren Städtebauförderung in Deutschland bleibt festzuhalten:

- Städte sind nie fertig gebaut.
- Insbesondere der Wohnungsbestand kann nie als fertig oder vollendet angesehen werden. Daran ändern auch temporäre oder regionale Ungleichgewichte bis hin zu Überangeboten nichts.
- Die Gesellschaft war schon immer Wandlungsprozessen unterworfen, die sich aber in Zukunft noch beschleunigen werden.

So werden extreme Unterschiede, auch regionaler Art im Bereich der demografischen Entwicklungspfade, der sozialen Entwicklungen bis hin zu stark polarisierten Städten

durch Auflagen und Notwendigkeiten des Umwelt- und Klimaschutzes, durch Strukturunterschiede und Strukturbrüche die Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung definieren.

Rahmenbedingungen

An kaum eine andere Branche wie die Wohnungswirtschaft werden so hohe Anforderungen seitens der Gesellschaft in Bezug auf eine Orientierung am Gemeinwohl gestellt. Daher ist es umso verwunderlicher, wenn man teilweise immer noch glaubt, dass die Privatisierung der Wohnungsbestände der Gebietskörperschaften ein „Allheilmittel“ wäre. Die Bedeutung des Wohnens als Wirtschafts-, Sozial- und Konsumgut für unsere Volkswirtschaft liegt auf der Hand: Rund 50 Prozent des volkswirtschaftlichen Vermögens ist in Wohnungen gebunden. 50 Prozent unserer Städte – und das dürfte die Untergrenze sein – bestehen aus Wohnungen, etwa 50 Prozent aller Bauinvestitionen werden jährlich in diesem Sektor getätigt. Das sind über 4,5 Prozent des BIP. Dahinter stecken hunderte von Milliarden an Bestandsvermögen und Milliarden an jährlichen Umsätzen und Wertschöpfung. Die Multiplikatorwirkung wohnungswirtschaftlicher Investitionen ist bekanntermaßen sehr hoch. Die Ziele des Lissabon-Prozesses – das wird in der Leipzig-Charta deutlich gemacht – lassen sich nur erreichen, wenn die Entwicklung der Städte einbezogen wird.

Historie und heutige Rolle

Die Rolle der Wohnungsunternehmen und ihre Bedeutung für die Stadtentwicklung im Sinne eines verlässlichen Partners, aber auch eines Steuerungsinstrumentes, ist für jeden, der Stadtentwicklung engagiert betreibt und logisch denkt, evident. In ihrer über 150-jährigen Geschichte hat die unter-

nehmerische Wohnungswirtschaft zudem bewiesen, dass sie die Allgemeinwohlorientierung mit ökonomischem Erfolg zu verbinden versteht und dabei auf die sich stets ändernden Rahmenbedingungen zu reagieren weiß. Die Unternehmen, die in den wohnungswirtschaftlichen Verbänden zusammengeschlossen sind – dies sind im Wesentlichen die Genossenschaften, kommunalen Gesellschaften, kirchlichen Wohnungsunternehmen und Stiftungen –, erfüllen mit dem in ihren Satzungen verankerten Wohnungsversorgungsauftrag eine wichtige Rolle bei dem Ringen aller Städte um soziale Stabilität und nachhaltige Entwicklung. Wer dies nur über die Höhe von Mieten als sozialen Steuerungsmechanismus definiert, greift zu kurz. Die oben beschriebene Gruppe der Wohnungsunternehmen leistet insbesondere durch Quartiers- und Sozialmanagement ein hohes Engagement für die Städte. So findet zum Beispiel die derzeit viel beschworene Integration eben in Quartieren oder gar nicht statt.

Dass die gezielte Entwicklung der Wohnungsbestände durch Abriss und Neubau, durch energetische Sanierung oder die Schaffung barrierearmer und -freier Angebote für eine älter werdende Gesellschaft selbstverständlich sind, zeigen die hohen Investitionen dieser Gruppe der Wohnungsunternehmen. Allein in Baden-Württemberg geben sie jährlich rund eine Milliarde Euro aus. Pro Quadratmeter kommen unsere Unternehmen auf Werte von 20 bis teilweise über 40 Euro im Jahr. Diese spezifischen Werte sind ein klarer Beweis für ein aktives und nachhaltiges Bestandsmanagement und Engagement in den Quartieren. Diese Werte sind am Markt herausragend. Kein transaktionsorientiertes oder renditegetriebenes Unternehmen entwickelt sein Portfolio so aktiv wie die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. ▶

OfficeWare Easy

OfficeWare Easy ist ein Produkt der OfficeWare Information Systems GmbH

OfficeWare
Information Systems GmbH

**Es geht nicht
mehr ohne.**

**OfficeWare Easy, das perfekte
Managementsystem für Hausverwalter
in Ergänzung zu Ihrem vorhandenen
kaufmännischen Immobiliensystem**

Perfektionieren Sie Ihr kaufmännisches System, Schnittstellen gibt es zu vielen:

DOMUS 1000, DOMUS 4000 - DOMUS Software AG, immotion®, X-pect® - GAPmbH, HVW 3 - GIESSE + Partner Software GmbH, VerwalterService3 VS3 der Hausbank München eG, WohnungsManager - IMS ImmoManagement Software GmbH, Crem iX-Haus, Crem Casa - NEMETSCHKE Crem Solutions, Villa Hausverwaltung - Villa Software GmbH, GiT Gesellschaft für innovative DV-Technik mbH, Aareon AG und weitere

Fordern Sie Informationen an bei: www.OfficeWare.de

Darüber hinaus engagieren sich die genannten Unternehmen im Rahmen von Pilotprojekten schon seit Jahrzehnten für neue Wohnformen oder Versorgungsangebote. Pflegeheime, „Mehrgenerationenhäuser“, Nachbarschaftshilfen zur Selbsthilfe, Mieterberatung und -betreuung seien exemplarisch genannt. Auch das betreute Wohnen wurde von ihnen schon vor Jahrzehnten umgesetzt. All dies geschieht im Quartier und nicht über anonyme Call-



Robert an der Brügge

Quelle: vbw

Center. Der Hausmeister ist noch vor Ort als Ansprechpartner aktiv und nicht „outgesourct“. Diese Leistungsbilanz, die sich über hohe Investitionen unmittelbar ablesen lässt und doch weit darüber hinausgeht, wird durch solide betriebswirtschaftliche Zahlen gestützt. Erst die hohe Investitionstätigkeit und eben nicht das „Abwohnen“ und „Auspressen“ des Wohnungsportfolios ermöglicht eine nachhaltige betriebswirtschaftliche Performance. Der Mehrwert der genannten Aktivitäten erhöht die Wohlfahrt der Allgemeinheit – die Stadttrendite. Das ist mehr, auch ökonomisch, als ein Quartalsergebnis. Dieses verdeutlicht, dass die unternehmerisch verfasste Wohnungswirtschaft nur selten „undermanaged“ war und sich heute durchweg durch eine hohe Managementqualität auszeichnet.

Strategische Ziele und Partizipation

In Genossenschaften, kommunalen GmbHs und den anderen im vbw zusammengeschlossenen Unternehmen haben entweder Mitglieder, Vertreter der städtischen Entscheidungsgremien oder sonstige Mitglieder der Unternehmensgremien Einfluss auf die Unternehmensstrategie, die Auswahl unternehmerischer Handlungsoptionen, aber auch auf die Auswahl der operativ tätigen Führungskräfte. Die vor langer Zeit erstellten Unternehmensverfassungen sahen dies so vor. Sie wurden erlassen, als die Stadtentwicklung im Sinne von Schaf-

fung lebenswerten Wohnraums eine sehr hohe Bedeutung hatte. Die Forderung nach Partizipation, die in der Leipzig-Charta verankert ist, ist für die Wohnungswirtschaft also nicht neu. Die vor Jahrzehnten für die Unternehmen entwickelten Leitbilder und strategischen Ziele sind deshalb aktuell und sehr nah an dem Leitbild, das die EU postuliert hat. Wohnungsunternehmen haben den direkten Draht zu den Mietern, gerade auch zu den sozial schwächeren Mietern. Diese Kundenbindung ist existenziell bedeutsam, denn Leerstände sind weder für die Betriebswirtschaft noch für die Quartiers- und Stadtentwicklung hilfreich; soziale Verwerfungen hemmen die städtische Entwicklung und sind nur mit größtem Verwaltungs- und Investitionsaufwand – wenn überhaupt – zu korrigieren. Die Reparaturlasten für überforderte Quartiere würden früher oder später beim Staat oder der betroffenen Stadt landen. Das ist aber nicht das Modell der Wohnungswirtschaft. Der „Exit“, den renditegetriebene Investoren anstreben, ist für sie keine Lösung. Sie bleibt im Quartier, um es zu entwickeln.

Akteure in der Stadtentwicklung

Im Rahmen ihrer nachhaltigen Ausrichtung sind die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ideale Partner ihrer Städte im Rahmen der Stadtentwicklung. Stadtentwicklung wird auf Quartiers- und Objektebene konkret umgesetzt. Durch ihre nachhaltige und langfristige Orientierung auf die Bestandsentwicklung und -erneuerung haben die Wohnungsunternehmen ein Eigeninteresse, das den kommunalen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Hohe Investitionen und hoher Aufwand in der Bewirtschaftung sind Voraussetzung dafür. Auch langfristig orientierte Partner brauchen Rahmenbedingungen, unter denen sie zielgerichtet agieren können. Die Handlungsspielräume werden derzeit jedoch massiv eingengt. Es muss wiederholt werden, dass durch ein Überziehen bei den Standards im Bereich der energetischen Sanierung und des Neubaus, die Kürzung von Förderprogrammen die unternehmerischen Möglichkeiten nachhaltig orientierter Wohnungsunternehmen eingengt werden. Dies schadet vor allem einer zielgerichteten Stadtentwicklung.

In Anbetracht der in der Leipzig-Charta formulierten ehrgeizigen Ziele, der energetischen Anforderungen, der Notwendigkeit, den sozialen Zusammenhalt in den Städten

zu verbessern, Integrationsprobleme anzupacken und dem demografischen Wandel zu begegnen, aber auch um nur die ganz normale Modernisierung und Ablösung ganzer Baualtersklassen zu bewerkstelligen, sind die Mittel für den Wohnungs- und Städtebau und die Sanierung zu gering. Nur mit ordnungspolitischen Vorgaben werden die Ziele deutlichst verfehlt werden. Städtebau wird sich niemals aus sich selbst heraus finanzieren.

Fazit

Es bleibt also aus Sicht der Wohnungswirtschaft in der aktuellen städtebaulichen Diskussion festzuhalten: Bei der Umsetzung von Stadtentwicklungskonzepten kommt dem Wohnen eine überragende Bedeutung zu. Die Städte und ihre Wohnungen sind niemals fertig gebaut. Das Wohnen ist einem permanenten Wandel unterzogen. Instandhaltung, durchgreifende Modernisierung, aber auch Neubau sind notwendig, vor allem um qualitative Verbesserungen zu erreichen. Darüber hinaus erfüllt das Wohnen und die damit verbundenen hohen Investitionen eine überragende volkswirtschaftliche Funktion. Die Multiplikatoren wohnwirtschaftlicher oder städtebaulicher staatlicher Programme dürften vorsichtig geschätzt bei deutlich über fünf, wenn nicht sogar acht liegen.

Die klassischen Wohnungsunternehmen sind der ideale Ansprechpartner für Kommunen, die integrierte Stadt- und Quartiersentwicklungskonzepte durchführen wollen. Die Unternehmen haben seit dem 19. Jahrhundert bewiesen, dass sie die Orientierung am Gemeinwohl mit ökonomischem Erfolg und hoher Professionalität verbinden. Die Wohnungswirtschaft braucht Rahmenbedingungen und ein stabiles ökonomisches Anreizsystem, um die hochgesteckten Ziele, die der Branche auferlegt werden, zu erfüllen. Zudem ist eine Diskussion über Standards zum Beispiel im Bereich der energetischen Sanierung und im Neubau notwendig, da das Überziehen der Standards dazu führt, dass Investitionen unterbleiben und die Ziele verfehlt werden. Vertretern der Kommunen bieten wir daher an: „Treten Sie in den Dialog mit uns ein. Sie werden auf motivierte und kompetente Gesprächs-, aber auch Projektpartner treffen.“

Robert an der Brügge, Verbandsratsvorsitzender vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Baden-Württemberg

Warum Vaillant FachpartnerNET?

Weil Sie damit ein neues Werkzeug haben: das Internet.



Übersichtlich und umfangreich: das Onlineportal für perfekten Kundensupport.

Mit einem Klick haben Sie alles im Griff. Denn das benutzerfreundliche und informative Vaillant FachpartnerNET bietet Ihnen umfangreiche und interaktive Angebote, die Ihnen die tägliche Arbeit erleichtern: ob individuelle Werbung, das passende Ersatzteil oder die benötigten Produktinfos. Hier finden Sie außerdem passende Fördermittel für Ihre Kunden und die schnelle Hilfe durch den Vaillant Werkskundendienst. Davon profitieren Sie als Fachpartner - aber auch Ihre Kunden. Damit der Service für alle leichter von der Hand geht.

Weitere Details unter www.vaillant.de/Fachpartner

■ Wärme ■ Kühlung ■ Neue Energien

Weil  **Vaillant** weiterdenkt.

Europa-Kolumne

Slow Urbanism: Stadtentwicklung mit offenem Ende

In den fetten Jahren, die hinter uns liegen, lag der Nachdruck in allen Bereichen unserer Gesellschaft auf Wachstum und Geschwindigkeit. Es war die Zeit der großen Pläne und des schnellen Geldes. Ein voller Terminkalender wurde zum Statussymbol; zwischendurch reichte es nur noch für eine Fast-Food-Mahlzeit. Der Trend hat sich geändert. Wer heute „in“ sein will, der drückt auf die Slow-Down-Taste; von Slow Management, Slow Money, Slow Food bis hin zum neusten Trend: Slow Urbanism.

Slow Urbanism – oder langsame Stadtentwicklung – heißt „etwas von unten hinauf“ entstehen zu lassen. Es ist eine organische Form der Stadtentwicklung, die von den Bedürfnissen der Nutzer ausgeht. Das bedeutet, dass Bewohner, Unternehmer und Experten von Anfang an in ein Projekt mit einbezogen werden. Es geht um die Formulierung von erreichbaren qualitativen Zielen. Im Idealfall entsteht die Initiative sogar vor Ort. Die Stadtverwaltung kann Initiatorin sein, häufig ist sie aber eher Förderer und Prozessbegleiter, die die Ideen, die von den Stadtbenutzern kommen, kanalisiert. Das ist eine ganz andere Vorgehensweise als die klassische Stadtentwicklung, wo Stadtentwicklungsamt und Projektentwickler Masterpläne für meist größere Gebiete entwickeln. Das Geld ist dabei das führende Motiv, und wenn es knapp wird, werden Kompromisse geschlossen und die Pläne vereinfacht. Bei Slow Urbanism hingegen ist nicht das Geld, sondern die Qualität das Leitmotiv. Ausgangspunkt ist die Identität und die Geschichte eines Ortes, auf deren Grundlage kleine Gebiete neu gestaltet werden.

Organisches Wachstum

Slow Urbanism ist eine organische Stadtentwicklung, die Zeit braucht und kein klares Endziel hat. Manche nennen es auch Open-source-Entwicklung. Hier ergibt sich eine interessante Parallele zur Open-source-Entwicklung von Informationssystemen. Das Betriebssystem Linux ist dafür ein Beispiel. Es ist nicht von professionellen IT-Leuten einer Firma entwickelt worden, sondern jeder, der Lust dazu hatte, konnte an der Verbesserung mitwirken. So entsteht ein System, das oftmals viel weniger Mängel aufweist als „klassisch“ entwickelte



Eine typische Industriebrache, wie sie in vielen Städten zu finden ist. Hier bestehen Möglichkeiten, Stadtentwicklung neu zu denken. Quelle: Letty Reimerink

Systeme, da mögliche Fehler schneller von anderen Nutzern entdeckt werden. Qualität und kein genau formuliertes Ende verbinden Open-source-IT-Systeme mit Open-source-Stadtentwicklung.

Ein interessanter Vergleich lässt sich auch zu erfolgreichen Wirtschaftsunternehmen ziehen. Die Zeitschrift „Die Zeit“ vom 17. Februar 2011 berichtete über die Merkmale von Firmen, die viele Krisen überlebt haben. Ein Fazit: Für dauerhaft erfolgreiche Unternehmen ist nicht der schnelle Profit das Wichtigste. Der Großteil der Gewinne wird hier nicht an die Aktionäre ausgezahlt, sondern wieder investiert. Ein anderes Kennzeichen dieser Unternehmen ist eine starke Identität, die auch beibehalten wird, wenn sich der Kurs ändert. Die Parallele zur langsamen Stadtentwicklung: Nachhaltige Qualität ist wichtiger als kurzfristige Gewinne und die Identität eines Gebietes bleibt aufrechterhalten, auch wenn sich die Nutzung ändert.

Trend oder Überlebensstrategie?

Obwohl der Begriff Slow Urbanism recht neu ist, gibt es die Idee schon länger. Ein Beispiel sind die Hausbesetzer in Amsterdam, die in den 80er Jahren das Stadtbild prägten und

mit dazu beigetragen haben, dass Teile der Stadt anders entwickelt wurden, als die Planer es vorhatten. Ein Beispiel ist die alte NDSM Werft in Amsterdam, die von Künstlern besetzt wurde und wo danach ein Viertel mit Ateliers, kleinen Unternehmen, Restaurants und ein jährliches Theaterfestival entstanden ist. Auch die Zuiderdokken in Antwerpen sind ein Beispiel von Slow Urbanism. Für die Docks wurden große Pläne für einen Jachthafen entwickelt, der viele Touristen anziehen sollte.

Inzwischen ist aber ein riesiger Parkplatz entstanden, der auch als Festivalgelände genutzt wird. In die alten Speicherhäuser sind kleine Unternehmen und Restaurants eingezogen. Auch das Museum für moderne Kunst hat hier ein neues Zuhause gefunden. Und das alles ohne Masterplan.

Der Erfolg von Slow Urbanism hängt davon ab, ob es ein Gleichgewicht gibt zwischen denjenigen, die bereit sind, Zeit zu investieren und Ideen zu entwickeln, und denjenigen, die Geld investieren. Momentan, wo die großen Summen fehlen, erlebt Slow Urbanism einen Aufschwung. Ob dies so bleibt, wird sich erst dann beweisen, wenn die Wirtschaft wieder voll im Aufschwung ist und sich alles erneut um schnelles Wachstum dreht. Dann wird sich zeigen, ob die Investoren den kurzfristigen Gewinnaussichten widerstehen und die langfristige Verbindung zu den Nutzern aufrechterhalten.

Letty Reimerink
letty@reimerink.com
www.reimerink.com

Letty Reimerink ist Publizistin und selbstständige Beraterin für Strategie, Organisation und Kommunikation im Wohnungswesen. Sie lebt in Amsterdam und Berlin.

GdW/BDA/DST

Deutscher Bauherrenpreis: GdW ruft zur Beteiligung am Doppelwettbewerb auf

Die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des BDA Bund Deutscher Architekten BDA und des DST Deutscher Städtetag hat den Doppelwettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis 2011/2012 ausgelobt.

Der Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis soll der Unterstützung innovativer Ansätze und Lösungen im Wohnungsbau dienen und setzt – unter besonderer Berücksichtigung der Rolle des Bauherren – am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten an. Seit seinem Start im Jahr 1986 wurden 19 Wettbewerbe durchgeführt und fast 3.350 Neubau- und Modernisierungsprojekte mit mehr als 235.000 Wohnungen eingereicht und beurteilt. Damit gilt dieser Wettbewerb als der erfolgreichste seiner Art in Deutschland.

„Wirtschaftlichkeit, Ressourcenschonung, Energieeffizienz und hohe Qualität müssen im Wohnungsbau – besonders vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung – das Ziel aller maßgeblich Beteiligten bleiben“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko anlässlich der Auslobung. Ausschlaggebend dafür seien die Entscheidungen der Bauherren, die nicht nur auf tragbare Kosten beim Bauen, sondern auf die langfristige Wirtschaftlichkeit ihrer Investitionen achten müssen. „Das setzt Qualitätsbewusstsein bei Grundrissgestaltung, Materialwahl und Erscheinungsbild voraus, denn nur bedürfnisgerechte, an veränderte Ansprüche anpassbare Wohnhäuser mit guten Standortqualitäten werden dauerhaft nachgefragt werden“, so der GdW-Präsident. Gedaschko rief insbesondere die vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretenen Wohnungsunternehmen dazu auf, sich aktiv am Wettbewerb zu beteiligen, weil sie sich bereits in besonderer Weise beim nachhaltigen Bauen engagieren.

Der Deutsche Bauherrenpreis wird in den folgenden beiden Kategorien ausgelobt

A: Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2011/2012 für Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsprojekte mit Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“

B: Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2011/2012 für innovative Projekte im Wohnungsneubau mit Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“

Die Auslober laden alle Interessierten ein, an diesem Wettbewerb teilzunehmen, der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, dem Bund Deutscher Landschaftsarchitekten BDLA und den Messegesellschaften in Essen und Berlin gefördert und erstmalig mit Unterstützung der Medienpartner „BundesBauBlatt“ und „DW Die Wohnungswirtschaft“ ausgelobt wird.

Die Teilnahmeunterlagen sind bis zum 30. April 2011 zu richten an:
Bund Deutscher Architekten BDA, Köpenicker Straße 48/49,
10179 Berlin (Mitte).

Weitere Informationen und eine gedruckte Fassung der Auslobungsunterlagen sind erhältlich beim ...

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin, www.gdw.de

Bund Deutscher Architekten BDA

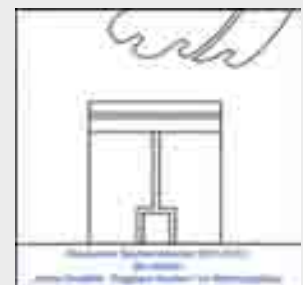
Köpenicker Straße 48/49
10179 Berlin,

www.bda-architekten.de

Deutscher Städtetag (DST)

Lindenallee 13-17, 50968 Köln

www.staedtetag.de



Quelle: Geschäftsstelle Deutscher Bauherrenpreis 2011/2012

Wir stellen aus: ISH 2011, Frankfurt, Halle 8 Stand D95



SCHNELLE MONTAGE. HOHE EFFIZIENZ.

Schnelle Montage, hohe Effizienz und exzellenter Warmwasserkomfort – der elektronisch geregelte DDLE ÖKO ThermoDrive überzeugt in jeder Dimension.

■ Schnellverschluss zur einfachen Befestigung ■ Vollelektronische Steuerung für maximalen Duschkomfort ■ Nahezu konstante Auslauftemperatur auch bei Druckschwankungen



AUS ERFAHRUNG GUT

AEG
HAUSTECHNIK

Tel. 018 03-91 13 23* | www.aeg-haustechnik.de

* Festnetzpreis 9 ct/min, Mobilfunkpreis maximal 42 ct/min.

Gesellschaftlicher Wandel und Mobilitätsverhalten – oder wie wir zukünftig wohnen werden

Gentrifizierung – Risiko und Chance zugleich

In der Debatte um die Zukunft der Städte ist Gentrifizierung mittlerweile zu einem Modewort und einem Synonym für vieles geworden. Worum geht es bei der Gentrifizierung? Es geht um Veränderungen in der urbanen Gesellschaft, um subjektive und objektive Betroffenheit, um unterschwellige Wahrnehmung und falsche Symbolik sowie um fehlende Kommunikation über Stadtentwicklungsprozesse und sozialen Wandel. Der Artikel widmet sich den Ausdifferenzierungs- und Veränderungsprozessen in Städten und macht an diesem viel diskutierten Begriff die Möglichkeiten, aber auch die Kehrseiten von räumlichen Aufwertungsprozessen deutlich.

Die mangelnde Kommunikation und im Zweifel auch der fehlende streitbare Diskurs über Stadtentwicklung und sozialen Wandel wurde in Hamburg bei den Konflikten um das vom Abriss bedrohte Gängeviertel nachgeholt; Stuttgart braucht dafür Stuttgart 21. Liegt das Kind im Brunnen, steigt das mediale Interesse. Bedrohung und Verdrängung bekommen einen Namen: Gentrifizierung. Die Politik besetzt kraftvoll das Themenfeld (manchmal so, als sei es gerade vom Himmel gefallen) – ähnlich wie dies nahezu spiegelbildlich bundesweit in der „Integrationsdebatte“ zu erleben ist: Risiken von Entwicklungen werden überdimensioniert sichtbar, die Chancen treten in den Hintergrund. Die Macht der Bilder führt zur zunehmenden Emotionalisierung, objektive Sachverhalte werden ersetzt durch gefühlte oder vielleicht auch mitfühlende Kompetenz.

Wandel der Städte – Wandel in den Städten

Der europäische Integrationsprozess führt zu einem Europa der Metropolregionen, in dem die nationalstaatlichen Grenzen zunehmend an Bedeutung verlieren. In Deutschland sind das der Großraum Frank-

furt, München, die Rhein-Ruhr-Schiene mit Düsseldorf, Köln, die Achse Leipzig-Dresden, der Großraum Berlin, die Metropolregion Hamburg und darunter eine Vielzahl sich in Clustern herausbildende Kernregionen mit leistungsfähigen mittleren und kleinen Großstädten. Hier zieht man hin, wenn man jung ist, wenn man in Ausbildung strebt, wenn man qualifizierte Arbeitsplätze sucht. Hier zieht man auch hin, wenn man im Herzen jung geblieben ist, auf dem Land wohnt, die Kinder aus dem Haus sind und der Hund tot ist. Die Stadt ist im Wandel, sie ist Zuzugsort, urbaner Nukleus, wo man sich trifft, wo man zusammenarbeitet, wo man neu durchstartet, seine Freizeit gestaltet, sich vernetzt, die „Fühlungsvorteile“ und die Vielfalt des kulturellen Angebotes genießen kann, wo man enger aneinander rückt.

Und so sieht die Stadtbevölkerung dann auch aus. In Hamburg leben mehr als 80 Prozent Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Das war nicht immer so, wie der Vergleich der Haushaltsgößen zwischen 1970 und 2009 zeigt (siehe Abbildung 1). Dieser Trend ist eindeutig und ungebrochen. Auch die Familie ist in der modernen Stadtgesellschaft durchaus differenziert wahrzunehmen: So gehören alleinerziehende

Elternteile mit Kind ebenso dazu wie die klassischen Familien, Lebenspartner-schaften, die sich in getrennten Wohnungen organisieren und gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften. Der klassische Familienbegriff wird diffus, das Leben in urbanen Gesellschaften wird bunter. Immobilität und Mobilität bedingen einander beim Wohnen, Arbeiten und Leben in der Kernstadt. Gesellschaftlicher Wandel und Wertewandel werden zunehmend sichtbar und eine Herausforderung für die Politik, weil sie sich weit in diese Zukunft hinein-denken muss.

Soziodemografische und sozioökonomische Veränderungen

Singularisierung treibt die Wohnkosten. Dabei spielt es keine Rolle, ob es gewollte oder gegebene Lebensumstände sind, die es sinnvoll erscheinen lassen, einen gemeinsamen Lebensentwurf an unterschiedlichen Standorten und in unterschiedlichen Wohnungen umzusetzen. Am „richtigen Standort“ für die „richtige Wohnung“ ist man zudem bereit, auch mehr Geld auszugeben (siehe Abbildung 2). Wenn die Nachfrage nach Wohnungen am „richtigen Standort“ sich zunehmend ähnelt und über

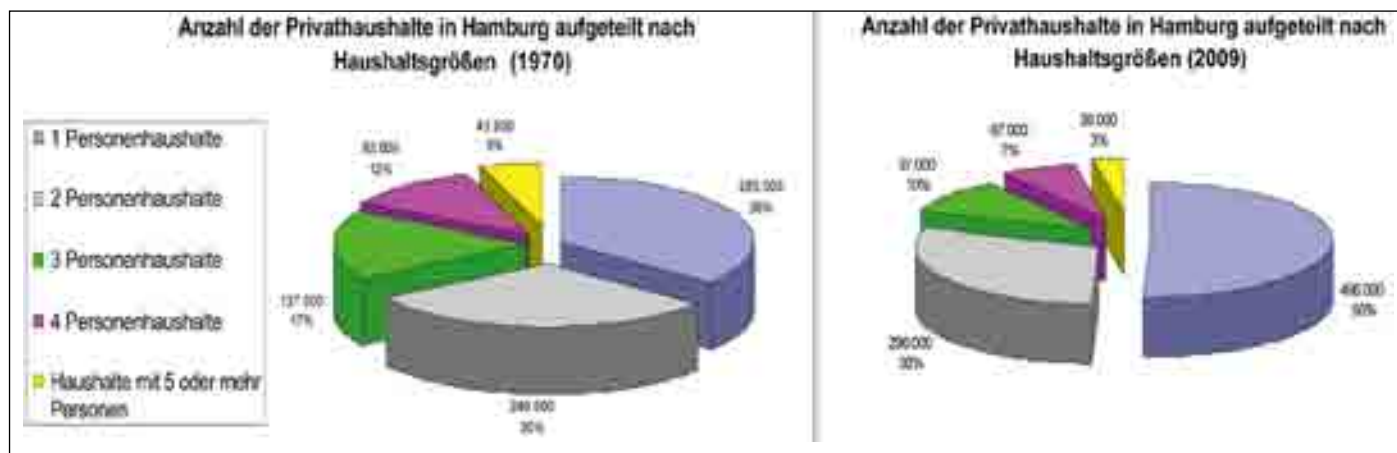


Abb. 1: Anzahl der Hamburger Privathaushalte – Vergleich der Haushaltsgrößen 1970 und 2009.

Grafik: SAGA GWG, Datenquelle: Statistkamt für Hamburg und Schleswig-Holstein

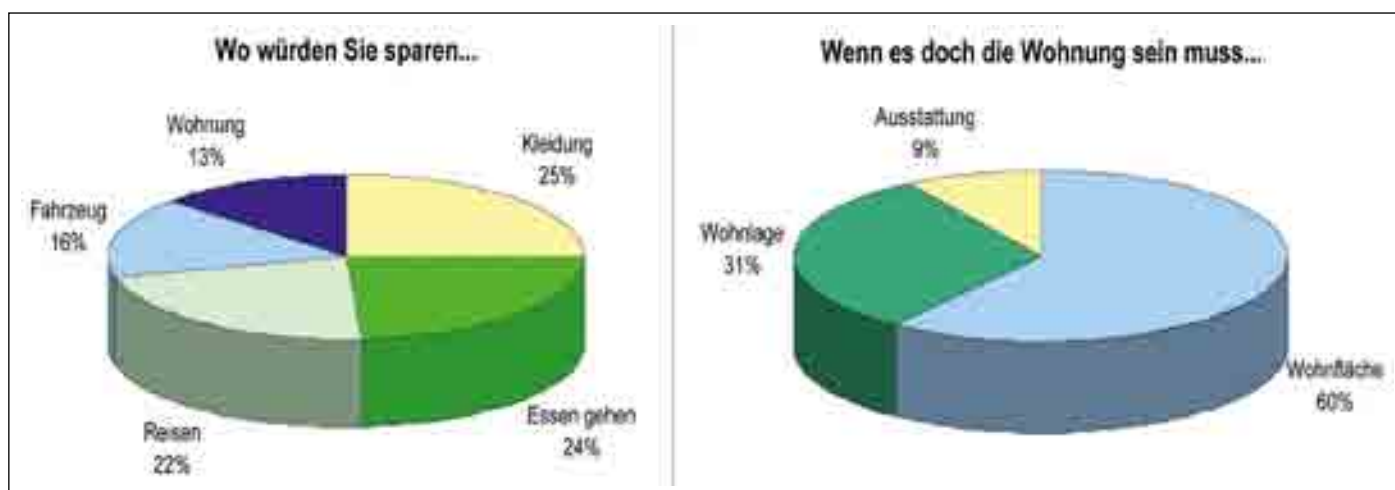


Abb. 2: Geringe Bereitschaft an den Wohnkosten beziehungsweise der Wohnlage zu sparen.

Grafik: SAGA GWG, Datenquelle: Umfrage des VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

die Kaufkraft verstärkt differenziert, so trifft eine vergleichsweise breit gefächerte Nachfrage auf ein begrenztes Angebot, vorrangig in Stadtteilen, die plötzlich als „In-“ oder „Szene-Stadtteile“ wahrgenommen werden.

Verdrängung findet statt und hat bereits stattgefunden: Die Mieten steigen. Angekommene Bewohner verlassen das Quartier. Angebotsmehrung ist nur begrenzt möglich. Neubau bedient vorrangig anspruchsvolle Nachfragergruppen im höherpreisigen Segment. Das Quartier ist im Wandel. Nicht alles ist schlecht daran, aber es stellt sich die Frage nach Ausgleich und dem gesellschaftlichem Zusammenhalt.

Von der subjektiven zur objektiven Betroffenheit

Es sind nicht nur die gut verdienenden „Dinks“ (Double income no kids), die die Stadt neu entdecken und in die so genannten „In-Stadtteile“ ziehen. Die damit verbundene Verdrängung ist häufig ein schleichender, sich über Jahre und Jahrzehnte erstreckender und durchaus differenziert wahrzunehmender, Prozess. So wirkt auch die alternative Wohngemeinschaft, die mit fünf Personen eine großzügig geschnittene Altbauwohnung belegt, weil sie bereit ist, pro Person 400 Euro je Zimmer auszugeben, als „Verdränger“ für die Familie mit zwei Kindern, die sich dies nicht leisten kann. Bei Auflösung der WG wird man dann „zum Verdrängten“, wenn man nun mit Schreck feststellt, dass viele andere auch so, oder ähnlich, gehandelt haben und es zunehmend teuer geworden ist, nunmehr für ein oder zwei Personen eine passende und preislich erschwingliche Wohnung zu finden. Und so sind es oft

diese Haushalte, die dieser Wandel in den begehrten Stadtteilen in besonderer Weise betrifft. Es kommt zur Verdrängung. Diese Entwicklung und Wahrnehmung wird verschärft durch den Konsolidierungsdruck der öffentlichen Haushalte wie die Kürzung der Städtebauförderungsmittel, die Streichung von Elterngeld und Heizkostenzuschüssen für Wohngeldempfänger oder die Erhöhung beziehungsweise Einführung von Studiengebühren.

Das führt zu Betroffenheit, im Zweifel auch zu Widerstand gegen „Veränderung“ im Quartier. In diesen Widersprüchlichkeiten verirren sich auch Investoren, die mit ihrem Bauvorhaben – zum Beispiel bei Abriss und Neubau – nachbarschaftliche Betroffenheit auslösen oder sich stadtentwicklungspolitisch divergierenden Meinungen vor Ort entgegengestellt sehen. „Schnell“ geht hier nichts mehr. Die Nachfrage übersteigt das Angebot dauerhaft. Der Prozess läuft Gefahr, zur Tautologie zu werden.

Gentrifizierung ...

... beschreibt die Aufwertung eines Wohngebietes oder Stadtteiles in sozialer und städtebaulicher Hinsicht. Damit einher geht nicht selten objektiv, vor allem aber auch subjektiv empfunden, die Verdrängung einer statusniedrigeren Bevölkerung durch eine statushöhere Bevölkerung. Dies spiegelt sich an Einkommen, Ausbildung, Bildung und gesellschaftlicher Verankerung. Risiken und Chancen dieser Entwicklung werden in Deutschland in zunehmendem Maße in den großen Städten sichtbar.

Vom begrenzten Erfolg staatlicher Interventionen

Hamburg hat in den vergangenen Jahrzehnten bei der Revitalisierung und Entwicklung von innerstädtischen Stadtteilen wie St. Georg, Neustadt, St. Pauli, Schanzenviertel und Karolinen-Viertel oder Teilen von Altona weitsichtig gehandelt, vieles, vermutlich das Meiste, richtig gemacht. Zum Teil heruntergekommene Quartiere mit tiefgreifenden strukturellen, städtebaulichen und sozialen Defiziten sind heute erwachsen geworden, entwickeln einen selbsttragenden Aufschwung und werden zu bevorzugten Wohnlagen. Im Überschwang der anskizzierten Einflussgrößen beginnt Gentrifizierung. Sozialer Wohnungsbau, mit Mietpreisbindung belegte Modernisierungsförderung, Revitalisierung auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes und eine Vielzahl begleitender Maßnahmen von Strukturhilfen einer integrierten Stadtentwicklung, wie Milieuschutz, städtebauliche und soziale Erhaltungssatzungen et cetera haben einen maßgeblichen Beitrag geleistet, den Wandel in den Stadtquartieren sozial abzufedern. Ein Anspruch auf „Ewigkeitsleistung“ besteht nicht. Das „Recht auf Stadt“ kann nur für die Gesamtstadt geltend gemacht werden. Der Wohnungsbaukoordinator des Hamburger Senates, Michael Sachs, formulierte mit Blick auf ein stark nachgefragtes innerstädtisches Wohnquartier: „Es gibt kein Menschenrecht auf Ottensen“ (siehe DW 1/2011, S. 16/17).

Die Lösungen liegen mit Sicherheit nicht innerhalb der Gebiete, auf die sich die Nachfrage konzentriert, sondern in der Entwicklung der Gesamtstadt in städtebaulicher, infrastruktureller und sozialer Hinsicht. ▶

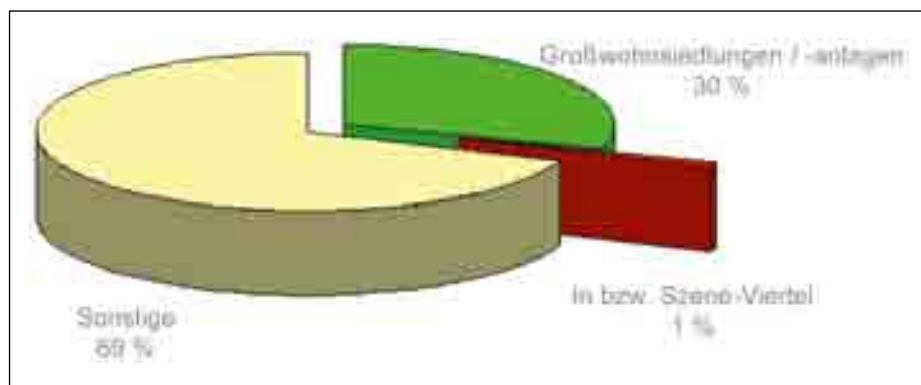


Abb. 3: Verteilung des SAGA GWG-Bestands nach Siedlungstypen.

Grafik: SAGA GWG

Dafür muss der Blick geschärft werden, sonst übersehen wir bei den Risiken, die sich in der Diskussion mit der Gentrifizierung verbinden, die Chancen, die dahinter stehen.

Stadtentwicklung zwischen Gentrifizierung und sozialer Abkoppelung

In den stark nachgefragten Hamburger Wohngebieten wie zum Beispiel Altona, Eimsbüttel, Eppendorf, Ottensen, St. Pauli, St. Georg und Winterhude sind die Mieten inzwischen stark unter Druck geraten. Hier findet Gentrifizierung statt. Stadtteile wie Billstedt, Jenfeld, Neu-Allermöhe, Steilshoop, Osrdorfer Born hingegen sind eher von sozialer Abkoppelung und Segregation bedroht. Die Stadtentwicklungspolitik sowie die Wohnungsunternehmen müssen sich auf die divergierende Entwicklung einstellen und entschieden gegensteuern. Die Bestandsverteilung nach Siedlungstypen bei SAGA GWG kennzeichnet die Gemengelage: Die Wohnungen in den einschlägigen Quartieren der so genannten „In“- bezie-

ungsweise „Szene“-Viertel machen dabei lediglich rund ein Prozent des Gesamtwohnungsbestandes aus, während beispielsweise der Anteil von Wohnungen in Großwohnsiedlungen bei rund 30 Prozent liegt (siehe Abbildung 3). Im Kontrast dazu steht die politische Wahrnehmung in Bezug auf Gentrifizierung und Segregation. Gentrifizierung wird im überproportionalen Maße als Problem (nicht als Chance) wahrgenommen, öffentlich und politisch breit diskutiert und verarbeitet.

Dabei gerät eines aus dem Blick: Soziale Abkoppelung hingegen vollzieht sich stillschweigend. Die Betroffenheit macht sich besonders an bildungsfernen Schichten, aber auch Familien mit Kindern fest. Die Erwartung an die Politik sinkt in dem Maße, wie Wahrnehmung und Hinwendung fehlt. Seinen Ausdruck findet das unter anderem in der Wahlbeteiligung, wie sie sich in ausgewählten Hamburger Stadtteilen recht unterschiedlich darstellt (siehe Abbildung 4). Ist Gentrifizierung also ein „Luxus-

problem“? Gemessen an der Anzahl der Betroffenen sicherlich, was den Einzelfall und den Eingriff in die persönlichen Lebensumstände allerdings nicht verniedlichen soll. Ein „Recht auf Stadt“ kann allerdings nur glaubhaft postuliert werden, wenn sich mit dieser Rolle zugleich die Bereitschaft zur Mitwirkung am sozialen Ausgleich in den vorhandenen städtebaulich und sozial benachteiligten Stadtquartieren verbindet. Wenn diese Wahrnehmungslücke nicht durch die Politik besetzt wird, wird sie dem Populismus Vorschub leisten. Aufwertungsdruck in stark nachgefragten Stadtteilen und Wohnlagen, Mietsteigerungen als auch Verdrängung angestammter Bewohner lassen sich nur abmildern, wenn hinter diesen Szenarien einer Gentrifizierung auch die Chancen ausgelotet werden. Sie liegen insbesondere darin, die städtebaulichen und sozialen Entwicklungsperspektiven der Gesamtstadt zu nutzen. Wohnstandorte mit positiver Zukunftsperspektive sind in Hamburg, insoweit auch Barmbek, Teile von Dulsberg, Hamm, Horn und mit einem gelungenen „Sprung über die Elbe“ verstärkt auch die Veddel, Harburg und Wilhelmsburg. In diesen immer noch innenstadtorientierten Gebieten spiegeln sich allein über das unterschiedliche Mietengefüge die Nachfragepräferenzen der Standorte wider. So liegen die durchschnittliche Neuvermietungs-Nettokaltmiete im innenstadtnahen Hoheluft-Ost bei 10,87 Euro pro Quadratmeter, im ebenfalls innenstadtnahen Eilbek jedoch bei 8,14 Euro. Das Wohnen unterscheidet sich jedoch in den Mikrolagen dieser Stadtteile nicht grundlegend von den Wohngebäuden und Wohnungen in den so



Abb. 4: Korrelation von Wahlbeteiligung und Anteil von Einwohnern mit niedrigem sozialen Status.

Grafik: SGA GWG, Datenquelle: Statistikamt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteilprofile 2009.

genannten „Szene-Vierteln“. Insoweit ist zu fragen, ob „Recht auf Stadt“ nicht eher „Recht auf Szene“ meint.

Perspektiven der Stadtentwicklung: Gentrifizierung – Risiko und Chance gleichermaßen?

Wie geht es weiter? Der anhaltende Trend lautet: die Metropolen gewinnen, das flache Land und strukturschwache Regionen verlieren. Der soziale Ausgleich in den Stadtquartieren bleibt weiterhin die herausragende Anforderung an die Stadtentwicklung. Die Diskussionen um die Soziale Stadt, die Analyse sozial benachteiligter Stadtteile als benachteiligende Stadtteile und die positiven Erfahrungen mit dem Quartiersmanagement machen Handlungserfordernisse deutlich. Der Bund zieht sich jedoch aus der Verantwortung zurück: Die Mittel der Städtebauförderung werden gekappt, die Belastungen für Länder und Gemeinden steigen. Die Schere zwischen „Arm und Reich“ wird zukünftig trennschärfer wahrgenommen. Dies gilt nicht nur für regionale

Disparitäten, sondern auch für das Leben in urbanen Räumen. Gentrifizierung ist Risiko und Chance für die Stadtentwicklung gleichermaßen. Die Potenziale der Stadtentwicklung müssen vorausschauend erkannt und entwickelt werden. Der offene und öffentliche Diskurs muss geführt werden. Das Interesse der Gesamtstadt und der Gesamtbevölkerung muss von der Politik eindeutig fokussiert werden, sonst erfolgt die Kannibalisierung politischer Deutungs-hoheit durch Partialinteressen, Klientelwirtschaft und Populismus.

Integration versus Segregation ist die bleibende Herausforderung auch in gesellschaftspolitischer Hinsicht für Deutschland im 21. Jahrhundert. Die Ballungsräume und die Städte sind der Schmelztiegel dieser Entwicklung. Chancen und Risiken liegen auch hier nahe beieinander und sind im europäischen Vergleich in Deutschland seit Jahrzehnten auf soziale Teilhabe und sozialen Ausgleich abgestellt. Stadtentwicklungspolitik in Deutschland ist insoweit gut verortet. Das gilt es zu erhalten! Während

in Frankreich aufgrund der sozialen und städtebaulichen Fehlentwicklungen in den Vorstädten der Ballungszentren ein mit rund 30 Milliarden Euro dotiertes langjähriges Programm zur Stadtreparatur aufgelegt wurde, zieht sich der Bund aus dieser gesamtgesellschaftlichen Verantwortung zunehmend zurück. Finanzmittelkürzung in der Städtebauförderung und Kompetenzverlust sind die unmittelbaren Folgen, fortschreitende sozial-räumliche Segregation in den Städten und Regionen die mittelbaren. Die Akteure vor Ort, wie Wohnungswirtschaft, Städte und Gemeinden dürfen mit den damit einhergehenden Integrationsanforderungen nicht allein gelassen werden. Widerstand ist gefordert. Im Interesse funktionierender Nachbarschaften, funktionierender Gemeinwesen und funktionierender Demokratie und im Interesse einer integrierten Stadtentwicklung.

Lutz Basse
Vorstandsvorsitzender SAGA GWG, Hamburg
www.saga-gwg.de



+++ ACHTUNG! +++ 12.04.2011 Köln
Neue Roadshowtermine in 13.04.2011 Frankfurt
Köln, Frankfurt und Berlin 14.04.2011 Berlin

Schon gehört?

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

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

Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie immotion® kennen.

Im Internet unter www.gap-group.de oder per Telefon unter 0421-49134422.



Software für die Wohnungswirtschaft

BBSR-Forschungsprojekt

„Kommunale Konzepte Wohnen“ – Chancen für die Wohnungswirtschaft

Kommunale Konzepte Wohnen, wie zum Beispiel Wohnungsmarktkonzepte oder Handlungskonzepte Wohnen, werden von immer mehr Kommunen als Steuerungsinstrument für die Wohnungsmarktentwicklung eingesetzt (siehe DW 8/2010 Seite 24). Die Wohnungswirtschaft ist unverzichtbarer Partner in der Entwicklung und Umsetzung von Kommunalen Konzepten Wohnen. Durch eine fundierte Marktanalyse sowie durch die Festlegung von Zielen und Prioritäten für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung profitieren die Wohnungsunternehmen aber auch von derartigen Konzepten. Die erhöhte Transparenz schafft Planungssicherheit für Investitionen.

Forschungsprojekt „Kommunale Konzepte Wohnen“

Im Rahmen des Forschungsprojektes des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt-, und Raumforschung wurden zwischen 2007 und 2010 neun Modellvorhaben gefördert und fachlich unterstützt. GEWOS hat die Gesamtkoordination und wissenschaftliche Begleitung für das Projekt übernommen.

- München:** „Erwerb von Belegungsrechten“
Hamburg: „Erprobung eines Housing Improvement Districts“
Cuxhaven: „Cuxhavener WohnLotsen“
Hildesheim: „Neues Wohnen in Hildesheim“
Bonn: „Wohnenswertes Bonn“
Dortmund: „Dortmunder Quartiersanalyse“
Halle: „Fachkonzept Wohnen“
Leipzig: „Wohnraumversorgungskonzept“
Frankfurt: „Interkommunale Plattform: Wohnen“

Die Ergebnisse des Forschungsprojektes wurden in einer Veröffentlichung dokumentiert. Die Publikation ist kostenfrei über forschung.wohnen@bbr.bund.de Stichwort: Werkstatt: Praxis Heft 69 oder geben Sie bitte die **Linknummer 110202** in das dafür vorgesehene Feld auf unserer Internetseite www.dw-web.info ein und gelangen Sie direkt zum Download der Veröffentlichung.



Die Wohnungsmarktentwicklung hat sich in vielen Kommunen wieder zu einem wichtigen Handlungsfeld entwickelt. Dabei sind die Anlässe zur Beschäftigung mit diesem Thema sehr vielfältig: von der Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans über eine fehlende Gesamtstrategie für die Wohnungsmarktentwicklung bis hin zu kleinräumigen Leerstandsproblemen. Bislang führten die verschiedenen Wohnungsmarktakteure ihre Projektplanungen und trafen ihre Investitionsentscheidungen häufig individuell, also ohne die Ziele und Projektvorhaben der Stadtplanungsabteilungen oder der anderen Unternehmen und Investoren vor Ort zu kennen.

Eine integrierte Sichtweise, wie sie mit Kommunalen Konzepten Wohnen verfolgt wird, bietet die Chance, auf Basis einer Gesamtstrategie Synergieeffekte für alle Beteiligten zu erzielen. Aufgrund der unterschiedlichen lokalen Handlungserfordernisse gibt es inzwischen eine Vielzahl an Konzepten, die jeweils den lokalen Anforderungen angepasst sind. Dies schlägt sich auch in den unterschiedlichen Bezeichnungen nieder: Masterplan Wohnen, Wohnungsmarktkonzept, Wohnraumversorgungskonzept, Handlungskonzept Wohnen und so weiter. Diese Vielfalt an Konzepten spiegelte sich auch in den neun Modellvorhaben (siehe Infokasten) des vom Bund geförderten Forschungsprojektes

„Kommunale Konzepte Wohnen“ wider. Folgende Themenschwerpunkte stellten sich als besonders relevant heraus:

- die Kooperation der verschiedenen Wohnungsmarktakteure,
- die zielgruppenspezifische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes,
- die Förderung der Innenentwicklung und
- die soziale Wohnraumversorgung.

Ziele und Inhalte

Trotz der unterschiedlichen Schwerpunktsetzung der Konzepte wird mit diesem Instrument generell das übergreifende Ziel verfolgt, eine konsensfähige Strategie zur Steuerung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung zu erarbeiten. Unter den verschiedenen Marktbedingungen dienen die Konzepte der Identifikation von Stärken und Defiziten auf dem Wohnungsmarkt und liefern damit eine wichtige Informations- und Entscheidungsgrundlage für die am Stadtentwicklungsprozess beteiligten Akteure. Zugleich ist eine detaillierte Kenntnis der aktuellen Situation und der Perspektiven des Wohnungsmarkts die Voraussetzung für eine konsensorientierte

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH ...

... unterstützt und berät mit 40-jähriger Erfahrung Wohnungswirtschaft, Investoren, Kommunen und Ministerien in Bezug auf alle Fragen zur Wohnungsnachfrage und zur Bestandsentwicklung. Zu den Tätigkeitsschwerpunkten zählen Bewertungen, Analysen, Trendermittlung und Erstellung von Konzepten zu Standorten, Regionen und Märkten.

Abstimmung von Entwicklungszielen und die Festlegung konkreter Maßnahmen zur Umsetzung des Gesamtkonzepts. Die wohnungsmarktbezogenen Konzepte sorgen für Transparenz, die allen Marktakteuren, auch der Wohnungswirtschaft, zugute kommt.

Die Erfahrungen im Rahmen des Forschungsprojektes haben gezeigt, dass es nur dann gelingt, eine konsensfähige Wohnungsmarktstrategie zu erarbeiten, wenn die betroffenen Akteure, speziell die Wohnungswirtschaft, frühzeitig in die Konzepterstellung eingebunden werden. Zum einen ist die Einbindung sinnvoll, da die lokalen Wohnungsunternehmen die jeweiligen Problemstellungen in ihren Beständen und Wohnquartieren am besten kennen und so wesentlich zu einer fundierten Bewertung beitragen können. Zum anderen sind die Wohnungsunternehmen und die privaten Einzeleigentümer ein wichtiger Partner bei der Umsetzung der Maßnahmen. Viele Kommunen haben das Potenzial der Zusammenarbeit mit der lokalen Wohnungswirtschaft erkannt und binden sie als Partner in Form von Arbeitskreisen und/oder bilateralen Gesprächen in die Konzepterstellung ein.

Win-win-Situation für alle Akteure

Kommunale Konzepte Wohnen haben sich zu einem unverzichtbaren wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Instrument entwickelt. Durch diese Konzepte werden die Wohnungsmarktakteure in die Lage versetzt, die anstehenden Herausforderungen strategisch anzugehen. Auch viele Wohnungsunternehmen beteiligen sich inzwischen an der Erarbeitung derartiger Konzepte, weil sie erkannt haben, dass sie davon profitieren können. Vorteile bestehen darin, einen besseren Überblick über die Wohnungsmarktsituation in der Gesamtstadt zu erhalten und Zugang zu Informationen zu bekommen, die einem Wohnungsunternehmen sonst nicht oder nur durch eigene kostenintensive Analysen zugänglich wären. Darüber hinaus werden Möglichkeiten zur Vernetzung mit anderen Akteuren vor Ort gegeben, die Vorteile bei der Realisierung von Projekten zum Beispiel im Bereich Wohnumfeldgestaltung und Serviceangebote rund um das Thema Wohnen bringen. Eine abgestimmte Gesamtstrategie sowie Prioritätensetzung bei der Maßnahmenumsetzung bietet zusätzlich Planungssicherheit. Ein weiterer Vorteil kommunaler Konzepte zum Thema Wohnen besteht darin, dass die Einwerbung von För-

dermitteln (Wohnungsbauförderung und Städtebauförderung) auf dieser Grundlage vereinfacht beziehungsweise in manchen Bundesländern überhaupt erst möglich wird.

Während die Kommunen in erster Linie die Rolle des Initiators und Koordinators bei der Erstellung von Kommunalen Konzepten Wohnen einnehmen, sind die Wohnungswirtschaft und die zahlreichen privaten Einzeleigentümer und Investoren insbesondere für die Umsetzung konkreter Projekte und Maßnahmen verantwortlich. Daher ist eine

enge Zusammenarbeit all dieser Akteure sinnvoll und häufig der einzig erfolgreiche Weg, attraktive Wohnquartiere zu erhalten beziehungsweise zu schaffen.

Carolin Wandzik
GEWOS Institut für Stadt-,
Regional- und Wohnforschung GmbH
carolin.wandzik@gewos.de
www.gewos.de



Wo immer Sie Balkone planen: Wir finden die Lösung. Ob auf zwei Stützen oder frei auskragend, unsere Balkonsysteme sind technisch ausgereift und thermisch optimal entkoppelt.

Und wer neben innovativer Ingenieurskunst auch umfassende Beratung und Services benötigt, bekommt auch das von uns. www.schoeck-balkonsysteme.de

Perfekt aufgestellt!

Schoeck | Balkonsysteme

F+B Mietspiegelindex Wohnen

Bestandsmieten in Deutschland steigen moderat an

Die seit Jahren zu geringe Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau hat insbesondere in Ballungszentren zu erheblichen Mietpreissteigerungen geführt. Über die Entwicklung von Neuvertragsmieten wird häufig berichtet. Für die Wohnungswirtschaft von mindestens ebenso großer Bedeutung ist die Entwicklung im Bestand. Auch dort steigen die Mieten – allerdings ist der Anstieg hier moderater und je nach Region sehr unterschiedlich.

Das ist das Ergebnis der aktuellen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland, die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, jährlich als Mietspiegelindex vorlegt. Grundlage ist ein bundesweites Archiv, in dem die Mietspiegel von über 500 deutschen Gemeinden ab 10.000 Einwohnern seit 1995 gesammelt werden, um die Vergleichsmietenstruktur in Deutschland zu ermitteln. Die mit den Mietspiegeln veröffentlichten ortsüblichen Vergleichsmieten für freifinanzierte Mietwohnungen werden gemäß gesetzlicher Grundlage (§ 558 BGB) gebildet aus den Mietvereinbarungen der zurückliegenden vier Jahre, das heißt aus Neuvertragsmieten und Bestandsmietenveränderungen im laufenden Vertrag. Sie werden häufig auch nachhaltig erzielbare Mieten genannt, weil sie die realen Verhältnisse auf den Mietwohnungsmärkten besonders gut abbilden. Die Dynamik der Marktmieten aus Neuverträgen trägt zwar mit ihrem Anteil an allen Mietveränderungen zu deren Entwicklung bei, insgesamt aber entwickeln

sich Vergleichsmieten aufgrund des hohen Bestandsmietenanteils gemäßiger.

Die durchschnittliche Mietsteigerung vom Vormietspiegel zum aktuell gültigen Mietspiegel für eine 65 Quadratmeter große Referenzwohnung mittlerer Ausstattung und Lage beträgt wie bereits 2009 gegenwärtig 0,6 Prozent pro Jahr. Je nach Region sind die Unterschiede allerdings erheblich: In Ostdeutschland, im Norden und in Nordrhein-Westfalen sind die Mietsteigerungen mit 0,2 bis 0,4 Prozent leicht unterdurchschnittlich, während im Süden der Republik, in Baden-Württemberg und Bayern, die Mietpreissteigerungen mit 1,8 Prozent dreimal höher sind als im Bundesdurchschnitt.

Im Süden Deutschlands ist Wohnen besonders teuer

Die Stadt München und einzelne Umlandgemeinden behaupten unangefochten ihre Spitzenplätze auf der Rangskala. In München zahlen die Mieter 72 Prozent mehr für ihre

Wohnung als im Bundesdurchschnitt. Mit rund 20 bis 30 Prozent überdurchschnittlichen Mieten folgen Städte wie Stuttgart, Köln oder Wiesbaden.

In Hamburg, Frankfurt/Main und Mainz kostet das Wohnen auch zwischen 15 und 17 Prozent mehr, recht günstig ist es dagegen in Berlin. In der Hauptstadt liegt das Mietenniveau in den westlichen Stadtteilen derzeit sieben Prozent und im Ostteil sogar elf Prozent unter dem deutschen Mittelwert. Für die Mieter in München bedeutet das, dass sie mit im Schnitt 10,12 Euro pro Quadratmeter fast das Doppelte für ihre monatliche Nettokaltmiete veranschlagen müssen als die Berliner (5,50 Euro in Berlin West, 5,22 Euro in Berlin Ost). Auch in anderen westdeutschen Großstädten sind die Mieten überdurchschnittlich hoch, so müssen in Stuttgart 7,66 Euro und in Köln 7,46 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden und in Hamburg und Frankfurt/Main im Durchschnitt rund 6,80 Euro pro Quadratmeter.

In den ostdeutschen Großstädten ist das Mietenniveau moderater und im Vergleich zum deutschen Mittelwert von 5,89 Euro pro Quadratmeter unterdurchschnittlich. In Erfurt wenden die Mieter im Durchschnitt 5,52 Euro im Monat auf, in Dresden und Schwerin kommen sie mit etwas weniger aus (gut 5,30 Euro) und in Halle/Saale liegt die Durchschnittsmiete sogar bei nur knapp fünf Euro pro Quadratmeter.

Unterschiedliche Entwicklungen in einzelnen Marktsegmenten

Dabei entwickelten sich die Mieten in den einzelnen Marktsegmenten uneinheitlich. Die höchsten Mietsteigerungen werden nach wie vor in den Altbaubeständen der Gründer- und Zwischenkriegsjahre sowie aus der Wiederaufbauphase registriert. Im Durchschnitt liegen die Vergleichsmieten für diese Wohnungen um 0,7 bis



ein Prozent über den Werten der Vormiet-
spiegel. Deutlich geringer fallen die Steige-
rungen mit zwischen 0,2 und 0,5 Prozent
für die nachfolgenden Bauepochen der
1960er- bis 1980er-Jahre-Wohnungen aus.
Im Neubau ab Mitte der 1990er Jahre sind
wiederum überdurchschnittliche Mietpreis-
steigerungen festzustellen.

Die Entwicklung verlief regional betrachtet
allerdings ebenfalls sehr unterschiedlich.
Die gebremsten Mietenveränderungen sind
vor allem auf die im Vergleich
zum Vormietenspiegel zum Teil
geringeren Vergleichsmieten
im Norden und Osten Deutsch-
lands zurückzuführen. In den
Regionen Mitte und Süd sind
dagegen teilweise erhebliche
Mietpreissteigerungen ermit-
telt worden. So sind hier zum
Beispiel die Altbaumieten der
Bestände aus der Jahrhun-
dertwende und den Zwischen-
kriegsjahren um rund 1,0 bis
2,5 Prozent höher als im Vorjahr
und die Neubaumieten ab den
1990er Jahren um 0,7 bis drei
Prozent. In Nordrhein-West-
falen stagnieren die Mieten
nahezu, es sind aber keine Rückgänge zu
verzeichnen wie im Norden. Hier sind die
Vergleichsmieten für Wohnungen mit dem
Baualter 1975 um fast zwei Prozent nied-
riger als noch vor einem Jahr.

Bei der Betrachtung von Wohnungstypen
werden auch die unterschiedlichen Nach-
frageeffekte in Ost- und Westdeutschland
offensichtlich. Während in den westli-
chen Regionen die Regel gilt, je neuer die
Wohnung, desto höher die Miete, sind in
Ostdeutschland die Altbaubestände inzwi-
schen teurer als die Wohnungen aus der Zeit
des Wiederaufbaus bis in die 1980er Jahre.
Erst die Nachwendewohnungen haben ein
deutlich höheres Mietenniveau.

Örtliche Wohnungsteilmärkte mit unterschiedlichem Mietenniveau

Aufschlussreich ist ein Vergleich des örtli-
chen Mietenniveaus der großen Mietspie-
gelstädte Berlin, Hamburg, München, Köln,
Stuttgart und Frankfurt. So liegen die Alt-
baumieten in Berlin aufgrund der bis Ende
der 1980er Jahre geltenden Mietpreisbin-
dung auch heute noch erheblich unter dem
Niveau vergleichbarer Großstädte. Im Neu-
baubereich sind die Mieten zwar etwa bun-

desdurchschnittlich, damit aber unter dem
Niveau der westdeutschen Großstädte.

Niveauevergleich ausgewählter Städte in Westdeutschland 2010

In München sind Wohnungen aller Bau-
altersklassen deutlich teurer als im
Bundesdurchschnitt und die Münchner
Altbauwohnungen sind mit fast doppelt
so hohem Mietenniveau (Index 199) mit
Abstand die teuersten Mietwohnungen



Deutschlands. Auch in Hamburg sind vor
allem Gründerzeitbestände nach wie vor
besonders gefragt und damit teuer (Index
136), anders als in München gibt es aber im
unmittelbaren Nachkriegsbestand (Baualter
1955/65) günstigeren Wohnraum (Index
104), zurückzuführen auf die enormen
Wiederaufbauleistungen nach den Kriegs-
zerstörungen, die größtenteils mit öffentli-
cher Förderung durchgeführt wurden. Diese
Bestände gelten nach Auslauf der Bin-
dungen mittlerweile als freifinanziert und
sind damit mietspiegelrelevant, ihr Mieten-
niveau steigt nur langsam, aber seit Jahren
stetig.

F+B ...

... ist ein unabhängiges Forschungs-
und Beratungsunternehmen mit
Produktfeldern in der Wohnungs- und
Immobilienmarktforschung, der Port-
folioanalyse und -bewertung, der Stadt-
und Regionalentwicklung sowie der
Umweltforschung. Zum Kundenstamm
zählen sowohl Wohnungs- und Immobili-
enunternehmen als auch Banken und
Bausparkassen, Städte/Gemeinden
sowie Bundes- und Landesbehörden.

Die Frankfurter Mieten für Altbauwoh-
nungen haben ein höheres Vergleichsniveau
als der neueste Neubau seit den 1990er
Jahren. In Köln dagegen hat der Neubau
ein höheres Mietenniveau als die Altbauten
und in Stuttgart haben Alt- und Neubau-
wohnungen höhere Niveaus als diejenigen
aus den 1950er und 1960er Jahren.

Demgegenüber ergibt der Niveauevergleich
ausgewählter Großstädte in Ostdeutsch-
land ein etwas anderes Bild: In nahezu allen
Städten hat der Altbaubestand
ein höheres Mietenniveau als
der jüngste Neubau. Ebenfalls
gemeinsam haben sie erheb-
lich geringere Mieten in den
(modernisierten) Beständen
der 1970er und 1980er Jahre.

Besonders deutlich wird dieser
Effekt in Berlin. Im Berliner
Mietspiegel werden inzwischen
alle Wohnungen bis auf diese
(Baualter 1975 und 1985)
gemeinsam betrachtet. Die
Bestände der (Großwohn)Sied-
lungen im ehemaligen West-
und Ostteil unterscheiden sich
hinsichtlich ihrer Typik und

damit auch der Nachfrage und Mietpreis-
bildung nach wie vor sehr, so dass sie im
Mietspiegel der Stadt weiterhin getrennt
behandelt werden. Im Westen Berlins liegen
die Indexwerte bei 97, im Osten bei 79
beziehungsweise 75.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Mietenni-
veaus erneut das anhaltende West-Ost- und
Süd-Nord-Gefälle sowie die Sonderstellung
des Münchner Großraums mit seinen über-
durchschnittlichen Mieten.

*Ulrike Stüdemann
Pressesprecherin F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH*

*Die Zahlen sind der Broschüre F+B-Mietspiegelindex
2010 entnommen. Die Broschüre kann für 25 Euro
bezogen werden bei F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28, 20097 Hamburg.
mietspiegel@f-und-b.de*

Tele Columbus Gruppe

Finanzielle Restrukturierung erfolgreich abgeschlossen

Die Tele Columbus Gruppe, hat die 2010 eingeleitete finanzielle Restrukturierung erfolgreich abgeschlossen. Dabei wurden die Verbindlichkeiten um mehr als 400 Millionen Euro reduziert. Gleichzeitig fließen rund 35 Millionen Euro frisches Kapital in die Unternehmensgruppe. Zudem kommt es zu einem Wechsel der Eigentümerstruktur. Im Fokus der Tele Columbus Gruppe stehe nun weiterhin die Konsolidierung

der Kabelnetze durch die Orientierung auf die ostdeutschen Bundesländer und einige westdeutsche Schwerpunktregionen. In diesen Kerngebieten ermöglicht der neue Investitionsspielraum eine verstärkte Netzaufrüstung für neue Dienste – vor allem, um die Vorreiterschaft im Bereich HDTV weiter auszubauen und weitere Haushalte mit superschnellem Internet von bis zu 100 Megabit pro Sekunde zu versorgen.

Degewo AG, Berlin

Nahversorgungszentrum: Baustart in der Gropiusstadt

Das Berliner Wohnungsunternehmen degewo AG hat kürzlich damit begonnen, das in die Jahre gekommene Wutzky-Center in der südlichen Gropiusstadt – in zentraler Lage am Schnittpunkt von Wutzkyallee und U-Bahn – den zukünftigen Anforderungen anzupassen. Die bestehenden Einkaufspassagen werden durch Neubau, Umbau und Erweiterung zu einem modernen Nahversorgungszentrum umgestaltet. Geplant sind etwa

25 Mieteinheiten für den Einzelhandel auf einer Gesamtmietfläche von etwa 6.000 Quadratmetern sowie 1.600 Quadratmeter renovierte Praxisflächen, die nach dem Umbau auch von den Parkdecks aus barrierefrei und unabhängig von den Öffnungszeiten des Centers erreichbar sein werden. Der Startschuss für die umfassende Modernisierung fiel am 21. Februar 2011, die Fertigstellung ist noch für dieses Jahr geplant.

FIEC

Fachgruppe „Housing“ für die europäische Bauwirtschaft

Die FIEC, der Verband der Europäischen Bauwirtschaft mit 34 nationalen Mitgliedsverbänden in 29 Ländern, hat am 7. Februar 2011 in Brüssel die Fachgruppe „Housing“ gegründet. Im Mittelpunkt der FIEC-Arbeitsgruppe werden künftige Wohntrends, die Entwicklung der europäischen Wohnungsmärkte, das Wohnen im Kontext der Politik der Europäischen Union sowie

rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen der privaten Wohnungswirtschaft in Europa stehen. Den Vorsitz übernimmt der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen mit Martin Lemke, der seit 2006 in die Europaarbeit des BFW eingebunden ist und zuvor Vorsitzender des Wirtschaftsausschusses der UEPC Europäische Union Freier Wohnungsunternehmen war.

Bundesverband in der Immobilienwirtschaft

„bfb-immo-preis“-Verleihung

Der bfb, Bundesverband der Fach- und Betriebswirte in der Immobilienwirtschaft e.V., verlieh am 26. Januar 2011 im Wiesbadener Kurhaus den bfb-immo-preis. Dieser wird jährlich in Kooperation mit der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. für die zwei jahrgangsbesten Immobilien-Fachwirtsabsolventen der Fachakademie ausgeschrieben. Durch die Auszeichnung werde das Bewusstsein für eine qualifizierte Ausbil-

dung in der Immobilienbranche geschärft. Manfred A. Bucksch, Vorstandsvorsitzender und Gründer des bfb, unterstrich bei der feierlichen Veranstaltung im Rahmen des Neujahrsempfangs vor rund 200 Teilnehmern die besondere Leistung und Eigeninitiative der Lehrgangabsolventen. Der Preis ging an Ceylan Häfner, Volksbau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, und Tanja Hofem, GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH.



Preisübergabe (v. l.): Tanja Hofem, Manfred A. Bucksch, Ceylan Häfner.

Quelle: SFA

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Weitere Berufsbilder der Immobilienwirtschaft

Der gif-Arbeitskreis Human Resources hat weitere Berufsbilder der Immobilienwirtschaft erarbeitet und vorgestellt. Die seit Sommer 2010 als Green Paper mit Unternehmen der Immobilienwirtschaft diskutierten Berufsbilder Bau-Projektsteuerer, Corporate Real Estate Manager und Fondsmanager wurden bestätigt und liegen nun in ihrer Endfassung vor. Sie werden auf www.gif-ev.de zur Verfügung gestellt und von der gif als Richtlinie für die Immobilienwirtschaft empfohlen.

Neu hinzugekommen sind die Berufsprofile Immobilienmarkt-Sachverständiger/Gutachter für Immobilienwertermittlung und Immobilienmarkt-Researcher, die nun in der Green-Paper-Phase zur Diskussion stehen. Auch hier strebt der Arbeitskreis wieder den Dialog mit der Branche an, um Ergänzungen, Änderungen und Weiterentwicklungen in die Profile aufzunehmen. Bis zum 30. April 2011 haben Interessierte die Möglichkeit, ihre Eingaben dem Arbeitskreis zu übermitteln.

Deutsche Wohnen AG

Engagement Oaktree bei Deutsche Wohnen

Oaktree Capital Management hat ihre verbliebenen Anteile an der Deutsche Wohnen am Markt platziert. „Dieser Schritt erscheint insofern folgerichtig, da Oaktree bereits im Oktober 2010 sein Engagement um die Hälfte reduziert hatte. Diese damalige Umplatzierung der Anteile führte zum Einstieg weiterer namhafter Investoren und einer nachhaltigen Erhöhung der Liquidität unserer Aktie.“ Mit diesen Worten kommentierte Helmut Ullrich, Finanzvorstand der Deutsche Wohnen AG, die Meldung, dass die Fonds der Oaktree Capital Group ihren 11,35-prozentigen Anteil an der zweitgrößten börsennotierten Wohnungsgesellschaft Deutschlands veräußert haben.

Karlsruher Volkswohnung GmbH/Deutsche Telekom

Service per Fingerzeig

Mit dem Mieterservice-Portal haben die Karlsruher Volkswohnung GmbH und die Deutsche Telekom in einer Kooperation eine Lösung entwickelt, die älteren Menschen im Alltag helfen soll, selbstständig im eigenen Zuhause zu leben. Über einen berührungsempfindlichen Bildschirm können Mieter hausnahe Unterstützungsleistungen anfordern. Ein einfacher Druck auf den Touchscreen und ein Handwerker kommt, um Reparaturen durchzuführen. Auch Essen auf Rädern sowie Medikamente lassen sich über das Portal bestellen. Wie sich das Portal in der Praxis bewährt, welche offenen Wünsche es noch gibt, zeigte ein Pilotprojekt Ende 2010 (DW 12/2010 Seite 50). Am Pilotprojekt wirkten neben Volkswohnung und Telekom eine Versandapotheke, die Arbeiterwohlfahrt sowie die Karlsruher Verkehrsbetriebe mit. Die zwölf teilnehmenden Mieter konnten via Touchscreen unter anderem Schadensmeldungen an die Haustechnik übersenden, aktuelle Nachrichten auf Display holen, Fahrpläne abrufen und auch Videotelefonate durchführen. Darüber hinaus stellte ihnen die Volkswohnung ein Energieportal zur Verfügung, das aktuell über den eigenen Wärme- und Wasserverbrauch informiert. Eine Befragung hielt die Erfahrungen der Nutzer nach der Pilotphase fest. Insgesamt wurde das Mieterservice-Portal sehr positiv bewertet. Die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt fließen jetzt in die Weiterentwicklung des Portals ein. Nächste Schritte sind die Spezifizierung des Wirksystems, der Endgeräte und das Festlegen des Geschäftsmodells.

Kabel Deutschland GmbH

Übernahme des GSW-Kabelnetzbetreibers BMH

Kabel Deutschland hat zum 1. Februar 2011 den Kabelnetzbetreiber BMH Berlin Mediahaus GmbH (BMH) von der Wohnungsgesellschaft GSW Immobilien AG (GSW) übernommen. Die BMH, bisher eine 100%ige Tochtergesellschaft der GSW, versorgt künftig rund 60.000 Haushalte in Berlin und hat mit der GSW einen neuen langfristigen Versorgungsvertrag abgeschlossen.

Erhalt der Bausubstanz

Wertsteigerung Ihrer Immobilie

Zufriedene Mieter

Energieersparnis von bis zu 50%

Baustandard der Zukunft



Heizung

Kühlung

Frische Luft

Saubere Luft

**Man sieht sie nicht.
Man hört sie nicht.
Man genießt sie einfach.**

Komfortable Wohnraum-
lüftung von Zehnder,
für die Sanierung.

www.zehnder-systems.de

always
around you

zehnder

WBG Nürnberg Gruppe

50, 60, 65 oder 70 Jahre – langjährige Mietparteien geehrt

Alljährlich werden zum Jahresende durch die WBG Nürnberg Gruppe Mieterinnen und Mieter geehrt, die auf eine „runde“ langjährige Mietvertragsdauer zurückblicken können. Ende 2010 zählten zu den Geehrten insgesamt 55 Mietparteien mit einer 50-jährigen Vertragsdauer. Drei Mieter blickten auf eine

60-jährige Vertragsdauer zurück, eine Mietpartei auf eine 65-jährige Vertragslaufzeit und zwei Mieterinnen wohnen bereits seit 70 Jahren bei der WBG. Im Rahmen einer kleinen Feierstunde erhielten die langjährigen Mieter Geschenkkörbe beziehungsweise Schecks in Höhe von ein bis zwei Monatsmieten.



WBG-Pressesprecher Dieter Barth (M.) ehrt Emmi Götz und Anna Hirschmann für eine 70-jährige Vertragsdauer. Foto: Ramona Mrugalla, wbg

Techem

Bundesweite Energiekennwerte in der 11. Auflage

Mit den „Energiekennwerten 2010“ legt Techem in der 11. Auflage eine Studie zum Energieverbrauch sowie zu den Kosten für Heizung und Warmwasser in deutschen Wohnungen vor. Die Analyse basiert auf Daten der Heizperiode 2008/2009, die im Rahmen regelmäßiger Auswertungen von Verbrauchsabrechnungen von rund 2.893.227 Wohnungen in 257.187 Mehrfamilienhäusern anonymisiert erhoben wurden.

Die Analyse macht unter anderem Aussagen zu drei wesentlichen Bereichen: Entwicklung des Heizenergieverbrauchs und des Heizölpreises in den vergangenen drei Jahrzehnten, Heiz- und Warmwasserkosten in unterschiedlichen deutschen Regionen sowie Verbraucherverhalten beim Heiz- und Warmwasserverbrauch. Bestellmöglichkeit: per E-Mail unter energiekennwerte@techem.de (Kennziffer 9982074, 25 Euro).

BFW und BVI

Deutscher Immobilien Kongress in Berlin

Am 5. und 6. Mai findet im Maritim proArte Hotel in Berlin der Deutsche Immobilien Kongress – ehemals BFW Immobilien Kongress – statt. Der Kongress, den der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. und der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. bereits zum sechsten Mal gemeinsam ausrichten, zählt mit über 500 erwarteten Teilnehmern zu den bedeutendsten Veranstaltungen der Immobilienbranche Deutschlands. Im Fokus der zweitägigen Veran-

staltung stehen die Themen Energie und Umwelt, Wohnen im Alter, Immobilienverwaltung, Hotelimmobilien, neue Finanzierungsinstrumente, Marketing, Steuern sowie Bauträger. Dr. Birgit Grundmann, Staatssekretärin des Bundesministeriums der Justiz, und Jan Mücke, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, werden die Teilnehmer mit ihren Eröffnungsreden begrüßen. Weitere Informationen finden Sie unter: www.deutscher-immobilien-kongress.de

HfWU

Immobilien-Marketing-Award für herausragende Konzepte

Der Lehrstuhl für Immobilienmarketing der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) zeichnet auch im Jahr 2011 herausragende Marketingkampagnen in der Immobilienwirtschaft aus. Ziel ist es, herauszufinden, wo die kreativen, zielgruppengerechten und lebendigen Marketingkonzepte entwickelt und angewendet werden. Bewerben können sich Unternehmen aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft mit Konzepten zur Vermarktung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Eine eigene Preiskategorie bilden „preiswerte“ Kampagnen, die nicht mehr als 20.000 Euro

kosten. Einen Sonderpreis gibt es für „Öko-Marketing in der Immobilienwirtschaft“. Damit werden Strategien für „Green-Building-Konzepte“, Nachhaltigkeits-Marketing und die Vermarktung von Energieeffizienz gewürdigt. Die Konzepte werden von einer Fachjury unter dem Vorsitz von Professor Dr. Stephan Kippes begutachtet und bewertet. Der Immobilien-Marketing-Award wird auf der Expo Real vergeben, dort werden auch die besten Konzepte präsentiert. Einsendeschluss ist der 10. Mai 2011. Weitere Infos unter www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award

Wichtige Adressen für die Wohnungswirtschaft finden Sie unter

www.dw-web.info/adressen

Kabelnetzbetreiber

Tele Columbus Gruppe gründet wohnungswirtschaftlichen Beirat

Als erster Kabelnetzbetreiber Deutschlands hat die Tele Columbus Gruppe einen wohnungswirtschaftlichen Beirat gegründet. Der Beirat übe eine beratende Funktion aus und habe sich zur Aufgabe gesetzt, persönliche und vertrauensvolle Beziehungen zwischen der Wohnungswirtschaft und der Tele Columbus Gruppe zu fördern, die offene Kommunikation zu erleichtern und den Austausch zu intensivieren. Im Rahmen von regelmäßigen Sitzungen werde Tele Columbus die Mitglieder des Beirats über wichtige aktuelle Entwicklungen und eigene Aktivitäten im Medien- und Telekommunikations-

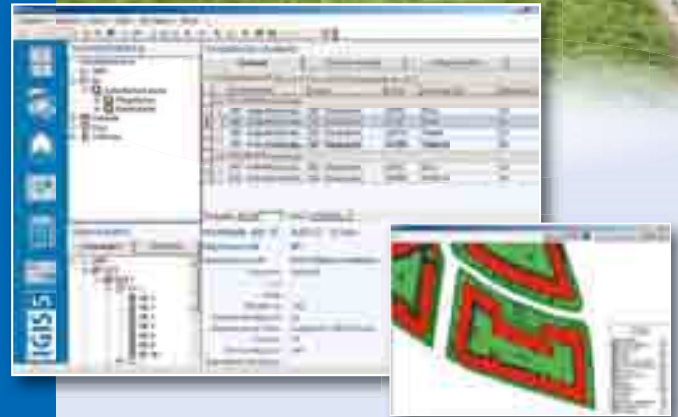
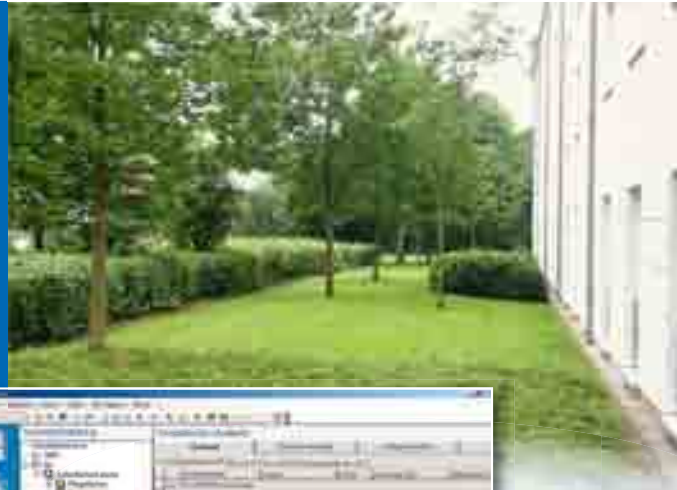
markt sowie neue Dienste und Produkte informieren. Die Beiratsmitglieder hätten dabei die Gelegenheit, die Wünsche und Vorstellungen der Wohnungswirtschaft beispielsweise in Bezug auf die Medienversorgung, die Preisgestaltung und die Vermarktungsmaßnahmen des Unternehmens zu äußern. Die konstituierende Sitzung sei bereits im Laufe des Februars 2011 geplant. Im Beirat, dessen Mitglieder für eine Amtszeit von zwei Jahren bestellt werden, seien die unterschiedlichen Kundengruppen der Tele Columbus Gruppe aus dem wohnungswirtschaftlichen Bereich vertreten.

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Neue Mietwohnungen und aktive Stadtentwicklung

Der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) ist es gelungen, in den vergangenen vier Jahren ein Volumen in Höhe von 18 Millionen Euro an baulichen Modernisierungen und energetischen Sanierungen im Wohnungsbestand umzusetzen. Mit einigen Projekten konnten auch neue Mietwohnungen realisiert werden – ein Kurs, der nun mit einzelnen Vorhaben in allen städtischen Neubaugebieten weiter ausgebaut werden soll. Als aktives Instrument der Stadtentwicklung hat das städtische Tochterunternehmen wichtige Infrastrukturprojekte realisiert, unter anderem ein Lebensmittelgeschäft mit Mietwohnungen in Eglosheim. Die WBL leistet zudem einen erheblichen Beitrag zur Sanierung der historischen Bausubstanz für Stadtmuse-

um, Kunstverein und Touris- musbüro sowie zum Erhalt des Kulturzentrums. Kurz vor der Vollendung steht das neue Gebäude für das Stadtarchiv mit dem neuen Firmensitz der WBL in der Mathildenstraße. Mit flankierenden Maßnahmen auf dem Gebiet des sozialen Mietwohnungsbaus unterstützt das Unternehmen die Bemühungen der Stadt zur Stärkung der sozialen Strukturen und Erhöhung der Bildungschancen. Um einen ausgewogenen Wohnungsbestand mit frei finanzierten Wohnungen in Ludwigsburg zu erreichen, soll die WBL künftig für möglichst viele Zielgruppen – sozial bedürftige Mieter, junge und kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen, Senioren und so weiter – Wohnraum zur Verfügung stellen.



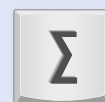
www.iwb-e.de

Qualität verbessern – Kosten optimieren.

Freiflächenmanagement mit **IGIS5**

- Klare Darstellung von Außenflächen, Bäumen, Spielplätzen, Kanälen
- Illustration in GIS-Karten
- Planungssicherheit
- Optimierung des Leistungseinkaufs
- Einfache Kosten- und Vertragsübersicht mit IGIS-VM

Nähere Informationen erhalten Sie unter 0531/23808-20



Die Gesamtlösung muss stimmen.

Internet und E-Mail im Wohnungsunternehmen

Die meisten Mieter kommunizieren mit ihren Wohnungsunternehmen am liebsten per Telefon

Die Zahl der Mieter, die den Internetauftritt ihres Unternehmens nutzen, hat sich zwar in den letzten Jahren verdoppelt, aber nur von zwei auf vier Prozent. Selbst diejenigen, die ansonsten im Wesentlichen online kommunizieren, die anspruchsvollen Mieter, tun dieses mit ihrem Vermieter nur zu sieben Prozent. Mit gutem Grund: Die Internetseiten sind zwar besser geworden, für Bestandsmieter aber noch nicht interessant oder bequem genug. Zentrale Anliegen lassen sich per E-Mail nicht befriedigend klären.

Aktuell möchten etwa 70 Prozent der Mieter mit ihrem Vermieter lieber telefonieren. Warum? Nun, die Chance auf eine schnelle und verbindliche Auskunft ist für Mieter am Telefon am größten. Habe ich eine Chance auf eine neue Badewanne? Wann wird unser Dach repariert? Wer kümmert sich um die Probleme in der Nachbarschaft? Antworten auf diese alltäglichen Fragen erhält der Mieter nur am Telefon und hat darüber hinaus die Chance, Nachfragen zu stellen oder auch Vereinbarungen zu treffen. Sicherlich sind viele, gerade ältere Mietergruppen noch nicht so geübt im Umgang mit dem Internet. Aber dies ist nicht der Hauptgrund. Wesentlicher ist, dass sich zentrale Mieteranliegen bisher kaum im Internet klären lassen und gleichzeitig das Informationsangebot der Internetseiten für Bestandsmieter häufig nicht interessant ist. Unter „Aktuelles“ findet man oft nur die letzte Mieterzeitung und wer nicht umziehen möchte, ist an Wohnungsangeboten und Neubauvorhaben weniger interessiert. Letztendlich sind viele Internetseiten mehr am Neukunden als am Bestandskunden

orientiert. In den kommenden Jahren werden immer mehr Mieter das Internet nutzen, um Kontakt zu ihrem Vermieter aufzunehmen. Immer mehr Unternehmen bauen daher ihre Internetseiten aus. Um Mieter auf ihre Seiten zu locken, experimentieren sie mit neuen Inhalten, wie aktuellen Informationen zum Wohngebiet, Veranstaltungshinweisen, Bonusaktionen oder Tauschbörsen. Sie bieten Mietern in geschützten Bereichen Informationen und Funktionen an, die sich auf das konkrete Mietverhältnis beziehen. Bisher oft mit nur geringem Zuspruch, weil Mietererwartung und Gewohnheit noch gegen die Nutzung sprechen. Wichtig ist es, hier nicht zu schnell aufzugeben. Es wird ein längerer Atem benötigt, bis die Mieter diese Angebote realisieren und es nutzen.

Für die Neukundengewinnung ist das Internet wichtig

Ganz anders sieht es im Neukundenbereich aus. Bei der Wohnungsvermietung ist das Internet bereits heute das zentrale

Analyse & Konzepte ...

... ist ein unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen, das auf die Bereiche Wohnungswirtschaft und Immobilienmarkt spezialisiert ist. Zum Leistungsspektrum des Unternehmens gehören Mieterbefragungen, Vertriebs- und Organisationsberatung für Wohnungsunternehmen sowie die Erstellung von Wohnungsmarkt- und Standortanalysen. Zu den Auftraggebern zählen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Projektentwickler, Kommunen, Ministerien und Verbände.

Medium. Bis zu 80 Prozent der Wohnungsinteressenten suchen heute bereits online nach einer Wohnung. In den größeren Städten ist die Quote höher, im ländlichen Raum geringer. Wohnungssuchende informieren sich online über das Angebot und verschaffen sich gleichzeitig einen ersten Eindruck vom Vermieter. Der Kontakt über E-Mail ist dabei für Haushalte mit anspruchsvollem oder kommunikativ-dynamischem Wohnkonzept besonders relevant. Jedoch ist Wohnungssuche im Internet trotz deutlicher Weiterentwicklung der Branche nicht immer einfach. Im Rahmen von Vermietungstests überprüft Analyse & Konzepte auch immer die Funktionalität der Internetseiten. Die Tests führen Testmieter durch, die mit ihren unterschiedlichen Vorerfahrungen ein sehr realitätsnahes Kundenurteil abgeben. Dabei treten beispielsweise folgende Probleme auf:

- Ein Wohnungssuchender findet auf der Seite eines Wohnungsunternehmens ein buntes Durcheinander von Texten, Fotos, Buttons und Menüleisten. Erst nach einigem Suchen hat er den Menüpunkt mit der Bezeichnung „Vermietung“ gefunden. Gesucht hatte er nach „Wohnungsangeboten“.

Gestaltung und Menüführung	Übersichtliche Menüleisten mit prägnanten und eindeutigen Begriffen Möglichst schnelle und einfache Navigation ermöglichen Ansprechendes Farbkonzept mit nicht zu vielen Farben Schrift in ausreichender Größe Bei größeren Städten: Lage der Stadtteile über Karte vermitteln und Auswahl über die Karte ermöglichen
Exposés	Exposés mit den wichtigsten Daten zur Wohnung und zum Wohnumfeld Fotos von Gebäude und Wohnung Grundriss Ansprechpartner mit allen Angaben (E-Mail, Telefon, Adresse, Öffnungszeiten) Links zu Lageplänen der Wohnung einbauen
Kontaktformulare	Gute Auffindbarkeit Nur die notwendigsten Kundendaten abfragen Eingangsbestätigung versenden Terminvereinbarung für Wohnungsbesichtigung explizit anbieten Möglichkeit bieten, ein Kontaktformular auszufüllen, auch wenn kein passendes Angebot gefunden wird
Aktualität	Laufend die Aktualität überprüfen Telefonnummer Ansprechpartner Öffnungszeiten Keine veralteten Wohnungsangebote

Was eine gute Homepage aus Sicht von Interessenten kennzeichnet.

Quelle: A&K

- Ein anderer findet in der Suchmaske nur eine Auswahlliste, in der der gewünschte Stadtteil nicht enthalten ist. Daraufhin klickt er „alle Wohnungsangebote anzeigen“ an. Ein weiteres Fenster öffnet sich und er erhält eine umfangreiche Liste mit Angeboten, durch die er sich nun mühsam hindurchscrollt.
- Um Kontakt zum Unternehmen aufzunehmen, wird ein Kontaktformular angeboten, das vom Interessenten ausgefüllt und abgeschickt wird. Kurze Zeit später erhält er eine Abwesenheitsnotiz mit dem Hinweis, dass die Nachricht nicht automatisch weitergeleitet wird und er sich in dringenden Fällen an einen anderen Mitarbeiter wenden könne.
- Es werden Exposés genutzt, die ohne Foto, Grundriss oder Kontaktdaten des Vermieters wenig hilfreich sind.

Was kennzeichnet nun eine gute Homepage aus Sicht von Wohnungsinteressenten? Die Tabelle auf Seite 38 soll hierfür einige Anregungen bieten.

Viele E-Mail-Anfragen bleiben unbeantwortet

Wer per E-Mail eine Wohnung sucht, kann nicht davon ausgehen, kurzfristig die gewünschte Information zu bekommen. Durchschnittlich wird immer noch rund jede vierte E-Mail-Anfrage nicht beantwortet. Wie die von Analyse & Konzepte durchgeführten Vermietungstests bei 46 Wohnungsunternehmen bundesweit zeigen, hat sich die Beantwortungsquote in den letzten vier Jahren kaum verändert. Eine zentrale Ursache hierfür liegt in dem hohen E-Mail-Aufkommen, das Unternehmen teilweise bewältigen müssen. Um sicherzustellen, dass alle Anfragen überhaupt einen zuständigen Mitarbeiter erreichen, müssen Verfahren definiert, Zuständigkeiten festgelegt werden und Weiterleitungen im Vertretungsfall geregelt sein. Dass viele Unternehmen die E-Mail als Kontaktmedium sehr ernst nehmen und an einer Verbesserung arbeiten, zeigt die positive Entwicklung der Qualität der Antworten. Immer öfter erhalten Interessenten umfassende Informationen zu der angebotenen Wohnung per Mail. Auf E-Mails wird auch mit einem telefonischen Beratungsgespräch reagiert, in dem dann ein Termin für die Wohnungsbesichtigung vereinbart wird. Es gibt aber auch immer noch die „Sparversion“, das heißt E-Mail-Antworten, die kaum hilfreiche Informationen enthalten. Nicht selten werden Interessenten dann nur aufgefordert, sich erneut beim Unternehmen zu melden, oder ihnen wird kurz und knapp mitgeteilt, dass nichts Passendes frei sei. Die Zeit spielt bei der Wohnungssuche eine ausschlaggebende Rolle. Immer schneller möchten die Wohnungssuchenden eine Antwort erhalten. Schnelles Antworten bringt Wettbewerbsvorteile. Während einige Interessenten bereits innerhalb einer Stunde ein Wohnungsangebot erhalten, müssen andere länger als eine Woche warten, im Durchschnitt sind es ein bis zwei Tage. Viele Wohnungsunternehmen haben bereits große Schritte bei der Entwicklung ihrer Internetauftritte gemacht. Es bleibt jedoch eine Herausforderung, das Medium gleichzeitig für Bestandskunden interessant zu machen und seine Möglichkeiten im Rahmen des Vertriebes voll auszuschöpfen.

Bettina Harms
Analyse & Konzepte
harms@analyse-konzepte.de



Effizienz kann man planen.

Licht muss heute automatisch sein.

Unsere Control PRO Serie hat alles, was Sie brauchen um das Licht jedes Gebäudes mit energieeffizienter Sensortechnik zu automatisieren. Höchste Energieeffizienz, perfekt funktionierende Technologie. Präsenzmelder von STEINEL Professional.

- **Präsenzmelder mit höchster Erfassungspräzision (4800 Schaltzonen)**
- **quadratische Erfassung zur präzisen Planung**
- **exakte Reichweiteneinstellung**
- **spezielle Präsenzmelder für verschiedene Räume und Gänge**
- **verschiedene Raumsensoren in einer Designsprache, inkl. Rauchwarnmelder und Luftqualitätssensoren**

Wir passen Licht perfekt den Gegebenheiten an. Automatisch.

RELUX member

STEINEL® *PROFESSIONAL*
German Quality

Intelligentes Licht für Profis.

Steinel Vertrieb GmbH Telefon +49 (0) 52 45 44 8 - 0
Dieselstraße 80-84 Telefax +49 (0) 52 45 44 8 - 197
D-33442 Herzebrock-Clarholz www.steinel.de

Interview mit Klaus Leuchtmann, Vorsitzender des EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

„Kooperationen sind ohne Alternative – und nützen der ganzen Branche“

Klaus Leuchtmann, seit 2003 Vorsitzender des EBZ in Bochum, spricht über die Entwicklung und die Potenziale der EBZ, über Kooperationen und Zielgruppen. Übernommen hat er das Haus in einer länger andauernden Phase der Schwäche. Heute, acht Jahre später, haben sich die Vorzeichen geändert. Ruhige Zeiten sieht Leuchtmann dennoch nicht kommen – weder für sein Haus noch für die Branche.

Bei Ihrem ersten Interview als EBZ-Vorstandsvorsitzender (siehe DW 12/2003, Seite 36) haben wir Sie nach den Stärken und Schwächen des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befragt. Sie sagten, das Haus verfüge zwar über hervorragende Bildungskompetenz, jedoch einen geringen Bekanntheitsgrad, einen unterentwickelten Vertrieb und ein fehlendes Marketingkonzept. Wie bewerten Sie die Situation heute?

Leuchtmann: Ich glaube, dass es uns ganz gut gelungen ist, unsere Stärken weiter auszubauen. Wir sind mit ganzem Herzen eine Bildungseinrichtung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Tradition des damaligen Ausbildungswerks der Wohnungswirtschaft „Hösel“ verpflichtet. Dazu gehört der Anspruch, nicht nur beim Fachwissen, sondern auch in der Didaktik vorne zu stehen. Ich glaube, wir machen eine gute Lehre, im Berufskolleg, in der Akademie und in unserer neuen Hochschule. Wir investieren in unsere Mitarbeiter und haben unser Team gut verstärken können. Was die Schwächen angeht: Ich weiß, dass wir unseren Bekanntheitsgrad verbessert haben und dass wir heute mit unseren Bildungsangeboten mehr Unternehmen erreichen als noch 2003.

Herr Leuchtmann, stapeln Sie etwa tief?

Leuchtmann: Nein, das wollen wir auch nicht. Wir wollen gute Bildungsarbeit machen und haben dafür einen Weg entwickelt, Win-win-Situationen zu schaffen und Partnernetzwerke aufzubauen, der sich als erfolgreich erweist. Natürlich freuen wir uns sehr, dass der Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen nun mit dem GdW und dem VdW Rheinland Westfalen zum Kreis der Stifter gehört. Und die Kooperationen mit ImmobilienScout24, dem Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. oder dem BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter sind sehr



Klaus Leuchtmann

Quelle: EBZ

fruchtbar. Das Engagement von Techem in Form eines Stiftungslehrstuhls Energiemanagement ist ein Erfolg, der uns gut tut. Ebenso wie die Unterstützung, die wir für das Studienangebot in Hamburg von den norddeutschen Verbänden VNW, VdW Niedersachsen und Bremen, BFW und IVD Nord erhalten. Keine Frage, es ist gut gelaufen in den letzten Jahren, aber es gibt auch noch genug zu tun.

Tanzen Sie nicht auf zu vielen Hochzeiten?

Leuchtmann: Es geht um gute Bildungsarbeit für unsere Branche, also nur um eine einzige Hochzeit, zu der alle eingeladen sind. Wer heute glaubt, er könne weiter alleine agieren, der vernachlässigt entweder die Qualität oder die Wirtschaftlichkeit. Was für die politische Interessenvertretung der immobilienwirtschaftlichen Verbände gilt, trifft auch auf unsere Arbeit zu: Gemeinsam sind wir stärker. Die Gewissheit, dass Ausbildung, Personalentwicklung und lebenslanges Lernen sehr wichtige Zukunftsaufgaben für eine positive Unternehmensentwicklung sind, verbindet uns und ist eine gute Grundlage für unsere Kooperationen. Wir lernen viel von unseren Partnern.

Ein schönes Beispiel ist unser Engagement in Norddeutschland. Es war der Wunsch der norddeutschen Verbände, ein hochwertiges Studienangebot vor Ort zu schaffen. Dass

man die Kooperation mit uns gesucht hat und nicht selber den nächsten Kleinstaat errichtet hat, wird uns Ansporn sein, die Erwartungen mindestens zu erfüllen. Ich denke, wir haben uns mit unseren Bachelor- und Masterstudiengängen einen guten Ruf erarbeitet.

Viel Freude macht uns auch die Zusammenarbeit mit der DIA, der Bildungseinrichtung des IVD. Die DIA macht seit vielen Jahren eine ausgezeichnete Ausbildung für Immobilienbewerber. Wir haben hohe Entwicklungskosten für ein eigenes Angebot gespart, indem wir genau diesen Kurs in Bochum anbieten. Im Gegenzug bietet die DIA unsere Fernunterrichtsangebote den IVD-Mitgliedern an und kann ebenfalls erhebliche Entwicklungskosten einsparen. Und der fachliche Austausch mit den Kollegen aus Freiburg ist eine große Bereicherung.

Welche Zielgruppen werden Sie zukünftig bedienen? Kann man Personalentwicklung für klassische Wohnungsunternehmen, Makler, Hausverwalter, Bauträger, Projektentwickler überhaupt unter einen Hut bekommen?

Leuchtmann: Die Gemeinsamkeiten der Teilbranchen sind viel größer, als gemeinhin angenommen wird, der dahinter liegende Arbeitsmarkt ohnehin. Es ist deshalb kein Problem, gute Curricula zu entwickeln, die breit angelegte Grundlagen vermitteln und gleichzeitig Spezialisierungen ermöglichen. Dies ist beim Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau sehr gut gelungen. Bei unseren Studiengängen lösen wir diese Aufgabe durch Wahlpflichtmodule und spezialisierte Masterstudiengänge. Im Fernunterricht haben wir beispielsweise eine Differenzierung für Hausverwalter eingebaut.

Wir wollen aber auch ein Ort sein, an dem sich die unterschiedlichen Spezialisten treffen und voneinander lernen können. Ein Makler braucht heute viel mehr technisches

Kooperative Stadtentwicklung

„Energie, Verkehr, Klima“

18. und 19. Mai 2011 | Stadthalle Bielefeld

Wissen, Wohnungsunternehmen beschäftigen sich intensiv mit Vertrieb und den dazu notwendigen Skills ihrer Mitarbeiter. Für die Makler gibt es die Trainings dafür schon lange, für die Wohnungswirtschaft ist das noch Neuland. Alle können voneinander profitieren. Der Erfolg der EBZ Business School bestätigt dies: Rund die Hälfte der Studierenden kommt aus der Wohnungswirtschaft, die Übrigen verteilen sich gleichmäßig auf Makler, Bauträger, Projektentwickler und sonstige Dienstleister. Den Austausch untereinander wissen alle sehr zu schätzen.

Unser Stiftungsauftrag lautet: gute Ausbildung und Forschung für die Immobilienwirtschaft. Wir sind breit aufgestellt, wissen aber genau, dass die Wohnungswirtschaft unser Ursprung und unser Alleinstellungsmerkmal ist. Wir werden sie niemals vernachlässigen.

Was sind Ihre Entwicklungsziele? Wie soll die Bildungslandschaft der Immobilienwirtschaft in noch einmal acht Jahren aussehen?

Leuchtmann: Wir sind in einer Phase, in der sich die Personalentwicklung der Unternehmen noch einmal richtig professionalisiert. Dafür gibt es gute Gründe: Geeigneten Nachwuchs zu gewinnen wird schwieriger, Qualifikationsanforderungen steigen kontinuierlich, die Stammebelegschaften werden älter und Spezialisten für das Rechnungswesen oder die Betriebskostenabteilung sind über den Arbeitsmarkt kaum zu finden.

Die Ansprüche der großen Unternehmen steigen, die Erwartung kleiner und mittlerer Unternehmen, professionelle Unterstützung zu bekommen, ebenfalls. Wir entwickeln schon heute maßgeschneiderte Inhouseprogramme für einzelne Unternehmen. Jetzt haben wir begonnen, unsere Personalentwicklungskompetenzen weiter auszubauen. Vielleicht werden wir ja die outgesourcte PE-Abteilung vieler kleiner und mittlerer Unternehmen.

Wir erweitern außerdem unsere Forschungsaktivitäten. Unser Forschungs- und Beratungsinstitut InWIS hat sich eine hohe Akzeptanz in der Branche erarbeitet. An der EBZ Business School entsteht ein Professorenteam, das sich gemeinsam mit InWIS viel vorgenommen hat. Forschung muss aber auch finanziert werden. Unsere Stiftungsgeber VdW Rheinland Westfalen, GdW und BFW unterstützen uns sehr, wir werden jedoch auch beim Einwerben von Drittmitteln besser.

Wir stehen erst am Anfang einer Entwicklung. Die Bildungslandschaft wird sich verändern. Wir sollten sie besser vernetzen. Gelingt uns das nicht, bekommen alle entweder ein Qualitäts- oder ein Kostenproblem. Gerade in der GdW-nahen Bildungslandschaft steckt noch ungehobenes Potenzial.

Nochmals zum Techem-Stiftungslehrstuhl: Können Sie trotzdem eine unabhängige Lehre gewährleisten?

Leuchtmann: Ja. Der Lehrstuhl Energiemanagement ist für die EBZ Business School ein großartiger Zugewinn. Sollen wir ihn für Werbeveranstaltungen missbrauchen? Etwas anderes als Glaubwürdigkeit und ein ehrliches Engagement wäre mit uns und unseren Stiftern nicht zu machen gewesen. Selbstverständlich gewährleisten wir die Unabhängigkeit von Lehre und Forschung.

Vielen Dank für dieses Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.



6. Bielefelder
Stadtentwicklungstage

Wie können sich Städte nachhaltig entwickeln? Wie kann eine effektive CO₂-Reduzierung vor Ort gelingen?

Es referieren unter anderem:



Prof. Peter Droege

Institut für Architektur und Raumentwicklung
Universität Liechtenstein

**Die erneuerbare Stadt – das Mandat
unserer Zeit?**



Dirk U. Hindrichs

Geschäftsführender persönlich haftenden
Gesellschafter Schüco International KG

Grüne Technologien für den blauen Planeten



Prof. Dr. Ernst Ulrich von Weizsäcker
Naturwissenschaftler und Politiker

**Fünfmal so viel Wohlstand aus einer
Kilowattstunde**

Mehr Informationen und Anmeldung unter:
www.kooperative-stadtentwicklung.de | Telefon 0521 51-6099
kongressbuero@bielefeld-marketing.de

Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften – Teil 3

Ohne Kommunikation keine Stärkung des genossenschaftlichen Weges

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

Ohne Kommunikation keine Stärkung des genossenschaftlichen Weges: Das klingt plakativ, verdeutlicht aber, dass das genossenschaftliche Potenzial nur dann sichtbar wird und Wohnungsgenossenschaften erfolgreich an Bedeutung gewinnen können, wenn die Stärken und besonderen Vorteile des Wohnens in einer Genossenschaft nach außen wie auch nach innen kommuniziert werden und auch die Mitwirkung gefördert wird.

Gerade in entspannten Wohnungsmärkten stehen auch Wohnungsgenossenschaften vor der Herausforderung, in einem intensivierten Wettbewerb ihr Produkt „Wohnen“ über die eigentlichen Wohnungen hinausgehend offensiver zu vermarkten, die Vorteile des Wohnens in einer Genossenschaft zu vermitteln. Dies erfordert eine Herausarbeitung und Betonung der „Besonderheiten“ des genossenschaftlichen Wohnens.

Eine professionelle Kommunikation nach außen hin setzt zudem gute interne Kommunikationsprozesse voraus, denn diese sind die Basis für eine Beteiligung der Mitglieder und die Einbindung von Mitarbeitern in den genossenschaftlichen Handlungsrahmen. Die Analysen der Expertenkommission legten eine große Heterogenität der Kommunikationsansätze offen. Gleichzeitig musste konstatiert werden, dass die Band-

Empfehlung der Expertenkommission an die Wohnungsgenossenschaften:

- Steigerung der Bekanntheit und Popularität von Wohnungsgenossenschaften
 - Weiterentwicklung einer bundesweiten Marketinginitiative zur Stärkung der Wettbewerbsposition von Wohnungsgenossenschaften
 - Aus- und Weiterbildung sowie Schulung von Mitarbeitern als Multiplikatoren der genossenschaftlichen Wohnidee

... die Verbände:

- genossenschaftliche Inhalte und Prinzipien vermitteln
 - Vermittlung des Themenfeldes „Wohnungsgenossenschaften“ an nachwachsende Generationen
 - zeitgemäße Kommunikation der Genossenschaftsidee sowie
 - Unterstützung einer engen Kooperation bei der Entwicklung einer bundesweiten Marketinginitiative

... die Politik:

- Stellenwert des genossenschaftlichen Wohnens erhöhen
 - offensives Eintreten der Politik für die genossenschaftliche Idee in der Öffentlichkeit sowie die Kommunikation der Vorzüge dieser Wohnform

breite der Kommunikationskompetenzen sehr groß war und einige Genossenschaften erst ganz am Anfang der Prozesse von Selbstreflexion und Selbstdarstellung standen. Insgesamt wurde festgehalten, dass „der Bereich der Kommunikation – nach innen wie nach außen – (...) in den letzten Jahren von vielen Wohnungsbaugenossenschaften stark vernachlässigt worden war“. Aufbauend auf diesen Ergebnissen befasste sich die Expertenkommission mit der strategischen Bedeutung von Kommunikation für die Wohnungsbaugenossenschaften und arbeitete Ansatzpunkte und Umsetzungsmöglichkeiten für eine Weiterentwicklung dieses Bereichs heraus (siehe Kasten).

Bundesweite Marketinginitiative erfolgreich etabliert

Einer dieser Ansatzpunkte war die Gründung der bundesweiten Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland e.V. im Rahmen eines ExWoSt-Vorhabens. Denn von der Expertenkommission wurde die Entwicklung einer gemeinsamen „Marke“ als Chance bewertet, um durch eine gemeinsame Außendarstellung der Wohnungsgenossenschaften die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens besser in der Öffentlichkeit darstellen zu können. Mittlerweile beteiligen sich an ihr bundesweit über 400 der knapp 2.000 deutschen Genossenschaften. Angesichts des kurzen Zeitraums seit der Gründung kann dies ebenso als großer Erfolg gewertet werden wie ihr hoher Bekanntheitsgrad unter den Genossenschaften. Gleichzeitig fällt die konkrete Mitwirkung an regionalen Marketinginitiativen insgesamt noch sehr unterschiedlich aus.

Eigene Marketinginitiativen vor allem in schwierigerem Marktumfeld

Fast alle Genossenschaften betreiben zudem eigene Öffentlichkeitsarbeit. Vor allem das Internet hat in den letzten Jahren als Informationsmedium deutlich an Bedeutung gewonnen. Es spielt auch mit Blick auf den bevorstehenden „Generationenwechsel“ bei den Mitgliedern und Interessierten die wichtigste Rolle bei der Außendarstellung. Auf schrumpfenden Wohnungsmärkten sind Wohnungsgenossenschaften auf ein

ÜBERSICHT

Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften

Bereits in der Januar-DW:
Teil 1: **Marktgerechte Weiterentwicklung von Wohnungsgenossenschaften** Seite 46

Bereits in der Februar-DW:
Teil 2: **Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen** Seite 42

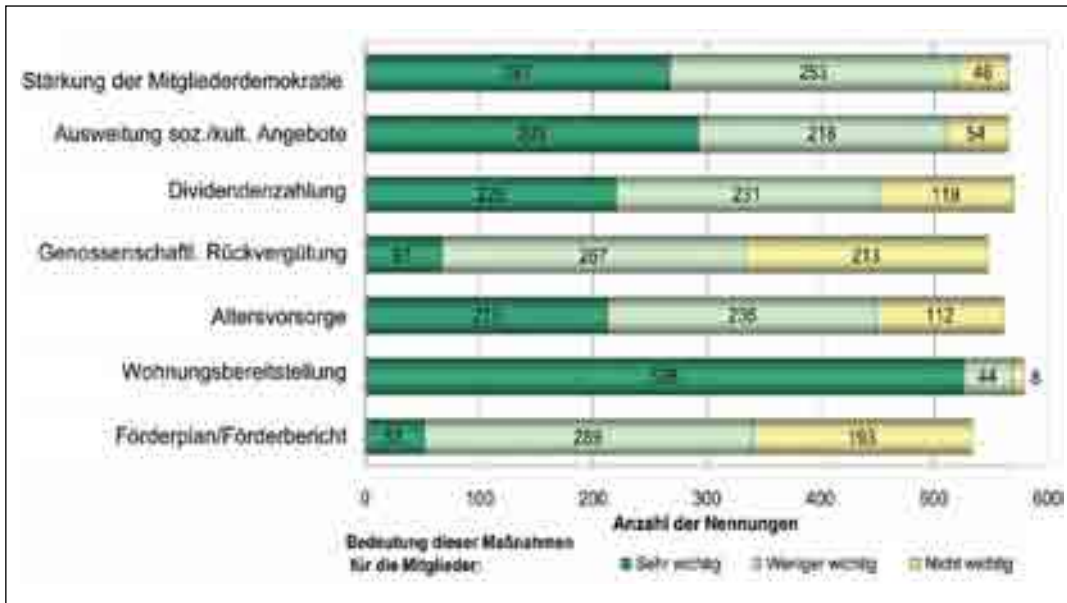


Abb.: Maßnahmen zur Mitgliedererwerbungs- und -bindung
Quelle: Difu-Genossenschaftsbefragung 2008

intensiviertes Marketing angewiesen. Dort spielen Anzeigen in Zeitungen und Zeitschriften und auch Mitgliederzeitschriften für die Öffentlichkeitsarbeit eine bedeutendere Rolle als unter eher wachsenden Marktbedingungen.

Besondere Stärke der Genossenschaften: mehr als nur Wohnen

Um erfolgreiches Marketing betreiben und letztlich Mitglieder binden oder gewinnen zu können, müssen die Stärken des genossenschaftlichen Wohnens identifiziert werden. Diese werden nach den Ergebnissen der Evaluierung vor allen in Aspekten des „sicheren Wohnens“ gesehen: dem lebenslangen Wohnrecht und dem Schutz vor Verkauf der Wohnungsbestände und Eigenbedarfskündigungen. Insbesondere die Ausrichtung der Geschäftspolitik an den Interessen der Mitglieder ist von elementarer Bedeutung. Bei den Maßnahmen zur Mitgliedererwerbungs- und -bindung rückt der Aspekt genossenschaftlichen Wohnens stärker in den Vordergrund: Mehr als die Hälfte der Genossenschaften verknüpft – die ohnehin per Satzung zum Auftrag von Wohnungsgenossenschaften zählende – „Bereitstellung von Wohnraum“ mit sozialen und kulturellen Angeboten für ihre Mitglieder (siehe Abbildung).

Neben dem „sozialen Mehrwert“ des Wohnens in Genossenschaften wird auch die Stärkung der Mitgliederdemokratie als bedeutende Maßnahme der Mitgliederbindung angesehen, insbesondere auch von jungen und kleineren Genossenschaften. Dividendenzahlungen sowie Angeboten

zur Altersvorsorge wird demgegenüber eine insgesamt nicht so hohe Bedeutung beigemessen.

Interne Kommunikationsprozesse befördern ehrenamtliches Engagement

Interne Kommunikationsprozesse bilden die Grundlage für erfolgreiches Marketing nach außen. Neben der Vermittlung genossen-

schaftlicher Grundwerte und Leitgedanken als Basis der Mitgliederbindung gehört zu internen Kommunikationsprozessen auch die Beteiligung von Mitgliedern und Mitarbeitern an Gestaltungsprozessen. Ziel der Beteiligung ist einerseits eine stärkere Identifikation der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft, andererseits eine Stärkung der inneren Mitbestimmung. Dementsprechend empfahl die Expertenkommission, die Rolle der Mitarbeiter als Multiplikatoren der Genossenschaftsidee zu stärken.

Im Zuge der Evaluierung wurde zudem die Notwendigkeit einer verbesserten Kommunikation im Zusammenhang mit der Förderung der Bereitschaft zu ehrenamtlichem Engagement hervorgehoben. Ehrenamtliches Engagement spielt in allen Genossenschaften eine wichtige Rolle. Für kleinere Wohnungsgenossenschaften ist es besonders wichtig, weil viele von ihnen ausschließlich ehrenamtlich geführt werden. In Bezug auf interne Kommunikationsprozesse sind deutliche Unterschiede zwischen den internen Kommunikationsformen und -prozessen einzelner Genossenschaften festzustellen. Dabei erkennt eine wachsende Anzahl von Genossenschaften den Stellenwert aktiver Binnenkommunikation für die eigene Weiterentwicklung. Die Stärkung der Mitgestaltung und Mitwirkung durch die Mitglieder zählt zu den wichtigen Zukunftsaufgaben von Wohnungsgenossenschaften.

Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften

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

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

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

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

WIR – Wohnen im Revier

Kommunale Wohnungswirtschaft im Ruhrgebiet arbeitet erfolgreich zusammen

Seit 2007 arbeiten neun kommunale Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet mit insgesamt rund 80.000 Wohnungen zusammen. Dazu gehören die Essener Allbau, die Dortmunder DOGEWO21, GEBAG aus Duisburg, GGW Gelsenkirchen, GWG Gladbeck, HGW Herne, SGW Witten, SWB Mülheim an der Ruhr und die VBW aus Bochum. Jetzt hat „WIR – Wohnen im Revier“ einen Tätigkeitsbericht vorgelegt. Er belegt, dass mittlerweile ein intensiver Austausch innerhalb der Unternehmen besteht. Gleichzeitig sucht die Kooperation strategische Partnerschaften mit Wirtschaft, Verwaltung und Hochschulen.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen des Ruhrgebiets unterstützen auf der Grundlage des ganzheitlichen, mehrdimensionalen Verständnisses von Wohnquartieren die nachhaltige Stabilisierung und Entwicklung von Städten und Stadtteilen. Sie engagieren sich in der Stadtentwicklung, indem sie Programme wie Stadtumbau West oder Soziale Stadt vor Ort mitgestalten. Beispiele sind die VBW BAUEN UND WOHNEN in der Bochumer Hustadt, die ggw im Gelsenkirchener Tosseshof oder die DOGEWO21,

die mit anderen Unternehmen den „Preis Soziale Stadt“ für das Engagement in Dortmund-Scharnhorst erhielt. Auch die Wittener SGW hat im Rahmen von „Soziale Stadt Annen“ ein interessantes Neubauprojekt angestoßen. Mit dem dortigen Mehrgenerationenhaus sollen auch spezielle Zielgruppen angesprochen werden, die Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben, wie zum Beispiel MS-Erkrankte.

Auch bei der Neuentwicklung oder Revitalisierung von Flächen in den Städten können die Unternehmen mit ihrem vielfältigen Know-how gute Beiträge leisten – so etwa die Essener Allbau AG, die wichtiger Akteur in der Entwicklung eines Bandes innenstadtnaher Wohnquartiere zwischen Altdorf und neuer Grüner Mitte in Essen ist. Manchmal setzen die WIR-Unternehmen auch Aufgaben um, die auf den ersten Blick gar nicht zum Kerngeschäft gehören, aber aus einem wohnungs- und strukturpolitischen Verständnis heraus wichtig sind. So baut etwa die GEBAG in Duisburg zurzeit die aufsehenerregende Erweiterung des Museum Küppersmühle. Die Mülheimer



Neue Nutzungen bringen neues Flair: Eröffnung des Stadtteilcafés „Café75“ in der Bochumer Hustadt.

Quelle: Presseamt Stadt Bochum

SWB hingegen hat es mit dem Umbau eines Hochhauses zum technischen Rathaus und der Modernisierung eines weiteren Hochhauses geschafft, ein innerstädtisches Quartier zum angesagten Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen zu machen. Die HGW aus Herne wiederum setzte mit einem generationengerechten Wohnhaus neben der Akademie Mont Cenis in Herne-Sodingen Maßstäbe. Das Engagement der kommunalen Unternehmen auch in schwierigem Marktumfeld ist wichtig für eine nachhaltige Entwicklung in solchen Stadtteilen, wo private Investoren als Impulsgeber weitgehend ausfallen.

Wohnen im Revier kooperiert mit den Städten in der Region

Neben dieser Arbeit, die viele kommunale Wohnungsunternehmen auf Ebene ihrer Städte und Stadtteile leisten, sehen Unternehmen und Städte sich mehr und mehr in der Verantwortung für die Region. Denn sie haben erkannt, dass die Städte im Revier nur gemeinsam eine Chance haben. Aufgrund der engen räumlich-funktionalen

Verflechtungen sind die Chancen einer regionalen Arbeitsteilung gerade bei knappen Kassen enorm. Deshalb wollen die WIR-Unternehmen nicht beim sprichwörtlichen Kirchturmdenken verharren, sondern suchen auch außerhalb der Wohnungswirtschaft strategische Partnerschaften in der Region. Dazu passt, dass auch einige Städte im Ruhrgebiet bei den Themen Stadtentwicklung und Wohnen kooperieren. Sie stimmen in der „Städteregion 2030“ stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen

und Handlungsansätze ab. Sie wurden in Strategiepapieren wie dem „Masterplan Ruhr“ zusammengefasst, wobei dem Thema Wohnen als wichtigem Standortfaktor für das Revier eine zentrale Rolle zukommt. Hinzu kommt, dass der Regionalverband Ruhr (RVR) als gemeinsame Klammer des Ruhrgebiets nun wieder mit der Regionalplanung für das Revier betraut ist. Das zeigt, dass die regionale Abstimmung in diesen Themen zukünftig noch bedeutsamer wird.

Zusammen mit der Städteregion Ruhr 2030 und mit Unterstützung des InWIS-Institutes aus Bochum hat WIR – Wohnen im Revier 2010 ein erstes gemeinsames Positionspapier zum Thema „Kommunale Handlungskonzepte Wohnen“ erarbeitet. Erstmals haben somit die Städte und die kommunale Wohnungswirtschaft auf regionaler Ebene gemeinsam in einem wichtigen Themenbereich Stellung bezogen und ihre Ansichten gegenüber der regionalen und der Landespolitik offensiv vertreten. Das Papier stellt aus Sicht der Ruhrgebietsstädte und der kommunalen Wohnungsunternehmen zusammen, welche speziellen Anforde-

rungen aus diesem Kreis an die künftigen landespolitischen Zielsetzungen im Bereich Wohnen gesehen werden. Gemeinsam fordern die Akteure von der neuen Landesregierung in Nordrhein-Westfalen unter anderem eine Einbeziehung nicht-investiver Maßnahmen in die Förderprogramme. Ebenfalls werden eine engere Verzahnung der Wohnraum- und Städtebauförderung sowie die stärkere Konzentration der Wohnungsbauförderung auf Bestandsentwicklung gefordert.

„Benchmarking“ – Abgucken macht schlau!

Neben den nach außen gerichteten Aktivitäten von WIR – Wohnen im Revier bringt auch die Kooperation untereinander Vorteile. Viele Unternehmen suchen realistische Maßstäbe, um das eigene Tun bewerten zu können. Das eigene Unternehmen mit anderen vergleichen, um möglichst genauso gut oder besser als die Konkurrenz zu werden – das Benchmarking ist wichtige Grundlage unternehmerischer Strategiediskussionen. Doch in solchen Vergleichen bleiben die Erkenntnisse oft unscharf. Was wirklich hinter einzelnen Kennzahlen steht, ist manchmal nicht ohne Weiteres zu erkennen. Dass Konkurrenten aber einander eifrig Auskunft über den Zustand und Erfolg des eigenen Unternehmens geben, ist nicht zu erwarten. Somit bleibt vielen Unternehmen nur die abstrakte Sicht auf das Tun anderer Unternehmen, ohne Erkenntnisse zum betriebswirtschaftlichen Erfolg wohnungswirtschaftlicher Strategien gewinnen zu können.

Ganz anders gehen die WIR-Unternehmen dieses Thema an. Nicht nur, dass sich Fachleute aus den neun Gesellschaften regelmäßig zu den Themen „Energie/Ökologisches Bauen“, „Generationengerechtes Wohnen“, „Personal und Prozesse“ und „Marketing und Kultur“ beraten – auch auf der betriebswirtschaftlichen Ebene gibt es einen regen Austausch. Der Schwerpunkt liegt auf einem intensiven, kontinuierlichen Betriebsvergleich der Unternehmen. Sie bedienen sich hier des von der AGW, Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen, auf-

gelegten Moduls, lassen es aber durch den vdw Niedersachsen Bremen für die eigenen Unternehmen detailliert auswerten – und zwar so, dass alle relevanten Zahlen offen diskutiert werden können. Die Geschäftsführungen und die Abteilungsleiter der Unternehmen treffen sich regelmäßig und diskutieren anhand der aufbereiteten Zahlen, um daraus für das eigene unternehmerische Handeln zu lernen.

Ein tiefes gegenseitiges Vertrauen der Unternehmen und der offene und ehrliche

die Unternehmen nicht in direkter Konkurrenz zueinander stehen, obwohl die Städte im Ruhrgebiet nah beieinander liegen und mancher Allbau-Mieter aus Essen dem SWB-Mieter in Mülheim an der Ruhr vom Balkon zuwinken kann. Die Unternehmen sehen sich eher als Partner, die sich dem gleichen Leitbild verpflichtet fühlen und gemeinsam etwas bewegen wollen. Es kommt hinzu, dass sich die Marktsituation in den einzelnen Städten in wesentlichen Punkten ähnelt – es müssen also nicht Äpfel mit Birnen verglichen werden,



Die SGW errichtete ein innovatives Neubauprojekt für unterschiedliche Zielgruppen mitten im Stadterneuerungsgebiet Witten-Annen.

Quelle: SGW mbH

Umgang miteinander ist wichtige Voraussetzung für diese Vorgehensweise. Der Vorteil liegt auf der Hand. So wird nicht nur sichtbar, wie sich zum Beispiel Leerstandsquoten oder auch Investitionsvolumina in einzelnen Unternehmen entwickelt haben. Es kann auch direkt nachgefragt werden, warum das im Einzelfall so ist und welche Auswirkungen diese Veränderungen hatten. Das hilft dabei, Risiken für die eigene Geschäftstätigkeit besser abschätzen zu können. Zudem kann auch offen darüber diskutiert werden, welche unternehmerischen Maßnahmen erfolgreich oder weniger erfolgreich sind – und ob man sie auf andere Unternehmen übertragen könnte. Das funktioniert auch, weil

wenn es um die Machbarkeit energetischer Modernisierungsmaßnahmen geht, die in Regionen mit Mieterhöhungsspielräumen anders zu bewerten sind als im Mietermarkt Ruhrgebiet.

Sowohl nach außen als auch untereinander sehen die WIR-Unternehmen großes Potenzial in der Zusammenarbeit, die auch durch die positive Wahrnehmung in Politik und Öffentlichkeit beflügelt wird.

Torsten Bölting, Geschäftsführer WIR
Dr. Dieter Kraemer, Vorstand WIR
www.wir-wohnenimrevier.de

Alle Informationen zu WIR und den Tätigkeitsbericht gibt es auch auf www.wir-wohnenimrevier.de

LBBW Immobilien GmbH

Greifbare Nachhaltigkeit im Bestandsmanagement

Langfristig ausgerichtete Bestandshalter stehen vor der Aufgabe, die dauerhafte Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestandes einzuschätzen. Das schafft nicht nur Transparenz über die Risikostrukturen, sondern ermöglicht zusätzlich eine an den Kriterien der nachhaltigen Bewirtschaftungseignung ausgerichtete Investitionsplanung. Über die etablierten objektbeschreibenden Indikatoren im Portfoliomanagement hinaus müssen dazu Kriterien der dauerhaften Vermietbarkeit – so genannte Nachhaltigkeitsaspekte – erhoben werden. Die LBBW Immobilien GmbH hat ihre Planungs- und Steuerungssysteme um diese Kriterien erweitert. Mit diesem Projekt beteiligte sie sich am DW-Zukunftspreis 2010.

Die ökonomischen Besonderheiten des Produkts Wohnung liegen bekanntlich vor allem in der langen Produktlebensdauer und den langen Amortisationszeiträumen wohnungswirtschaftlicher Investitionen. Wohnungsunternehmen benötigen deswegen lange Planungs- und Investitionshorizonte. Nachhaltigkeitsüberlegungen sind deshalb in der Wohnungswirtschaft nicht neu, vielmehr musste sich die Branche schon immer mit zukunftsorientierten Entwicklungskonzepten für ihre Wohnanlagen beschäftigen, seien es Maßnahmen zur energetisch-/ technologischen Zukunftssicherung oder auch solche zur Sicherung der soziokulturellen Stabilität in den Wohnanlagen.

Bislang ließ sich die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahmen trotz Einsatz von Fördermitteln bestenfalls in der Totalperiode nachweisen. Anders als bei Gewerbeimmobilien, deren Zertifizierung aus Investoren- und Mietersicht heute eine zwingende Voraussetzung zumindest bei Neubauten darstellt, finden sich auf dem Mietwohnungsmarkt bisher nur ganz vereinzelt ökonomische Anreize zur Investition in nachhaltige Objektmerkmale.

Dies gilt vor allem im Bestand, weniger bei Neubauten und noch weniger im Bereich des Wohneigentums, wo mit Öko- und Passivhäusern ein eigenes Marktsegment entstanden ist. Die kurzfristigen Erfolgsausweise in der Rechnungslegung des Handelsgesetzbuchs (HGB) und die typischen (kurzen) DCF-Zeiträume (Discounted Cashflow) der barwertorientierten Investitionsrechnungen für Bestandsinvestitionen führen auch bei weitgehend entschuldeten Portfolios dabei leicht zu Fehlschlüssen. Investitionen mit längeren Amortisationsdauern werden dadurch verhindert. Auch

die Argumentation über Warmmietenneutralität greift mit der Beschränkung auf energetische Aspekte zu kurz, selbst wenn sich dabei modellseitig ohne Weiteres ein Break-even-Punkt für die Eingangsvariable Heizkosten berechnen lässt und zur Argumentation der Wirtschaftlichkeit die sicherlich eintretende Steigerung der Rohstoffpreise einfach abgewartet werden könnte.

Langfristige Wertstabilität als Teil des Unternehmenserfolgs

Ein anderes Bild ergibt sich, wenn die mittel- bis langfristige Wertentwicklung des Portfolios berücksichtigt wird. Im Streben nach Werterhalt und Wertverbesserung beschäftigt sich die strategische Unternehmensführung zwangsläufig mit der Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit des Portfolios. In den IFRS-Bilanzen (International Finance Reporting Standards) einzelner Unternehmen lassen sich die Erfolge dieser Bemühungen ablesen, insbesondere wenn nach dem Voll-Fair-Value-Modell bilanziert wird. Kurzfristige Periodenerfolge

zu Lasten der Substanz werden bei stetiger Bewertung in Form von Wertminderungen oder Seitwärtsbewegungen in starken Märkten sichtbar. Die Managementqualität erhält mit der Wertentwicklung des Portfolios einen neuen Indikator, der den Einklang von Ergebnis- und Cashflow-Zielen mit den Erfordernissen der Bestandentwicklung ausdrückt. Zur Planung und Steuerung der Wertentwicklung ist deshalb eine genaue Kenntnis der langfristigen Werttreiber unabdingbar. Natürlich müssen diese immer abgeleitet werden aus einem zukünftigen Vermietungserfolg. Zu klären war, welche Objektmerkmale (Nachhaltigkeitsaspekte) den zukünftigen Vermietungserfolg bestimmen.

Vielzahl von Einflussfaktoren erfordert Komplexitätsreduktion

Um dieser Herausforderung vor dem Hintergrund sich ständig verändernder struktureller, gesellschaftlicher und klimatischer Bedingungen gerecht zu werden, war die Wirkung sozial-gesellschaftlicher sowie ökologischer Handlungsansätze auf die

Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die eigenen Planungs- und Steuerungssysteme		
Fragefokus	Controlling-Instrument	Angestrebtes Ergebnis
1. An welchen Standorten gelingt eine dauerhafte Vermietbarkeit?	Standortanalyse	Im ersten Schritt unverändert
2. Welche Objekte sind bereits heute dauerhaft vermietbar? Wo besteht Handlungsbedarf?	Objekt-Portfolioanalyse	Nachhaltigkeitsadjustierte Objektstrategien
3. Wie wirtschaftlich sind Investitionen, die unter Nachhaltigkeitsaspekten getätigt werden?	Investitionsrechnung	Nachhaltigkeitsadjustierte Investitionsmerkmale
4. Wie verändert sich der Objektwert unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten?	Wekalibwertermittlung	Angepasster Wekalibwert
5. Welche Risikostruktur ergibt sich im Portfolio bei Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten?	Risikostrukturbericht	Nachhaltigkeitsadjustierte Risikostruktur

Quelle: LBBW

ökonomische Wertigkeit herauszuarbeiten. Die Zielsetzung war dabei, die Erweiterung der Planungs- und Steuerungssysteme um die Dimension der Nachhaltigkeit – soweit diese nicht schon in Teilen enthalten war (siehe Abbildung). Die Nachhaltigkeitsdefinition beschränkt sich dabei auf die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit und gleichzeitig der Wahrnehmung von Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft. Von großer Bedeutung für die Unternehmensplanung und -steuerung sind deshalb neben den bekannten Objekt-Bewertungskriterien vor allem energetische, funktionale und soziokulturelle Merkmale der Wohnanlagen.

Kritisches Tasten in der methodischen Umsetzung

Um die dargestellten immobilien-spezifischen Risiken abbilden zu können, wurden geeignete Indikatoren gesucht, die möglichst einfach in die eigene Planungs- und Steuerungssystematik integriert werden sollten. Primär wurde der Erweiterungsbedarf der Kriterien hinsichtlich des Vermietungserfolgs wie auch der Kriterien zur Objektqualität untersucht. Hierbei wurden neben energetischen und technischen Kriterien auch soziokulturelle und funktionelle Aspekte einbezogen, da diese schon immer und in Zukunft noch verstärkt die dauerhafte Vermietbarkeit maßgeblich mitbestimmen. In einer nächsten Ausbaustufe wird dann die Standortqualität um Umweltkriterien wie die aus der Bewertung von Elementarrisiken bekannten Aspekte Hochwasserrisiko, Luftqualität, Sturmgefahr ergänzt.

Einige der definierten Nachhaltigkeitskriterien waren bereits in der bestehenden Portfolioanalyse enthalten, andere mussten zusätzlich erhoben werden. Dabei wurden für die erste Analyse solche Indikatoren ausgewählt, die im Unternehmen verfügbar oder kurzfristig zu erheben waren. Zu diesem Zweck wurde das bestehende Objektbewertungsverfahren um die zusätzlich erforderlichen Nachhaltigkeitsaspekte erweitert und im Rahmen der turnusmäßigen Datenerhebung erfasst.

Im nächsten Schritt wurden die neu ermittelten Indikatoren ins Scoring-Modell integriert. Die bestehende Systematik wurde dabei durchgehend beibehalten. Lediglich die Gewichtung der einzelnen Indikatoren wurde überprüft und bei Bedarf angepasst. Somit wurde die Wirkung der Nachhaltig-

keitsindikatoren transparent und konnte in das bestehende Berichtswesen aufgenommen werden.

Ergebnisse überraschen nicht

Zur Einschätzung der dauerhaften Vermietbarkeit waren die bestehenden Kriterien zur Objektbewertung um Nachhaltigkeitsaspekte zu ergänzen. Bei der Bestimmung dieser Kriterien zeigte sich zunehmend, dass neben technischen und energetischen Aspekten der Nachhaltigkeit, die bereits weitgehend gesetzlich geregelt sind, der Fokus verstärkt auf soziokulturelle Qualitäten der Quartiere gerichtet werden sollte. So wurde unter anderem deutlich, dass die auf den ersten Blick „weichen Faktoren“ wie Aufenthaltsqualitäten, aber auch Sicherheitsaspekte und Zielgruppeneignung die dauerhafte Vermietbarkeit entscheidend mitbestimmen.

Im Ergebnis ist ein Nachhaltigkeits-score entstanden, der in die bestehenden Systeme zum Portfolio- und Risikomanagement, zur Wertermittlung und zur Investitionsrechnung eingegangen ist. Methodisch bewirkt ein überdurchschnittlicher Nachhaltigkeits-score einen Abschlag auf den Kapitalisierungszinssatz, da die Zahlungsmittelüberschüsse in der „ewigen Rente“ weniger risikobehaftet sind. Der Restwert steigt. Der Diskontierungszinssatz hingegen bleibt unverändert, da eine Auswirkung der Nachhaltigkeitskriterien im derzeit zehnjährigen Detailplanungszeitraum noch nicht empirisch belegt werden konnte. Damit verbessert sich der Kapitalwert der Investition und das Investitionsrisiko (Investition ins falsche Objekt) sinkt. So führen Investitionen in nachhaltig orientierte Maßnahmen zu Wertsteigerungen oder stabiler Wertentwicklung. Die Nettoanfangsrendite der Investition und die Amortisationsdauer bleiben dabei allerdings zunächst unverändert. Sie sind damit als alleinige Entscheidungskriterien ungeeignet. Erst die ergänzende Nachhaltigkeitsbewertung erlaubt die bestmögliche Entscheidungsvorbereitung.

Fazit und Ausblick

Die bewusste oder unbewusste Befassung mit Nachhaltigkeitsaspekten ist in der Wohnungswirtschaft kein wirklich neues Thema. Vielmehr hat die Wohnungswirtschaft ihre Investitionsgüter wegen derer langfristigen Amortisationszeiträume schon immer nach-

haltig behandeln müssen. Die nachhaltigen Effekte von Investitionsmaßnahmen im Einzelfall wurden jedoch zumeist nicht ausreichend transparent gemacht.

Nun wurden zum ersten Mal Nachhaltigkeitsaspekte unmittelbar in die wohnungswirtschaftlichen Planungs- und Steuerungssysteme einbezogen. Und das nicht auf der Ebene des Einzelobjekts, sondern auf Portfolioebene. Dabei zeigte sich, dass die bereits heute in Wohnungsunternehmen bestehenden Planungs- und Steuerungsinstrumente grundsätzlich geeignet sind, die langfristigen Wirkungen von Investitionsentscheidungen auch unter Nachhaltigkeitsaspekten abzubilden. Mit der angewandten Methodik wurde die dauerhafte Vermietbarkeit (nach Auffassung der Verfasser synonym zum Begriff Nachhaltigkeit) von Wohnungsportfolien transparenter und bestehender Handlungsbedarf deutlicher aufgezeigt. Damit hat die LBBW Immobilien GmbH die konzernweite Selbstverpflichtung der LBBW auf nachhaltige Geschäftstätigkeit und entsprechende Berichterstattung umgesetzt.

Wichtig ist nun, dass diese Überlegungen weitergehen und sich innerhalb der Branche ein Kriterienkatalog bilden kann, der von den Eigentümern, den Eigen- und Fremdkapitalgebern und auch von Wertermittlern und Wirtschaftsprüfern akzeptiert wird. Die ökonomische Wirkung eines Nachhaltigkeitsratings kann sich danach über ihren Einfluss auf Margen, Beleihungswerte und Versicherungsprämien ausdrücken. Bei Investitionen in nachhaltige Gebäudeeigenschaften wird das gute – und meistens zutreffende – „Bauchgefühl“ des erfahrenen Wohnungswirts berechenbar und damit nachweisbar, insbesondere für Kreditgeber und Anteilseigner.

*Senta Lederer und Andreas Pielock
LBBW Immobilien Management Wohnen GmbH
www.lbbw-immobilien.de*

ABG FRANKFURT HOLDING GmbH

In Frankfurt entstehen Sozialwohnungen im Passivhausstandard

In Frankfurt am Main setzt der städtische Wohnungskonzern ABG FRANKFURT HOLDING konsequent auf energetisch optimiertes Bauen. Jetzt realisiert das Unternehmen in Frankfurt-Schwanheim zum ersten Mal 52 Sozialwohnungen im Passivhausstandard. Angesprochen werden sollen vor allem junge Familien. Damit erschließt die Gesellschaft das Potenzial dieser Technologie auch im öffentlich geförderten Sektor. Der Neubau soll die Wirtschaftlichkeit eines solchen Projekts belegen.

Als „zweite Miete“ sind die steigenden Heizkosten eine erhebliche Belastung für Mieter. „Die Wohnungspolitik in Frankfurt am Main will dieser Entwicklung entgegensteuern und verbindet Anstrengungen für mehr Klimaschutz mit Maßnahmen zur Energieeinsparung im Wohnungsbestand.



Die Frankfurter Oberbürgermeisterin Petra Roth und Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING GmbH.

Quelle: ABG

Dabei übernimmt das Wohnungsunternehmen ABG FRANKFURT HOLDING eine Vorreiterrolle“, betonte die Frankfurter Oberbürgermeisterin Petra Roth beim Richtfest in Frankfurt-Schwanheim am 15. Februar. Die Gesellschaft baut inzwischen nur noch im Passivhausstandard, bei dem durch wirkungsvolle Dämmung und Wärmerückgewinnung die Wohnräume kaum noch zusätzlich geheizt werden müssen. Rund 1.000 Passivhauswohnungen hat die ABG bereits gebaut.

Auf dem freien Wohnungsmarkt tragen die Passivhausprojekte der ABG nennenswert zum wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens bei. Jetzt weitet die Gesellschaft den energieeffizienten und damit klima-

schonenden Passivhausstandard auch auf sozial geförderte Wohnungen aus. Den Auftakt bildet der Neubau von 52 Wohnungen der ABG-Konzerngesellschaft Frankfurter Aufbau AG (FAAG) in Frankfurt-Schwanheim im Südwesten Frankfurts. Im Februar 2011 wurde Richtfest gefeiert. Die

Heizkosten in den beiden viergeschossigen Mauerwerksgebäuden, einem Solitär- und einem Riegelhaus, werden bis zu 80 Prozent niedriger sein als in einem Gebäude, das nach aktuellem EnEV-Standard gebaut ist. Erreicht wird dies durch die hochenergieeffiziente Bauweise mit Drei-Scheiben-Wärmeschutzfenstern in besonders gut gedämmten Rahmen sowie einer luftdichten Gebäudehülle ohne Wärmebrücken

und einer 30 Zentimeter starken Wärmedämmung im Verbundsystem. Hinzu kommt eine Komfortlüftung mit hocheffizienter Wärmerückgewinnungstechnologie.

Modell für den Sozialwohnungsbau

Als Wohnungsunternehmen, das mehrheitlich im Besitz der Stadt Frankfurt ist, erfüllt die ABG FRANKFURT HOLDING auch einen sozialen Auftrag. „Die Stadt gibt auch in den kommenden Jahren viel Geld für die Passivhausbauweise aus, weil wir diese Investition als Teil unserer Fürsorgepflicht verstehen, zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen“, sagte die Frankfurter Oberbürgermeisterin. Damit könne den Bürgern auch in Zukunft sicherer und bezahlbarer Wohnraum ange-

Funktionsprinzip Passivhausbauweise

Als Heizung werden in einer Passivhauswohnung Wärmequellen genutzt, die ohnehin vorhanden sind – einfallende Sonnenstrahlen, Körperwärme oder die Wärmeabstrahlung von Elektrogeräten und Lampen. Damit diese „passiv“ erzeugte Energie nicht entweicht, sind Passivhäuser optimal gedämmt und wärmeisoliert. Mit einer so genannten „Komfortlüftung“ wird die verbrauchte Luft aus Bad und Küche abgesaugt, die darin enthaltene Wärme wird mit effizienter Wärmerückgewinnungstechnik der frischen Luft zugeführt. Diese wird in Schlaf- und Wohnräume geleitet. Die Bewohner können in den Passivhäusern der neuesten Generation die Temperatur raumweise regeln. Durch die permanente Frischluftzufuhr zeichnen sich Passivhauswohnungen durch ein angenehmes Raumklima aus. Die gute Isolierung und die Komfortlüftung sorgen auch bei heißen Außentemperaturen für angenehme Raumtemperaturen. Nebeneffekt der Wärmedämmung ist ein sehr guter Lärmschutz. Bei Bedarf können die Räume über konventionelle Heizkörper zusätzlich geheizt werden.

Über 80 Prozent der fühlbaren Raumwärme werden in einer Passivhauswohnung zurückgewonnen. Mit rund 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr ist der Heizenergieverbrauch in einer modernen Passivhauswohnung im Durchschnitt 16 Mal niedriger als in einem Altbau. Im Vergleich zu einem Neubau nach der aktuellen Energieeinsparverordnung EnEV werden Heizenergieeinsparungen von bis zu 90 Prozent erzielt.

boten werden. Auch für Frank Junker, den Vorsitzenden der ABG-Geschäftsführung, ist die Ausweitung in den geförderten Sektor folgerichtig: „Der Einspareffekt nutzt im Sozialwohnungsbau noch besser einer Zielgruppe, die keine hochpreisigen Mieten auf dem Markt zahlen kann.“ Mit dem Einsatz der Passivhaustechnologie im Sozialwohnungsbau stelle man unter Beweis, dass diese nicht nur für hochwertige Wohnangebote, sondern flächendeckend einsetzbar sei.

Der Neubau in Schwanheim mit 52 Wohnungen kostet rund 11,7 Millionen Euro und wird vom Land Hessen und der Stadt Frankfurt gefördert. Laut Junker ändert die Realisierung im sozial geförderten Sektor mit den damit verbundenen begrenzten Mieteinnahmen – in Schwanheim sind fünf Euro pro Quadratmeter festgesetzt – die Kalkulation eines Passivhausprojekts nicht entscheidend. Bei Investitionen verfolge die ABG stets das Prinzip der Wirtschaftlichkeit, Quersubventionen gebe es grundsätzlich nicht. „Das Projekt in Schwanheim rechnet sich selbst“, so Junker, der betont, dass man mit der Passivhaustechnologie heute über eine „sehr ausgereifte Technologie“ verfüge.

Auf der Basis von zehn Jahren Erfahrung mit dieser Bauweise realisiert das Unternehmen heute Passivhäuser im Geschosswohnungsbau, deren Mehrkosten beim Bau im Vergleich zu einem EnEV-Haus nur fünf bis maximal sieben Prozent betragen. Auch durch die Nachfrage aus Projekten der ABG und den damit verbundenen höheren Stückzahlen der Hersteller sind die Preise, etwa für Wärmeschutzfenster, bereits deutlich gesunken, so Junker. Der ABG-Geschäftsführer beziffert den Grundwert in der Passivhausbauweise für jeden realisierten Quadratmeter auf 1.500 bis 1.700 Euro.

Angebot richtet sich insbesondere an Familien

Neben der hohen Energieeffizienz bieten die Zwei-, Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnungen, die vor allem Familien mit Kindern ansprechen sollen, eine zeitgemäße hohe Qualität. So verfügt jede Wohnung über einen Balkon oder im Erdgeschoss über eine Terrasse mit Gartenanteil. Die Erdgeschosswohnungen entstehen darüber hinaus als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025. Im begrünten Innenhof wird ein Kinderspielplatz angelegt. Bereits jetzt

Auf dem Gelände eines alten Parkhauses entstehen ein Riegel- und ein Solitärhaus. Der Innenbereich wird begrünt. Quelle: ABG



ist die Nachfrage nach den Wohnungen, die noch in diesem Jahr bezugsfertig sein werden, gut. Neben diesem Projekt im klassischen sozialen Wohnungsbau entsteht ein weiterer Passivhaus-Neubau des Unternehmens in Frankfurt-Kalbach im Rahmen des „Frankfurter Programms für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau“. Das Förderprogramm richtet sich an Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen, die über der Grenze für einen Wohnungsbezugsschein liegen.

Frankfurt ist Deutschlands „Passivhaus-Hauptstadt“

Mit hohen Investitionen in energetische Gebäudesanierungen und der flächendeckenden Umsetzung des Passivhausstandards im Geschosswohnungsbau trägt die ABG FRANKFURT HOLDING seit Jahren zu Energieeinsparung und Klimaschutz in Frankfurt bei. Alleine durch Dämmung und andere Maßnahmen zur energetischen Aufwertung in den rund 50.000 Wohnungen des Konzerns werden jedes Jahr rund 22 Millionen Liter Heizöl eingespart, was einer CO₂-Reduktion von rund 50.000 Tonnen entspricht. Weitere 850.000 Liter Heizöl und damit etwa 2.100 Tonnen CO₂ werden durch die Passivhauswohnungen vermieden. Seit der Konzern vor rund zehn Jahren das erste Passivhausprojekt realisiert hat, wurde im Unternehmen das Know-how für die Umsetzung der energiesparenden Bauweise kontinuierlich ausgebaut. Mittlerweile ist durch die Kombination der Passivhausbauweise mit Solarenergie und Geothermie der Wärmeenergieverbrauch in

einigen Passivhäusern der ABG so gering, dass das Unternehmen den Mietern die Heizkosten nicht mehr separat in Rechnung stellt. Auch bei energetischen Sanierungen im Bestand setzt man in Frankfurt auf Passivhaustechnologie, sofern dies wirtschaftlich und technisch möglich ist. Mit bundesweit beachteten Passivhaus-Wohnquartieren wie dem „Sophienhof“, dem „Campo am Bornheimer Depot“ oder der „Hansa Allee Westend“ hat das Unternehmen die Stadt Frankfurt zur „Passivhaus-Hauptstadt“ Deutschlands gemacht.

Neben den nachhaltigen Kostenersparnissen für die Bewohner und dem Beitrag zum Klimaschutz zahlt sich die Kompetenz in diesem Bereich auch als Wettbewerbsfaktor auf dem Wohnungsmarkt aus. Mit den kontinuierlich guten Geschäftsergebnissen, die das Unternehmen seit Jahren nicht zuletzt aufgrund der Passivhausprojekte erzielt, hat die ABG die Wirtschaftlichkeit der Bauweise unter Beweis gestellt. „Wenn wir nicht damit angefangen hätten, hätte das sonst niemand gemacht“, ist Junker heute überzeugt.

Roland Frischkorn
ABG FRANKFURT HOLDING GmbH
r.frischkorn@abg-fh.de

Spar- und Bauverein Hannover

STADIWAMI – ein Forschungsprojekt in der Wohnungswirtschaft

Das Kürzel STADIWAMI steht für „Standards für wohnungsbegleitende Dienstleistungen im Kontext des demografischen Wandels und der Potenziale der Mikrosystemtechnik“. Das Projekt verbindet Dienstleistungen und Technikeinsatz in der Wohnungswirtschaft und stößt gleichzeitig Standardisierungsvorhaben in diesem Bereich an. Der Startschuss fiel im November 2008. Der Spar- und Bauverein eG Hannover (SBV) zieht eine Zwischenbilanz aus zwei Jahren Projektarbeit.

Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Projekt bewegt sich in der Schnittmenge zwischen den Schlagwörtern wohnungsbegleitende Dienstleistung, demografischer Wandel und Mikrosystemtechnik. Durch die Überführung ausgewählter Projektergebnisse in DIN-Standards soll deren Anwendung in der Praxis durch Wohnungsunternehmen gezielt gefördert werden. Am Ende der vierjährigen Laufzeit soll ein tragfähiges und effektives Geschäftsmodell stehen. Dieses Geschäftsmodell soll dem Praxispartner die Möglichkeit bieten, Dienstleistungen rund um den Haushalt anzubieten. Technische Systeme, die bereits heute auf dem Markt sind, sollen dabei die Abwicklung der Leistung erleichtern und sie für den Nutzer kostengünstiger machen (siehe auch DW 3/2009, Seite 66).

STADIWAMI ist ein Verbundprojekt, das Forschungseinrichtungen mit wohnungswirtschaftlicher Praxis und Normung zusammenbringt. Zu den Projektpartnern zählen das Fraunhofer Institut für Software und Systemtechnik, das Fraunhofer Institut FOKUS, die Kooperationsstelle Hamburg IFE GmbH, die Technische Universität Berlin und das Deutsche Institut für Normung.

Der Spar- und Bauverein aus Hannover ist der Praxispartner in diesem vielschichtigen Forschungsprojekt. Ihm kommt die Aufgabe zu, Erkenntnisse der Wissenschaft in seine Arbeit vor Ort einzubinden und umgekehrt seine Erfahrungen aus der Arbeit vor Ort in die wissenschaftliche Arbeit einfließen zu lassen. Ziel ist, in einem ausgewählten Musterquartier ein bedarfsorientiertes, technikunterstütztes Dienstleistungsangebot zu schaffen. Mit der Mitwirkung an dem Forschungsprojekt hat der SBV eine Möglichkeit bekommen, sein Dienstleistungsangebot zu bündeln, gezielt weiterzuentwickeln und in ein tragfähiges Geschäftsmodell zu gießen.

Die ersten Schritte im Projekt

Der SBV steht in dem Projekt vor der Aufgabe, sein bisheriges Angebot stärker kritisch zu durchleuchten und darüber hinaus neue Dienstleistungen und zusätzliche unterstützende Techniken in sein Portfolio zu implementieren. Um sich dem Thema „haushaltsnahe Dienstleistung“ praktisch anzunähern und in einem ersten Schritt zu ermitteln, welche zusätzlichen Dienstleistungen für die Mitglieder interessant sein können, veranstaltete der Spar- und Bauverein verschiedene Workshops. Daran nahmen zum einen Mitarbeiter aus den verschiedenen Abteilungen teil, die täglich in direktem Kontakt zu den Mitgliedern stehen, zum anderen langjährige Geschäftspartner, die durch die enge Zusammenarbeit ebenfalls über gute Kundenkenntnisse verfügen.

Der Spar- und Bauverein eG Hannover ...

... wurde 1885 gegründet und ist damit die älteste Wohnungsbaugenossenschaft Niedersachsens. Sie hat 3.000 Mitglieder, 10,3 Millionen Euro Geschäftsguthaben und 170,5 Millionen Euro Spareinlagen. Die 7.700 Wohnungen des Spar- und Bauvereins bieten mehr als 493.000 Quadratmeter vermietete Wohnfläche, sie liegen in fast allen Stadtteilen Hannovers.

Internet: www.spar-undbauverein.de
www.stadiwami.de

Konkrete Ideen für neue Angebote waren Ergebnisse dieser Runde. Der Nachbereitung der Workshops entstammen weitere, nicht unwesentliche Erkenntnisse: Die Einbeziehung der Mitarbeiter und der externen Partner in den Entwicklungsprozess ist ein wichtiger Bestandteil, um die Akzeptanz

gegenüber neuen Aufgabenfeldern und unterstützenden Techniken zu fördern. Denn für Mitarbeiter aus der Verwaltung und der Betreuung von Mietwohnungen bedeuteten neue Aufgaben zunächst einen erhöhten Arbeitsaufwand. Auch bestehen Vorbehalte gegenüber neuen Techniken, da die Einarbeitung in neue Systeme (auch wenn sie zur Unterstützung eingesetzt werden) oftmals als umständlich und bei der Abwicklung gewohnter Arbeitsabläufe als hinderlich eingeschätzt werden. Externe Partner könnten neue technische Systeme als Konkurrenz und als Mittel zur Verdrängung der eigenen Arbeitskraft ansehen. In den einzelnen Diskussionen konnten einige Vorbehalte abgebaut werden.

Diese Erkenntnisse sollen in die weitere Entwicklung des Projektes und des Musterquartiers einbezogen werden. So ist zum Beispiel geplant, eingebaute Sensoren und die Serviceplattform des Smart-Living-Manager (SLIM) in der Gästewohnung des Spar- und Bauvereins nicht nur interessierten Mietern vorzustellen, sondern auch mit den Mitarbeitern und externen Partnern zu diskutieren.

Quartiersauswahl und Bewohnerbefragung als Basis

Auch bei der Auswahl des Quartiers wurden die Mitarbeiter aus der Verwaltung mit einbezogen. In verschiedenen Einzelgesprächen wurden zwei Quartiere identifiziert, die in ihrem Charakter sehr unterschiedlich sind. Eins davon befindet sich auf dem Kronsberg, ein 1999 zur EXPO errichtetes energetisches Musterquartier. Die Mieterschaft ist relativ jung, viele Familien sind hier zu Hause.

Im Gegensatz dazu ist die Mieterschaft des zweiten Quartiers, dem Merianweg in Groß-Buchholz, älter. Hier sind auch die nachbarschaftlichen Beziehungen in den 1964 und

1992 errichteten Mietshäusern gewachsener. Hier wohnen mehr alteingesessene, ältere Mieter. Da aufgrund der nicht ausreichenden Datengrundlage keine vertiefende Analyse möglich war, gingen, abweichend von der ursprünglichen Planung, nur ein Quartier auszuwählen, beide Quartiere in die Bewohnerbefragung ein.

Ein wichtiger Baustein in der weiteren Entwicklung eines bedarfsorientierten Dienstleistungsangebots ist die Bewohnerbefragung. Im Mai 2010 startete die telefonische Befragung von 266 ausgewählten Haushalten in den Quartieren. Davon beantworteten 154 Haushalte Fragen rund um bisherige Nutzung und Interesse an weiteren Dienstleistungen und unterstützenden Technologien.

Das Interesse, weitere Leistungen, die das tägliche Leben erleichtern können, in Anspruch zu nehmen, ist in den einzelnen Quartieren unterschiedlich stark ausgeprägt. So haben die Mieter auf dem Kronsberg tendenziell weniger Interesse an zusätzlichen Dienstleistungen, als dies bei der Mieterschaft aus Groß-Buchholz der Fall ist. Besonders interessant fanden alle Befragten jedoch Handwerks- und Reparaturhilfen, zum Beispiel für die Wohnungsrenovierung. Aber auch Unterstützungsleistungen bei der Reinigung der eigenen vier Wände standen bei allen Mietern hoch im Kurs.

Pflege- und Betreuungsangebote, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können und dem Einzelnen ermöglichen,

Mit „SLiM“ Pizza bestellen

Für den SBV liegt der Schwerpunkt zunächst in der Entwicklung und Bündelung von Dienstleistungsangeboten. Im September 2010 wurde eine Gästewohnung mit dem Smart-Living-Manager (SLiM), einer Serviceplattform, die über den Fernseher zu bedienen ist, und weiteren Sensoren wie Einbruchsmelder, Bewegungsmelder, Rauchmelder und Wasserstoppmelder ausgestattet. Über die Serviceplattform können sich Mieter über Angebote und Veranstaltungen in ihrem Stadtteil informieren, Dienstleistungen buchen und Netzwerke mit Nachbarn aufbauen.

Ab 2012 ist im ganzen Musterquartier mit rund 100 Wohneinheiten der Einsatz der Serviceplattform SLiM vorgesehen. Über Kosten, die den Mietern entstehen, liegen noch keine Zahlen vor.

auch im Krankheitsfall in seiner Wohnung zu bleiben, waren dagegen insbesondere für die Groß-Buchholzer interessant. Dieses geht vermutlich auf das Alter der Befragten zurück, das im Schnitt deutlich höher als das der Mieterschaft auf dem Kronsberg ist.

Auch bei der Nutzung des Internets liegen die Kronsberger vorn: Hier gaben 76 Prozent der Befragten an, das Internet zu nutzen. Demgegenüber nutzen nur rund 45 Prozent der Buchholzer das Internet. Das Interesse

an weiteren zukunftsweisenden Techniken, die bereits auf dem Markt sind und den Komfort und die Sicherheit in der Wohnung steigern können, ist jedoch in beiden Quartieren gleich stark ausgeprägt. Dabei ist das Interesse an Rauchmeldern und Heizsystemen (die beispielsweise im Zimmer die Heizung herunterregulieren, solange das Fenster geöffnet ist) und an einer zentralen Steuerungsmöglichkeit für Elektrogeräte am stärksten vertreten.

Die nächsten Schritte

Zurzeit befasst sich der Spar- und Bauverein mit der Auswahl des Quartiers und der geeigneten Dienstleistungen und Techniken. Anschließend gilt es, einzelne Dienstleistungen zu Paketen zusammenzuschneiden und in ein ganzheitliches Konzept zu überführen. An der bisher nur groben Skizzierung des Geschäftsmodells, das die Bereitschaft der Mieterschaft einbezieht, für die Dienstleistungen zu bezahlen, muss weiter gefeilt werden. Dabei sollen künftig neben der Mieterschaft auch die Mitarbeiter bei der Entwicklung des Dienstleistungsangebotes und der Auswahl der geeigneten Technik mit einbezogen werden. Ab 2012 startet die Betriebsphase, in der konkrete Dienstleistungen über eine elektronische Dienstleistungsplattform angeboten werden.

Petra Fahl
Spar- und Bauverein eG Hannover

avestrategy® das IT-Werkzeug für Unternehmenssteuerung und Portfoliomanagement

avestrategy® -Leistungspaket:

Controlling

- Branchenlösung für Objekt- und Unternehmenscontrolling
- IST-Datenimport über Standardschnittstellen
- workflow-orientiertes Planungsprogramm
- automatische Erstellung aller Planungsrechnungen
- integrierter Vollständiger Finanzplan
- Soll-Ist-Vergleich / Forecastrechnung / Kennzahlen
- umfangreiches Reporting



Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (ca. 13.000 WE), **Michael Decker, Teamleiter Controlling:**

„Für flexible Entscheidungen der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft als größten Vermieter der Region ist ein effektives Controllingwerkzeug erforderlich. avestrategy® wird dort wirksam, wo Excel an seine Grenzen stößt.“

Wir präsentieren Ihnen avestrategy® gern in Ihrem Haus oder online!

Ihre Ansprechpartner:
Andreas Grunow
+49 (30) 26 006 201
andreas.grunow@bbt-group.de
Ester Meissner
+49 (30) 26 006 220
ester.meissner@bbt-group.de

avestrategy® –
Ein Produkt der BBT Group

4. AAL-Kongress

Weg von der „Projektitis“, hin zu marktgerechten Anwendungen

Über 800 Teilnehmer trafen sich zum 4. Deutschen AAL-Kongress, den das Bundesministerium für Bildung und Forschung sowie der Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik (VDE) in Berlin veranstalteten. Die zentrale Frage lautete: Wie bringen wir die technisch längst möglichen Anwendungen des Ambient Assisted Living (AAL) endlich in den Markt?

Ganz viel ist möglich, doch ganz wenig wird außerhalb von Pilotprojekten umgesetzt: Diese Erkenntnis zog sich wie ein roter Faden durch den 4. AAL-Kongress im Berliner Congress Centrum am Alexanderplatz. „Es gibt eine große Zahl von Projekten, die mit dem Ziel eines AAL-gerechten Wohnumfeldes Technologien und Dienste erproben“, stellte zum Beispiel Dr. Armin Hartmann, Geschäftsführer der Smart Living GmbH & Co. KG in Dortmund, fest. „Aus dem Stadium der Erprobung, des Pilotumfeldes, der Musterwohnung oder des Best-Practice-Beispiels ist allerdings kaum eines dieser Projekte hinausgewachsen.“ Und Dr. Michael Meyer von der Siemens AG kritisierte, dass „immer mehr Pilotprojekte die immer gleichen Ergebnisse bringen“.

Ein Grund für diese Kluft zwischen Anspruch und Wirklichkeit ließ sich bereits durch einen Blick in das Auditorium erahnen, in dem junge, männliche und in ihre Laptops vertiefte Kongressteilnehmer das Bild bestimmten, während die ältere Generation, für die die AAL-Anwendungen doch eigentlich in erster Linie gedacht sind, nur schwach vertreten war. „Die Produktentwickler sind meistens jung“, sagte denn auch Donata Freifrau Schenck zu Schweinsberg, Präsidentin der Bundesarbeitsgemeinschaft der freien Wohlfahrtspflege. „Es wäre wünschenswert, Ältere verstärkt in die Entwicklung einzubeziehen.“

„Der technische Ansatz sollte die Selbstbestimmung des Nutzers im Fokus haben und nicht zu seiner Entmündigung führen“, forderte Freifrau Schenck zu Schweinsberg weiter. „Technik kann die menschliche Zuwendung nicht ersetzen.“ Um von den Nutzern angenommen zu werden, müssten die Systeme ein hohes Maß an Sicherheit aufweisen und zur Erhaltung der Selbstständigkeit beitragen. Dies sei aber mehrheitlich noch nicht der Fall, monierte die Fachfrau: „Die wenigsten AAL-Entwicklungen sind



Thomas Rachel, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesministerium für Bildung und Forschung, sprach sich dafür aus, Senioren als Betroffene stärker in die Entwicklung von AAL-Anwendungen einzubeziehen. Quelle: VDE

für den Einsatz hinreichend ausgereift und lassen sich nahtlos in bestehende Dienstleistungsprozesse integrieren.“

Interoperabilität gefordert

Dass noch Handlungsbedarf vorhanden ist, bestätigten die Kongressveranstalter. „Wir müssen mit den Menschen reden und genau zuhören, welche Assistenzsysteme den Alltag von Senioren tatsächlich erleichtern“, sagte Thomas Rachel, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesministerium für Forschung und Bildung (BMBF). Und VDE-Vorstandsvorsitzender Dr. Hans Heinz Zimmer räumte ein, dass bei AAL „Technologien und Anwendungen zusammenkommen, die auf völlig unterschiedliche Produktlebenszyklen angelegt sind und bei denen es zunächst nicht selbstverständlich ist, dass sie miteinander kommunizieren können“. Ganz wichtige Punkte seien deshalb die Themen Sicherheit, Interoperabilität sowie Systemoffenheit und -erweiterbarkeit.

„Die Technik ist reif, der Markt ist reif und damit ist auch die Zeit für die Umsetzung reif“, betonte Dr. Zimmer. „Jetzt muss zügig

eine breite Marktdurchdringung mit vom Kunden akzeptierten Produkten und Systemen erreicht werden.“

Marktbarrieren allerorten

Doch vor der Marktdurchdringung stehen die Marktbarrieren. Und die sind hoch, wie eine ganze Reihe von Referenten feststellte. Von der praktischen Seite näherte sich dem Thema Dr. Rainer Lutze von der gleichnamigen Consultinggesellschaft in Langenzenn. Bei Sensorik-Systemen in der Wohnung beispielsweise mangelt es nach seinen Worten an der Alltagstauglichkeit, da bereits eine Katze den Bewegungssensor auslösen kann. Sichtbar am Körper getragene Sensoren könnten zudem als Stigmatisierung empfunden werden.



Norbert Klusen, Vorsitzender des Vorstands der Techniker Krankenkasse, verlangte eine gerechte Aufteilung der Kosten unter Vermietern, Mietern, Dienstleistern und Sozialkassen. Quelle: VDE

„Es droht eine Akzeptanzklüft zwischen innovativen Anwendern und der breiten Masse“, stellte Dr. Lutze fest. Um AAL-Lösungen für die pragmatische Mehrheit attraktiv zu machen, schlug er vor, sie mit Aspekten der Sicherheit und der Energieeffizienz zu verbinden – also beispielsweise Bewegungssensoren zum Schutz vor Einbrechern zu nutzen. „Dann“, so Dr. Lutze, „erscheint die Wirtschaftlichkeit in einem ganz anderen Licht.“

Bestehen bliebe allerdings auch dann die Angst vor dem Verlust der Privatsphäre. Dr. Thilo Weichert, Landesbeauftragter für den Datenschutz Schleswig-Holstein, stellte Ergebnisse einer im Rahmen der BMBF-Begleitforschung erstellten Studie „Juristische Fragen im Bereich altersgerechter Assistenzsysteme“ vor. Auch bei AAL-Systemen, so Dr. Weichert, gelte es, das Grundrecht der informationellen Selbstbestimmung zu wahren. Der wichtigste Aspekt sei dabei die Einwilligung zur Weitergabe von Daten. „Jede Einwilligung muss freiwillig, bestimmt und informiert erfolgen.“ Dazu gehöre auch, dass sich das System zu bestimmten Zeiten ausschalten lasse. „Auch Ältere“, gab Dr. Weichert zu bedenken, „sind noch sexuell aktiv.“

Eine weitere Marktbarriere sind die Kosten. Zwar sind Wohnungsmieter laut einer aktuellen Umfrage von TNS Emnid bereit, monatlich im Durchschnitt 161 Euro für Serviceleistungen und bauliche Anpassungen der Wohnung auszugeben. Vertreter von Wohnungsunternehmen berichten indes von einer deutlich weniger ausgeprägten Zahlungsbereitschaft ihrer Kunden. Finanzielle Erwartungen richten sich deshalb an die Sozialkassen – doch Prof. Dr. Norbert Klusen, Vorstandsvorsitzender der Techniker Krankenkasse, gab den Ball zurück und forderte finanzielles Engagement auch von Vermietern und Mietern: „Eine nachhaltige Finanzierung von AAL“, so Prof. Klusen, „funktioniert nur, wenn Geschäftsmodelle entwickelt werden, die die unterschiedlichen Verantwortlichkeiten und Nutzeranteile abbilden.“

Die Rolle der Wohnungswirtschaft

Vor allem Genossenschaften und kommunalen Unternehmen biete AAL große Chancen, sagte David Wilde, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Member Value GmbH und Vorstand der Hattinger Wohnungsgenossenschaft HWG. Das Argument fehlender Zahlungsbereitschaft ließ Wilde nicht gelten: Er verwies auf die Internet-Unternehmen Google und Facebook, die wirtschaftlich äußerst erfolgreich sind, obwohl sie von ihren Nutzern kein Geld verlangen. Die Schlussfolgerung, bei fehlender Zahlungsbereitschaft könne man nichts machen, sei deshalb „Quatsch“.

Beweis dafür sei hwg tv, ein auf dem Fernseher basierendes Informations- und Dienstleistungssystem, das Wilde als „AAL

light“ bezeichnete. Die Kosten für die Installation des Systems, so Wilde, ließen sich durch die Senkung des Leerstands rasch wieder hereinholen. Vermarktungsvorteile durch AAL-ähnliche Angebote verspricht sich auch die Faco Immobilien GmbH aus Bitburg. Beim Fürstenhof in Wittlich, einer Eigentumswohnanlage für die ältere Generation, etablierte das Unternehmen das System ProDomo. Wie Susanne Neumann von der Faco ausführte, beinhaltet das auf einem internetfähigen Fernseher basie-



Dr. Hans Heinz Zimmer, VDE-Vorstandsvorsitzender, forderte dazu auf, die Aspekte Sicherheit, Interoperabilität und Systemoffenheit bei AAL-Anwendungen verstärkt zu berücksichtigen.

Quelle: VDE

rende System beispielsweise eine „Für-Sie-da“-Taste: Wer sich vor dem Einschlafen unwohl fühlt, kann sie betätigen und erhält dann am nächsten Morgen einen Anruf vom Deutschen Roten Kreuz, das sich nach dem Befinden erkundigt. Auch eine Concierge-Taste ist vorhanden, mit der man einen Rückruf der Hausverwaltung auslösen kann, und eine Verbindung zu einem Lieferdienst, der allerdings nur einmal in der Woche ausliefert.

Mehrwert ist entscheidend

Dem Zuhörer wurde dabei nicht ganz deutlich, wo hier der Mehrwert gegenüber einem täglich im Einsatz stehenden Lieferdienst einer Supermarktkette oder einer mindestens acht Stunden am Tag ansprechbaren Hausverwaltung liegen soll. Dabei ist gerade dieser Mehrwert der entscheidende Faktor für die Akzeptanz, wie verschiedene Redner betonten. „Bisherige Bemühungen und Projekte zeigen, dass unterstützende Technik nur dann akzeptiert und verwendet wird, wenn der Endanwender einen Nutzen für sich erkennt“, sagte Dr. Armin Hartmann, auf dessen Smart-Living-System das ProDomo-Modell basiert. Um von der „Projektitis“ zu breiten Anwendungen zu kommen,

so Hartmann, müsse man außerdem auf einfache Bedienkonzepte und nachrüstbare Lösungen setzen.

Derweil arbeiten bundesweit weiterhin zahlreiche Entwicklergruppen an AAL- und Smart-Home-Projekten wie VAMOS (Assistenz nach Bedarf) oder IDEAAL. Dass die von allen Seiten erhobene Forderung nach einer engeren Zusammenarbeit zwischen Technikern und Praktikern dabei noch nicht unbedingt angekommen ist, machte

die Vertreterin des BMBF-Projekts VAMOS deutlich. Nachdem sie das Modell vorgestellt hatte, das hilfsbedürftigen Senioren mit Hilfe eines intelligenten Systems ein Verbleiben in der eigenen Wohnung ermöglichen soll, erkundigte sich eine Workshop-Teilnehmerin nach dem Geschäftsmodell und den Kosten. Dazu könne sie nichts sagen, antwortete die Referentin, da sie nur für die technische Seite zuständig sei.

Dass die unter dem Projektnamen IDEAAL laufende Versuchswohnung in Oldenburg innerhalb von zwei Jahren 300 Besucher zählte, beeindruckte Dr. Axel Viehweger vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften wenig: Die von seinem Verband im Rahmen des Projekts „Alter leben“ getragene AAL-Musterwohnung in Burgstädt sei innerhalb kurzer Zeit von 800 Menschen in Augenschein genommen worden. „Wenn Sie wissen möchten, was die Senioren wollen“, sagte Dr. Viehweger an die Adresse der Ingenieure, „dann fragen Sie doch einfach die Wohnungswirtschaft!“

Christian Hunziker

Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG

Sanierung der Fußbodenheizung bei laufendem Heizungsbetrieb

Für den Erhalt der Fußbodenheizungen in 145 Wohnungen im Berliner Stadtteil Marienfelde hat der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick (BWV) neue Wege beschritten: Mit einem neuen Reinigungsverfahren erfolgt die Sanierung bei laufendem Betrieb von „innen“. Das Aufreißen der Fußböden entfällt und es gibt keine langwierige und lästige Baustelle. Die Wohnungen bleiben warm, so dass die Arbeiten auch während der Wintermonate durchgeführt werden können.

Fußbodenheizungen stehen für wohlige Wärme und angenehmes Raumklima im ganzen Haus. Seit den 70er Jahren werden die Flächenheizungen unsichtbar unter Fliesen, Parkett oder Estrich verlegt. Doch mit zunehmendem Alter verspröden die Kunststoffrohre, es bilden sich Risse im Material. Schwebstoffe lagern sich in den Rohren ab und die Heizkreise verschlammten. Als Folge

der Alterungsprozesse werden einzelne Räume nicht mehr richtig warm; mit zusätzlichem Energieaufwand steigen die Kosten. Die Wohnbaugenossenschaften müssen für den Energiebedarf der alten Fußbodenheizungen tiefer in die Tasche greifen.

Eine Problematik, mit der auch der BWV und seine Mitglieder in 145 Wohnungen in dem Berliner Stadtteil Marienfelde konfrontiert wurden. In dem 1975 erbauten, mehrgeschossigen Gebäude verlegte die Genossenschaft seinerzeit die gerade modern gewordenen Fußbodenheizungen als ein besonderes Ausstattungsmerkmal. Bis zum Auftreten der ersten Verschleißerscheinungen erfreute sich die Fußbodenheizung bei den Mitgliedern großer Beliebtheit. Auch als sich die Wärme in den einzelnen Wohnungen nicht mehr bedarfsgerecht regulieren ließ und die Heizkosten in die Höhe schnellten, wollten die Bewohner mehrheitlich nicht auf ihre Fußbodenheizung verzichten. Stefan Keim, technischer Vorstand des BWV: „Wir wollten einerseits gern dem Wunsch unserer Mitglieder entsprechen, andererseits mussten wir auch ökonomische Überlegungen einfließen lassen. Mit der Entscheidung für die



Erika Friedrich aus Marienfelde freut sich, dass ihre Wohnung trotz Heizungssanierung bewohnbar bleibt. Quelle: BWV

Innenrohrsanierung konnten wir beidem gerecht werden, denn dieses neue Verfahren kostet uns nur ein Fünftel der klassischen Sanierung. Obendrein bleiben uns die Folgen einer Baustelle im Haus erspart, denn die Arbeiten erfolgen zerstörungsfrei und bei laufendem Heizungsbetrieb.“ Kein Mieter muss während der Umbauzeit sibirische Kälte befürchten oder in eine Ersatzwohnung ausweichen. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten freuen sich die Genossenschaftsmitglieder über niedrigere Heizkosten und die Umwelt wird durch den geringeren Energiebedarf geschont.

In Marienfelde kommt ein neues Verfahren zum Einsatz, das in Deutschland ausschließlich von dem bayerischen Spezialanbieter TGA Rohrrinnensanierung AG angewendet wird. „Was wir machen, klingt sehr einfach, ist aber äußerst kompliziert“, erklärt TGA-Vorstand Karim Kudsi. „Normalerweise müssen die Rohre einer Fußbodenheizung komplett ersetzt werden, wenn sie mit der Zeit spröde werden.“ Das bedeutet für die Betroffenen enormen Aufwand an Zeit, Geld und Nerven. Kudsi: „Wir machen es anders: Zuerst schleifen wir die Rohre mit einer Art Sandstrahlverfahren von innen

an. So entsteht eine raue Oberfläche. Als nächstes drücken wir eine spezielle Kunstharzmischung von innen durch die Rohre. Dieses Kunstharz bildet innerhalb der alten Leitung eine dünne Schicht, und am Ende haben wir ein Rohr im Rohr geschaffen. Das neue Rohr dichtet das alte quasi von innen ab, die Heizung funktioniert wieder für Jahre bis Jahrzehnte einwandfrei.“

Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick und seine betroffenen Mitglieder sind bislang sehr zufrieden mit der Durchführung der Arbeiten, die sich bis ins Jahr 2012 erstrecken werden. Mit insgesamt 59 Kilometer Rohrleitungen und 760 Heizkreisen führt die TGA Innenrohrsanierung in Marienfelde ihr bislang größtes Projekt durch. Allerdings kann die Innenrohrsanierung nicht überall zur Anwendung kommen. Ist der Versäuberungsprozess zu weit fortgeschritten, muss nach anderen Verfahren Ausschau gehalten werden. Immobilieneigentümern rät er, bei auftretenden Problemen das Objekt erst einmal gründlich analysieren zu lassen.

Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick hatte dafür das Berliner Ingenieurbüro ECOPLAN beauftragt, das sich zunächst einen Überblick über den Umfang der vorhandenen Schäden verschaffte. Christoph Mojen, Geschäftsführer von ECOPLAN präsentierte anschließend in einer Entscheidungsmatrix die Bandbreite der Lösungen: „Der Ersatz der Fußbodenheizung durch ein konventionelles Heizungssystem mit Heizkörpern in den Wohnungen wäre die zunächst billigste Lösung gewesen, hätte aber eine Wertminderung der Mietsache sowie den Unmut der Bewohner nach sich gezogen. Unter diesen Gesichtspunkten stelle die Innenrohrsanierung die sinnvollste Variante dar.“

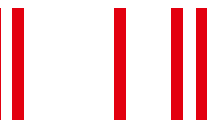
*Susanne Maier-Bluschke
Beamten-Wohnungs-Verein
zu Köpenick eG*

Den Kosten auf der Spur – mit Energiemonitoring von Techem.



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. Sprechen Sie mit uns!

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



techem

*6 ct/Verbindung aus dem dt. Festnetz, max. 42 ct/Min. aus den dt. Mobilfunknetzen

Nistplätze an Gebäuden

Bei Sanierungen müssen bedrohten Vogelarten neue Quartiere zugewiesen werden

In Großstädten sind die Fassaden vieler älterer Mehrfamilienhäuser zu einem wichtigen Stück Natur geworden. In ihren Ritzen, Nischen und Spalten nisten Mauersegler, Mehlschwalben und Haussperlinge. Die Tiere und ihre Nester sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Wer Fassaden und Dächer, an denen Vögel leben, energetisch sanieren will, muss einen Antrag bei der Naturschutzbehörde stellen. Hauseigentümer sind verpflichtet, den Tieren neue Quartiere zu schaffen, wenn die bisherigen verloren gehen. Viele Hauseigentümer wissen das nicht und erleben bei Sanierungen oft Komplikationen. Ein exemplarischer Bericht aus Hamburg.

Dass Fledermäuse geschützte Tiere sind, wissen viele (siehe DW 5/2010 S. 64). Weniger bekannt ist, dass das Bundesnaturschutzgesetz auch Vögel unter Schutz stellt, die ausschließlich auf Nistmöglichkeiten an Gebäuden angewiesen sind und in Europa nicht mehr so häufig vorkommen. Dazu zählen vor allem Mauersegler, Mehlschwalben und Haussperlinge. Alle drei Arten mussten auf die Vorwarnstufe der Roten Liste gefährdeter Brutvögel aufgenommen werden. Mit rund 30.000 Brutpaaren ist der Haussperling von allen drei Vogelarten am stärksten in Hamburg vertreten.

Die vergleichsweise hohe Zahl an Brutpaaren kann allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass es in den letzten Jahren immer weniger Sperlinge in Hamburg gibt. Laut Arbeitskreis an der Staatlichen Vogelschutzwarte hat sich der Bestand in den letzten Jahrzehnten halbiert. Haussperlinge brüten vor allem in Spalten, Nischen, Gebäudeverzierungen, Nistkästen und begrünten Fassaden alter Gebäude. Ihre Nester sind von außen meist gut zu erkennen. Außerdem sind die Tiere das ganze Jahr über zu hören – wenn auch nicht direkt am Nest.

Haussperlinge sind von Bauvorhaben gleich in zweifacher Weise betroffen, weil sie häufig nicht nur ihr Nest, sondern auch ihre Nahrungsgrundlage verlieren. Werden Grünbrachen und verwilderte Gärten in Ziergärten umgewandelt, finden Haussperlinge und ihre Jungen nicht mehr ausreichend Nahrung in Form von Samen, Blattläusen und Raupen. Noch problemloser als bei Haussperlingen sind die Nester von Mehlschwalben an Hausfassaden zu erkennen.

Die halboffenen bis fast geschlossenen Nesthöhlen befinden sich häufig unter Dachvorsprüngen an rau verputzten Hauswänden. Dort brüten die Mehlschwalben oft in großen Kolonien. Schwer auszumachen sind dagegen die Nester von Mauerseglern. Die etwa 16 Zentimeter großen schwarzbraunen Vögel sehen Schwalben



Haussperling in neuem Quartier. Er steht inzwischen auf der Liste bedrohter Arten.

Quelle: Naturschutzamt

zwar ähnlich, sind aber erheblich größer und bauen ihre napfförmigen Nester in Hohlräumen mit kleiner Öffnung, meist unter Dachziegeln, hinter Regenrinnen und an Dachtraufen. Außerdem hinterlassen sie oft wenig Kotspuren.

Überraschende Komplikationen bei Sanierungen

Fast immer sind es Mieter und Anwohner, die am besten wissen, an welchen Häusern Vögel brüten. Sie bringen auch häufig den Stein ins Rollen, informieren Hauseigentümer oder die für den Artenschutz zuständige staatlichen Stellen. Probleme entstehen in der Regel dann, wenn an Fassaden Vögel brüten, die Sanierungsarbeiten aber bereits begonnen haben. In solchen Fällen verfügt die Naturschutzbehörde, dass die Arbeiten

ruhen müssen, bis die Brut ausgeflogen ist. Verzögerungen sind die Folge. Dies musste auch die Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG erleben, als sie im Frühjahr 2010 begann, eine Wohnanlage im Osten Hamburgs energetisch zu sanieren. Sie wollte die Außenfassaden dämmen und die Dächer erneuern. Handwerker entdeckten brütende Mauersegler, Stare und Schwalben. Nach Rücksprache mit dem Hamburger Amt für Natur- und Ressourcenschutz beauftragte die Baugenossenschaft den Biologen Sven Baumung vom Naturschutzbund Deutschland e.V. mit einem ornithologischen Gutachten. Die Sanierungsarbeiten mussten ruhen und durften erst fortgesetzt werden, nachdem die Brut ausgeflogen war. Die Sanierung verzögerte sich um rund vier Wochen. Außerdem machte die Behörde zur Auflage, für die Zeit nach der Sanierung Ersatznistkästen an den Häusern zu montieren.

Auch bei Sanierungsmaßnahmen der Hamburger Schiffszimmerer-Genossenschaft eG kam es zu unerwarteten Komplikationen. Sie wollte 2010 im Stadtteil Bergedorf eine Wohnanlage mit 84 Wohnungen energetisch sanieren. Geplant waren Arbeiten an den Fassaden, Fenstern, Balkonen, Hauseingängen und Dachrändern. Bereits vor Beginn der Maßnahmen informierte ein Mieter die Genossenschaft, dass an den Gebäuden Mauersegler brüten. Die Genossenschaft stellte daraufhin bei der Naturschutzbehörde einen Befreiungsantrag. Bald wurden jedoch noch weitere Nester von unter Schutz stehenden Vögeln, Staren, Mehlschwalben und Haussper-



Unter der Dachrinne bringt ein Handwerker ein neues Vogelquartier an. Quelle: ASK Hassenstein + Pfadt GmbH

lingen, entdeckt. Daraufhin untersagte die Naturschutzbehörde Sanierungsarbeiten im Bereich der nistenden Vögel. Auch hier musste die Genossenschaft warten, bis die Brut ausgeflogen war. Dadurch verzögerten sich die Arbeiten um einige Wochen. Weiterhin wurde die Auflage erteilt, nach Abschluss der Sanierung Nistkästen als Ersatzbrutstätten anzubringen. „Bei einer Gesamtsumme von 1,4 Millionen Euro für die Sanierung sind die Zusatzkosten für die Nistkästen und ihre Montage in Höhe von rund 2.500 Euro überschaubar geblieben“, meint Peter Krebs, Projektleiter für die energetische Fassadensanierung bei der Schiffszimmerer-Genossenschaft eG. Er ist inzwischen stolz auf die durchgeführten Maßnahmen. Weitere Sanierungen sind geplant. Sie sollen diesmal glatter verlaufen.

Durch langfristige Planung Konflikte vermeiden

Die Staatliche Vogelschutzwarte Hamburg empfiehlt Hauseigentümern, mindestens zwölf Monate vor Baubeginn zu überprüfen, ob am Gebäude Vögel brüten, und dabei gezielt die Beobachtungen von Mietern und Anwohnern zu nutzen. Oft genug erfahren Hauseigentümer erst über die Vogelschutzwarte von den Beobachtungen ihrer Mieter und erleben Überraschungen,

die im direkten Kontakt hätten vermieden werden können. Der lange Vorlauf von mindestens einem Jahr ist notwendig, weil nur während einer Brutsaison festgestellt werden kann, welche und wie viele Vögel an Gebäuden brüten. In der übrigen Zeit ist dies schwierig, weil nicht alle sichtbaren Nester auch besetzt und manche Tiere gar nicht zu erkennen sind. Mauersegler sind nur während der morgendlichen und abendlichen Fütterungsflüge zu sehen, weil ihre Nester im Verborgenen liegen.

Sanierungen außerhalb der Brutzeit vornehmen

Sanierungen sollten in der Regel außerhalb der Brutzeit, also von August/September bis März durchgeführt werden, empfehlen Natur- und Artenschützer. Um festzustellen, welche und wie viele Vögel an Gebäuden leben, sollte der Hauseigentümer einen Gutachter beauftragen. Die Vogelschutzwarte nennt bei Bedarf geeignete Ornithologen. Die Kosten für das Gutachten belaufen sich auf rund 150 Euro. Acht Wochen vor Baubeginn oder der Brutsaison sollte der Eigentümer beim Amt für Natur- und Ressourcenschutz einen sogenannten Befreiungsantrag stellen, dem er das ornithologische Gutachten und eine Kurzbeschreibung des Sanierungsvorhabens beilegt. Die Behörde prüft, ob die alten Nester erhalten werden können und ob Ersatznistkästen anzubringen sind. Sind Ersatzquartiere notwendig, müssen sie den Tieren vor Beginn der nächsten Brutsaison zur Verfügung stehen.

Die Ersatznistkästen sollten möglichst nah am Standort der alten Niststätten montiert werden, jedoch nicht über Fenstern und Balkonen, um Konflikte mit Hausbewohnern zu vermeiden. In der darauffolgenden Brutperiode kontrolliert die Vogelschutzwarte an ausgewählten Standorten, wo, welche und wie viele Vögel brüten.

Gabriele Kunz

Broschüre zum Artenschutz

Wie das optimale Verfahren bei einer energetischen Sanierung aussehen kann, hat die Hamburger Naturschutzbehörde in einer lesenswerten Broschüre dargestellt. Diese zeigt, dass sich Klima- und Artenschutz durchaus miteinander vereinbaren lassen, wenn der Schutz gefährdeter Vogelarten von Anfang an bei der Planung berücksichtigt wird. Die Broschüre liefert dazu auf 30 Seiten eine anschauliche Arbeitsgrundlage mit vielen nützlichen Informationen und praktischen Tipps.



Die Broschüre „Energetische Sanierungen – Fortschritt für Klimaschutz und Artenschutz“ ist zu beziehen bei: **Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Natur- und Ressourcenschutz, Abteilung Naturschutz, Stadthausbrücke 8, 20355 Hamburg**

oder Download unter www.hamburg.de/start-publikationen.

Fensterlüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung

Integrierte Lüftungssysteme: eine Alternative zu zentralen oder dezentralen Geräten?

Fensterintegrierte Lüftungssysteme ermöglichen es, in Bestandsgebäuden vergleichsweise einfach den vorgeschriebenen Mindestluftwechsel sicherzustellen. Bisher kommen meist Fensterfalzlüfter zum Einsatz, durch die frische Außenluft einströmt. Das wird sich jedoch ändern, denn das Angebot an Fenstersystemen mit integrierten Lüftungsgeräten, die auch über eine Wärmerückgewinnung verfügen, nimmt zu. Gleich zwei dieser Systeme sind im Januar auf der Messe Bau 2011 im Rahmens des Preises für Produktinnovation „Praxis Altbau“ ausgezeichnet worden.

Werden in einem bestehenden Mehrfamilienhaus mehr als ein Drittel der vorhandenen Fenster ausgetauscht, muss sich der Eigentümer mit dem Thema Lüftung beschäftigen. Denn dann ist der vorgeschriebene Mindestluftwechsel dem Europäischen Testzentrum für Wohnungslüftung TZWL zufolge nicht mehr sichergestellt. Meist werden dann Lüftungstechnische Anlagen notwendig. Wohnungsbaugesellschaften wie die Kreisbaugesellschaft Tübingen greifen in dieser Situation gerne auf einfache Zuluft-Einrichtungen in den Fenstern zurück, durch die Luft nachströmen kann, während in der Wohnung über die Lüfter im Bad oder in der Küche Luft abgesaugt wird. Vorteil dieser Lösung ist der vergleichsweise geringe Aufwand. Der Nachteil: Mit der Abluft wird auch Wärme abtransportiert.

Herausforderung liegt in platzsparenden Geräten

Bereits seit mehreren Jahren arbeiten daher führende Fensterhersteller an integrierten Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung. Die Herausforderungen: Eine Wärmerückgewinnung braucht Platz, ebenso wie die Ventilatoren, die für eine aktiv gesteuerte Lüftung notwendig sind. Letztere verursachen zudem Betriebsgeräusche, die es möglichst gering zu halten gilt.

„Fensterintegrierte Lüftungssysteme stellen in Altbauten eine interessante Alternative zum Einbau zentraler oder dezentraler Lüftungsgeräte dar“, sagt Professor Peter Müller, Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer des TZWL. Im jüngst erschienenen TZWL-Bulletin, das rund 130 Geräte auflistet, sind entsprechende Geräte dennoch nicht zu finden. „Wir testen und veröffentlichen nur die Geräte, bei denen die Hersteller das wünschen“, sagt dazu Müller, der sich sicher ist, dass sich das bald ändern wird.

„Wir werden den Test durch das TZWL schnellstmöglich nachholen“, bestätigt Sven Seidel, der bei Schüco im technischen Innendienst für das im Rahmen des Wettbewerbs „Praxis Altbau“ vom Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung BAKA ausgezeichnete System VentoTherm verantwortlich zeichnet. Das fensterintegrierte Zu- und Abluftsystem mit Luftfilter ist bereits seit 2008 auf dem Markt. Zuletzt habe das Interesse stark

Wärmerückgewinnungs- und Wärmebereitstellungsgrad

Bei Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung werden zur Beurteilung der Effizienz oft unterschiedliche Angaben gemacht. Die einen Hersteller geben den Wärmerückgewinnungsgrad, andere den Wärmebereitstellungsgrad an. Laut Peter Müller, Geschäftsführer des Europäischen Testzentrums für Wohnungslüftung TZWL, gibt der Wärmerückgewinnungsgrad an, welche Wärmemenge aus der Abluft gewonnen wird. Der Wärmebereitstellungsgrad dagegen bezeichnet die Wärmemenge, die die Zuluft erfährt. Sie entspricht der Wärme aus der Abluft plus der Ventilatorenergie. Der Wärmebereitstellungsgrad ist also bei Ventilatoren, die viel Energie brauchen, höher. Aus diesem Grund wird die Kennzahl oft kritisiert. Zur Verwirrung trägt außerdem bei, dass es für den Wärmerückgewinnungsgrad verschiedene Definitionen gibt. „Letztlich sagen aber alle Kennzahlen allein wenig über die Güte einer Anlage aus“, betont Müller. Wichtig sei es, auch die Einbausituation zu berücksichtigen. Dabei spielt neben der Einbauqualität etwa eine Rolle, ob das Gerät in einem kalten oder warmen Raum aufgestellt wird.

zugenommen, nicht zuletzt aufgrund der neuen Verpflichtungen, die mit der Veröffentlichung der DIN 1946-6 einhergehen, berichtet Seidel. Die Zuwachsrate bei den abgesetzten Einheiten zwischen 2008 und 2010 beträgt ihm zufolge 400 Prozent. Die tatsächliche Stückzahl zähle jedoch zu den Firmeninterna.

Kaifu Nordland macht gute Erfahrungen

Bereits 2008 hat sich die Hamburger Wohnungsbaugesellschaft Kaifu Nordland eG für dieses System entschieden. In einem Mehrfamilienwohnhaus an der viel befahrenen Lappenbergsallee in Hamburg wurden 59 Wohneinheiten damit ausgestattet. Hintergrund war unter anderem der Lärmschutz. „Für die Mieter ist es ein deutlicher Qualitätsgewinn, dass sie beim Lüften keinen Verkehrslärm mehr ertragen müssen. Das Lüftungssystem ist ein Teil des Lärmschutzkonzepts, zu dem auch eine Schallschutzverglasung und verglaste Balkone gehören“, berichtet Kaifu-Vorstand Bernhard Kuper. Der Einbau der Einheiten erfolgte in der Regel im Schlafzimmer. „Da die Wohnungen nur etwa 50 Quadratmeter groß sind, reichte ein Element pro Wohnung“, berichtet Torsten Behnke, als Projektleiter für die energetische Sanierung des Objekts an der Lappenbergsallee zuständig.

Das Lüftungskonzept, das angibt, wo die Geräte jeweils platziert werden sollten, hat Schüco erarbeitet. Die Erfahrungen sind gut. „Es gibt keine Klagen seitens der Mieter“, berichtet Kuper und Behnke ergänzt: „Die Geräte sind sehr leise und verbrauchen wenig Strom.“ Die Leistungsaufnahme beträgt fünf Watt in der ersten Lüfterstufe (15 Kubikmeter pro Stunde) und 13 Watt bei einem Luftwechsel von 30 Kubikmeter pro Stunde. Dennoch sind Fensterlüftungssysteme bei Kaifu Nordland nur eine der



In dem Mehrfamilienhaus an der Lappenbergsallee in Hamburg wurden 59 Wohneinheiten mit einem integrierten Lüftungssystem ausgestattet. Zum Lärmschutzkonzept gehören auch eine Schallschutzverglasung und verglaste Balkone. Quelle: Schüco

zahlreichen Optionen, die bei der Sanierung von Objekten geprüft werden. „Wir machen die Wahl des Lüftungssystems sehr stark vom Einzelfall abhängig“, sagt Vorstand Kuper.

Schücos VentoTherm wird außen sichtbar am Fensterrahmen angebracht. Die durchschnittliche Einbauhöhe beträgt 50 Millimeter, die Breite 1050 Millimeter. Die Steuerung ist sowohl manuell möglich als auch automatisch mit Hilfe einer Sensorsteuerung anhand von Luftfeuchtegehalt und CO₂-Gehalt. Außerdem können die Geräte in die Gebäudeleittechnik eingebunden werden. Hier hat das Gerät PremiVent von Profine und Zehnder noch Nachholbedarf. Das Produkt hat im Rahmen des BAKA-Wettbewerbs einen der vier „Preise für Produktinnovation Praxis Altbau“ erhalten. „Die Steuerung in Abhängigkeit von Luftfeuchtigkeit und CO₂-Gehalt steht auf unserer Erweiterungsliste. Sie wird voraussichtlich Ende 2011 kommen“, berichtet Alexander Glück, Innovationsmanager bei Profine. Derzeit sei nur eine Einzelsteuerung möglich.

Übertragung von Wärme und Feuchtigkeit

Das Besondere an PremiVent sei der integrierte Enthalpietauscher, der nicht nur Wärme, sondern auch Feuchtigkeit von der Abluft auf die Zuluft überträgt. Daher müsse anfallendes Kondensat nicht aufwändig

über die Fassade abgeführt werden und Probleme mit trockener Raumluft, die vor allem im Winter auftreten, würden gemildert. Zudem soll das System mit einem für fensterintegrierte Systeme vergleichsweise hohen Wärmerückgewinnungsgrad von bis zu 80 Prozent in der geringsten Lüfterstufe aufweisen, so der Hersteller.

Schüco gibt für sein VentoTherm den zuluftseitig gemessenen Wärmebereitstellungsgrad mit 45 Prozent an. „Wir arbeiten an einer Erhöhung um etwa zehn Prozent. Ab 55 Prozent jedoch fällt Kondensat an, das durch einen Bypass abgeführt werden müsste. Dadurch würde das Gerät sehr viel größer“, erläutert Sven Seidel. Tatsächlich ist PremiVent deutlich größer als VentoTherm: 980 Millimeter breit, 175 Millimeter hoch und mindestens 410 Millimeter tief. „Wir gehen davon aus, dass die Geräte zum Einsatz kommen, wenn die Fassade saniert und mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet wird, so dass die Wand dick genug ist“, so Glück. Dennoch arbeiten die Entwickler bei Profine und Zehnder an einer Verkleinerung des Systems. Es könne zudem unsichtbar unter der Fensterbank montiert werden.

Die Juroren des Innovationspreises „Zukunft Altbau“ hat neben der bauphysikalischen Funktionalität der Gemeinschaftsentwicklung von Profine und Zehnder vor allem auch die Einfachheit der Montage überzeugt. Der Fensterbauer muss lediglich die

vorhandene Fensterlaibung nach unten erweitern. Dort wird dann die Montagebox für das Lüftungsgerät eingesetzt, auf die das Fenster draufgesetzt wird. „Beim Einbau enthält die Montagebox einen Dummy. Ist das Fenster dann eingebaut, wird der Dummy durch das eigentliche Lüftungsgerät ersetzt“, erklärt Glück. Dieses Baukastensystem erleichtert auch Revisions- und Reparaturarbeiten, denn das Gerät kann jederzeit wie eine Schublade wieder herausgezogen werden.

Mit einem thermischen Wärmerückgewinnungsgrad von bis zu 61,7 Prozent kann sich auch das fensterintegrierte Gerät Aeromat VT WRG von Siegenia Aubi sehen lassen. Anders als die Systeme von Schüco und Profine/Zehnder kann der Aeromat flexibel am Fenster positioniert werden, sowohl seitlich als auch ober- oder unterhalb. Er kann wie VentoTherm über Sensoren gesteuert und in die Gebäudeleittechnik integriert werden, verfügt jedoch anders als die Geräte von Schüco und Profine/Zehnder nicht über Filter. Gerade diese Filter, bei Schüco sind es Außenluftfilter der Klasse F7 gemäß DIN EN 779, schätzen asthma- und allergiegeplagte Mieter.

Silke Thole

Moderner, komfortabler und platzsparender

Höher hinaus – Austausch alter Seilaufzüge in zwei Mietwohnungsbauten der 1960er Jahre

Bei der Modernisierung von Gebäuden steht oft auch die Erneuerung vorhandener oder der Einbau neuer Aufzugsanlagen an. Neue Anlagen sind meist nicht nur moderner, bedienfreundlicher und energieeffizienter. Die technische Entwicklung führt auch zu erheblichen Platzeinsparungen. Ein Beispiel der Norderstedter Baugenossenschaft Adlershorst eG.

Die Modernisierung zweier achtgeschossiger Gebäude an der Ochsenzoller Straße in Norderstedt bereitete Reinhard Herden, technische Leiter der Baugenossenschaft Adlershorst, einiges Kopfzerbrechen. „Da die Mieter in der obersten Etage unter hohen Heizkosten litten, wollten wir die Dämmung der Flachdächer verbessern. Unser Ziel war, dort eine Einsparung zwischen 10 und 15 Prozent der Heizkosten zu erreichen“, berichtet er. Zugleich aber stand die Modernisierung der Aufzüge an. Diese waren nicht nur verschlissen, störanfällig und teuer im Betrieb, sie fuhren zum Leidwesen der Bewohner auch nicht die oberste siebte Wohnetage an. Herden suchte daher einen Weg, die Anlagen mit vertretbarem Aufwand zu verlängern, ohne die Flachdächer angreifen zu müssen.

Die Lösung hieß KONE MaxiSpace® RS. „Dieser Aufzugtyp war aus zwei Gründen die richtige Lösung“, sagt Frank Stritzl vom KONE Vertrieb. „Zum einen benötigt er keinen Maschinenraum, so dass dieser ersatzlos entfallen und zur Verlängerung des Schachtes genutzt werden konnte. Zum anderen kommt er mit einem Schachtkopf von nur 250 Zentimetern – also Zimmerhöhe – aus, auch wegen seiner speziellen seitlichen Aufhängung.“

Abgestimmtes Vorgehen

So konnte Reinhard Herden die Modernisierung beider Gebäude in Angriff nehmen. Zunächst brachten Baufachleute in der Ochsenzoller Straße 146 eine 30 Zentimeter dicke Einblasdämmung ein. Der Komplett-austausch des Aufzugs folgte im Sommer 2010. Im Nachbargebäude Ochsenzoller Straße 148 wurde der Aufzug bereits im Winter 2009 komplett erneuert und die Dachdämmung im Mai 2010 eingebracht. „Mit einer konventionellen Lösung wäre die Teilmodernisierung der beiden Gebäude viel komplizierter und teurer geworden“, stellt Herden rückblickend fest.



Sicher und bequem ist der neue Aufzug der Ochsenzoller Straße 148 gerade für Rollstuhlfahrer.

Quelle: KONE

Rund sieben Wochen benötigten die Baufachleute, Meister und Monteure bis zur Inbetriebnahme des ersten Aufzugs: Zunächst wurde der alte Aufzug samt Aufhängung und Antrieb beseitigt, dann der Boden des Maschinenraums entfernt und schließlich die neue Anlage installiert, geprüft und in Betrieb genommen. „Das Haus hat durch den neuen Aufzug deutlich gewonnen“, erzählt Montagemeister Michael Liebscht. Er leitete den Austausch der Anlage und war einer der ersten Fahrgäste. „Der MaxiSpace® RS benötigt deutlich weniger Energie, wertet durch seine Optik das Gebäude auf und – der wichtigste

Als Ansprechpartner

für Fragen zum Modernisierungsprojekt der ADLERSHORST BAUGENOSSENSCHAFT EG steht Reinhard Herden, Leiter technisches Bestandsmanagement/Projektentwicklung zur Verfügung.
Telefon.: 040 528 03-122
r.herden@adlershorst.de

Punkt – ermöglicht einen sicheren, barrierefreien Zugang.“

Barrierefreiheit

Liebscht macht die Barrierefreiheit des neuen Aufzugs allerdings nicht nur an der Erschließung der obersten Wohnetage fest: „Es sind viele Details zu berücksichtigen: Die alte Anlage hatte beispielsweise keine Stockwerksanzeigen oder zu hoch angebrachte und zu kleine Druckknöpfe sowie vor allem noch Drehtüren. Die mussten von Hand betätigt

werden, was körperlich schwächeren Menschen, aber auch Personen mit Rollator oder Kinderwagen das Bedienen schwer machte.“

Die neue Anlage ist dagegen nahezu barrierefrei gestaltet: mit automatischen Türen, gut lesbaren Anzeigen und ergonomisch platzierten Bedienelementen. Geradezu ein Segen ist der Aufzug für Rollstuhlfahrer, auch wenn die neue Kabine aufgrund des engen Schachts nicht ganz die Standardmaße für eine behindertengerechte Anlage erfüllen kann. „Wir konnten die nutzbare Kabinenfläche deutlich vergrößern: einmal durch den Wegfall des Gegengewichts, zum anderen durch den Wegfall der Kabinenfalttür“, erklärt er. „Die Bewegung der Falttür engte Rollstuhlfahrer in der alten Kabine stark ein. Das ist jetzt vorbei.“

Nicole Köster
Leiterin Unternehmenskommunikation
KONE GmbH
www.kone.de

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“

Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit

Schirmherr:

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

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

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

Besonderer Wert wird auf erfolgreiche Umsetzungsprojekte gelegt.

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

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

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

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

Maßnahmen zur besseren Kundenorientierung

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

Teilnahmeunterlagen

Internet unter www.aareon.com/Wirtschaftlichkeit,
www.dw-web.info und www.gdw.de

Zielgruppe

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

Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

Auf dem Weg zu einer neuen

Wirtschaft- lichkeit

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

präsentiert von
Aareon

Preise

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

Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

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

Organisatorische Betreuung

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

Zeitplan

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

Alle Wettbewerbsbeiträge sollen nach der Preisverleihung veröffentlicht werden.

Einreichung der Beiträge

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

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Bereich Technik, Herrn Siegfried Rehberg
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
siegfried.rehberg@bbu.de

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Umweltwärme für Düsseldorfs neues Stadtquartier

In Düsseldorf arbeitet eine der bisher größten Wärmepumpenanlagen

Nicht mehr benötigte Flächen von der Bahn, dem Militär oder der Industrie eröffnen neue Chancen für die Stadtplaner, zumal diese Flächen häufig mitten in der City liegen. Bei der Überbauung dieser Industrie- und Gewerbebrachen entstehen oftmals in kürzester Zeit neue Stadtviertel mit einer unverwechselbaren Atmosphäre. So auch im Düsseldorfer Stadtteil Pempelfort. Hier hat der ausrangierte Güterbahnhof Derendorf, der nach seiner Stilllegung zum beliebten Szenetreffpunkt wurde, Platz gemacht für das „Neue Düsseldorfer Stadtquartier“.

Vor gut vier Jahren hat der Projektentwickler Interboden damit begonnen, auf der Brache die ersten Quartiere zu errichten. Neben dem „île“ gehört das „Quartis Les Halles“ und das „Quartis Les Halles 2.0“ zum Neuen Düsseldorfer Stadtquartier (siehe DW 8/2010, Seite 13). Es bietet 450 Wohneinheiten, Single-Appartements genauso wie familien- und altengerechte Wohnungen bis zum exklusiven Penthouse. Bis 2015 wird das vierte Wohnquartier „Le Flair“ gebaut.

„Es entstehen individuelle und architektonisch anspruchsvolle Gebäude mit hohem Identifikationswert“, beschreibt Stefan Hohnen, Produktmanager von Interboden, das Konzept. Dafür hat der Rater Projektentwickler neben eigenen auch vier externe Architekten in das Projekt eingebunden. Neben den architektonischen Komponenten hat Interboden ganz bewusst den Aspekt der Nachhaltigkeit in den Fokus gerückt. Zusammen mit Stiebel Eltron wurde hier eine der bisher größten Wärmepumpenanlagen, die für den bivalenten Betrieb ausgelegt ist, in Betrieb genommen.

Innovative Technik spart Betriebskosten

„Niedrige Energie- und Betriebskosten stehen heute für Käufer und Mieter an vorderster Stelle bei der Entscheidung für eine Immobilie“, so Stefan Hohnen. Zunächst wurde für fünf Gebäude mit 129 Wohnungen im Quartis Les Halles 2.0 ein Basis-konzept zur Nutzung regenerativer Energien erarbeitet, das dann mit den Gebäudeplanern und Technikern von Interboden in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Düsseldorf verfeinert und umgesetzt wurde. „Die Effizienz einer Wasser-Wärmepumpenanlage gilt derzeit als unübertroffen, zudem haben sich bereits während der Planungsphase potenzielle Mieter und Käufer rege

für den Einsatz der Wärmepumpentechnologie im neuen Quartier als Bestandteil eines umweltschonenden Wohnkonzepts interessiert“, erklärt Hohnen die Entscheidung für diese Technik.

Vom Güterbahnhof zum lebendigen Stadtquartier

Der ehemalige Güterbahnhof Derendorf in unmittelbarer Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt wurde von der Bahntochter Aurelis entwickelt. Das 360.000 Quadratmeter große Areal mit einer Nettobaufläche von 167.000 Quadratmetern ist inzwischen veräußert und teilweise bebaut worden. Unter anderem hat die Interboden-Gruppe drei Wohnquartiere mit 450 Wohneinheiten realisiert, das Quartis Les Halles, Fertigstellung Ende 2007, das Quartis Les Halles 2.0, Fertigstellung April 2009, und das „île“, Fertigstellung Ende 2009.

Für Käufer und Mieter ist neben der individuellen Architektur die zentrumsnahe Lage und die gute Infrastruktur interessant. Die Außenanlagen wurden mit Verweilzonen, Kinderspielplätzen und grünen Zonen neu gestaltet. Hinzu kommen Gemeinschaftsräume, Gästezimmer und ein Conciergedienst. Bereichert wird das neue Stadtviertel durch gastronomische und kulturelle Angebote.

Derzeit verwirklicht ein Joint Venture aus Hochtief Projektentwicklung und Interboden auf einer Fläche von 60.000 Quadratmetern das vierte Wohnviertel, Le Flair genannt. 80.000 Quadratmeter Wohnfläche für rund 800 Wohnungen sollen dort bis zum Jahr 2015 entstehen, mit individuellen Wohnkonzepten, Service und Betreuungsangeboten.

Ganzjährig ergiebige Wärmequelle

Die Bodenverhältnisse erwiesen sich als ideal, um die Wärmequelle Grundwasser zu nutzen. Das Gebiet in den alten Flussarmen des Niederrheins ist diesbezüglich äußerst ergiebig. So wurden vom Brunnenbaubetrieb Baum aus Ratingen nach den Erkenntnissen des vorangegangenen geologischen Gutachtens zwei Brunnen mit je 18 Metern Tiefe gebohrt. Der Schluckbrunnen wurde in Fließrichtung hinter dem Entnahmebrunnen platziert, mit ausreichendem Abstand von 70 Metern, um Vermischungen zu vermeiden. An 365 Tagen im Jahr – also auch an sehr kalten Wintertagen – herrschen in dieser Tiefe konstante Grundwassertemperaturen zwischen acht und zwölf Grad. Die Fördermenge des Entnahmebrunnens beträgt maximal 60 Kubikmeter pro Stunde. 18 Stunden am Tag darf dem Grundwasser Energie entzogen werden.

Das Wasser wird über groß dimensionierte, gut isolierte Rohrleitungen ins Haus geführt und durchläuft vier Wärmepumpen vom Typ WPF 66. Jeweils zwei Wasser-Wasser-Wärmepumpen sind im Technikraum des Kellergeschosses platzsparend aufeinandergesetzt, die vier Geräte sind in Kaskade geschaltet. Über eine Regeleinheit ist sichergestellt, dass die Betriebsstunden aller vier Großgeräte nahezu identisch sind. Das ist wichtig, um eine hohe Lebensdauer der Anlage zu gewährleisten. Während des Energieentzugprozesses kühlt das Grundwasser um etwa vier Kelvin ab, bevor es – und zwar völlig sauber – dem Schluckbrunnen wieder zugeführt wird. Der berechnete Gesamt-wärmebedarf von 345 Kilowatt für 129 Wohneinheiten ist so ausreichend abgedeckt. Zwei Pufferspeicher SBP 1000E mit je 1.000 Liter Fassungsvermögen nehmen überschüssige Energie auf, die als Reserve in Spitzenzeiten und in den Sperrzeiten des Energieversorgers zur Verfügung steht.



Das ille. Wenn es Nacht wird, entwickelt das neue Wohnviertel auf dem ehemaligen Gelände des Güterbahnhofs Derendorf besonderes Flair. Lichtinszenierungen machen Details sichtbar und sorgen für Sicherheit.

Quelle: STIEBEL ELTRON / INTERBODEN

Synergien clever nutzen

Zur Effizienzsteigerung ist das Wärmepumpensystem zusätzlich für den Bivalenzbetrieb mit einem Gas-Brennwertgerät vorbereitet: Dieses übernimmt die ausschließliche Warmwasserbereitung für die Mehrfamilienhäuser und kann als Notheizung manuell zugeschaltet werden, beispielsweise wenn der Winter einmal außergewöhnlich streng ist. Dies ist laut Anlagenberechnung nach DIN 12 831 in der Regel jedoch nicht erforderlich. Thomas Brandner von Interboden: „Ein zweiter Wärmeerzeuger zur Warmwasserbereitung ist bei derartigen Großanlagen überaus wirtschaftlich, da die Warmwassertemperatur hin und wieder 70 Grad Celsius übersteigen muss, um die stete einwandfreie Trinkwasserhygiene gewährleisten zu können. Ein effektives Wärmepumpensystem muss dagegen nur sehr niedrige Vorlauftemperaturen fahren, wenn die Wärmeverteilung über Fußbodenheizungen erfolgt. Diese sind in sämtlichen Wohn- und Sanitärbereichen unter Parkett oder Fliesen verlegt und kommen mit einer Vorlauftemperatur von 43 Grad Celsius aus. Die Synergie zwischen der umweltfreundlichen Wärmepumpenanlage und einem zweiten Wärmeerzeuger ist daher optimal.“

Eine komfortable Klimatisierung von Wohngebäuden muss keineswegs kostenintensiv sein. Ganz im Gegenteil: Für die Bewohner im „Quartis Les Halles 2.0“ ist die Kühlfunktion der Wärmepumpen ein positiver Nebeneffekt, der im Geldbeutel kaum spürbar ist. Da die Grundwassertemperatur in der Regel auch im Sommer nicht über zehn bis


zwölf Grad steigt, ist Grundwasser für die passive Kühlung sehr gut geeignet. Mit Hilfe der vier Plattenwärmetauscher wird das Heizungswasser mit dem Grundwasser gekühlt und so über Flächenheizungen zur Raumkühlung genutzt. Dabei beträgt die Vorlauftemperatur im Kühlbetrieb 15 Grad. Die Umschaltung der Heizanlage auf den

Kühlbetrieb geschieht automatisch, sobald die Außentemperatur plus 28 Grad übersteigt. Die Kälteleistung der vier kaskadierten Wärmepumpen WPF 66 beträgt dabei 265 Kilowatt.

Frische Luft ist ein Muss

Die neuen Wohngebäude sind hervorragend gedämmt, was die Heiz- und Kühllast erheblich reduziert – gleichzeitig aber den natürlichen Luftaustausch mit der Umgebung nahezu ausschließt. Deshalb sind in den Neubauten von „Quartis Les Halles 2.0“ kontrollierte Lüftungssysteme eingesetzt, die frische Außenluft ansaugen und anschließend die verbrauchte Luft wieder aus dem Gebäude führen, um ein gesundes Raumklima und Schimmelfreiheit zu gewährleisten.

Manja Zander
www.seifert-pr.de



**OTC – Operatives Team Controlling
Erfolg aktiv gestalten mit
KIRCHHOF PROWOH(R)**



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

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

Betriebskostenaktuell

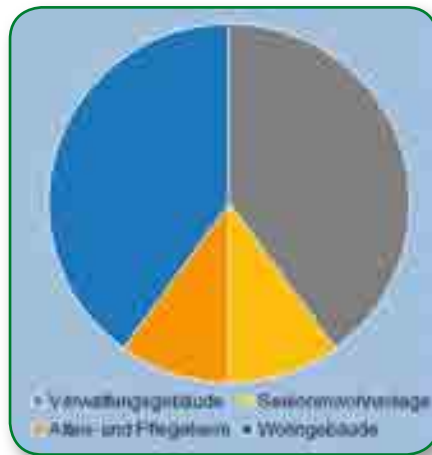
Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 1 · März 2011

Schwerpunktthema:
Betriebskosten allgemein

VNW Energiecheck 2010

Im Dezember 2009 haben der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und Vattenfall Europe Sales eine Energie-Kooperation beschlossen. Im Rahmen dieser Kooperation konnten Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW einen kostenlosen Energiecheck für ausgewählte Objekte aus ihren Immobilienbeständen erhalten. Bis Oktober 2010 machten 12 Mitglieder Gebrauch von diesem Angebot. Die zu untersuchenden Objekte wurden von den Wohnungsunternehmen selbst bestimmt. Im September 2010 präsentierte Vattenfall einen Zwischenbericht. Nebenstehendes Schaubild zeigt die begutachteten



Gebäudetypen. Dabei ging es um alle relevanten Energieverbräuche

im jeweils untersuchten Objekt. Bei dem Energiecheck führte ein Vattenfall-Energieberater eine erste Bestandsaufnahme vor Ort durch, um Einsparmöglichkeiten aufzuzeigen. Anhand von Stromlastkurven und Energieverbräuchen wurden zunächst größere Energieverbraucher ermittelt.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme sowie der Auswertung von Energieverbräuchen und Lastverhalten erarbeitete Vattenfall Handlungsempfehlungen für Verbesserungen an der energetischen Situation und hielt diese in einem schriftlichen Statusbericht fest. Einsparpotenziale ▶

Peter Kay · Aufgespießt:

Sind die noch ganz dicht?



Peter Kay

Gemäß § 18b Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit DIN 1986-30 sind Abwasserleitungen auf privaten Grundstücken bis spätestens 31. Dezember 2015 auf Dichtheit zu überprüfen. Viele Bundesländer haben diese DIN-Norm als Technische Betriebsbestimmung in ihre Landeswassergesetze übernommen und den Grundstückseigentümern damit eine in den vorgesehenen Fristen kaum zu stemmende finanzielle Last aufgebürdet. Geht man davon aus, dass etwa 70 Prozent der Abwasserleitungen undicht sind, kommen auf die Grundeigentümer Sanierungskosten in Milliardenhöhe zu. Viele Wohnungsunternehmen werden das in

einer so kurzen Zeitspanne bilanziell nicht verkraften können, in jedem Fall wird ihnen die Finanzkraft für Investitionen in den Wohnungsneubau oder die energetische Sanierung ihrer Bestände geraubt. Kanalsanierer aber reiben sich die Hände! Haben sie doch im Zweifel über ihre Interessenvertretungen am Zustandekommen der DIN 1986-30 mitgewirkt, deren Rechtsverbindlichkeit als rein privatrechtliches Regelwerk zweifelhaft erscheint. Ihre unkritische Übernahme durch die Landesregierungen ist in höchstem Maße unverständlich. Vor dem Hintergrund, dass durch die landwirtschaftliche Gülle-Verklappung ein unendlich viel größeres Grundwasserverunreinigungsrisiko besteht, wird hier mit Kanonen auf Spatzen geschossen! Einige Bundesländer wie zum Beispiel Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Sachsen sehen in der DIN 1986-30,

insbesondere in den Prüffristen, keine zwingende Vorgabe für den privaten häuslichen Bereich. Schleswig-Holstein hat diesen Irrsinn zwischenzeitlich ebenfalls eingesehen und unter grundsätzlicher Beibehaltung der DIN 1986-30 als Technische Betriebsbestimmung für die Dichtheitsprüfung privater Abwasserleitungen eine von der DIN abweichende Fristenregelung bis Ende 2025 beschlossen. Die Grundeigentümer haben so einen vernünftigen Planungszeitraum, in dem sie in einem geordneten Verfahren die Dichtheitsprüfungen und die erforderlichen Sanierungsarbeiten abwickeln können. Die Frage, ob – wie von der DIN 1986-30 vorgesehen – Wiederholungsprüfungen im 20-Jahres-Turnus noch das Kriterium des „laufenden Entstehens“ für die Umlagefähigkeit der Kosten als Betriebskosten erfüllt, wirkt dagegen wie „eine Bagatelle“ ...

lagen oft in der Heizungsanlage mit ihren Umwälzpumpen (keine Hoch-effizienzpumpen), der Heizungsrohrhydraulik (fehlender hydraulischer Abgleich), dem Wärmeverteilungssystem und der Anpassung an das Nutzerverhalten (zum Beispiel Absenkung des Heizungsvorlaufs). Bei der zentralen- sowie der dezentralen Warmwasserbereitung wurden die Technik und das Nutzerverhalten betrachtet. Tipps zum Betrieb von Klimaanlage, auch für den Serverraum, und zur Beleuchtungsoptimierung gehörten insbesondere zum Energiecheck für Verwaltungsgebäude. Auch die Energiesparfunktionen am Arbeitsplatz-PC und der Bürogeräte waren Themen. Beleuch-

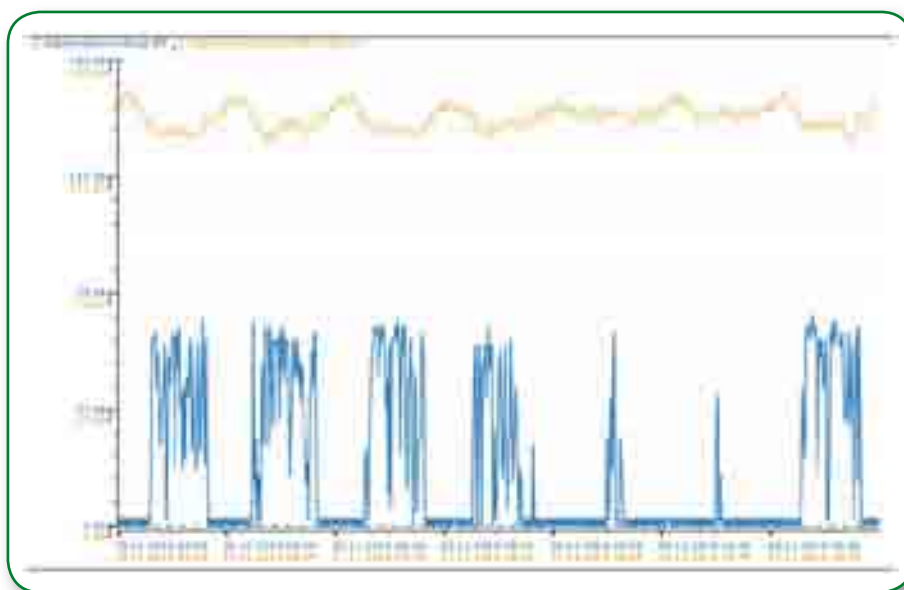
	Messzeitpunkt	Messzeitpunkt	Veränderung
Name der Messung	Lichtverbrauch		
Ort	2008.09.01	2008.09.01	100.000 kWh
CO ₂ in kg	1.1 kg	11.3 kg	+10.2 kg
Messwert	100.000 kWh	100.000 kWh	0.000 kWh
Ort	2008.09.01	2008.09.01	100.000 kWh
Zustand / Leistung	100.000 kWh	100.000 kWh	0.000 kWh
Verbrauch pro (Person)	1.000 kWh	1.000 kWh	0.000 kWh
Kosten	0.000 €	0.000 €	0.000 €

tungssysteme wurden begutachtet und Vorschläge für effizientere Leuchtmittel oder Steuerungsmöglichkeiten gegeben. Eine praktische Lösung für die Abschaltung der Aufzugsbeleuchtung im Stillstand bietet zum Beispiel eine ereignisgesteuerte Kabinenlichtabschaltung. Zum Nachweis wurde dieses System im Auf-

zug des VNW von der Firma Lödige Aufzugstechnik GmbH eingebaut und von Vattenfall/Energiedienstleistungen messtechnisch begleitet. Der Einbau dieses sogenannten LightWatchers erreichte dabei eine Energieeinsparung von 86,6 Prozent (bezogen auf eine komplette Woche) und eine CO₂-Einsparung von wöchentlich 9,8 kg. Dies sind 0,51 Tonnen pro Jahr. Die Steuerung amortisiert sich schon in ca. zwei Jahren. Die gelbe Linie zeigt die alte Beleuchtungsleistung und die blaue den Leistungsverlauf mit aktivem LightWatcher.

Fazit

Einige VNW-Mitglieder hatten schon diverse Effizienzmaßnahmen in ihren Objekten umgesetzt. Der offene Blick für die eigene Anlagentechnik lässt aber im Laufe der Zeit nach und eine neutrale Beratung führt wieder zu einer neuen Initialzündung für Energiesparmaßnahmen. So gesehen war der VNW-Energiecheck ein voller Erfolg für die teilnehmenden VNW-Mitglieder und für die Umwelt.



Privates Abfallmanagement und Stadttrendite

In Zeiten stagnierender Einkommen, steigender Energiekosten und demografischer Marktveränderungen stellt das nachhaltige Betriebskostenmanagement für Wohnungsunternehmen eine wichtige Stellenschraube zur Steuerung der Wohnkostenbelastung ihrer Mieterhaushalte dar. Neben dieser vorrangig betriebswirtschaftlichen Motivation treten zunehmend auch ökologische und gesellschaftliche Aspekte in den Blickpunkt des Interesses. Deutlich wird dieses am Beispiel des Abfallmanagements, das viele Wohnungsunternehmen gemeinsam mit privaten Dienstleistern betreiben. Aus Sicht von Kommunen ist das insofern von Interesse, als sich aus den Effekten

durchaus auch eine quantifizierbare Stadttrendite ableiten lässt. Die Innotec-Gruppe als bundesweiter Dienstleister im Abfall- und Energiemanagement hat dieses jüngst in einer internen Studie am Beispiel der Stadt Duisburg deutlich gemacht. Bis zu fünfmal wöchentlich kontrollieren Innotec-Mitarbeiter die Müllgefäße von rund 25.000 Haushalten in Duisburg und unterstützen durch Nachsortierungs-, Reinigungs- und haushaltsnahe Beratungsleistungen die Abfalltrennung der Mieter. Moderne Technik, sogenannte Müllschleusen, die den individuellen Verbrauch jeder Mieteinheit erfassen und abrechnen, bestärken die Mieter zusätzlich in ihrem ökologischen

und ökonomischen Handeln. Durch die Einführung des Abfallmanagements wurden die Entsorgungskosten im Jahr 2010 um 1,7 Millionen Euro oder 68 Euro pro Wohnung reduziert. Bezogen auf eine Transferleistungsempfängerrate von ca. 20 Prozent entlasten diese Kostenreduktionen den Sozialhaushalt um 180.000 Euro pro Jahr. Die Schaffung von 13 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen aktiviert darüber hinaus zusätzliche Kaufkraft. Auch schlagen in Duisburg durch die steigende Anzahl abfalltrennender Haushalte jährlich 1.000 Tonnen weniger CO₂ zu Buche. Eine Win-win-Situation, die sich für alle rechnet.

Neue Trinkwasserverordnung – neue Kosten

Der Bundesrat hat im November 2010 eine neue Trinkwasserverordnung mit einer für die Wohnungswirtschaft genauso wichtigen wie überraschenden Änderung beschlossen. Es geht um die Legionellenprüfung in Wohngebäuden. Nachdem das Bundesgesundheitsministerium seine ursprüngliche Forderung nach einer Legionellenprüfung in Wohngebäuden aufgegeben hatte, wurde dieses völlig überraschend vom Gesundheitsausschuss des Bundesrates wieder eingebracht. Begründung: Die Untersuchung des Trinkwassers sei nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlich und geboten (DVGW-Arbeitsblatt W 551) und im Vordergrund müsse der

Gesundheitsschutz der Verbraucher stehen. Danach gilt eine jährliche Untersuchungspflicht auf Legionellen, wenn Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit – dazu zählt die Vermietung von Wohngebäuden – aus Großanlagen abgegeben wird. Betroffen sind Großanlagen zur Trinkwassererwärmung mit Duschen. Als Großanlagen gelten Warmwasser-Installationen mit mehr als 400 Liter Speichervolumen und/oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Liter Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle, d. h. praktisch alle zentralen Warmwasserversorgungsanlagen in Mehrfamilienhäusern. Damit verbunden wird die Pflicht

zur Anzeige des Bestandes von Großanlagen zur Trinkwassererwärmung an das Gesundheitsamt. Die neue Prüfpflicht erscheint vor dem Hintergrund des umfangreichen Regelwerks zur Vermeidung des Legionellenwachstums völlig überzogen. Bisher jedenfalls wurden keine Dokumente vorgelegt, aus denen hervorgeht, inwiefern Legionelleninfektionen überhaupt aus Anlagen in Wohngebäuden resultieren. Klar ist in jedem Fall, dass mit dieser Verordnung unnötiger Weise weitere Kosten auf Vermieter und Mieter zukommen werden. Die Verordnung tritt sechs Monate nach Verkündung, voraussichtlich also Mitte 2011, in Kraft.

Sichtprüfung entsprechend TRGI nicht unwirtschaftlich

Zum Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB gehört insbesondere, dass der Vermieter nicht mehr als die vertraglich geschuldeten oder verkehrüblichen Leistungen erbringt. Dazu gehört auch, dass er keine unüblich kurzen Wartungsintervalle von technischen Einrichtungen vornimmt. Ein Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz liegt jedoch dann nicht vor, wenn ein Vermieter diejenigen Maßnahmen durchführt, die nach den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft vorgeschrieben oder empfohlen werden. Für Gasleitungen sind die technischen Regeln für Gasinstallationen (TRGI) maßgebend. Danach sind

seit 2008 Gasleitungen jährlich einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Die zuvor bestehende und durchgeführte zweijährige Überprüfungspflicht kann dem Vermieter deshalb nicht angelastet werden. Dabei handelt es sich nicht um die alle zwölf Jahre durchzuführende Dichtigkeits- und Gebrauchsfähigkeitsprüfung, sondern nur um die Sichtprüfung. Die Kosten hierfür sind Betriebskosten im Sinne von § 2 der Betriebskostenverordnung. Dort werden unter Nr. 4a, 4d, 5a, 5c und 6 die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebssicherheit für zentrale Heizungsanlagen, Etagenheizungen, Gaseinzelfeuerstätten, zentrale Warmwasserversorgungsanlagen,

Warmwassergeräte und verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen aufgeführt. Eine solche Prüfung umfasst notwendigerweise auch die Zuleitungen. Es liegt auf der Hand, dass Gasdichtigkeitsprüfungen der Prüfung der Betriebssicherheit von Gasleitungen dienen. Insoweit gehören die streitigen Kosten für die Gasdichtigkeitsprüfung zu den umlegbaren Kosten, hier der Prüfung über die Betriebssicherheit, die davon abhängig ist, dass die entsprechenden Gasleitungen innerhalb des Hauses beziehungsweise der Wohnung dicht sind. Das hat das Amtsgericht Husum mit Urteil vom 8. Januar 2010 – 2 C 528/09 – festgestellt.

Pro Kopf 116 Euro jährlich für Abwasserentsorgung

Jeder Deutsche zahlt pro Jahr knapp 116 Euro, das entspricht 32 Cent täglich, für die Entsorgung seines Abwassers. Das ist das Ergebnis einer breit angelegten Umfrage zu den Wirtschaftsdaten der Abwasserbeseitigung, die die Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag

und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund durchgeführt hat. An dieser im Jahr 2009 durchgeführten Datenerhebung haben sich überwiegend mittlere und größere Abwasserunternehmen mit insgesamt gut 40 Millionen in den Entsorgungsgebieten gemeldeten Einwohnern beteiligt. Auffällig ist, dass sich die finanziellen Belastungen der Bürger

regional sehr stark unterscheiden. Als Ursachen hierfür werden Strukturunterschiede, der schwankende Wasserverbrauch und Unterschiede in der örtlichen Geländetopografie angegeben. Häufig werden die Gebühren für die Abwasserentsorgung noch nach dem verbrauchten Trinkwasser berechnet. Der Trend zu einem gesplitteten Maßstab mit getrennten Gebühren für Schmutz- und Niederschlagswasser wird sich aufgrund veränderter Rechtsprechung in einzelnen Bundesländern weiter fortsetzen.

Verbrauchswerte nicht geeichter Messgeräte in Betriebskostenabrechnung



Das Eichgesetz schreibt vor, dass Messgeräte im geschäftlichen Verkehr – dazu zählt auch die Betriebskostenabrechnung im Mietverhältnis – nur verwendet werden dürfen,

Blick habe, so dass die Messwerte eines nicht geeichten Wasserzählers durchaus im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung verwendet werden dürften, wenn der Vermieter

wenn sie geeicht sind (§ 2 Abs. i. V. m. § 25 Abs. 1 Nr. 1a EichG). Ein Verstoß dagegen kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden. Der BGH hat nunmehr mit Urteil vom 17. November 2010 – VIII ZR 112/10 – festgestellt, dass das Eichgesetz keine doppelte Strafsanktion im

nachweisen kann, dass die angezeigten Werte zutreffend seien. Mit Hilfe der Prüfbescheinigung einer staatlich anerkannten Prüfstelle konnte der Vermieter im vorliegenden Fall beweisen, dass die Messtoleranzen eingehalten waren.

Einer Verwendung der Messergebnisse im Rahmen der Betriebskostenabrechnung stand somit nichts im Wege. Ist eine zulässige Betriebskostenabrechnung auf Grundlage eines erfassten Verbrauchs vereinbart, kommt es für deren inhaltliche Richtigkeit allein darauf an, ob der tatsächliche Verbrauch zutreffend erfasst worden ist. Wird dieses – wie hier geschehen – bei einem nicht (mehr) geeichten Zähler durch geeignete Grundlage nachgewiesen, können die Ablesewerte verwendet werden.

§ Betriebskostenkorrektur trotz Saldenausgleich

In Rechtsprechung und Fachliteratur wurde vielfach die Meinung vertreten, der vorbehaltlose Ausgleich eines Betriebskostenabrechnungssaldos stelle ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis dar. Danach sollten Mieter und Vermieter mit nachträglichen Einwendungen ausgeschlossen sein, die sie schon zum Zeitpunkt der Abrechnung hätten geltend machen können. Aus Vermietersicht galt das insbesondere für vergessene Rechnungen. So hatte zum Beispiel das Amtsgericht Hamburg-Bergedorf geurteilt, dass mit dem vorbehaltlosen Saldenausgleich für Vermieter und Mieter ein Vertrauenstatbestand dahingehend geschaffen wird, dass es mit den jeweiligen Vermögensdispositionen sein Bewenden haben soll (Urteil vom 29. März 2005 – 409 C 517/04; ZMR 2005, S. 628). Das Landgericht Berlin hatte dagegen festgestellt, dass ein Vermieter innerhalb der Abrechnungsfrist Nachforderungen in einer weiteren oder korrigierten Abrechnung gel-

tend machen kann, auch wenn der Saldo einer zuvor erteilten Abrechnung bereits vorbehaltlos ausgeglichen wurde (Urteil vom 25. November 2005 – 63 S 181/05; Grundrentum Berlin 2006, S. 125). Die Auffassung wurde nun vom BGH mit Urteil vom 12. Januar 2011 – VIII ZR 296/06 – bestätigt. Danach stellt die vorbehaltlose Erstattung eines aus einer Betriebskostenabrechnung folgenden Guthabens der Mieter für sich genommen kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis des Vermieters dar. Dieser ist demzufolge nicht daran gehindert, eine versehentlich falsche Betriebskostenabrechnung auch nach bereits erfolgtem vorbehaltlosen Saldenausgleich innerhalb der Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB zu korrigieren. In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Vermieter bei seiner ursprünglichen Abrechnung eine Heizöllieferung im Wert von 4.613,32 Euro versehentlich unberücksichtigt gelassen. Mit dieser

Entscheidung beseitigt der BGH die Rechtsunsicherheit bezüglich der Wirkung eines vorbehaltlosen Saldenausgleichs nach erfolgter Betriebskostenabrechnung. Dieses ist im Übrigen übertragbar auch auf Einwendungen des Mieters, die dieser nach vorbehaltlosem Saldenausgleich innerhalb der Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB geltend macht.

Impressum

Ein Sonderteil der
DW Die Wohnungswirtschaft

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

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

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

Mietrechtsgespräche des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e.V. – Teil 6

Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: aktuelle Herausforderungen

Seit nunmehr 30 Jahren treffen sich jeweils im Frühjahr – initiiert und organisiert durch das Evangelische Siedlungswerk in Deutschland – 300 bis 400 Immobilienverwalter, Mietrechtsexperten sowie Vertreter von Mieter- und Immobilienverbänden. Sie diskutieren aktuelle Fragen des Mietrechts, zeigen Problemfelder auf und formulieren Lösungsvorschläge. Der sechste Teil der Serie widmet sich – nach fünf Teilen, die sich mit der Vergangenheit befassten – der Gegenwart. Was wird vom Mietrecht erwartet? Welche Änderungen stehen an und mit welchen Herausforderungen müssen professionelle Verwalter und Immobilieneigentümer rechnen?

Mehr als 50 Prozent der Wohnungen (etwa 24 Millionen) in Deutschland sind Mietwohnungen. Der Wohnungsmarkt unterscheidet sich in dieser Hinsicht deutlich von unseren europäischen Nachbarn. Die Sozialorientierung des deutschen Mietrechts hat sich bewährt. Die meisten Mietverhältnisse verlaufen unproblematisch. Liebenswerte Städte mit hoher Lebensqualität sind das Ergebnis einer langfristig orientierten Rechts- und Stadtentwicklungspolitik.

Mietrechtstage „Partner im Gespräch“

Das Evangelische Siedlungswerk in Deutschland steht wie seine Mitgliedsunternehmen für eine nachhaltige Verbands- und Unternehmenspolitik. Dies bedeutet ein stetiges Ausbalancieren der drei Dimensionen: Wirtschaftlichkeit, Umweltverträglichkeit und Sozialverantwortung. Auch die Mietrechtstage „Partner im Gespräch“ sind davon gekennzeichnet: Hier geht es um die Balance zwischen den Interessen der Ver-

Veranstaltungen des ESWiD:

10. Baurechtstage

31. März 2011 bis 1. April 2011
in Weimar

30. Fachgespräch Mietrecht

4. bis 6. Mai 2011 in Rosenheim

mieter und Eigentümer und der Mieter, aber auch um die Balance zwischen Theorie und Praxis.

Unter den mittlerweile zahlreichen Veranstaltungen und Kongressen zu Fragen des Mietrechts nimmt „Partner im Gespräch“ eine Sonderstellung ein. Das Evangelische Siedlungswerk hat ein Forum geschaffen, in dem die anerkanntesten Juristen und Wohnungswirtschaftler theoretische und praktische Fragen des Mietrechts darstellen und diskutieren können. Der wechselseitige Austausch von theoretischem Wissen und praktischer Erfahrung bereichert die Diskussion und führt oft zu neuen Erkenntnissen.

Der Ertrag von „Partner im Gespräch“ wirkt über den Tag hinaus: Die Schriftenreihe „Partner im Gespräch“ dokumentiert alle Vorträge der bisherigen Mietrechtstage und ist damit ein einzigartiges Nachschlagewerk zur Entwicklung des Mietrechts. So ist es kein Wunder, dass diese Dokumentation heute in nahezu allen mietrechtlichen Kommentaren zitiert wird.

Energetische Herausforderungen

Für die Zukunft stellen sich neue Aufgaben und Herausforderungen. Zu den wichtigsten gehört angesichts knapper Energiereserven und des Klimawandels die energetische Modernisierung des Wohnungsbestands. Klima- und umweltfreundliche Modernisierungen werden durch das geltende Miet-

recht so nachhaltig behindert, dass sie nur unter erheblichem personellem, finanziellem und zeitlichem Aufwand realisiert werden können. Auch die Bundesregierung ist der Auffassung: Die bestehenden Vorschriften des Mietrechts genügen im Hinblick auf Energieeffizienz und Klimaschutz nicht mehr den Anforderungen an vermieteten Wohnraum.

Trotz dieser Einsicht ist das gesetzliche Mietrechtsnovellierungsverfahren noch nicht so recht in Gang gekommen. Ein erster Entwurf liegt zwar vor, blieb aber deutlich hinter den Erwartungen der Vermieterverbände. So wird kritisiert, dass dem Mieter bei energetischer Modernisierung nach wie vor ein Minderungsrecht zusteht, dass die Erweiterung der Duldungspflichten des Mieters keine wirkliche Verbesserung darstellt, sondern nur gesetzlich regelt, was bisher schon gelebt wurde, und dass die gewerbliche Wärmelieferung (Energie-Contracting) nicht erweitert wird.

Mietrechtsnovellierung 2011 – Thema bei den Mietrechtstagen

Ein Schwerpunkt der 30. Mietrechtstage in Rosenheim ist daher die geplante Mietrechtsnovellierung. Gerade weil das Gesetzgebungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, stehen die Themen auf der Tagesordnung. Sowohl der fachlich-juristische Diskurs als auch die Interessen der Vermieter und Mieter sollen bei den Mietrechtstagen ein Forum bekommen. Sie sollen dargestellt und diskutiert werden. Wer aktiv sein Anliegen einbringen oder sich höchst aktuell informieren möchte, sollte die Mietrechtstage nicht versäumen. Es wäre nicht das erste Mal, dass bei einer Veranstaltung der Reihe „Partner im Gespräch“ Anregungen direkt in das Gesetzgebungsverfahren eingehen.

ÜBERSICHT

In der Serie „Mietrechtsgespräche des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e.V.“ sind bereits in der DW erschienen:

Teil 1: Oktober 2010, Seite 90
Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: die 1980er Jahre

Teil 2: November 2010, Seite 72
Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: die Mitte der 1980er Jahre

Teil 3: Dezember 2010, Seite 74
Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: Zeit des Umbruchs – die 90er Jahre

Teil 4: Januar 2011, Seite 70
Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: Zeit des Umbruchs – 1990er Jahre

Teil 5: Februar 2011, Seite 62
Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: Jahrtausendwende

Selbstverständnis des Verwalters versus Haftungsrisiken

Während die Lösung der klimapolitischen Fragen erst in Zukunft ihre volle Wirkung entfalten wird, hat sich das Selbstverständnis und Selbstbild des Immobilienverwalters schon im letzten Jahrzehnt deutlich verändert: Die Tätigkeit ist heute professioneller, qualitätsorientierter, vielfältiger und umfassender. Es besteht nicht mehr die Eindimensionalität – der Verwalter als verlängerter Arm des Eigentümers –, vielmehr berücksichtigt der Verwalter weitere Anspruchsgruppen wie Lieferanten, Geldgeber, die Öffentlichkeit und insbesondere den Kunden: den Mieter.

Der Verwalter befindet sich dabei in einer „Sandwich-Position“ zwischen Eigentümer und Mieter. Er kommt nur zu guten Ergebnissen, wenn es ihm gelingt, die vertraglichen Verpflichtungen einzuhalten, die gesetzlichen Regelungen zu beachten und professionell-kommunikativ mit Eigentümer und Mieter in gutem Austausch zu bleiben. Eine nicht immer leichte Aufgabe. Die Rosenheimer Mietrechtstage beschäftigen sich daher mit genau diesem Thema: Welche Rahmenbedingungen bestimmen das Handeln des Verwalters im Verhältnis zum Immobilieneigentümer und zum Mieter? Mit welchen Konsequenzen ist bei Pflichtverletzungen zu rechnen?

Kompetenzerweiterung des Verwalters und der Verwalterin

Da die Kompetenzen des Verwalters mehr sein müssen, als in immobilienwirtschaftlichen oder rechtlichen Fragen fit zu bleiben, werden bei den Mietrechtstagen auch vertiefende und erweiternde Arbeitsgruppen angeboten. In einer Arbeitsgruppe geht es um Technik für Kaufleute. Viele technische Regelungen wirken sich unmittelbar auf das Vertragsverhältnis aus. Sie bestimmen, ob die Mietsache mängelfrei ist und ob Minderungsrechte des Mieters bestehen. Die Lüftungstechnischen Anforderungen

Köpfe der Mietrechtstage „Partner im Gespräch“

Im letzten Teil der Serie kommen zwei Persönlichkeiten zu Wort, die in unterschiedlicher Weise die Mietrechtstage seit mehr als zehn Jahren prägen. Professor Häublein sorgt – als profunder Kenner des Mietrechts – mit Blick weit über die mietrechtlichen und landeskundlichen Grenzen hinaus für die juristische Qualität und Dr. Heitmann – als Präsident des Evangelischen Siedlungswerkes – für das Format, für dessen Lebendigkeit und Aktualität.

Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck

Wie die Revision zum BGH, eine der wichtigsten Neuerungen der letzten drei Jahrzehnte, stärkt die wissenschaftliche Aufarbeitung des Wohnraummietrechts dessen Konsistenz. „Partner im Gespräch“ – für mich bedeutet das in erster Linie „Wissenschaft und Praxis im Dialog“.



Quelle: privat



Quelle: ESWID

Dr. h. c. Steffen Heitmann, Staatsminister a. D., Präsident des Evangelischen Siedlungswerkes

Auch Veranstaltungen können „in die Jahre kommen“. Für ein Tagungsformat sind 30 Jahre eine lange Zeit. Um „Partner im Gespräch“ zum Mietrecht mit seinen drei Markenzeichen Professionalität, Aktualität und Dokumentation stets jung und anziehend zu erhalten, bedarf es lebendiger Wachheit und wohlbedachter Veränderungsbereitschaft. Der Wechsel von Berchtesgaden nach Rosenheim mag manchen wehmütig stimmen, bedeutet aber Fortsetzung unserer bewährten Tagungskultur unter verbesserten Rahmenbedingungen. Seien Sie uns herzlich willkommen.

in Mietwohnungen haben sich – auch durch die Rechtsprechung – konkretisiert. Jeder kaufmännische Verwalter sollte hier Bescheid wissen.

Eine weitere Arbeitsgruppe beschäftigt sich mit dem Thema des Facility-Managements. Neben rein praktischen Fragen geht es hier vor allem um haftungsrechtliche Perspektiven und Gefahren. Noch immer werden Verträge mit Dienstleistern nur nachlässig behandelt, Verkehrssicherungsaufgaben nicht wahrgenommen, nicht ausreichend kontrolliert und dokumentiert. Der Verwalter geht so ein nicht unerhebliches Haftungsrisiko ein. Die Arbeitsgruppe stellt die Themen systematisch dar.

Die dritte Arbeitsgruppe befasst sich mit dem Thema Kommunikation. Dieses Jahr

geht es um die Kunst der professionellen Verhandlungsführung. Neueste Erkenntnisse aus der Verhaltensforschung werden erläutert und praktische Hinweise für den Berufsalltag gegeben. Die Arbeitsgruppe wendet sich an alle, die sich in diesem Bereich fit machen wollen.

*RA Dagmar Reiß-Fechter
Geschäftsführender Vorstand Evangelisches
Siedlungswerk in Deutschland e. V., Nürnberg
www.esw-deutschland.de*

*Informationen über die Fachforen der Mietrechtstage gibt es unter www.esw-deutschland.de,
Interessantes über die Stadt Rosenheim und das
Freizeit und Veranstaltungsprogramm findet man
unter www.rosenheim.de.*

FÜHRENDES UNTERNEHMEN FÜR BALKONE IN EUROPA

VERGLASTE BALKONE • OFFENE BALKONE • LAUBENGÄNGE


BALCO
www.balco.de

BGH

Wohnraumkündigung durch den Vermieter: Schadensersatzpflicht bei Nichtangabe von Gründen?

Mieter müssen im außergerichtlichen Streit um eine Wohnungskündigung Anwaltskosten auch dann selbst tragen, wenn ihnen zu Unrecht gekündigt wurde. Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 15. Dezember 2010 (Az. VIII ZR 9/10).

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Vermieter hatte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt, ohne die Kündigung näher zu begründen. Der von dem Mieter eingeschaltete Rechtsanwalt wies die Kündigung zurück, weil keine Gründe vorlagen, die eine Kündigung rechtfertigten. Daraufhin stellte der Anwalt dem Mieter Gebühren in Höhe von 667,35 Euro in Rechnung. Der Mieter forderte nun vom Vermieter unter anderem die Zahlung der Anwaltskosten. Der BGH ist der Ansicht, dass dem Mieter wegen des Versäumnisses des Vermieters, die Gründe für ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses näher anzugeben, kein Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen Verletzung einer Pflicht aus dem Schuldverhältnis zusteht. Den Vermieter treffe keine vertragliche Nebenpflicht, bei Ausspruch einer ordentlichen Kündigung deren formelle Voraussetzungen

zu beachten. Zwar mache sich nach der Rechtsprechung des BGH ein Vermieter, der schuldhaft – insbesondere unter Angabe falscher Tatsachen – eine (materiell) unberechtigte Kündigung ausspricht und dem Mieter dadurch die weitere Nutzung der Wohnung vorwerfbar streitig macht, wegen Verletzung der vertraglichen Pflicht zur Rücksichtnahme auf den Vertragspartner schadensersatzpflichtig, wenn der Mieter aufgrund der materiell unbegründeten Kündigung einen Schaden erleidet. Jedoch sei diese Rechtsprechung nicht auf den vorliegenden Fall übertragbar.

Vorliegend gehe es nicht um die Frage, ob sich der Vermieter zu Unrecht auf einen nicht bestehenden (materiellen) Kündigungsgrund berufen habe, sondern um die Nichteinhaltung der formellen Kündigungsvoraussetzungen, hier die fehlende Angabe der Gründe für ein berechtigtes

Interesse des Vermieters an der ordentlichen Kündigung (§ 573 Abs. 3 BGB). Es gebe aber keine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters auf Unterlassung einer aus formellen Gründen unwirksamen Kündigung, auf die der Mieter Anspruch hat. Der Vermieter mache dem Mieter den Besitz der Mietsache auch nicht vorwerfbar streitig, wenn er einen materiell bestehenden Kündigungsgrund nicht oder nicht ausreichend in der Kündigung darlegt. Die Angabe des Kündigungsgrundes ist vielmehr eine Obliegenheit, die der Vermieter im eigenen Interesse zur Vermeidung von Rechtsnachteilen zu beachten hat. Die Beurteilung, ob eine Kündigung rechens ist, liege allein im Risikobereich des Mieters; der Vermieter muss dessen anwaltliche Beratung deshalb auch nicht erstatten.

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

BGH

Zur Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens bei öffentlicher Förderung von Instandsetzungsarbeiten

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 19. Januar 2011 (Az. VIII ZR 87/10) eine Entscheidung zum erforderlichen Inhalt eines Mieterhöhungsverlangens bei öffentlicher Förderung von Instandsetzungsarbeiten vermieteter Wohnräume getroffen.

In dem dem Urteil zugrunde liegenden Fall verlangt der Vermieter vom Mieter einer Wohnung die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Er stützt dieses Verlangen auf den Mietspiegel. 1999 hatte der Voreigentümer der Wohnung öffentliche Fördermittel erhalten. Dabei handelte es sich um Baukosten- und Aufwendungszuschüsse für die Finanzierung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten. Im Fördervertrag ist geregelt, dass die Fördermittel als Drittmittel nur für die Instandsetzungsarbeiten angesehen werden. Die Modernisierung hingegen sollte allein als durch die Eigenmittel des Vermieters abgedeckt gelten.

Im Mieterhöhungsverlangen erwähnte der Vermieter die Fördermittel nicht. Der Mieter meint daher, das Mieterhöhungsverlangen sei unwirksam.

Der BGH gab dem Vermieter Recht. Er entschied, dass die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens nicht voraussetzt, dass der Vermieter erhaltene öffentliche Fördermittel in dem Erhöhungsverlangen angibt, wenn diese nach dem maßgeblichen, im Förderungsvertrag angegebenen Förderungszweck ausschließlich für Instandsetzungsmaßnahmen gewährt wurden. Die Angabepflicht des Vermieters soll gewähr-

leisten, dass der Mieter die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens im Hinblick auf die Anrechnung von Fördermitteln überprüfen kann. Nach § 558 Abs. 5 BGB in Verbindung mit § 559a Abs. 1 BGB werden allerdings nur die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, die durch Zuschüsse öffentlicher Haushalte gedeckt werden, bei der Berechnung der erhöhten Miete in Anrechnung gebracht, nicht jedoch die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen.

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



NEU

Ihre Vorteile:

- > Haufe- und Hammonia-Fachwissen
- > Arbeitshilfen und Mustervorlagen des GdW
- > inklusive Online-Seminare für die Wohnungswirtschaft
- > inklusive Mehrplatzlizenzen
- > stets aktuell

**inklusive der GdW-Mustervorlagen
und Arbeitshilfen**

Von Haufe profitiert jetzt auch die Wohnungswirtschaft. Versprochen!

Jetzt gibt es das komplette Know-how für die Wohnungswirtschaft von Haufe. In der neuen Online-Datenbanklösung „Wohnungswirtschafts Office Professional“ finden Sie Praxiswissen und Rechtsinformationen zum Miet-, WE- und Genossenschaftsrecht, zur Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes und allen weiteren wichtigen Themen für die Wohnungswirtschaft. Inklusive Vorlagen und Arbeitshilfen des GdW und Online-Seminare.

Ihr Vorteil: Sie profitieren von der gebündelten Kompetenz von Haufe, Hammonia und dem GdW.

Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen!

www.haufe.de/wowi

oder telefonisch unter **0180/55 55 691**

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

Hammonia

HAUFE.

BASF AG

Aus weißem Styropor® wird silbergraues Neopor®

Neopor® ist eine Weiterentwicklung des weißen Dämmstoffklassikers Styropor®. Die BASF AG stellt das schwarze, expandierfähige Granulat aus Polystyrol her. Weiterverarbeiter schäumen das Granulat auf und verarbeiten es zu Schaumstoffblöcken und Formteilen für verschiedene Einsatzbereiche, besonders für die Gebäudedämmung. Dämmstoffe aus

Neopor® sind silbergrau, weil sie fein verteilte Grafitpartikel enthalten, die wie kleine Spiegel die Wärmestrahlung reflektieren und so den Wärmeverlust im Haus verringern. Die Dämmleistung wird damit um bis zu 20 Prozent gesteigert. So können Heizkosten gespart und der Wert von Gebäuden umweltfreundlich gesteigert werden. www.neopor.de

Velux Deutschland GmbH

Pflegeleichte Dachfenster-Lösungen für die Feuchträume

Bei allem wohnlichen Charakter, den man sich heute von Küche und Bad wünscht, bleiben sie durch ihre Benutzung doch Feuchträume und stellen daher besondere Anforderungen an die Fenster. Modelle aus Kunststoff sind dafür besonders gut geeignet. Der Dachfensterhersteller Velux setzt dafür einen Holzkern ein, der nahtlos mit Kunststoff ummantelt ist. Das macht die Fensterlösungen resistent gegen Feuchtigkeit und

zudem – auch aufgrund der gerundeten Ecken und Kanten – pflegeleicht. Einige Modelle verfügen sogar über eine unsichtbare, feine Beschichtung mit natürlichem Reinigungseffekt. Gegen zu viel Sonne und unerwünschte Blicke empfiehlt Velux ein Sonnenschutzsystem, das sich ganz einfach nachrüsten lässt, wenn die Fenster bereits von Haus aus mit Befestigungskralen für Sonnenschutzprodukte ausgerüstet sind. www.velux.de

DOMUS Software AG

App für Echtzeit-Kommunikation und -Verwaltung

Konzipiert für die Anwendung DOMUS 4000 erlaubt das neue Unternehmens-App der DOMUS Software AG Kunden die Verwaltung von Wohnungs- und Gewerbebeständen über mobile Endgeräte. Inhaltlich bietet es alle bekannten Funktionalitäten und Features zur Miet- und Objektverwaltung wie M/E-Stammdaten, Sollpositionen, Kontoübersicht und Kommunikationsdaten, Suchmaske oder Handwerker-Datenblät-

ter. Ziel ist die effektive und effiziente Bewirtschaftung von Miet- und Gewerbeobjekten, Liegenschaften oder Sondereigentum. Datenbestände können mit wenigen Handgriffen mobil und in Echtzeit angesehen und im Detail abgerufen werden. Die Mieterkommunikation wird verbessert, Prozesse werden vereinfacht und Arbeitsabläufe optimiert. Das DOMUS-App ist im App Store erhältlich. www.domus-software.de

Eternit AG

Kapstadt – Dachstein für Individualisten

Mit „Kapstadt“ präsentiert die Eternit AG einen neuen modernen Dachstein in drei matten Trendfarbtönen – dunkelgrau, zinkgrau, klassikrot – und einer schwarzen Glanzoberfläche für ein stilvolles, modernes Dach. Seine besonders harte und auf Dauer saubere Oberfläche erhält der Dachstein dank einer neuen Hybrid-Beschichtungstechnologie. Das neuartige Verfahren schafft eine Oberfläche mit hydrophiler Wirkung und sorgt

damit für eine hohe Farbstabilität und geringe Schmutzanfälligkeit. Eternit Dachsteine aus Beton zeichnen sich durch beste Werkstoffeigenschaften aus: Sie sind nichtbrennbar, witterungs- und frostbeständig, schädlingsresistent, wasserundurchlässig, formstabil und beständig gegen UV-Strahlen. Zusätzlich besitzt „Kapstadt“ stabile Einhängenasen, die eine noch schnellere Verlegung ermöglichen. www.eternit.de

Vaillant GmbH

Hocheffizienzpumpen im Sole- und im Heizkreis

Der Heiz- und Lüftungstechnikspezialist Vaillant stattet seine Sole/Wasser-Wärmepumpen der Baureihe geoTHERM nun sowohl im Sole- als auch Heizkreis mit Hocheffizienzpum-

pen aus. Die Pumpen sind bereits in den Geräten integriert und werden von der Regelung entsprechend angesteuert. Der Hersteller bietet ein umfassendes Spektrum an Wärmepumpen, die ihre Energie aus dem Grundwasser, dem Erdreich oder der Luft beziehen. Dabei werden sowohl Lösungen für Endkunden als auch gewerbliche Nutzer mit größeren Objekten angeboten. So können beispielsweise mit der serienmäßig integrierten Kaskadierbarkeit der geoTHERM-Wärmepumpen individuelle Kaskadenlösungen für Gebäude mit hohem Wärmebedarf genutzt werden. Mit dem eigenen Kompaktkollektor, Warmwasserspeichern und Regelungstechnik kommt die gesamte Wärmepumpenanlage aus einer Hand. Typische Schnittstellenprobleme entfallen dadurch sowohl für die Fachhandwerkspartner des Unternehmens als auch für die Endkunden. www.vaillant.de



Vaillant stattet seine Sole/Wasser-Wärmepumpen der Baureihe geoTHERM sowohl im Sole- als auch im Heizkreis mit Hocheffizienzpumpen aus.

Quelle: Vaillant

Viessmann Werke GmbH & Co. KG

Hoher Norm-Nutzungsgrad bei Erd- und Flüssiggas

Der Vitocrossal 300 Gas-Brennwertkessel von Viessmann eignet sich für die Beheizung von Mehrfamilienhäusern sowie von öffentlichen und gewerblichen Gebäuden. Dabei gilt die Kombination der Inox-Crossal-Wärmetauscherfläche mit dem MatriX-Gasbrenner als Meilenstein in der Heiztechnik: Außergewöhnliche Effizienz spart Heizkosten bei gleichzeitig minimalen Schadstoffemissionen. Die Inox-Crossal-Wärmetauscherflächen aus Edelstahl rostfrei bieten für die Brennwertnutzung ideale Voraussetzungen. Die glatte Edel-



Vitocrossal 300 – Gas-Brennwertkessel mit modulierendem MatriX-Gasbrenner.

Quelle: Viessmann

stahlheizfläche lässt das in der Brennwertnutzung anfallende Kondenswasser einfach nach unten abfließen. Das bewirkt einen permanenten Selbstreinigungseffekt – was die hohe Brennwertnutzung auf Dauer sicherstellt, die Nutzungsdauer erhöht und den Wartungsaufwand verringert. Der MatriX-Gasbrenner mit Lambda Pro Verbrennungsregelung passt sich automatisch an sich verändernde Gasqualitäten an und garantiert einen konstant hohen Norm-Nutzungsgrad von 98 Prozent, und dies für Erd- und Flüssiggas.

www.viessmann.de

Saint-Gobain Weber GmbH

Deutlich kürzere Trocknungszeiten im Bodenbau

Egal ob Neubau oder Sanierung – mit den schnellen Bodenprodukten von Saint-Gobain Weber profitieren Verarbeiter von kurzen Trocknungszeiten und absoluter Planungssicherheit. Auch bei Großprojekten und engen Terminvorgaben bleibt ein reibungsloser Bauablauf gewährleistet. Bei Großflächen im Wohnungs- und Gewerbebau empfiehlt sich aufgrund der kurzen Einbauzeiten das maschinelle Einbringen eines Fließestrichs. Mit dem Calciumsulfat-Estrich weber.floor 4491 turbo ist die Fläche viermal schneller be-

legbar als bei handelsüblichen Fließestrichen. Nach vier bis sechs Stunden ist die Fläche begehbar, nach sieben Tagen belegreif. Das Produkt ist für jede Belagsart und außerdem ideal für den Einbau auf Fußbodenheizungen geeignet. Für die schnelle und sichere Sanierung bietet sich der Renovations- und Holzbodenausgleich weber.floor 4320 an. Diese faserverstärkte, zementgebundene Bodenausgleichsmasse ist in Schichtdicken von zwei bis 50 Millimetern und auf fast jedem Untergrund einsetzbar. www.sg-weber.de

Tenosol/AGC

Joint Venture für gebäudeintegrierte Photovoltaik-Glasmodule

Das Solarunternehmen Tenosol und der Glashersteller AGC Glass Europe haben ein Joint Venture für die Herstellung spezialgefertigter BIPV-Glasmodule geschlossen. Diese nach Kundenwunsch gefertigten Verbundglasmodule werden von dem Joint Venture in Frankreich am Standort AGC Vertal Sud-Est (Region Lyon) produziert. BIPV-Verbundglasmodule bestehen aus Solar-Photovoltaik-Zellen, die zwischen zwei Scheiben extraklarem Hartglas befestigt werden.

Durch das Joint Venture wird es möglich sein, alle Arten von AGC-Glas für die Modulrückseite zu verwenden, zum Beispiel siebbedrucktes Glas oder farbiges Floatglas. Die Module weisen solarthermische und solarelektrische Eigenschaften auf. Integriert in Fassaden, Glasdächer und Sonnenblenden entsprechen sie den neuen europäischen Baurichtlinien, mit denen die Verbindung aus Wärmeeffizienz und Energieerzeugung in Gebäuden gefördert werden soll. www.agc-glass.eu

OTIS GmbH & Co. OHG

Zuverlässiges Aufzugssystem für den Wohnungsbau

Mit dem innovativen Konzept von stahlseelenarmierten Polyurethan (PU)-Gurten, die von OTIS entwickelt und patentiert wurden, ist der maschinenraumlose Aufzug Gen2 Comfort ein zuverlässiges, wirtschaftliches und für den Wohnungsbau geeignetes Aufzugssystem. Die Variante Gen2 Flex gilt als idealer Aufzug für bestehende Gebäude, da er sich den örtlichen Gegebenheiten flexibel anpasst. Je nach Bedarf wird die Tragfähigkeit maximiert und der größtmögliche Fahrkorb eingebaut. Der Aufzug Gen2 Premier bietet extrem ruhige und leise Fahrten bei geringem Energiebedarf, der Gen2 Premier ED zudem einen hohen Fahrkomfort dank flexibler Tür- und Fahrkorbböhen und variabler Fahrkorb-Abmessungen. Bei höheren Gebäuden bis zu 150 Metern Förderhöhe ist die klassische Maschinenraumanordnung oben über dem Schacht



OTIS-Aufzug mit Glastüren

Quelle: OTIS

möglich. Mit Gen2 Lux kann auch in hohen Gebäuden die innovative Gurttechnologie eingesetzt werden. Der kompakte, getriebelose Antrieb ermöglicht einen minimierten Maschinenraum oberhalb des Schachtes. www.otis.de

Für diese Texte sind die Anbieter selbst verantwortlich.

Konflikte konstruktiv austragen



Jenseits der Straßengewalt, jenseits von brennenden Autos und Flüchtlingsheimen haben sich, so die Autoren, überall in Europa Projekte gegen Gewalt etabliert. Wie groß angelegte Hilfe wirken kann, zeigt das Projektbeispiel aus der slowakischen Republik: Runde Tische mit hochrangigen nationalen Vertretungen und Versöhnungskommissionen führen zu guten Erfolgen, aufbauend auf dem „Prozess der Kooperativen

Planung“. Die Prinzipien dieser Kommissionen sind Freiwilligkeit, Neutralität, Vertraulichkeit und Zukunftsorientierung. Migranten als Kulturdolmetscher in Göttingen, „Thérapie sociale“ als Methode der Konfliktbearbeitung für Menschen mit verschiedenen Werten, Normen und unterschiedlichem kulturellen Hintergrund, gelebte Demokratie als Beispiel für Demokratie-Netzwerke in Wismar ... sieben Praxisbeispiele für ein friedliches Miteinander aus Deutschland, der Slowakei, den Niederlanden und Frankreich. Der Band der Stiftung Mitarbeit gibt Anregungen zur konstruktiven Lösung von Konflikten und dient als Arbeitshilfe für Selbsthilfe- und Bürgerinitiativen, für Praktiker und Multiplikatoren im Quartier.

Outi Arajärvi. Björn Kunter (Hrsg.) Konfliktbearbeitung in der Nachbarschaft. Verlag Stiftung Mitarbeit. 8,00 Euro.

In 32 Schritten zum klaren, verständlichen Deutsch



Wolf Schneider ist unter anderem Ausbilder an fünf Journalistenschulen, Autor zahlreicher Sachbücher, vielfacher Preisträger und vor allem gefürchteter Kritiker von Texten. Nebensätze, Reden, Sprachblasen, Online-Journalismus, Modewörter und Stilmittel – so bunt wie das Inhaltsverzeichnis, so präzise und scharfzüngig sind seine Analysen. „Mit Silben geizen: Yes we can!“ heißt es, „lasst Verben tanzen“ und „mit Adjektiven knausern“. Wagen Sie es ruhig, dieses Buch zu lesen – und sollte

Ihnen erst einmal vor Schreck der Stift in der Luft stehenbleiben, umso feuriger werden Sie anschließend „Sätze wie Pfeile“ hervorbringen, in Ihrer Korrespondenz „mit Kommas Musik machen“ und in Ihrem Geschäftsbericht „Luther und Twitter – Arm in Arm“ durch Ihre Aussagen spazieren lassen. Denn was ein guter, starker Satz ist, das habe sich nicht geändert, so der Autor, das gelte für Brief und Blog, die Seminararbeit und den Geschäftsbericht.

Wolf Schneider. Deutsch für junge Profis. Wie man gut und lebendig schreibt. 2010. Rowohlt Berlin. 16,95 Euro.

Bewertung von Bauteilen

Eine Bewertung von Bauteilen ausschließlich durch Inaugenscheinnahme, so die Autoren dieses umfangreichen Bandes, ist schwierig und erfordert neben einem fundierten ingenieurtechnischen oder handwerklichen Fachwissen erhebliche Erfahrung im Umgang mit Bestandsgebäuden. Der vorliegende detaillierte Bauteilkatalog aus dem Fraunhofer Verlag wird seit fast 30 Jahren von Planern, Beratern und Bauausführern für eine erste Bewertung auf Baustellen genutzt. Die komplett bearbeitete Neuauflage wurde vor allem um Aspekte des Wärmeschutzes ergänzt und hilft bei Ersteinschätzung und Definition vorhandener Problembereiche und erforderlicher Detailuntersuchungen. Versehen mit einer Vielzahl von Tabellen und einem Schwerpunkt auf Schwachstellen bei der Optimierung des Wärmeschutzes wird nach Vorstellung der Grundlagen des Wärmeschutzes und der Gebäudeanalyse eine Bauteilübersicht nach Gebäudealtersklassen von vor 1918 bis 1994 gegeben. Der Bauteilkatalog beschreibt exakt die Konstruktion von Außenwänden, Dächern und Decken in ihrem Schichtenaufbau und gibt den jeweiligen U-Wert an. Dazu findet der Leser die Referenzwerte aus der Energieeinsparverordnung und konkrete Beispiele für Baumaßnahmen zur Erreichung des Mindestwärmeschutzes, ein ausführliches Literaturverzeichnis sowie eine Auflistung der relevanten Normen und Richtlinien.

Dipl.-Ing. Heike Böhme. U-Werte alter Bauteile. Institut für Bau-forschung e.V. Arbeitsunterlagen zur Rationalisierung wärme-schutztechnischer Berechnungen bei der Modernisierung. 2. neu bearbeitete Auflage 2010. Fraunhofer. 69,00 Euro.



Zwei Jungs, ein gestohlener Lada, eine Reise durch den Osten ...



Tschick, eigentlich Andrej Tschichatschow kommt aus einem der Hochhäuser in Hellersdorf, Maik aus einer Villa am Stadtrand. Die beiden Schüler machen sich mit dem gestohlenen Lada auf zu einer Reise ohne Karte und Kompass und ohne Geld durch die deutsche Provinz. Lakonisch und komisch, wortgewandt und witzig, der mehrfach mit Preisen ausgezeichnete Wolfgang Herrndorf hat eine schöne Erzählung geschrieben, vielleicht mehr für Erwachsene als für Jugendliche – oder als ein Geschenk für beide.

Wolfgang Herrndorf. Tschick. Roman. 2010. Rowohlt Berlin. 16,95 Euro.

VNW

Professioneller Umgang mit öffentlicher Kritik

Der VNW bietet für Führungskräfte und Mitarbeiter aus dem Bereich Presse- und Öffentlichkeitsarbeit in Wohnungsunternehmen am **30. März 2011** in Hamburg ein Seminar an, das sich unter dem Titel „Im Visier der Medien“ mit dem professionellen Umgang mit öffentlicher Kritik beschäftigt. Oft reichen kleine Fehler wie verzögerte Projekte oder ungeplante Mehrleistungen, um ins Blickfeld der Öffentlichkeit zu gelangen. Ein professioneller Umgang mit den kritischen Medienrecherchen hilft, diese Risiken einzugrenzen und ein positives Image am Standort zu flankieren. Im Seminar werden das Grundwissen über Recherchetechniken der Medien und die zielgerichteten Reaktionsmöglichkeiten vermittelt. Weitere Infos: VNW, Andrea Schwoch, Telefon: 040 52011-224, E-Mail: schwoch@vnw.de

Berliner Energietage 2011

Energieeffizienz in Deutschland

Vom **18. Mai 2011 bis zum 20. Mai 2011** bieten neben Bundesumwelt- und Bundesbauministerium weitere Akteure aus Wirtschaft, Politik und Verbänden sowie Wissenschafts- und Umweltinstituten hochkarätige Veranstaltungen rund um die Themen Energieeffizienz, Klimaschutz, Gebäudesanierung und Energiewirtschaft an. Komplettiert wird das Event durch die Begleitmesse Energie-ImpulsE 2011, auf der sich ausgewählte Hersteller und Dienstleister präsentieren. Die Veranstaltung richtet sich an Vertreter aus Politik, Wirtschaft, Verbänden, Planer und Consultants. Mehr Informationen unter www.berliner-energietage.de

EBZ

Tagung „Wohnbegleitende Dienstleistungen“

Unter dem Titel „Wohnbegleitende Dienstleistungen – Einnahmequelle oder unnötiger Kostenfaktor?“ findet am **30. März 2011** im EBZ in Bochum eine Tagung statt, die sich an Vorstände und Geschäftsführer, an die Leiter der Bestandsbewirtschaftung und an Vermietungsexperten richtet. Diskutiert werden soll vor allem die Fragestellung, ob und wie es möglich ist, aus dem Leistungsbündel von Dienstleistungen ein echtes Geschäftsfeld zu entwickeln. Es werden aber auch Erfahrungen und Praxisbeispiele aus Wohnungsunternehmen vorgestellt, bei denen wohnbegleitende Dienstleistungen dazu dienen, sich von anderen Vermietern abzuheben und Alleinstellungsmerkmale zu entwickeln.

Weitere Informationen: EBZ, Christian Kesselring, Telefon: 0231 9447-608, E-Mail: c.kesselring@e-b-z.de

VNW-Genossenschaftstag

„Genossenschaften gestalten WohnZukunft“

Der VNW-Genossenschaftstag für Vorstände, leitende Angestellte und Aufsichtsräte, der in diesem Jahr am **5. und 6. Mai 2011** in Rostock-Warnemünde stattfindet, steht unter dem Motto „Genos-

senschaften gestalten WohnZukunft“. Die Zukunft des Wohnens ist geprägt durch die Wünsche der Mitglieder, die aktuellen Trends und die technischen Möglichkeiten. Dass dabei die Generation 50+ eine bedeutende Rolle einnimmt, verdeutlicht Professor Dr. Dieter Otten, Autor des Buches „Die 50+ Studie – Wie die jungen Alten die Gesellschaft revolutionieren“. Der Schweizer Autor Dr. Daniel O. Maerki erläutert die „Wohntrends 2025“. Ein weiterer Schwerpunkt der Veranstaltung sind neben strategischer Unternehmensführung innovative Beispiele aus den Bereichen vernetztes Wohnen und Kommunikation. Wie können die Mitglieder möglichst selbstbestimmt und selbstständig wohnen? Welche Kommunikationsstrategien sind gefragt? Den Abschluss bildet eine Podiumsdiskussion unter anderem mit dem neuen GdW-Präsidenten Axel Gedaschko. Anmeldungen werden bis zum 26. April 2011 erbeten.

Weitere Infos: VNW, Iris Beuerle, Telefon: 040 52011238, E-Mail: beuerle@vnw.de

VdW Bayern

Genossenschaftsrecht

Für ehrenamtliche und nebenamtliche Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder bietet der VdW Bayern am **7. und 8. April 2011** in Regensburg ein Seminar zum Thema Genossenschaftsrecht und Grundlagen der Wohnungswirtschaft an. Weitere Infos: VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089 290020302, Internet: www.vdw-bayern.de

INFORMATIONEN

Gesundes Raumklima für Mieter und Wohnung – wichtige Hinweise und Regeln



DIN A5, 8 Seiten, div. Abb.

Artikel-Nr. 20080102 (deutsch)

Artikel-Nr. 20080104 (türkisch)

Artikel-Nr. 20080107 (russisch)

Mindestbestellmenge

20 Expl.

€ 0,29 je Expl.

Mit Ihrem individuellen Firmeneindruck: € 79,00 pro Farbe

EINFACH BESTELLEN!

E-Mail: immobilien-service@haufe-lexware.com

Fax: 0180 50 50 441

Tel.: 0180 55 55 691*

*0,14 €/Min aus dem dt. Festnetz, max. 0,42 €/Min mobil

Hammonia
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

HfWU

Professor Dr. Eduard Mändle feierte seinen 75. Geburtstag

Am 11. Februar 2011 feierte Prof. Dr. Eduard Mändle bei



Prof. Dr. Eduard Mändle

Quelle: privat

guter Gesundheit und voller Schaffenskraft im Kreise seiner Familie und mit Freunden seinen 75. Geburtstag. Dem Ehrenbürger der Fünftäler-Stadt überbrachte der Geislinger Oberbürgermeister die Glückwünsche persönlich und würdigte die Leistungen insbesondere für die Entwicklung der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), an der Dr. Mändle bis 2001 Rektor war. In der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wirkte er in vielfältiger Weise – unter anderem auch als Mitglied der Arbeitsgemeinschaften Personalwesen und Weiterbildung des GdW, als stellvertretender Verbandsratsvorsitzender des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sowie als Mitinitiator der AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg. Unter den Gratulanten waren deshalb auch die Vorstandsvorsitzenden der Siedlungsbau Neckar-Fils eG und des AlbElektrizitätswerks, in deren Genossenschaften Mändle über Jahrzehnte als Aufsichtsratsmitglied und Aufsichtsratsvorsitzender viel bewegte. Was den ehemaligen Hochschulprofessor jung

hält, sei seine Familie und vor allem die drei Enkeltöchter, so Mändle. Außerdem habe er das Schreiben nie aufgegeben. Er gibt mit seinem Sohn die Schriftenreihe „Moderne Immobilienwirtschaft“ heraus und arbeitet an der 2. Auflage des „Wohnungs- und Immobilienlexikons“, das mit rund 2.000 Stichworten von fast 300 Fachautoren im Laufe des Frühjahrs 2011 im Haufe-Verlag erscheint. Sein Erfolgsrezept für das Alter gleicht dem Spruch von Alexis Carrel: Es kommt nicht darauf an, dem Leben mehr Jahre zu geben, sondern den Jahren mehr Leben!

Aareon AG

Neuwahlen in den Aufsichtsrat

Die Hauptversammlung der Aareon AG hat am 3. Februar 2011 Axel Gedaschko und Dirk Große Würdemann mit sofortiger Wirkung als neue Mitglieder in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Axel Gedaschko, Jurist, seit Februar 2011 Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, bekleidete zuvor verschiedene öffentliche Ämter und war zuletzt Wirtschaftssenator und Präses der Behörde für Umwelt und Arbeit in Hamburg. Wohnungswirtschaftliche Erfahrungen sammelte er darüber hinaus als Aufsichtsratsvorsitzender der SAGA/GWG, Hamburg. Dirk Große Würdemann, seit Dezember 2010 Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG, verfügt über langjährige Erfahrungen in diversen Führungspositionen in den Bereichen Immobilien und Immobilienfinanzierung. Dazu zählten unter anderem Geschäftsführungspositionen bei der Eisenbahn Immobilien Management GmbH, der Vivico Real Estate GmbH, der Allianz Real Estate GmbH und zuletzt der Pacific Star Europe GmbH.

jenawohnen GmbH

Prokura erteilt

Die jenawohnen GmbH wird vom Geschäftsführer Stefan Wosche-Graf allein oder von zwei Prokuristen gemeinsam vertreten. Damit die Vertretung der Gesellschaft auch bei ungeplanten Abwesenheiten gewährleistet ist, wurde neben den bisherigen Prokuristen Axel Koch und Cornelia Bergner eine weitere Prokura an Eleonore Tonndorf erteilt, die seit 1972 im Unternehmen tätig ist und den Bereich Technik leitet. Zum Aufgabenbereich von Eleonore Tonndorf gehören die strategische Instandhaltung und Instandsetzung der Immo-



Eleonore Tonndorf Quelle: jenawohnen

bilien des Unternehmens, Überwachung und Durchführung von Wartungsleistungen, die Planung von Bauvorhaben, die Prüfung von Grundstücks- und Objektankäufen sowie die Vorbereitung von Sanierungen.

Trauer um Walter Pahl

Vorstand, Aufsichtsrat, Mitglieder und Mitarbeiter der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG trauern um ihren Ehrenvorsitzenden Walter Pahl, der am 16. Januar 2011 verstarb. Von 1947 bis zu seiner Pensionierung 1988 leitete er die Genossenschaft und stand ihr darüber hinaus als nebenamtlicher Vorstandsvorsitzender bis zum Jahr 2000 zur Verfügung.

Walter Pahl hatte auch außerhalb der Genossenschaft viele Funktionen inne, etwa als langjähriger Beiratsvorsitzender des Verbandes Badischer Wohnungsunternehmen sowie in herausragenden Funktionen im Internationalen Genossenschaftsbund (IGB), im europäischen Verbindungsausschuss für die soziale Wohnungswirtschaft (CECODHAS) und für die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS).

In den Gremien des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen war Walter Pahl unter anderem Vorsitzender des Verbandsausschusses und der „Konferenz der Wohnungsbaugenossenschaften“. 1968 wurde er in den Vorstand des GdW gewählt und fungierte von 1974 bis 1991 als Stellvertreter des GdW-Präsidenten.

Mit der Gründung der Vermietungsgenossenschaft Ludwig-Frank eG 1990 in Mannheim, deren beispielhafte Arbeit durch den World Habitat Ward 1992 in New York gewürdigt wurde, bewies Walter Pahl im Ruhestand noch einmal sein Fachwissen im Dienste des sozialen Wohnungsbaus. Sein soziales Engagement wurde durch die von ihm mitbegründete Walter-Pahl-Stiftung zugunsten der Gemeinwesenarbeit gekrönt.

Walter Pahl war unter anderem Träger des Großen Verdienstkreuzes des Verdienstordens der Bundesrepublik Deutschland, der Verdienstmedaille des Landes Baden-Württemberg, der Staufer-Medaille und der Victor-Aimé-Hubert-Plakette.

Anzeigenschluss Stellenanzeigen

für April 2011: **28.03.2011**

Wohnungsgesellschaft (rd. 3.600 Wohnungen) mit Standort in Marl sucht ab dem 01.04.2011 oder später eine/n

Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann

für das Aufgabengebiet:

Wohnungsverwaltung, Nebenkostenabrechnung, allgemeiner Schriftverkehr, Erstellung von Mietverträgen.

Fachliche Anforderungen:

- abgeschlossene Berufsausbildung als Immobilienkauffrau/-mann
- gute Kenntnisse in Microsoft Office sowie Erfahrungen in der wohnungswirtschaftlichen Software GES R3 wären von Vorteil
- wünschenswert wäre eine mehrjährige Berufserfahrung im Bereich der Wohnungsverwaltung und Abrechnung von Betriebskosten

Wenn Sie gerne selbstständig in einem jungen Team arbeiten, vielseitig und flexibel sind, senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellung und möglichem Eintrittstermin unter **Chiffre-Nr.: 773 an: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg.**



Wir sind das kommunale Wohnungsunternehmen der großen kreisfreien Stadt Koblenz und bewirtschaften einen Wohnungsbestand von rund 3.500 Einheiten.

Einer der Schwerpunkte unserer Tätigkeit ist die nachhaltige Modernisierung und Instandhaltung unserer Liegenschaften sowie die Realisierung von Neubauprojekten. Außerdem sind wir Verwalter nach WEG und betreuen Objekte als Hausverwalter für Dritte. Eine weitere herausragende Aufgabe ist die Sanierung der städtischen Schulen für unsere Gesellschafterin, die Stadt Koblenz.

Wir suchen Sie zur Führung unserer technischen Abteilung baldmöglichst als

Abteilungsleiter/in Technik

Sie verfügen über ein abgeschlossenes bautechnisches Studium als Dipl.-Ing. (FH)/Architekt. Eine mehrjährige Praxis in der Wohnungswirtschaft und Leitungserfahrung können Sie nachweisen.

Ihr Anforderungsprofil:

- Fähigkeit zur Leitung eines qualifizierten und kompetenten technischen Teams
- Umfassende Kenntnisse der HOAI/VOB
- Praktische Anwendung des Planungs- und Baurechts, möglichst mit Planvorlageberechtigung
- Zukunftsweisende technische Betreuung und Entwicklung des Gebäudebestandes unter Einhaltung der Budgetvorgaben
- Konzeption, Steuerung und Kontrolle von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Erarbeitung von Ausschreibungen, Führen von Vertragsverhandlungen mit Bau- und Handwerksfirmen
- Kenntnisse der sonstigen Aufgaben eines Wohnungsunternehmens sind von Vorteil
- Sicherheit im Umgang mit neuen Medien, insbesondere im Umgang mit Ausschreibungssoftware und wohnungswirtschaftlichen Softwareanwendungen sowie Microsoft-Office
- Überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft, kooperativer Führungsstil, soziale Kompetenz sowie unternehmerisches Denken.

Wir bieten Ihnen neben der Chance in einem engagierten Team Ihre Erfahrungen zu erweitern, eine der Position angemessene leistungsgerechte Bezahlung und eine zusätzliche betriebliche Altersversorgung.

Haben Sie Interesse? Dann senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellung bitte bis 15.03.11 an die

**Geschäftsführung der
Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Görngenstraße 11, 56068 Koblenz**

Sie suchen Fach- und Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft?

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

www.dw-web.info/stellenmarkt

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

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

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

Sie suchen Fach- und Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft? Dann schalten Sie dort, wo sie Sie finden: Ihre Stellenanzeige in der **DW** erreicht monatlich knapp **18.000*** Personen!

1x buchen,
2x präsent!

In der **DW Die Wohnungswirtschaft print + online** unter www.dw-web.info, Rubrik „Stellenmarkt“.

* Bezogen auf die verbreitete Auflage pro Ausgabe, Ø 4.197 (IWW 3/09 bis 2/10); Leser pro Ausgabe: 4,1 (Quelle: Leseranalyse Sept. 2008 durch Ipsos GmbH, Hamburg)



Bestellen Sie gleich den Infolyer!

Anzeigenleitung: Heike Tiedemann
Telefon: 040 520103-39
tiedemann@hammonia.de
www.dw-web.info

DW STELLENMARKT

Kieback&Peter ist mit über 950 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Tochtergesellschaften und Repräsentanzen in Europa, Asien und weiteren Ländern einer der führenden Anbieter im Bereich der Gebäudeautomation

Für unsere Zentralfunktion im Bereich Vertrieb suchen wir Sie als

Senior Key-Account-Manager Wohnungswirtschaft (m/w)



Ihre Aufgaben:

- Beobachtung und Analyse des nationalen Wohnungsbaumarktes
- Aufbau und kontinuierliche Pflege von Kontakten auf Führungsebene zu Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwaltungen, Genossenschaften, Wohnungseigentümergeinschaften, etc.
- Umsetzung komplexer Vertriebsprojekte, innovativer und seriöser Kundenbindungsmaßnahmen sowie Engagement in wohnwirtschaftlichen Vereinigungen
- Mitwirkung an der Erarbeitung, Abstimmung und Umsetzung der Vertriebsstrategie sowie Verantwortung für die erfolgreiche Umsetzung taktischer Maßnahmen in Ihrem Key-Account bis zur Auftragsvergabe unter Einhaltung der wirtschaftlichen Ziele

Ihr Profil:

- Abgeschlossenes Studium der Ingenieur- oder Wirtschaftsingenieurwissenschaften, idealerweise mit immobilienpezifischer Zusatzausbildung oder adäquate Berufsausbildung
- Profunde Kenntnisse im Vertrieb von technischen Produkten und Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft sowie hohe Reisebereitschaft im Inland
- Belegbare Vertriebsserfolge sowie starkes funktionierendes Netzwerk
- Hohe technische Affinität und Fachkenntnis, insbesondere im Bereich HLK
- Gute rechtliche sowie kaufmännische Kenntnisse für die Belange der Wohnungswirtschaft
- Seriöses, sehr verbindliches Auftreten sowie gute Kommunikation, kombiniert mit Verhandlungsstärke, Konfliktfähigkeit und Entscheidungsfreudigkeit

Wir bieten Ihnen:

- Eine Perspektive, sich in einem neuen Geschäftsfeld bei Kieback&Peter zu beweisen

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Online-Bewerbung unter <http://karriere.kieback-peter.de>

Kieback&Peter
GmbH & Co. KG
Personalabteilung
Tempelhofer Weg 50
12347 Berlin

kieback&peter
Technologie für Gebäude-Automation

Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft im Großraum Celle (Bereich Südheide) und verwalten einen Wohnungsbestand von ca. 2.800 WE.

Zum 31.12.2011 scheidet unser nebenamtlicher Vorstand aus. Diese Position soll zum 01.01.2012 durch eine/n

kaufm. Geschäftsführer/In

neu besetzt werden, der/die gleichzeitig stellvert. Vorstand werden soll. Gemeinsam mit einem hauptamtlichen Vorstand erfolgt die Leitung des Unternehmens.

Wir erwarten ein erfolgreich abgeschlossenes Fach- bzw. Hochschulstudium sowie praktische kaufmännische Erfahrung in einem Immobilienunternehmen.

Haben Sie Interesse an dieser verantwortungsvollen Aufgabe, dann senden Sie uns bitte Ihre Bewerbungsunterlagen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 15.04.2011 an die

SÜDHEIDE eG Celle
z. Hd. Herrn Hartmut Kynast
Groß-Hehlener-Kirchweg 5
29223 Celle

oder per Mail an
kynast@suedheide.de



Gut wohnen. | Besser leben.

Als größtes Wohnungsunternehmen in Aachen sind wir seit 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. Sie verantworten die fachliche Koordination externer Architekten und Fachingenieure. 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 01. April 2011 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

in Aachen zu Hause

Wir sind eine leistungsorientierte Vermietungsgenossenschaft im Altkreis Wittgenstein (42.000 Einwohner) mit Geschäftssitz in Bad Berleburg. Die Region ist durch ihren besonderen Freizeit- und Erholungswert bekannt, der Premiumwanderweg „Rothaarsteig“ und die Skiarena „Sauerland“ grenzen direkt an das Stadtgebiet.

Im eigenen Miethausbestand bewirtschaften wir 950 Wohnungen. In weiteren Geschäftsbereichen sind wir Dienstleister in der Fremdhaus- und WEG-Verwaltung. Die Genossenschaft fördert 1.170 Mitglieder. Eine Bilanzsumme von 20,5 Mio. Euro und 4,0 Mio. Euro Umsatzerlöse sind das Ergebnis aus über 60-jähriger Unternehmensgeschichte.

Zum **01. April 2012** suchen wir als Nachfolger für das aus Altersgründen ausscheidende geschäftsführende Vorstandsmitglied eine(n)

Geschäftsführer / Geschäftsführerin

Gemeinsam mit zwei nebenamtlichen Mitgliedern des Vorstandes werden Sie mit einer hohen persönlichen Identifikation im Genossenschaftswesen das Unternehmen erfolgs- und teamorientiert weiterentwickeln und die Wettbewerbsfähigkeit auf dem regionalen Markt ausrichten. Unsere Schwerpunkte sind die Bestandsbewirtschaftung, Modernisierung und die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes.

Wir suchen eine Persönlichkeit mit wohnungswirtschaftlicher Ausbildung, die ein wohnungswirtschaftliches und / oder ein wirtschaftswissenschaftliches Studium erfolgreich absolviert hat. Eine mehrjährige Berufserfahrung im Management, umfassende betriebswirtschaftliche Kenntnisse, Bilanzsicherheit und einschlägige Kenntnisse auf den Rechtsgebieten eines Wohnungsunternehmens wären ideale Voraussetzungen ein motiviertes Team von Mitarbeitern zu führen. Größe und Struktur der Genossenschaft erfordern die Mitarbeit im operativen Tagesgeschäft. Eine Berufung in den Vorstand ist später möglich.

Haben Sie Interesse an dieser verantwortungsvollen Aufgabe, dann senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen, mit Angabe der Gehaltsvorstellungen, bis zum **30. April 2011** an den Vorsitzenden des Vorstandes,

Herrn Josef Strauß, Ahornweg 6, 57319 Bad Berleburg

**Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG
Am Hilgenacker 2, Postfach 10 12 64, 57302 Bad Berleburg**





Unsere Auftraggeberin, die **Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH**, gewährleistet als kommunales Wohnungsunternehmen eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung in Bitterfeld-Wolfen und in Sandersdorf-Brehna. Sie engagiert sich vielfältig in sozialen und gesellschaftlichen Bereichen. Die Neubi verfügt über einen größtenteils sanierten und modernisierten Bestand mit ca. 3.500 Wohnungen. Derzeit beschäftigt sie einschließlich der Geschäftsführung insgesamt 22 Mitarbeiter.

Im Zuge einer Umstrukturierung ist die Position der Leitung der Hausbewirtschaftung zu besetzen. Aus diesem Grunde suchen wir zum frühestmöglichen Zeitpunkt einen

Leiter der Hausbewirtschaftung (m/w).

Ihr Aufgabengebiet beinhaltet u. a. die aktive Steuerung des Vermietungsgeschäfts, der Bestandsverwaltung sowie der Kundenbetreuung. Weiterhin sind Sie sowohl für die Planung und Durchführung geeigneter Vermietungs- bzw. Marketingstrategien als auch für die Realisierung und Überwachung des Forderungsmanagements zuständig. Sie führen ein Team von insgesamt 6 Mitarbeitern und berichten direkt an die Geschäftsführung.

Unsere Auftraggeberin erwartet langjährige Berufs- und Leitungserfahrung in der Wohnungswirtschaft. Sie kennen das Geschäft von Grund auf und Ihre fachliche Kompetenz basiert auf einer soliden kaufmännischen Ausbildung, welche Sie regelmäßig durch fachspezifische Weiterbildungen ergänzen. Verhandlungssichere Kenntnisse des Mietrechts setzen wir ebenso wie eine strukturierte Arbeitsweise voraus. Ihre strategischen Fähigkeiten werden durch eine starke Vertriebs- und Kundenorientierung abgerundet. Im Umgang mit Menschen besitzen Sie Durchsetzungsvermögen und überzeugen durch Ihre offene und kommunikative Art.

Wenn Sie Interesse an einer herausfordernden Aufgabe haben, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihrem frühestmöglichen Eintrittsdatum sowie der Angabe der Ausschreibungsquelle

bis zum 31. März 2011

an Frau Saskia Scheffler,

Schornsteinfegergasse 13; 14482 Potsdam

oder per E-Mail an:

bewerbungen@domusconsult.de



Die **DKB Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH** ist eine Tochtergesellschaft der DKB Immobilien AG. Insgesamt bewirtschaftet die DKB Immobilien AG-Gruppe derzeit rd. 27.000 Wohnungen. Damit gehört die DKB Immobilien AG zu den großen überregionalen Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern.

Die **DKB Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH** ist innerhalb der DKB Immobilien AG-Gruppe für die Bestandshaltung und Verwaltung von Wohnungen in der Region Mecklenburg-Vorpommern verantwortlich.

Für eine kompetente Mieterbetreuung suchen wir kurzfristig für unsere neuen Objekte, insbesondere in Schwerin und Hagenow, eine(n)

Kundenbetreuer(in)

Ihre Aufgabe umfasst:

- aktive Vermietung und Verwaltung der Wohnungsbestände
- kundenorientierte Betreuung der Mieter
- Kontaktpflege mit Kommunen und Behörden
- Unterstützung des Sozial-/Forderungsmanagements der Gesellschaft
- Vorbereitung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Bestands- und Marktbeobachtung sowie Entwicklung von Vermietungskonzepten zur Leerstandsvermeidung
- Erstellen von Mietverträgen, Mietbescheinigungen etc. und Datenpflege
- Mitwirkung an der Erfüllung der Aufgaben des Teams und Unterstützung der Teammitglieder bei der fachlichen Bearbeitung der Aufgaben
- vertretungsweiseinsatz im gesamten Land Mecklenburg-Vorpommern

Wir erwarten von Ihnen:

- eine Ausbildung als Kauffrau/-mann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bzw. Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau oder eine vergleichbare Qualifikation
- idealer Weise Erfahrungen in der Team- und Gruppenleitung
- umfassende Kenntnisse in Word, Excel und SAP, optimaler Weise DKB@win
- ausgesprochene Kommunikationsfähigkeit im Umgang mit Mietern und Behörden
- Belastbarkeit, Flexibilität, Verantwortungsbereitschaft
- Bereitschaft zu gelegentlicher Wochenendtätigkeit
- Führerschein der Klasse B
- Bereitschaft zur Weiterbildung

Wir bieten Ihnen:

- eine interessante und spannende Tätigkeit in einem aufgeschlossenen Team sowie zeitgemäße soziale Leistungen

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte an:

DKB Wohnungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH

z. H. Herrn Peer Herter

Justus-von-Liebig-Str. 32, 19063 Schwerin

www.dkb-mecklenburg-vorpommern.de

Wir sind eine traditionsreiche Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz im nördlichen Schleswig-Holstein. Zurzeit bewirtschaften wir rd. 2.200 Genossenschaftswohnungen und rd. 2.000 Wohnungen für Dritte und in der Rechtsform des WEG.

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.07.2012 ein

Vorstandsmitglied (m/w).

Die Flensburger Arbeiter-Bauverein eG beabsichtigt dem Bewerber die Möglichkeit einer Einarbeitungszeit im Hinblick auf die künftige Beschäftigung und die Besonderheiten der örtlichen Gegebenheiten nach Absprache einzuräumen.

Der Schwerpunkt dieser Position liegt in der strategisch erfolgreichen Weiterentwicklung unserer Genossenschaft. Daher sind Erfahrungen in Führungspositionen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wünschenswert. Neben einem betriebswirtschaftlichem Studium oder einer adäquaten fachbezogenen Ausbildung erwarten wir Kenntnisse über bautechnische Abläufe und einer positiven Einstellung zum Genossenschaftswesen.

Die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem Vorstandsvorsitzenden setzen wir genau so voraus wie einen kooperativen Führungsstil, soziale Kompetenz und integrative Fähigkeiten.

Unternehmerisches Denken, Verantwortungsbewusstsein und Erfahrungen in der Mitarbeiterführung runden Ihr Profil ab. Unser Angebot richtet sich auch an jüngere Bewerber.

Ihre Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte an den Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Hans Peter Rossen, Flensburger Arbeiter-Bauverein eG, Husumer Str. 314, 24941 Flensburg.

Flensburger Arbeiter-Bauverein



90 90 20 | Deutschlands älteste noch bauende Wohnungsbau-Genossenschaft – seit 1878 | www.fab.sh

Mit 4.500 eigenen Wohnungen sind wir die größte Wohnungsbaugenossenschaft in Hessen. Im Zentrum unseres Handelns stehen die Wünsche und Bedürfnisse unserer Mitglieder und Mieter nach den genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, der Selbstverwaltung und der Selbstverantwortung. Mit unserem Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand e.V. fördern wir auf der Quartiersebene die Bildung sozialer Netzwerke und tragen damit zu einem aktiven nachbarschaftlichen Miteinander bei.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt den/die

Abteilungsleiter / in Bestandsmanagement

Das Bestandsmanagement ist das Gesicht zu unseren Mitgliedern und Mietern. Die Abteilung steuert die Vermarktung unseres Bestandes von der Vermietung bis zur Kündigung. Darüber hinaus ist sie verantwortlich für die Bestandsentwicklung und wichtiger Impulsgeber bei der Produktgestaltung des genossenschaftlichen Wohnens der Zukunft bei der 1889. Als Abteilungsleiter/in tragen Sie die Personalverantwortung für 18 MitarbeiterInnen in zwei Teams, bestehend aus KundenbetreuerInnen, technischen Kundenbetreuern und Hauswarten. Als Bindeglied und Motor für Hand in Hand e.V. setzen Sie zudem konzeptionelle Impulse für die Weiterentwicklung der sozialen Arbeit bei der Genossenschaft. Bei der Vermarktung innovativer Produkte und unseren kulturellen Aktivitäten leisten Sie aktive Mitarbeit.

Wir erwarten eine qualifizierte akademische Ausbildung mit entsprechender beruflicher Erfahrung für diese zentrale Funktion in unserem Unternehmen. Wir suchen eine Persönlichkeit, die aufgrund ihrer hohen sozialen Kompetenz, ihrer Kommunikations- und Teamfähigkeit und der Verbundenheit mit den genossenschaftlichen Grundprinzipien in der Lage ist, die erfolgreiche Arbeit der 1889 der vergangenen Jahre kontinuierlich fortzusetzen.

Neben einer hochinteressanten Aufgabe und einem sicheren Arbeitsplatz bieten wir eine Vergütung, die der Bedeutung dieser Funktion angemessen ist.

Wir bitten Sie, Ihre aussagekräftige Bewerbung einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 15.04.2011 an das Vorstandsstabssekretariat, Frau Rieß, zu richten. Für Fragen steht Ihnen unser Vorstandsvorsitzender Herr Karl-Heinz Range vorab gerne unter der Telefonnummer 0561/31009-15 zur Verfügung.



Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
Geysostr. 24A/26, 34119 Kassel



Wir, die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Wuppertal-Mitte (GWM), suchen im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung ab 01.10.2011 einen

Bilanzbuchhalter (m/w) in Vollzeit

Die GWM bewirtschaftet ca. 1.500 eigene Wohneinheiten und 11 gewerbliche Einheiten in Wuppertal.

Bis ca. Juni 2012 werden Sie sich zusammen mit der jetzigen Buchhalterin in die Abläufe und Strukturen einarbeiten können. Gleichzeitig wird in der Zeit bis zum Ausscheiden der jetzigen Buchhalterin das Rechnungswesen umstrukturiert, so dass Sie in Zusammenarbeit mit dem Vorstand das Aufgabengebiet mit gestalten können.

Ihr Aufgabengebiet umfasst unter anderem:

- Eigenständiger Aufbau einer kompletten Finanzbuchhaltung während der Umstrukturierungszeit
- Das verantwortliche Führen der Haupt- und Nebenbuchhaltung (Finanz-, Mieten-, Mitglieder-, Anlagen- und Darlehensbuchhaltung)
- Die Erstellung von Dokumentationen, Berichten und der Jahresabschlüsse nach HGB einschließlich Bilanzen und GuV.
- Erstellung der Steuerbilanz für die gewerblichen Einheiten.
- Die Wahrnehmung bzw. Überwachung steuerlich relevanter Verpflichtungen
- Die Abstimmung und Kommunikation mit Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern
- Erstellung und Abrechnung von Betriebskosten- und Heizkostenabrechnungen
- Mahnwesen, Inkasso und laufende Kommunikation mit Mietern und Anwälten bei Mietrückständen.

Voraussetzungen:

- Fundierte kaufmännische Ausbildung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft, sowie eine erfolgreich abgeschlossene Zusatzqualifikation zum/zur Bilanzbuchhalter/in
- Eine strukturierte, zielorientierte und genaue Arbeitsweise
- Teamplayer/in mit Sinn für Prozesse und Struktur
- Gute Kenntnisse in der Anwendung mit MS-Office und wohnungswirtschaftlicher Software (zur Zeit eingesetzte Software: GAP – Immotion).

Wir bieten:

- Einen interessanten, verantwortungsvollen und sicheren Arbeitsplatz in einem engagierten, modernen und serviceorientierten Team
- Leistungsgerechte und tarifgebundene Bezahlung

Eine kommunikative und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung, der Sie direkt unterstellt sind, ist dabei selbstverständlich.

Kontakt:

Senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen bis zum 30.04.2011 unter Angaben Ihrer Gehaltsvorstellungen an Herrn Geldmacher, Geschäftsführung, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Wuppertal-Mitte, Friedrich-Storck-Weg 11, 42107 Wuppertal, Tel.: 0202-24515-0, E-Mail: geldmacher@gwm-wuppertal.de, www.gwm-wuppertal.de.

Selbstverständlich werden wir Ihre Bewerbungen vertraulich behandeln.



INDUSTRIA ist eine Tochtergesellschaft der Degussa Bank GmbH und im Konzern für das Wohnungsportfoliengeschäft verantwortlich. Deutschlandweit betreuen wir mehr als 5.000 Wohnungen. Unser Kerngeschäft ist die Privatisierung von Wohneigentum. Unseren Kunden bieten wir Erwerb und Finanzierung von Wohneigentum aus einer Hand.

Zur Unterstützung unseres Property-Management-Teams suchen wir zum nächstmöglichen Termin:

zwei engagierte

Immobilienverwalter/-innen mit Schwerpunkt Mietsachbearbeitung

für die Betreuung unseres Mietwohnungsbestandes, einschließlich Betriebskostenabrechnung. Darüber hinaus beinhaltet dieses Aufgabengebiet die Steuerung externer Dienstleister.

Sie haben eine abgeschlossene Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bzw. zum Immobilienkaufmann (m/w) und verfügen mindestens über zweijährige einschlägige Berufserfahrung. Zusätzlich benötigen Sie gute Anwenderkenntnisse in MS-Office und in GES.

Wenn wir Einsatzbereitschaft, selbständige Arbeitsweise und Teamfähigkeit bei Ihnen voraussetzen dürfen, möchten wir Ihnen einen attraktiven Arbeitsplatz im Rhein-Main-Gebiet anbieten. Die Vergütung entspricht den überdurchschnittlichen Anforderungen.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung – einschließlich Gehaltsvorstellung – an die Personalabteilung, z. H. Frau Becker.

INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH
60605 Frankfurt a. M., Postfach 20 01 64
Theodor-Heuss-Allee 74, Tel.: 069 838398-61

!nnotec abfall-management

Die Innotec-Gruppe betreut ca. 1,5 Mio. Mieter von über 250 Wohnungsunternehmen und -verwaltungen in Deutschland mit umfassenden Abfall- und Energiemanagementkonzepten rund um die Immobilie. Wir suchen für unseren Standort Berlin zum nächstmöglichen Termin qualifizierte und überzeugungsstarke

Sales Manager (m/w) **Wohnungswirtschaft**

Zu Ihren Aufgaben gehört die Neukunden-Akquise sowie die Darstellung des Unternehmens bei Messen, Kongressen etc. Sie reisen gern, verfügen über ausgezeichnete Umgangsformen und haben schon erste Berufserfahrung im Vertrieb komplexer Dienstleistungen idealerweise in der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft.

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen bis zum **15.04.2011** per E-Mail oder Post unter Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins.

Innotec Abfallmanagement GmbH
Projensdorfer Str. 324
24106 Kiel
personal@innotec-gruppe.de

Gemeinnütziger Beamten-Wohnungsverein eG

EINLADUNG

**zur 83. ordentlichen Mitgliederversammlung
am Montag, 2. Mai 2011, um 18.00 Uhr
in Bremen, Aula der Schule Stader Straße 150**

Tagesordnung:

1. Lagebericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2010
4. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2010
6. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2009
7. Wahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss, die Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes zusammen mit dem Bericht des Aufsichtsrates liegen in der Zeit **vom 26. April bis 29. April 2011 im Geschäftszimmer, Stader Straße 70**, zur Einsicht für die Mitglieder aus.

Bremen, 20. Januar 2011

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
P. de Nardin

Bekanntmachung

GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft
Sitz: Hürth – Amtsgericht Köln HRB Nr. 43262

Gemäß § 52 GmbH-Gesetz geben wir die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft bekannt:

Sparkassendirektor a. D. Hans Seigner	Vorsitzender
Bürgermeister Hans-Peter Haupt	stellv. Vorsitzender
Bürgermeister Frank Keppeler	
Bürgermeister Walther Boecker	
Rechtsanwalt Georg Böhner	
Geschäftsführer Frank Kraemer	bis 16.02.2011
Stellv. Bankvorstand Udo Buschmann	ab 17.02.2011
Bürgermeister Hans-Willi Meier	
Mitglied des Landtages Jochen Ott	

Die Geschäftsführung

WohnBau Frankfurt



VERTRETERWAHL 2011

Der Wahlvorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG gibt bekannt:

Die Liste der Kandidaten für die Wahl 2011 liegt **täglich in der Zeit von 9.00 bis 18.00 Uhr** zur Einsichtnahme am Empfang, Sophienstraße 40, aus.

Die Liste ist nicht abschließend und kann durch Zutragung ergänzt werden.

Die Wahl der Vertreter erfolgt als Briefwahl. Die Wahlunterlagen werden ab der 13. Kalenderwoche den Mitgliedern zugestellt.

Diese Ausgabe enthält Beilagen der Firmen

AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH
BLOME GmbH & Co. KG, Bad Wünnenberg; Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e. V.; METRONA Wärmemesser Union GmbH
RTG RohrTechnologie GmbH und Wowiconsult GmbH
die wir Ihrer Aufmerksamkeit empfehlen.



Quelle: S & P Sahlmann

Wohnen in der Potsdamer Waldstadt

20 Jahre lang hat die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG kontinuierlich in die Bestandsanierung und -modernisierung investiert. Nun realisiert sie erstmals seit 1990 ein Neubauprojekt und investiert dafür 7,5 Millionen Euro. Die Genossenschaft baut in der Potsdamer Waldstadt Wohnungen für junge Familien mit Kindern und Menschen, die nachbarschaftliches, barrierefreies und zugleich komfortables Wohnen schätzen.

Bestandsmodernisierung mit Solarwärme

Die degewo AG, Berlin, betreibt seit zehn Jahren die solare Modernisierung ihres Gebäudebestandes und ist damit Vorreiter in der deutschen Wohnungswirtschaft. Die solare Modernisierung zielt nicht nur auf die Senkung der Kohlendioxidemissionen, sondern vor allem auf die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit.

Wohnwünsche von Senioren

Die Gruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat schon früh damit begonnen, ihre Angebote auf die Bedürfnisse älterer Menschen auszurichten. Senioren wünschen sich vor allem kleine Dienstleistungen und Hilfestellungen im Alltag, ist das Ergebnis umfangreicher Mieterbefragungen.

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

RECHTSTHEMEN FÜR SIE IN DER AKTUELLEN WE

Thema des Monats

- Erstattungsfähigkeit der Anwaltskosten bei Erhebung gesonderter Anfechtungsklagen mehrerer Kläger gegen dieselben Wohnungseigentümerbeschlüsse; Beschränkung des Kostenerstattungsanspruchs

Wohnungseigentumsrecht

- Verjährung von Beseitigungs- und Unterlassungsansprüchen
- Die Rücklagendarstellung
- Verschweigen eines Gutachtens zur Sanierung von Schimmelpilz: arglistige Täuschung des Verkäufers!

- Zur Verjährung des Anspruchs auf Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

- Neue Zuständigkeitsvorschriften des GVG; Wiedereinsetzung

Mietrecht

- Mieterhöhung bei (Teil-) Inklusivmiete
- Beleidigung von Mitarbeitern des Vermieters als Kündigungsgrund
- Realteilung; keine Kündigungssperrfrist

Vertragsrecht

- Das Kopplungsverbot gemäß Art. 10 § 3 MRVG ist mit dem Grundgesetz vereinbar

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, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

Komplementäre:
Haufe-Lexware Verwaltungen GmbH, Sitz Freiburg,
USt-IdNr. DE812398835

REDAKTION

Kommissarischer Chefredakteur:
Olaf Berger, berger@hammonia.de

Redakteurin:
Stefanie Kühn, zurzeit in Elternzeit

Redaktion:
Silke Schlüter, schluter@hammonia.de;
Svenja Poßbecker, possecker@hammonia.de

Kolumnisten:
Letty Reimerink; Sven Rudolph; Kay Schorsch

Korrespondent: Christian Hunziker

Autoren: Lutz Basse; Dr. Matthias Bernst; Torsten Bötting; Robert an der Brügge; Katharina Burkardt; Petra Fahl; Roland Frischkorn; Bettina Harms; Gregor Jekel; Nicole Köster; Dr. Dieter Kraemer; Gabriele Kunz; Senta Lederer; RA Rainer Maaß; Susanne Maier-Bluschke; Andreas Pielock; Georg Potschka; RA Dagmar Reiß-Fechter; Dr. Tobias Robischon; Ulrike Stüdemann; Silke Thole; Carolin Wandzik; Bärbel Wegner; Manja Zander

Produktion: Wolfgang Boge

Redaktionsanschrift:

DW Die Wohnungswirtschaft
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg
Telefon: 040 520103-20/23
Telefax: 040 520103-12
redaktion@hammonia.de
www.dw-web.info

© Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

Partner in Österreich:

Robert Koch, Wohnen Plus
A-1010 Wien, Singerstraße 8/10

Partner in der Schweiz:

Verlag wohnen, Daniel Krucker
Buecheggstraße 109, Postfach,
CH-8042 Zürich

ANZEIGEN

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 37

Gesamtanzeigenleitung:

Heike Tiedemann
Telefon: 040 520103-39
Telefax: 040 520103-14
tiedemann@hammonia.de

Anzeigenberatung:

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

ABONENTENSERVICE UND VERTRIEB

Abowerwaltung:

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 105,00 Euro, Einzelnummer 13,50 Euro, einschließlich 7 Prozent Mehrwertsteuer, Ausland inkl. Versandkosten 145,00 Euro jährlich. Abbestellungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab Januar 2011). Mitglieder des BFW Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. erhalten „Die Wohnungswirtschaft“ und „Wohnungseigentum“ im Rahmen ihres Mitgliedschaftsabos.

Erscheinungsweise: monatlich

Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.



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

DW-Online-Archiv:

Das aktuelle Passwort ab Mitte März lautet:

Baukultur



„Aufteen“ für die DESWOS



DOMUS-CUP

Bad Saarow 21. MAI 2011

Hammonia Benefiz-Golfturniere zu Gunsten der DESWOS

Nutzen Sie die Gelegenheit und spielen Sie gemeinsam mit Kollegen und Kolleginnen rund um die Wohnungswirtschaft für einen wohltätigen Zweck.

Helfen Sie mit!

Weitere Informationen zur Teilnahme erhalten Sie unter:
www.hammonia.de/golf
oder bei Thomas Chiandone:
chiandone@hammonia.de, Tel.: 040 520103-62



HAUFE. Hammonia



FÜR IMMONET.DE SPRECHEN 23 MILLIONEN NEUE GRÜNDE.

IHRE IMMONET-ANGEBOTE JETZT AUF EBAY, DEM WELTWEITEN ONLINE-MARKTPLATZ, MIT MEHR ALS 23 MIO. NUTZERN IN DEUTSCHLAND.

Die große
OFFENSIVE
2011



Mehr Reichweite. Mehr Anfragen. Mehr Erfolg. Ab sofort erscheinen Ihre Wohnimmobilien und Grundstücke, die Sie auf Immonet.de einstellen, in gleicher Form auf eBay – und das kostenlos!
Mehr Infos unter 040-347 28900.

immonet.de
schneller besser wohnen