



**THEMA DES MONATS  
SANIERUNG 50ER- BIS 70ER-JAHRE-BAUTEN**

## Energie für Haus und Auto

### WOHNUNGSPOLITIK

#### Pflegereform

Kassen in die Pflicht nehmen

### MANAGEMENT

#### Basel III und Solvency II

Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

### WOHNUNGSMARKT

#### Wohnen bleiben im Kiez

Zuhause der Zukunft

# NA KLAR, SIND WIR AUF DEM HOLZWEG

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



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

Ausführliche Informationen zu Holz 8: [www.bo-wohnungswirtschaft.de](http://www.bo-wohnungswirtschaft.de)

# Potenziale betagter Geschosswohnsiedlungen

Die Wohnungsbestände der 1950er bis 1970er Jahre sind in diesem Heft unser Thema des Monats. Obwohl der aktuelle Bericht des BBSR „Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011“ dem vermieteten Geschosswohnungsbau ein höheres



Leerstandsrisiko attestiert, können gerade in diesen Beständen auch attraktive Entwicklungsmöglichkeiten schlummern. Viele dieser Wohnanlagen liegen heute schon lange nicht mehr in der Peripherie, in der sie mal entstanden sind. Die Städte haben sich um diese Wohngebiete herum entwickelt und sie so zu durchaus attraktiven Standorten werden lassen.

Eine interessante Chance für die nachhaltige Stadtentwicklung, denn dort wo es Wohnraumnachfrage gibt, besteht in den Anlagen Entwicklungspotenzial in Form von Aufstockung und Nachverdichtung. Unabhängig von ihrer erheblichen Bedeutung der reinen Wohnraumversorgung in einigen Ballungsgebieten, ist die Revitalisierung der 1950er- bis 1970er-Bestände aber auch Voraussetzung für die Sicherung der Marktfähigkeit dieser Mietwohnungsbestände.

Aber seien wir ehrlich: Diese Wohnanlagen anzupacken bedeutet einen immensen Kraftakt für jedes Wohnungsunternehmen. Intakte soziale Strukturen müssen erhalten bleiben, Anlagen mit schlechtem Image müssen aufgewertet werden. Mal ganz davon abgesehen, dass die technisch-energetische Aufrüstung ein hoher finanzieller Aufwand ist und genaue Planung erfordert.

Und wenn man sich als Unternehmen schon der Aufgabe stellt, sollte der demografische Wandel berücksichtigt werden. Die Ausstattung beziehungsweise Anpassung an zumindest barrierearme Grundrisse bedarf einiger Planung, die aber auch mit geringinvestiven Mitteln möglich ist. Dafür der Tipp:

## **Erfolgsnetzwerk „Wohnen-Service-Technik“**

Wohnen mit technischer Unterstützung, intelligenter Ausstattung und der Integration von Serviceleistungen ist Thema auf der Fachmesse „Altenpflege 2012“ Ende März in Hannover. Es geht darum, älteren und hilfebedürftigen Mietern möglichst lange eine Wohnung anbieten zu können. Der Tag der Wohnungswirtschaft zeigt die Zukunft des Themas, eröffnet Kontakte zu Service-Dienstleistern und vermittelt Kontakt zu den richtigen Fachausstellern.

Die Veranstaltung wird von der DW Die Wohnungswirtschaft unterstützt. Weitere Informationen auf Seite 73.

## **29. Februar 2012: Endspurt Zukunftspreis!**

Ein seltenes Datum für unseren Preis: Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012 „Effizienz 2020“ geht auf die Zielgerade. Sollten Sie Ihren Beitrag noch nicht eingereicht haben, haben Sie noch bis zum 29. Februar 2012 Zeit – Genaueres auf Seite 49.

Herzlichst  
Ihre

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

## DREI FRAGEN AN ...



... Dr. Gudrun Jäger.

Sie wurde im Kreis Demmin geboren und hat an der Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald studiert. Sie ist über 30 Jahre in der Wohnungs-

Quelle:  
Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

wirtschaft tätig, davon 20 Jahre hauptberuflich, seit 2000 ist sie im Vorstand, seit 2010 Vorstandsvorsitzende der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

Gar nicht einverstanden bin ich ...

... damit, dass die Wohnungswirtschaft hinsichtlich ihrer Leistung und ihrer stabilisierenden Wirkung für diese Gesellschaft so wenig gewürdigt wird. Egal, ob es um den Arbeitsmarkt geht, um Demografie, sozialen Frieden oder die Energiewende, die Wohnungswirtschaft leistet viel – für den, der von Transferleistungen lebt, aber auch für jemanden, der mehr verdient und das Hightech-Wohnen sucht. Das findet aber in den Medien zu wenig statt. Ganz im Gegensatz dazu wird über die Innovationen der Autoindustrie ständig berichtet.

Ich bin sehr damit einverstanden ...

... dass der Dialog zwischen Politik und Wohnungswirtschaft vor die Durchsetzung von neuen Ordnungsrechten gestellt wird. Ich halte den Dialog für wichtiger als die Lobbyarbeit. Beim Stadtumbau Ost in Greifswald haben wir erlebt, was Dialog bewirken kann: Ein noch junges Stadtgebiet, das Ostseevierviertel/Parkseite, stand vor dem Absturz. Allen war klar, dass diesen nur gemeinsames Handeln aufhalten kann. Mit dem Förderprogramm Stadtumbau Ost konnte das gesamte Quartier dann attraktiv gestaltet werden.

Eines Tages, in nicht so ferner Zukunft ...

... wird mein größter Wunsch erfüllt sein: Wir Genossenschaften schaffen ein dem Leben gerecht werdendes Wohnungsangebot. Die Sorgen der Mitglieder in Bezug auf die Bezahlbarkeit des Wohnens wachsen. Intelligente Lösungen sind gefragt, damit trotz unterdurchschnittlicher Einkommen im Land Mecklenburg-Vorpommern ein gutes Wohnen gesichert wird. Zuerst ist das Unternehmen gefordert, bevor man die Bewohner zur Kasse bittet. Das möchte ich unbedingt in meinen letzten Arbeitsjahren noch in die Köpfe implantieren!

Die Antworten notierte Bärbel Wegner, Hamburg



Quelle: diephotodesigner

Zum Titel:

Das zum Plusenergiehaus mit Elektromobilität umgerüstete Gebäude entstand im Rahmen des Forschungsprojekts „energy+Home 2012“ und ist ein Beispiel für die wirtschaftliche und zukunftsorientierte Umwandlung eines Bestandsgebäudes. Mehr zum Thema Sanierung der 1950er- bis 1970er-Jahre-Bestände ab Seite 6.

## Gebäude und Technik

Der Dialog zwischen Wohnungswirtschaft und Baustoffproduzenten wird immer wichtiger. Die Energiewende und die energetische Erneuerung setzen die Rahmenbedingungen. Welche Herausforderungen für die und welche Anforderungen der Wohnungswirtschaft aber bestehen, gilt es zu vermitteln – wie auf dem Allgäuer Baufachkongress. **Seite 58**



Quelle: Baumit GmbH

3 / 12

INHALT

## EDITORIAL

1 Potenziale betagter Geschosswohnsiedlungen

## 4 MELDUNGEN TEIL I

## THEMA DES MONATS SANIERUNG 50ER- BIS 70ER-JAHRE-BAUTEN

- 6 Zur Zukunft der Geschosswohnsiedlungen  
Von alternden Cashcows zu innovativen Wohnstandorten
- 8 Revitalisierung statt neuer Baugebiete am Stadtrand  
Herausforderungen und Chancen der Wohnungsbestände der 1960er Jahre
- 10 Erste Wohnhaussanierung auf Plusenergiestandard mit Elektromobilität  
Energie für Haus und Auto
- 14 Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg eG  
Zentrumsnah und doch im Grünen – die Südstadt erhält ein neues Gesicht

## WOHNUNGSPOLITIK

- 18 Pflegereform  
Kassen in die Pflicht nehmen

## STÄDTEBAU

- 20 Partizipation im Quartier  
Stadtentwicklung als bürgerschaftliche Aufgabe
- 22 Fachtagung „Neue Werte auf alten Flächen“  
Erfolgreiches Flächenrecycling braucht Vorbereitung
- 24 Europa-Kolumne: Oslo öffnet sich zum Wasser

## WOHNUNGSMARKT

- 26 GEWOBAG Wohnungsbau-AG, Berlin  
Das Zuhause der Zukunft
- 28 Seniorenwohnen: Wohnungsunternehmen stellen sich zunehmend auf ihre älteren Mieter ein
- 30 AAL-Kongress: Auf der Suche nach den Nutzern

## 32 MELDUNGEN TEIL II

## MANAGEMENT

- 34 Bilanz- und Steuerwissen  
Die Grunderwerbsteuer als Transaktionshemmnis

## Unternehmen

Wohnungsgenossenschaften betreiben bereits seit mehr als 120 Jahren Spareinrichtungen. Sie wirtschaften getreu dem Motto „Sparen, Bauen, Wohnen“ für Generationen und erlangen dabei eine gewisse Unabhängigkeit von traditionellen Banken und Finanzierungswegen. 48 Wohnungsgenossenschaften mit einer Spareinrichtung verfügten am Jahresende 2010 über Spareinlagen in Höhe von rund zwei Milliarden Euro. **Seite 50**



## Betriebskosten aktuell

Thema dieser Ausgabe sind Energiekosten – unter anderem das Kostenmanagement mittels Software, die Anforderungen an die Heizkostenabrechnung, gesellschaftliche Zielsetzungen, Energietransparenz oder die Praxistauglichkeit von neuen Lösungen. **Seite 60**

**Betriebskosten aktuell**  
 Heftausgabe vom 1. März 2012  
 Ausgabe 1 - März 2012

**Optimierter Datenaustausch mit BK01-Lösungen**  
 Die Herausforderung für Wohnungsgenossenschaften ist die effiziente Verwaltung der Energiekosten. Die BK01-Lösungen bieten eine optimale Lösung für den Datenaustausch zwischen den verschiedenen Systemen. Durch die Automatisierung der Datenübertragung wird der Aufwand für die Verwaltung der Energiekosten erheblich reduziert. Dies führt zu einer Erhöhung der Transparenz und der Genauigkeit der Berechnungen. Die BK01-Lösungen sind somit eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen in der Wohnungswirtschaft.

**Strom: Großkunden entlastet - Haushalte zahlen die Zeche**  
 Die Einführung der Stromsteuer führt zu einer Erhöhung der Strompreise für die Haushalte. Die Energieversorger sind verpflichtet, die Kosten für die Stromerzeugung zu deckeln. Dies führt zu einer Erhöhung der Strompreise für die Haushalte, während die Großkunden von dieser Erhöhung entlastet werden. Die Energieversorger sind verpflichtet, die Kosten für die Stromerzeugung zu deckeln. Dies führt zu einer Erhöhung der Strompreise für die Haushalte, während die Großkunden von dieser Erhöhung entlastet werden.

- 36 Basel III und Solvency II  
Auswirkungen auf Bankenlandschaft und Finanzierungsbedarf der Wohnungswirtschaft
- 38 Stabil durch die Krise  
Die Wohnungswirtschaft braucht langfristige und leistungsfähige Finanzierungspartner
- 40 Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung  
Anforderungen an einen Finanzierungspartner
- 42 GdW-Azubi-Kampagne  
Die Gesichter der Nachwuchskampagne stellen sich vor
- 44 Gewichtete Mieterzufriedenheitsindizes  
Mehr Kundenzufriedenheit auch mit engen Budgets?
- 46 Evaluation und Controlling im Vertriebsprozess  
Vermietungstests, Prozessberatung und Coaching

## UNTERNEHMEN

- 50 Internationales Jahr der Genossenschaften  
Spareinrichtung zwischen Tradition und Bankenaufsicht
- 52 Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW)  
Kommunikatives Management

## GEBÄUDE UND TECHNIK

- 55 Passivhaus-Technologie im Geschosswohnungsbau  
Städtische Architektursprache für Passivhäuser schaffen
- 56 Anforderungen und Lösungswege  
Technische Aspekte beim vernetzten Wohnen
- 58 10. Allgäuer Baufachkongress  
Baustoffindustrie sucht den Dialog mit der Branche
- 60 Betriebskosten aktuell

## RECHT

- 65 Mietrecht 69 WEG-Recht

## 70 PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

## 71 BÜCHER

## 72 PERSONEN

## 73 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

## 80 VORSCHAU / IMPRESSUM



Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft






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





» Nachhaltig Sanieren ist mehr als der Abbau des Investitionsstaus! «

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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



Kolumne Finanzmarktbericht

## Neues von der KfW

Während die KfW in der Vergangenheit dafür bekannt war, die Förderungen mehr oder weniger nach dem Gießkannenprinzip zu verteilen, scheint sich dies nun sukzessive zu ändern. Dies betrifft auch und vor allem die Fördermöglichkeiten für immobilienwirtschaftliche Investitionen. Das langjährige Programm „Wohnraum modernisieren“ wurde ersatzlos gestrichen. Das ist aus unserer Sicht nicht wirklich ein großer Verlust. Schließlich entwickelte sich dieses Programm – zumindest in den letzten Jahren – immer mehr zum Ladenhüter. Die von der KfW angebotenen Konditionen waren besonders aufgrund des vierprozentigen Damnums gerade für bonitätsstarke Wohnungsunternehmen nicht mehr interessant, konnten sie sich doch Kapitalmarktdarlehen zu vergleichbaren oder sogar besseren Konditionen beschaffen. Das voraussichtlich ab 01.04.2012 neu hinzukommende Programm „KfW-Standard Effizienzhaus Denkmal“ wird nicht wirklich ein adäquater Ersatz sein. Die Kreditkonditionen und vor allem der Tilgungszuschuss sind zwar interessant, allerdings führen die Fördervoraussetzungen – und hier speziell die Auflage, dass es sich um Denkmäler oder eine erhaltenswerte Bausubstanz handeln muss – zu einer starken Einschränkung des Kreises der potenziell Berechtigten. Auch für das Programm „Altersgerecht Wohnen“ gibt es schlechte Nachrichten zu melden: Zwar läuft das Programm weiter, aber aufgrund der angespannten Haushaltslage des Bundes und der daraus resultierenden Mittelstreichung müssen die Zinssätze deutlich angehoben werden. Allerdings sind diese mit 1,91

bis 2,47 Prozent noch immer vergleichsweise attraktiv. Weiterhin fördert die KfW den Bau oder die Erweiterung von Photovoltaikanlagen. Aber durch die planmäßige Kürzung der Einspeisevergütung um zirka 15 Prozent wird die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit eingeschränkt.

Glücklicherweise werden die KfW-Programme 151 und 152 „Energieeffizient Sanieren“ zu den alten Konditionen weitergeführt. Die Zinssätze wurden erst im Herbst letzten Jahres auf nun einheitlich 1,0 Prozent abgesenkt – und das selbst bei 10-jährigen Zinsfestschreibungen und 30-jährigen Laufzeiten. Damit sind diese, selbst bei den momentan sehr niedrigen Kapitalmarktzinsen, konkurrenzlos günstig. Da heißt es frei nach dem Motto „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst“: Zugreifen, solange es noch Mittel zu diesen Niedrigzinsen gibt!

Eine Inanspruchnahme von KfW-Mitteln für Neubauvorhaben („Energieeffizient Bauen“) lohnt sich unseres Erachtens nur, wenn das Bauvorhaben von vornherein als Niedrigenergiehaus entsprechend den Vorgaben der EnEV 2009 als Passivhaus oder entsprechend des KfW-Effizienzhauses 40, 55 oder 70 geplant ist. Andererseits wiegen die Zinsvorteile bei der KfW die Mehrkosten im Bau in der Regel nicht auf. Voraussichtlich zu Beginn des nächsten Jahres werden mit Einführung der EnEV 2012 die Anforderungen an die Energieeinsparung weiter steigen. Zinskonditionen und 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

Destatis

## 2,1 Prozent der Haushalte bezogen 2010 Wohngeld

**Am Jahresende** 2010 bezogen in Deutschland rund 852.000 Haushalte Wohngeld. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 2,1 Prozent aller privaten Haushalte. Der Anteil war damit gegenüber 2009 unverändert. Wohngeld ist ein von Bund und Ländern je zur Hälfte getragener Zuschuss zu den Wohnkosten. Dieser wird einkommensschwächeren Haushalten gewährt. In den neuen Ländern (ohne Berlin) wird Wohngeld fast doppelt

so häufig in Anspruch genommen wie im früheren Bundesgebiet (einschließlich Berlin). Am Jahresende 2010 bezogen 3,4 Prozent aller ostdeutschen und 1,9 Prozent aller westdeutschen Privathaushalte Wohngeld. Deutschlandweit waren von den Wohngeldhaushalten 56 Prozent Einpersonenhaushalte, 23 Prozent Haushalte mit vier oder mehr Personen, 13 Prozent Zweipersonenhaushalte und acht Prozent Dreipersonenhaushalte.

BSI zur Energiewende

## Nur noch 900 Millionen Euro für die Gebäudesanierung

**Wie aus einer Antwort** der Bundesregierung auf eine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hervorgeht, stehen für die KfW-Gebäudesanierungsprogramme in 2012 statt der angekündigten 1,5 Milliarden Euro nur noch 900 Millionen Euro zur Verfügung. „Die Energiewende implodiert, noch bevor sie begonnen hat, wenn es nicht gelingt, die verbindlich zugesagten Mittel zu sichern“, mahnte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des GdW Bundesverbandes.

Aus Sicht der BSI wären eigentlich rund fünf Milliarden Euro notwendig gewesen, um die Energieziele zu erreichen. Der Bundestag hatte dennoch nur 1,5 Milliarden Euro beschlossen. Dass selbst diese Mittel aufgrund niedrigerer Einnahmen des Energie- und Klimafonds nicht vollständig zur Verfügung

stehen sollen, könnte irreparable Schäden verursachen, so Gedaschko. „Denn die Wohnungs- und Immobilienunternehmen können Entscheidungen für energetische Sanierungen nur treffen, wenn sie Planungssicherheit und eine verlässliche Mittelausstattung der Förderprogramme haben.“

Seit fast drei Jahren herrscht Verunsicherung bei den Marktteilnehmern durch das ständige Hin und Her bei der Finanzierung der Gebäudesanierung. Das haben auch die zurückgehenden Anfragen bei der KfW nach Fördermitteln in 2011 gezeigt. „Wenn die Bundesregierung hier nicht nachjustiert, droht die Energiewende zu scheitern“, so Gedaschko.

Der BSI-Vorsitzende forderte die Bundesregierung dringend auf, die fehlenden Mittel an anderer Stelle aus dem Bundeshaushalt zu nehmen oder innerhalb des Energie- und Klimafonds umzuschichten.

# Bestandsmieten in Deutschland steigen nur um ein Prozent

Top 30 – Die Top-30-Städte mit dem höchsten Mietenniveau 2011

Rang	Stadt	2011	Rang	Stadt	2010
1	München	109	11	Leipzig	110
2	Germering	102	12	Wiesbaden	114
3	Leinfelden-Echterdingen	101	13	Prüfung im Bergbau	114
4	Stuttgart	101	14	Nordostall	114
5	Dachau	100	15	Hamburg	112
6	Köln	100	16	Balingen am Neckar	112
7	Tübingen	100	17	Tübingen	112
8	Friedrichshagen	100	18	Wetzlar	112
9	Ditzingen	100	19	Vöhringen	112
10	Fellbach	100	20	Düsseldorf	112

**Lediglich um ein Prozent** stieg die durchschnittliche Miete in 2011 im Vergleich zum Vorjahr. Dies geht aus dem F+B-Mietspiegelindex 2011 hervor. Wie schon 2010 führt München den Mietspiegelindex an. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,58 Euro pro Quadratmeter müssen Mieter in München 59 Prozent mehr für ihre Wohnung bezahlen als im Bundesdurchschnitt. Mit Germering auf Rang zwei und Dachau auf Rang fünf sind zwei weitere Städte im Großraum München in den Top 10 vertreten. Auch im Raum Stuttgart liegen die Mieten über dem Bundesdurchschnitt. Die in der inneren Metropolregion Stuttgart gelegenen Kleinstädte Leinfelden-Echterdingen, Ditzingen und Fellbach belegen die Ränge drei, neun und zehn. Auf Rang 24 des F+B-Mietspiegelindex ist die einzige in den Top 50 vertretene ostdeutsche

Stadt platziert: Jena liegt mit 6,89 Euro pro Quadratmeter als einzige Stadt der neuen Bundesländer deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Auch in Berlin liegt das Mietenniveau im Ostteil ganze acht Prozent unter dem deutschen Mittelwert. Ein Mieter muss demnach in der Hauptstadt im Schnitt gut 60 Prozent weniger für seine monatliche Nettokaltmiete zahlen, als es für die gleiche Wohnung in München vonnöten wäre. Altbaubestände der Gründer- und Zwischenkriegsjahre verzeichnen nach wie vor die höchsten Mietsteigerungen. In Hamburg und Berlin ist diese Entwicklung am deutlichsten zu erkennen. Für Wohnungen der Jahrhundertwende zahlen die Mieter hier 5,2 Prozent mehr als noch 2010. In den Beständen der 1920er und 1930er Jahre sind die Nettokaltmieten auch deutlich gestiegen – um 2,9 Prozent im Vergleich zum Vormietspiegel.



DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

ONLINE-ARCHIV

Haufe Hammonia

## Online-Archiv der DW

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

**Interview**

GdW

## Beginn der Liberalisierung des Fernwärmemarktes?

**Das Bundeskartellamt** stellt in einer Antwort auf eine Beschwerde der Verbraucherzentrale Hamburg fest, dass jedes wärmeerzeugende Unternehmen im Netzbereich des betroffenen Energieversorgers Anspruch auf diskriminierungsfreien Zugang zum Fernwärmenetz habe. Außerdem sei jedes Unternehmen, das Wärme erzeugt, dazu berechtigt, diese an Abnehmer auf dem nachgelagerten Fernwärmevertriebsmarkt gegen ein angemessenes Entgelt durchzuleiten. „Dies könnte der Beginn einer Liberalisierung des Fernwärmemarktes sein, also einer Trennung von Erzeugung und Netz sowie Wettbewerb zwischen mehreren Versorgern“, kommentierte

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Ausführungen des Kartellamts. Die Wohnungswirtschaft würde einen entsprechenden Wettbewerb im Fernwärmemarkt, der bei Strom und Gas bereits selbstverständlich ist, sehr begrüßen. „Die Einspeisungsmöglichkeit von Wärme ist im Rahmen der Energiewende ein wichtiger Schritt für die zukünftige Energie- und Wärmeerzeugung im Wohnquartier“, erklärte Gedaschko. „Im Interesse der Mieter und Nutzer muss sichergestellt werden, dass ein funktionsfähiger Wettbewerb der Versorger zu wirklich angemessenen Energiepreisen führt“, sagte der GdW-Präsident.

# PremiVent®. Der Überflieger bei der Fenster-Modernisierung.

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

Fensterzukunft in starken Marken:



In Kooperation mit: **zehnder**



Weitere Informationen: [www.premivent.com](http://www.premivent.com)

Zur Zukunft der Geschosswohnsiedlungen aus den Wirtschaftswunderjahren

# Von alternden Cashcows zu innovativen Wohnstandorten

Die Wohnungsbestände der Aufbau- und Wirtschaftswunderzeit besitzen in den alten Bundesländern erhebliche Bedeutung für das Angebot auf den regionalen Wohnungsmärkten, aber auch für den wirtschaftlichen Erfolg ihrer Eigentümer. Doch viele Gebäude sind technisch veraltet, energetisch ineffizient und ihre Jahre als vollvermietete Cash-Bringer gehen zu Ende. Die fundamentale Revitalisierung der Bestände wäre eine Chance für die nachhaltige Stadtentwicklung, doch viel Zeit bleibt den meisten Siedlungen dafür nicht mehr. Das Thema des Monats blickt daher auf Muster und Trends in den Beständen sowie auf die wohnungswirtschaftlichen Potenziale und Handlungsansätze – Praxisbeispiele inklusive.



Wohnungsbau der 1960er Jahre in Lübeck-Moisling

Quelle: Trave



Die Wohnungsmärkte in der jungen Bundesrepublik standen in den ersten beiden Jahrzehnten nach Ende des Zweiten Weltkriegs unter einem erheblichen Nachfrage- druck. Die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermöglichten einen Nachholeffekt mit vielen Familiengründungen und einer hohen Geburtenrate. Die Bevölkerung nahm von 1957 bis 1969 um 7,1 Millionen auf 61,2 Millionen Menschen zu (13,1 Prozent). Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen, die 1953 erstmals die Marke von 500.000 überschritten hatte, sank erst 16 Jahre später wieder darunter und erreichte mit 623.847 Wohnungen 1964 den bis heute zweithöchsten Wert. Insgesamt wurden von 1960 bis 1969 über 5.696.000 Wohnungen bezugsfertig.

### Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Besonderheit

Die 1960er Jahre dürfen durchaus als das Rekordjahrzehnt des westdeutschen Wohnungsbaus bezeichnet werden. Die Bestände besitzen auch heute noch mit über sechs Millionen Einheiten in den alten Bundesländern – nicht nur zahlenmäßig – erhebliche Bedeutung.

Das Jahrzehnt war viel stärker als heute vom Geschosswohnungsbau geprägt. 52,4 Prozent der Neubauwohnungen lagen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen. Diese entstanden vorrangig in großen Wohnsiedlungen oder Siedlungsteilen, die städtebaulich und sozialstrukturell noch auf dem modernen Nachkriegsleitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt basierten. Auch architektonisch folgten die Gebäudezeilen meist bekannten Mustern der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die erst durch den industriellen Montagebau und seine Leitidee einer „Urbanität durch Dichte“ ab Mitte der 1960er Jahre nach und nach abgelöst wurden. Dennoch schuf insbesondere der Wohnungsbau der 1960er Jahre gegenüber dem ersten Nachkriegsjahrzehnt eine bemerkenswerte qualitative Weiterentwicklung des Wohnens: Zentralheizung, Terrasse oder Balkon, großzügige Grundrisse mit Essecke und Gäste-WC. Die Standorte reichten von zentralen Grundstücken in Sichtweite der Innenstädte bis zu erstmals erschlossenen Stadtrandlagen. Trotz genormter Grundrisse war der Wohnungsschlüssel vergleichsweise differenziert. Zeitgenössische Innovationen bildeten vielfältige Sonderwohnformen, wie Kettenbungalows, Altenwohnungen mit



Geschwungene Straßen und großzügige Grünflächen – Siedlung Lübeck-Roter Hahn, gebaut nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Quelle: Trave

Erst mit dem Auslaufen der Belegungs- und Mietpreisbindungen der geförderten Sozialwohnungen, dem paketweisen Aufkauf und Handel durch neue Marktteilnehmer und mit steigendem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf rückten sie stärker in den Fokus der Wohnungswirtschaft. Erste Lösungen beschränkten sich auf bautechnische und energetische Maßnahmen an einzelnen Gebäuden. Die kommunale Stadtentwicklung dagegen hatte die oft integriert aus einer Hand geplanten Siedlungen meist vernachlässigt, obwohl dort auch die technischen und sozialen Infrastrukturen erodierten und Segregationsprozesse die Bewohnerstruktur veränderten. Beschleunigt durch die demografische Entwicklung ist der Handlungsbedarf in den letzten Jahren aber offensichtlich geworden. Wohnungswirtschaft und Kommunen müssen gemeinsam Lösungen für die Zukunft finden.

Laubengangerschließung und Maisonette-Wohnungen.

Das wichtigste Instrument der Wohnungspolitik war die Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf der Basis des 2. WoBauG von 1956. Bis 1959 wurden regelmäßig über 50 Prozent (danach stetig abnehmend auf etwas unter 37 Prozent im Jahr 1969) der neu gebauten Wohnungen öffentlich gefördert. Regional waren die Quoten teilweise noch höher: So förderte beispielsweise das Land Schleswig-Holstein von den 316.000 zwischen 1949 und 1964 neu gebauten Wohnungen etwa 83 Prozent.

### Wandel und Herausforderungen – die 1950er- bis 1970er-Jahre-Bestände

Über fünf Jahrzehnte fristeten die Geschosswohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre ein weitgehend unbeachtetes Dasein.

ÜBERSICHT	
Zur Zukunft der Geschosswohnsiedlungen der Wirtschaftswunderjahre <b>Von alternden Cashcows zu innovativen Wohnstandorten</b>	6
Revitalisierung statt neuer Baugebiete am Stadtrand <b>Herausforderungen und Chancen der Wohnungsbestände der 1960er Jahre</b>	8
Erste Wohnhaussanierung auf Plusenergiestandard mit Elektromobilität <b>Energie für Haus und Auto</b>	10
Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg eG <b>Zentrumsnah und doch im Grünen – die Südstadt erhält ein neues Gesicht</b>	14

Denn die Wohnungsbestände der Aufbau- und Wirtschaftswunderzeit bilden noch immer den Grundpfeiler der deutschen Wohnungsversorgung. Bei den dem GdW angehörigen rund 3.000 Wohnungsunternehmen machen die Bestände der 1950er und 1960er Jahre über 50 Prozent aller Wohnungen aus. Sie stellen nicht nur ein gewaltiges volkswirtschaftliches Vermögen dar, sondern auch einen Schwerpunkt in den Portfolios besonders der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (oder ihrer Aufkäufer). Entscheidungen über den Umgang mit diesen Beständen sind deshalb auch Entscheidungen über die strategische Ausrichtung und die wirtschaftliche Zukunft der Eigentümer und der Wohnungswirtschaft insgesamt.

*Dr. Matthias Rasch, Lübeck*

Revitalisierung statt neuer Baugebiete am Stadtrand

# Herausforderungen und Chancen der Wohnungsbestände der 1960er Jahre

Auch wenn die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre den in den 1950er Jahren errichteten Wohngebäuden qualitativ überlegen sind, besteht doch kurzfristiger Handlungsbedarf. Aufgrund ihres Alters und mangelnder Wärmedämmung rückt auch bei gutem Instandhaltungszustand das Ende der technischen Lebensdauer näher. Aber nicht nur die Bausubstanz ist gealtert, auch soziodemografische und infrastrukturelle Veränderungen in den betroffenen Quartieren erfordern eine kritische Bestandsaufnahme aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive.



Wohnhaus der späten 1960er Jahre (schon mit Flachdach) in Lübeck-Buntekuh vor der umfassenden Modernisierung.

Quelle: Trave

Die Bausubstanz der 1960er Jahre ist heute rund 50 Jahre alt. Ver- und Entsorgungssysteme haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht, vorhandene Ausstattungsstandards werden von Mietinteressenten nicht mehr oder nur noch mit Preisabschlag akzeptiert. Wohnen in einer nicht modernisierten Geschosswohnung der Nachkriegszeit ist heute für viele Nachfrager kein erstrebenswertes Wohnkonzept mehr. Fast jeder Eigentümer kämpft außerdem mit versteckten Konstruktions- oder Ausführungsmängeln. Kurz- bis mittelfristig erwarten viele Wohnungsunternehmen daher einen erheblichen Investitionsaufwand in den Beständen der 1960er Jahre.

## Funktionale und soziale Situation

Die demografischen Umbruchprozesse und ihre Folgen für die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage stellen ein zusätzliches Risiko für die Bewirtschaftung, aber auch für die soziale Stabilität in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre dar. Vor allem, da diese als meist geschlossene Wohnsiedlungen eine

relativ homogene bauliche und sozioökonomische Struktur bilden. Funktional treffen die 1960er-Jahre-Siedlungen an vielen Orten eingeschränkte Einzelhandelsangebote, ein ausgedünnter ÖPNV und die Schließung oder Verkleinerung sozialer Einrichtungen. Die dadurch abnehmende Wohn- und Lebensqualität in Verbindung mit einer sozial schwachen Mieterstruktur kann schnell zu einem negativen Image führen. Das Problem: Die Persistenz eines solchen Zustandes ist bei späteren Aufwertungsmaßnahmen und dem Versuch einer Neupositionierung am Markt extrem hinderlich. Gefahr und Dynamik der zunächst schleichenden Filtering-Down-Prozesse sind deshalb nicht zu unterschätzen.

## Revitalisierungspotenziale

Investitionen in Wohngebäude müssen langfristig wirtschaftlich sein. Viele Bestandseigentümer stehen vor der Frage, ob es sich lohnt, in eine mittelfristig schrumpfende Nachfrage hinein zu investieren. Die Herausforderung besteht in der Identifikation, Auswahl und Ansprache neuer und nach-

fragekonstanter Zielgruppen sowie in der angebotsorientierten baulichen Ausrichtung der Bestände auf deren Wohnbedarfe und -wünsche. Fallstudien belegen das städtebauliche Potenzial der Siedlungen für eine nachhaltige Revitalisierung, das aber punktuell durch die mangelnde Nachfrage in den regionalen Märkten getrübt wird. In solchen Fällen muss die Zahl der Wohnungen durch Rückbau reduziert werden, dann besitzen die verbleibenden Bestände gute Vermarktungschancen.

Zwei wesentliche Typen von Geschosswohnsiedlungen der 1960er Jahre lassen sich unterscheiden: einerseits kleinere, gut integrierte, von heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen umgebene Bestände in zentrumsnaher Lage. Hier ist die zentrumsnahe Lage das wesentliche Potenzial einer Revitalisierung, wobei Flächenpotenziale für eine bauliche Erweiterung nur in geringem Umfang vorhanden sind. Andererseits größere Bestände in ehemals randstädtischen Siedlungserweiterungen, die nach ihrer Entstehung teilweise baulich, aber nicht mehr in Bezug auf ihre Infrastruktur ergänzt wurden. Der häufig gartenstadtähnliche Charakter und der hohe Frei- und Grünflächenanteil sind die wesentlichen Potenziale der künftigen wohnungswirtschaftlichen Entwicklung. Insbesondere die Grünflächen bieten bei entsprechender Neugestaltung eine Außenraumqualität, über die neue Geschosswohner- oder Eigenheimsiedlungen kaum mehr verfügen und die die Siedlungen sowohl für ältere Mieter, aber auch für junge Familien attraktiv macht.

Die Stadt als Wohnstandort erlebt eine Art Renaissance – von innerstädtischen Gründerzeitvierteln bis zu erstmals für den Wohnungsbau aktivierten Brach- und Konversionsflächen. Auch die Wohnsiedlungen der 1960er Jahre müssen dabei als

Potenzialräume einer nachhaltigen Stadtentwicklung verstanden werden, die der Erneuerung des Bestands und einem intelligenten Umgang mit integrierten Flächen den Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke und immer stärker verdichteter neuer Baugebiete einräumt. Für diese notwendige Entwicklung besitzen größere Wohnsiedlungen aller Baujahre einen entscheidenden Vorteil: Sie bilden effiziente Bestandscluster. Durch ihren Umfang und ihre kompakte Bebauung bieten sie Chancen für eigenständige energetische Versorgungslösungen, ein nach Zielgruppen differenziertes Wohnungsangebot, wohnbegleitende Dienstleistungen und eine individuelle Quartiersvermarktung. Die dafür notwendigen Investitionen können auf eine hohe Anzahl von Wohnungen in einem engen räumlichen Zusammenhang verteilt werden, so dass sie sich schneller als in einem über die Fläche verteilten Bestand rentieren.

### Handlungsfelder

**Modernisierung:** Je nach geplanter Nutzungsdauer und Wirtschaftlichkeit der Investition kann unterschiedlich umfangreich modernisiert werden. Die zusätzliche Wärmedämmung erzwingt aufgrund der Bauweise fast immer die Erneuerung der Balkone und weiterer technischer Gewerke, so dass eine Entscheidung auch zugunsten einer befristeten Nutzung bis zum endgültigen Abbruch ausfallen kann. Ein größerer Bestand bietet die Möglichkeit abgestufter Modernisierungskonzepte, um in einigen Gebäuden günstige Wohnangebote zu erhalten und parallel durch Modernisierung



Gepflegte Grünflächen sorgen in 1960er-Jahre-Beständen auch heute noch für eine hohe Wohnqualität. Quelle: Trave



oder Abbruch und Ersatzneubau neue Zielgruppen zu gewinnen. Investitionen können auf diese Weise gestreckt werden, ohne das Ziel aus den Augen zu verlieren.

### Erweiterung des Wohnungsangebots:

Nach Abbruch von Altgebäuden oder als Bestandsergänzung bietet sich der Zubau neuer Wohnangebote an: altengerechtes Wohnen mit oder ohne Betreuung (das in Bestandsgebäuden technisch nicht realisiert werden kann), Wohnangebote für junge Familien oder Eigentumswohnformen (zum Beispiel Stadtreihenhäuser), die die Sozialstruktur stärken und zusätzliche Erlöse generieren. Integrierte, arbeitsplatznahe Standorte können so wieder stabile Mehr-Generationen-Wohngebiete werden. Die Erfahrungen zeigen: Potenzielle Nachfrager leben meist bereits im Quartier oder in der nahen Umgebung.

### Optimierung der Infrastruktur:

Das Revitalisierungspotenzial der Bestände kann nur dann im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung aktiviert werden, wenn Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandelsangebot und ÖPNV-Anbindung erhalten bleiben und neue Bedarfe wohnstandortnah abgedeckt werden. Für Familien sind Unterbringungs- und Bildungsangebote für Kinder mindestens ebenso wichtig wie das Wohnangebot selbst. Die Konkurrenz der Wohnstandorte innerhalb einer Stadt wird künftig noch stärker über die infrastrukturelle Ausstattung entschieden. Gerade neue Zielgruppen, die von einem Umzug noch überzeugt werden müssen, sind entsprechend sensibel bei ihrer Wohnstandortentscheidung.

**Marketing:** Die Größe der Wohnsiedlungen und Siedlungsteile der 1960er Jahre spricht für eine quartiersbezogene Vermarktung. Die Revitalisierung und Neupositionierung muss zwingend im regionalen Markt kommuniziert werden – wohnformorientiert, unternehmensbezogen, zielgruppenspezifisch, quartiersbezogen oder als Kombi-

Fast alle Wohnungen der 1960er Jahre verfügten bereits über Balkone, für die Abendsonne meist in Westausrichtung.

Quelle: Trave

nation. Jeder Bestand bietet einen Ansatz für eine individuelle, identitätsstiftend zu entwickelnde „Standort-Story“.

**Kooperation:** Hauptakteure im Wohnungsbestand sind zunächst die Eigentümer, die den rechtlichen Zugriff besitzen und das wirtschaftliche Risiko der Investitionen tragen. Dennoch gibt es gute Gründe, mit anderen Eigentümern und mit Kommunen zu kooperieren. Die Umsetzung einer umfassenden Revitalisierung bedarf politischer Unterstützung, häufig auch Änderungen des Planungsrechtes sowie einer finanziellen Unterstützung durch Fördermittel. Die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Anpassung der Infrastruktur erfordern kommunale Investitionen, die mit den privaten Baumaßnahmen zu synchronisieren sind. Konkurrierende Entwicklungen im relevanten Marktsegment müssen eruiert, gesteuert und begrenzt werden.

Dafür müssen die Wohnsiedlungen der 1960er Jahre und ihre Revitalisierungspotenziale stärker in den Fokus der Fachöffentlichkeit und der kommunalen Stadtentwicklung rücken. Die Wohnungswirtschaft sollte im eigenen Interesse angesichts knapper privater und öffentlicher Mittel für den Wohnungsbau und kommunale Infrastrukturen einen Vorrang für die Entwicklung der Geschosswohnungsbestände der Nachkriegszeit einfordern – in stagnierenden und schrumpfenden Städten im Einzelfall auch vor Neubaugebieten auf der grünen Wiese und Konversionsprojekten privater Investoren. Von Wohnungsunternehmen und Kommunen partnerschaftlich getragene, gesamt- und teilstädtische Entwicklungskonzepte helfen Synergien zu nutzen. Die Zeit zum aktiven Steuern aber wird knapp, die Wohnungsbestände der 1960er Jahre sind kein Thema von morgen, sondern stehen jetzt im Fokus wohnungswirtschaftlichen Handelns.

Dr. Matthias Rasch, Lübeck

Erste Wohnhaussanierung auf Plusenergiestandard mit Elektromobilität

## Energie für Haus und Auto

Das 1970 entstandene Wohnhaus ist heute ohne jeglichen Verbrauch an fossilen Energien emissionsfrei und energieautark – und wurde zum Plusenergiehaus mit Elektromobilität umgerüstet. Das „energy+Home 2012“ entstand als Beispiel für die wirtschaftliche und zukunftsorientierte Umwandlung eines Bestandsgebäudes und dient als Forschungsprojekt.



Blick durch die großzügige Küche mit Essplatz.

Quelle: diephotodesigner

Mehr als die Hälfte aller Wohneinheiten in Deutschland (20,1 Millionen) sind im Zeitraum von 1949 bis 1978 entstanden<sup>1</sup>. Deren Ertüchtigung ist ein zwingend notwendiger Beitrag zur Reduktion des globalen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Dieses 1970 in Hanglage errichtete Gebäude (siehe kleines Foto rechts)



Treppe vor und nach der Sanierung.

Quelle: diephotodesigner

wurde alleine in der Region Rhein-Main etwa 12.000 Mal im Zeitraum von 1965 bis 1978 gebaut und wurde als freistehendes Haus sowie als Doppel- und Reihenhaus von vielen Wohnungsbaugesellschaften als Verkaufs- und Vermietungsobjekt gebaut.

Allerdings wies der damalige Standard auch einem mittleren Primärenergieverbrauch von 380 kWh/m<sup>2</sup>a für die Wärmezeugung auf, zu einer Zeit als man noch für Heizöl ein Cent/kWh bezahlte – nur bis heute haben sich die Kosten für Heizöl verzehnfacht. Der Umbau sollte das Gebäude architektonisch zeitgemäß aufwerten, vor allem der energetische Standard und die Tageslichteffizienz mussten dringend optimiert werden. Mit einem Energiekonzept ohne Öl und Gas als Energieträger und ohne jegliche CO<sub>2</sub>-Emissionen sollte das Haus auch seinen Haushaltsstrom selbst erzeugen und einen Überschuss für Elektromobilität erzeugen.

### Architektur

Eine wesentliche Bedeutung hat die architektonische „Metamorphose“ des Gebäudebestands im Äußeren und Inneren. Im Zuge der Sanierung vergrößert sich die nutzbare

### Konzept, Entwicklung und wissenschaftliche Leitung

TU Darmstadt, Fachbereich Architektur, Institut für Tragwerksentwicklung & Bauphysik, Univ. Prof. Dr.-Ing. Karsten Tichelmann; [www.twe.tu-darmstadt.de](http://www.twe.tu-darmstadt.de) [info@twe.tu-darmstadt.de](mailto:info@twe.tu-darmstadt.de)

### Kosten

Das Haus wurde sehr hochwertig ausgestattet, was zur Erzielung des Plusenergiestandards nicht notwendig gewesen wäre (z. B. ein Bussystem im gesamten Haus, sehr hochwertige Bodenbeläge, teure Lichtserie, hohe Ausstattung in den Badezimmern usw.)

Die Sanierungskosten belaufen sich bei dem hohen Ausstattungsstandard auf 1.760 Euro/m<sup>2</sup>. Nach ersten Berechnungen lässt sich dieser auf 1.380 Euro/m<sup>2</sup> reduzieren. Die „Mehrkosten der energetischen Sanierung zum Plusenergiehaus“ betragen ca. 29.000 bis 32.000 Euro, abzüglich der zusätzlich gewonnenen m<sup>2</sup> Wohnraum, der vorher Tanklagerraum war.

Rechnet man nun noch die laufenden Kosten für einen Energieträger (Öl/Gas) hinzu sowie den Haushaltsstrom, dann erwirtschaftet der Wohnflächen-gewinn eine „Rendite“ von 9,2 % bei den heutigen Strompreisen. Unter Berücksichtigung der jährlichen Mehrerträge für die Elektromobilität steigt die Rendite auf 12,8 %.

Es gab eine KfW-Förderung nach den normalen KfW-Programm (75.000 Euro zu 1,2 % mit 15 % Tilgungserlass). Für die Entwicklung wurden keine Forschungsmittel in Anspruch genommen.

Grundfläche des Gebäudes von 158 auf heute 180 Quadratmeter, verteilt über zwei Etagen. Die Wohnqualität wird wesentlich verbessert: Nutzbarkeit und Raumqualität steigen, eine flexiblere und individuellere Gestaltung soll das Wohlbefinden erhöhen. Die Fassade wurden mit anthrazitfarbenen



Das heutige Plusenergie-Siedlungshaus aus den 1970er Jahren. Eingangssituation damals und heute.

Quelle: diephotodesigner

Faserzementplatten bekleidet und hinterlüftet ausgeführt sowie die Außenwand mit einer 24 Zentimeter dicken Mineralwollendämmung neuester Generation isoliert. Der Übergang von Dachfläche zur Außenfassade wurde mit innenliegenden Dachrinnen ausgeführt, so dass das Gebäude heute ohne Traufüberstände auskommt. Die dunklen Dachsteine im Verbund mit der dachflächengleichen monokristallinen Pho-

tolvoltaikanlage erscheinen als eine homogene Fläche, die nur von großformatigen Wohndachflächenfenstern unterbrochen wird, die den Tageslichtanteil im gesamten Haus wesentlich erhöhen. In der Fassade ersetzen Fensterbänder mit Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung die vorher vereinzelt Öffnungen der Lochfassade. Insgesamt wurde die Fensterfläche auf 76 Quadratmeter um 160 Prozent vergrößert.

Der Grundriss wurde großzügiger organisiert und mit flächenbündigen raumhohen Türen und dunklen Massivholzdielen ausgestattet.

Der heute nicht mehr benötigte Öltank und die Heizungsanlage wurden entfernt, die Räume zusammengelegt und zu einem komfortablen Wellnessbad umgebaut. Rund 20 Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche entstanden so. Dies bedeutet gleichzeitig eine Wertsteigerung des Gebäudes um zirka 40.000 Euro. Der Rückbau der Holzbalkendecke im Obergeschoss vergrößerte die lichte Raumhöhe auf bis zu fünf Metern in den Wohn-Ess-Bereichen und ermöglicht nun über die großflächigen Dachflächenfenster, das Tageslicht bis in das Untergeschoss zu bringen.

### Emissionsfreier Betrieb: Wärme- und Energieversorgung

Das Konzept sieht eine individuelle Beheizung der einzelnen Räume mit einer innovativen Niedertemperatur-Flächenheizung ▶

# BAU KING



## Partner der Wohnungswirtschaft.

### Netzwerk mit

- Bauindustrie • Bauhandwerk • Verbänden und Initiativen der Bauwirtschaft

### Ganzheitliche Betreuung der Kunden im Neubau und in der Sanierung

- Umfangreiches Lösungsportfolio • Hohe Logistikkompetenz
- Unternehmensinternes Beratungsnetz mit eigenen Ingenieuren und Architekten



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

...wir handeln.



Die neue Gartenansicht des Hauses.

Quelle: diephotodesigner

vor. Wesentlich bei dem Konzept des energy+Home 2012 ist die Umstellung auf eine alternative Energieversorgung mittels Wärmepumpe, die ihre Betriebsenergie aus den im Dach integrierten Solarstrommodulen bezieht. Das Technikkonzept sieht eine neuartige Luft/Wasser-Wärmepumpe vor. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugt den notwendigen Strom für den Betrieb des Geräts. Solarthermie-Kollektoren sind aufgrund der im Sommer sehr hohen Effizienz der Luftwärmepumpe nicht

erforderlich. Auch dies ist ein sinnvoller Beitrag zur Ressourceneinsparung.

Der darüber hinaus produzierte Stromüberschuss von über 3.350 kWh reicht aus, um mit einem elektrisch angetriebenen PKW bei einem Verbrauch von 14 kW/100 km etwa 23.000 km pro Jahr zurückzulegen, was einer Fahrleistung von 100 km pro Tag entspricht. Ein zweijähriges Monitoring soll nun Verbrauch und Energiegewinn unter realen Bedingungen testen.

## Forschung

energy+Home 2012 ist nicht nur ein beispielhaftes Vorhaben, sondern auch ein bedeutsames Forschungsprojekt. Um die Entwicklung des Hauses zu einem CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäude, die damit verbundenen prognostizierten Einsparungen und die Erfüllung der hohen Behaglichkeitsanforderungen im realen Betrieb zu überprüfen, wird die Sanierungsmaßnahme und insbesondere der Gebäudebetrieb wissenschaftlich begleitet. Die wissenschaftliche Begleitung des „Best-Practice-Haus 2012“ in Form von Monitoring, Interviews, Messungen und Analysen erstreckt sich über einen Zeitraum von 24 Monaten und wird als Referenz und Best-Practice-Beispiel von der Bundesstiftung Umwelt gefördert und in Zusammenarbeit mit dem Fachgebiet Tragwerksentwicklung & Bauphysik der Technischen Universität Darmstadt und des Instituts für Trocken- und Leichtbau (ITL) durchgeführt.

Prof. Dr.-Ing. Karsten Tichelmann, TU Darmstadt

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (2008)/www.destatis.de; Bauen im Wandel, Warum die Bauwirtschaft vom Klimawandel profitiert, dbresearch, Ausgabe 433, 10/2008.

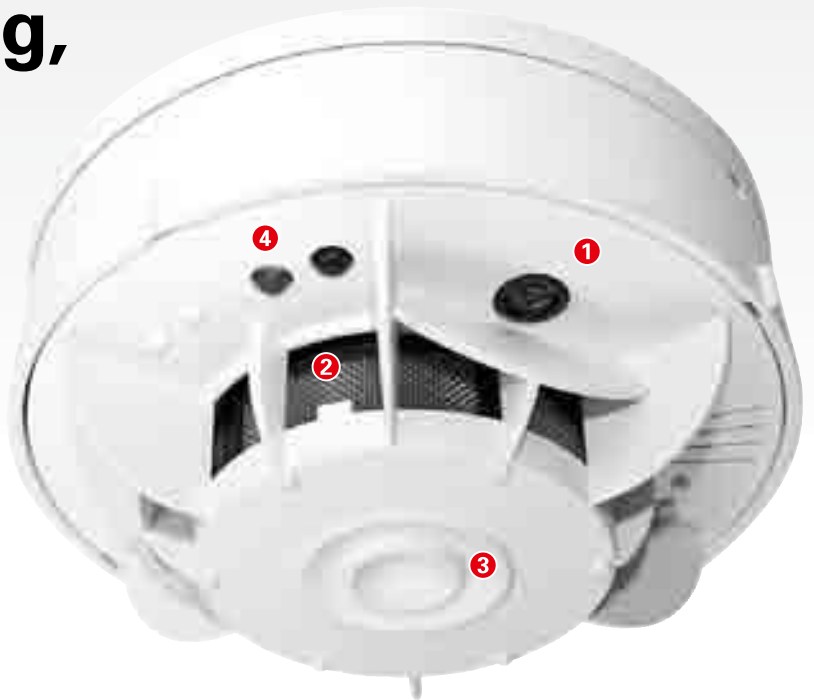
## Verweis

Hegger, M., Bialucha, T.: „Model Home 2020 für die IBA in Hamburg“, forschen 2011 – Wissenschaftsmagazin der TU Darmstadt, Ausgabe Frühjahr 2011 vmm wirtschaftsverlag, Augsburg  
Velux Model-Home 202, Lichtaktiv-Haus, Hamburg, Wilhelmsburg, [www.velux.com](http://www.velux.com)



# sicher, zuverlässig, zertifiziert

Techem Funk-Rauchwarnmelder –  
höchste Qualität auf dem  
neuesten Stand der Technik.



## Umfassende Selbsttests und Umfeldüberwachung

- ✓ Automatische Umfeldüberprüfung zur Hinderniserkennung im Umkreis von 50 cm **1**
- ✓ Mehrmals täglich automatische Überprüfung des Melders auf Funktionsfähigkeit von Elektronik, Alarm und Batterie sowie auf Durchlässigkeit der Raucheindringöffnung **2**
- ✓ Fehler-Logbuch mit Funkübertragung zur Dokumentation von Status- und Störungsmeldungen

## Intelligente Mikroprozessor-Technologie

- ✓ Sichere Unterscheidung kurzfristiger Störungen (z. B. Zigarettenrauch, Wasserdampf oder elektrische Felder) von echtem Brandrauch zur Vermeidung von Falschalarmen
- ✓ Automatische Anpassung der Empfindlichkeit an eventuelle Verschmutzungen für dauerhaft zuverlässige Rauchererkennung

## Höchster Sicherheitsstandard

- ✓ Echtalarm mit mindestens 85 dB weckt auch aus dem Tiefschlaf
- ✓ Manuelle Alarmprüfung jederzeit per Benutzertaste **3** durchführbar – mit reduzierter Lautstärke von 75 dB
- ✓ Fest eingebaute Batterien mit 10 Jahren Mindesthaltbarkeit; akustisches und optisches Signal **4** mindestens 30 Tage vor Ende der Batteriekapazität

- 1** Elektronische Sensoren zur Umfeldüberwachung
- 2** Raucheintrittsöffnung
- 3** Benutzertaste
- 4** Rote Leuchtdiode



Techem Funk-Rauchwarnmelder sind nach DIN EN 14604 zugelassen und VdS-geprüft\*. Sie erfüllen zudem die erhöhten Qualitätskriterien der vfdb-Richtlinie 14-01\*\* und sind daher mit dem vfdb-Qualitätslabel „Q“ ausgezeichnet.

Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg eG

## Zentrumsnah und doch im Grünen – die Südstadt erhält ein neues Gesicht

1950er-Jahre-Quartiere sind oftmals Fluch und Segen zugleich: Schöne städtebauliche Strukturen, eine gute Infrastrukturanbindung sowie gewachsene Nachbarschaften zählen zu den einzigartigen Vorzügen; schlechte energetische Standards, Hochparterre-Zugänge und nicht mehr zeitgemäße Wohnungszuschnitte zählen zu den Problemfaktoren dieser Bestände. Das größte Modernisierungsvorhaben ihrer Unternehmensgeschichte führt die Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg eG (hwg) in einem solchen Wohnquartier derzeit durch – der Hattinger Südstadt. Die Maßnahmen sollen nicht nur den Bestand erneuern, sondern auch neue Mitglieder anziehen.

Das citynahe Südstadtquartier wird dabei grundlegend erneuert und weiterentwickelt, ohne dabei den Charme, die aufgelockerte Bauweise und parkähnliche Struktur der 1950er Jahre aufzugeben. Das Sanierungsprojekt in der Südstadt umfasst verschiedene Ausbaustufen, die von der Modernisierung im bewohnten Zustand über den kompletten Freizug mit anschließender Kernsanierung bis hin zu umfangreichem Rück- und Ersatzneubau reichen. Im Fokus steht dabei die Erneuerung des Bestands.

### Sanierung von 1.000 Wohnungen

Die Umgestaltung erfolgt seit 2007 in elf Bauabschnitten bis 2017, wobei verschiedene Energiekonzepte und Ausstattung-



Die Hattinger Südstadt im August 2011, Ansicht von Norden nach Süden.

Quelle: hwg

standards zum Einsatz kommen. Insgesamt 1.000 Wohnungen erhalten bei einem Investitionsvolumen von rund 90 Millionen Euro ein neues Gesicht. Das Ergebnis: schöne wohnraumvergrößernde Gauben, großzügige Balkone und anmutige Fassaden mit einer optimierten Gebäudehülle und Wärmedämmung. In sechs Bauabschnitten laufen die Arbeiten auf Hochtouren; rund 300 Wohnungen sind inzwischen fertig gestellt und bezogen worden.

Auch Neubauten und eine behutsame Nachverdichtung gehören zu der von der hwg initiierten Quartiersentwicklung. Zeitgemäße Ansprüche wie Barrierefreiheit in modernen Wohngrundrissen sind in Altbauten bekanntermaßen schwer umsetzbar. „Gerade Abriss und Neubau führen zu einer Verjüngung des Wohnbestands und zur Steigerung der Attraktivität des Wohnviertels. Denn bei einem Neubau sind zeitgemäße Nutzungskonzepte wie das Mehrgenerationenwohnen oder Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte gut realisierbar. Ersatzbau bietet zusätzlich den Vorteil, dass Grundstücke besser ausgenutzt werden können“, erläutert David Wilde, Vorstand bei der hwg. Alle Neubauten und moder-

nisierten Häuser entsprechen modernen energetischen Standards und verfügen über ausgebaute Dachgeschosse und Balkone.

Das ambitionierte Bauvorhaben stellt große Herausforderungen an alle Beteiligten. So muss zum Baustart der Leerzug der betroffenen Wohnungen gewährleistet sein und Ersatzwohnraum bereitgestellt werden. Dazu hat die hwg eigens das Team „Quartiersentwicklung“ gebildet, das sich um die betroffenen Mieter – insbesondere viele Senioren, die seit Jahrzehnten in der Südstadt beheimatet sind – kümmert. Die genossenschaftliche Grundidee und die damit verbundene soziale Verantwortung stehen hierbei im Fokus. Neben der Koordinierung von Umzügen stehen die Mitarbeiter an der Seite ihrer Mieter und begleiten sie durch diesen Prozess. Dabei berücksichtigt die Quartiersentwicklung individuelle Lebenssituationen, Ansprüche und soziale Hintergründe bei der temporären Umsiedlung und Mietanpassung.

Aus technischer Sicht ist es aufgrund der alten Baukonstruktion und Statik eine Herausforderung, den Schallschutz zu gewährleisten. Auch müssen die Vorgaben für Winddichtig-

#### hwg

**Gegründet:** 1899

**Wohneinheiten:** vor der Sanierung 1.000 WE, nach der Sanierung 1.100 WE

**Mitglieder:** rund 5.750

**Leerstandsquote:** vor der Modernisierung ≤ 30 %, nach der Modernisierung 0 %.

**Bilanzsumme 31.12.2010:**

154.041.765,62 Euro

**Mitarbeiter:**

Insgesamt 56 (inklusive der hwg services), darunter 8 Auszubildende

**Internet:** www.hwg.de



keiten in den aufwändig ausgebauten Dachgeschossen eingehalten werden.

### Nullemissions- und Klimateffizienzhäuser

Die alten Gebäude aus den 1950er Jahren sind nicht gedämmt und haben keine energiesparenden Heizanlagen. Das Ingenieurbüro Wortmann & Scheerer übernahm das Entwickeln der passgenauen Energiekonzepte und die Planung des Wärmeschutzes der Häuser. „Energieeffizienzsteigerungen erfahren die Gebäude durch eine Wär-

milienhäuser mit je 18 Wohneinheiten und knapp 1.100 Quadratmeter Wohnfläche, von denen eines der Bestandsgebäude erstmalig in Hattingen nicht nur in den Passivhausstandard versetzt, sondern zu einem Nullemissionshaus umgestaltet wurde. Das andere 1950er-Jahre-Gebäude hat den Standard „Energiesparhaus 70“ erhalten.

Die großen Fenster im Passivhaus lassen viel Licht in die Wohnungen und sind zur Südseite mit großen Balkonen ausgestattet. Regelmäßiges Lüften wird hierbei überflüssig: Mit Hilfe einer guten Dämmung

fängt das Gebäude die von Menschen und Geräten abgegebene Wärme auf. Zusätzlich werden die Wohnräume durch ein Wärmerückgewinnungssystem mit einer Lüftungsanlage angenehm temperiert und mit Frischluft versorgt. Somit ist auch in der Nacht für ausreichend frische Luft gesorgt. Unangenehme Küchengerüche können sich nicht in der Wohnung verbreiten.

Der ohnehin niedrige Primärenergiebedarf wird durch eine 8-kWp-Photovoltaikanlage abgedeckt. Soweit es überhaupt noch nötig ist, steht den 57 Quadratmeter großen Wohnungen eine Holzpellet-Heizung zur Verfügung. Passivhäuser verbrauchen

bis zu 90 Prozent weniger Primärenergie als ein herkömmlicher Neubau – ein guter Beitrag zum Umweltschutz für ein in der Nachkriegszeit erstelltes Gebäude. „Sowohl das Nullemissionshaus als auch das Energiesparhaus 70 sind mit ihren schönen Holzfassaden ein Hingucker der Südstadt und tragen den Anspruch ökologischen Bauens auch nach außen. Außerdem honorieren die neuen Mieter den hohen energetischen Standard durch ihre Bereitschaft, eine deutlich über dem Marktdurchschnitt liegende Nettokaltmiete zu bezahlen, was erst durch die extrem reduzierten Energieverbrauchskosten

möglich wird“, so Erika Müller-Finkenstein, Vorstandsvorsitzende der hwg.

Ein weiteres Projekt ist die als eine von 100 Siedlungen vom Land NRW ausgezeichnete Klimaschutzsiedlung im fünften Bauabschnitt. Die Energieagentur NRW hob lobend hervor, dass die eigentlich nur für Neubauten vorgegebenen Energiestandards hier sogar bei der Modernisierung der 50er-Jahre-Altbauten erreicht werden. Außerdem wurde die sehr gelungene Architektursprache lobend erwähnt. Das Energiekonzept dieser Siedlung orientiert sich am Passivhausstandard, der mit einem Heizwärmebedarf von etwa 20 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr nahezu erreicht wird. Mit Hilfe einer sehr guten Wärmedämmung und Lüftungstechnik wird bei den Gebäuderiegeln der CO<sub>2</sub>-Ausstoß 60 Prozent unter den Vorgaben für Neubauten der Energiesparverordnung liegen. Die noch benötigte Wärme für Heizung und Warmwasser liefert moderne Gas-Brennwert-Technik.

### Unterschiedliche Zielgruppen

Die hwg möchte innerhalb der Südstadtanierung nicht nur als innovative Wohnungsgenossenschaft wahrgenommen werden, sondern auch als ein Initiator von Leuchtturmprojekten mit Zukunftscharakter. In den bereits vollendeten Bauabschnitten wurden größtenteils Zweiraumwohnungen umgebaut, die mit großen Bädern, Küchen und Balkonen überwiegend Paare, Singles und Senioren ansprechen und den zunehmenden Wohnwünschen entsprechen. Grundsätzlich wird anspruchsvoller, moderner und zukunftsfähiger Wohnraum geschaffen. Die Wohnungen werden mit hohen Ausstattungsstandards erstellt, ▶



Modernisierter 50er-Jahre-Bau in der Hattinger Südstadt. Quelle: hwg



Bestandteil des Quartierskonzepts ist auch ein Mehrgenerationenprojekt, das als Neubau realisiert wurde. Quelle: hwg

medämmung an der Fassade, am Dach und durch eine Dämmung der Kellergeschossdecke. Ferner werden ergänzend zu den energieeffizienten Heizungssystemen auch Lüftungsanlagen eingesetzt“, fasst Jan Rothe, technischer Leiter bei der hwg, zusammen. Neben modernen Gasbrennwertthermen kommen Geothermie-, Photovoltaik- und Solaranlagen sowie weitere Energiekonzepte in unterschiedlichen Kombinationen zum Einsatz.

Bisheriges Vorzeigeprojekt für Energieeffizienz im Südstadtquartier sind zwei Mehrfa-

### Südstadt Hattingen

**Gesamtvolumen Wohnfläche:**

58.000 m<sup>2</sup>

**Gesamtinvestition:** 90 Mio. Euro

(Modernisierung: 60 Mio.

Neubau: 30 Mio. Euro)

**Durchschnittl. Miete:**

vor der Modernisierung

(ohne Heizkosten): 3,24 bis 6,02 Euro

**Durchschnittl. Miete:** nach der Moder-

nisierung (ohne Heizkosten):

4,06 – 8,00 Euro

**Anzahl Bauabschnitte:** 11

**Start:** Mitte 2007

**Ende:** Voraussichtlich 2017



Im zweiten Bauabschnitt entstehen hochwertige Maisonettewohnungen.

Quelle: hwg

einige sogar als Maisonette-Wohnungen. So verfügen alle Objekte über Eichenparkettböden, Fliesenbeläge in Fluren, Bädern und Küchen und bis zu sieben Meter breite Balkone mit satinierten Glasbrüstungen. Für Komfort sorgen die elektronisch bedienbaren Rollläden an den nach Süden ausgerichteten Fenstern. Die kommenden Teilabschnitte werden als Familienquartiere ausgestaltet, was sich unter anderem an familienfreundlichen Wohnungsgrundrissen und Ausstattungsmerkmalen wie Spiel- und Verweilplätzen sowie Kinderwagenboxen zeigen wird.

Zudem widmet sich die hwg auch dem Thema „Mehrgenerationenwohnen“. Die Grundidee: Alle Bewohner – ob jung, alt, Familien oder allein lebend – unterstützen und helfen sich gegenseitig. Das Konzept

passt gut zum genossenschaftlichen Grundgedanken: Es versucht, der zunehmenden Vereinsamung und Vereinzelung von Menschen entgegenzuwirken – so trägt beispielsweise eine offene Gestaltung des Baus zum Austausch bei. Dabei hat die hwg altergebrachte Wege verlassen und arbeitet mit einem Partner zusammen – getreu dem tradierten Motto „gelebte Nachbarschaft“. So hat die hwg einen Neubau im fünften Bauabschnitt mit 14 Wohneinheiten an den Verein „wirwohnenzusammen e.V.“ (WIWOZU e.V.) vermietet – dieser tritt als Wohnungsvermieter gegenüber seinen Mitgliedern auf. Die 23 Bewohner – im Alter von einem bis 83 Jahren – konnten individuelle Wünsche in die Planung einfließen lassen. So wurde das Haus im Südring 23 den sozialen und ökologischen Vorgaben entsprechend kinder- und altengerecht, bar-

rierefrei und energiesparend errichtet. Neu sind auch Minigaragen für Kinderwagen, Rollatoren und Fahrräder. Da sich die Vereinsmitglieder selbst um die Gartenbewirtschaftung kümmern, bleiben auch die Betriebskosten vergleichsweise günstig.

### Gebäudesanierung im Kontext der Quartiersentwicklung

Die Neugestaltung der Grün- und Außenanlagen des bereits als „SüdstadtGarten“ bekannten Quartiers stehen nun an – derzeit planen die Landschaftsarchitekten. Neben farblich harmonisierenden Blumenbeeten sollen weitere Spielplätze und ein besonderer Dreh- und Angelpunkt der nachbarschaftlichen Begegnung entstehen. Darüber hinaus ist geplant, Mietergärten in die Außenanlagen zu integrieren und neue Beleuchtungskonzepte zu entwickeln. Alle Gebäude erhalten helle Fassaden mit dunkleren farblichen Akzenten an den Fenster- rahmen und Gauben.

„Der Erfolg der Stadtteilsanierung macht sich bereits jetzt bemerkbar, denn unsere Aktivitäten haben sich herumgesprochen; wir gewinnen Neumitglieder aus umliegenden Städten und die Anerkennung des Genossenschaftspreises 2010 für unser Südstadtprojekt freut und bestärkt uns“, so Erika Müller-Finkenstein. Für die hwg und ihre Mitglieder wird damit ein wichtiges Fundament für den zukünftigen Erfolg der Genossenschaft und ein attraktives Wohnangebot für alle Generationen geschaffen.

*Bettina Schulze Wehninck*  
Unternehmenskommunikation hwg eG

Interview mit Erika Müller-Finkenstein, Vorstandsvorsitzende, und David Wilde, Vorstand bei der hwg eG

## Bei der Modernisierung des Altbestandes die Messlatte sehr hoch angesetzt

**Sehr geehrte Frau Müller-Finkenstein, warum modernisiert die hwg nicht nur im Bestand, sondern setzt auch Ersatzneubau um? Was ist wirtschaftlicher?**

**Müller-Finkenstein:** Wirtschaftlich lässt sich beides momentan ganz gut darstellen, wobei unsere Renditeziele als Genossenschaft sicherlich auch anders definiert sind als die anderer Wohnungsanbieter. Und sowohl die eine als auch die andere Vari-

ante hat ihre Vor- und Nachteile, so dass wir uns bewusst dazu entschlossen haben, beides zu tun. Bei der umfangreichen Modernisierung nutzen wir die im Vergleich niedrigeren Baukosten, um gerade unseren langjährigen Mitgliedern – aber auch anderen Zielgruppen – hochwertigen und energieeffizienten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen anzubieten. Wobei wir beispielsweise durch Erhalt der Satteldachform

auch den besonderen Charakter des Quartiers bewahren. Im Neubau dagegen profitieren wir von frei planbaren Grundrissen und der Möglichkeit, vollständig barrierefreie Wohnungen schaffen zu können. Die höheren Baukosten rechnen sich dadurch, dass im Neubau tendenziell kaufkräftigere Mitglieder ein Zuhause finden, die den Erstbezug in einem modernen Neubau auch mit einer höheren Grundmiete honorieren. ▶

Zudem nutzen wir Neubauten, um punktuell Spezialobjekte zu realisieren – zum Beispiel unser Mehrgenerationenhaus.

**Sie bauen individuellere Ausstattungen ein, setzen auf größere Bäder und hochwertigere Küchen... Wie passen höhere Wohnstandards und das Bestreben, Bau- und Bewirtschaftungskosten niedrig zu halten, zusammen?**

**Wilde:** Nun, das eine schließt das andere ja nicht grundsätzlich aus. Obwohl wir die Standards sehr hoch angesetzt haben, schauen wir gerade bei den Kosten genau hin. Ein wesentliches Element der Wirtschaftlichkeit ist aber auch die Tatsache, dass wir durch umfangreiche Dachgeschossausbauten – teilweise als großzügige Maisonette-Wohnungen – nicht nur modernisierten, sondern auch vollständig neuen zusätzlichen Wohnraum schaffen. Auf diese Weise entsteht eine Mischkalkulation, bei der die Mieterlöse neu geschaffener Flächen die erhöhten Baukosten der Bestandsmodernisierung querfinanzieren. Zudem tragen weitere Rahmenbedingungen maßgeblich zur Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahmen bei: Wir bauen ausschließlich auf eigenen Grundstücken, planen als Genossenschaft mit sehr moderaten Mindestrenditen, profitieren von dem derzeitigen historischen Zinstief und nehmen umfangreiche Fördermittel, insbesondere der KfW, in Anspruch.

**Welche Herausforderungen gibt es bei der Sanierung und Modernisierung von 1950er-Jahre-Bauten?**

**Wilde:** Davon gibt es natürlich eine ganze Menge, wobei einige Aspekte regelmäßig besonders ins Gewicht fallen. Zu nennen sind hier etwa der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes, eingeschränkte Möglichkeiten der Grundrissgestaltung durch mangelnde Gebäudetiefe sowie die nicht zu tragbaren Bedingungen herstellbare Barrierefreiheit. Aber auch Details, wie die geringen Geschosshöhen in den feuchtigkeitsempfindlichen Kellern, die durch nachträgliche Dämmmaßnahmen noch weiter reduziert werden, stellen sich in der Praxis oftmals recht problematisch dar. Neben der technischen ist allerdings insbesondere auch die soziale Dimension bei der vollständigen Umgestaltung eines gewachsenen 50er-Jahre-Quartiers eine immense Herausforderung.

**Und zwar?**

**Wilde:** Wenn man mehr als 1.000 größtenteils bewohnte Wohnungen saniert und

dabei großflächig auch auf Freizüge der Gebäude setzt, spielen natürlich Faktoren wie Mitgliederkommunikation und Umzugslogistik eine ganz wesentliche Rolle. Hierbei haben wir im Laufe der Zeit sehr viel dazu gelernt und zwischenzeitlich sogar eine eigens dafür zuständige Abteilung „Quartiersentwicklung“ gegründet. Wir bemühen uns auch, soziale Härten abzufedern und Hilfestellungen zu geben.

**Haben Sie im Vergleich zum unmodernisierten Altbestand große Energieeffizienzsteigerungen realisieren können?**

**Wenn ja, wie kommen diese zustande?**

**Müller-Finkenstein:** Das Thema Energieeffizienz steht als übergeordnetes Ziel wie kein Zweites über allen unseren Baumaßnahmen. Gerade bei der Modernisierung des Altbestandes haben wir die Messlatte bislang sehr hoch angesetzt und unter anderem einige 50er-Jahre-Gebäude zu CO<sub>2</sub>-neutralen Null-Emissions-Passivhäusern umgebaut sowie einen großen Bereich der Siedlung zu einer von Landesregierung und EnergieAgentur NRW geförderten Klimaschutzsiedlung modernisiert. Möglich wird dies nur durch die Kombination vieler Einzelmaßnahmen, von der klassischen – aber inzwischen sehr weit gehenden – Dämmung der Gebäudehülle über die Anpassung von Fenstergrößen bis hin zur Realisierung eines vielfältigen Energiemixes, bei dem bislang unter anderem der Einsatz von Solar- und Geothermie, Pelletheizungen, Photovoltaik, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und hocheffizienter Gas-Brennwert-Technik realisiert wurde. Dabei wird für jedes Gebäude im



Erika Müller-Finkenstein und David Wilde, hwg-Vorstand

Foto: Carlos Albuquerque

## Genossenschaftspreis Wohnen

Im Juni 2011 erhielt die hwg in Berlin eine Anerkennung beim „Genossenschaftspreis Wohnen“ des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in der Kategorie „Wohnen für ein langes Leben: Sicherung der Wohn- und Lebensqualität im Alter“. Ausschlaggebend war, dass bei der Sanierung in der Südstadt die Ansprüche älterer Zielgruppen berücksichtigt wurden und ein spezielles Kommunikationskonzept die Ängste Älterer vor Veränderungen aufgriff, Vertrauen schuf und individuelle Hilfen realisierte.

Vorfeld eine individuelle „Energiestrategie“ entwickelt.

**Beim hochenergieeffizienten Bauen und Modernisieren kommt es auf höchste Bauqualität und die genaueste Einhaltung der Planungen an. Viele Bauherren sehen sich hier mit Problemen konfrontiert. Gab es diese bei Ihnen im Bauablauf und in der Bauausführung?**

**Wilde:** In den Bereichen Bauablauf, Umzugslogistik und Mitgliederkommunikation passieren naturgemäß immer mal wieder kleine Fehler. Durch sie und durch „blinde Flecken“, auf die wir stoßen, lernen wir ständig dazu und verbessern uns noch weiter. Ein wichtiger Faktor ist die Planung, Überwachung und Verfolgung aller Bauabläufe, die in unserem Haus einen enormen Aufwand erzeugt, weil wir uns bewusst gegen die Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer entschieden haben. Die Konstellationen in der Zusammenarbeit unserer Mitarbeiter und Führungskräfte hausintern, ebenso wie extern gegenüber Architekten, Ingenieuren, Fachplanern et cetera überprüfen wir kontinuierlich auf Effizienz und haben hier gerade in der Anfangsphase auch einiges an Lehrgeld gezahlt. Schließlich ist die Komplettsanierung von 25 Prozent des Gesamtbestands kein einfaches Projekt, sondern eine Herausforderung, bei der alle Abteilungen und Mitarbeiter über sich hinauswachsen und damit die Zukunft unserer Genossenschaft für die nächsten Jahrzehnte grundlegend beeinflussen. Ein Aufwand also, der sich auf alle Fälle lohnt!

**Herzlichen Dank für das Gespräch.**

*Das Interview führte Olaf Berger.*

Pflegerreform

# Kassen in die Pflicht nehmen

Die Entscheidung fiel trotz gegenteiliger Beteuerungen im geltenden Koalitionsvertrag und massiver Widerstände aus der Wohnungs- und Sozialwirtschaft: Das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ wird seit Jahresfrist nicht mehr aus dem Bundeshaushalt 2012 unterstützt und läuft seither als Eigenprogramm der KfW mit einem höheren Zins und ohne Zuschussvariante für private Eigentümer und Mieter weiter.

Erst wenige Monate zuvor hatte eine Studie des Bundesbauministeriums noch für eine Fortführung des KfW-Programms geworben und einen Bedarf bis zum Jahr 2020 von etwa drei Millionen altersgerechten Wohnungen prognostiziert – etwa 550.000 Wohnungen gibt es in Deutschland heute. Allein bei den Mitgliedsverbänden des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sind es rund 300.000 Wohnungen. Höchste Zeit, so befand GdW-Präsident Axel Gedaschko bei einem Treffen Ende Januar 2012 mit Vertretern von Politik, Wohnungswirtschaft, Gesundheitswirtschaft und Telekommunikation zum Thema „vernetztes Wohnen“, dass der Bund spätestens ab 2013 wieder in diese Förderung einsteigen müsse.

Gleichzeitig verwies er auf einen positiven Aspekt. „Die KfW nimmt ab dem 1. April 2012 den Einbau technischer Assistenzsysteme in das Programm auf“, lobte Gedaschko. Tatsächlich präsentiert sich das KfW-Programm in diesem Jahr nicht nur mit einer übersichtlicheren Darstellung der förderfähigen Maßnahmen in sieben statt 17 Förderbereichen. Auch werden die Verwendungszwecke zum Beispiel durch Aufnahme von „altersgerechten Assis-

tenzsystemen für ein selbstbestimmtes und unabhängiges Leben“ – neudeutsch Ambient Assisted Living (AAL) genannt – und der Anbau von barrierearmen Balkonen, Loggien, Terrassen als förderfähige Maßnahmen ergänzt (siehe hierzu unseren Beitrag auf S. 30 dieser DW).

## Pflegekassen in die Pflicht nehmen

Das Treffen zeigte, dass immer mehr Wohnungsunternehmen auf die Strategie des vernetzten Wohnens setzen. Diese beinhaltet einen bezahlbaren Mix aus technischen Assistenzsystemen und persönlichen Dienstleistungen. Erst zusammen mit baulichen Maßnahmen entsteht dadurch die Chance, Menschen möglichst lange in ihren Wohnungen zu halten. Dabei wurde deutlich, dass die Wohnungswirtschaft künftig auch die Pflegekassen mehr in die Pflicht nehmen will.

Entsprechend mischt sich der GdW in die laufenden Beratungen zum Entwurf eines Gesetzes zur Neuausrichtung der Pflegeversicherung ein. Hier sollen in einem ersten Schritt zum 1. Januar 2013 Verbesserungen für demenzerkrankte Menschen und ihre Angehörigen erfolgen. Für sie will die Bundesregierung 650 Millionen Euro bereitstellen. Dies geschieht im Vorgriff auf eine frühestens 2013 geplante große Pflegereform, mit der ein neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff eingeführt wird. Danach soll sich der Grad der Pflegebedürftigkeit künftig nicht mehr an der Häufigkeit der Hilfeleistung und der Art der Maßnahme orientieren, sondern sich nach dem Verlust von Selbstständigkeit bei der Durchführung von Alltagsaktivitäten bemessen. „Mit diesem neuen Pflegebedürftigkeitsbegriff könnten die ambulante Versorgung und die Wohnung als Gesundheitsstandort gestärkt werden. Dies ist dringend notwendig, denn Staat und insbesondere die Pflegekassen würden massiv überfordert, wenn die Menschen nicht die Möglichkeit haben, ihrem eigenen Willen nach möglichst lange zu

## Wohnen für ein langes Leben

Weitere Informationen zum Thema sind unter [www.wohnenfüreinelangesleben.de](http://www.wohnenfüreinelangesleben.de) abrufbar. Hier gibt es auch eine erweiterte Wohnungssuche mit derzeit über 500 Angeboten für seniorenge-rechtes und betreutes Wohnen.

Hause zu leben. Die Alternative – die teure Heimunterbringung für breite Schichten der Bevölkerung – kann sich unsere Gesellschaft schlichtweg nicht leisten“, urteilte der GdW-Präsident und traf damit bei allen Gesprächspartnern auf weitgehende Zustimmung.

## Positive Ansätze

Immerhin enthält der Ende Januar vorgelegte Referentenentwurf aus wohnungswirtschaftlicher Sicht einige positive Ansätze: So sollen der Eigenanteil von zehn Prozent für den individuellen Zuschuss bei Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes von 2.557 Euro je Maßnahme gestrichen und neue Wohn- sowie Betreuungsformen der ambulanten Pflege zusätzlich gefördert werden. Die Vorstellungen des GdW gehen noch weiter: So sollen im Rahmen der endgültigen Pflegereform neben mobilitätsfördernden Umbauten beim Gebäude- und Wohnungszugang, Barriere-reduzierungen innerhalb der Wohnungen sowie Einbauten technischer Assistenzsysteme in der Wohnung auch telemedizinische Anwendungen bei Prävention und Nachsorge über die Kassen förderfähig gemacht werden. Eines der wesentlichen Ziele ist es, eine gesellschaftliche Win-win-Situation zu erreichen, wenn bei Menschen, die sich noch in der Pflegestufe Null befinden, eine Höherstufung vermieden oder zumindest verzögert wird.

*Dr. Claus Wedemeier, Wohnen für ein langes Leben  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.*



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2011: Im Blickpunkt: Ältere Menschen in Deutschland und der EU.

## Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

www.q-gmbh.com

### Chancen nutzen:

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

### Interessiert? Ich bin für Sie da:

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

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

Partizipation im Quartier

# Stadtentwicklung als bürgerschaftliche Aufgabe

Partizipation ist Kernelement eines modernen Politikverständnisses und eine Grundvoraussetzung für die nachhaltige Gestaltung von Lebenswelten. Auch Stadt- und insbesondere Quartiersentwicklung wird so zunehmend zu einem Aufgabenfeld bürgerschaftlicher Beteiligung. Von einer verstärkten Öffentlichkeitsbeteiligung versprechen sich die Kommunen vielfachen Nutzen: höhere Akzeptanz von Entscheidungen, ausgewogenere Lösungen, verbesserte Qualität der Leistungen und Projekte sowie mehr Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Lebensumfeld.

Als vorrangige Partizipationsräume in der Stadtentwicklung kristallisieren sich Stadtteile und Quartiere heraus. Hierfür sind vor allem zwei Einflussfaktoren maßgeblich: Zum einen steigert der lokale Bezug die persönliche Betroffenheit und damit das Engagement und die Bereitschaft, sich für eine Sache zu engagieren. Zum anderen unterstützen Programme der Städtebauförderung wie die Programme Soziale Stadt, Stadtumbau West und Stadtumbau Ost, zu deren Kernelementen und Fördergegenständen Beteiligung gehört, Maßnahmen und Projekte, die eine stadtteil- und quartiersbezogene Partizipation vorantreiben.

## Aktivierung und Beteiligung in der Quartiersentwicklung

Im Zusammenhang mit Partizipation werden unterschiedliche Begriffe wie Beteiligung, Aktivierung, Empowerment häufig synonym verwendet. Die Praxis in den Stadtteilen zeigt aber, dass es sinnvoll ist, zwischen Aktivierung und Beteiligung zu unterscheiden, auch wenn Aktivierung immer beteiligend wirkt und alle Beteiligungsformen zugleich aktivierenden Charakter haben.

Die Aktivierung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen ist seit den 1970er Jahren



**Auftaktveranstaltung zum Programm Soziale Stadt in Nürnberg-Galgenhof/Steinbühl**

Quelle: Wolf-Christian Strauss/XPLAN, Berlin

ein „traditionelles“ Anliegen von Gemeinwesenarbeit (GWA) und heute Kernelement der integrierten Quartiersentwicklung: „Stadtteilbezogene Arbeit in der Tradition von GWA bezeichnet einen projekt- und themenspezifischen Prozess einer (in der Regel) mehrjährigen Aktivierung der Wohnbevölkerung, der zwar einzelne Leuchtturmprojekte nicht ausschließt, sich jedoch vornehmlich über eine Vielzahl von Aktivierungsaktionen darauf richtet, anhand direkt geäußelter und durchaus häufig wechselnder Interessen der Wohnbevölkerung gleichsam eine ‚Grundmobilisierung‘ eines Wohnquartiers zu bewirken, die dann den Humus für größere Einzelprojekte darstellt“ (Hinte 2005: 544). Unter Aktivierung lassen sich alle „Techniken“ verstehen, mit denen



**Zukunftskonferenz in Nürnberg-Galgenhof/Steinbühl**

Quelle: Wolf-Christian Strauss/XPLAN, Berlin

einzelne Personen oder Personengruppen im Quartier angesprochen und in Kommunikation (miteinander) gebracht werden können. In erster Linie handelt es sich um projektspezifische Vorgehensweisen. Hierzu zählen beispielsweise aktivierende Befragungen, Gebiets- und Gebäudebegehungen mit Quartiersbewohnerinnen und -bewohnern sowie anderer lokaler Akteure, Informationsangebote und -veranstaltungen sowie die quartierbezogene Öffentlichkeitsarbeit.

Beteiligung setzt dagegen auf einer eher formalen Ebene an und basiert auf mehr oder weniger methodisch geplanten Verfahren (konkretes Programm, bestimmter Ort, festgelegter Zeitrahmen, vorgegebener Ablauf, Moderation) sowie vergleichsweise konkreten Zielvorstellungen (zum Beispiel Vorstellungen von Planungen, Diskussion bestimmter Themen, Entwicklung von Projekten, Vertretung von Gruppeninteressen). Beispiele für solche Beteiligungsformen sind Stadtteilkonferenzen, Stadtteil- oder Bürgerforen, runde Tische, Zukunfts-/Planungswerkstätten, Bürgergutachten, Planungszellen und beteiligungsorientierte Projekte.

## Wohnen und Wohnumfeld – zentrale Handlungsfelder für Partizipation

Die Handlungsfelder Wohnen und Wohnumfeld spielen für die Partizipation in der Quartiersentwicklung eine zentrale Rolle.

### Literatur

- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2009): Modellvorhaben der Sozialen Stadt. Gute Beispiele für sozial-integrative Projekte, Berlin (Bearbeitung: Bundestransferstelle Soziale Stadt beim Deutschen Institut für Urbanistik).
- Böhme, Christa, und Thomas Franke (2011): Partizipation in der Stadtteilentwicklung: Der Stadtteil als „Experimentierraum“ für Aktivierung und Beteiligung. In: Klaus J. Beckmann (Hrsg.): Bürgerbeteiligung in Kommunen. Anmerkungen aus der Stadtforschung zu einer aktuellen Herausforderung. Difu-Sonderveröffentlichung. Berlin: 23-26.
- Hinte, Wolfgang (2005): Von der Gemeinwesenarbeit über die Stadtteilarbeit zum Quartiersmanagement. In: Werner Thole (Hrsg.; 2005): Grundriss Soziale Arbeit. Ein einführendes Handbuch. Wiesbaden: 535-547.
- Reimann, Bettina, und Angela Uttke (2010): Ich will bauen. Gib mir Steine. Über die Beteiligung von Jugendlichen und jugendlichen Migrant/-innen an Stadtentwicklung. In: Demo 6. Berlin: 36.



Der „Platz für die Marie“ in der Marienburger Straße in Berlin-Prenzlauer Berg entstand unter reger Beteiligung der Anwohner.

Quelle: Wolf-Christian Strauss/XPLAN, Berlin

Mit beteiligungsorientierten Maßnahmen und Projekten in diesen Bereichen werden Aufwertungs-, soziale Stabilisierungs- und Integrationsstrategien verfolgt.

Im Mittelpunkt stehen zum einen die Sanierung und Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden. Hierbei wird zunehmend besonderes Augenmerk auf die Anpassung von Wohnungszuschnitten und -ausstattungen an die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen gelegt (Mehrgenerationenwohnen, familien- und seniorengerechte Wohnungen, Wohngemeinschaften und so weiter). Zum anderen gehört die Aufwertung des Wohnumfeldes – insbesondere von Grün- und Freiflächen und Plätzen – zum „Standardrepertoire“ partizipativer Quartiersentwicklung. Sie hat zentrale Bedeutung für Wohnzufriedenheit und Lebensqualität der Quartiersbewohnerinnen und -bewohner, trägt zur Verbesserung des Gebietsimages bei und kann die Quartiersbindung erhöhen.

### Erfolgsfaktoren partizipativer Quartiersentwicklung

Ein zentraler Erfolgsfaktor für partizipative Quartiersentwicklung ist die Kooperation von Kommunen und Wohnungsunternehmen. Diese Kooperation wird im Rahmen von Programmen der Städtebauförderung gezielt gefördert. Ein Beispiel für eine gelungene Zusammenarbeit ist das von verschiedenen Wohnungsunter-

nehmen getragene „Wohnungswirtschaftliche Quartiersmanagement“ in Dortmund, Scharnhorst Ost, ein Modellvorhaben der Sozialen Stadt (siehe hierzu auch DW 7/2011, S. 27), für das die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft die Trägerschaft innehat. Auch die GBG Mannheimer Wohnungsbau-gesellschaft mbH erbringt einen hohen wohnungsunternehmerischen Einsatz für das soziale Management, das bis hin zu der



Kooperation von vier Wohnungsunternehmen: ein gemeinsames Quartiersmanagement baut Brücken zu den Bewohnern. Das gemeinsame Motto „Scharnhorst ist bunt“ beschreibt das Leben im Quartier ebenso wie die vielfältigen Maßnahmen der Bewohneraktivierung.

Quelle: DOGEWO21

Implementierung des Quartiersmanagements in verschiedenen Stadtteilen reicht.

Entscheidend für den Verlauf und Erfolg von Partizipation in der Quartiersentwicklung ist eine differenzierte Herangehensweise. Alle am Prozess beteiligten Gruppen verfügen über unterschiedliche Informationen, Ressourcen, Kompetenzen, Haltungen, Interessen und Ziele. Sie unterliegen zudem unterschiedlichen zeitlichen und finanziellen Rahmenbedingungen. Differenzierte Partizipationskonzepte, die darauf zielen, die Alltagstauglichkeit und den Gebrauchswert von Quartieren zu erhöhen, müssen daher die je nach Lebenslage unterschiedlichen „Rahmenbedingungen“ von zum Beispiel Frauen und Männern, von Migrantinnen und Migranten, von jungen und alten Menschen berücksichtigen. Neben der Berücksichtigung der Heterogenität der Bewohnerschaft ist für den Erfolg von Partizipation ausschlaggebend, dass die Aktivierungs- und Beteiligungsangebote auf das jeweilige Quartier und seine Bewohnerschaft zugeschnitten sind. Es funktioniert in der Regel nicht, Maßnahmen, mit denen in einem Stadtteil gute Erfahrungen gemacht wurden, direkt auf ein anderes Gebiet zu übertragen. Bei der Partizipation der Quartiersbewohnerinnen und -bewohner kommt es vielmehr darauf an, für neue Prozesse und Ideen offen zu sein und einen vielfältigen „Methodenkoffer“ – unter Berücksichtigung der lokalen Ausgangssituation – effektiv zu nutzen, auch wenn dies oftmals mit konkreten Projekt-, Zeit- und Output-Vorstellungen der Verwaltung kollidiert.

Schließlich zeichnen sich erfolgreiche Projekte und Maßnahmen partizipativer Stadtteilentwicklung dadurch aus, dass sie den beteiligten Akteuren eine „Stimme“ und ein „Gesicht“ verleihen, die Beteiligten in alle Entwicklungsphasen einbeziehen und Umsetzungsperspektiven sichern. Wenn in diesen Prozessen Bürgerinnen und Bürgern Verantwortung und Entscheidungsmacht übertragen sowie Handlungs- und Gestaltungsspielräume eröffnet werden, wenn in Politik und Verwaltung an einem Strang gezogen wird und sie Unterstützung – auch finanziell – gewähren, kann dies zu einer Ausweitung und Qualifizierung der Beteiligung an Stadt(teil)entwicklung führen.

Christa Böhme  
Dr. Thomas Franke  
Dr. Bettina Reimann  
Deutsches Institut für Urbanistik  
www.difu.de

Fachtagung „Neue Werte auf alten Flächen“

## Erfolgreiches Flächenrecycling braucht Vorbereitung

Wachsende Städte wie Hamburg stehen seit Jahren vor der Herausforderung, wirtschaftliches Wachstum mit einer nachhaltigen Flächenentwicklung in Einklang zu bringen. Auch verschmutzte Industriebrachen haben mitunter großes Potenzial. Wohnungsunternehmen, Grundeigentümer, Investoren und Nutzer schaffen in zahlreichen Projekten „Neue Werte auf alten Flächen“ und sammeln Erfahrungen mit dem Flächenrecycling. Diesen – auch über Hamburg hinaus wirkenden – Erkenntnissen widmete sich eine Fachtagung über Flächenrecycling zwischen städtischem Wandel und ökonomischem Nutzen an der Elbe.



Familienfreundliches Wohnen, wo früher geforscht wurde – Wohnsiedlung Lammersieth in Barmbek-Nord.

Quelle: HANSA\_KBNK Architekten

Der Hotelier Kai Hollmann war sich im Klaren darüber, was auf ihn zukommen würde. In Hamburg-Bahrenfeld kaufte er 1993 das Gelände des ehemaligen städtischen Gaswerks. Die Befreiung des Geländes von seinen Altlasten nahm enorm viel Zeit und Geld in Anspruch. „Der Aufwand hat sich auf jeden Fall gelohnt“, sagt Hollmann heute zurückblickend. Doch was dort alles zutage kam, hätte er sich nicht träumen lassen. Das Ergebnis, der Otto-von-Bahrenpark mit einer Mischnutzung aus Büros, Geschäften, Hotels, einem Fitnesscenter, Restaurants und Eigentumswohnungen, kann sich sehen lassen. Das Beispiel der Sanierung des ehemaligen Gaswerks in Hamburg-Bahrenfeld wählte die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) deshalb für ihre Fachtagung „Neue Werte auf alten Flächen“. Sie fand im dort entstandenen Hotel „Gastwerk“ statt.

### Anforderungen bei der Brachflächenentwicklung

Einen Tag lang informierten Behörden und Experten über alle Details rund um das Thema Flächenrecycling. Das Thema hat in Hamburg eine besondere Aktualität: Bauland ist nur noch begrenzt verfügbar. Zwar gibt es in der Hansestadt noch einige Brachflächen, aber die meisten sind weder für Gewerbe- noch für Wohnungsbau geeignet. Der Grund: Jahrzehnte industrieller Entwicklung ohne ausreichende Umweltschutzmaßnahmen und die Kriegereignisse haben Spuren im Hamburger Boden hinterlassen. Deshalb steht vor jeder Bauplanung eine gründliche Untersuchung des Bodens auf Schadstoffe und Blindgänger. Letztere werden insbesondere im Hafengebiet immer wieder aufgespürt. Dafür ist der Kampfmittelräumdienst zuständig. „Tatsächlich ist die vorgeschrie-

bene Kampfmitteluntersuchung eines der Haupthindernisse beim Flächenrecycling in den Großstädten, weil sie ein Unsicherheitsfaktor im Planungs- und Bauablauf ist“, konstatierte Joachim Sanden vom Umweltschutzamt der BSU. „Wir stehen in Hamburg unter erheblichem Entwicklungsdruck“, betont er. „Deshalb spielt die Aktivierung von Konversionsflächen eine wichtige Rolle.“ Die Strategie dabei ist, das so genannte „Brownfield“ als Stadtentwicklungsfläche zur Verfügung zu stellen, um den Druck auf das „Greenfield“ im Sinne des Flächenerhalts zu minimieren.

Doch so einfach ist das nicht. „In der Praxis sind Investoren und Bauherren leider oft nicht hinreichend über das Altlastenrisiko informiert“, gibt der Umweltexperte zu bedenken. Es gebe außerdem keinen Grund, Industriebrachen zu meiden, nur um Sicherheits- und Altlastenkosten zu sparen.



Es gibt einen einfachen Weg, um das Risiko enorm einzuschränken: „Wer rechtzeitig mit den zuständigen Behörden spricht und sich beraten lässt, der wird erfahren, ob und in welchem Ausmaß eine verlassene Industrie- fläche belastet ist.“

### Potenzial für die Wohnungswirtschaft

Gute Erfahrungen hat auch die Hansa Bau- genossenschaft mit zwei Wohnungsbau- projekten auf Brach- und Industrieflächen in Hamburg gemacht. Noch im Jahr 2011 sollten die Erdarbeiten für 76 neue Woh- nungen in Barmbek-Nord beginnen. In der Straße Lämmersieth forschte bisher das Institut für Schiffbau der TU Harburg. In großen Hallen wurden hier unter anderem Schiffsmaschinen erprobt. Die Hansa Bau- genossenschaft bewarb sich im Rahmen der Wohnungsbauoffensive II (das Ham- burger Ziel, 6.000 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten – von Senat, Bezirken und Wohnungswirtschaft als Bündnis für das Wohnen beschlossen, siehe DW 11/2011, S. 48) für das Gelände und erhielt die städtische „Anhandgabe“. Die Auflagen: mindestens 30 Prozent familienfreundliche Wohnungen mit gedeckelter Miete. Schon im Frühjahr 2013 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein. Die Hansa kaufte das Ex-

#### Eckpfeiler für erfolgreiches Flächenrecycling

**Flächen entwickeln:** Ein begrenztes Angebot macht Fläche kostbar und entwicklungsfähig, selbst wenn sie kontaminiert ist. Eigentümer und Städte stehen – im Sinne des Ziels, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren – unter Zugzwang, diese Potenziale zu nutzen, anstatt weitere Flächen zu versiegeln.

**Hindernisse bewältigen:** Bevor eine neue Nutzung kommt, müssen Hinder- nisse ausgeräumt sowie technische, rechtliche und Akzeptanzfragen beantwortet sein. Auch der Preis muss stimmen.

**Werte schaffen:** Vielen Grundstücken wohnen trotz Kontamination Wert- schöpfungspotenziale inne. Diese gilt es, privat- und volkswirtschaftlich auszuschöpfen.

**Kooperationen aufbauen:** Erfol- reiches Flächenrecycling braucht die Partnerschaft wichtiger Akteure – um Vertrauen aufzubauen, Verantwortung zu schultern und Verlässlichkeit sicher- zustellen.

Institutsgelände von der Stadt. Der Abriss der Institutsgebäude ging auf Kosten der Stadt. „Über Art und Umfang der Altlasten hatten wir erst konkrete Angaben, nachdem der von uns bestellte Gutachter da war“, erzählt Tom Zeuner, Architekt bei der Hansa. Es wurden Kontaminationen der Boden- klassen LAGA 2 und 3 festgestellt. Was sich im ersten Moment schlimm anhörte, ent- puppte sich als Glück für die Hansa: Ab dem Wert „LAGA 1,2“ beteiligt sich die Stadt an den Entsorgungskosten. In diesem Fall war das eine Pauschale von 75.000 Euro für den Abtransport von verschmutztem Erd- reich. Die Kommunikation mit Bezirk und Stadt sei optimal gewesen – nur das B-Plan- Verfahren hätte schneller gehen können. Zeuner: „Anderthalb Jahre hat es gedauert, bis wir grünes Licht bekamen.“

Bereits in den vergangenen Jahren sam- melte die Hansa Erfahrungen mit der Ausweisung ehemaliger Industrieflächen zu Bauland. Im Karolinenviertel, auf dem ehemaligen Gelände des Kraftwerkes Karo- line, in der Flora-Neumann-Straße baute die Genossenschaft 42 Wohnungen. Hier wurde das Vorhaben mit dem bestehenden B-Plan durchgeführt. Der B-Plan weist ein Kern- gebiet aus, in dem Wohnen nicht zulässig ist. Aufgrund einer Befreiung von dieser Festsetzung, verbunden mit baulichen Kompensationen, wurde der Wohnungsbau genehmigt. So konnte im Rahmen eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens das Baurecht geschaffen werden. Zeuner ist überzeugt, dass das Thema „Flächenrecy- cling“ für Hamburg in Zukunft noch wich- tiger wird. „Alle Erfahrungen sollten für künftige Projekte genutzt werden“, wünscht sich der Architekt.

### Altlastenbeseitigung

Sobald ein städtisches Grundstück in den Fokus von Privatinvestoren rückt, oder eine industrielle Nutzung auf starke Boden- verschmutzungen hinweist, ist Kommuni- kationstalent gefragt. Das weiß auch Kai Steffens. Er hat mit starken industriellen Verschmutzungen bei einem Wohnbaupro- jekt in Wedel zu tun. Der Fachmann für Altlastenbearbeitung und Flächenmana- gement bei der Firma BDO Technik- und Umweltconsulting in Wiesbaden moderiert derzeit beim Verkauf des alten Mineralöl- werks Wedel. Besitzer ist der Konzern Exxon Mobil. Seit 1997 wird auf dem Geesthang hoch über der Elbe nicht mehr produ- ziert, sondern rückgebaut und saniert. Die

Stadt, das Kreisumweltamt und das Unter- nehmen haben sich auf die Beseitigung der Öl-Altlasten von Deutschlands erster Raffinerie geeinigt – Exxon-Mobil über- nahm die Kosten. „Doch bis dahin war es ein langer Weg“, erinnert sich Steffens. Der Diplom-Geologe erstellte Kosten-Nutzen- Betrachtungen und arbeitete an einer Wirtschaftlichkeitsprüfung. Am meisten Zeit verbrachte er mit Gesprächen. „Zuerst müssen sich alle Parteien klar darüber sein, was sie wollen und was machbar ist. Dafür braucht man Zahlen. Die kann man aber nur errechnen, wenn man weiß, was unter



Rundgang durch den Otto-von-Bahrenpark. Wo einst der Gasometer stand, lädt ein See zum Verweilen ein.

Quelle: Büro Luchterhandt

der Oberfläche schlummert.“ Auch Steffens rät, in einem frühen Stadium die Behörden einzuschalten. „Der Altlastenhinweiskata- ster ist öffentlich. Der Gang dorthin sollte der erste Schritt für so ein Projekt sein. Das Ergebnis daraus ist die Grundlage für alle folgenden Verhandlungen.“

Auch Investor Hollmann in Hamburg-Bah- renfeld befolgte vor 18 Jahren diesen Rat. 80.000 Quadratmeter Nutzfläche wurden auf dem einstigen Industriestandort erschlossen. Die Behörden sprechen in diesem Fall von einer sensiblen Nutzung. Das bedeutet, höchste Sicherheitsvor- schriften kommen zur Anwendung. Insgesamt wurden 150.000 Tonnen Boden und Schutt entsorgt. Bei den Erschließungs- arbeiten von 1994 bis 1998 führte die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) so genannte Detail- und Sanierungs- untersuchungen durch. Die Ergebnisse: Der Boden war überall stark belastet. Dort wo einst Benzol, Teer und Ammoniak gelagert wurden, war das Erdreich am stärksten ver- seucht. Auch das Grundwasser war teilweise betroffen. „Die Befreiung des Geländes von seinen Altlasten war einer der größten Kostenfaktoren“, erinnert sich Hollmann. Hierbei erhielt das Investorenkonsortium Unterstützung von der öffentlichen Hand.

Anja Steinbuch, Hamburg

Europa-Kolumne

# Oslo öffnet sich zum Wasser

Mit rund einer halben Million Einwohnern zählt Oslo zu den kleinen Metropolen Europas. Aber die Stadt will mit ihrem ehrgeizigen Stadtentwicklungsprojekt Fjord City zum Aushängeschild für Norwegen werden. Oslo wandelt sich damit – wie viele andere europäische Städte auch – wieder vermehrt dem Wasser zu und will die dortigen attraktiven Lagen für die Stadtentwicklung erschließen. Neben spektakulären öffentlichen Gebäuden wie der neuen Oper entstehen auch zahlreiche Wohnungen – bisher allerdings nur für betuchte Interessenten.

Mit Fjord City will sich die norwegische Hauptstadt zum Wasser hin öffnen. Bisher war der Zugang zum Meer durch das Hafengebiet und die Stadtautobahn am Fjordufer verbaut. Im Jahr 2000 beschloss der Osloer Stadtrat, die innenstadtnahen Ufergebiete am Fjord komplett umzugestalten. Bis 2030 soll dort eine Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen, kulturellen Einrichtungen, Strandpromenade, öffentlichen Grünflächen und Plätzen entstehen. Das Entwicklungsgebiet umfasst zwölf Kilometer Fjordufer und erstreckt sich auf einer Fläche von 225 Hektar von Nordwesten nach Südosten. Die Stadtautobahn am Fjordufer wurde inzwischen in einen Tunnel unter dem Meer

verlegt, um das Gebiet für die Stadtentwicklung nutzen zu können und die Luftverschmutzung und Lärmbelastigung in der Stadt zu reduzieren. Von Fjord City aus soll eine Straßenbahnlinie die Anbindung an die Innenstadt gewährleisten. Der Hafen wird weiter in den Süden verlagert.

## Viel Kultur und mehr Wohnraum

Herzstück von Fjord City ist die neue Kulturmeile. Im Stadtteil Bjørvika eröffnete 2008 das vom norwegischen Architekturbüro Snøhetta entworfene neue Opernhaus, das manche als das Schönste nördlich von Sydney bezeichnen. Das spektakuläre weiße Gebäude erinnert an eine Eisscholle, die sich in den Fjord zu schieben scheint. 2014 soll das Munch/Stenersen-Museum fertig werden, drei Jahre danach folgt die Deichman-Bibliothek. Im Stadtteil Tjuvholmen eröffnet 2012 das private Astrup-Fearnley-Museum für zeitgenössische Kunst, das der italienische Architekt Renzo Piano entworfen hat. Zweifellos werden diese kulturellen Einrichtungen nicht nur



Attraktives, aber teures Wohnen am Wasser

Foto: Sørenga Utvikling AS

die Bewohner Oslos, sondern auch Touristen anziehen.

Die Stadt braucht aber auch mehr Wohnraum, denn die Bevölkerung wächst jedes Jahr um zwei bis zweieinhalb Prozent. In Fjord City werden voraussichtlich rund 12.000 Wohneinheiten für 25.000 bis 30.000 Menschen entstehen. Allein in Bjørvika, dem größten Abschnitt des Stadtentwicklungsprojekts südlich des Hauptbahnhofs, sollen 5.000 bis 6.000 Wohnungen gebaut werden. Bei sämtlichen Projekten wird der Nullenergiebedarf sowie eine größtmögliche Barrierefreiheit angestrebt. Die meisten Gebäude werden am Sørenga Pier entstehen. Ein Beispiel dafür ist ein vom Architektenbüro Jarmund/Vignæs entworfener Wohnkomplex mit 127 Wohnungen und einem Kindergarten, der im Herbst 2012 fertig gestellt werden soll.

## Teure Wohnungen am Fjord

Ähnlich wie in anderen neu geschaffenen Wohnvierteln am Wasser – in der Ham-

burger Hafencity oder Hammarby Sjöstad in Stockholm (siehe DW 2/2012, und 1/2011, S. 28) – hat das Wohnen in Fjord City seinen Preis. Eigentumswohnungen kosten umgerechnet zwischen 10.000 und 11.500 Euro pro Quadratmeter und damit doppelt so viel wie eine vergleichbare Wohnung in der Innenstadt von Oslo. Mietwohnungen wird es kaum geben und sie werden nicht preiswert sein. Zwar sieht der Fjord City Plan mindestens zehn Prozent bezahlbare Mietwohnungen vor. Doch was bezahlbar ist, wird darin nicht genauer ausgeführt. Und öffentliche Gelder für den Bau günstiger Wohnungen hat es bisher nicht gegeben, beklagt ein Verantwortlicher des nor-

wegischen Verbandes der Wohnungsbaugenossen NBBL. Wie hoch eine Miete oder der Preis einer Eigentumswohnung in Fjord City ist, bestimmt allein der Markt. Und der Wohnungsbau im ehemaligen Hafen- und Gewerbegebiet ist teuer.

In Bjørvika – dem vermutlich teuersten Wohngebiet in ganz Norwegen – sollen jedenfalls 420 Studentenwohnungen gebaut werden, erklärt ein Vertreter der Kommune Oslo. Dies kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass bezahlbarer Wohnraum ein heikles Thema bleibt. Kritiker bezeichnen die neuen Stadtteile von Fjord City als Enklaven von Reichen. Wer es sich nicht leisten kann, in Fjord City zu wohnen, wird zumindest die vielen öffentlichen Grünflächen am Wasser nutzen können. Am gesamten Fjord entlang ist eine attraktive Promenade geplant, die von Parks und Plätzen gesäumt wird und zahlreiche Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser bieten wird.

Gabriele Kunz, Hamburg



**„Da ist mehr drin.“**

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



**Aareon**

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

GEWOBAG Wohnungsbau-AG, Berlin

## Das Zuhause der Zukunft

Neue Wohnformen für Jung und Alt standen im Mittelpunkt der Veranstaltung „Wohnen (bleiben) im Kiez“ Mitte November 2011 im Berliner Rathaus Schöneberg. Unter den Kooperationspartnern des Aktionstags befand sich auch das Berliner Wohnungsunternehmen GEWOBAG. Das städtische Unternehmen stellte sein Engagement im Bereich altersgerechtes Wohnen vor.

Im Jahr 2050 werden nach Angaben des Statistischen Bundesamts mehr als zehn Millionen Menschen in Deutschland 80 Jahre oder älter sein. Eine der Zukunftsfragen lautet, welche Wohnformen die Bedürfnisse einer zunehmend alternden Bevölkerung auffangen können. Dr. Sibyll Klotz, Bezirksstadträtin für Gesundheit, Soziales und Stadtentwicklung in Tempelhof-Schöneberg, brachte in der Eröffnungsrede der Veranstaltung „Wohnen (bleiben) im Kiez“ einen der wichtigsten Aspekte auf den Punkt: „Wohl jeder Mensch hat den Wunsch, den Umzug in eine Pflegeeinrichtung möglichst lange hinauszuzögern oder sogar ganz zu vermeiden. Jeder möchte in seinem Kiez bleiben, wo er die Nachbarn, Straßen und Geschäfte kennt.“

### Innovationen zum Nutzen aller

Die GEWOBAG möchte ihren Mietern diesen Wunsch erfüllen und sucht nach einfachen Lösungen für altersgerechte Anpassungen, die den Verbleib in den eigenen vier Wänden von jungen Jahren bis ins hohe Alter ermöglichen. Lutz Freitag, Aufsichtsratsvorsitzender der GEWOBAG, betonte bei der Podiumsdiskussion im Rathaus Schöneberg den gesamtgesellschaftlichen Nutzen dieser Bemühungen. „Attraktive Wohnungen fürs Alter sind eine Win-win-Situation: Die Bewohner können in ihrem vertrauten Umfeld bleiben, für die Gesellschaft entstehen weniger Pflegeheimkosten und den Wohnungsunternehmen bleiben treue Mieter erhalten.“

Erste Schritte hat die GEWOBAG bereits unternommen. Seit Mai 2010 entwickelt sie gemeinsam mit Partnern wie dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und dem Nachbarschaftsheim Schöneberg im Rahmen des Bundesmodellvorhabens „Altersgerecht umbauen“ zukunftsfähige Konzepte für altersgerechtes Wohnen. Sehr viel Wert legt das Unternehmen dabei auf eine nachhaltige Modernisierung. Die Gebäude sollen über mehrere Jahrzehnte attraktiv für Mieter



Die Veranstaltung im Rathaus Schöneberg richtete sich an Mieter und Mietinteressierte. Eine Mitarbeiterin berät am GEWOBAG-Stand.

Quelle: GEWOBAG

sein. Deswegen werden Anpassungen gesucht, die junge und alte Mieter optisch ansprechen und mehr Bequemlichkeit für alle Generationen schaffen. „Altersgerecht ist eben nicht gleichbedeutend mit altengerecht“, betonte Katrin Mahdjour vom technischen Objektmanagement der GEWOBAG beim Aktionstag.

Das Unternehmen Empirica und das Büro Feddersenarchitekten begleiten das Projekt wissenschaftlich. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) fördern

dabei bundesweit 20 Modellvorhaben. Ziel ist es, kostengünstige Wege zu finden und Barrieren im Bestand abzubauen. Gebäude und Wohnungen sollen baulich so angepasst werden, dass sie für das Wohnen im Alter besser geeignet sind. Ferner werden Förderbausteine, die für eine KfW-Förderung Grundlage sind, auf Erweiterungsmöglichkeiten untersucht.

### Im Kleinen fürs Große forschen

Möglichkeiten des altersgerechten Umbaus erforscht die GEWOBAG auch an vier ihrer 40 Seniorenwohnhäuser über einen Zeitraum

### Lebenslanges Wohnen

Hannelore Müller ist 100 Jahre alt und wohnt seit ihrem fünften Lebensjahr in einem Haus der GEWOBAG in Pankow. Eine solche Mietertreue ist natürlich eine Seltenheit. Wer wird schon hundert Jahre alt? Aber eine Mietertreue über einige Jahrzehnte kommt schon häufig vor bei den Bewohnern in den mehr als 50.000 Wohneinheiten der GEWOBAG, einem der größten städtischen Wohnungsunternehmen in Berlin. Auch Margot Hilscher im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist Ende Dezember 2011 100 Jahre alt geworden und wohnt seit 50 Jahren in der Meraner Straße. Diese beiden Mieterinnen haben das, was sich viele wünschen: Dort alt werden, wo man seit Jahrzehnten lebt. Davon hört man in der Öffentlichkeit natürlich wenig. Kaum eine Woche vergeht, in der die Medien nicht auf den demografischen Wandel hinweisen und düstere Bilder von der Zukunft, der Altersarmut und der Isolation im Alter zeichnen. Tatsächlich gibt es Handlungsbedarf, allemal für ein kommunales Unternehmen wie die GEWOBAG, damit sich möglichst viele Menschen lange in ihren Wohnungen wohlfühlen können. Und der Handlungsbedarf bezieht sich nicht nur auf den „altersgerechten“ Umbau von Beständen, sondern auch in dem Ausloten von neuen Wohnformen für Jung und Alt. (Namen geändert)

von zweieinhalb Jahren. Katrin Mahdjour stellte die drei zentralen Themenbereiche vor: den baulichen, den sozialen und den ökonomischen. Die bauliche Bestandsanalyse und Konzeptentwicklung dient dazu, bequeme und barrierearme Lösungen für Innen- und Außenbereiche zu finden. Die Ergebnisse sollen später auf die Bestände in ganz Berlin übertragen werden können.

Ein wichtiger Baustein dabei ist die Beteiligung der Bewohner und die Konzipierung sozialer Maßnahmen. Dafür ermittelt die GEWOBAG in Befragungen die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter und entwirft Kommunikationsstrategien. Neben dem Umbau sollen passende soziale Angebote für ein möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen sorgen. Dazu fördert die GEWOBAG zum einen den nachbarschaftlichen Kontakt, etwa durch Veranstaltungen in den Gemeinschaftsräumen. Zum anderen baut sie Kooperationen mit professionellen Sozialdiensten und Ehrenamtlichen aus und strebt eine vermehrte Vernetzung der Häuser mit den Kiezen an. Einige starke Partner hat die GEWOBAG schon gewonnen. Unter anderem arbeitet sie mit Mobilitätshilfsdiensten, dem Nachbarschaftsheim Schöneberg und den Berliner Pflegestützpunkten zusammen.

Altersgerechter Umbau um jeden Preis kommt dabei für die GEWOBAG nicht in Frage. Deshalb wird das Verhältnis von Modernisierungsaufwand und Mieterhöhungsspielraum untersucht. Ein besonderes Augenmerk richtet das Unternehmen dabei auf die Bedürfnisse von Mietern im Niedrigeinkommensbereich. In Berlin bezogen laut dem „Datenreport 2011“ der Bundeszentrale für politische Bildung Ende 2008 über 19 Prozent der Bürger staatliche Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung. Darunter sind auch GEWOBAG-Mieter. „Wie wir barrierearmes Wohnen mit sozialen Serviceangeboten für alle kostengünstig und effizient umsetzen können, beschäftigt uns als sozial engagiertes Wohnungsunternehmen sehr“, sagte Mahdjour.

### Mehr Erkenntnisse

Beim Umbau der vier Seniorenhäuser setzt die GEWOBAG in jedem Objekt beispielhaft verschiedene Schwerpunkte. Im Westphalweg 7 stand die exemplarische Neugestaltung einer Musterwohnung einschließlich Eingangsbereich, Treppenhaus

und Flur im Fokus. Zu den Maßnahmen gehörten unter anderem die Montage von Taschenablageflächen unter den Briefkästen. Zur besseren Orientierung wurde im Flur ein zweifarbiger Bodenbelag verlegt und die Beleuchtung neben den Wohnungstüren angebracht. Die Wohnungen erhielten bodengleiche Duschen und stufenfreie Zugänge zum Balkon. Um das Miteinander der Bewohner zu

und die Bereitstellung eines Concierge-Dienstes (siehe hierzu auch das Thema des Monats in DW 2/2012).

### Nicht immer ist alles möglich

Nicht jedes Haus kann hundertprozentig altersgerecht umgebaut werden. „Wir stoßen dabei immer wieder an die Grenzen des baulich Machbaren“, erklärte Katrin



**Umgebaute GEWOBAG-Wohnungen im Westphalweg. Altersgerechtes Umbauen erfordert viele Detaillösungen, um alten Menschen den Verbleib in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Links: barrierefreier Zugang zum Balkon. Rechts: Da ältere Menschen Licht und Farben anders wahrnehmen, wurde ein spezielles Farbkonzept für den Flur gewählt.**  
Quelle: GEWOBAG

fördern, wurde eine Erdgeschosswohnung zum Gemeinschaftsraum mit altersgerechten Möbeln und barrierefreiem WC umfunktioniert. Auf die Intensivierung des Zusammenlebens konzentriert sich die GEWOBAG auch im Seniorenwohnhaus im Lichtenrader Damm 52-57. Der Gemeinschaftsraum des Gebäudes wird deshalb mit einer optimierten Küche ausgestattet. Außerdem bekommen die Bewohner eine Bibliothek. Schon im Haus untergebracht sind ein Pflegedienst und ein Familienzentrum. „Das bringt ein bisschen Jugend ins Haus“, freut sich Katrin Mahdjour. Allgemein sei es bedeutsam, Räume zur Verfügung zu stellen, damit die Mieter in den Quartieren mehr voneinander wissen und sich so gegenseitig unterstützen können.

Erkenntnisse zur Gestaltung der Außenanlagen sollen in der Winterfeldtstraße 70 gewonnen werden. Am dortigen Seniorenwohnhaus wird 2012 ein altersgerechter Garten mit gut erkennbaren Wegen, Rampen sowie Stellplätzen für Rollstühle angelegt. Die Mieter waren an der Planung beteiligt und wurden dabei von einer Gartentherapeutin sowie dem Seniorenservice der GEWOBAG unterstützt.

Identifizierung von Sicherheitsmaßnahmen lautet die Fragestellung im Seniorenwohnhaus in der Bülowstraße 92-95. Zu den geplanten Maßnahmen gehören die farbliche Neugestaltung des Eingangsbereichs

Mahdjour. Zum Beispiel bei Häusern, deren Aufzug sich auf einer Zwischenebene befinden. Hier sei ein Umbau, durch den das Treppensteigen vermieden würde, mit hohen Kosten verbunden. Das könne den Mietern nicht zugemutet werden. Wo größere Umbauten keinen Sinn machten, setze die GEWOBAG auf die Wirksamkeit der sozialen Angebote: „Gemeinschaft kann vieles auffangen, was technisch nicht umsetzbar ist.“ Deshalb sei es wichtig, sich neuen Formen gemeinschaftlichen Wohnens zu öffnen, so Mahdjour. Die GEWOBAG ist bereits mit einigen Gruppen in Kontakt und sucht nach Wegen, wie diese gemeinsam zur Miete wohnen können – zum Beispiel sind die notwendigen vertraglichen Grundlagen und entsprechenden Wohnrechtsmodelle zu entwickeln.

Die Entwicklung zukunftsfähiger Wohnformen nimmt die GEWOBAG als städtisches Unternehmen sehr ernst. Katrin Mahdjour: „In Berlin haben wir noch die Chance, eine lebendige Mischung in den Quartieren zu behalten. In anderen Städten findet bereits die Umsiedlung ärmerer älterer Menschen in die Außenbezirke statt. Unsere Forschungsbemühungen sollen dazu beitragen, Häuser und Quartiere zu Orten des Wohnbleibens zu machen.“

*Dr. Gabriele Mittag  
Pressesprecherin  
GEWOBAG Wohnungsbau-AG, Berlin*

Seniorenwohnen

# Wohnungsunternehmen stellen sich zunehmend auf ihre älteren Mieter ein

Die Deutschen werden alt. Im Jahr 2050 wird bereits fast ein Drittel der Bevölkerung das 65. Lebensjahr überschritten haben. Mit unterschiedlichem Tempo – in Marktgebieten mit Wohnungsüberhang geht es schneller – stellen sich Wohnungsunternehmen auf die Bedürfnisse älterer Menschen ein. Das zeigt eine Vielzahl neuer, teils sehr kreativer Projekte. Die Anpassung des Angebots erfolgt nicht ohne Grund: In den Beständen der großen Unternehmen wird die künftige demografische Entwicklung vielfach vorweggenommen.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., hob auf einer Veranstaltung vor Immobilienjournalisten des impressoclubs in Berlin hervor, dass das Schaffen von altersgerechtem Wohnraum zu den wichtigsten Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft gehöre: „Das ist eine riesige Baustelle.“ Andernfalls bleibe Hunderttausenden Pflegebedürftigen nur der Weg in die Altenhilfeeinrichtungen, was die Wohnungswirtschaft Mieter koste und für die Sozialkassen fast unbezahlbar sei. „Selbst ein vergleichsweise geringer Pflegesatz von 2.500 Euro pro Monat für eine stationäre Unterbringung, gerechnet für drei Monate, würden es erlauben, in einer Wohnung Maßnahmen umzusetzen, die zu einer weitgehenden Barrierearmut führen würden“, so Gedaschko. Erst etwa ein Prozent des Wohnraums sei derzeit seniorengerecht ausgestattet, das entspreche etwa 550.000 Wohnungen. In den kommenden Jahren wachse der Bedarf auf 2,5 Millionen Wohnungen.

Es ist und bleibt viel zur tun. Entsprechend hat das Thema altengerechtes Wohnen Konjunktur. Rund 140 Wohnungsunternehmen und Verbände der Wohnungswirtschaft treffen sich regelmäßig zum Arbeitskreis „Seniorenimmobilien“, den der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) veranstaltet. Das Bundesfamilienministerium hat ferner das Dachprogramm „Soziales Wohnen im Alter“ ins Leben gerufen, und kein immobilienwirtschaftlicher Kongress spart das Thema aus.

## Wachsendes Marktsegment – steigendes Modernisierungstempo

Zwar steige das Modernisierungstempo, so Claus Wedemeyer, Referent für altengerechtes Wohnen beim GdW: Seit 2006 habe sich die Zahl der Einheiten nahezu verdop-

pelt. „Aber die Nachfrage steigt ebenfalls signifikant“, bestätigt Lutz Basse, Vorstandsvorsitzender der kommunalen SAGA GWG, mit 130.000 Einheiten größter Bestandshalter in Hamburg. 24 Einrichtungen für Senioren hat die SAGA im Angebot, von der barrierefreien Wohnung über Service-Wohnanlagen bis zu Wohn- und Pflegeheimen. Das Marktsegment wächst derzeit stark: 250 Wohneinheiten sind im Bau beziehungsweise kurzfristig geplant, weitere Anlagen sollen zeitnah folgen. Viele Angebote der Wohnungsunternehmen zeigen, dass sich die Frage nach dem Wohnen im Alter längst nicht mehr mit „zu Hause allein oder ins Heim“ beantworten lässt. Auch die Barrierefreiheit ist nur ein Aspekt unter vielen. Ältere Menschen haben zunehmend unterschiedliche Vorstellungen vom Leben im Alter. Neue Wohnformen wie Service-Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und unterschiedlichste Formen betreuten Wohnens mit abgestuften Hilfsangeboten sind der Trend.

## Projekte: von „Wohnen plus“ bis Senioren-WGs

### Nassauische Heimstätte / Wohnstadt

„Sie bleiben – wir helfen“ ist auch das Motto der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt aus dem Frankfurter Raum, die schon frühzeitig begonnen hat, ihre Angebote auf die Bedürfnisse älterer Mieter auszurichten. Das Engagement der Unternehmensgruppe für ihre älteren Mieter basiert auf zwei Säulen: der Wohnraumanpassung und den Wohn-Service-Teams, die Unterstützung im Alltag bieten. Das „Wohn-Service-Team“ unterstützt bei beschwerlichen Arbeiten wie dem Aufhängen von Gardinen und dem Anschließen technischer Geräte. Auch beim Gang zum Arzt oder Amt sind Alltagshelfer, ehrenamtliche oder vorher Langzeitarbeitslose, zur Stelle. Im Programm sind auch

Menü-Services, Fahrhilfen, Notrufsysteme, Pflegeangebote sowie ein umfangreiches Kommunikations- und Veranstaltungsprogramm. Das Mieterfernsehen K 4 informiert über Neuigkeiten und schafft Identifikation im Viertel. Einige Projekte werden öffentlich gefördert.

Zudem hat sich als weiterer Baustein die Kooperation vor Ort mit etablierten Partnern im Sozialwesen bewährt wie auch die Mobilisierung generationenübergreifender Selbsthilfeprogramme. „Viele Mieter wünschen sich kleine Hilfsangebote und betreute Wohnformen mit Sicherheitsdiensten, nachbarschaftliche Einrichtungen mit Kontakt- und Kulturangeboten, also einen Rahmen, der die Mobilität der älteren Menschen erhöht“, sagt Angela Reisert-Bersch, Leiterin des Sozialmanagements.

### GBH

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) errichtet in Hannover-Stöcken inzwischen ihr fünftes Wohnen-plus-Projekt, das sich baulich und mit vielfältigen Betreuungsangeboten auf die Bedürfnisse älterer Mieter und solchen mit Handicaps ausrichtet. In dem Neubau im Passivhausstandard entstehen 32 barrierefreie Zweizimmerwohnungen auf vier Geschossen, vier rollstuhlgerechte Wohnungen liegen im Erdgeschoss. Integriert ist ein barrierefreier Gemeinschaftsraum sowie Zimmer für den ambulanten Pflegedienst. Eine Gästewohnung kann bei Krankheit, als Ausweichquartier oder für Gäste benutzt werden.

Vier Millionen Euro investiert die GBH in ihr jüngstes Seniorenprojekt. Im Frühjahr 2012 ist es bezugsfertig. Die Kaltmiete beträgt 5,40 Euro. „Das Interesse ist riesig“, sagt Ursula Schroers, Leiterin der Geschäftsstelle Hannover-Vahrenheide. Die zukünftigen Bewohner treffen sich jetzt schon regelmäßig, um sich kennen zu lernen und



Wohncafé der GBH Hannover

Quelle: GBH Hannover

spätere Aktivitäten vorzubereiten: „Zum Konzept gehören Wohncafés, die wie nachbarschaftliche Wohnzimmer funktionieren und auch Senioren von nebenan zur Verfügung stehen, Plätze für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Treffen“, so Ursula Schroers.

Kooperiert wird bei allen Projekten mit ambulanten Pflegediensten, die rund um die Uhr im Einsatz sind. Damit können Senioren auch bei schwerster Pflegebedürftigkeit in der eigenen Wohnung bleiben. Ebenfalls im Angebot sind hauswirtschaftliche Dienstleistungen aller Art und die Vermittlung von Veranstaltungen. Dafür kooperiert die GBH mit verschiedenen Trägern der Wohlfahrtspflege. „Angebote zur Unterstützung und zum nachbarschaftlichen Miteinander sind kein Zwang, stehen aber allen jederzeit offen“, sagt die Geschäftsstellenleiterin. Grundgebühren fallen bei Wohnen plus nicht an, Pflegeleistungen, Haushaltshilfen, Fahrdienste und Weiteres werden einzeln in Rechnung gestellt.

#### WG Bützow

Als erstes Neubauvorhaben nach der Wende stellte die WohnungsGenossenschaft eG Bützow (WG Bützow) in Mecklenburg-Vorpommern 2011 auf dem Gelände einer ehemaligen Kaufhalle einen Neubau mit zwölf altengerechten Wohnungen fertig. Die Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit 51 und 67 Quadratmetern Wohnfläche sind barrierefrei und stufenlos zugeschnitten, ebenerdig von außen oder mit dem Fahrstuhl zu erreichen. Balkons und Terrassen sind sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer erreichbar. Im mittleren der drei Gebäudeteile sind ein Friseur- und Kosmetiksalon, eine Physiotherapie sowie eine medizinische Fußpflege eingezogen. Die Räume auf der Dachterrasse bewohnt der Betreuungsverein Miteinander e.V., der

ältere und behinderte Menschen, die ihre Haushaltsführung nicht mehr meistern können, unterstützt. Etwa 15 Mieter der WG Bützow nutzen derzeit die Hilfsangebote des Betreuungsvereins.

#### Neuwoges

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (Neuwoges) hat nach einer Kundenbedarfsanalyse im April 2008 ein neues Seniorenkonzept entwickelt und ist nach eigenen Angaben der führende Anbieter für seniorengerechtes Wohnen in der Region Neubrandenburg. Der derzeitige Marktanteil von 15 Prozent am Seniorenwohnen soll bis 2015 auf 35 Prozent erhöht werden, das entspricht dem Bau oder Umbau von 300 Wohnungen jährlich. „Überall wo es technisch und baulich möglich ist, rüsten wir Wohnungen um und auf“, sagt Susanne Jeske, Leiterin Soziale Dienste bei der Neuwoges.

Mit vielen differenzierten Angeboten und Dienstleistungen setzt die Gesellschaft bewusst auf das Thema Lebensqualität im Alter und spricht speziell auch Mieter mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen an. „Das können Altershilfen in der jetzigen Wohnung sein, der Umzug in eine seniorengerecht ausgestattete Wohnung, eine Wohngemeinschaft mit Gleichgesinnten oder die Rundumbetreuung im Seniorenwohnhaus“, erklärt Susanne Jeske. Soziale Kontakte werden durch soziokulturelle Rahmenprogramme gefördert, die Mieterzeitung hat spezielle Seniorensseiten. Dem Bedürfnis nach Sicherheit kommt das unternehmenseigene Hausnotrufsystem entgegen. „Mit dem Thema Senioren-WG stehen wir in den Startlöchern, finden aber trotz aktiver Aufklärungsarbeit noch wenig Akzeptanz dafür“, bedauert Jeske.

In den fünf bestehenden Seniorenwohnanlagen der Neuwoges erleichtern allerlei praktische Einrichtungen wie gegenüberliegende Ärztehäuser und Einkaufszentren den Alltag. „Für viele Bewohner ist das Gemeinschaftsleben aber viel wichtiger“, sagt Jeske. Die Begegnungsstätte, die alle Bewohner erreichen können, ohne aus dem Haus zu müssen, sei für viele Mieter mit

körperlichen Beschränkungen die einzige Möglichkeit, noch gesellig zusammenzukommen. Und so wird in den Räumen in der zweiten Etage gemeinsam Fasching, Frauentag oder Weihnachten gefeiert, finden Vorlesungen, kleine Theatervorstellungen und Malkurse statt. „Die Basis dafür sind langjährige und zuverlässige Partnerschaften mit Wohlfahrtsverbänden und freien Trägern“, erklärt sie. Zu den Vorhaben für das kommende Jahr gehören zwei Demenz-WGs, die zusammen mit der Caritas in einer der bestehenden Wohnanlagen eingerichtet werden sollen: „Wir werden zunehmend mit dem Thema konfrontiert und sehen hier einen besonderen Versorgungsauftrag“, sagt Jeske.

#### Veringeck

Ein in Deutschland einzigartiges Modellprojekt für interkulturelles Seniorenwohnen, das Veringeck, ist soeben innerhalb der Internationalen Bauausstellung IBA in Hamburg-Wilhelmsburg fertig gestellt worden. Das viergeschossige KfW-Effizienzhaus 70 mit 2.657 Quadratmetern Fläche bietet 18 barrierefreie Seniorenwohnungen von 40 bis 60 Quadratmetern für Senioren aus unterschiedlichen Kulturkreisen. Die Nettokaltmiete liegt zwischen 250 und 400 Euro. Eingerichtet werden soll auch eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte türkischer Herkunft und eine Tagespflegeeinrichtung für zwölf Senioren.

„Das Veringeck leistet einen modellhaften Beitrag zum IBA-Leitthema Internationale Stadtgesellschaft“, erklärte IBA-Chef Uli Hellweg beim Tag der offenen Tür im November. Highlights sind eine Tagesstätte, ein Hamam – ein türkisches Dampfbad – sowie ein Café. Diese Einrichtungen sind wie die zahlreichen offenen Bereiche vor den Wohnungen auch für die Nachbarschaft geöffnet und sollen Raum für Begegnungen und gemeinschaftliche Aktivitäten bieten. Ältere Menschen können je nach Bedarf ambulante Unterstützung und Pflege in Anspruch nehmen, sagt Hellweg. Dabei will der Betreiber des Veringeck, der Pflegedienst „Multi-Kulti“, für kultursensible Pflegeangebote sorgen. Realisiert wird das dreieinhalb Millionen Euro teure Projekt von der GbR Veringeck zusammen mit der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz und der IBA Hamburg. 300.000 Euro kamen als Zuschuss von der IBA, 225.000 Euro gab die Stadt Hamburg.

Sabine Richter, Hamburg

AAL-Kongress

# Auf der Suche nach den Nutzern

Über 800 Fachleute versammelten sich auf dem 5. Deutschen AAL-Kongress, den der Verband der Elektrotechnik, Elektronik, Informationstechnik (VDE) und das Bundesforschungsministerium (BMBF) Ende Januar in Berlin durchführten. Im Zentrum der Tagung stand eine Frage: Wie schafft man es, die Nutzer endlich von den Vorteilen des Ambient Assisted Living (AAL) zu überzeugen?

Unsere Zukunft könnte so aussehen: Wir sitzen in unserem Wohnzimmer in einem Sessel, der so konstruiert ist, dass er uns automatisch beweglich und gesund hält. Dabei tippen wir auf unser iPad, das uns umgehend mitteilt, wo wir unsere verlegte Lesebrille finden. Bei alledem freuen wir uns darüber, keine Angst vor einem Sturz haben zu müssen, da der Teppichboden in diesem Fall ganz von selbst einen Notruf absetzen würde.

Voraussetzung für diese Vision ist, dass diese auf dem AAL-Kongress vorgestellten Projekte in die Praxis umgesetzt werden. Nur: Bis dahin ist es teilweise noch ein langer Weg. Prof. Dr. Eckehard Fozy Moritz von der Sportkreativwerkstatt GmbH in München jedenfalls räumte auf dem AAL-Kongress ein, dass der Prototyp des bewegungsaktivierenden Sessels noch nicht vorgeführt werden könne, und auch das Projekt WebDA bedarf noch einigen Aufwands, bis es vergesslichen Senioren serienmäßig zum Auffinden ihrer Lesebrille verhilft. Bei dem einen Sturz erkennenden Teppich SensFloor dagegen hofft die Firma Future-Shape GmbH, bald in die Gewinnzone zu kommen.



Dr. Hans Heinz Zimmer, Vorstandsvorsitzender des VDE (links), und Thomas Rachel, parlamentarischer Staatssekretär beim BMBF, prüften auf dem AAL-Kongress den Roboter Scitos des Unternehmens Metralabs.

Quelle: VDE

## „Akzeptanz bedenken“

Bei diesen und anderen AAL-Systemen sei es entscheidend, „die Akzeptanz technologischer Lösungen zu bedenken“, betonte Thomas Rachel, parlamentarischer Staatssekretär beim BMBF. Wichtig sei es zudem, verstärkt auf den Input der älteren Generation zu setzen. Deshalb lädt das Ministerium in nächster Zeit in Zusammenarbeit mit der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen (BAGSO) ältere Menschen zu Workshops ein, in denen sie ihre Wünsche an technikgestützte Assistenzsysteme formulieren können.

„Die Einbindung der Nutzerinnen und Nutzer ist entscheidend für den Erfolg der AAL-Strategie“, unterstrich auch Dr. Sibylle Meyer, Sprecherin der nationalen Expertengruppe „Nutzerakzeptanz und Innovationstransfer“. Jüngste Studien, erläuterte sie am Rande des Kongresses, hätten gezeigt, dass sich 56 Prozent der befragten Senioren sogar vorstellen könnten, die Unterstützung eines Roboters in Anspruch zu nehmen. Voraussetzung für diese Akzeptanz ist der Experte zufolge jedoch, „dass der Mehrwert für den Einzelnen überzeugt und dass die Bedienung einer solchen Maschine einfach ist“.

Eine weitere Anforderung formulierte Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbands sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG): Da nicht jeder ältere Mensch auf einen Schlag ein umfassendes Unterstützungspaket brauche, sollte „der helfende, elektronisch gesteuerte Assistenzanteil modular aufgebaut und nachrüstbar sein, so dass bedarfsgerecht Funktionalitäten zu- oder abgeschaltet werden können“. Als zentrale Herausforderung der

nahen Zukunft bezeichnete Dr. Viehweger die Finanzierung der AAL-Konzepte. Allerdings sinken die Kosten nach seinen Worten rapide: Für die technische Ausstattung der im Rahmen des VSWG-Projekts „Alter leben“ geschaffenen Musterwohnung seien vor einem Jahr noch 20.000 Euro fällig gewesen; mittlerweile reichten 10.000 Euro. „Bei 2.500 Euro“, so Dr. Viehweger, „wird es spannend.“

## Mieter sind zurückhaltend

Aber selbst dann müssen die Wohnungsunternehmen noch genügend Mieter finden, die sich auf das Abenteuer AAL einlassen wollen. Und das ist nicht einfach, wie Dr. Armin Hartmann von der Hartmann Real Estate am Beispiel des Projekts WohnSelbst (siehe DW 5/2011, S. 68) erläuterte: Obwohl die Teilnahme in der Pilotphase kostenlos sei, hätten sich nur „mit viel Mühe“ 40 Teilnehmende unter den Mietern der GWW Wiesbaden finden lassen.

Von ähnlichen Schwierigkeiten berichtete Gisela Gehrman, die 35 Mieter der Gewoba Potsdam dafür gewinnen will, sich an einem Feldversuch des von der Deutsche Telekom AG entwickelten Projekts SmartSenior zu beteiligen. Zu Gehrman's Erfahrungen gehört, dass allein stehende ältere Frauen sehr aufgeschlossen für technische Angebote sind, während bei verheirateten Paaren die Frau sich meist gegen die Teilnahme ausspricht.

Doch auch technisch ist noch einiges zu tun, um AAL-Lösungen in die Praxis zu bringen, wie der VDE-Vorstandsvorsitzende Dr. Hans Heinz Zimmer betonte. Erst mit „herstellerunabhängigen und betreiberübergreifenden Systemen“ werde es gelingen, „Menschen bis ins hohe Alter ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen und den Alltag komfortabler, sicherer und energieeffizienter zu machen“.

Christian Hunziker, Berlin



## „Der Begriff AAL sollte aus dem Marketing-Vokabular gestrichen werden“

Dr. Claus Wedemeier, Referent für Multimedia, IT und Wohnen für ein langes Leben beim GdW sowie Mitglied des Programmkomitees des AAL-Kongresses, plädiert für AAL-Lösungen, die auf die Bedürfnisse der Mieter eingehen.

**Herr Dr. Wedemeier, seit Jahren wird auf Fachkongressen über AAL-Lösungen diskutiert. Sind diese Lösungen jetzt endlich in der Praxis angekommen?**

**Dr. Wedemeier:** Zahlreiche Vorhaben sind tatsächlich in der Praxis angekommen, im Regelfall allerdings im Rahmen von geförderten Projekten oder im Anschluss an geförderte Projekte. Der Hauptgrund, dass sich Lösungen außerhalb solcher Projekte noch nicht durchgesetzt haben, ist, dass die Beteiligten sich noch nicht auf die Verteilung der Kosten verständigt haben. Zwar offerieren einige Wohnungsunternehmen ihren Mietern funkbasierte Einbausätze, die zum Beispiel das Licht automatisch ausschalten oder den Weg vom Bett zur Toilette beleuchten. Aber die Nachfrage danach ist noch sehr gering.

**Über welche Beträge sprechen wir da?**

**Dr. Wedemeier:** Es handelt sich um rund 100 bis 400 Euro.

**Ist die fehlende Zahlungsbereitschaft der Mieter das entscheidende Hemmnis für die Durchsetzung von AAL-Lösungen?**

**Dr. Wedemeier:** Nicht nur – denn vielen Mietern ist der Nutzen solcher Installationen nicht ganz geläufig. Aber die Finanzierung ist tatsächlich ein wichtiger Punkt. Viele Systeme sind deutlich teurer als einige hundert Euro, und wenn es sich um eine laufende Betreuung handelt, ist es natürlich mit einer Einmalzahlung nicht getan. Das Einzige, was die Pflegeversicherung derzeit bei Vorliegen einer Pflegestufe abdeckt, ist ein Notrufsystem. Alle anderen Systeme müssen entweder vom Mieter oder vom Wohnungsunternehmen oder durch eine Querfinanzierung bezahlt werden.

**Würde es also den Durchbruch bringen, wenn sich die Pflegeversicherung finanziell beteiligen würde?**

**Dr. Wedemeier:** Wir hoffen, dass die anstehende Pflegereform Öffnungsklauseln beinhalten wird, so dass Zuschüsse aus den Pflegekassen flexibler verwendet

werden können – also sowohl für bauliche Maßnahmen als auch für AAL-Lösungen. Ein Fortschritt ist zudem, dass im KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ ab April 2012 technische Assistenzsysteme förderfähig sein werden.

**An wem liegt es, dass der Nutzen solcher Installationen vielen Mietern nicht bewusst ist?**

**Dr. Wedemeier:** Es liegt natürlich nicht an den Endkunden, sondern an denjenigen, die den Nutzen solcher Systeme vermitteln sollen. Da sind die Hersteller in der Pflicht, aber auch die Verbände der Elektrowirtschaft und des Handwerks sowie deren Mitglieder. Auch die Verbände der Wohnungswirtschaft und die Unternehmen selbst werden ihre Informationsarbeit ausbauen. Wir müssen daran arbeiten, die leichte Bedienbarkeit, wie wir sie aus der Unterhaltungselektronik kennen, verstärkt auf das Feld der Assistenzsysteme zu übertragen.



Dr. Claus Wedemeier  
Quelle: GdW

**Welches sind die wichtigsten Leistungen, die solche Systeme aus Sicht des Mieters erbringen müssen?**

**Dr. Wedemeier:** Im Vordergrund steht alles, was mit Sicherheit zu tun hat: beispielsweise die Möglichkeit, zu überprüfen, ob die Wohnungstür abgeschlossen und der Herd ausgeschaltet ist. Besonders wichtig ist die persönliche Sicherheit: Gibt es einen Notfallknopf in der Wohnung, gibt es eine Sturzprophylaxe? Das sind die Anwendungen, für die laut Umfragen Mieter am ehesten zu zahlen bereit sind.

**Welches ureigene Interesse haben Wohnungsunternehmen an AAL?**

**Dr. Wedemeier:** Aus Sicht der Unternehmen ist der Anspruch zentral, dass die Mieter möglichst lange in der Wohnung wohnen bleiben können. Wohnungsunternehmen müssen auf die Zusammensetzung und Entwicklung der Haushalte und natürlich langfristig auch auf die sinkende Bevölkerungszahl reagieren. Sie müssen allen Bewohnergruppen und damit besonders auch den älteren Mietern passende Wohnungsangebote offerieren. Das ist nicht nur eine gesellschaftliche, sondern auch eine betriebswirtschaftliche Aufgabe. Schaffen können wir das aber nur mit einer gezielten staatlichen Förderung und mit Unterstützung durch die Kranken- und Pflegekassen.

**Welche AAL-Projekte halten Sie für vorbildlich?**

**Dr. Wedemeier:** Mit der Wohnungswirtschaft entwickelte Projekte wie SOPHIA und Smart Living Manager haben den Weg für ein unterstütztes Wohnen mit Technik und speziellen Dienstleistungen geebnet. Heute gibt es zahlreiche weitere gute Ansätze, zum Beispiel das Projekt „Alter leben“, bei dem die Beteiligten angekündigt haben, die Aktivitäten auch nach Auslaufen der Förderung fortsetzen zu wollen. Das ist unser Anspruch an alle Projekte.

**Ambient Assisted Living ist kein attraktiver Begriff. Gibt es dazu Alternativen?**

**Dr. Wedemeier:** Ja. Aus Sicht der Menschen, die damit umgehen, ist es wichtig, einen deutschen Begriff zu wählen. Der Begriff Ambient Assisted Living sollte daher aus dem Marketing-Vokabular für Mieter gestrichen werden. Wir sprechen statt dessen vom vernetzten Wohnen, von Wohnassistenz oder vom Wohnen für ein langes Leben. Denn die Menschen müssen verstehen, worum es geht: um technische Unterstützung beim Wohnen.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Mit Dr. Claus Wedemeier sprach Christian Hunziker.

Siedlungswerk Fulda eG

## Baubeginn Wohnpark „Horasbrücke“

**Die Siedlungswerk Fulda eG** baut eine neue Wohnanlage mit rund 40 Wohnungen: den „Wohnpark Horasbrücke“, auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Budach am Horaser Weg in Fulda. Vorausgegangen war eine Städtebauwerkstatt unter Beteiligung der Stadt Fulda sowie einiger heimischer Architektenbüros. Der Siegerentwurf der Architekten Sturm und Wartzeck, Dipperz, wird hier nun realisiert. 14 Wohnungen sollen im ersten

Bauabschnitt bis Ende 2012 bezugsfertig sein. Dabei sollen unterschiedliche Wohnungstypen entstehen, unter anderem mit Reihenhausharakter, Maisonette-Wohnungen, Penthäuser und Seniorenwohnungen. Aufgrund der flexiblen inneren Gestaltungsmöglichkeiten wird dann für den zweiten Bauabschnitt je nach Nachfrage über die weiteren Aufteilungen entschieden. Die Baukosten für den ersten Bauabschnitt betragen rund 2,5 Millionen Euro.



Die Beheizung der Wohnungen erfolgt ausschließlich durch Holzpellets in Verbindung mit Solarmodulen.

Quelle: Siedlungswerk Fulda eG

## Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft Erneut BBU-Qualitätssiegel erhalten

**Zum Jahresende** wurde ein besonders vorausschauendes Projekt der Wohnungsbaugenossenschaft Eisenhüttenstadt eG mit dem Qualitätssiegel des Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ ausgezeichnet. In der Herderstraße 12 gestaltete die Genossenschaft einen in die Jahre gekommenen Plattenbau zu innovativen Seniorenwohnungen um. Damit geht das Qualitätssiegel schon zum zweiten Mal an die Genossenschaft. Ziel war, älteren Menschen eigenverantwortliches und si-

cheres Wohnen zu ermöglichen. Dafür investierte die Genossenschaft 1,6 Millionen Euro aus Eigenmitteln. Die Umgestaltung des 1989 errichteten Plattenbaus war aufwändig: Aus zuvor gut 60 Einraumwohnungen auf sechs Etagen wurden 18 Wohnungen auf fünf Etagen. Der Bau erhielt Balkone, einen Aufzug, eine Video-Gegensprechanlage und eine Einzeltemperaturregelung. Schwellen wurden konsequent beseitigt, ein ortsansässiger Pflegedienst, eine Begegnungsstätte, ein Friseur- und ein Kosmetiksalon sorgen für den Service.

Deubau Innovationspreis Wohnungswirtschaft 2012

## Luftverteilsystem von Heinemann ausgezeichnet

**Die Heinemann GmbH** erhielt für das ValloFlex RENO Luftverteilsystem den Deubau Innovationspreis Wohnungswirtschaft. Anlässlich der Internationalen Baufachmesse Deubau 2012 wurde der Innovationspreis Wohnungswirtschaft 2012 ausgelobt. Der Preis als solcher soll die Entwicklung innovativer Produkte, Elemente und Systeme fördern, die speziell auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft eingehen. Zu den Kriterien zählten unter anderem die Optimierung der Vermietbarkeit, Reduzierung der Schmutz- und Lärmbelastung der Mieter während der Modernisierung, Verkürzung von Arbeitsprozessen auf der Baustelle sowie Verbesserung der energetischen Leistung und Wirtschaftlichkeit der Gebäude. Es durften nur solche Produkte und Systemlösungen eingereicht werden, die nach dem 1. Juli 2009 in den Markt eingeführt wurden. Eine fünf-

köpfige Jury vergab unter den Teilnehmern einen ersten Preis und drei Anerkennungen. Das Luftverteilsystem von Heinemann wurde einstimmig zum Preisträger gewählt. Die Wohnungswirtschaft ist auf Grund der gesetzlichen Anforderungen an den technischen Standard von Modernisierungen und Neubauten, sowie durch die – dadurch bedingte – Zunahme von Schimmelpilzbefall in hochgedämmten Häusern, auf innovative Lösungen für die kontrollierte Wohnraumlüftung angewiesen. Das System von Valloflex bietet hier einen sehr guten Lösungsansatz, heißt es in der Begründung der Jury. Die drei Anerkennungen gingen an:

- Objectflor für ihr Produkt Freeline, Design Collection,
- Geberit für ihr Duschelement mit Wandablauf,
- Junkers mit Bosch Thermo-technik GmbH für ihre Hybrid Solartherme Cerapur Solar.



Verleihung des Innovationspreises Wohnungswirtschaft: Rainer Heubrock, Jury, Vorstand der WBG Lünen eG; Mario Baustert, Heinemann GmbH; Sabina Großkreuz, Messe Essen; Wilhelm F. Schwefler, Geberit; Claudia Kunath, Objectflor und Jens Mischke, Junkers Thermo-technik (v.l.).

Quelle: Messe Essen

vdw Niedersachsen Bremen

## Fachtagung vernetztes Wohnen

**Der vdw veranstaltet** in Kooperation mit den Johannitern, dem Fraunhofer Institut und AIBIS eine Fachtagung zum Thema „Vernetztes Wohnen“. Sie findet am 22. März 2012 in der Medizinischen Hochschule Hannover, Hörsaal C statt. Weitere Infos: vdw Niedersachsen Bremen, Carsten Ens.

## Ohne Bedauern

Klimawandel heißt Veränderung. Müssen wir schon heute das Klima von morgen einplanen? Würde ein heutiger Neubau im Vorgriff auf eine zukünftige Klimaänderung mit großem Aufwand gebaut, zum Beispiel ein mediterraner Lehmhaus mit winzigen Fensteröffnungen als Reaktion auf größere Hitzeperioden, und die Klimaänderung tritt nicht ein – dann kann das eine Fehlinvestition sein.

Wird der Neubau aber so gestaltet, dass bereits heute die Lebensqualität verbessert und die städtischen Strukturen unterstützt werden, und ist die Gestaltung auch hinsichtlich der beginnenden Klimaänderungen sinnvoll, kann man „ohne Bedauern“ handeln. Diese „Ohne-Bedauern“-Maßnahmen werden in der Klimaanpassungsforschung als „no-regret-Maßnahmen“ bezeichnet. Dazu gehört auch ein Gebäudeentwurf, der den direkten Hitzeeintrag minimiert, zum Beispiel durch bauliche Verschattung im Sommer, durch außenliegenden Sonnenschutz, durch die Möglichkeit nächtlicher Lüftung zur Kühlung.

Klimawandel findet bereits statt. Messreihen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) belegen bereits höhere Durchschnittstemperaturen, feuchtere Winter, längere Vegetationszeiten. Für das Stadtklima werden – bereits für den Zeitraum 2021 bis 2050, also wenn die heute neu errichteten oder sanierten Gebäude mitten in der Nutzung sind

– vor allem häufigere und längere Hitzeperioden und die Zunahme von Starkregenereignissen prognostiziert. Insgesamt ist dies ein stetiger Prozess, der aber als plötzlich erscheinen wird, wenn wieder ein besonders heißer Sommer oder ein besonders schnee- oder regenreicher Winter auftritt.

Wichtig: Der Anpassungsbedarf an Klimaänderungen ergibt sich unabhängig vom Umfang des Erfolgs von Klimaschutzmaßnahmen. Da das Klimasystem träge reagiert, würden die begonnenen Klimaänderungen sich auch dann noch über Jahrzehnte fortsetzen, wenn ab sofort keine Treibhausgase mehr in die Atmosphäre gelangen würden.

Bei der Klimaanpassung greift vorrangig regionale Selbstverantwortung – staatliche Normierung hilft hier wenig weiter. Die Bundesländer, Regionen und Städte haben das erkannt – Beispiele sind das „Handbuch Stadtklima“ aus NRW oder der Stadtentwicklungsplan Klima Berlin. Die Wohnungswirtschaft kann und sollte sich an diesen regionalen Initiativen beteiligen und den Gedanken der Klimaanpassung in Neubau- und Sanierungsplanungen einbeziehen. Als no-regret-Maßnahmen – das heißt ohne zukünftiges „Bedauern“ zu erzeugen.

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

Baugenossenschaft IDEAL eG, Berlin

## Erwerb von 129 Wohnungen

**Zu dem bereits** vorhandenen Bestand von 614 Wohnungen hat die Baugenossenschaft IDEAL eG im Lichtenrader Kiez Nahariyastraße einen weiteren Wohnblock mit 129 Wohnungen aus den 1970er Jahren erworben. Es handelt sich hierbei um fünf Aufgänge mit sieben bis neun Etagen. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen liegen am südlichen Rand Berlins unweit des neuen Berlin-Brandenburger Flughafens, jedoch so günstig, dass ein Überfliegen nur in Ausnahmefällen in Frage

komme und künftiger Fluglärm nicht zu erwarten sei. Sie liegen in einem Kiez, in dem die Genossenschaft bereits engagiert ist, und werden noch in diesem Jahr saniert und energetisch modernisiert. Die in den Wohnungen lebenden Mieter sollen nach Vorstellung der Genossenschaft kurzfristig auch Mitglieder werden – auch um das umfangreiche Serviceangebot der IDEAL nutzen zu können. Erste Gespräche mit Mietern seien auf positives Interesse gestossen, so die Genossenschaft.

Marktstudie von EBZ und DDIV

## Anforderungen an Immobilienverwalter nehmen deutlich zu

**Mitglieder** des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) waren im Sommer 2011 zur Teilnahme an einer deutschlandweiten Marktstudie aufgerufen, die der Verband in Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) durchführte. Nun hat das zum EBZ gehörende Forschungsinstitut InWIS die Ergebnisse der Untersuchung vorgelegt und es wird deutlich: Immobilienverwalter haben es heute schwerer denn je und müssen künftig über mehr Fachwissen verfügen. So waren sich immerhin 75 Prozent der Befragten darin einig, dass sich die Rolle des Verwalters geändert habe. Noch darüber hinaus stellten sogar 98 Prozent der Befragten fest, dass die Anforderungen an Immobilienver-

walter in den vergangenen Jahren mehr als deutlich gestiegen seien. Mancher Verwalter sieht in dieser Situation wohl auch einen wachsenden Druck zur weiteren Professionalisierung, dem nicht jeder Marktteilnehmer gewachsen sein wird: Mit 56 Prozent meint immerhin mehr als die Hälfte der Befragten, dass in der Branche ein Konzentrationsprozess stattfindet. Einen wirtschaftlichen Druck zu Veränderungen verspüren 80 Prozent der Unternehmen zumindest zum Teil, wohingegen nur 20 Prozent bemerken, dass ein solcher Druck für sie nicht existiere. DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler ist daher davon überzeugt, dass den deutschen Immobilienverwaltern die Einführung von Zugangsbeschränkungen sinnvoll und notwendig wäre.

Kongress

## Kooperative Stadtentwicklung

»Die Grenzen des Wachstums«

7. Bielefelder  
Stadtentwicklungstage

23. und 24. Mai 2012, Stadthalle Bielefeld  
[www.kooperative-stadtentwicklung.de](http://www.kooperative-stadtentwicklung.de)



Raum für die Zukunft

Bielefeld

Bauamt

Wohnungs-  
wirtschaft OWL



## Bilanz- und Steuerwissen

Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW



# Die Grunderwerbsteuer als Transaktionshemmnis

Die Bundesländer haben seit 2006 das Recht, die Steuersätze für die Grunderwerbsteuer selbst zu bestimmen. Zur Einnahmenerhöhung haben mittlerweile fast alle Länder den Steuersatz von 3,5 Prozent auf 4 bis 5 Prozent angehoben. Bei der Anhebung der Grunderwerbsteuersätze werden jedoch die wirtschaftlichen und fiskalischen Nebenwirkungen einer erhöhten Grunderwerbsteuer vernachlässigt. Transaktionen, wie Zusammenschlüsse kommunaler Gebietskörperschaften und Fusionen von Wohnungs- und Immobilienunternehmen, werden durch hohe Grunderwerbsteuern belastet beziehungsweise verhindert.

Die Anhebung der Grunderwerbsteuersätze wird in der Regel mit der notwendigen Konsolidierung des Landeshaushaltes begründet, die nicht alleine über die Ausgabe-seite erfolgen könne. Nach der im Grundgesetz verankerten Schuldenregel müssen die Länder ab dem Jahr 2020 einen im Grundsatz ausgeglichenen Haushalt aufweisen. Auch soll die Grunderwerbsteuer öffentliche Leistungen finanzieren und eine angemessene Verteilung von Steuerlasten, die vor allem Vermögende trifft, bewirken. Das Steueraufkommen aus der Grunderwerbsteuer steht den jeweiligen Ländern zu. Durch ein neues, ab 2012 geltendes Regelwerk bleiben die Mehreinnahmen aus Grunderwerbsteuererhöhungen in dem betreffenden Bundesland und werden nicht über den Länderfinanzausgleich abgeschöpft.

## Was besteuert die Grunderwerbsteuer?

Die Grunderwerbsteuer ist eine Verkehrssteuer, die an Kaufverträge und Rechtsgeschäfte anknüpft, die einen Wechsel in der wirtschaftlichen Verfügungsmacht über inländische Grundstücke bewirken. Veräußerer und Erwerber sind Grunderwerbsteuerpflichtig. Beide haften gesamtschuldnerisch, obwohl regelmäßig im Vertrag vereinbart wird, dass der Erwerber die Steuer zahlt. Steuerbemessungsgrundlage ist der Kaufpreis des Grundstücks (einschließlich vorhandener beziehungsweise noch zu errichtender Gebäude). Grunderwerbsteuerlich berücksichtigt werden auch andere Gegenleistungen (zum Beispiel die Übernahme von Schulden). Die Steuerpflicht entsteht mit dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages beziehungsweise des verpflichtenden Rechtsgeschäftes. Die Beteiligten haben die Finanzverwaltung zu informieren, die einen Grunderwerbsteuerbescheid erlässt.

Auch die Übertragung/Veräußerung von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften führt zur Grunderwerbsteuer, wenn 95 Prozent oder mehr der Anteile bei einem Anteilseigner vereinigt werden.

## Bestehende Befreiungstatbestände

Ausnahmen von der Besteuerung sollen eine Doppelbelastung des Grundbesitzes verhindern (zum Beispiel in Erbschaft- oder Schenkungssteuerfällen). Von der Grunderwerbsteuer befreit sind auch begünstigte öffentliche Zwecke und Public-Private-Partnership-Projekte. Gehört zum Vermögen einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft ein inländisches Grundstück, so unterliegt eine Anteilsvereinigung nicht der Grunderwerbsteuer, wenn die Grenze von 95 Prozent eines Anteilseigners unterschritten wird.

Durch den ab 2010 eingeführten § 6 a GrEStG (Grunderwerbsteuergesetz) werden Umstrukturierungen im Konzern von der Grunderwerbsteuer ausgenommen, unter anderem dann, wenn das herrschende Unternehmen innerhalb von fünf Jahren vor dem Rechtsvorgang und fünf Jahre nach dem Rechtsvorgang unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 95 Prozent beteiligt war. Diese Regelung geht allerdings oftmals ins Leere, da zur Vermeidung der Grunderwerbsteuerlichen Anteilsvereinigung im Konzern regelmäßig Unternehmen unter 95 Prozent Anteilsbesitz haben.

## Wirkungen einer (erhöhten) Grunderwerbsteuer

Das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) hat in einem Forschungsprojekt im Auftrag der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI), Berlin, die „Probleme

der Grunderwerbsteuer und ihrer Anhebung durch die Länder“ untersucht<sup>1</sup>. Ein zentrales Ergebnis: Veränderungen des Steuersatzes rufen Reaktionen der Wirtschaft hervor und beeinflussen die Entwicklung des Steueraufkommens.

Die Grunderwerbsteuerreform von 1983 hatte steuerpolitischen Vorbildcharakter: Der Steuersatz wurde gesenkt und die Befreiungstatbestände im Gegenzug drastisch reduziert. Die Steuerbemessungsgrundlagen nahmen erheblich zu und bundesweit stiegen die Steuereinnahmen stark an. Die Studie folgert daraus, dass ein Steuersatz von zwei Prozent vertretbar ist, auch wenn man steuersystematisch der Grunderwerbsteuer nichts abgewinnen kann. Außerdem sollte man nicht der Versuchung erliegen, die Anhebung der Grunderwerbsteuer durch neue Steuervergünstigungen zu mildern.

Zum 1. Januar 1997 wurde die Grunderwerbsteuer bundesweit von 2 auf 3,5 Prozent angehoben. Die Grunderwerbsteuereinnahmen sind jedoch nicht in dem Maße angestiegen wie kalkuliert. Die RWI-Studie vermutet, dass aufkommensmindernde Verhaltensreaktionen der Wirtschaftsobjekte (zum Beispiel Steuerausweichungen) erfolgt sind. Im Weiteren hat das RWI die Steuersatzerhöhung von 3,5 auf 4,5 Prozent in Hamburg zum 1. Januar 2009 untersucht. Es wurde festgestellt, dass deutlich geringere Mehreinnahmen als erwartet erzielt wurden.

Die Grunderwerbsteuer offenbart steuersystematische Probleme, die durch die Steuersatzerhöhung verschärft werden. Bei einem häufigen Wechsel in der wirtschaftlichen Verwertungsbefugnis der Immobilie ergeben sich kumulative Belastungswirkungen. Kommt es im Rahmen

der Städtebauförderung zum Eigentümerwechsel, werden Fördermittel durch höhere Grunderwerbsteuer wieder abgeschöpft. Im Rahmen des einheitlichen Vertragswerks ist bedeutsam, ob der Bauträger oder der Eigentümer das Bauwerk errichtet. Bauträger sind benachteiligt, da bei Selbsterichtung die Grunderwerbsteuer auf die Gebäudekosten vermieden wird.

### Grunderwerbsteuer als Transaktionshemmnis

Die Grunderwerbsteuer führt mit steigenden Steuersätzen auch zu einem Transaktionshemmnis. Die Steuer kann notwendige Anpassungen am Immobilienmarkt verhindern, die beispielsweise durch den demografischen Wandel erforderlich sind.

Der Freistaat Sachsen hat, zusammen mit den Ländern Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Thüringen, am 17. November 2011 den Gesetzentwurf zur Änderung des GrEStG in den Bundesrat eingebracht, um Zusammenschlüsse kommunaler Gebietskörperschaften von der Grunderwerbsteuer zu befreien. Ein wichtiges Instrument, um bei zurückgehender Bevölkerung und rückläufigen Einnahmen leistungsfähige Verwaltungseinheiten zu erhalten, sind Zusammenschlüsse von kommunalen Gebietskörperschaften. Nicht nur in den ostdeutschen, sondern auch in anderen Flächenländern besteht diesbezüglich Handlungsbedarf. Bei Zusammenschlüssen von Kommunen gehen typischerweise kommunale Grundstücke oder kommunale Gesellschaftsanteile an Unternehmen, die ihrerseits über Grundeigentum verfügen, auf eine andere oder eine neu gebildete Kommune über. Dabei kann es zu einem nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG beziehungsweise § 1 Abs. 3 Nr. 2 GrEStG steuerbaren Vorgang kommen.

Auch haben mehrere wohnungswirtschaftliche Regionalverbände bei den Länderfinanzministerien angeregt, eine Bundesratsinitiative zu initiieren, um Befreiungsregelungen bei Fusionen von Wohnungsunternehmen (und bei Grundstückserwerben durch förderberechtigte Personen) zu schaffen. Eine frühere – zeit-

lich befristete – umfassende Grunderwerbsteuerbefreiung in den neuen Ländern war sehr erfolgreich, weil sie dazu geführt hat, kleinere Wohnungsunternehmen zu betriebswirtschaftlich sinnvollen Einheiten zusammenzuführen (siehe Tabelle). Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Wachstumsbeschleunigungsgesetz 2009 sah vor, Umstrukturierungen umfassend von der Grunderwerbsteuer zu befreien. Eine solche Regelung ist an den Finanzierungsbedenken verschiedener Länder gescheitert. Der eingeführte § 6 a GrEStG begünstigt nur in einem sehr engen Rahmen Umstrukturierungen im Konzern. Kommunalzusammenschlüsse und Wohnungsgenossenschaften werden von der Befreiungsregelung des § 6 a GrEStG nicht erfasst, da im kommunalen Bereich konzernmäßige Verflechtungen fehlen beziehungsweise die Genossenschaften als Anteilseigner die Mieter (Genossenschaftsmitglieder) haben.

Fusionen von Mitgliedsunternehmen des GdW (2004 bis 2006)			
Bundesland	Fusionen	Betroffene Wohnungen	
		Insgesamt	Je Fusionsfall <sup>1</sup>
Mecklenburg-Vorpommern	18	7.751	431
Brandenburg	15	3.245	216
Sachsen-Anhalt	10	5.943	594
Thüringen	12	3.641	303
Sachsen	28	56.363	2 013
<b>Gesamt</b>	<b>83</b>	<b>76.943</b>	<b>927</b>

Quelle: GdW, \*eigene Berechnung RWI<sup>2</sup>

Es macht Sinn, Kommunalzusammenschlüsse und Fusionen von Wohnungsunternehmen von der Grunderwerbsteuer zu befreien, weil ansonsten wegen der hohen Steuern solche Zusammenführungen nicht stattfinden. Das bedeutet auch, dass bei Einführung einer Befreiungsregelung den Ländern nicht ein Grunderwerbsteueraufkommen entgeht. Denn es kommt nur dann zu solchen Zusammenführungen, wenn eine Grunderwerbsteuerbefreiungsregelung besteht.

Im Volksbanken- und Sparkassenbereich finden seit einiger Zeit Fusionen statt, um eine sinnvolle betriebswirtschaftliche Unternehmensgröße zu erreichen. Kommunalen Gebietskörperschaften und Wohnungsunternehmen ist eine Fusion aufgrund der Höhe der entstehenden Grunderwerbsteuer aber verwehrt. Aufgrund des umfangreichen Grundvermögens entsteht erhebliche Grunderwerbsteuer, die die Zusammen-

führung gegebenenfalls unwirtschaftlich macht.

Die Idee, mit Hilfe der Anhebung der Grunderwerbsteuer eine unzureichende steuerliche Belastung von Vermögen zu korrigieren, ist zudem nicht überzeugend. Im Gegenteil: Die Grunderwerbsteuer trifft im Falle des selbst genutzten Wohneigentums vor allem Familien mit Kindern, da sie in besonderem Maße Wohneigentum bilden. Da dieses auch weitgehend fremdfinanziert wird, wird praktisch die Vermögensbildung besteuert und nicht das Vermögen. Im Rahmen der Wohnraumförderung unterstützen die Länder auch den Bau, den Erwerb oder die Modernisierung einer selbst genutzten Wohnimmobilie durch die Vergabe zinsgünstiger oder zinsloser Darlehen, wobei nach den Wohnraumförderungsbestimmungen ausschließlich Haushalte gefördert werden, deren anrechenbares Einkommen bestimmte Ein-

kommengrenzen nicht übersteigt. Im Ergebnis werden ersterwerbende Schwellenhaushalte zwar durch die Wohnraumförderung finanziell unterstützt, gleichzeitig aber durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer wieder belastet.

### Fazit

Die RWI-Studie verdeutlicht steuersystematische

Probleme der Grunderwerbsteuer (zum Beispiel bei der Städtebauförderung). Bei steigenden Steuersätzen ist die Grunderwerbsteuer ein Transaktionshemmnis. Da nicht davon auszugehen ist, dass die hohen Grunderwerbsteuersätze wieder vermindert werden, ist für eine Modernisierung des Grunderwerbsteuergesetzes zu plädieren. Transaktionshemmnisse, wie bei kommunalen Zusammenschlüssen, bei Fusionen von Wohnungsunternehmen und bei Grundstückserwerben von förderberechtigten Personen, sollten durch Befreiungsregelungen beseitigt werden.

WP/StB Jürgen Gnewuch  
 Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
 Rheinland Westfalen e. V.  
 www.vdw-rw.de

<sup>12</sup> „Probleme der Grunderwerbsteuer und ihrer Anhebung durch die Länder – Forschungsprojekt im Auftrag der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI), Berlin“, Hrsg. Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (RWI), Januar 2012.

Basel III und Solvency II

# Auswirkungen auf Bankenlandschaft und Finanzierungsbedarf der Wohnungswirtschaft

Eine der Konsequenzen, die aus der Finanzkrise gezogen wurde, ist, dass Banken zukünftig besser selbst vorsorgen müssen, um ihre Risiken abzuf puffern. Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht hat dazu im September 2010 strengere Regeln für die Bilanzrelationen der Banken aufgestellt. Neben Basel III wird aber auch Solvency II Auswirkungen sowohl auf die Banken- und Versicherungslandschaft als auch auf die Wohnungswirtschaft haben.

Basel III soll es nun richten: mit erheblich höheren Anforderungen an die Eigenkapitalausstattung der Banken, an ihren maximalen Verschuldungsgrad und an ihre Liquidität. Solvency II stellt hingegen Versicherungen vor neue Herausforderungen: Es bestimmt, wie viel Eigenmittel eine Versicherungsgesellschaft für ihre Kapitalanlagen einsetzen muss. Beide Regelwerke wurden trotz der wirtschaftlichen Verflechtungen der Bank- und Versicherungswirtschaft vollkommen unabhängig voneinander aufgestellt.

## Die Baseler Regelwerke und ihre Wirkungsweise bei den Banken

Um den Unterschied zwischen Basel II und III zu verstehen, macht es Sinn, sich den Wirkmechanismus der Baseler Regelwerke in der Bankbilanz vor Augen zu führen. Basel II bewertet die Ausfallrisiken von Forderungen, das heißt unter Basel II müssen die Aktiva je nach Ausfallrisiko mit Eigenkapital unterlegt werden. Niedriges Risiko bedeutet wenig Eigenkapitalhinterlegung (siehe Abbildung 1).

Im Regelwerk von Basel III hat die Kreditnehmerbonität keine Relevanz mehr (siehe Abbildung 2). Basel III greift vor allem in die Passivseite einer Bankbilanz ein – die Bonität eines Kunden wird weiterhin nach Basel II bewertet. Wichtig zu wissen, Basel II

bleibt weiterhin in Ergänzung zu Basel III unverändert bestehen.

## Erhöhung der Kapitalanforderungen

Die für Banken größte Herausforderung ist die massive Erhöhung des Kernkapitals (im weiteren Sinne Gesellschaftskapital und Gewinnrücklagen). Das so genannte Tier 1 muss spätestens bis 2019 dreieinhalbmal so hoch sein wie heute. Darüber hinaus sollen noch antizyklische Kapitalpuffer gebildet werden, mit denen verhindert werden soll, dass Kapital im Krisenfall schnell aufgezehrt wird. Durch diesen weiteren Puffer sollen Banken ihre Risiken besser auffangen können – ohne staatliche Hilfe.

## Leverage Ratio

Die Erhöhung der Kapitalanforderungen trifft die Wohnungswirtschaft nur indirekt, genauso wie alle anderen Kunden wird auch sie die Kosten tragen müssen. Direkt betroffen sind Wohnungsunternehmen aber von der Beschränkung des Verschuldungsgrades. Die so genannte Leverage Ratio begrenzt die Verschuldungsrate absolut, also ohne Risikogewichtung. Diese absolute Beschränkung ist besonders einschneidend. Denn zum einen ist die gute Bonität der deutschen Wohnungswirtschaft irrelevant, zum andern durch die hohen

Kreditsummen der einzelnen Kreditnehmer aus Kreditportfoliosicht der Bank nicht attraktiv (Klumpenrisiko).

Vor einer endgültigen Festschreibung im Jahr 2018 ist geplant, dass in der Übergangsphase ab 2013 eine Leverage Ratio von drei Prozent bezogen auf das Kernkapital gelten soll. Die Höchstverschuldung beträgt demnach das 33,3 fache des gesamten Kernkapitals (Tier 1). Eine Kennziffer, die Banken mit konservativen Geschäftsmodellen durch Ausleihungen an Kommunen und Wohnungsunternehmen heute zum Teil mehrfach überschreiten.

## Liquiditätsstandards

Neue Liquiditätsstandards schließen Fristentransformationen aus, das heißt langfristige Kredite können nicht mehr in dem Umfang wie heute kurzfristig refinanziert werden. Mit der Liquidity Coverage Ratio (LRC) hat der Ausschuss eine neue Kennzahl zur Überwachung der Liquidität in einer 30-Tage-Frist geschaffen. Die Net Stable Funding Ratio legt ein Minimum an langfristiger Refinanzierungsausstattung im Verhältnis zum Liquiditätsrisiko der Aktiva innerhalb eines Stressszenarios im Einjahresband fest. Sie stellt das Verhältnis zwischen bestehender und benötigter belastbarer Refinanzierung eines Instituts dar und sorgt damit für ausgeglichene Refinanzierungsfristen zwischen Aktiv- und Passivseite. Die zur Darstellung bester Konditionen notwendige Fristentransformation wird damit nicht mehr möglich sein.

## Konsequenzen

Banken müssen in den nächsten Jahren ihr Eigenkapital erheblich aufstocken. Doch nicht nur die Kosten für das erhöhte Eigenkapital bereiten Bankern Kopfschmerzen. Viel gravierender ist die Einführung der maximalen Verschuldungsgrenze. Danach

Aktivseite	Passivseite
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bilanzreserve</li> <li>Forderungen an Kreditinstitute</li> <li>Forderungen an Kunden</li> <li>Schuldverschreibungen</li> <li>Aktien</li> <li>Beteiligungen</li> <li>Anteile an verbundenen Unternehmen</li> <li>Sonstige Aktiva (Sachanlagen)</li> <li>RAP (Rechnungsabgrenzungsposten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten</li> <li>Verbindlichkeiten ggü. Kunden</li> <li>Verbrieftete Verbindlichkeiten</li> <li>Treuhänd- u. sonstige Verbindlichkeiten</li> <li>RAP und Rückstellungen</li> <li>Nachrangige Verbindlichkeiten</li> <li>Genussrechtskapital</li> <li>Fonds für allgemeine Bankrisiken</li> <li>Eigenkapital (Grundkapital etc.)</li> </ul>
Bilanzsumme	Bilanzsumme

Abb. 1: Wirkungsweise von Basel II in der Bankbilanz

Quelle: Dr. Klein

Aktivseite	Passivseite
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barreserve</li> <li>• Forderungen an Kreditinstitute</li> <li>• Forderungen an Kunden</li> <li>• Schuldverschreibungen</li> <li>• Aktien</li> <li>• Beteiligungen</li> <li>• Anteile an verbundenen Unternehmen</li> <li>• Sonstige Aktiva (Sachanlagen)</li> <li>• RAP (Rechnungsabgrenzungsposten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten</li> <li>• Verbindlichkeiten ggü. Kunden</li> <li>• Verbriefte Verbindlichkeiten</li> <li>• Treuhand- u. sonstige Verbindlichkeiten</li> <li>• RAP und Rückstellungen</li> <li>• Nachrangige Verbindlichkeiten</li> <li>• Genussrechtskapital</li> <li>• Fonds für allgemeine Bankrisiken</li> <li>• Eigenkapital (Grundkapital etc.)</li> </ul>
Bilanzsumme	Bilanzsumme

Abb. 2: Basel III greift viel tiefer – vor allem in die Passivseite – einer Bankbilanz ein. Quelle: Dr. Klein

werden viele Banken ihr Finanzierungsgeschäft deutlich einschränken müssen. Das betrifft insbesondere das Neugeschäft. Hohe Kreditvolumina und lange Laufzeiten werden schon wegen der eingeschränkten Fristentransformation für Banken uninteressant, die Vergabe erfolgt wesentlich selektiver. Einige Marktteilnehmer werden diesen Markt verlassen. Diese Verknappung verschärft die Lage zusätzlich, das heißt das Kreditgeschäft wird teurer werden. Da die Wohnungswirtschaft in der Regel hohe Darlehensvolumina in Verbindung mit langen Laufzeiten nutzt, werden diese Auswirkungen für sie spürbar werden. Banken werden verstärkt kurze Zinsbindungen anbieten und diese mit Swaps ergänzen.

### Solvency II

Versicherer sind in jüngster Vergangenheit aktivere Marktteilnehmer im Finanzierungsmarkt geworden und machen den Banken das Leben zusätzlich schwer. Für sie gilt Basel III nicht. Ganz deutlich ist erkennbar, dass Versicherer gegenwärtig von den Regulierungen durch Basel III profitieren. So nahm der Anteil von Finanzierungen, der im Firmenkundengeschäft bei Dr. Klein an Versicherungsgesellschaften vermittelt wurde, im ersten Halbjahr 2011 auf über 50 Prozent zu. In den Jahren zuvor lag dieser Anteil nie über 20 bis 25 Prozent.

Doch dieser Trend ist endlich. Nach den neuesten Entwürfen zu Solvency II werden auch Versicherungsgesellschaften Finanzierungen mit zum Teil erheblichem Eigenkapital unterlegen müssen. So müsste nach diesem Entwurf beispielsweise eine Finanzierung mit einer 15-jährigen Zinsbindung an ein Wohnungsunternehmen mit

35 Prozent Eigenkapital unterlegt werden. Sollte dieser Entwurf umgesetzt werden, würde wohl kaum eine Versicherungsgesellschaft derartig langfristige Finanzierungen noch anbieten.

### Fazit

Aufgrund der Konstruktion von Basel III werden die Konsequenzen hieraus alle Kreditnehmer tragen müssen, eine Bevorzugung von einzelnen Branchen wird es nicht mehr geben. Wohnungsunternehmen werden alternativ zu Bankfinanzierungen neue Wege der Kapitalbeschaffung gehen müssen. Nur die Wohnungsunternehmen, die ihre „Hausaufgaben“ machen, werden auch künftig zu guten Konditionen Fremdkapital bekommen.

Die Wege der Kapitalbeschaffung werden vielfältiger und müssen auch genutzt werden. Neben herkömmlichen Bankfinanzierungen werden Finanzierungen über Versicherungen, Bausparkassen und direkt über den Kapitalmarkt in Zukunft immer entscheidender, um die eigene Unabhängigkeit auch in den bevorstehenden Zeiten zu erhalten und neue Chancen zu nutzen.

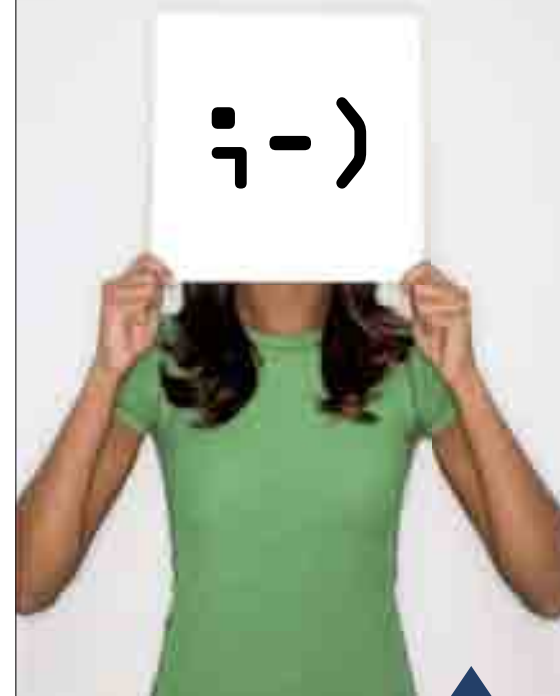
Es empfiehlt sich daher, eine eigene Kreditgeberstrategie zu entwickeln, das heißt sich nicht nur auf ein oder zwei Kreditgeber zu stützen sowie Angebote verschiedener Kreditgebergruppen (Banken, Versicherungen, Bausparkassen etc.) zu prüfen. Bei Ihrer Finanzierungsstrategie sollten Wohnungsunternehmen langfristig denken. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Beschaffung von Fremdkapital zukünftig günstiger wird, ist sehr gering.

Hans Peter Trampe  
Vorstand Dr. Klein & Co. AG

epiqr®

Die Software  
mit Bestand

# Klassen- bester!



Freude am intelligenten  
Bestandsmanagement mit epiqr®!

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



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

CalCon

Fraunhofer  
eine Ausgründung des  
IBP

Stabil durch die Krise

# Die Wohnungswirtschaft braucht langfristige und leistungsfähige Finanzierungspartner

Die Wohnungs- und Immobilienbranche zeigt sich auch in Zeiten der Wirtschaftskrise als sicherer und stabiler Partner, gerade auch für die Banken in Deutschland. Diese Erkenntnis stand im Mittelpunkt des jährlichen Treffens des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mit Vertretern von Banken und Immobilienfinanzierern in Berlin. Die anstehenden Herausforderungen des immobilienpolitischen Jahres 2012, die Neuerungen bei den Förderprogrammen der KfW-Bankengruppe und die Erfolge der Interessenvertretung im Bereich Steuern und Finanzen waren die zentralen Themen der Veranstaltung.

Als größte Herausforderung für die Immobilienbranche im Jahr 2012 skizzierte Axel Gedaschko, Präsident des GdW, die Vorbereitung auf den Strukturwandel – also den demografischen Wandel, die Wanderungsbewegungen der Bevölkerung sowie die drohende Altersarmut. Dabei gelte es vor allem, die gleichzeitige Notwendigkeit von Rückbau in zahlreichen Regionen, aber auch den Aufbau beziehungsweise Neubau in bestimmten Ballungsregionen parallel zu bewerkstelligen.

„Momentan laufen wir hier sehenden Auges in eine Fehlentwicklung“, mahnte der GdW-Präsident. Auch die Energiewende sei weiterhin ein Thema, bei dem sich die Branche stark engagiere, aber auch noch viele Probleme gelöst werden müssten. Derzeit liege ein Referentenentwurf für eine Mietrechtsreform auf dem Tisch, die die energetische

Sanierung für den Vermieter erleichtern solle, ohne dabei den Mieter schlechter zu stellen. Nun gelte es, die Mietrechtsreform zügig auf den Weg zu bringen. Aber auch die Finanzierung von Gebäudesanierungsmaßnahmen müsse langfristig gesichert sein. Die derzeit zur Verfügung stehenden Mittel seien nicht ausreichend. Sollten nun auch die aus dem Energie- und Klimafonds eingeplanten 1,5 Milliarden Euro wegfallen, müsse die Bundesregierung hier dringend nachsteuern.

## Neuerungen bei der KfW-Bankengruppe

Dr. Axel Nawrath, Vorstandsmitglied der KfW-Bankengruppe, präsentierte den Gästen die Strategien der KfW und die Neuerungen bei den für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft relevanten KfW-Programmen.

„Die KfW-Bankengruppe möchte nicht ins Unendliche expandieren. Sie fokussiert sich auf eine Strategie des qualitativen Wachstums und damit auch des nachhaltigen Wachstums“, erklärte Nawrath. Die KfW sei, so Nawrath, der größte Förderfinanzierer der Welt. Das inländische Kreditgeschäft der KfW habe im letzten Jahr ein Volumen von 65 Milliarden Euro gehabt.

An die Wohnungswirtschaft wurden im letzten Jahr neun Milliarden Euro an Krediten ausgereicht und damit rund 19 Milliarden an Investitionen angestoßen sowie rund 300.000 Arbeitsplätze gesichert. „Die Standards der KfW-Effizienzhäuser bei den energetischen Programmen sind effektiv und reichen bis ‚Atemlos-Null‘“, so der KfW-Vorsitzende. Je mehr man bei der Förderung über die geforderten energetischen Standards hinausginge, umso besser könne man Investitionen und positive Effekte anstoßen. Nawrath berichtete über Neuigkeiten bei den KfW-Programmen: So werde es ab 1. April ein Förderprogramm für den Denkmalschutz und erhaltenswerte Bausubstanz geben. Nachdem die Bundesregierung im Haushalt 2012 keine weiteren Mittel für das Programm „Altersgerecht Umbauen und Sanieren“ mehr zur Verfügung gestellt hat, gebe es nun ein Eigenprogramm der KfW für Barrierearmut und Barrierefreiheit. Der Nachteil dieses Programms sei, dass die Zuschüsse nicht so hoch ausfallen werden, wie man sie aus Bundeshaushaltsmitteln leisten könnte. Andererseits würden die Bedingungen zur Nutzung des Programms vereinfacht und auch Einzelmaßnahmen sollen förderfähig werden.

## Nachhaltigkeit ist zentrales Anliegen der Wohnungsunternehmen

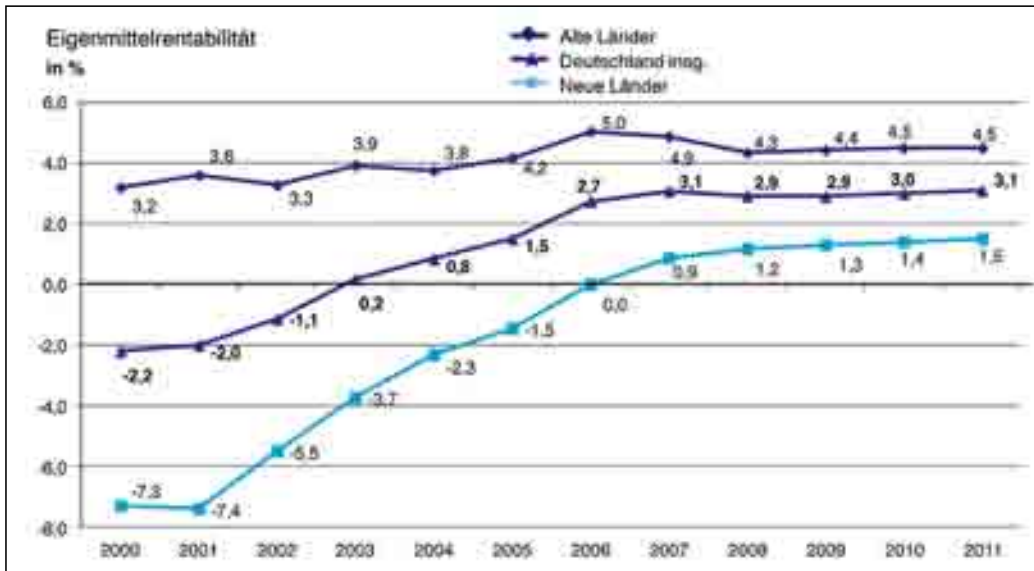
„Bleiben Sie uns in Ihrer Leistungsfähigkeit erhalten“, appellierte Lutz Basse,



Was die Wohnungswirtschaft in Zukunft beschäftigen wird.

Quelle: GdW





Eigenmittelrentabilität bei den vom GdW vertretenen Unternehmen. Quelle: GdW-Jahresstatistik

Vorstandsvorsitzender der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, gleich zu Beginn seines Vortrages an die Bankenvertreter. „Wir schätzen Sie und Ihre Kontinuität, wir kennen aber auch die Restriktionen, die gerade durch die Neuregelungen bei Basel III auf Sie zukommen.“ Die Immobilienunternehmen wünschen sich von den Banken nicht nur eine Angebotsvielfalt und Produktdifferenzierung, sondern auch Dienstleistungsqualität und risikoadjustierte Margenkonkurrenz. „Wir brauchen effiziente und stabile Finanzierungsmöglichkeiten, verlässliche Finanzierungspartner und die Sicherstellung langfristiger Kreditvergabe als Grundlage für eine risikoarme Finanzierung von Wohngebäuden im Rahmen nachhaltiger Unternehmensstrategien“, so Basse.

Sowohl die Banken als auch die Immobilienbranche müssten sich dabei dem Thema Nachhaltigkeit stellen. Dabei spiele sowohl die ökonomische als auch die ökologische und die soziale Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle. „Wir können nicht nur unser Geschäft anschauen, sondern wir müssen auch den gesellschaftspolitischen Wandel betrachten, nach dem wir künftig beurteilt werden.“

### Wohnungswirtschaft als Stabilitätsfaktor

Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, stellte die aktuellen Erfolge der Interessenvertretung im Bereich Steuern und Finanzen sowie die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen dar. So konnte im Rahmen des Steuervereinfachungsgesetzes

2011 erreicht werden, dass der Kapitalertragsteuerabzug bei Dividendenzahlungen von Wohnungsgenossenschaften ab 2012 nicht mehr erforderlich ist. Positiv wertete Esser, dass bei der Umsetzung von Basel III die Mittelstandskomponente für Immobilienunternehmen und die sehr niedrige Risikogewichtung für Wohnimmobilienkredite im Standardansatz erhalten werden konnte.

Auch die Aktivitäten des GdW im Zusammenhang mit der Überarbeitung der Freistellungsentscheidung zu Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse waren erfolgreich.

Die Rentabilitätskennzahlen der Wohnungsunternehmen im GdW haben sich in 2010 stabil entwickelt. Die Eigenmittelrentabilität liegt im Durchschnitt bei rund drei Prozent. Besonders erfreulich ist die Entwicklung in Ostdeutschland, wo mit dem Anstieg von minus 7,4 Prozent im Jahr 2001 auf 1,8 Prozent in 2010 eine deutlich positive Entwicklung zu verzeichnen ist. Aufgrund dieser Stabilität, kombiniert mit einer Besicherung der Finanzierung durch die Wohnimmobilie, stellen die GdW-Wohnungsunternehmen gerade in Zeiten der Risikominimierung durch die Banken eine sichere Anlageklasse dar.

**„Wir freuen uns auf Ihren Besuch beim Infoforum 2012 am 16. – 17.02.2012 in unserem Büro in Düsseldorf“**

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

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

*Katharina Burkardt, Pressesprecherin, und Christian Gebhardt, Referent für Betriebswirtschaft, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.*

Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung

# Anforderungen an einen Finanzierungspartner

Die Spar- und Bauverein eG Dortmund (SBV Dortmund) zählt aus dem Kreise der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung in Deutschland zu den ältesten und größten Unternehmen. Nicht zuletzt aufgrund des beträchtlichen jährlichen Investitionsvolumens der Genossenschaft zählen die Auswahl geeigneter Finanzierungspartner, die Optimierung der Finanzierungsparameter sowie ein professionelles Darlehens-, Beleihungs- und Sicherheitenmanagement zu den Stellschrauben für nachhaltigen Unternehmenserfolg.

Die aktuellen Rahmenbedingungen der Finanzwirtschaft werden maßgeblich bestimmt durch die Ereignisse der Finanzkrise. Die immer komplexer gewordene Finanzierungswelt erfordert eine passgenauere Auswahl von Kreditgebern, um einerseits mögliche Klumpen- und Adressausfallrisiken zu vermeiden, andererseits signifikante Risikoaufschläge und aufwendige Kreditprüfungen trotz noch guter Finanzierungskonditionen auszuschließen. Folgerichtig werden Finanzierungsentscheidungen bei der SBV Dortmund immer auch auf Basis der Gesamtperformance des Finanzierungspartners getroffen: Solidität des Geschäftsmodells, langfristige Zuverlässigkeit und nachhaltige Ertragskraft zur Entwicklung tragfähiger Zukunftsperspektiven sind im Rahmen der Auswahl der Kreditgeber von besonderer Bedeutung für die Genossenschaft.

## Geschäftsmodell: Solidität und langfristige Zuverlässigkeit

Denn nur die Zusammenarbeit mit verlässlichen Finanzierungspartnern gewährleistet die Erfüllung des eigenen primären Geschäftsziels der nachhaltigen generationenübergreifenden Förderung der Mit-

### Spar- und Bauverein eG Dortmund

Seit Gründung in 1893 ist der eigene Wohnungsbestand auf 11.671 Wohnungen zuzüglich gewerblicher Einheiten und Garagen angewachsen; zudem konnte ein vielfältiges Dienstleistungsangebot „rund ums Wohnen“ etabliert werden. Die nachhaltige Bestandhalterabsicht im Zusammenspiel mit der strategischen Handlungsmaxime, die Wohnqualität in Anlehnung an den sich wandelnden Zeitgeist kontinuierlich weiterzuentwickeln, kann dank hoher jährlicher Reinvestitionsquoten erfüllt werden.

glieder. Die gute Gesamtperformance des Finanzierungspartners hat Strahlkraft auch auf die eigenen Sparkunden, auf das Vertrauen in die eigene Stabilität und seriöse Geschäftsführung.

Welche Verlässlichkeit bietet das Geschäftsmodell des Finanzierungspartners? Hat sich das Geschäftsmodell, etwa im Zuge der letzten Finanz- und Wirtschaftskrise, bewährt? Konnten Stützungsmaßnahmen durch die Notenbank oder eine Rekapitalisierung mit Steuergeldern in 2009/2010 verhindert werden? Welches Standing genießt der potenzielle Partner (Rating der Bankinstitute, Kreditwürdigkeit, direkter Zugang zum Geldmarkt) im Kreise der Bankinstitute und über welche Erfahrungen können Kollegen aus der Branche berichten? Finanziert ein möglicher Darlehensgeber aus Eigenmitteln oder refinanziert er sich über einen Dritten? Während das aus Eigenmitteln finanzierende Institut hinsichtlich der Vertragsgestaltung und der Nebenabreden grundsätzlich frei entscheiden kann, stellt sich im Falle der Refinanzierung über zum Beispiel Hypotheken- oder Zentralbanken die Frage der Individualität und Flexibilität in der Vertragsgestaltung. Im Vorfeld einer Finanzierung ist ebenfalls zu klären, ob das finanzierende Institut den Verkauf und die Weitergabe von Forderungen beziehungsweise der eingetragenen Grundpfandrechte verbindlich ausschließt.

## Branchen- und rechtsformspezifisches Grundverständnis

Das Zustandekommen einer Geschäftsbeziehung ist ebenfalls abhängig vom branchen- und rechtsformspezifischen Grundverständnis des potenziellen Finanzierungspartners. So muss im Rahmen des bankinternen Ratingprozesses vorausgesetzt werden können, dass Bilanz- und Ergebniskennzahlen entsprechend des satzungsmäßigen Genossenschaftsauftrages interpretiert werden: Hohe stille Reserven

und langfristige Wirtschaftlichkeit statt kurzfristiger Renditemaximierung; „Member Value“ anstelle von „Top-Mieten“; eine investitionsbedingt vergleichsweise geringe Eigenkapitalquote, der jedoch ein werthaltiges Anlagevermögen gegenübersteht.

Die Bemessung der rechtsformspezifischen Charakteristika wird auch für kommende Anforderungen an die Finanzierungsgewährung (zum Beispiel „Kernkapitalquote“ gemäß „Basel III“) unverzichtbare Voraussetzung einer Finanzierungspartnerschaft bleiben. Dabei treten Wohnungsgenossenschaften den Finanzierungsinstituten als professionelle Geschäftspartner gegenüber, die keine „reine Kreditverwaltung“ betreiben, die vielmehr ihr Optimierungspotenzial hinsichtlich etwa Rangauslastungen, Beleihungsspielräumen, Zweckerklärungen und Finanzierungskonditionen erkennen und realisieren möchten.

Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung betreiben angesichts hoher Spareinlagen ihrer Mitglieder ein professionelles Geldanlageportfoliomanagement. Es wird von einem möglichen Finanzierungspartner deshalb erwartet, dass er über den „Tellerrand des einzelnen Finanzierungsgeschäftes“ hinaus weitere Anknüpfungspunkte für eine Geschäftsbeziehung erkennt und vorantreibt: So sind etwa Koppelgeschäfte denkbar, beispielsweise bei Abschluss eines Finanzierungsgeschäftes über gekoppelte Sonderkonditionen im Geldanlagesegment.

## Bankberater statt Verkäufer

Aus der Bestandhalterabsicht heraus investieren Wohnungsgenossenschaften überwiegend ins Anlagevermögen, präferieren daher mehrjährige Planungssicherheit und im Darlehensmanagement entsprechend längerfristig festgeschriebene Finanzierungskonditionen. Es gilt, gerade in Niedrigzinsphasen das günstige Zinsni-

veau für die Zukunft möglichst lange festzuschreiben, aktuell etwa Zinsbindungen über zum Beispiel 20 Jahre zu fixieren. Für die „Verkäufer unter den Bankberatern“ steht dagegen die Generierung möglichst vieler Kreditabschlüsse im Vordergrund, sei es durch Neuabschlüsse oder Umfinanzierungen bei variabel verzinslichen, nicht längerfristig fixierten Finanzierungsstrukturen. In diesem Zusammenhang wird auf die gezielten „Neukundenwerbemaßnahmen mit Sonderkonditionen bei Erstvertrag“ verwiesen, mit denen einige Großbanken um die Wiedergewinnung von solventen Privatkunden werben. Solche Verkaufsaktivitäten widersprechen, übertragen auf das Firmenkundensegment, der Mentalität des längerfristige Finanzierungspartnerschaften begleitenden Bankberaters.

Partnerschaftliche Bankberatung bedeutet immer auch gegenseitigen Austausch, unaufgeforderte Information bei Veränderung von relevanten Faktoren sowie offene Kommunikation über Finanzierungsalternativen. Ausgehend von einer gegebenen Immobilienrendite sind Möglichkeiten einer Optimierung der Finanzierungsstruktur je Darlehensgeschäft beziehungsweise je betreutem Darlehensportfolio unter folgenden Fragestellungen aufzuzeigen: Wie ist die Finanzierungsstruktur zu gestalten, um die bestmögliche Risikostreuung beziehungsweise -vermeidung in Abstimmung mit der Risikostrategie der Wohnungsgenossenschaft zu gewährleisten? Inwieweit führt – ausgehend von einer gegebenen Rentabilität für die Gesamtfinanzierung – der zusätzliche Einsatz von günstigem Fremdkapital zu einer Verbesserung der Eigenkapitalrendite (Leverage-Effekt)?

Qualifizierte Bankberater haben die im Sinne des Kunden attraktivsten Finanzierungslösungen anzubieten, lassen dabei aus dem Blickwinkel der Bank weniger lukrative Varianten nicht außen vor. Auch bei weniger provisionsträchtigen Finanzierungsgeschäften, etwa der Weiterleitung von KfW-Finanzierungsanträgen oder der projektspezifischen Generierung von Fördergeldern, sollte sich der Finanzierer als Kooperationspartner anbieten. Gleiches gilt für die Beratung über Forward-Vereinba-

rungen oder den Einsatz von Zinsswaps zur Sicherung attraktiver Zinssätze.

### Attraktivität der Produktgestaltung

Ein Finanzierungsangebot ist umso attraktiver, je trefflicher Spezifika von Wohnungsgenossenschaften in die Produktgestaltung einfließen: So sollte grundsätzlich eine Finanzierung bis 80 Prozent des Beleihungswertes möglich sein, damit im Zuge eines adäquaten Sicherheitenmanagements die Grundbücher optimal genutzt werden können.

Ein Darlehen im nachrangigen Bereich bringt mitunter erhebliche Risikozuschläge im Zins mit sich. Von besonderer Bedeutung bei Festsetzung von Beleihungsgrenzen ist die möglichst exakte Ermittlung des tatsächlichen Finanzierungsbedarfs, denn Nachfinanzierungen führen den Darlehensnehmer zwangsweise in die Abhängigkeit des erst-rangigen Finanzierers. In diesem Zusam-



menhang sollte ein Darlehensvertrag die Möglichkeit vorsehen, einen nicht benötigten Darlehensbetrag ohne Kosten „zurückzugeben“, also eine eventuelle „offene Zusage“ nicht in Anspruch zu nehmen.

Ein wesentlicher Aspekt zur Beurteilung der Produktattraktivität ist die vertragsgemäß festgeschriebene Vereinbarung, in welchem Zeitraum und in wie vielen Abschnitten ein Darlehen abgerufen werden kann. Im Idealfall geschieht dies nach Baufortschritt und ist ohne zusätzliche Kosten möglich. Weitere Indikatoren für die Angebotsgüte sind die eventuelle Bemessung von Bereitstellungszinsen für noch nicht ausgezahlte Darlehensteile, die Höhe einer eventuellen Exit Fee, die bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens durch den Kreditnehmer zu

zahlen ist, oder eventuelle Vorfälligkeitsentschädigungen im Falle außerplanmäßiger Tilgungen vor Ende der Zinsbindung.

### Transparenz und Kundennähe

Jede Finanzierung sollte klar durchschaubar, verständlich und nachvollziehbar sein. Die Gesamtkosten der Finanzierung müssen für den Darlehensnehmer eindeutig ersichtlich, weitere Belastungen, etwa die Kosten der Eintragung, extra ausgewiesen sein.

Die SBV Dortmund erwartet vom Finanzierungspartner Erläuterungen aus dem internen Reporting, zum Beispiel hinsichtlich des jährlichen Ratings der Genossenschaft, damit die jeweilige Einschätzung nachvollzogen werden kann. Gleichmaßen werden aussagefähige Unterlagen zur Geschäftssituation und Zukunftsperspektive des Finanzierungspartners (Geschäftsbericht, Ranking, externes Bankreporting usw.) vorausgesetzt, die eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung gemäß Vorgabe der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu Dokumentationszwecken zu archivieren hat.

Der persönliche Kontakt in der Kundenbeziehung und die Transparenz der Geschäftsprozesse fördern eine vertrauensvolle Arbeitsatmosphäre. Die Qualität des Kundenservices bestätigt sich im Umgang mit Sonderleistungen: So ist der SBV Dortmund etwa negativ aufgefallen, dass nicht jede

Bank angeforderte Jahressammelbestätigungen zu Aktiv- und Passivportfolio kostenfrei zur Verfügung stellt.

Die an den Finanzierungspartner gestellte Anforderung der Kundennähe gelingt immer dann besonders gut, wenn das Finanzierungsgeschäft sowohl in der Anbahnungs- als auch der Umsetzungsphase von einem festen Ansprechpartner begleitet wird. Eine räumliche Nähe zum Finanzierungspartner ist aus Sicht der standortgebundenen Wohnungsgenossenschaft wünschenswert, jedoch nicht in jedem Falle zwingend erforderlich.

*Franz-Bernd Große-Wilde  
Vorstandsvorsitzender  
Spar- und Bauverein eG Dortmund*

GdW-Azubi-Kampagne

# Die Gesichter der Nachwuchskampagne stellen sich vor

So lange ist das schon wieder her: Im Jahr 2009 startete der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Azubi-Kampagne. Titel: „Du bist mehr Immobilienprofi, als du denkst!“ Ziele: den drohenden Nachwuchsmangel in der Branche abzuwenden, die Bekanntheit der Wohnungsunternehmen als Arbeitgeber zu erhöhen, talentierte und kluge junge Köpfe für Karrieren in der Wohnungswirtschaft zu begeistern. Nun erklimmt die Azubi-Kampagne mit neuem Bild- und Werbematerial sowie mit zwei sympathischen Protagonisten eine neue Stufe.

Thomas Schaefers, Bildungsreferent des GdW, begleitet die Azubi-Kampagne bereits von Beginn an, wirbt auf Messen und Berufsfindungsveranstaltungen für den Ausbildungsberuf, zieht mit den Regionalverbänden und Unternehmen an einem Strang. Er ist überzeugt: „Die Unternehmen empfinden den Leidensdruck in den verschiedenen Teilen Deutschlands noch sehr unterschiedlich, aber viele spüren inzwischen die demografische Entwicklung. Was jetzt noch einmal durch die doppelten Abiturientenjahrgänge wettgemacht wurde, wird sich bald nicht mehr verbergen lassen: Die Zahl potenzieller Auszubildender geht erheblich zurück. Dadurch wiederum wird es auch immer schwieriger, die wirklich guten Bewerber – die ‚klugen Köpfe‘, die alle Unternehmen brauchen – zu bekommen.“

Für Schaefers ist es deswegen nur folgerichtig, dass die Azubi-Kampagne auf eine neue Ebene gehoben wird. „Die Kampagne erhält jetzt Gesichter mit Wiedererkennungswert

und wird dadurch noch viel mehr zur Marke.“ Die Gesichter, die zukünftig auf den Anzeigen, Web-Bannern und Messeständen zu sehen sein werden, gehören zwei echten Immobilienkaufleuten: Jan-Marco Montag und Mirja Kothe. Das Besondere dabei ist, dass beide auch erfolgreiche Sportler sind und damit in doppelter Hinsicht eine Vorbildfunktion besitzen.

## Kurz vorgestellt: Mirja Kothe

Mirja Kothe wurde am 17. Juni 1985 in Bochum geboren und ist begeisterte Fußballerin: Sie begann ihre Karriere im Alter von 14 Jahren bei RW Markania Bochum, spielte später in der Frauenfußball-Bundesliga und war zudem als Jugendnationalspielerin im Einsatz. Im Sommer 2006 gewann sie mit der U21-Nationalmannschaft den Nordic-Cup. Mit ihrem beruflichen Werdegang wiederum steht sie geradezu exemplarisch für das Bekanntheitsproblem der Branche: Nach dem Abschluss ihres Abiturs war sie



Mirja Kothe Quelle: privat

unentschlossen, wie es nun weitergehen sollte, schwankte zwischen einem Psychologiestudium und einer kaufmännischen Ausbildung und kam am Ende nur durch Zufall zur Wohnungswirtschaft.

„Mein Stiefvater war in einem Wohnungsunternehmen tätig gewesen, und außerdem wohnte ich zufällig in der Straße, in der das größte Bochumer Wohnungsunternehmen seine Zentrale hatte. Wäre das nicht beides der Fall gewesen, dann wäre ich vielleicht eher Bankkauffrau geworden“, erklärt sie heute freimütig. So aber absolvierte Mirja Kothe von 2004 bis 2007 ihre Ausbildung bei der VBW Bauen und Wohnen GmbH in Bochum, besuchte parallel das EBZ Berufskolleg und lernte dort viele Kollegen aus Unternehmen in ganz Deutschland kennen. Der Entschluss, in der Branche zu bleiben, wuchs in dieser Zeit. „Der Beruf als Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beziehungsweise heute als Immobilienkauffrau ist viel abwechslungsreicher, als ich es ursprünglich erwartet hatte. Es gibt so vielfältige Aufgaben für Immobilienkaufleute.“

Nach der Ausbildung sammelte Mirja Kothe erst ein weiteres Jahr lang praktische Erfahrung, bevor sie 2008 mit Unterstützung ihres Arbeitgebers zum berufsbegleitenden Studium an der privaten Hochschule EBZ Business School im Bachelorstudiengang Real Estate antrat. Die Anfrage, ob sie in 2012 als eines der Gesichter der GdW-Azubi-Kampagne in Erscheinung treten wolle, kam für sie überraschend – trotzdem sagte sie „ja“ und wird nun bald in Anzeigen und



Quelle: GdW

Internetbannern für den Ausbildungsberuf werben. Im Moment absolviert sie an der EBZ Business School den Masterstudiengang Real Estate Management. Der Wille zur kontinuierlichen Weiterbildung zahlt sich aus: Seit dem 1. Januar 2012 ist sie für den VdW Rheinland Westfalen tätig, hat dort Aufgaben im Verbandsmarketing übernommen.

Ist die Wohnungswirtschaft verstaubt, wie es ihr manche Kritiker vorwerfen? „Die Frage kann ich nicht einfach mit ja oder nein beantworten“, so Mirja Kothe. „Es gibt auf jeden Fall Unternehmen mit sehr erfahrenen Strukturen, aber auch viele innovative Arbeitgeber. Auf jeden Fall hat die Wohnungswirtschaft ein eigenes Profil und ist viel bunter und abwechslungsreicher als man ihr das von außen oft zutraut. Diese Erfahrung habe ich ja auch selbst machen dürfen.“

### Kurz vorgestellt: Jan-Marco Montag

Jan-Marco Montag, geboren am 12. August 1983, spielt seit vielen Jahren erfolgreich Hockey: 2005 nahm er als Mitglied der Deutschen Hockeynationalmannschaft an der Europameisterschaft teil und belegte den dritten Platz, 2006 war der Abwehr-



Jan-Marco Montag  
Quelle: privat

spieler dabei, als die deutsche Mannschaft bei der Weltmeisterschaft in Mönchengladbach den Titel von 2002 erfolgreich verteidigte. 2007 gewann er die Champions Trophy und schließlich im Jahr 2008 wurde

er zu einem waschechten Olympiasieger, als die deutsche Mannschaft in Peking die Goldmedaille holte. 2010 folgte die Deutsche Meisterschaft, 2011 wurde er mit der Nationalmannschaft Europameister.

Ähnlich wie Mirja Kothe ist auch er nicht gezielt auf die Branche aufmerksam geworden oder hat sich gar aufgrund ihres Rufs für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entschieden: „Ich hatte nicht geplant, Immobilienkaufmann zu werden. Stattdessen hatte ich schon ein BWL-Studium aufgenommen und dann festgestellt, dass mir das zu trocken und zu theoretisch



Quelle: GdW

war.“ Ein glücklicher Zufall, dass Jan-Marco Montag in der deutschen Hockeynationalmannschaft spielte und heute noch spielt: Durch seinen Mannschaftskameraden Florian Kunz wurde er auf die Immobilienwirtschaft aufmerksam. „Dafür bin ich Florian heute noch dankbar.“

Es folgte die Ausbildung zum Immobilienkaufmann, erst bei Kunz & Kunz Immobilien und im Anschluss beim Unternehmen Langen Massivhaus in Mönchengladbach. In deren Rahmen kam Jan-Marco Montag zum ersten Mal mit dem EBZ in Kontakt, wurde nämlich auf das EBZ Berufskolleg geschickt, um dort den schulischen Teil seines Wegs zum Berufsabschluss zu absolvieren. Ende des Jahres 2009 machte er sich schließlich als Makler selbstständig, heute arbeitet er für die Frankonia Eurobau AG und betreut das Premium-Projekt Gerling Quartier in Köln.

Die Stärken der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verortet Jan-Marco Montag ähnlich wie Mirja Kothe: „Es wird eigentlich nie langweilig, das ist der größte Vorteil an meiner Arbeit. Ich lerne viele interessante Menschen kennen, begleite spannende Projekte wie jetzt das Gerling Quartier, kann Initiative zeigen und Ideen entwickeln. Es war auf jeden Fall richtig, mich für die Immobilienwirtschaft als Branche zu entscheiden.“ Entsprechend will er ihr auf jeden Fall treu bleiben und denkt im Moment darüber nach, seine Karriere durch einen Bachelorabschluss Real Estate an der EBZ Business School nachhaltig weiter

voranzutreiben. „Ein berufsbegleitendes Studium wäre jedenfalls perfekt.“

Die Hauptrolle in seinem Leben nehmen nun allerdings erst einmal die Olympischen Spiele 2012 in London ein. Dort soll die Goldmedaille das Ziel sein.

### Neues Material liegt schon bereit

„Wir freuen uns darüber, dass wir mit Mirja Kothe und Jan-Marco Montag zwei sympathische, junge Gesichter für die Azubi-Kampagne gefunden haben“, sagt Thomas Schaefer. „Mit ihren Lebensläufen als erfolgreiche Sportler und ihren positiven Erfahrungen im Beruf sind sie glaubwürdige und überzeugende Vorbilder für junge Leute in ganz Deutschland.“

Das Werbematerial der Kampagne „Du bist mehr Immobilienprofi, als du denkst!“ ist bereits aktualisiert worden und steht allen interessierten Unternehmen zur Verfügung. Wie schon in den Vorjahren gehören dazu Flyer, Plakate, Kugelschreiber, Vorlagen für Kino- und Radiospots sowie Werbebanner und Messestände. Der GdW und seine Regionalverbände werden auch in 2012 wieder Ausbildungs- und Studienmessen wie etwa die bundesweiten STUZUBI-Veranstaltungen nutzen, um offensiv für den Ausbildungsberuf und die Wohnungswirtschaft zu werben.

Andreas Winkler, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
EBZ – Europäisches Bildungszentrum  
der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Weitere Informationen unter [www.immokaufleute.de](http://www.immokaufleute.de)

Gewichtete Mieterzufriedenheitsindizes

# Mehr Kundenzufriedenheit auch mit engen Budgets?

Erfolgreiche Wohnungsunternehmen brauchen zufriedene Mieter. Unzufriedenheit mit Unternehmen oder Produkten führt je nach Marktumfeld mehr oder weniger schnell zu einer Abstimmung mit Füßen beziehungsweise Möbelwagen. Deshalb ist es wichtig zu wissen, wie die eigenen Produkte am Markt angenommen und durch Mieter und Interessenten bewertet werden. Kundenbindungs- und Kundenzufriedenheitsanalysen können dabei helfen und bieten zudem Ansätze zur Priorisierung von Zielen und Maßnahmen. Denn: Die Kunden können sehr wohl differenzieren, wie wichtig Ihnen bestimmte Aspekte sind.

Mit diesen Erkenntnissen bewaffnet bieten Kundenbindungsanalysen ganz neue Möglichkeiten. Dies unterstützt auch eine Sekundärauswertung, die InWIS Forschung & Beratung auf Grundlage von 14 einzelnen Zufriedenheitsanalysen mit zusammen rund 9.000 befragten Personen in ganz Deutschland durchgeführt hat. Auch verhältnismäßig „einfache“ Maßnahmen bieten demnach bereits ein erhebliches Potenzial zur Steigerung der Kundenzufriedenheit und -bindung und damit zur Vermeidung von Fluktuationskosten.

## „Und, wie geht's so?“

Ähnlich unqualifiziert stellen sich immer noch viele eine Kundenzufriedenheitsanalyse vor. Dabei ist das Instrumentarium von verschiedenen Anbietern in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt worden. Erkenntnisse aus Soziologie und Psychologie helfen, stichhaltige Ergebnisse in der Befragung zu erzielen, ein „Aushorchen“ der Kunden jedoch zu vermeiden. Viele Mieter nutzen ausgiebig die Gelegenheit, das Produkt und das Unternehmen zu bewerten – sowohl negativ als auch positiv. Sie sind dabei erstaunlich ehrlich, nur wenige beschwerten sich „aus Prinzip“. Zu wissen, was an einem Unternehmen oder Produkt gut und was schlecht bewertet wird, ist zentrale Erkenntnis „klassischer“ Zufriedenheitsanalysen. Im Ergebnis liest man häufig, dass zum Beispiel die Wärmedämmung an den Gebäuden schlecht bewertet würde – es folgt die Handlungsempfehlung, diese zu erneuern. Je nach Anbieter werden in unterschiedlichen Themenfeldern Merkmale abgefragt, zum Beispiel unterteilt nach „Wohnung/Wohngebäude“, „Wohnumfeld“ und „Service/Kundenorientierung“. Dies ist aber nur die „halbe Miete“. Was, wenn ein Merkmal zwar schlecht bewertet wird, dieses den Kunden aber gar nicht so wichtig ist wie andere Themen?

## Gewichtung von Faktoren

Gewichtete Analysen bieten hier eine Lösung. Während die Auffächerung der Themenbereiche einer Befragung in einzelne Aspekte (Dimensionen) mittels multivariater Faktorenanalysen statistisch nachvollziehbar erfolgt, bedarf es bei der Gewichtung der Faktoren anderer Ansätze. Ziel ist, in der Gesamtzufriedenheit zu berücksichtigen, dass den Kunden einzelne Aspekte (beispielsweise eine „verständliche Nebenkostenabrechnung“) wichtiger sind als andere (etwa „kurze Wartezeiten beim Service“). Dies geschieht mithilfe einer multivariaten Regressionsanalyse. Entscheidend ist, dass „unwichtigere“ Aspekte durchaus auch wichtig sein können – aber eben weniger wichtig als andere. Die Analyse spricht also nicht von bestimmten Aufgaben frei, sie kann aber dabei helfen, Akzente in der Priorisierung von Maßnahmen zu setzen.

## Quartier ist wichtig!

Die Ergebnisse der kumulierten Analysen aus den angesprochenen 14 Zufriedenheitsanalysen sind eindeutig und dennoch überraschend. Während vor einigen Jahren passend zur Debatte um „Servicewüsten“ der Teilaspekt „Service“ regelmäßig das größte Gewicht in Befragungen bei Wohnungsunternehmen erzielte, zeichnet sich jetzt ein anderes Ergebnis ab. Bedeutender für die Mieter ist mittlerweile das Thema „Wohnumfeld“. Hierzu zählen vor allem Aspekte aus dem Bereich „Soziales Wohnumfeld“ – also etwa die Auswahl von Mietern sowie der Ruf und das Ansehen des Wohnviertels. Etwas weniger bedeutsam, aber immer noch wichtig sind Merkmale, die sich auf „anfassbare“ Qualitäten, wie etwa das Grünflächenangebot oder die Sauberkeit des Wohnumfelds, beziehen. Bezogen auf das Objekt selbst ist vor allem der bauliche Zustand des Wohngebäudes entscheidend für die Zufriedenheit

der Mieter – vor anderen, nahezu „unveränderlichen“ Aspekten wie zum Beispiel der Größe und dem Zuschnitt der Wohnung. Das ist auch verständlich, da die Wohnungsgröße dem Mieter vor Einzug bereits bekannt war, bauliche Mängel jedoch oft erst später (vollständig) zutage treten.

## Konsequenzen

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass auch kleine Maßnahmen dazu beitragen können, die Zufriedenheit der Kunden und die Kundenbindung zu verbessern. Außerdem zeichnet sich der Trend ab, dass es noch vor den „gebauten Maßnahmen“ die „weichen“ Ansätze sind, die für die Zufriedenheit der Kunden sorgen. Eine gute und solide Wohnung erwarten viele Mieter. Gleichwohl sind sie oft bei schwer veränderlichen Aspekten (z. B. der Wohnungsgröße) bereit, Kompromisse einzugehen, wenn sie gleichzeitig in einem guten Wohnumfeld leben können. Zentrale Erkenntnisse der Untersuchung sind:

- Quartiersstabilisierende und sozialintegrative Maßnahmen gewinnen weiter an Bedeutung für die Zufriedenheit der Mieter (z. B. Soziales Management, Nachbarschaften stärken und so weiter).
- Eine zielgruppenorientierte Vermietungspolitik wird immer bedeutender. Zu klären ist, welche Zielgruppen in welchen Quartieren und Beständen angesprochen werden können und wie es gelingen kann, dies zu steuern. Dabei ist auch zu diskutieren, welche Zielgruppen gut und welche voraussichtlich schlechter in einem Quartier „harmonieren“. Dies hat weitreichende Auswirkungen auf die Belegungspolitik.
- Wichtig ist daher auch zu wissen, wie sich Zielgruppen quantitativ und qualitativ bezogen auf Quartiere und Bestände verändern werden – Kernfrage: „Welche Wohnung brauche ich zukünftig wo?“<sup>1</sup>



Gewichte der Einzelmerkmale und Teilbereiche für die Wohnzufriedenheit<sup>2</sup>

Quelle: InWIS

■ Bei der Planung (und Budgetierung) von Maßnahmen für Bestände und Quartiere wird ein ganzheitlicher Blick wichtiger. Entscheidungen, ob bestimmte Maßnahmen umgesetzt werden, sollten nicht mehr allein aus Einzelperspektiven heraus konzipiert und entschieden werden, sondern in einer integrierten „Draufsicht“ bewertet und geplant werden. Das bedeutet, dass nicht allein die technische oder marktbezogene Bewertung von Maßnahmen, sondern auch die Akzeptanz und „Zufriedenheit“ der Kunden einfließt.

Ein Beispiel für solche Zusammenhänge sind die Themen „Wohnumfeld“ und „Beschwerdebearbeitung“. Zum einen wurden sowohl die „sorgfältige“ als auch „zügige Beschwerdebearbeitung“ von Kunden in der oben genannten Sonderauswertung insgesamt als wichtige Aspekte im Bereich „Service“ benannt, spielen also eine große Rolle bei

der Kundenzufriedenheit. Gleichzeitig ist aber zu beachten, dass ein großer Teil der Beschwerden sich darauf bezieht, dass zum Beispiel Mieterpflichten (Reinigungsdienste etc.) nicht korrekt geleistet werden. Infolgedessen entsteht eine defizitär bewertete Qualität des Wohnumfelds, die sich allerdings gar nicht direkt durch klassische Wohnumfeldmaßnahmen beheben ließe, sondern besser durch eine Neuorganisation der Mieterpflichten. Gleichzeitig könnte damit die Beschwerdemenge zurückgehen, wodurch die Qualität und Geschwindigkeit der übrigen Beschwerden sich verbessern könnte.

### Nutzen fürs eigene Unternehmen

Über die allgemeinen Erkenntnisse aus der zusammenfassenden Analyse hinaus können auch Wohnungsunternehmen konkret davon profitieren. So ist beispielsweise bei einer eigenen Kundenbindungsanalyse ein Bench-

marking mit den Ergebnissen anderer Unternehmen (anonym) möglich – gegebenenfalls nach Geschäftsmodell und/oder Marktregion segmentiert. Aber es ergeben sich auch ganz konkrete Handlungsempfehlungen für die eigenen Bestände. Beispielsweise hat die Analyse in einem Unternehmen dazu geführt, die angedachte „teure“ Modernisierung einer Siedlung zunächst zurückzustellen, da festgestellt wurde, dass die Mieter insgesamt mit ihren Gebäuden noch vergleichsweise „zufrieden“ waren. Für großen Unmut sorgten dagegen der Zustand des Kellers und die Sauberkeit im Treppenhaus. Ein neues Konzept zur regelmäßigen Treppenhaus- und Kellerreinigung mit koordinierten Sperrmülltagen et cetera sowie eine Initiative zur Aufwertung des Wohnumfelds führten zu einer deutlich gestiegenen Kundenzufriedenheit und einer signifikanten Abnahme der Beschwerden in dem Bereich. Gleichzeitig wurden Mittel, die ursprünglich für die Modernisierung vorgesehen waren, frei. Damit konnte nun zunächst an anderer Stelle im Bestand, wo die bauliche Qualität der Wohngebäude besonders problematisch bewertet wurde, investiert werden. Im Ergebnis sind die Kundenzufriedenheit und die Kundenbindung insgesamt deutlich gestiegen.

Torsten Böltig, Leiter Unternehmensentwicklung Wohnen und Marktanalysen und

Björn Eisele, Leiter Markt- und Meinungsforschung InWIS Forschung & Beratung GmbH

<sup>1</sup> InWIS und die EBZ Business School arbeiten zurzeit mit einigen kommunalen Wohnungsunternehmen aus der Ruhrgebietskooperation WIR – Wohnen im Revier an einem Instrument zur kleinräumigen Zielgruppenprognose, das diesbezüglich Erkenntnisse liefern wird.

<sup>2</sup> Interpretation der Ergebnisse am Beispiel des Wohnumfeldes: Das Wohnumfeld bestimmt die Gesamtzufriedenheit zu 38 %. Innerhalb des Teilbereichs Wohnumfeld bestimmt das Merkmal „sensibler/ausgewogene Auswahl neuer Mieter“ die Zufriedenheit zu 22,6 %. Bei der Gewichtungsbestimmung wurden nur die Merkmale berücksichtigt, die bei allen 14 Unternehmen abgefragt wurden.

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER



### Kautionsmanagement für Fortgeschrittene.

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

[www.aareal-account-kautionen.com](http://www.aareal-account-kautionen.com)



**Aareal Bank**

Evaluation und Controlling im Vertriebsprozess

# Vermietungstests, Prozessberatung und Coaching

Angesichts knapper werdender Budgets, sich verändernder Märkte sowie einer zunehmend differenzierten Nachfrage unterschiedlichster Mietinteressenten stehen viele Wohnungsunternehmen vor der Frage, ob ihr Vermietungsprozess ausreichend kundenorientiert, aber auch wirtschaftlich aufgestellt ist. Die Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH aus Lübeck hat in den vergangenen fünf Jahren zwei Vermietungstests sowie darauf aufbauend Prozessberatung und Schulungen beauftragt, um den Vermietungsprozess ihrer rund 8.500 Wohnungen zu optimieren und Umstrukturierungen zu evaluieren.

Vor dem Hintergrund eines zunehmend entspannten Wohnungsmarktes in Lübeck, neuen Wettbewerbern in der Region sowie einer nicht optimalen Personalsituation in der Vermietungsabteilung beauftragte die Geschäftsführung der „Trave“ 2006 die F+B Forschung und Beratung GmbH mit der Durchführung eines Vermietungstests.

Im Rahmen eines solchen Vermietungstests durchlaufen speziell geschulte Testinteressenten den gesamten Vermietungsprozess des Unternehmens. Dabei werden

## Testergebnisse als Entscheidungsgrundlage

Als Resultat lieferte F+B der „Trave“ 2006 eine umfassende Bewertung ihres Vermietungsprozesses, ergänzt um vergleichende Ergebnisse aus stichprobenartigen Testläufen bei lokalen Wettbewerbern, die sie mitbeauftragt hatte. Die Testanmietungen machten unter anderem deutlich, dass der Vermietungsprozess bezogen auf den persönlichen Kontakt noch nicht optimal gestaltet war. So fielen zum Beispiel die

eingeschränkten Öffnungszeiten sowie die Durchführung der Wohnungsbesichtigungen durch Hauswarte zahlreichen Interessenten negativ auf.

zählten unter anderem die Aufstockung des Vermietungspersonals und die Einführung einer Teamleitung Vermietung, Inhouse-Schulungen zur Kommunikation, die Umgestaltung des Kundenempfangs und des Wartebereichs, die Verlagerung der Besichtigung leerer Wohnungen weg von den Hauswarten hin zu den vermarktungsgeschulten Mitarbeitern der Vermietung sowie die Einführung der Software Immosolve mit dem Ziel, die Vermarktung im Internet und das Interessentenmanagement zu verbessern.

Zur Evaluation der umgesetzten Maßnahmen, aber auch zur Überprüfung neu geschaffener Stellen in der Vermietung sowie der Schnittstellen zwischen Vermietung und Technik ließ die „Trave“ 2011 erneut einen Vermietungstest durchführen. In diesem erzielte die „Trave“ ein auch im Vergleich zum von F+B durch zahlreiche deutschlandweite Tests ermittelten Benchmark gutes Ergebnis. Der Test bestätigte im Wesentlichen den Erfolg der umgesetzten Maßnahmen in der Vermietung. Insbesondere im Bereich der Kundenansprache, Kommunikation und Wohnungspräsentation konnten deutliche Verbesserungen festgestellt werden. So erzielten die Mitarbeiter der „Trave“ in den Aspekten Freundlichkeit und Verhalten sowohl im telefonischen als auch im persönlichen Kontakt Noten, die deutlich über dem quartalsmäßig aus allen Vermietungstests generierten Benchmarks liegen. Gleiches gilt für die aktive Gesprächsführung im persönlichen Kontakt. Auch die Gestaltung und Organisation in der Geschäftsstelle und die Objektdemonstration stellt sich inzwischen im Vergleich als deutlich überdurchschnittlich dar. Nichtsdestotrotz wurden bei einzelnen Mitarbeitern sowie bei der Kommunikation zwischen den Abteilungen – zum Beispiel bei den Wohnungsherrichtungen – noch Defizite aufgedeckt.



Vermietungsgespräch, rechts: Kerstin Piepenschneider, Leiterin Vermietung.

Quelle: Trave

das schriftliche, telefonische und persönliche Kontakt- und Angebotsverhalten der Mitarbeiter überprüft und der gesamte Vermietungsprozess evaluiert. Die Interessentenprofile der Testmieter werden dabei mit dem beauftragenden Wohnungsunternehmen individuell abgestimmt und in der Regel so an die tatsächliche Nachfragerstruktur angepasst, dass die Testmieter den Kundenbetreuern im Vermietungsalltag nicht auffallen. Auf Basis eines bewährten qualitativen und quantitativen Bewertungssystems erfolgt eine Auswertung der von den Testmietern mittels eines differenzierten Online-Reporting-Tools übermittelten Testergebnisse.

anderem die Einführung einer Software für das Interessentenmanagement sowie die Umgestaltung der Objektbesichtigung mit Interessenten empfohlen. In mehreren Workshops zum einen mit der Führungsebene der „Trave“, aber auch mit den Vermietungsmitarbeitern wurden die Handlungsfelder weiter konkretisiert. Sie bildeten als konsequente Ableitung aus den Testergebnissen die Entscheidungsgrundlage für ein umfassendes Optimierungsprogramm im Bereich Vermietung.

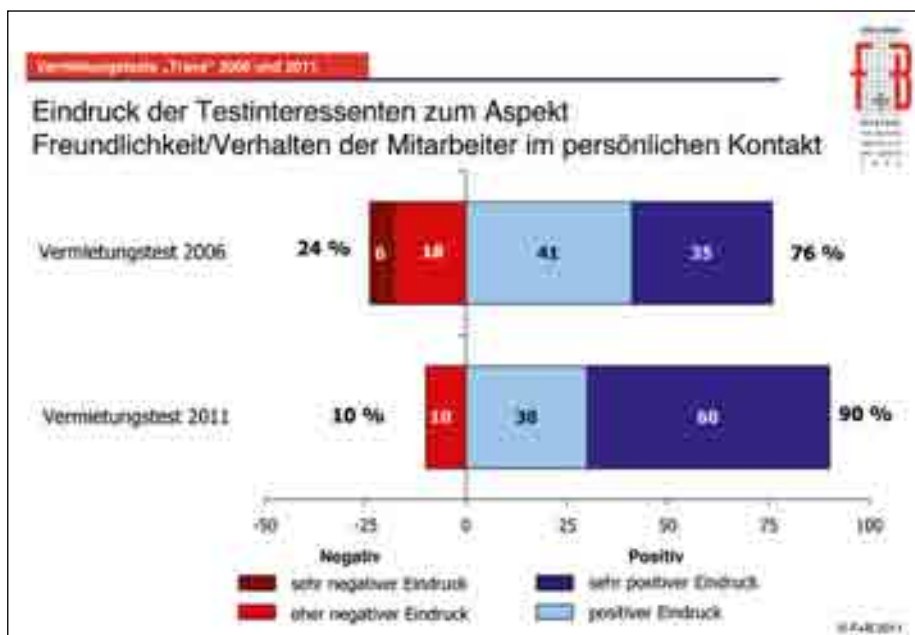
Der Ergebnisbericht zum Vermietungstest enthielt die passenden Ansätze zur Prozessoptimierung und Verbesserung der Kundenorientierung. So wurden unter

In den folgenden Jahren wurden daraufhin zahlreiche Maßnahmen im Vermietungsbereich der „Trave“ umgesetzt. Dazu



## Mitarbeiterworkshops und Vieraugengespräche

Vor diesem Hintergrund ließ die „Trave“ erneut einen Mitarbeiterworkshop, eine Führungskräfte- und eine Mitarbeiter-Einzelgespräche durchführen. Im Rahmen des eintägigen Mitarbeiterworkshops erfuhren die Mitarbeiter der Vermietung das Testergebnis im Detail. In vertrauensvoller Atmosphäre ohne Vorgesetzte erfolgte eine intensive Aufarbeitung des Vermietungsprozesses sowohl aus Sicht der Interessenten als auch der einzelnen Mitarbeiter. Gemeinsam wurden Handlungserfordernisse und Lösungsansätze formuliert, die in der später durchgeführten Führungskräfte- und Mitarbeiter-Einzelgespräche auf die nächste Ebene gehoben wurden. In einstündigen Vieraugengesprächen erfuhren die Mitarbeiter darüber hinaus ihre eigenen Testergebnisse und wurden in Bezug auf ihre individuellen Potenziale hin durch F+B gecoacht. Die Teilnahme an diesen Einzelgesprächen wurde den Mitarbeitern von der Geschäftsführung freigestellt. Wie in vielen anderen Wohnungsunternehmen zeigten auch die Mitarbeiter der „Trave“ ein großes Interesse an ihren persönlichen Testergebnissen. Sie nutzten die Gespräche aber auch aktiv, um in vertrauensvoller Atmosphäre auf Defizite im Prozess hinzuweisen, die dann anonymisiert in die Führungsebene weitergegeben werden sollten. So konnte die Evaluierung der Vermietung um eine wichtige Perspektive erweitert werden.



### Fazit

Vermietungstests als Variante des so genannten Mystery Shoppings stellen eine gute Möglichkeit dar, sowohl die Organisation und die Prozesse als auch das eingesetzte Personal in der Neuvermietung eines Wohnungsunternehmens zu testen und zu evaluieren. Sie stellen wie kaum ein anderes Beratungsinstrument die Perspektive des Kunden, die über den wirtschaftlichen Erfolg der Vermietung entscheidet, in den Mittelpunkt. Unabhängig von eigenen, interpretierbaren Erfolgskennziffern des Unternehmens

machen die neutralen Testanmietungen Stärken wie auch Defizite sichtbar und setzen diese in differenzierte Benotungen um, die mit den Branchenbenchmarks verglichen werden können. Gerade in regionalen Wohnungsmärkten mit Angebotsüberhang kann ein Vermietungstest mit anschließender Optimierung der Vermietung durch das Unternehmen einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil liefern.

Kerstin Rieke, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH [www.f-und-b.de](http://www.f-und-b.de)

Interview mit Dr. Matthias Rasch, Geschäftsführer der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH, Lübeck

## Vermietungstests decken Defizite schonungslos, aber sachlich auf

Vertriebstests werden zunehmend genutzt, um Optimierungspotenziale im Vermietungsablauf und Kundenkontakt zu identifizieren. Die DW fragt nach der Bedeutung der Ergebnisse für die Prozessoptimierung und die Schritte, die nach Vorliegen der Ergebnisse notwendig sind.

Herr Dr. Rasch, die „Trave“ hat inzwischen zum zweiten Mal einen umfassenden Vermietungstest durchführen lassen. Wo sehen Sie die Vorteile dieser Analyse- und Bewertungsmethode?

**Dr. Rasch:** So wie der Test konzipiert ist, leistet er eine sehr authentische und umfassende Prüfung des gesamten Anmietungsprozesses. Die eingesetzten Tester agieren wie reale Kunden und liefern mit ihrer Analyse und Bewertung einen unver-



Dr. Matthias Rasch  
Quelle: privat

fälschten Einblick in Angebotsverhalten und Strukturen. Sie decken Stärken und Schwächen auf, die man im Alltag vielleicht nicht wahrnimmt, die aber letztlich über den wirtschaftlichen Erfolg entscheiden.

Welche wesentlichen Erkenntnisse konnten Sie aus den Testergebnissen gewinnen? Gibt es konkrete Handlungsansätze, die auf Basis der Testergebnisse von Ihnen angedacht sind?

**Dr. Rasch:** Nach dem ersten Test haben wir vorrangig Strukturen verbessert, zum Beispiel eine Teamleitung zur Steuerung aller Vermietungsaktivitäten installiert und die Wohnungsbesichtigungen nur noch von Vermietungsmitarbeitern begleiten lassen. ▶

Nach dem aktuellen Test, der diese Verbesserungen bestätigt hat, geht es jetzt um die Steigerung der Abschlussorientierung. Wir wollen durch eine intensivere Beratung schneller die passende Wohnung für jeden Kunden finden und unnötige Angebote und Besichtigungen vermeiden. Die dadurch gewonnene Zeit nutzen wir, um enger am Kunden zu bleiben und gekündigte Wohnungen früher zu besichtigen.

**Wie und wann haben Sie bei den Vermietungstests 2006 und 2011 Ihre Mitarbeiter über den Test und die Testergebnisse informiert und welche Erfahrungen haben Sie mit dieser Vorgehensweise gemacht?**

**Dr. Rasch:** In beiden Fällen wurden die Mitarbeiter erst nach Abschluss der Tests informiert und direkt mit den Ergebnissen konfrontiert. Das klingt hart, aber die erste Überraschung wurde schnell durch die Neugier auf die Ergebnisse abgelöst. Wir haben auch deutlich gemacht, dass wir nicht einzelne Mitarbeiter, sondern die Leistung und die Prozesse insgesamt prüfen wollten. Man kann die Tests auch ankündigen, braucht dann für objektive Ergebnisse aber einen etwas längeren Zeitraum. Denn die Mitarbeiter vermuten zunächst bei jedem Mietinteressenten, er sei ein Testmieter, und reagieren entweder unsicher oder überengagiert.

**Die Ergebnisse der Vermietungstests stellen die Sicht und Erfahrungen von Wohnungsinteressenten dar, der von außen gewonnene Eindruck hat aber zumeist unternehmensinterne Ursachen. Wie ist es gelungen, Defizite und interne Prozesse näher zu beleuchten?**

**Dr. Rasch:** Das Problem ist, dass sich ja meist jedes nicht ganz optimale Ergebnis erklären lässt, und sei es mit einer Ausnah-



**Wohnanlage Schanzenweg in Lübeck-Brandenbaum**  
Quelle: Trave, Foto: Nils Bergmann

mesituation, die nur an diesem einen Tag des Testmieters aufgetreten ist. Für den realen Kunden spielt das aber keine Rolle, er erwartet, dass wir jederzeit professionell und zielorientiert mit ihm und seinem Anliegen umgehen – und er kommt im Zweifelsfall kein zweites Mal. Der Vermietungstest deckt schonungslos, aber sachlich auf, welche Defizite tatsächlich als gravierend wahrgenommen werden und welche nicht. Wobei uns im zweiten Test besonders die Effizienz der Abläufe aus Kundensicht interessiert hat.

**Wie sieht die Berichterstattung zu einem Vermietungstest aus? Finden sich da auch individuelle Mitarbeiterergebnisse?**

**Dr. Rasch:** Im Mittelpunkt steht der ausführliche Ergebnisbericht, der zum Beispiel nach Kontaktmöglichkeiten und Prozessschritten gegliedert ist und der bereits konkrete Handlungsempfehlungen enthält. Daneben haben wir im zweiten Test 2011 auch so genannte Testlaufprotokolle bestellt, in denen die Testmieter sehr detailliert ihre Erfahrungen beschreiben. Alle Protokolle und Ergebnisse waren nach unserer Vorgabe anonymisiert. Im Workshop stand die Leistung des gesamten Vermietungsteams im Vordergrund, erst in den

vertraulichen Einzelgesprächen konnten die Mitarbeiter ihre individuellen Ergebnisse diskutieren. Die Teilnahme daran war freiwillig, die Gespräche wurden aber von allen genutzt. Der Betriebsrat war in den Testauftrag nicht eingebunden, hat aber beide Male unsere Vorgehensweise akzeptiert und wurde später in die Umsetzung eingebunden.

**Wann ist Ihrer Meinung nach die Durchführung von Vermietungstests beziehungsweise einer Prozessberatung in der Vermietung sinnvoll? Welche Empfehlungen haben Sie für Kollegen aus anderen Unternehmen?**

**Dr. Rasch:** Zu empfehlen ist ein solcher Test besonders dann, wenn ein latentes Gefühl oder Anhaltspunkte vorliegen, dass die Leistung der Vermietung nicht optimal ist oder gar nachgelassen hat. Der Test kann zeigen, an welchen Stellen Veränderungen vorzunehmen sind und ob Mitarbeiter anders eingesetzt oder ausgetauscht werden müssen. Vermietung ist zunächst Vermarktung und das muss man können und wollen. Auf der anderen Seite erfordert sie Menschenkenntnis, Einfühlungsvermögen und eine hohe Belastbarkeit. Ich habe großen Respekt vor dieser Tätigkeit und verstehe den Test und die Einbindung der Mitarbeiter hinterher auch als Wertschätzung dieser Arbeit. Über eines muss man sich aber im Klaren sein: Mit Vorliegen der Testergebnisse beginnt die eigentliche Arbeitsphase und muss die Bereitschaft zu Veränderungen nicht nur bei den Mitarbeitern, sondern auch bei den Führungskräften geweckt werden. Probleme, die schwarz auf weiß dokumentiert sind, müssen auch gelöst werden.

**Herr Dr. Rasch, herzlichen Dank für das Gespräch!**

*Das Interview führte Olaf Berger.*



Modernisierter Empfangs- und Wartebereich im Trave-Verwaltungsgebäude.

Quelle: Trave

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012“

# Effizienz 2020

## Schirmherr:

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

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

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

Die Teilnahmeunterlagen in PowerPoint-Vorlagen finden Sie im Internet unter [www.aareon.com/effizienz](http://www.aareon.com/effizienz)  
[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)  
und  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)

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

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

Bewertet wird in drei Kategorien:

- Beschaffungsprozesse
- Bewirtschaftungsprozesse
- Finanzierungsprozesse



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft

# Effizienz 2020

präsentiert von

**DW** DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

 **Aareon**

## Preise

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

## Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

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

## Technische Betreuung

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

## Zeitplan

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

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

Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

## Einreichung der Beiträge

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

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

... als auch per E-Mail an:  
[siegfried.rehberg@bbu.de](mailto:siegfried.rehberg@bbu.de)

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Internationales Jahr der Genossenschaften

# Die Spareinrichtung – im Spannungsfeld zwischen Tradition und Bankenaufsicht

Seit den 1990er Jahren umgehen multinationale Unternehmen, die bevorzugten Großkunden der Banken, verstärkt die traditionellen Banken, indem sie durch ihre Finanzabteilungen immer mehr Finanzdienstleistungen in Eigenregie erstellen. Insbesondere bei großen Industrieunternehmen und Handelshäusern zeichnet sich eine Tendenz zu finanzwirtschaftlicher Autarkie deutlicher ab. Für Wohnungsgenossenschaften ist dies nichts Neues, denn diese betreiben bereits seit mehr als 120 Jahren ununterbrochen Spareinrichtungen. Teil 2 unserer Serie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften.

Getreu dem Motto „Sparen, Bauen, Wohnen“ wirtschafteten Genossenschaften mit Spareinrichtung nicht in Zeithorizonten kurzfristiger Unternehmenserfolge sondern in Generationen, ist GdW-Präsident Axel Gedaschko nicht müde zu betonen und für das besondere Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaften zu werben: „Die Hilfe zur Selbsthilfe, gegründet auf der Solidarität der Mitglieder, ist die beste Voraussetzung für ein nachhaltiges unternehmerisches und damit generationenübergreifendes Wirtschaften.“

Derzeit gibt es 48 Wohnungsgenossenschaften mit einer Spareinrichtung. Diese verfügten am Jahresende 2010 über Spareinlagen in Höhe von rund zwei Milliarden Euro. Die Spareinrichtung ist ein bewährtes Instrument zur Unternehmensfinanzierung bei gleichzeitiger Förderung der Mitglieder. Sie dient Wohnungsgenossenschaften dazu, ihren Kapitalbedarf zinsgünstig zu decken. Wenn eine Wohnungsgenossenschaft ihren Kapitalbedarf durch Kreditaufnahme bei einer Bank deckt, so hat sie hierfür die marktüblichen Zinskonditionen zu übernehmen. Besteht eine Spareinrichtung, so kann sich die Genossenschaft unmittelbar durch Spareinlagen ihrer Mitglieder finanzieren. Der Weg über eine Bank als gewinnmaximierenden gewerblichen Finan-

zierungspartner wird dadurch umgangen. Der Wert der auf diese Weise eingesparten Bankfinanzierungskosten wird zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern geteilt: Die Wohnungsgenossenschaft verzinst die Einlagen ihrer Mitglieder mit einem Zinssatz, der einerseits geringer ist als der marktübliche Zinssatz, den die Genossenschaft für die Kreditaufnahme einer Bank zahlen müsste, andererseits aber höher ist als der marktübliche Opportunitätszins für Spareinlagen, den die Mitglieder bei einer örtlichen Geschäftsbank erzielen könnten.



## Mitglieder- und Unternehmensnutzen

Die Höhe des Zinssatzes dient dabei als Steuerungsgröße des Mittelzuflusses. Die Differenz zwischen den marktüblichen Kreditzinsen und den mit den sparenden Mitgliedern vereinbarten Zinsen wird durch die mit der Errichtung und dem Betrieb einer Spareinrichtung entstehenden Ver-

waltungskosten geschmälert. Nach Abzug der Kosten insbesondere für Personaleinsatz, EDV, Prüfung, Raumausstattung und Beitrag zur Sicherungseinrichtung verbleibt bei etablierten Spareinrichtungen eine Überschussmarge zwischen 0,5 und einem Prozent des Spareinlagenbestandes.

Damit erwirtschaftet die Genossenschaft mit den Spareinlagen als Alternativfinanzierung zur Kreditaufnahme bei Banken Überschüsse, um die wohnenden Mitglieder besser fördern zu können und damit den satzungsmäßigen Hauptzweck der Genossenschaft zu unterstützen: die wohnliche Versorgung der Mitglieder zu sozial angemessenen Bedingungen. Auch erhöht die Spareinrichtung die Attraktivität der Wohnungsgenossenschaft für neue Mitglieder, die sich anfänglich mit einer „sparenden Mitgliedschaft“ Zugang zu bezahlbarem Wohnraum und damit zur „wohnenden Mitgliedschaft“ eröffnen. Damit kann die Spareinrichtung für eine Wohnungsgenossenschaft nicht ausschließlich zu einer verbesserten Kapitalausstattung führen, sondern den Mitgliedern gleichzeitig eine zusätzliche Förderung zuteilwerden lassen, die wiederum unterstützend auf die Identifikation mit der Genossenschaft wirken kann.

Die Auswahl der Finanzierungspartner und die Bedingungen der Finanzierung stellen für Franz-Bernd Große-Wilde, Vorsitzender des Vorstands der Dortmunder Spar- und Bauverein eG Dortmund, wichtige Voraussetzungen für den Unternehmenserfolg dar (siehe auch den Beitrag auf Seite 40 dieser DW). Seiner Meinung nach ist es bedeutsam, dabei neben den Konditionen auch nach der Verlässlichkeit, der Güte des Geschäftsmodells (insbesondere vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise), dem Rating, der Kreditwürdigkeit und dem Kapitalmarktzugang beziehungsweise

### Die Spareinrichtung: Erlaubnispflichtiges Bankgeschäft im Wandel der Bankenaufsicht

Das Betreiben einer Spareinrichtung stellt seit Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 ein erlaubnispflichtiges Einlagengeschäft nach der Definition des Kreditwesengesetzes (KWG) dar. Vor Öffnung einer Spareinrichtung ist daher das bankaufsichtliche Erlaubnisverfahren zu durchlaufen. Eine Genossenschaft mit Spareinrichtung wird allerdings nicht in jeder Hinsicht wie eine Universalbank behandelt. Erleichterungen ergeben sich aus dem KWG, aus Verordnungen oder aus der Aufsichtspraxis der Bankenaufsicht. Spareinrichtungen müssen dabei u. a. angemessene Eigenmittel vorhalten und eine jederzeitige ausreichende Liquidität gewährleisten. Darüber hinaus müssen die Vorstandsmitglieder einer Spareinrichtung persönlich zuverlässig sein und ausreichend fachliche Eignung zur Leitung einer wohnungsgenossenschaftlichen Spareinrichtung nachweisen.



Kundenverkehr in der Schalterhalle der SBV-Sparabteilung. Quelle: SBV Hannover

der Eigenkapitalausstattung und Unabhängigkeit des Finanzierungspartners zu fragen. Aufgrund der Erfahrungen mancher Wohnungsunternehmen erscheint auch die Frage nach dem Ausschluss eines Weiterverkaufs von Forderungen beziehungsweise

Grundpfandrechten legitim. „Bei all diesen Fragen können Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung feststellen: Die Spareinrichtung schafft ein nicht unwesentliches Stück Unabhängigkeit vom Bankensektor!“, hebt er hervor.

### Folgen der Bankenregulierung

In der Folge der Finanz- und Schuldenkrise befinden sich derzeit die sogenannten Basel-III-Vorgaben, die zum 1. Januar 2013 in Kraft treten sollen, im europäischen Verfahren und korrespondierend in der Umsetzung durch die EU-Mitgliedstaaten. Diese deutlich veränderten Aufsichtsanforderungen für risikobehaftete Geschäftsmodelle der modernen Bankenwelt sind

allerdings nicht mehr passend zu dem seit mehr als 100 Jahren unverändert bestehenden Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung. Nach ersten Äußerungen des Bundesfinanzministeriums soll allerdings das Geschäftsmodell der wohnungsgenossenschaftlichen Spareinrichtung erhalten bleiben. Eine weiterhin erfolgreiche Zukunft der Spareinrichtung wird jedoch wesentlich davon abhängen, ob die aufsichtlichen Anforderungen an eine wohnungsgenossenschaftliche Spareinrichtung von der internationalen Bankenregulierung abgekoppelt werden können.

*Rolf Pflüger, Referent Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. pflueger@gdw.de*

Interview mit Udo Frommann, Vorstandsmitglied der Spar- und Bauverein Hannover eG

## Spar- und Bauverein Hannover eG (SBV) – Paradebeispiel einer erfolgreichen wohnungsgenossenschaftlichen Spareinrichtung

Herr Frommann, der SBV Hannover, gegründet im Jahr 1885, ist die älteste Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung in Deutschland. Was hat die Gründerväter Ihrer Genossenschaft dazu bewegt, eine Spareinrichtung zu eröffnen?

**Frommann:** Das rasante Wachstum in den Zeiten der Industrialisierung verbunden mit den nicht Schritt haltenden Entwicklungen im Wohnungsbau führte zur Gründung der Genossenschaft. Ziel war dabei die Schaffung von menschenwürdigem und preisgünstigem Wohnraum. Dabei war die Kombination von genossenschaftlichem Wohnungsbau und Spareinrichtung neu. Nachdem der Versuch, die Gelder für den Bau von Wohnhäusern über Beitragszahlungen der Mitglieder zu beschaffen erfolglos blieb, startete man den Weg über die Annahme von Spareinlagen. Damit hatte der Spar- und Bauverein „die Lebensader des Vereins zur Herstellung von Kleinwohnungen erschlossen“, wie in einer Veröffentlichung zum 30-jährigen Bestehen der Genossenschaft zu lesen ist.

Der SBV Hannover hat in seiner 127-jährigen Unternehmensgeschichte mehrere Wirtschafts- und politische Krisen erfolgreich gemeistert. Die seit 2008 anhaltende bedrohliche Gemengelage zwischen Finanz- und Wirtschaftskrise ist noch nicht überstanden. Bereitet Ihnen die



Udo Frommann Quelle: SBV

Spareinrichtung in Krisenzeiten Sorge?

**Frommann:**

Nein, im Gegenteil. Die Begriffe Vertrauen und Sicherheit haben bei der Geldanlage in den vergangenen Jahren einen

ganz anderen Stellenwert erhalten. Die Mehrzahl der Anleger möchte inzwischen genau wissen, was mit ihrem Geld geschieht. Dafür bietet unsere Genossenschaft mit seinen Sparmodellen und deren Einlagenverwendungen als Bestandsinvestition vor Ort eine Ideallösung an. Das Ergebnis entnimmt man nicht allein aus dem Verlauf des Einlagenbestandes, sondern auch aus der Entwicklung der Mitgliederzahlen der Genossenschaft. Zu beachten ist dabei allerdings nicht die eigendynamische Entwicklung der Spareinrichtung sondern deren Einbindung als Instrumentarium in die ganzheitliche Unternehmensstrategie.

Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung investieren in dauerhafte Wohnimmobilien und präferieren hierbei langfristige Finanzierungsbedingungen.

Die als Folge der Finanzkrise sich fortentwickelnde internationale Bankenregulierung wirft die Frage auf, ob Banken zukünftig für den gewünschten Rahmen der langfristigen Immobilienfinanzierung zur Verfügung stehen. Sehen Sie Möglichkeiten, den genossenschaftsindividuellen Bedarf zur Langfristfinanzierung über die Spareinrichtung zumindest teilweise zu decken?

**Frommann:** Genau dieses Verfahren praktiziert der Spar- und Bauverein bereits seit Jahrzehnten. Auch in den Zeiten vor der Renaissance des Sparbuchs und in der Hochzeit des Aktienhypes konnten wir mit transparenter Unternehmenspolitik und deren Kommunikation Erfolge mit der Spareinrichtung erzielen. Die Bausteine Eigenkapital – Geschäftsguthaben und Rücklagen – sowie Spareinlagen sind dabei ideale Voraussetzungen um sich den restlichen Kapitalbedarf für seine Immobilieninvestitionen zu günstigen Konditionen am Kapitalmarkt langfristig zu sichern. Auch für die Zukunft sehe ich durch eine aktive Gestaltung der Sparmodelle einen großen Beitrag zur Bedarfsdeckung der nachhaltigen Finanzierung über die Spareinrichtung.

Vielen Dank für das Gespräch.

*Das Interview führte Rolf Pflüger.*

Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW)

# Kommunikatives Management: der Leipziger Weg zur „guten Adresse“

Wer seine Mitglieder für die Genossenschaft begeistern und neue Zielgruppen ansprechen will, muss zunächst einmal die eigenen Mitarbeiter motivieren. Dieses Fazit zieht der VLW-Vorstand, auf den gemeinsamen Weg von Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeitern zurückblickend, bei dem ein neues Leitbild und eine moderne Kommunikationsstrategie erarbeitet wurde. Ein zweijähriger Prozess, der unter denkbar ungünstigen Rahmenbedingungen – sehr geringen Liquiditätsspielräumen der Genossenschaft – stattfand. Und ein erfolgreicher Prozess: der Anspruch der VLW, eine „gute Adresse“ zu sein, ist in Leipzig angekommen.

Die wirtschaftliche Situation der Vereinigten Leipziger Wohnungsgenossenschaft (VLW) ist seit vielen Jahren durch einen hohen Verschuldungsgrad und sehr geringe Liquiditätsspielräume geprägt. Als eine der traditionsreichsten Genossenschaften Sachsens (gegründet 1922) hatte die VLW 1990 über 50 Prozent, überwiegend unter Denkmalschutz stehende, unsanierte Altbauwohnungen im Bestandsportfolio. Den Leipziger Wohnungsmarkt prägten viele Jahre ein hoher Sanierungsbedarf und steigende Leerstände. Viele optimistische Nachfrageprognosen gingen, insbesondere in den 1990er Jahren, nicht in Erfüllung.

Damit stand die Genossenschaft vor der großen Herausforderung, einen konsequenten wirtschaftlichen Sanierungskurs einzuschlagen. Neue Wege mussten begangen werden. Zunächst kam es darauf an, sich auf der wirtschaftlichen Seite freizurudern und ein zukunftsorientiertes,

langfristiges Unternehmenskonzept zu erarbeiten, das alle Aufsichtsgremien und vor allem die Banken überzeugte. Das Konzept verfolgte die Ziele, den Leerstand abzubauen, die Ertragssituation zu verbessern, den Verschuldungsgrad zu reduzieren, die Servicequalität zu erhöhen und schließlich marktgerechte Marketing- und Managementmethoden einzuführen.

Durch eine transparente und offene Kommunikation mit allen Finanzierungspartnern gelang es, Vertrauen in diesen Weg aufzubauen und Kredite zu sicheren Konditionen umschulden beziehungsweise ablösen zu können. Dabei hätte man es bewenden lassen können. Doch das hätte bedeutet, auf halbem Weg stehen zu bleiben. Denn eines war bei der Aufarbeitung der bisherigen Situation deutlich geworden: Der VLW fehlte eine gemeinsame Unternehmenskultur, die das Unternehmen, die Mitarbeiter und die Mitglieder zu einer Einheit zusammenführen könnte.

## Offen und ehrlich die Ist-Situation kommunizieren

Es galt, mit großer Ehrlichkeit und Offenheit in einen Dialog mit den Mitarbeitern und Mitgliedern zu treten, ihnen die Situation und die Zahlen zu verdeutlichen: einen Leerstand von über 20 Prozent und nur sechs Euro Instandhaltungsmittel pro Quadratmeter. Für die Genossenschaft und ihre Mitglieder bedeutete das Bestandsverkäufe, Rückbau, Mieterhöhung und vor allem „sparen“ und „verzichten“. Der Hinweis, dass die VLW in ihrer 89-jährigen Geschichte mehr als nur eine schwierige Situation erfolgreich gemeistert hatte, verlieh dabei Zuversicht, Stärke und den



Lionel Moritz und Miriam Baum, Kinder von VLW-Mitarbeitern, stehen Modell mit den „Gute Adresse“-Basecaps.  
Quelle: VLW

festen Willen, diesen schweren Weg konsequent zu gehen.

Ernüchternd, zugleich aber auch ein Ansporn, war das Ergebnis einer 2009 durchgeführten Image- und Bekanntheitsanalyse, derzufolge die VLW am Leipziger Wohnungsmarkt relativ unbekannt war. Neue Mitglieder konnten also nur gewonnen werden, wenn sich das änderte. Gleichzeitig musste der Vorstand als Ergebnis einer offenen Mitgliederbefragung, an der sich 40 Prozent der Mitglieder beteiligten, feststellen, dass viele in den vergangenen Jahren erarbeitete Serviceangebote nicht bekannt waren. Fazit: Die Kommunikation, sowohl nach außen als auch nach innen, musste verbessert werden.

Dazu gehörte auch, die Wünsche der Mitglieder stärker in Erfahrung zu bringen. Eine Befragung, in der Mitgliederzeitung „UMSCHAU“ veröffentlicht, ergab, dass 36 Prozent sich mehr Mieterfeste und andere Anlässe zur Begegnung wünschten. Ein Hinweis, dem der Vorstand Rechnung

### Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG

Gründung: 1922

Wohnungen: 7.231

Mitglieder: 8.743

Durchschnittliches Alter der Mitglieder: 56 Jahre

Bestand in 20 Stadtteilen: 44 % Altbau (vor 1949), 56 % Neubau (ab 1949)

Leerstand im Kernbestand: 9,7 % (gesamt 18,8 %)

Durchschnittliche Ist-Miete im Kernbestand: 4,08 €/m<sup>2</sup>

Mitarbeiter: 30

Durchschnittliches Alter der Mitarbeiter: 35 Jahre

Beteiligungen: 100 % an der VLW-GS GmbH (40 Mitarbeiter)

tragen wollte. Andererseits durfte aber auch das Votum, dass nur zwei Prozent der Befragten „betreutes Wohnen“ im Bestand vermissen, nicht dazu führen, die Herausforderungen des demografischen Wandels aus dem Auge zu verlieren.

### Arbeit an der Unternehmenskultur

Was wurde in den vergangenen zwei Jahren unternommen, um den Rückstand auf den Gebieten Imagepflege und Kommunikation zu beseitigen? Die gesamte Genossenschaft durchlief einen vielschichtigen Prozess, der sich in drei Phasen darstellte.

### Erarbeitung eines Leitbildes, Wertekanon und Führungsgrundsätze

In der ersten Phase wurde mit Hilfe eines externen Coachings mit ausgewählten Mitgliedern und allen Mitarbeitern ein VLW-Leitbild erarbeitet. In verschiedenen Workshops beschäftigten sie sich intensiv mit der Tradition der Genossenschaft, um zu erfassen, auf welches gemeinsame Verständnis bei der Suche nach einem Leitbild zurückgegriffen werden konnte. Es war eminent wichtig, beide Zielgruppen – Mitglieder und Mitarbeiter – bei dieser Arbeit intensiv einzubinden. Das Leitbild ist im Internet ([www.vlw-eg.de/genossenschaft/ueber-uns/leitbild](http://www.vlw-eg.de/genossenschaft/ueber-uns/leitbild)) veröffentlicht und hängt auch, für jeden Besucher gut sichtbar, im Eingangsbereich der Geschäftsstelle.

Das Leitbild war die Grundlage einer Beschreibung zur Entwicklung eines neuen, frischen, zukunfts zugewandten Außenauftrittes. Seit Mitte 2010 gibt es einen neuen Claim, mit dem sich die VLW nach außen und nach innen präsentiert. Er lautet „Gute Adresse“.

### Erarbeitung einer Unternehmensstrategie: Maßnahmen und Umsetzung

In einer zweiten Phase erarbeiteten mehrere Arbeitsgruppen einen Plan, der mögliche Aktivitäten für einen Zeitraum von zwölf Monaten auflistete. In diesem Zusammenhang musste jedoch letztendlich leider festgestellt werden, dass einer Wohnungsgenossenschaft, die über Bestände in 20 Stadtteilen verfügt, Grenzen gesetzt sind. Es ist wesentlich leichter, neue Strukturen nur in wenigen Stadtteilen aufzubauen, um beispielsweise die Zusammenarbeit mit Kitas und Schulen zu verbessern.

Es wurde darauf geachtet, dass sich in den Arbeitsgruppen Mitarbeiter aus verschie-

denen Abteilungen gemeinsam Gedanken zu den Lösungskonzepten für die bestehenden Herausforderungen machten. Es sollte ihnen bewusst werden, dass ein zusätzlicher Service nicht nur Sache der Wohnungsvermietung ist, sondern auch die kaufmännische Abteilung und das Rechnungswesen betrifft. Auf diese Weise entstand zum Beispiel die Idee, für Berufstätige eine Sprechstunde zum Thema Betriebskosten am Sonnabend einzurichten. Eine Idee mit großer Wirkung: bereits seit Monaten sind VLW-Mitarbeiter jeden Sonnabend in den Büros erreichbar. Auch

können sonnabends Wohnungen besichtigt werden – zwei Beispiele für die Neuerungen, die im Rahmen des Leitbildprozesses als Sofortmaßnahmen zur Erhöhung der Servicequalität gemeinsam von Vorstand und Mitarbeitern erarbeitet wurden.

### Permanente Feedbackschleifen, Nachhaltigkeit der Veränderung sichern

Schließlich wurden in einer dritten Phase ständige Feedbackschleifen als Controlling-Instrument entwickelt. Sie stellen eine wichtige und notwendige Maßnahme dar, mit deren Hilfe Mitarbeiter und Mitglieder ▶



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](http://www.schoeck-balkonsysteme.de)

Perfekt aufgestellt!

**Schoeck** | Balkonsysteme

immer wieder befragt werden können. Denn es erschien der VLW wichtig, prüfen zu können, wo das Unternehmen in seiner Entwicklung aktuell steht.

**Wechselwirkung zwischen interner und externer Kommunikation**

Der gesamte Entwicklungsprozess konnte nur erfolgreich sein, weil das Thema Kommunikation eine zentrale Rolle spielte: Immer wieder wurde die Frage gestellt, wie „wir“ wahrgenommen werden, und jede Gelegenheit genutzt, um von anderen, vor allem von den Kooperationspartnern, zu erfahren, wie sie die Genossenschaft sehen, welche Veränderung sie spüren und ob sie diese positiv wahrnehmen. Ohne dieses Feedback wäre nicht zu ermessen gewesen, inwieweit die selbst gesteckten Ziele erreicht wurden.

In der Kommunikation mit den Mitgliedern wird Wert darauf gelegt, dass auch in Situationen, in denen ein persönliches Gespräch eigentlich nicht notwendig ist, es dennoch angestrebt wird. In der Regel soll die Kommunikation der Mitglieder im direkten Kontakt mit den Mitarbeitern der VLW stattfinden. Das kostet Zeit, aber es wird belohnt, denn die Mitglieder – das konnte festgestellt werden – freuen sich über diesen „direkten Draht“.

Der Umgang und die Zusammenarbeit zwischen Mitgliedern und Mitarbeitern ist Ausdruck einer ganz neuen Unternehmenskultur. Kernstück ist dabei die Kommunikation. Ein

Mitglieder beim ersten VLW-Sommerfest am 28. August 2010 unter dem Motto „Der August wird golden“.  
Quelle: VLW



neues Zusammengehörigkeitsgefühl breitet sich aus und bietet auch den Mitgliedern eine zusätzliche Sicherheit. Denn sie erfahren ein ehrlich gemeintes „Wir sind für Sie da“, ein „Bei uns sind Sie geborgen“ und auch ein „Wir haben das richtige Angebot für jede Lebensphase und jede Lebenslage“. Diese neue Gemeinsamkeit wirkt sich selbstverständlich positiv auf die Motivation der Mitarbeiter aus.

Sinnbild für dieses Zusammengehörigkeitsgefühl war das erste Mitgliederfest seit 1990 im August 2010. Es stand – Unternehmenskultur auch wörtlich nehmend – unter dem Motto „Die Goldenen 1920er

Jahre“ und erinnerte an die Gründungsjahre der Genossenschaft. Der Vorstand und alle Mitarbeiter nahmen daran in historischen Kostümen teil und konnten so den Mitgliedern in einer völlig anderen Atmosphäre begegnen. Die persönlich ausgedrückte Anerkennung bei diesem gemeinsamen Fest war für die Mitarbeiter ein deutlicher Motivationsschub. Schließlich begegneten sich Mitarbeiter und Mieter früher allzu häufig nur dann, wenn Probleme auftraten.

**Win-win-Situation**

Die neue Zusammengehörigkeit ist ein Wert, der ohne Scheu kommuniziert werden kann – und auch muss. Zu diesem Erfolg gehört auch eine unbedingte Transparenz nach innen und außen. Die VLW hat auf ihrem Weg nur gute Erfahrungen damit gemacht, Dinge ganz konkret anzusprechen.

Ist das Ziel schon erreicht oder liegt noch ein langer Weg vor der Genossenschaft? Mitarbeiter, die sich nach all den Veränderungen wünschten, dass wieder etwas Ruhe einkehrte, musste der Vorstand enttäuschen. Es wird weiterhin Feedbackrunden und Workshops geben, um die Dinge, die noch nicht so gut gelungen sind, besser zu gestalten. Ein Kulturwandel ist kein Spaziergang, er ist vielmehr ein Marathon. Aber auch ein Marathonläufer erreicht irgendwann das Ziel – mit Ausdauer, Geschick und Durchhaltevermögen. Auch das hat die VLW in ihrer Geschichte bewiesen.

Michaela Kostov, Vorstand  
Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG



Leitbild-Workshop – Tradition und gemeinsames Verständnis sind zentral.

Quelle: VLW



Passivhaus-Technologie im Geschosswohnungsbau

# Städtische Architektursprache für Passivhäuser schaffen

Während die Passivhaus-Technologie beim Einfamilienhaus bereits weit verbreitet ist, sind entsprechende Beispiele für Mehrfamilienhäuser noch rar. Die DW stellt hier ein Objekt für die Umsetzung als städtischen Geschosswohnungsbau vor.

Ein Objekt befindet sich am Arnimplatz im Prenzlauer Berg in Berlin. Hier errichteten Heinhaus Architekten Berlins erstes Mietwohnprojekt nach Passivhausstandard. Auf einer Grundstücksfläche von rund 2.080 Quadratmetern entstanden in Massivbauweise (Kalksandstein und Beton) drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen und Gewerbeeinheiten. Im Mai 2011 wurde das Projekt im Rahmen der Berliner Energietage von der IHK als „Klimaschutzpartner des Jahres 2011“ ausgezeichnet. Die reinen Baukosten liegen bei rund 1.450 Euro pro Quadratmeter Wohn- beziehungsweise Gewerbefläche.



Mehrgenerationenhaus in der Schönholzer Straße: Passivhäuser nutzen die natürliche Energie, die nebenbei frei wird, etwa Körperwärme der Bewohner oder Abluft elektronischer Geräte.

Foto: Svea Pietschmann

Auch das Berliner Architekturbüro Deimel Oelschläger spezialisierte sich auf den Bau mehrgeschossiger Stadthäuser nach Passivhausrichtlinien. Im Auftrag einer Baugruppe entstand ein Mehrgenerationenhaus in der Schönholzer Straße 13/14 in Berlin Mitte. Anders als Heinhaus Architekten entschied man sich hier für eine Holztafelbauweise, bei der Fassadenhülle und Dämmung eine konstruktive Einheit bilden; diese Bauweise bringt gegenüber der additiven Montage von Wand und Dämmung noch bessere Dämmwerte und zudem ein Plus an Nutzfläche. Eine Solaranlage unterstützt die Produktion von Warmwasser. Die reinen Baukosten für das Mehrgenerationenhaus belaufen sich auf rund 1.590 Euro pro Quadratmeter.

## Kritik

Das Konzept des Passivhauses ist nicht unumstritten. Kritiker befürchten unter anderem Gesundheitsrisiken durch Schimmelbildung in den Wohnungen. Grundlos, meint Christoph Deimel: Luftdichtes Bauen sei heutzutage von der für alle Neubauten

geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) ohnehin vorgeschrieben. Moderne Türen und Fenster unterbinden die bei Altbauten übliche Luftzirkulation. Um trotzdem kontinuierlichen Luftaustausch zu ermöglichen, kommt man also gar nicht umhin, wenigstens eine Abluftanlage einzubauen.

Insbesondere die anfänglichen Mehrkosten für eine Planung nach Passivhausstandard wirken auf viele Bauherren immer noch abschreckend: Etwa zehn Jahre dauert es, bis sich diese Kosten amortisiert haben – genaue Studien liegen diesbezüglich noch nicht vor.

Mit ihrem aktuellen Projekt wollen Deimel Oelschläger den Passivhausstandard noch unterbieten: In der Boyenstraße 34/35, in Berlin-Mitte entsteht derzeit ein Energieeffizienzhaus, welches mit 31 Prozent des für Neubauten gesetzlich zulässigen Primärenergiebedarfs auskommen soll. Ein wärmeorientiertes Blockheizkraftwerk soll den verbleibenden Energiebedarf CO<sub>2</sub>-neutral erzeugen – Deimel spricht deshalb von

einem „Nullemissionshaus“. Auch eine Photovoltaikanlage sowie eine Grauwasseranlage zur Verwendung des Dusch- und Badewassers sind geplant. Etwa 2.350 Euro pro Quadratmeter betragen die Baukosten. Die künftigen Bewohner wurde in den Planungsprozess einbezogen: Auf sieben Stockwerken gibt es 22 Wohneinheiten zwischen 60 bis 145 Quadratmetern. Die Grundrisse lassen sich durch Teilung oder Neukombination von Wohnungen flexibel der jeweiligen Lebenssituation der Bewohner anpassen. Alle Wohnungen sind an der Südostseite mit bodentiefen Fensterelementen und einem Balkon zum Garten hin ausgestattet, im Brüstungsbe-

reich der Balkone befinden sich individuell verschiebbare Holzverschattungselemente. Geplante Fertigstellung ist September 2012.

## Nachholbedarf

Berlin mag in vielerlei Hinsicht Trendsetter sein – in Sachen Mehrfamilien-Passivhaus gilt die deutsche Hauptstadt nicht als Vorreiter. Siegfried Rehberg, Technischer Referent beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), verweist auf erfolgreiche Projekte in Frankfurt am Main, Hamburg oder Kassel. Warum hat ausgerechnet die Hauptstadt in dieser Hinsicht so großen Nachholbedarf? Wahrscheinlich auch aus Gründen der Ästhetik, meint Architektin Iris Oelschläger: „Vielen Passivhäusern haftet noch der optische Touch der 1980er Jahre an. Wir wollen eine städtische Architektursprache für Passivhäuser schaffen.“

Myrta Köhler / Frank P. Jäger, Berlin  
www.heinhaus-architekten.de  
www.deo-berlin.de

Anforderungen und Lösungswege

# Technische Aspekte beim vernetzten Wohnen

Durch die intelligente Vernetzung der im Haushalt vorhandenen elektrischen und elektronischen Geräte und Einrichtungen ist für den Mieter ein erheblicher Gewinn an Komfort erreichbar. Dieser Lösungsansatz steigert den Wohnwert, erfordert allerdings sorgfältige Realisierung. Dabei dürfen die im Beitrag aufgezeigten technischen Aspekte nicht unberücksichtigt bleiben.

In jedem Haushalt gibt es eine Vielzahl elektrischer und elektronischer Geräte und Einrichtungen. Diese nutzen Elektrizität entweder für informationstechnische oder für energietechnische Zwecke. Sie befinden sich an verschiedenen Stellen in der Wohnung und sind eigenständig, was die übliche Bezeichnung „stand alone“ verdeutlicht. Für jeden Bedienvorgang, wie zum Beispiel das Ein- und Ausschalten einer Lampe oder die Kontrolle von Betriebszuständen, muss sich der Nutzer zum jeweiligen Gerät beziehungsweise zur jeweiligen Einrichtung begeben. Dies ist zeitaufwändig und wenig komfortabel.

## Die Aufgabenstellung

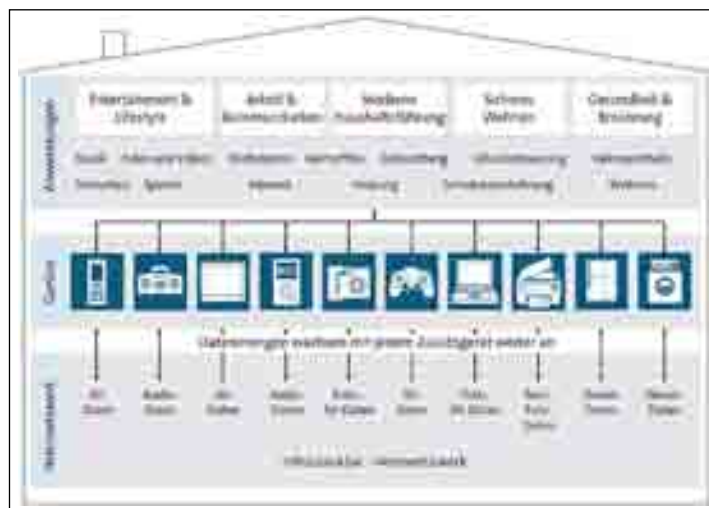
Das Konzept des vernetzten Wohnens basiert nun auf einer Vernetzung aller relevanten Geräte und Einrichtungen in der Wohnung. Sie werden dabei so miteinander verbunden, dass ihre Steuerung und Überwachung von einer zentralen Stelle erfolgen kann. Dafür bieten sich Zentraleinheiten mit berührungsempfindlichen Bildschirmen (Touchscreen) an. Bei einem solchen Ansatz dürfen allerdings die damit verbundenen technischen Aspekte nicht unberücksichtigt bleiben:

- Die Geräte und Einrichtungen müssen für eine Vernetzung geeignet sein.
- Das Heimnetz muss technisch realisiert werden.

Im Prinzip stellt jede Heimvernetzung ein Bussystem dar, an das alle betroffenen technischen Einheiten angeschlossen sind und die deshalb miteinander kommunizieren können. Dies erfolgt mit Hilfe von Datenpaketen, weshalb jede technische Einheit, die eingebunden werden soll, dafür geeignete Schnittstellen aufweisen muss. Jedes Datenpaket weist ein Adressteil auf und ermöglicht damit zielgerichtete Verknüpfungen. Die Zentraleinheit lässt sich prinzipiell an jeder beliebigen Stelle des Bussystems anschließen. Sie

kann einerseits gezielt Maßnahmen veranlassen, ermöglicht jedoch andererseits die Information über die Betriebszustände aller angeschlossenen Geräte und Einrichtungen. Die Forderungen an das vernetzte Wohnen beschränken sich allerdings nicht auf die reine Fernsteuerung und Fernüberwachung technischer Einheiten. Es wird vielmehr die wirkungsvolle Verknüpfung aller anfallender Daten und die selbsttätige Reaktion auf Maßnahmen des Nutzers und bei kritischen Situationen angestrebt. Die unten stehende Abbildung verdeutlicht den Umfang der möglichen Vernetzung.

Die für alle Aktivitäten erforderliche „Intelligenz“ bedeutet den Einsatz entsprechender Software, die wie beim Smartphone als Anwendung oder Applikation (App) bezeichnet wird. Diese Anwendungen stehen entweder unmittelbar im Heimnetz zur Verfügung oder es handelt sich um externe Anwendungen aus dem Internet, was zunehmend von Bedeutung ist. Für das vernetzte Wohnen ist deshalb ein entsprechend leis-



Konzept des vernetzten Wohnens

Quelle: BITKOM

tungsfähiger Internetanschluss unabdingbar. Das Heimnetz stellt somit ein Intranet dar, ein privates beziehungsweise nicht-öffentliches Netz mit dem Internet vergleichbaren Leistungsmerkmalen. Für die Abwicklung des Datenverkehrs wird auch hier das obligatorische Internet-Protokoll (IP) verwendet.

## Das leitungsgebundene Heimnetz

Ein Heimnetz kann leitungsgebunden oder funkgestützt aufgebaut werden. Bei den Leitungen sind grundsätzlich folgende Arten zu unterscheiden:

- elektrische Leitungen
  - verdrehte Zweidrahtleitungen,
  - koaxiale Leitungen,
  - nicht verdrehte Zweidrahtleitungen,
- optische Leitungen
  - Glasfaserleitungen,
  - Polymerfaserleitungen.

Diese Leitungen sind zwar alle für den Aufbau des Datennetzes in der Wohnung geeignet, weisen jedoch spezifische Vor- und Nachteile auf.

Die klassische Form der **verdrehten Zweidrahtleitung** ist das Telefonkabel. Abhängig vom Durchmesser der beiden Adern können damit auch höhere Datenraten übertragen werden. Dabei nimmt allerdings die Gefahr störender Abstrahlungen zu. Abhilfe bieten Datenkabel, die einen dem Telefonkabel vergleichbaren Aufbau haben, jedoch zusätzlich eine Abschirmung aufweisen. Dadurch lassen sich auch große Datenraten problemlos übertragen. Mit Datenkabeln werden die klassischen lokalen Datennetze (local area network, LAN) aufgebaut, wobei der Anschluss an Geräte über standardisierte Steckverbindungen erfolgt.

**Koaxiale Leitungen** sind im Prinzip auch Zweidrahtleitungen, jedoch wird hier der Innenleiter in einem definierten Abstand vollständig vom Außenleiter umgeben. Dadurch ergibt sich eine ausgeprägte Abschirmwirkung, weshalb Koaxialkabel bestens für hochfrequente Signale und damit auch für große Datenraten geeignet sind. Beim Anschluss von Steckverbindungen an Koaxialkabeln muss sehr sorgfältig gearbeitet werden, weil sonst Leckstellen und dadurch Störstrahlung auf-

treten können. Dieser Effekt ist bereits von den Empfänger-Anschlusskabeln bekannt

In jeder Wohnung gibt es auch ein aus **nicht verdrehten Zweidrahtleitungen** aufgebautes Netz, nämlich das Stromnetz. Mit Hilfe ausgefeilter Verfahren können diese Netze inzwischen auch für die Übertragung von Daten genutzt werden. Dieses Konzept wird als Powerline Communications (PLC) bezeichnet, wobei die Verbindung zwischen dem Stromnetz und den Geräten und Einrichtungen über so genannte PLC-Adapter erfolgt. Sie haben eine den Steckernetzteilen vergleichbare Bauform und weisen einen entsprechenden Datenanschluss für die Geräte und Einrichtungen auf. Das große Manko von Stromnetzen besteht allerdings darin, dass sie nicht für Kommunikationszwecke konzipiert sind, sondern für die Nutzung der elektrischen Energie. Dadurch ist eine durchgängige Qualität bei der Datenübertragung nicht gesichert. Außerdem weisen Netzkabel hohe Werte für die Störstrahlung auf, da hier weder Abschirmung noch Verdrehung existiert.

Bei optischen Leitungen kommt für die Übertragung Licht zum Einsatz. Dieses wird in die als Faser bezeichnete optische Leitung eingekoppelt und verbreitet sich dort durch Reflexion an der Grenzschicht zwischen dem inneren Kern und dem umgebenden Mantel. Bei dem Material für die optischen Fasern kann es sich um Glas oder um Kunststoff handeln, es gibt deshalb **Glasfasern (GF)** und **polymer-optische Fasern (POF)**. Sie unterscheiden sich durch die von der Leitungslänge abhängige Dämpfung des optischen Signals. Hier hat POF erheblich schlechtere Werte, ist dafür aber gegenüber GF robuster und einfacher in der Handhabung bei der Montage von Steckverbindungen. Letzteres erfordert bei Glasfasern hohe Präzision, weil sonst die volle Leistungsfähigkeit dieses Mediums nicht erreicht wird.

### Das funkgestützte Heimnetz

Bei jedem Leitungsnetz sind Anschlüsse von Geräten oder Einrichtungen systembedingt stationär. Diese Ortsgebundenheit lässt sich durch Einsatz von Funkverbindungen überwinden. Es handelt sich dann um drahtlose lokale Datennetze (wireless local area network, WLAN), bei denen jeweils eine Sendeeinrichtung die Wohnung funkmäßig versorgt. Diese werden üblicherweise als

WLAN-Router bezeichnet. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass durch Wände und Decken die Ausbreitung der elektromagnetischen Wellen gedämpft wird und deshalb gegebenenfalls nicht alle Räume der Wohnung ausreichend versorgt werden. Diesem Problem kann durch den Einsatz so genannter WLAN-Repeater begegnet werden. Dabei handelt es sich um Geräte, die das Signal vom WLAN-Router empfangen und es dann in die unversorgten Bereiche der Wohnung abstrahlen. Jedoch kann ein WLAN nur dann bestimmungsgemäß arbeiten, wenn die Geräte und Einrichtungen auch für WLAN ausgelegt sind. Bei WLAN können auch Frequenzprobleme auftreten, weil die für solche Funknetze verfügbaren Frequenzen begrenzt sind und es damit nur eine begrenzte Zahl von Kanälen gibt. Werden nämlich in einem Wohnhaus mehrere WLANs betrieben, dann kann es bei gleichzeitiger Nutzung zu Störungen kommen. Ein Wechsel auf einen anderen WLAN-Kanal kann dies lösen.

### Entscheidungshilfen

Bei den aufgezeigten Möglichkeiten für die Realisierung des Heimnetzes stellt sich die Frage nach der aus wirtschaftlicher und betrieblicher Sicht besten Lösung. Für die Beantwortung ist zwischen Neubaumaßnahmen und Bestandsbauten zu unterscheiden. Neubauten bieten mehr Freiheitsgrade, da alle Installationen neu geplant werden müssen. Bei Bestandswohnungen ist dagegen stets Infrastruktur vorhanden, deren Änderung nur im Einverständnis mit dem Mieter möglich ist.

Bezogen auf den Internetzugang ist stets die Glasfasertechnologie zu bevorzugen, weil diese die größten Datenraten ermöglicht und eine zukunftsorientierte Technologie darstellt. Es sollte dabei in allen Fällen das Konzept FTTH (fibre to the home) bevorzugt werden, was die Führung der Glasfaser bis zur Wohnung bedeutet. Dort befindet sich der Wohnungsübergabepunkt (WÜP), der die optischen Signale in elektrische Signale für die weitere Verarbeitung im Heimnetz umsetzt. Dies sollte für alle Wohnungen angestrebt werden.

Beim Auf- beziehungsweise Ausbau eines Heimnetzes sind folgende Gesichtspunkte von Bedeutung:

- Es müssen nicht alle Möglichkeiten des vernetzten Wohnens von Anfang an berücksichtigt werden.

- Beim vernetzten Wohnen handelt es sich um ein modulares Konzept, es ist daher eine schrittweise Erweiterung möglich. Es können ein oder mehrere Insellösungen existieren, die sich zur umfassenden Heimvernetzung erweitern beziehungsweise verknüpfen lassen. Ein Beispiel ist die „Insellösung“ Unterhaltungselektronik.
- Bei der Heimvernetzung lassen sich unterschiedliche Technologien gemischt einsetzen. Dies erfordert allerdings entsprechende Übergänge und Anpassungen.

### Lösungsansätze

Grundsätzlich bedarf es einer intensiven Beratung der Mieter über die Möglichkeiten des vernetzten Wohnens, um die damit verbundenen Kosten für Technik und Nutzung transparent zu machen und die notwendige Akzeptanz zu bewirken.

Heute sollte bei Neubauten ein LAN mit mindestens einer Anschlussdose in jedem Raum der Wohnung zur Verfügung stehen. Dies lässt sich auch mit Glasfaserleitungen aufbauen, wobei dann die Umsetzung auf elektrische Größen nicht im WÜP erfolgt, sondern in der Anschlussdose. Wenn mittelfristig Geräte mit optischem Anschluss zur Verfügung stehen, dann kann diese gegen eine rein optische Version ausgetauscht werden. Als Ergänzung zum leitungsgebundenen LAN erscheint das Angebot für die Bereitstellung einer WLAN-Versorgung hilfreich, weil damit Mieter auf bestimmte Anwendungen gegebenenfalls einfacher zugreifen können. Die Nutzung von PLC sollte wegen der nicht garantierbaren Übertragungsqualität und der systembedingten Störstrahlung nur in Ausnahmefällen zum Einsatz kommen.

Bei Bestandswohnungen ist die Nachrüstung eines LAN wegen der damit verbundenen Installationsmaßnahmen meist problematisch. Es sollte deshalb der Einzelfall geprüft werden, um anhand des Bedarfs des Mieters über die optimale Kombination der Technologien entscheiden zu können.

Im Rahmen einer Modernisierung kann ein mit Neubauten vergleichbarer Stand erreicht werden. Heute ist für jede Anforderung des vernetzten Wohnens eine angepasste und leistungsfähige Technik zu finden.

*Ulrich Freyer, Köln*

10. Allgäuer Baufachkongress

# Baustoffindustrie sucht den Dialog mit der Wohnungswirtschaft

Hauptthemen des vom Baustoffproduzenten Baumit organisierten 10. Allgäuer Baufachkongresses in Oberstdorf waren die Energiewende und die energetische Gebäudesanierung. Unter den 1.350 Teilnehmern waren mehr Vertreter der Wohnungswirtschaft als jemals zuvor.

„Wir in der Baubranche müssen aktiv intelligente Netzwerke knüpfen“, sagte Baumit-Geschäftsführer Ludwig A. Soukup am Rande des Allgäuer Baufachkongresses, der seit 1994 im Zweijahresrhythmus durchgeführt wird. Dass sich in Oberstdorf unterschiedliche Kreise berühren, zeigte auch die Besuchermischung, die sich von der Zusammensetzung auf wohnungswirtschaftlichen Fachtagungen deutlich abhob: Handwerker in Jeans und Hemd, Geschäftsführer im Anzug, Architekten im berufstypischen Schwarz – und dazwischen nicht wenige Vertreter der Wohnungswirtschaft.

Der Wohnungswirtschaft komme bei der Netzwerkbildung „eine sehr hohe Bedeutung“ zu, betonte Heiko Werf, Geschäftsbereichsleiter Vertrieb des auf Dämm-, Farb- und Putzsysteme spezialisierten Unternehmens Baumit. Immerhin rund 50 der insgesamt 1.350 Teilnehmer stammten dieses Jahr aus der Wohnungswirtschaft, und mit Hans-Otto Kraus von der GWG München (siehe Interview) und Thomas Hummelsbeck von der Rheinwohnungsbau Düsseldorf waren auch zwei namhafte Referenten aus der Wohnungswirtschaft nach Oberstdorf gefahren.

## Stimmen aus der Branche

„Wir müssen zeigen, welche Herausforderungen auf die Wohnungswirtschaft zukommen“, antwortete Hummelsbeck auf die Frage der DW, was ihn zur Teilnahme am Kongress bewegt habe. Dabei gehe es um die zukunftsfähige Modernisierung des Bestandes, aber auch um Ersatzneubau, wie ihn die Rheinwohnungsbau Düsseldorf mit der Solarsiedlung Düsseldorf-Garath realisiert.

Einen wichtigen Stellenwert nimmt die Kooperation mit Baustoffproduzenten auch für Jürgen Beck ein, den Geschäftsführer der Wohnungsbau GmbH Worms. Diese hat eine Clusterinitiative zur CO<sub>2</sub>-Einsparung



Zu einem differenzierten Umgang mit der Energie- und Klimaschutzthematik rief der Nachhaltigkeitsexperte Prof. Dr. Franz Josef Radermacher auf. Quelle: Baumit GmbH



Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH, stellte das Projekt der Solarsiedlung Düsseldorf-Garath vor. Quelle: Baumit GmbH

im Geschosswohnungsbau gegründet. Das Netzwerk aus Wohnungswirtschaft, Kommune, Architekten, Handwerksbetrieben und Baustoffherstellern bereitet derzeit die Sanierung eines markanten Wohngebäudes in Worms vor und will so laut Beck „den Akteuren ein praktisches Beispiel an die Hand geben“.

Bereits mehrfach auf dem Allgäuer Kongress war Klaus Jungmann, Prokurist bei der Immobiliengruppe Saarbrücken, einem Unternehmen der Landeshauptstadt

Saarbrücken. Als Architekt zeigte er sich besonders interessiert an Anregungen für künftige Sanierungsprojekte. Heike Bläse, Bauleiterin bei der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft, fand den Workshop zu Farbgestaltungsmöglichkeiten von Fassaden besonders spannend. „Denn“, so Bläse, „wir haben in Wittenberg viele Plattenbauten, die man farblich gut akzentuieren kann.“

## Schwerpunkt Energiewende

Neben zahlreichen Fachvorträgen zu Sanierungsaspekten thematisierte das Kongressprogramm den Einsatz von Social Media, die Innenraumhygiene von Wohnungen sowie insbesondere die Energiewende. In einem nachdenklichen Grundsatzreferat forderte Prof. Dr. Dr. Franz Josef Radermacher, Vorstand des Forschungsinstituts für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung, zu einem differenzierten Umgang mit der Energie- und Klimaschutzthematik auf. Noch nie sei so viel Geld für Nachhaltigkeitsberichte ausgegeben worden, und trotzdem seien die CO<sub>2</sub>-Emissionen noch nie so hoch gewesen, gab er zu bedenken. „Wir fahren im Moment voll gegen die Wand, aber alle zertifiziert.“

In Sachen Klimaschutz könne man in Deutschland „weltweit betrachtet nur sehr wenig tun“, sagte Prof. Radermacher weiter. Das sei „kein Argument, hier nichts zu tun“, aber ein Grund, sich um einen möglichst effizienten Einsatz der Mittel zu bemühen. Unter Verweis auf seine für den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erstellte Studie zur sozialen Dimension des Klimaschutzes mahnte der renommierte Nachhaltigkeitsforscher, die sozialen Folgen der Energiewende nicht aus dem Blick zu verlieren.

Zur Frage, ob die Zukunft der Energieerzeugung zentral oder dezentral ist, stellten zwei Experten zwei völlig unterschiedliche

Konzepte vor. Dr. Gregor Czisch entwarf die Vision eines komplett mit erneuerbaren Energien versorgten Europa, das bei der Nutzung der Sonnenenergie mit Nordafrika kooperiert und 1.200 Meter hohe Türme für gigantische Fallwindkraftwerke errichtet. Dagegen plädierte Prof. Dr. M. Norbert Fisch vom Institut für Gebäude- und Solartechnik der TU Braunschweig für eine dezentrale Energieerzeugung, die das Gebäude zum Kraftwerk macht und dabei insbesondere auf Photovoltaik setzt. Prof. Manfred Hegger, Präsident der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB),

sprach sich für einen stärkeren Einbezug der Quartiere aus – denn „wir können nicht jedes Gebäude energieautark machen“.

### Was bringt die neue EnEV?

In Bezug auf die für dieses Jahr angekündigte Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) sprach Hans-Dieter Hegner, Referatsleiter im Bundesbauministerium, von einem „heiklen“ Abstimmungsprozess zwischen den beteiligten Ressorts. Immerhin ließ er durchblicken, dass für den Wohnbereich wohl keine wesentlichen

Verschärfungen zu erwarten sind: Der Koalitionsvertrag, so Hegner, habe festgelegt, dass die Wirtschaftlichkeit zu beachten sei; deshalb sei eine weitere Verschärfung bei Wohngebäuden „eher nur punktuell machbar“. Anders stelle sich die Situation bei Nichtwohngebäuden dar. Der Bund baue nur noch Verwaltungsgebäude, die 20 bis 30 Prozent weniger Energie verbrauchten als von der EnEV erlaubt. „Das“, so Hegner, „könnte der künftige Standard für Nichtwohngebäude sein.“

*Christian Hunziker, Berlin*

Interview mit Dipl.-Ing. Hans-Otto Kraus, Technischer Geschäftsführer der GWG München

## Im Zusammenspiel können wir die Herausforderungen bewältigen

Einer der Referenten auf dem 10. Allgäuer Baufachkongress war mit Dipl.-Ing. Hans-Otto Kraus von der Münchner GWG ein führender Vertreter der Wohnungswirtschaft. Der DW verriet Kraus, warum er den Dialog mit Baustoffproduzenten für wichtig hält.

### Herr Kraus, was war für Sie die Motivation, auf dem Allgäuer Baufachkongress als Referent aufzutreten?

**Kraus:** Grundsätzlich ist es notwendig, dass wir als Wohnungswirtschaft uns mit den Baustoffprodukten auseinandersetzen. Unser Ziel ist ja eine ständige Optimierung des Produkts Wohnung unter Berücksichtigung des Preis-Leistungs-Verhältnisses und der Wirtschaftlichkeit. Daran sind sehr viele Akteure beteiligt – Baustoffindustrie, Planer, Bauherren. Erst im Zusammenspiel all dieser Beteiligten können wir die Herausforderungen bewältigen.

### Wie weit berücksichtigt dabei die Baustoffindustrie die Anforderungen der Wohnungswirtschaft?

**Kraus:** Die Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und Baustoffindustrie hat sich gut entwickelt. Früher haben die Hersteller eher isoliert für ihre Produkte geworben, ohne die spezifischen Bedürfnisse der Endkunden zu berücksichtigen. Im Laufe der Zeit ist aber deutlich geworden, dass eine isolierte Betrachtung von Konstruktionen nicht sinnvoll ist. Das zeigt sich zum Beispiel beim Anbau von Balkonen: Hier hat die Baustoffindustrie zahlreiche verschiedene Systeme auf den Markt gebracht. Solche Systeme müssen sich aber auch in der Gestaltungsqualität und in der Funktionalität bewähren. Man kann den



Hans-Otto Kraus  
Quelle: GWG München

Anbau von Balkonen nicht nach Schema F angehen, sondern braucht eine Gesamtlösung, die auch die Mieter einbezieht. Erfreulicherweise hat die Baustoffindustrie mittlerweile erkannt, dass die Wohnungswirtschaft andere Bedürfnisse als zum Beispiel der Gewerbebau hat.

### Welche Impulse erhofft sich die Wohnungswirtschaft von der Baustoffindustrie?

**Kraus:** Wenn man Baufachkongresse besucht, hofft man immer, Anregungen und neue Ideen zu bekommen. Wichtige Punkte sind beispielsweise die Sanitärtechnik und vor allem die Lüftungstechnik. Hier stellt die immer dichtere Dämmung der Wohnhäuser hohe Anforderungen. Da freut man sich immer, wenn man intelligente, platzsparende und wirtschaftliche Lösungen vorgeschlagen bekommt. Ein anderes wichtiges Thema stellt das industriell organisierte Bauen dar, das – sowohl im Neubau als auch im Umbau – die serielle Verwendung

von Bauteilen ermöglicht. Hier erhoffe ich mir noch mehr Anregungen.

### Ihr Vortrag auf dem Allgäuer Baufachkongress trug den Titel „Demografischer Wandel: Chance für die Wohnungswirtschaft“. Inwiefern ist dieses Thema für die Baustoffindustrie von Belang?

**Kraus:** Die demografische Entwicklung erfordert weitgehende Barrierefreiheit. Daran knüpfen zahlreiche Fragen an. Wie lassen sich zum Beispiele Aufzüge in bestehenden Gebäuden optimal einbauen und Balkone schwellenfrei zugänglich machen? Gerade im Umbaubereich gibt es eine Menge an kniffligen Problemen, die gelöst werden müssen und bei denen auch die Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen ist. Eine andere Herausforderung: Wie organisiert man Bäder in Altbauten so, dass die Bewohner sich festhalten und sich notfalls auch mit dem Rollstuhl bewegen können? Das Themenfeld geht bis hin zur elektronischen Öffnung von Türen und zu Bewegungsmeldern für die Lichtsteuerung. Das sind oft Kleinigkeiten. Diese müssen aber gestalterisch gelöst werden, und da gibt es noch viel zu tun.

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

*Mit Hans-Otto Kraus sprach Christian Hunziker.*

## Optimierter Datenaustausch mit BK01-Lösungen

Schwerpunktthema:  
Energiekosten

Das Seltsame an aufwändiger und gleichförmiger Arbeit ist der Gewöhnungseffekt. Mit der Zeit verliert sich der Blick für Vereinfachungsmöglichkeiten bei diesen Tätigkeiten. Die Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Energielieferanten ist dafür ein Beispiel. Den Mitarbeitern der Hager Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (ha.ge.we) ging es nicht anders. Über Automatisierungsvorteile für die Buchung und Abrechnung von Betriebskosten dachte man trotz des monatlich wiederkehrenden Aufwands erst nach, als die Aareal Bank den entsprechend spezialisierten Teil des BK01-Verfahrens vorstellte.

Die ha.ge.we unterhält in Hagen etwa 5.300 Wohnungen. Lieferant von Strom, Gas, Wärme und Trinkwasser ist die Mark E Aktiengesellschaft, die zur ENERVIE Gruppe gehört, einem der größten eigenständigen Energieversorger in Nordrhein-Westfalen. Die Lieferungen von Mark E verursachen bei der ha.ge.we einen Abrechnungsaufwand von monatlich 1.900 Einzelbuchungen für Allgemeinzähler. Ebenfalls monatlich müssen diese pro Straße, pro Objekt, pro Wohnung aufgeteilt werden. Die Systematik und die damit verbundene Arbeit ist den meisten Wohnungsunternehmen bekannt: die internen Nummern der Versorger sind z. B. über Excel mit den Wirtschaftsein-

heitsnummern des Wohnungsunternehmens in einer Kontrollübersicht in Einklang zu bringen, danach folgt die eigentliche Vorverteilung und die Übernahme in die Finanzbuchhaltung. Alles manuell.

Seit Februar 2009 wendet die ha.ge.we bei der Zuordnung und Buchung eingehender Zahlungen das BK01-Verfahren der Aareal Bank an, das in zahlreiche wohnungswirtschaftliche ERP-Systeme exklusiv integriert verfügbar ist. BK01 nutzt virtuelle Kontonummern, um Zahlungen vollständig und automatisiert zuzuordnen und zu buchen, und reichert diese Kernleistung um viele weitere Automatisierungseffekte an. Aufgrund ▶

Peter Kay · Aufgespießt:

## Strom: Großkunden entlastet – Haushalte zahlen die Zeche

Zur Zeit liegt der Anteil von Steuern und Abgaben am durchschnittlichen Strompreis bei 46 Prozent. Seit der Liberalisierung des Strommarktes im Jahr 1998 hat sich dieser Anteil durch Erhöhungen und Neueinführung (Stromsteuer, EEG- und KWK-G-Umlage) verdreifacht. Vor dem Hintergrund der im Sommer letzten Jahres beschlossenen Energiewende dürfte das noch nicht das Ende der Fahnenstange sein. Besonders ärgerlich ist deshalb, dass die Bundesregierung – von den meisten unbemerkt – im Rahmen eines Gesetzespaketes zur Neuregelung energiewirtschaftlicher Vorschriften ab 2012 für eine weitere Verteuerung des Stroms für Privathaushalte und kleine Gewerbetreibende aber auch



Peter Kay

für die Wohnungsunternehmen gesorgt hat. Grundlage dafür ist eine Sonderregelung in § 19 Abs. 2 der Stromnetzentgeltverordnung, die Großkunden mit einem Verbrauch von mehr als zehn Gigawattstunden an einer Abnahmestelle von den Netzentgelten befreit. Deutschlandweit sollen von dieser Sonderregelung rund 600 Unternehmen profitieren. Die Zeche aber zahlen müssen die Privathaushalte und Unternehmen mit weniger als 100.000 Kilowattstunden Ver-

brauch an einer Abnahmestelle. Auf sie werden die geschätzt 1,1 Milliarden Euro umgelegt, die den Netzbetreibern durch die Sonderregelung für Großkunden entgehen. Je Kilowattstunde sind das 0,63 Cent, für einen Durchschnittshaushalt rund 25 Euro im Jahr inklusive Mehrwertsteuer. Die Bundesregierung will mit dieser Regelung energieintensiven Unternehmen Wettbewerbsnachteile durch die Energiewende ersparen und Arbeitsplätze sichern. Das einem arbeitssuchenden Familienvater zu erklären, in dessen Stadt oder Region sich keines dieser Großunternehmen befindet, für die er einen höheren Strompreis zahlen muss, dürfte nicht ganz einfach sein.

der hohen Zufriedenheit mit diesem Verfahren hatte die ha.ge.we geplant, zusätzlich das so genannte BK01-Betriebskosten Management (BKM) einzuführen, das auch die Buchung der ausgehenden Zahlungen umfassend automatisieren lässt.

Um dieses zumindest in der Zusammenarbeit mit Energie- und Entsorgungsunternehmen nochmals zu erleichtern, begann die Aareal Bank vor einigen Jahren, als passgenaues Gegenstück zum wohnungswirtschaftlichen BKM das energiewirtschaftliche Produkt BK01-immoconnect zu etablieren. Der Hintergrund: Mit BK01 auf beiden Seiten kommunizieren Wohnungsunternehmen und Entsorger komplett automatisiert und fehlerfrei ohne jede weitere Abstimmung und unabhängig von der Form der Rechnungsstellung.

„Als wir hörten, dass Mark E die Zusammenarbeit mittels BK01 immoconnect anbietet, haben wir das Einführungsprojekt für das Betriebskosten Management mit der Aareal Bank sofort angestoßen“, erinnert sich Rainer Hobusch, kaufmännischer Leiter der ha.ge.we. „Wie sich herausstellte, war der einmalige Aufwand, den das Projekt nur in der Startphase beanspruchte, sehr gering.“

Vereinfacht beschrieben ging es darum, die aufgelisteten Wirtschaftseinheitsnummern mit den internen Nummern von Mark E



anzureichern und dann wieder in das ERP-System der ha.ge.we einzuspielen. „Die detaillierte Prüfung der Daten – Wohneinheit, Straße, Kontonummer – hat uns auch schon die meiste Arbeit gemacht. Danach haben die Automatismen gegriffen“, sagt Hobusch. Die ersten Aktivitäten wurden im November 2010 angestoßen. Der erste Lastschriftentzug an Abschlägen, der über das BK01 Betriebskosten Management und über BK01 immoconnect ohne jeden händischen Eingriff verarbeitet wurde, erfolgte bereits Ende Januar 2011. Und wie lief der? „Wunderbar“, lächelt Hobusch, „und seitdem Monat für Monat ohne einen einzigen Fehler.“

ha.ge.we-Geschäftsführer Harald Kaerger bestätigt: „Unsere Spezialisten für die Betriebskosten haben

jetzt endlich die notwendige Zeit, um unseren Mietern bei deren Fragen zur Abrechnung in Ruhe Hilfestellung geben zu können. Für uns hat sich die Einführung sehr gelohnt.“

„Für Mark E“, erklärt Tobias Polte, bei dem Energieversorger zuständig für die Kundengruppe Wohnungswirtschaft, „passt BK01 immoconnect perfekt ins Dienstleistungsportfolio. Wir erhalten damit selbst schlankere und effizientere Prozesse und wir zeigen, dass wir neben unseren zukunftssträchtigen energiewirtschaftlichen Themen wie E-Mobility oder Ökostrom auch systemisch an nachhaltigen Lösungen interessiert sind. Wir treiben ein Thema wie BK01 immoconnect voran, damit unsere Kunden aus der Wohnungswirtschaft sich besser auf ihr Kerngeschäft fokussieren können.“

## Betriebskosten-Outsourcing kein Thema

Über 80 Prozent der Wohnungsunternehmen planen nicht, die Erfassung und Abrechnung ihrer Betriebskosten auf externe Dienstleister zu übertragen. Ein Zehntel zieht immerhin in Erwägung, die Betriebskostenabrechnung innerhalb der nächsten drei Jahre komplett nach außen zu vergeben. Das ist das Ergebnis einer von Deloitte bei insgesamt 47 Wohnungsunterneh-

men in Deutschland durchgeführten Befragung. Beteiligt haben sich Wohnungsunternehmen aller Größenklassen und unterschiedlicher Gesellschafterstrukturen. Da rund 80 Prozent der Wohnungsunternehmen die Betriebskostenabrechnung als eine ihrer Kernkompetenzen betrachten, ist die Komplettauslagerung dieses Bereiches so gut wie inexistent. Bei der Abrechnung der

Heiz- und Warmwasserkosten nehmen rund zwei Drittel der befragten Unternehmen die Unterstützung von externen Dienstleistern in Anspruch. Dabei sind die meisten Wohnungsunternehmen zwar mit der Qualität der externen Dienstleister zufrieden, nicht aber mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis. Aus der Tatsache, dass in den größeren Wohnungsunternehmen die Anzahl der jährlich erstell-

ten Betriebskostenabrechnungen je Vollzeitkraft z.T. deutlich höher ist als bei kleineren Unternehmen folgert Deloitte, dass bei vielen Unternehmen noch Optimierungspotenziale in den Abläufen bestehen dürften.

Leider wird dieses nicht näher untersucht z. B. im Hinblick auf Mieterstrukturen oder Tätigkeitsspektren der in diesem Bereich Beschäftigten. Ein weiteres interessantes Ergebnis der Studie: Immer häufiger entschei-

den sich Wohnungsunternehmen, Hausmeisterdienste bewusst nicht auszulagern bzw. sie wieder in ihr Leistungsspektrum aufzunehmen, um die Nähe zum Mieter zu erhalten bzw. zu erhöhen.

---

## Anforderungen an Heizkostenabrechnung nicht überspannen

Die Frage, ob die – einzeln ausgewiesenen – Kosten für Kaltwasser und Entwässerung zusammen mit den Heizkosten oder den übrigen Betriebskosten abgerechnet werden, hat auf die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung dieser Kosten keinen Einfluss. Den Vermieter trifft keine Pflicht, die Heizkostenverordnung mitzuteilen oder zu erläutern. Das hat der BGH mit Urteil vom 26. Oktober 2011 – VIII ZR 268/10 – entschieden (WuM 2012, S. 25).

Danach läuft die Frage, ob die Kosten für Kaltwasser und Entwässerung zusammen mit den Heizkosten oder zusammen mit den übrigen

Betriebskosten abgerechnet werden, auf ein „Nullsummenspiel“ heraus, weil sich die Summe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten dadurch nicht ändert. Auch auf die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung dieser Kosten hat es keinen Einfluss, ob sie in dem einen oder anderen „Abrechnungskreis“ eingestellt sind. Schon deshalb wäre die Beanstandung, dass diese Kosten im „falschen Abrechnungskreis“ aufgeführt sind, eine leere und unbeachtliche Förmerei. Der Vermieter hat eine Heizkostenabrechnung zu erstellen, die den Anforderungen der Heizkostenverordnung entspricht. Eine Pflicht, diese Vorschriften mitzuteilen oder

zu erläutern, trifft ihn hingegen nicht. Für eine formell wirksame Abrechnung im Bereich der Heizkostenverordnung genügt es, wenn ein mit den einschlägigen Rechtsvorschriften vertrauter Mieter anhand der mitgeteilten Faktoren die vorgenommene Abrechnung nachprüfen kann. Dass die Vorschriften der Heizkostenverordnung dem durchschnittlichen, juristisch nicht vorgebildeten Mieter nicht bekannt sind, kann nicht dem Vermieter angelastet werden. Der BGH setzt mit dieser Entscheidung erfreulicherweise seine Linie fort, die Anforderungen an Heiz- und Betriebskostenabrechnungen nicht zu überspannen.

---

## Von Zürich lernen ...

Am 30. November 2008 wurde per Volksabstimmung die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft in Zürich beschlossen. Seitdem ist die „2000-Watt-Gesellschaft“ soetwas wie ein Markenzeichen von Zürich. Eine zentrale Stellung auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft nehmen die energetische Optimierung des Gebäudebestandes und die Errichtung energieeffizienter Neubauten ein. Das allein genügt zur Zielerreichung jedoch nicht, sondern es muss auch das Nutzerverhalten in den Fokus genommen werden. Um sich in diesem Bereich einen Überblick zu verschaffen und das Potenzial für Maßnahmen im Mietwohnungsbe- reich zu untersuchen, hat die Stadt Zürich eine im Juli 2011 veröffentlichte Grundlagenstudie „Nutzerverhalten beim Wohnen“ erstellen lassen ([www.stadt-zuerich.ch/nachhaltiges-bauen](http://www.stadt-zuerich.ch/nachhaltiges-bauen)). Unter Begleitung des Amtes für Hochbauten (AHW), der



städtischen Liegenschaftsverwaltung und der Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ wurden Relevanz und Potenzial von nutzungsbezogenen Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs analysiert. Mit erstaunlichen Ergebnissen: So liegt das durch Nutzerverhalten bedingte Einsparpotenzial bei der Heizung zwischen 20 und 25 Prozent, beim Warmwasser zwischen 18 und 30 Prozent sowie bei Beleuchtung und Elektrogeräten zwischen 20 und

50 Prozent. Das Nutzerverhalten bestätigt sich damit als relevante und wesentliche Einflussgröße für den Energieverbrauch.

Doch obwohl sich die Mehrheit der Bevölkerung als umweltbewusst bezeichnet, sind Änderungen im Nutzerverhalten nur schwierig zu erreichen. Erschwerend kommt hinzu, dass den meisten Mietern der eigene Energieverbrauch und das daraus resultierende Energiesparpotenzial nicht bekannt sind. Die Studie der Stadt Zürich macht in diesem Zusammenhang deutlich, dass das Thema „Nutzerverhalten“ nicht nur den Energieingenieuren überlassen werden darf. Hier sind insbesondere auch die Wohnungsunternehmen gefordert, die den Nutzereinfluss thematisieren und in einen auf die unterschiedlichen Lebenssituationen und -stile zugeschnittenen Dialog mit den Bewohnern eintreten sollten.



# „Low Energy Living“ steigert Energieeffizienz

In Zeiten von Klimawandel und ständig steigenden Energiepreisen muss der Optimierung der Energie im Wohnungsbestand noch größere Bedeutung beigemessen werden. Dies hat die Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft Zwickau eG, WEWOBAU erkannt und gemeinsam mit einem Forscherteam der Westsächsischen Hochschule Zwickau das Pilotprojekt „Low Energy Living“ zur nachhaltigen Energieeinsparung entwickelt und bereits in den Wohnungsbestand integriert. Durch den Einsatz modernster Gebäudeautomatisierungstechniken hat sich die Projektgruppe gemein-



Prof. Dr. Tobias Teich

sam mit den Mitgliedern der WEWOBAU eG an aktuellen umweltpolitischen Zahlen und Zielen orientiert. Das Zusammenspiel von Elektro-, Heizungs-, Sicherheits- und Lüftungstechnik auf einer universellen Informationsplattform schafft intelligente, mitdenkende Wohnungen, die den Gesamtenergiebedarf um 10 bis 20 Prozent senken können. Das Konzept „Low Energy Living“ hat seine Praxistauglichkeit unter Beweis gestellt und kann in viele zur Sanierung anstehenden Liegenschaften in Deutschland integriert werden. Hierzu der wissen-

schaftliche Leiter des Projektteams, Professor Dr. Tobias Teich, Westsächsische Hochschule Zwickau:

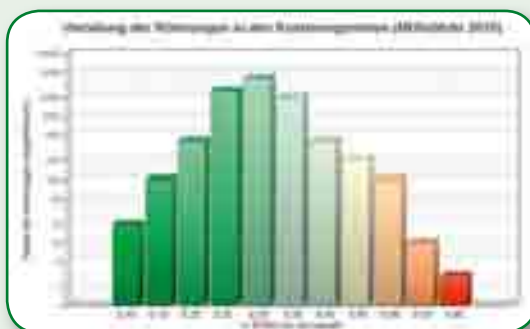
„Mit dem Low Energy Projekt entstand und entwickelt sich ein Smart Grid, welches den aktuellen Wissensstand aus der Theorie in die wohnungswirtschaftliche Praxis transferiert. Energietransparenz im Verbrauch und in der Erzeugung von Strom und Wärme sowie eine intelligente Verknüpfung aller gewerkeübergreifenden, energetisch wirksamen Ressourcen resultierten in einer hohen Primärenergieeinsparung. Die Wirtschaftlichkeit dieses Energietransfers wurde auch ohne den Einsatz von Fördermitteln in anderen Genossenschaften nachgewiesen.“

## Was ist denn hier so üblich?

In Betriebskosten aktuell 4/2011 haben wir darüber gesprochen, dass Wohnungsunternehmen ihre Betriebskosten am lokalen Markt veröffentlichen sollten, um einerseits die Diskussion zu versachlichen und andererseits aktiv statt reaktiv zu kommunizieren. Vielfach wird jedoch befürchtet, dass mit der Veröffentlichung der Verteilung/Bandbreite von Betriebskosten ungewollt Details offengelegt werden. Hierzu der Vorschlag einer interessanten Grafik.

Sie sollte die „übliche“ Bandbreite der Kostenhöhe in einer bestimmten Kostenart abbilden, also den kleinsten und den größten Wert der empirisch festgestellten Kostenbelastung. Reichen z. B. die Müllentsorgungskosten in einer Stadt von 0,10 bis 0,60 € pro m<sup>2</sup> und Monat, so sollten diese beiden Werte als Min-Wert und Max-Wert abgebildet werden. Bis auf wenige Extrembeispiele liegen nämlich alle in der Stichprobe erfassten Wohnungen – also auch Ihre – in dieser Bandbreite.

Eine weitere interessante Information ist die der Streuung. Streuung besagt, in welchem der zwi-



Quelle: WOHNCOM, Berlin

schen 0,10 und 0,60 liegenden Segmente wieviele Wohnungen aus der Gesamt-Stichprobe anzutreffen sind. Dazu werden in zehn oder zwanzig Einzelschritten die Stückzahlen der ermittelten Wohnungen auf der horizontalen (X-) Achse nacheinander abgetragen. Die Höhe eines Balkens entspricht der Anzahl Wohnungen im jeweiligen Segment. Dabei stellt sich heraus, dass die meisten – aber längst nicht alle – Wohnungen sich in etwa in der Mitte dieser Spannweite befinden. Man nennt diese Form der Grafik Histogramm (Häufigkeitsverteilung).

Da es in jeder Kommune höchst unterschiedliche Gebäude hinsichtlich Größe, Ausstattung, Mieterstruktur, Service-Level etc. gibt,

muss es auch unterschiedliche Kostenhöhen in ein und derselben Kostenart geben. Damit ist zunächst jede Kostenhöhe in dieser Spannweite „üblich“ und zeigt, warum ein einzelner veröffentlichter Wert an der Marktrealität vorbeingeht.

Mit dieser kann Grafik die Vielfalt von Betriebskosten einfach und eindrucksvoll deutlich gemacht und in der öffentlichen Diskussion ein eigener Beitrag zur Transparenz geleistet werden. Jedes Wohnungsunternehmen kann sich daran durch Betriebskosten-Benchmarking nach der Geislinger Konvention beteiligen. Sie sind eingeladen!

## 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



**inklusive der Inhalte des  
Immobilien-Lexikons**

**Ihre Vorteile:**

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

**Business&IT**  
7.2011   
**SEHR GUT**

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

Praxiswissen, Rechtsinformationen, Hammonia-Fachbücher, Mustervorlagen und Arbeitshilfen des GdW sowie Online-Seminare für die Wohnungswirtschaft. Stets aktuell. Mit wenigen Klicks abrufbar.

**Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen!**

[www.haufe.de/wowi](http://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.**

## MIETRECHT

GBO § 12 Abs. 1; GG Art. 5

## Anspruch auf Einsichtnahme in Grundakten im Rahmen journalistischer Recherche

1. Über den ursprünglichen, dem allgemeinen Rechtsverkehr mit Grundstücken dienenden Regelungszweck hinaus, vermag auch ein schutzwürdiges Interesse der Presse daran, von den für ein bestimmtes Grundstück vorgenommenen Eintragungen Kenntnis zu erlangen, das nach § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO für die Gestattung der Grundbucheinsicht erforderliche berechtigte Interesse zu begründen.

2. Dem Herausgeber eines Nachrichtenmagazins steht daher ein Anspruch auf Einsichtnahme in das Grundbuch und die Grundakten eines Grundstücks zu, das im Eigentum eines bekannten Politikers und dessen Ehefrau steht, wenn im Rahmen journalistischer Recherche dem Verdacht nachgegangen werden soll, den Eheleuten seien für den Erwerb des Grundstücks finanzielle Vergünstigungen durch einen bekannten Unternehmer gewährt worden.

BGH, Beschluss vom 17.08.2011, V ZB 47/11

ONLINEVERSION

### Bedeutung für die Praxis

Schutzwürdige Belange der im Grundbuch Eingetragenen stehen einer Einsichtnahme durch die Presse nicht entgegen. Deren Rechtsposition genießt zwar ebenfalls grundrechtlichen Schutz, weil die Gestattung der Grundbucheinsicht durch einen Dritten aufgrund der im Grundbuch enthaltenen personenbezogenen Daten einen Eingriff in das durch Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG geschützte Recht auf informationelle Selbstbestimmung darstellt. Das Interesse der Eingetragenen an der Geheimhaltung ihrer Daten tritt jedoch hinter das Informationsinteresse der Presse zurück. Das Interesse der Presse an der Kenntnisnahme des Grundbuchinhalts erweist sich als gegenüber dem Persönlichkeitsrecht der Eingetragenen immer dann vorrangig, wenn es sich um eine Frage handelt, die die Öffentlichkeit wesentlich angeht, und wenn die Recherche der Aufbereitung einer ernsthaften und sachbezogenen Auseinandersetzung dient. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Grundbuch in besonderer Weise als Informationsquelle für alle das Grundstück betreffenden rechtlichen und tatsächlichen Fragen anbietet. Denn der mit der Einrichtung des Grundbuchs verfolgte Zweck besteht gerade darin, das Grundeigentum und die an diesem bestehenden Rechte zu registrieren und die in Bezug auf ein Grundstück bestehenden Rechtsverhältnisse zu publizieren.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## INHALT

## MIETRECHT

- 65 GBO § 12 Abs. 1; GG Art. 5  
Anspruch auf Einsichtnahme in Grundakten im Rahmen journalistischer Recherche
- 66 BGB §§ 566, 573 Abs. 1 Nr. 2, 577a  
Eigenbedarf für nunmehrigen Gesellschafter einer Vermieter-GbR
- 56 § 551 BGB, AGG  
Mietkaution und Genossenschaftsanteile
- 56 BGB §§ 903, 1004 I 2 ; StVO § 12 Abs. 2  
Abwehranspruch des Eigentümers gegen Zugangsbehinderung zu seinem Grundstück
- 67 BGB §§ 249, 278, 280, 281 573c  
Schadensersatzanspruch des Mieters bei Bestätigung eines falschen Kündigungstermins
- 67 BGB § 573  
Kündigung gegen Querulanten
- 68 BGB §§ 249, 254 Abs. 2, 280 Abs. 1, 286 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 392, 1124 Abs. 2, 1125  
Kautionsrückzahlungsanspruch; vorgerichtliche Anwaltskosten
- 68 BGB § 535, Anlage 3 Nr. 17 zu § 27 II. BV, BetrKV §§ 1, 2 Nrn. 7, 13, 14, 17  
„Sonstige Betriebskosten“; Doppelabrechnung?
- 68 BGB §§ 535 Abs. 2, 536, 554a, 812  
Mietminderung bei Verweigerung eines weiteren Tiefgaragenschlüssels

## WEG-RECHT

- 69 WEG §§ 16, 28; BGB §§ 1967, 2213  
Hausgeldschulden und Dauertestamentsvollstreckung
- 69 GKG § 49 a  
Streitwert bei Verwalterabberufung

Melden Sie sich kostenfrei an unter:  
[www.haufe.de/immobilien/newsletter](http://www.haufe.de/immobilien/newsletter)



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

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



## ONLINEVERSION

**Downloads:** Urteile mit diesem Symbol können Sie als Langversion im Internet unter [www.diewohnungswirtschaft.de/recht/](http://www.diewohnungswirtschaft.de/recht/) herunterladen.

BGB §§ 566, 573 Abs. 1 Nr. 2, 577a

## Eigenbedarf für nunmehrigen Gesellschafter einer Vermieter-GbR

1. Wird eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses und Vermieterin der Wohnungen dieses Anwesens ist, unter Bildung von Wohnungseigentum und Eintragung der einzelnen Gesellschafter als Eigentümer der jeweils zugewiesenen Wohnungen auseinandergesetzt, tritt der neue Eigentümer in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

2. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann sich auf einen in der Person eines Gesellschafters bestehenden Eigenbedarf auch dann berufen, wenn dieser der Gesellschaft bei Abschluss des Mietvertrags oder bei Eintritt der Gesellschaft in einen bestehenden Mietvertrag noch nicht angehörte (Aufgabe Senatsurteil vom 27. Juni 2007 – VIII ZR 271/06 Rn. 17 = ZMR 2007, 772).

BGH, Urteil vom 23.11.2011, VIII ZR 74/11

ONLINEVERSION

### Bedeutung für die Praxis

Die Berechtigung zur Kündigung hing vorliegend davon ab, ob in der Auseinandersetzung der GbR unter Bildung von Wohnungseigentum und Eintragung der Klägerin als Eigentümerin der streitigen Wohnung eine Veräußerung im Sinne von § 566 BGB liegt. Dies hat der BGH bejaht: Die GbR war zunächst Eigentümerin des Anwesens einschließlich der Wohnung der Beklagten. Denn ein Grundstück, als dessen Eigentümer die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit einem entsprechenden Zusatz eingetragen sind, steht nicht im Eigentum der Gesellschafter, sondern der Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Eine Auseinandersetzung der Gesellschaft, die unter Bildung von Wohnungseigentum und Eintragung der bisherigen Gesellschafter als Eigentümer der jeweils zugewiesenen Wohnung vorgenommen wird, ist entsprechend ihrem wirtschaftlichen Zweck als einheitliches Rechtsgeschäft anzusehen, das zu einem Wechsel der Rechtsträgerschaft von der Gesellschaft auf die einzelnen Wohnungseigentümer führt. Die Klägerin ist daher mit der Eintragung in das Grundbuch in die Stellung der Vermieterin der streitigen Wohnung eingetreten. Die Übertragung des Wohnungseigentums auf die Klägerin im Rahmen der Auseinandersetzung der Gesellschaft hat die Sperrfrist des § 577a BGB nicht ausgelöst. Denn die hier bestehende Eigenbedarfslage wurde nicht erst durch die Umwandlung in Wohnungseigentum und eine anschließende Veräußerung begründet, sondern bestand unabhängig davon schon zuvor, weil die Klägerin der Gesellschaft bürgerlichen Rechts angehörte, die Vermieterin der Beklagten war. Es ist insoweit nicht entscheidend, dass die GbR nicht den ursprünglichen Mietvertrag mit den Beklagten abgeschlossen hat, sondern erst dadurch Vermieterin geworden ist, dass sie im Jahr 2000 – zu einem Zeitpunkt, als die Klägerin noch nicht Gesellschafterin war – durch Erwerb des Anwesens nach § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag eingetreten ist. Zwar hat der Senat in seiner Entscheidung vom 27. Juni 2007 die Möglichkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, wegen des Eigenbedarfs eines Gesellschafters zu kündigen, auf diejenigen Gesellschafter beschränkt, die der Gesellschaft bereits bei Abschluss des Mietvertrags angehörten. An dieser Einschränkung hält der Senat aber, wie im Senatsurteil vom 16. Juli 2009 bereits angedeutet, nicht mehr fest.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

§ 551 BGB, AGG

## Mietkaution und Genossenschaftsanteile

1. Es verstößt nicht gegen § 551 BGB, wenn ein genossenschaftsrechtlicher Vermieter sowohl Zeichnungen von Genossenschaftsanteilen als auch Mietsicherheit verlangt.
2. Es verstößt nicht gegen das AGG, wenn ein genossenschaftlicher Vermieter nur bei finanziell schwachen Personengruppen eine Mietsicherheit verlangt.
3. Die Erteilung einer Rechtsbehelfsbelehrung im Zivilprozess ist zulässig.

AG Kiel, Urteil vom 11.08.2011, 108 C 24/11

ONLINEVERSION

### Bedeutung für die Praxis

Das Gericht nahm in diesem Urteil zu Recht (anders als z. B. das AG Saarbrücken, Urteil vom 24. Juli 2007, 37 C 132/07) eine strikte Trennung der genossenschafts- und mietrechtlichen Rechtsbereiche, also zwischen Genossenschaftsanteilen und Kautionsanteilen, vor. Das Gericht führt richtig aus, dass die Genossenschaftsanteile der Liquidität der Genossenschaft im Einzelnen dienen, während die Kautionsanteile streng auf das konkrete Mietverhältnis bezogen sind. Eine unzulässige Übersicherung lag somit nicht vor.

Nach dem Gesetzeswortlaut des § 551 Abs. 1 BGB darf die Kautionsanteile höchstens das Dreifache der auf den Monat anfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen. Die Vereinbarung einer Kautionsabrede und die entgeltliche Mitgliedschaft in der Genossenschaft führen auch nicht zu einer Übersicherung des Vermieters, die eine Teilnichtigkeit der Kautionsabrede zur Folge haben könnte, da sie streng zu trennen sind und beide Komponenten verschiedenen Zielen dienen. Bereits mit Urteil vom 18. August 2009 hatte das AG Regensburg (Az. 2 S 82/09) entschieden, dass eine Anwendung der Kautionsobergrenze aus § 551 BGB auf die genossenschaftliche Pflichtbeteiligung nicht in Betracht kommt.

RA Rainer Maaß, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

BGB §§ 903, 1004 I 2 ; StVO § 12 Abs. 2

## Abwehranspruch des Eigentümers gegen Zugangsbehinderung zu seinem Grundstück

1. Ein Grundstückseigentümer kann grundsätzlich von demjenigen, der die Einfahrt seines Grundstücks durch ein vor dieser abgestelltes Fahrzeug blockiert, dessen Entfernung und – wenn weitere Beeinträchtigungen dieser Art zu besorgen sind – Unterlassung verlangen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Zugangsbehinderungen auf dem öffentlichen Straßenraum oder auf seinem Grundstück stattfinden.
2. Der Eigentümer ist verpflichtet, nicht wesentliche, kurzfristige Beeinträchtigungen seiner Zufahrt zu dulden. Zur Bestimmung einer unwesentlichen, kurzfristigen Beeinträchtigung kann nicht auf die Definition des Parkens in § 12 Abs. 2

StVO zurückgegriffen werden, weil auch eine weniger als drei Minuten dauernde Blockade der Zufahrt eine rechtswidrige Beeinträchtigung des Eigentums sein kann.

BGH, Urteil vom 01.07.2011, V ZR 154/10

ONLINEVERSION

#### Bedeutung für die Praxis

Der Eigentümer kann Behinderungen des Zugangs zu seinem Grundstück auf einem öffentlichen Weg in entsprechender Anwendung von § 1004 Abs. 1 BGB abwehren. Solche Zufahrtsbeschränkungen hindern den Eigentümer an der ungestörten Ausübung des Besitzes an seinem Grundstück. Dem Abwehrensanspruch aus dem Eigentum steht nicht entgegen, dass das Herrschaftsrecht des Grundstückseigentümers sich nicht auf das benachbarte öffentliche Straßengrundstück erstreckt, von dem aus die Zufahrt auf sein Grundstück blockiert wird. Zugangsbehinderungen kann der Eigentümer unabhängig davon abwehren, ob sie auf dem öffentlichen Straßenraum oder auf seinem Grundstück stattfinden.

Allerdings besteht eine Pflicht, nicht wesentliche, kurzfristige Beeinträchtigungen der Zufahrt für Be- und Entladegeschäfte vor dem Grundstück zu dulden. Dass solche geringfügigen Beeinträchtigungen hinzunehmen sind, folgt aus der aus dem Zusammenleben der Parteien als Nachbarn entspringenden Pflicht zu einer gesteigerten gegenseitigen Rücksichtnahme, die in Ausnahmefällen dazu führen kann, dass die Ausübung der aus dem Eigentum fließenden Rechte ganz oder teilweise unzulässig wird. Welche Zugangsbeeinträchtigungen ein Nachbar unter dem Gesichtspunkt der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme hinzunehmen verpflichtet ist, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, für die sich keine allgemeinen, für alle Fälle passenden Regeln aufstellen lassen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 249, 278, 280, 281 573c

## Schadensersatzanspruch des Mieters bei Bestätigung eines falschen Kündigungsstermins

1. Wird in dem Kündigungsschreiben eines Mieters ein konkreter Kündigungszeitpunkt nicht genannt, ist dies so zu verstehen, dass dann regelmäßig zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt werden soll.
2. Geht die Hausverwaltung des Vermieters irrtümlich von einer wirksamen Zeitmietvertragsklausel aus und bestätigt daraufhin einen falschen – weil zu späten – Kündigungsstermin, so verletzt der Vermieter dadurch seine nachvertraglichen Auskunfts- und Abwicklungspflichten und macht sich schadensersatzpflichtig. Das fahrlässige Verhalten der Hausverwaltung muss er sich gem. § 278 BGB anrechnen lassen.

LG Berlin, Urteil vom 15.11.2010, 67 S 115/10

ONLINEVERSION

#### Bedeutung für die Praxis

Das Landgericht erkennt in der falschen Angabe des Beendigungszeitpunktes durch die Hausverwaltung eine schuldhaftige Pflichtverletzung. Es verweist hierzu auf den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), wonach sich für den Vermieter bei Beendigung

des Mietverhältnisses neben den speziellen Abwicklungspflichten auch noch weiter gehende nachvertragliche Auskunfts- und Mitteilungspflichten ergeben. Insbesondere sei der Vermieter dabei gehalten, gewisse Rücksichten auf seinen Vertragspartner zu nehmen. So dürfe der Vermieter den Mieter nicht etwa dadurch (länger) an die Wohnung binden, indem er auf Nachfrage anderer Vermieter über den Mieter unrichtige, einseitige negative oder bewusst vage Auskünfte erteilt. Wenn sich ein Vermieter beziehungsweise dessen Hausverwaltung nicht sicher sei, wann das Mietverhältnis aufgrund einer ordentlichen Kündigung tatsächlich endet, sei er/sie verpflichtet, sich Rechtsrat einzuholen oder aber von einer Angabe des Beendigungszeitpunktes im Rahmen der Kündigungsbestätigung müsse ganz abgesehen werden. Wird jedoch eine solche Angabe gemacht, muss sie zutreffend sein!

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 573

## Kündigung gegen Querulanten

Ein Vermieter darf einer Mieterin wegen unzumutbarer Querulanz ihm gegenüber ordentlich kündigen. Eine fristlose Kündigung ist dagegen ausgeschlossen.

LG Halle/Saale, Urteil vom 08.06.2011, 2 S 277/10

#### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Auch wenn dieses Urteil einen Einzelfall betrifft, zeigt es, dass sich Wohnungsunternehmen durchaus gegen Querulanten mit dem Mittel der Kündigung nach § 573 BGB zur Wehr setzen können. Hier hatte die Wohnungsmieterin dem Wohnungsunternehmen vorgeworfen, falsche Abrechnungen über den Einbau minderwertiger Dinge zu erstellen, fachlich inkompetent und betrügerisch zu sein, Sekten anzugehören und eine Nähe zum Rotlichtmilieu zu haben. Diese und weitere Vorwürfe wurden gegenüber dem Wohnungsunternehmen, dem Aufsichtsrat, Stadträten, der Oberbürgermeisterin, Instanzen von Bund und Land sowie gegenüber Polizei und Justiz vorgetragen. Damit ist nach Auffassung des Gerichts die Grenze des Erträglichen überschritten und ein berechtigtes Interesse des Wohnungsunternehmens an der Kündigung gegeben.

Die Rechtsprechung ist sehr uneinheitlich bei der Frage, ob Beleidigungen des Mieters gegen den Vermieter überhaupt eine Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen und – falls ja – ob ordentlich oder fristlos gekündigt werden kann. Schwere Beleidigungen gegen den Vermieter rechtfertigen meist sogar eine fristlose Kündigung. Dagegen reichen nicht ernst zu nehmende Äußerungen nicht für eine Kündigung aus. So fand beispielsweise das LG Berlin (DWW 1990, 45) die Äußerung, der Vermieter sei „ein Drecksack, den man erschießen müsste“, rechtfertigte keine Kündigung. Die Bezeichnung des Vermieters als „Massenmörder“ hielt das AG Köln (WuM 1988, 126) für keinen ausreichenden Grund für eine Kündigung. Auch einmalige Entgleisungen werteten Gerichte als nicht so gravierend. Dieses Urteil des LG Halle/Saale stellt jedoch klar, dass ein Vermieter sich keine ständigen schwerwiegenden Beleidigungen gefallen lassen muss. Ob er fristlos kündigen kann oder nicht, hängt dann davon ab, ob dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zugemutet werden kann.

RA Rainer Maaß, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

BGB §§ 249, 254 Abs. 2, 280 Abs. 1, 286 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 392, 1124 Abs. 2, 1125

## Kautionsrückzahlungsanspruch; vorgerichtliche Anwaltskosten

1. Zur Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruchs.
2. Dem gewerblichen Vermieter steht ein Schadensersatzanspruch auf Erstattung vorgerichtlich entstandener Rechtsanwaltskosten nicht zu, wenn die den berechneten Kosten zugrunde liegende anwaltliche Tätigkeit i. S. des §§ 249, 254 Abs. 2 BGB nicht erforderlich war. Das ist der Fall, wenn die Tätigkeit des Rechtsanwalts sich auf eine schlichte Zahlungsaufforderung beschränkt.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 15.12.2011, I-10 U 118/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Fällig wird der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution nicht automatisch mit Ablauf des Mietverhältnisses. Dem Vermieter ist nach Beendigung des Mietvertrages vielmehr eine angemessene Frist einzuräumen, innerhalb derer er sich zu entscheiden hat, ob und in welcher Weise er die Kaution zur Abdeckung seiner Ansprüche verwenden will; erst danach wird der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution fällig. Bis zum Ablauf dieser Frist ist jeglicher Zugriff des Mieters auf die Kaution, insbesondere durch Aufrechnung gegen die Forderungen des Vermieters, ausgeschlossen. Der Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten scheidet bereits daran, dass die den berechneten Kosten zugrunde liegende anwaltliche Tätigkeit i. S. d. §§ 249, 254 Abs. 2 BGB nicht erforderlich war. Der BGH hat mit Ur. v. 6.10.2010 (VIII ZR 271/09) entschieden, dass Kosten, die aus der Sicht des Vermieters zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte nicht erforderlich und zweckmäßig sind, vom Mieter nicht als Verzugschaden zu ersetzen sind. Sofern es sich wie in der entschiedenen Konstellation um einen tatsächlich und rechtlich einfach gelagerten Fall handelt, bedarf ein gewerblicher Großvermieter für die Abfassung einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung danach keiner anwaltlichen Hilfe. Dies gilt auch dann, wenn der Großvermieter nicht über eine eigene Rechtsabteilung verfügt. Für einen Zwangsverwalter, der – wie hier – zudem selbst Rechtsanwalt ist, gilt nichts anderes. Bei dem vorgerichtlichen Schreiben seiner Prozessbevollmächtigten vom 08.04.2009 handelt es sich um eine schlichte Zahlungsaufforderung, die der Kläger selbst hätte abfassen können und zu der es der Einschaltung seiner Prozessbevollmächtigten nicht bedurfte.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 535, Anlage 3 Nr. 17 zu § 27 II. BV, BetrKV §§ 1, 2 Nrn. 7, 13, 14, 17

## „Sonstige Betriebskosten“; Doppelabrechnung?

1. „Sonstige Betriebskosten“ (z. B. Kosten der Überwachungsanlage) können in einem Formularmietvertrag auf den gewerblichen Mieter nur übergewälzt werden, wenn sie im Einzelnen benannt sind.
2. Die vertragliche Formulierung „sonstige Kosten im Zusammenhang mit Betrieb und Unterhaltung des Gebäudes“ ist auch

gegenüber dem Alleinmieter des Grundstücks in hohem Maße intransparent.

3. Kosten der Elektronikversicherung der Brandmeldeanlage sind Kosten der „Gebäude-, Haftpflichtversicherung“ i. S. v. § 2 Nr. 13 BetrKV.
4. Kosten der Überwachungsanlage sind keine Kosten des „Wach- und Schließdienstes“.
5. Kosten des Aufzugsnotrufs sind Kosten der Beaufsichtigung und Überwachung i. S. von § 2 Nr. 7 BetrKV.
6. Kosten für den erstmaligen Anschluss des Aufzugsnotrufs sind begrifflich keine Betriebskosten, da sie nicht laufend entstehen
7. Die im Klammerzusatz „(Tore, Klimaanlage, Heizung, Aufzug etc.)“ aufgeführten Wartungsbeispiele sind in Anwendung der Zweifelsregelung des § 305 c Abs. 2 BGB als enumerativ einzustufen.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 15.12.2011, I-10 U 96/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Im Hinblick darauf, dass nach § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB grundsätzlich der Vermieter verpflichtet ist, die auf dem Grundstück ruhenden Lasten zu tragen, muss dem Mieter – auch dem gewerblichen Mieter – deutlich gemacht werden, welche Betriebskosten auf ihn übergewälzt werden. Daher ist es erforderlich, auch die „sonstigen Betriebskosten“ im Einzelnen zu benennen. Soweit nach § 2 Nr. 17 BetrKV beziehungsweise Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 II. BV „sonstige Betriebskosten“ umgelegt werden dürfen, setzt eine wirksame Umlagenvereinbarung deshalb voraus, dass die insoweit in Betracht kommenden „sonstigen Betriebskosten“ konkret bezeichnet sind. Die im Mietvertrag im Klammerzusatz „(Tore, Klimaanlage, Heizung, Aufzug etc.)“ aufgeführten Beispiele sind in Anwendung der Zweifelsregelung des § 305 c Abs. 2 BGB als enumerativ einzustufen. Das Kürzel „etc.“ lässt nicht mit der notwendigen inhaltlichen Bestimmtheit erkennen, auf welche weiteren Bestandteile des Objekts sich die Wartungspflicht des Mieters erstrecken soll. Ob eine Doppelberechnung vorliegt, hätte die Mieterin zunächst durch Einsichtnahme in die zugrunde liegenden Belege klären müssen. Hiervon hat sie ersichtlich keinen Gebrauch gemacht, so dass eine Doppelberechnung nicht festgestellt werden konnte.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 535 Abs. 2, 536, 554a, 812

## Mietminderung bei Verweigerung eines weiteren Tiefgaragenschlüssels

1. Bei der Vermietung eines Stellplatzes liegt es generell nahe, mehrere Schlüssel auszuhändigen, wenn mehrere Personen Mieter des Stellplatzes und unabhängig voneinander zur Nutzung des Stellplatzes berechtigt sind beziehungsweise dann, wenn die Mieter sich ansonsten unzumutbar koordinieren müssten, um sich bei abwechselnder Nutzung des Pkw gegenseitig den Tiefgaragenschlüssel zukommen zu lassen. Die Verweigerung eines weiteren Tiefgaragenschlüssels stellt daher einen Mangel der Mietsache dar, der sich nicht nur auf die Nutzung der Tiefgarage beschränkt, sondern sich auch auf die Nutzung der Wohnung erstreckt, weil mit der Miete des Stell-

platzes auch der Zugang zum Wohnhaus über die Tiefgarage eine vertraglich geschuldete Leistung darstellt.

2. Eine Minderung der Miete ist auch über den ursprünglich genannten Minderungszeitraum hinaus möglich, da die Minderung kraft Gesetzes eintritt, solange die Gebrauchstauglichkeit der Sache aus den genannten Gründen herabgesetzt oder aufgehoben ist.

LG Bonn, Urteil vom 01.02.2010, 6 S 90/09

ONLINEVERSION

#### Bedeutung für die Praxis

Die Parteien hatten vorliegend in § 1.7 des Mietvertrages vereinbart, dass der Mieter für die Dauer der Mietzeit alle erforderlichen Schlüssel erhält, welche die Nutzung des Mietgegenstandes ermöglichen, wohingegen der Mieter zusätzliche Schlüssel nur mit Einwilligung des Vermieters anfertigen darf. Da die Mieter auch einen Tiefgaragenstellplatz gemietet hatten, gehörten zu den nach § 1.7 des Mietvertrages geschuldeten Schlüsseln auch Schlüssel zur Tiefgarage. Allerdings hatten die Parteien keine Vereinbarung zur Anzahl der zu überlassenden Schlüssel getroffen. Fehlt eine vertragliche Regelung über die Anzahl der zu überlassenden Schlüssel, bemisst sich die Anzahl der zu überlassenden Haus- und Wohnungsschlüssel nach Auffassung des erkennenden Landgerichts grundsätzlich nach der Zahl der Wohnungsnutzer. Der Mieter könne auch darüber hinaus so viele Haustürschlüssel verlangen, wie er für seine individuellen Zwecke benötigt. Wie viele Schlüssel der Vermieter dem Mieter überlassen muss, ist daher in jedem Einzelfall anhand der individuellen Interessen der Mieter und berechtigter Belange des Vermieters zu prüfen. Entsprechendes gilt für die Überlassung von Schlüsseln, die den Zugang zur Tiefgarage und über die Tiefgarage zum Haus ermöglichen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## WEG-RECHT

WEG §§ 16, 28; BGB §§ 1967, 2213

# Hausgeldschulden und Dauertestamentsvollstreckung

Gehört eine Eigentumswohnung zu dem Nachlass, weil sie der Testamentsvollstrecker für den Erben mit Nachlassmitteln erworben hat, sind die Hausgeldschulden, die während der Dauer der Testamentsvollstreckung fällig werden, Nachlassverbindlichkeiten.

BGH, Urteil vom 4.11.2011, V ZR 82/11

ONLINEVERSION

#### Bedeutung für die Praxis

Schon wenn die Eigentumswohnung bereits ursprünglich zum Nachlass gehörte, ist umstritten, ob nach dem Erbfall fällig werdende Hausgelder Nachlassverbindlichkeiten sind (verneinend Riecke, Die Haftung des Erwerbers von Wohnungseigentum, DWE 1992, 103). Denn die Verpflichtung zur Hausgeldzahlung nach dem Erbfall folgt allein aus der Eigentümerstellung des Erben. Damit wird die volle Eigenhaftung des Erben begründet, nicht eine bloße Nachlassverbindlichkeit mit der Möglichkeit der Haftungsbeschränkung auf den Nachlass. Verfehlt erscheint die Ansicht des OLG Köln (ZMR 1992, 35) wonach es sich bei den auf den Wohnungseigentum lastenden Wohngeldschulden, die erst nach dem Tode des Erblassers begründet worden sind, um Ausgaben für die Verwal-

tung des Nachlasses und daher um Nachlassverbindlichkeiten im Sinne von § 1967 BGB handelt. Hieran ändere sich nach OLG Köln erst dann etwas, wenn der Erbe sich entschließt, die Eigentumswohnung nicht der Verwertung zum Zwecke der Befriedigung von Nachlassgläubigern zuzuführen, sondern sie für sich zu behalten. Das OLG Hamburg (NJW-RR 1986, 177) beurteilt – im Ausgangspunkt zutreffend – die Verpflichtung der Erben des ursprünglichen Wohnungseigentümers zur Zahlung von Wohngeld (§ 16 WEG) nicht als eine vom Erblasser herrührende Schuld i. S. von § 1967 Abs. 2 BGB. Dennoch bejaht es das OLG Hamburg, die entstandene Verpflichtung aus § 16 Abs. 2 WEG wie eine vom Erblasser herrührende Verbindlichkeit als eine reine Nachlassverbindlichkeit anzusehen, für die es in Ermangelung einer schuldbegründenden Tätigkeit der Erben an deren Eigenhaftung fehlt. Diese Erfindung der „Quasi-Nachlassverbindlichkeit“ zeigt, dass der Ansatz richtig war (keine echte Nachlassverbindlichkeit) und dem Gericht das Ergebnis (keine Haftungsbeschränkung auf den Nachlass) „nicht schmeckte“. Die vom BGH entschiedene Fallkonstellation geht noch weiter: Die Wohnungseigentümergeinschaft hat jetzt den Erben als Eigen-Schuldner und den Testamentsvollstrecker als Schuldner bezogen auf den Nachlass, zu dem das Wohnungseigentum als Surrogat von Erblasservermögen zählt. Der Verband „Wohnungseigentümergeinschaft“ erhält so zwei Vollstreckungszugriffe.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

GKG § 49 a

## Streitwert bei Verwalterabberufung

Für die Bewertung des Einzelinteresses des Wohnungseigentümers i. S. d. § 49 a Abs. 1 S. 2 GKG, der im Klageweg die Ablehnung der Abberufung des Verwalters durch die Eigentümersversammlung angreift, ist der dreifache Betrag des auf ihn entfallenden Anteils an dem Honorar des Verwalters für dessen noch verbleibende Amtszeit eine praktikable Bemessungsgrundlage, die das Klägerinteresse sowohl bei einer kleineren als auch bei einer großen Zahl von Wohnungseigentümern angemessen abbildet und zugleich dem Justizgewährungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers nicht entgegensteht.

OLG Schleswig, Beschluss vom 21.11.2011, 3 W 75/11

#### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Der Streitwert ist für die Einschätzung des Prozessrisikos gerade bei der Verwalterabberufung von großer Bedeutung. Für den Kläger/Wohnungseigentümer stellt sich die erstrebte Abberufung des Verwalters aus seinem Amt als durchaus ideelles Interesse mit Auswirkungen, allerdings auch auf seine wirtschaftlichen Interessen, dar. Wenn man das Einzelinteresse des Klägers bei 10 % des Gesamtinteresses (Höhe des Verwalterhonorars für die Restlaufzeit) ansetzte, würde dies wegen der Verfünffachung dieses Wertes dazu führen, dass letztlich der Streitwert in Anwendung von § 49 a Abs. 1 Satz 1 GKG auf 50 % des Interesses sämtlicher Parteien und Beigeladenen festgesetzt wird. Im Ergebnis wirkt sich dann § 49 a Abs. 1 Satz 2 GKG entgegen der gesetzgeberischen Absicht nicht mehr streitwertbegrenzend aus. Deshalb wählt das OLG Schleswig einen anderen Weg (s. Leitsatz). Ob sich dies durchsetzt, insbesondere bei den Landgerichten, bleibt abzuwarten.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## Qundis und Ennovatis kooperieren Verbrauchserfassung und Energiemanagement

Ab Frühjahr 2012 bieten die Unternehmen Qundis und Ennovatis ein Gesamtpaket an, das eine Verbrauchsdatenerfassung über Funk und zugleich ein Gebäude-Energiemanagement beziehungsweise -Energiemonitoring ermöglicht. Zukünftig können die dezentralen Messdaten aus den Wohnungen mit den Verbrauchsparametern unter anderem der zentralen Energieversorgungsanlagen gemeinsam erfasst und für eine Datenanalyse und damit für eine energetische Optimierung zur Verfügung gestellt werden. Um aktives Energiemanage-

ment und Verbrauchsdatenerfassung über ein einziges System betreiben zu können, haben die Kooperationspartner ihre Produkte miteinander gekoppelt. Über das Automatic Meter Reading System von Qundis werden alle im Haushalt üblichen Verbräuche von Wasser und Raumwärme erfasst und drahtlos über Netzwerkknoten ausgelesen. Über die Schnittstellen der Smartbox von Ennovatis lassen sich zudem alle zentralen Energiedaten unter anderem Temperaturen, Verbräuche erfassen. [www.qundis.de](http://www.qundis.de)  
[www.ennovartis.de](http://www.ennovartis.de)

Solarlux

## Glas-Faltwand als wärme- gedämmte Balkonverglasung

Mit der Glas-Faltwand SL 60e aus Aluminium bietet Solarlux eine wärmegeämmte Verglasung an, die den Balkon zum vollwertigen Wohnraum umwandelt. Das System findet sowohl bei Neubau- als auch bei Bestandsbalkonen seine Anwendung. Im Zuge von energetischen Sanierungsmaßnahmen werden bestehende Betonbrüstungen im gleichen Standard gedämmt wie die restliche Gebäudehülle, um Kältebrücken zu verhindern. Mit der Glas-Faltwand, die auf die wärmegeämmte Bestandsbrüstung montiert wird, wird der Außenraum zum Innenraum. Die schlanken Profile gewährleisten auch bei geschlossener

Verglasung einen hohen Lichteinfall. Das System wird standardmäßig mit Wärmeschutzglas ausgestattet und erfüllt damit die Anforderungen der Energieeinsparverordnung. Ferner erzielt die Faltwand eine Schallreduzierung bis 45 dB. Über spezielle Reinigungsbeschläge mit Scharnierstiften lassen sich die Außenscheiben nach innen aufklappen und von innen reinigen.

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



Die Glaselemente lassen sich über die gesamte Fensterfront öffnen.

Techem

## Neuer Funk-Rauchwarnmelder

Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist bereits in neun Bundesländern gesetzlich vorgeschrieben, in weiteren laufen Planungen. Der Eigentümer hat die Pflicht, neben der Installation in der Regel auch für die Betriebsbereitschaft der Geräte zu sorgen. Sind die Geräte installiert, muss jährlich geprüft werden, ob diese intakt sind und Rauch ungehindert in den Melder gelangen kann. Hinzu kommt die Terminabsprache mit Mietparteien. Durch den Funk-Rauchwarnmelder von Techem kann die komplette Wartung ohne Betreten der Wohnung durchgeführt werden. „Denn durch die Änderung der maßgeblichen Richtlinie DIN 14676 ist keine direkte Sichtprüfung



Rauchmelder retten Leben.

mehr erforderlich – sofern die vorgeschriebenen Kontrollen durchgeführt werden“, erklärt Hans-Lothar Schäfer, Geschäftsführer von Techem. Zu diesen in der Richtlinie geforderten Kontrollen gehört auch die Umfeldprüfung: Hier muss sichergestellt werden, dass

sich kein Hindernis im Umkreis von 50 Zentimetern um das Gerät befindet, welches einen eventuellen Raucheintritt verhindern könnte. Der neue Rauchwarnmelder tut dies automatisch mit Hilfe elektronischer Sensoren. Die Ergebnisse der zyklisch durchgeführten automatischen Prüfungen werden manipulationssicher im Rauchwarnmelder gespeichert, dokumentiert und per Funk an Techem übertragen. [www.techem.de](http://www.techem.de)

## AC GmbH – Anlagen-Contracting für Fördertechnik Energieeffiziente Aufzugstechnik spart Geld

Im Bereich der Fördertechnik liegen immense Energiesparpotenziale brach, zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der Bremer GEWOBA und AC Contracting. Insgesamt 410 Aufzugsanlagen betreibt die GEWOBA in ihren Liegenschaften – viele sind inzwischen mehr als 30 Jahre alt. Gemeinsam mit dem VDI-Aufzugsexperten Friedhelm Meermann entwickelte das Unternehmen eine Ausschreibung, die vom Auftragnehmer den Nachweis von Nachhaltigkeitsfaktoren forderte. Dazu gehören neben nahezu

kostenneutralen Maßnahmen wie Stand-by-Abschaltung und LED-Beleuchtung auch die Effizienz, Lebenszyklus und Wartungsintensität der verbauten Technik sowie eine optimierte Fahrdynamik. „Wir erreichen durch den neuen Standard eine Energieeinsparung von durchschnittlich 20 Prozent gegenüber dem nicht modernisierten Bestand“, erläutert Stefan Fölsch von der GEWOBA. [www.gewoba.de](http://www.gewoba.de),  
[www.ac-contracting.com](http://www.ac-contracting.com)

Für diese Texte sind die Anbieter selbst verantwortlich.



## Öffentliches Grün als Prärie



Schluss mit Bodendeckern! Ob bei Mietergärten und Urban Gardening oder bei Freiflächengestaltung mit und ohne Mieterbeteiligung – Wohnungswirte müssen sich heute auch mit Nutz- und Blühpflanzen auseinandersetzen. Grünanlagen sollen möglichst naturnah aussehen, robust sein, kostengünstig und möglichst pflege-extensiv. Präriegärten bieten all dieses und werden zunehmend in der Stadt im öffentlichen Raum eingesetzt. Bei

diesen Gärten kommen besonders robuste Stauden, die im Hochsommer blühen und sogar mit dem Rasenmäher gepflegt werden können, zum Einsatz. Wie der Name nahelegt, soll so ein Garten an amerikanische Prärien erinnern: Man sieht einzelne Pflanzen in Massen blühen, von Gräsern strukturiert. Schön! Einen der bekanntesten öffentlichen Präriegärten findet man in den Herrenhauser Gärten in Hannover.

**Laurence Machiels. Präriegärten, faszinierend und stimmungsvoll. 126 S. mit zahlr. Abb., Ulmer Verlag, 2010. 39,90 Euro. ISBN 978-3-8001-6992-4**

## Mit Sicherheit gesund bauen

Das Buch „Mit Sicherheit gesund bauen“ bietet allen Akteuren der Baubranche einen Einblick, wie heute und in Zukunft „wohngesund“ geplant und gebaut wird. Denn durch steigende Dämmstandards und luftdichte Gebäude kann die Schadstoffkonzentration in Innenräumen steigen. Besonders hilfreich sind die Informationen zur Verankerung wohngesundheitlicher Standards in Verträgen zwischen Bauherrn, Planer und Bauunternehmen. Das Kapitel Baustoffe erläutert unter anderem das AgBB-Schema zur gesundheitlichen Bewertung von Bauprodukten sowie die wichtigsten Gütezeichen und Labels für die Innenraumhygiene und emissionsarme Baustoffe. Einen Ausblick auf die Entwicklung wohngesundheitlicher Standards geben Interviews mit Prof. Dr.-Ing. Jörn Moriske vom Umweltbundesamt und Prof. Dr. Michael Braungart, Gründer und Leiter der EPEA Internationale Umweltforschung GmbH.

**Mit Sicherheit gesund bauen. Fakten, Argumente und Strategien für das gesunde Bauen. Peter Bachmann und Matthias Lange (Hrsg.). 444 Seiten. Vieweg + Teubner Verlag. 44,95 Euro. ISBN 978-3-8348-1450-0**



## Was weiß Deutschland über Genossenschaften im Jahr 2011?



Die vorliegende Veröffentlichung basiert auf einer von Prof. Dr. Theresia Theurl gemeinsam mit Caroline Wendler durchgeführten ersten bundesweit repräsentativen Untersuchung. Sie ist ein Beitrag des Instituts für Genossenschaftswesen in Münster zum Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012. Die Befragung wurde von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) durchgeführt, der Fragenkatalog von Caroline Wendler entwickelt. Erfragt wurden u. a. die Kenntnisse von rund ein-tausend Bürgern über Begriffe, Tätigkeitsbereiche und Merkmale von Genossenschaften. Gefragt wurde zwar nicht nach einzelnen Sparten, dennoch

ergeben sich Rückschlüsse auf Wohnungsgenossenschaften. Dazu zählen Antworten auf die Frage, in welchen Branchen es Genossenschaften gibt. 72,3 Prozent der Bevölkerung wissen zum Beispiel, dass es in der Wohnungswirtschaft Genossenschaften gibt. Auch auf die Frage, welche Genossenschaften mit Namen genannt werden können, wurden viele Wohnungsgenossenschaften genannt. Eine aufschlussreiche Lektüre also. Fazit: Sind Besonderheiten oder Fachbegriffe wie „Shareholder Value“ und „Member Value“ weniger bekannt, so werden Genossenschaften und ihre Besonderheiten doch positiv eingeschätzt.

**Theresia Theurl. Caroline Wendler. Was weiß Deutschland über Genossenschaften? 290 S., Münstersche Schriften zur Kooperation, Band 96, Shaker Verlag, 2011. Euro 29,80. ISBN 978-3-8440-0618-6**

## Mehrgenerationenbuch zum Nachbauen

Das kommt auf jedes Unternehmen zu – ein Jubiläum oder ein Geburtstag mit „einer Null“. Wer seine Mieter oder Mitglieder einbeziehen will, kommt um eine moderne und ansprechende „Erinnerungsarbeit“ nicht herum. Der schön gestaltete Band aus dem Klett Verlag bietet dafür

Anregungen. Wunderbare Schwarzweißfotos des Fotografen Karl-Heinz Mai, ein Text, basierend auf Gesprächen mit Kindern im Mehrgenerationenhaus in Friedland und ein Buch mit einem guten Layout. Jedem Foto ist ein Text zugeordnet, in dem ein älterer Mensch sich erinnert: an „Flüsterware“, den Schulweg, das Freibad, den Hof, Spielen zwischen Trümmern... Das Buch kann man als Bildband betrachten, als fortlaufende Geschichte oder als Familienbuch, mit dem sich andere, nicht Abgebildete erinnern.

**Karl Heinz Mai. Herbert Günther. Wir Kinder von früher. Bilder und Geschichten aus einer anderen Zeit. 130 S. mit 70 hist. Fotos, Klett Kinderbuch Verlag, 2010. Euro 19,90. ISBN 978-3-941411-39-5**



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



Wildauer Wohnungsgenossenschaft

**Wilfried Hoppe verabschiedet sich in den Ruhestand**

Zum 1. Januar 2012 ging Vorstand **Wilfried Hoppe** in den Ruhestand. Der 75-Jährige war seit 50 Jahren Mitglied der Wildauer Wohnungsgenossenschaft und seit 20 Jahren Vorstand der Genossenschaft.

Gemeindewohnungsbaugesellschaft Woltersdorf mbH

**Abschied als Geschäftsführer**

Zum 31. Dezember 2011 verabschiedete sich **Horst Neumann** als Geschäftsführer der Gemeindewohnungsbaugesellschaft. Bereits zum 1. Dezember übernahm **Friedrich Müller** die Geschäftsführung.



**Carsten Herlitz**  
Foto: Sebastian Schobbert

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

Zum 1. Januar 2012 hat **Carsten Herlitz** seine Tätigkeit als Justiziar beim GdW aufgenommen. Er tritt damit die Nachfolge von **Eckhard Bachmann** an, der nach über 30 Jahren im Dienste des GdW in den wohlverdienten Ruhestand geht. **Carsten Herlitz** war mehrere Jahre als Referent im nordrhein-westfälischen Landtag, später als Büroleiter im Büro des

Düsseldorfer Oberbürgermeisters und schließlich als Rechtsanwalt einer renommierten Anwaltskanzlei für Bau-, Immobilien- und Vergaberecht tätig.

Nachruf

**Martin Griesinger verstorben**



Quelle: FLÜWO Bauen Wohnen eG

**Martin Griesinger**, Vorstandssprecher der FLÜWO Bauen Wohnen eG in Stuttgart, wirkte seit fast 40 Jahren mit Hingabe und großem persönlichen Einsatz in der Wohnungswirtschaft und den wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Interessenvertretungen. 23 Jahre lang verantwortete er die Geschäfte der Grundstücks- und Baugesellschaft Heidenheim und führte das Unternehmen in dieser Zeit vom kommunalen Wohnungsanbieter zu einem erfolgreichen Aktienunternehmen. Im Jahr 2008 wurde Herr **Griesinger** in den Vorstand der FLÜWO und kurz danach als dessen Sprecher berufen. In den vergangenen drei Jahren brachte er sein umfangreiches Können und Wissen zum Wohle der Genossenschaft ein und zeichnete in dieser vergleichsweise kurzen Zeit für ein erhebliches Modernisierungs- und Neubauvolumen verantwortlich. Darüber hinaus war **Martin Griesinger** langjähriges Mitglied im GdW-Verbandsrat beziehungsweise im Präsidium des Verbandsrates, Delegierter zum GdW-Verbandstag sowie Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft und im Fachausschuss Rechnungslegung und Finanzierung. Mit ihm verliert die Wohnungswirtschaft eine außergewöhnliche Persönlichkeit. Sein herausragendes Engagement verpflichtet zu großer Dankbarkeit.

Nachruf

**Trauer um Hartmut Thielen**



Quelle: IMORDE Projekt- & Kulturberatung GmbH

Am 15. Januar 2012 verstarb **Hartmut Thielen**, Hauptreferent für Stadtplanung und Stadtentwicklung beim Deutschen Städtetag, plötzlich und unerwartet im Alter von nur 53 Jahren. Der für seine fachliche Kompetenz und sein freundliches, verbindliches Wesen allseits geschätzte Diplom-Geograph war seit 1985 beim Deutschen Städtetag beschäftigt. Seit 1997 betreute er dort unter anderem die Bereiche

integrierte Stadtentwicklung, Städtebau, das Programm „Soziale Stadt“ sowie städtebauliche Wettbewerbe. Nicht nur der Deutsche Städtetag hat mit **Hartmut Thielen** einen kompetenten, bundesweit anerkannten und engagierten Kollegen verloren. Auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird **Hartmut Thielen** als stets freundlichen und kollegialen Mitstreiter vermissen, auf dessen Unterstützung und fachliches Urteil immer Verlass war – egal, ob es um gemeinsame Positionen zur Stadtentwicklungspolitik ging, um die Zusammenarbeit in der AG KOOPERATION zu Fragen der Baukultur im Wohnungsbau oder um die Wettbewerbe zum Deutschen Bauherrenpreis und zum Preis Soziale Stadt. Der DW-Redaktion stand er ebenfalls immer mit großer Zugewandtheit, Herzlichkeit und Fachkompetenz bei Fragen zur Seite und für Hintergrundgespräche zur Verfügung. **Hartmut Thielen** war nicht nur fachlich, sondern immer auch mit dem Herzen bei der Sache, wenn es um die Zukunft nachhaltiger und sozial gerechter Stadtentwicklung ging. Seine Mitstreiter aus der Wohnungswirtschaft werden ihn vermissen.

Nauener Wohnungsbaugenossenschaft eG

**Wechsel im Vorstand**

Zum 1. Dezember 2011 wurde **Dr. Frank Otto** zum geschäftsführenden Vorstand bestimmt. Der bisherige hauptamtliche Vorstand **Dr. Rudi Baßel** übernimmt zum gleichen Termin das Amt des nebenamtlichen Vorstands von **Walter Gampe**, der nach langjähriger verdienstvoller Tätigkeit für die Genossenschaft aus dem Vorstand ausscheidet.

Charlottenburger

Baugenossenschaft eG, Berlin

**Neues Vorstandsmitglied**

**Gabriele Bohleber** ist zum 1. Januar 2012 durch den Aufsichtsrat der Berliner Genossenschaft zum ordentlichen Vorstandsmitglied bestellt worden. **Gabriele Bohleber** ist seit 2001 bei der „Charlotte“ genannten Genossenschaft tätig und war seit 2004 stellvertretendes Vorstandsmitglied.

Wohnungsbaugenossenschaft

„Köpenick Nord“ eG, Berlin

**Neues Vorstandsmitglied**

Zum 1. Januar 2012 wurde **Ina Kopplin** zum kaufmännischen Vorstand bestellt. Sie wird bis zum 31. März 2012 zusammen mit **Ilse Knospe** und **Andrea Schulz** die Geschäfte der Genossenschaft führen. Zum 1. April 2012 wird **Ilse Knospe** ihre Vorstandstätigkeit beenden und in den Ruhestand gehen.

BBU-Tage 2012

## Erfolgsfaktor Kundenorientierung

Alljährlich sind sie ein Fixpunkt der Wohnungswirtschaft Berlin-Brandenburgs: die BBU-Tage in Bad Saarow. Vom **5. bis 7. März 2012** steht das Thema Kundenorientierung auf der Agenda – diesmal auch aus der Perspektive der neuen Medien.

Nach der Digitalisierung der Kommunikation ist dabei die umfassende Mobilität der neue große Trend. Immer mehr Menschen nutzen immer vielfältigere und immer interaktivere mobile Dienste. Wer hätte noch vor wenigen Jahren für möglich gehalten, dass ein Mobiltelefon seinem Nutzer freie Wohnungen in der Umgebung anzeigt? Oder dass es zur Schadensmeldungszentrale wird? Fakt ist: Die Kombination der Erfolgsfaktoren Kundenorientierung und Innovationskraft hat eine neue Ebene erreicht.

Welche Chancen bieten die neuen Kommunikationsformen für die Wohnungswirtschaft, was gehört bereits zum Standard, welche Grenzen hat sie? Vor welche Herausforderungen stellen die tiefgreifenden Veränderungen der Kommunikationsformen die Unternehmensorganisation? Wie sieht es mit dem Datenschutz aus?

Zu diesen und weiteren Themen und Fragen warten die BBU-Tage 2012 mit hochkarätigen Referenten auf. Traditionell gliedern sich die BBU-Tage in den Genossenschaftstag (5./6. März) und die Wohnungswirtschaftlichen Tage (6./7. März). Die Anmeldung zu den BBU-Tagen 2012 ist bis zum 21. Februar 2012 möglich. Das vollständige Programm und alle weiteren Informationen erhalten Sie unter [www.bbu.de](http://www.bbu.de) in der rechten Seitenleiste und unter Telefon 030 89781-131 (Heidrun Nitze).

Bautec 2012

## Forum für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Fachmesse für Bauen und Gebäudetechnik Bautec vom **21. bis 25. Februar 2012** in Berlin ist ein wichtiger Termin für alle Entscheider der Baubranche. Mit dem neuen Modul Immobilien- und Wohnungswirtschaft bietet die Messe ein facettenreiches Programm zum Thema „In die Zukunft bauen“ an. So finden zu den Themen „Potenziale großer Wohnsiedlungen für Energiewende und Klimawandel“ sowie „Neubau in Berlin und Brandenburg“ zwei Fachdiskussionen am **22. Februar ab 14.00 Uhr** statt.

Das Symposium „Demografischer Wandel und Klimaschutz“ am **21. Februar ab 13.30 Uhr** findet in Verbindung mit der Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2012 statt und wird von der Redaktion DW Die Wohnungswirtschaft moderiert.

EBZ

## Intensivseminar Betriebskosten

Betriebskosten effizient und richtig abzurechnen ist für die erfolgreiche Bestandsverwaltung wichtiger denn je. Das Schlagwort zweite Miete und die häufige Darstellung von Fehlrechnungen in den Medien haben den Prüf- und Nachfragedruck durch die Mieter nachhaltig erhöht. Neben den bekannten Risiken bei der Abrechnung von Betriebskosten kommen neue Belastungen hinzu – durch kostenintensive Verkehrssicherungs- und Überwachungsaufgaben.

Neue Probleme ergeben sich zudem aus der energetischen Modernisierung: Niedrigenergie- und Passivhäuser sind energetisch notwendig, abrechnungstechnisch jedoch ein nicht zu unterschätzendes Risiko. Dargestellt werden auch die Abrechnungsprobleme bei der Kraft-Wärme-Kopplung, beispielsweise beim Einsatz von Blockheizkraftwerken in Wohnanlagen. Zielgruppe des Seminars am **5. und 6. März** in Bochum sind Mitarbeiter aus Bestandsmanagement und Vermietung.

Weitere Informationen: Claudia Bovenschulte, EBZ, Telefon: 0234 9447 515, E-Mail: [c.bovenschulte@e-b-z.de](mailto:c.bovenschulte@e-b-z.de).

Tag der Wohnungswirtschaft

## Erfolgsfaktoren Wohnen, Service und Technik

Wohnen mit technischer Unterstützung, intelligenter Ausstattung und der Integration von Serviceleistungen wird zum entscheidenden Erfolgsfaktor für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Denn so können ältere und hilfebedürftige Mieter im Bestand gehalten werden. Auf dem Tag der Wohnungswirtschaft am **29. März 2012**, die innerhalb der Fachmesse Altenpflege 2012 stattfindet, referieren Fachleute aus den wohnungswirtschaftlichen Verbänden über den Erfolgsfaktor Service für betreuungsbedürftige Menschen, die technische Wohnungsausstattung der Zukunft und über Möglichkeiten der Einbindungen von Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz in die Angebote der Wohnungswirtschaft. Die Veranstaltung findet von 9.30 Uhr bis 16.00 Uhr im Convention-Center der Messe Hannover statt, sie bietet Möglichkeit zu Diskussion und eröffnet Kontakte zu Service-Dienstleistern und Fachausstellern.

Informationen und Anmeldung: Kara Horschig, Vincentz Network, E-Mail: [veranstaltungen@vincentz.net](mailto:veranstaltungen@vincentz.net), Telefon: 0511 9910-175.

vdw Niedersachsen Bremen e.V.

## Burn-out & Co. – vorbeugen, erkennen, handeln

Die Anforderungen im beruflichen Alltag nehmen für Führungskräfte und Mitarbeiter objektiv zu. Besonders nach Phasen hoher beruflicher Beanspruchung wird die Belastung verstärkt erlebt. Psychische und soziale Anforderungen, hohe Qualität und Quantität, sich ändernde Aufgaben und die Informationsmasse führen zu Belastungssymptomen, die für Unternehmen ausgesprochen kostspielig sind. Die Fehlzeiten durch psychische Erkrankungen mit arbeitsbedingten Ursachen haben in den letzten zehn Jahren um 50 Prozent zugenommen und sind inzwischen das zweithäufigste gesundheitliche Problem. Deshalb sind prophylaktische Maßnahmen, die mentalen Erkrankungen vorbeugen und die Leistungsfähigkeit der Führungskräfte und Mitarbeiter erhalten längst zur Notwendigkeit geworden. In dem Seminar am **20. und 21. März 2012** in Bremen lernen Teilnehmer, wie sie Belastungsgrade bei sich selbst und Mitarbeitern erkennen können, welche Maßnahmen in akuten Situationen Hilfe leisten und wie sie langfristig vorbeugen können. Weitere Informationen: Andrea Schwoch, VNW, Telefon: 040 52011-224, E-Mail: [schwoch@vnw.de](mailto:schwoch@vnw.de)

Der Beamtenwohnungsverein eG mit Sitz in Gelsenkirchen Buer wurde 1908 gegründet und bewirtschaftet rund 300 Häuser.

Zur Fortsetzung der erfolgreichen Geschäftsentwicklung suchen wir im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung für unsere technische Abteilung zum 01.06.2012 zunächst für 20 bzw. 25 Stunden einen

## technischen Vorstand

### Ihre Aufgaben:

- Koordination der Durchführung von Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen,
- Angebotseinholung und Auftragsvergabe,
- Planung und Überwachung von Modernisierungsmaßnahmen,
- Leistungsabnahme und Rechnungskontrolle,
- Steuerung der Budgets und die Einhaltung sämtlicher Fristen.

### Fachliche Anforderung:

- Abgeschlossene Berufsausbildung in der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft,
- mehrjährige Berufserfahrung in der Instandhaltung und Modernisierung von Wohnimmobilien,
- Budgetorientierung,
- umfassende Kenntnisse in Word und Excel, idealerweise auch in GES.

### Persönliche Fähigkeiten:

Kommunikationsfähigkeit im Umgang mit Mietern und Behörden. Durchsetzungsvermögen, Konfliktfähigkeit, Flexibilität sowie selbständige Arbeitsweise.

Ein PKW ist erforderlich.

### Wir bieten Ihnen:

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

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

Beamtenwohnungsverein eG  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Herrn Jürgen Micheel  
Beisenstraße 30  
45894 Gelsenkirchen.

Solide und modern – basierend auf unseren genossenschaftlichen Kernprinzipien, haben wir unsere Leistungskompetenzen kontinuierlich erweitert und etabliert. Heute repräsentieren wir den größten Wohnungsanbieter im Raum Ravensburg, verwalten über 3.500 Wohnungen, sind Vorreiter in der Entwicklung neuer sozialer Lebensformen und Partner von Kommunen und sozialen Einrichtungen.



Bau- und Sparverein  
Ravensburg eG

## Ihr wohnen ist unsere kompetenz

seit über 100 Jahren

Wir suchen bevorzugt aus der Wohnungswirtschaft oder dem Bankwesen

### Ihre/n Bilanzbuchhalter/in

Für diese Tätigkeit suchen wir eine Persönlichkeit, die sich durch qualifiziertes Fachwissen und Eigenverantwortung auszeichnet.

#### Ihre Aufgaben:

- Führen der Haupt- und Nebenbuchhaltung (Finanz-, Mieten-, Mitglieder-, Anlagen- und Darlehensbuchhaltung)
- Erstellung der Jahresabschlüsse nach HGB einschl. Bilanzen und GuV
- Erstellung von Heiz- und Nebenkostenabrechnung

#### Ihr Profil:

Fundierte kaufmännische Ausbildung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft, sowie einer erfolgreich abgeschlossenen Zusatzqualifikation zum/zur Bilanzbuchhalter/in. Wir erwarten praxisadäquate Sicherheit im Finanz- und Rechnungswesen.

Sie haben grundlegende Kenntnisse in MS-Office, insbesondere in Excel und Word, agieren selbstständig und schätzen teamorientiertes Arbeiten. Kenntnisse in der wohnungswirtschaftlichen Software GES sind wünschenswert.

Wenn Sie in unserem engagierten Team mitarbeiten wollen, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühesten Eintrittsdatums zu.

[www.bsv-rv.de](http://www.bsv-rv.de) . [personal@bsv-rv.de](mailto:personal@bsv-rv.de)



Gemeinde Sylt, Kommunales Liegenschafts-Management

Bei dem Eigenbetrieb der Gemeinde Sylt „Kommunales Liegenschafts-Management (KLM)“ ist zum 01.07.2012 die Stelle

## der alleinvertretungsberechtigten Betriebsleiterin / des alleinvertretungsberechtigten Betriebsleiters Kommunales Liegenschaftsmanagement (“KLM“) der Gemeinde Sylt – Eigenbetrieb –

zu besetzen. Die Stelle ist auf 5 Jahre befristet.

### Führungsverantwortung:

- Gesamtverantwortliche Führung des KLM mit der Führung von ca. 30 Mitarbeitern
- Vertretung des KLM gegenüber der Verwaltungsspitze, den politischen Gremien der Selbstverwaltung sowie gegenüber Dritten, z. B. Geschäftspartnern, Mietern und der Öffentlichkeit
- Aufstellung der Wirtschafts- und Finanzplanung mit einem Vermögensvolumen von ca. € 90 Mio. und einem Geschäftsumsatz von jährlich bis zu € 15 Mio.
- Vertretung des KLM als Bauherr, Planer und bauausführendes Unternehmen für eigene und fremde Bauinvestitionen mit einer Bausumme von ca. € 5 Mio. p. a.

- Strategische Weiterentwicklung des KLM mit dem Ziel der Erhaltung und Schaffung von Dauerwohnraum auf der Insel Sylt

### Notwendige Qualifikationen des Stelleninhabers:

- Praktische Erfahrungen aus der Führung von Unternehmen der Wohnungswirtschaft
- Umfassende Kenntnisse der betriebswirtschaftlichen Grundlagen der Wohnungswirtschaft
- Vertiefte juristische Kenntnisse des Mietrechts sowie der technischen Normen wie VOB, VOF und VOL
- Vertiefte Kenntnisse des Ausschreibungswesens sowie der relevanten Förderrichtlinien für den kommunalen Wohnungsbau

Den umfassenden Ausschreibungstext entnehmen Sie bitte der Internetseite der Gemeinde Sylt unter [www.gemeinde-sylt.de](http://www.gemeinde-sylt.de)  
Der bisherige kaufmännische Betriebsleiter wird sich voraussichtlich auf die Stelle bewerben.

Ihre Bewerbung in Papierform richten Sie bitte bis zum 15.03.2012 an

Gemeinde Sylt

Die Bürgermeisterin · Personal und Organisation · Andreas-Nielsen-Straße 1 · 25980 Sylt / OT Westerland



**Anzeigenschluss Stellenanzeigen**

für 4/2012: **29.02.2012**

### Betriebswirt sucht neue Herausforderung in der Wohnungswirtschaft

Experte für die Bewirtschaftung und Entwicklung komplexer, deutschlandweiter Immobilienportfolien nationaler und internationaler Investoren, Krisenmanagement notleidender Bestände, Steuerung und Koordination des operativen Immobilienmanagements; ausgeprägtes unternehmerisches Denken und Handeln mit lösungs- und ergebnisorientierter Arbeitsweise; Verantwortung für Qualitätsmanagement, Prozessoptimierungen sowie Budget und Zielerreichung; Führungserfahrung mit über 40 Mitarbeiter an acht verschiedenen Standorten; aktives Kundenmanagement sowie Neukundenakquise; Englisch verhandlungssicher, sucht leitende Funktion im Immobilienmanagement.

**Zuschriften bitte unter Chiffre-Nr. 779 an: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg.**

## Mit Kennzahlen zum Erfolg

Unser Auftraggeber ist ein kommunales Wohnungsunternehmen, das mit rund 70 Mitarbeitern über 15.000 Menschen hohe Wohnqualität und den dazugehörigen Service bietet. Dienstsitz ist eine attraktive Universitätsstadt in Süddeutschland mit hoher Lebensqualität in einer historisch und kulturell interessanten Region. Für diese erfolgreiche Gesellschaft suchen wir eine überzeugende Persönlichkeit als

# Bereichsleiter/in Finanzen und Rechnungswesen

Sie verantworten vielseitige Aufgaben aus den Bereichen Finanzen und Rechnungswesen. Hierzu gehören neben der Erstellung der Monats- und Jahresabschlüsse nach HGB die Koordination der Jahresabschlussprüfungen sowie die Aufbereitung der Kennzahlen für den Aufsichtsrat. Des Weiteren fällt die WEG- und Fremdverwaltung ebenso in Ihr Verantwortungsgebiet wie die Betriebskostenabrechnung. Eigenverantwortlich pflegen Sie die Kontakte zu Banken, Steuerberatungs- bzw. Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und fungieren als interner Ansprechpartner rund um Bilanzierungsthemen. Die ergebnisorientierte Führung der Ihnen zugeordneten Mitarbeiter rundet das Aufgabenprofil ab.

Um dieser verantwortungsvollen Position gerecht zu werden, haben Sie ein betriebswirtschaftliches Studium oder eine entsprechende Ausbildung (z.B. als Bilanzbuchhalter/in) erfolgreich abgeschlossen. Darüber hinaus konnten Sie bereits einige Jahre Leitungserfahrung im Rechnungswesen, idealerweise in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft, sammeln. Die modernen IT-Instrumente im Rechnungswesen beherrschen Sie sicher und verfügen über eine strukturierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise. Persönlich zeichnen Sie sich durch Zuverlässigkeit, Integrität sowie Ihre sehr guten kommunikativen Fähigkeiten aus. Als Führungskraft bringen Sie sich in die bestehende Unternehmensstruktur als teamorientierter Partner ein und fördern die Potenziale Ihrer Mitarbeiter.

Wenn Sie sich dieser interessanten Herausforderung stellen möchten, senden Sie uns Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsangaben) unter der Kennziffer MA 15.116/01 zu. Für Vorabinformationen stehen Ihnen Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, E-Mail: Daniel.Corbic@ifp-online.de) und Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns ebenso selbstverständlich wie die gewissenhafte Berücksichtigung von Sperrvermerken.



Mehr als 40.000 Bochumer sind bei der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH zu Hause. Und das aus gutem Grund:

Seit mehr als 90 Jahren sind wir am Markt und verfügen somit über eine große Erfahrung nicht nur bei der professionellen Bewirtschaftung von Wohnungen, sondern auch bei deren Planung und Gestaltung sowie beim Verkauf von zukunftsfähigem Wohnraum.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir in Vollzeit eine/n

## Mitarbeiter für die Vergabe von Bauleistungen (m/w)

Ihre Aufgaben:

- ▶ Erarbeitung und Durchführung von Ausschreibungen inkl. der Auswertung von Angeboten, der Verhandlungsführung und dem Einkauf von Bauleistungen
- ▶ Vergabe von Bauleistungen für Neubau- und Modernisierungsprojekte in Zusammenarbeit mit internen Bauleitern sowie mit Architekten und Generalplanern
- ▶ Übernahme von Aufgaben des Vertragsmanagements
- ▶ Reporting der Vergabe und Lieferantenbewertung im Rahmen des Qualitätsmanagements

Sie haben Ihr Studium des Bauingenieurwesens, Architektur erfolgreich abgeschlossen und verfügen über einschlägige Berufserfahrung. Sie sind kaufmännisch versiert und verfügen über fundierte Kenntnisse im nationalen Vergaberecht (HOAI und VOB). Erfahrung in der öffentlichen Vergabe wäre von Vorteil. Zudem zeichnen Sie Ihre analytischen Fähigkeiten und Ihr Verhandlungsgeschick verbunden mit Ihrer eigenständigen Arbeitsweise aus. Kenntnisse im Umgang mit einer Ausschreibungssoftware, möglichst COSOBA, sind von Vorteil.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir in Vollzeit eine/n

## Mitarbeiter für die technische WEG-Verwaltung (m/w)

Ihre Aufgaben:

- ▶ Komplette technische Betreuung des Gemeinschaftseigentums des verwalteten WEG-Bestandes
- ▶ Regelmäßige Objektbegehungen
- ▶ Feststellung von Instandsetzungs- und Instandhaltungserfordernissen
- ▶ Vorbereitung und Umsetzung von Eigentümerbeschlüssen
- ▶ Teilnahme an Eigentümersammlungen

Sie haben ein erfolgreich abgeschlossenes Studium im Bauingenieurwesen oder eine erfolgreich abgeschlossene Techniker Ausbildung. Sie verfügen über umfassende Kenntnisse in der technischen Bewirtschaftung von Wohnimmobilien und haben einschlägige Erfahrung in der Betreuung von Wohnungseigentümergeinschaften. Sie arbeiten zielorientiert, sind durchsetzungsstark und haben die Fähigkeit als fachlicher Ansprechpartner, Vertrauen aufzubauen.

Wir erwarten für beide Stellen Bewerber/-innen, die sich durch ihr Engagement, ihre Team- und Kommunikationsfähigkeit, ihre Sorgfalt und ihr Kostenbewusstsein hervorheben. Gute Kenntnisse im Umgang mit MS-Office setzen wir voraus. SAP-Kenntnisse sind wünschenswert.

Die Vergütung erfolgt nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif. Ihre Bewerbung richten Sie bitte mit aussagefähigen Unterlagen sowie der Angabe zu Ihrer Gehaltsvorstellung und des nächstmöglichen Eintrittsdatums bis zum **29.02.2012** an:

- ▶ VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH  
Wirmerstraße 28, 44803 Bochum  
Telefon: 0234 310-283; Fax: 0234 310444283  
bewerbung@vbw-bochum.de  
www.vbw-bochum.de



Wir sind das größte Wohnungsunternehmen in Eisenhüttenstadt mit einem Bestand von ca. 8.000 Wohnungen, wovon ca. 5.000 Wohnungen unter Denkmalschutz stehen. Wir entwickeln den unter Denkmalschutz stehenden Wohnungsbestand ständig weiter und passen ihn an die sich ändernden Nachfragen an. Es werden jährlich Investitionen im zweistelligen Millionenbereich getätigt. Im GeWi-Unternehmensverbund sind 100 Mitarbeiter beschäftigt und werden Umsatzerlöse von 37 Mio. Euro jährlich erwirtschaftet.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

## Leiter Wohnungswirtschaft (w/m)

**Das Aufgabengebiet umfasst:**

- Bewirtschaftung der Wohn-, Gewerbe- und sonstigen Einheiten der GeWi
- personelle und fachliche Führung der Mitarbeiter in den Bereichen Vermietung, Bestandsverwaltung sowie WEG-Verwaltung (15 Mitarbeiter)
- Leitung und fachliche Verantwortung für die BeKo-Abrechnung (3 Mitarbeiter)
- Managen der Verkehrssicherungspflichten
- Budgetverantwortung auf der Basis einer Portfoliostrukturierung des Bestandes
- die Bestellung einer Prokura ist zum späteren Zeitpunkt vorgesehen

**Wir erwarten von Ihnen:**

- ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches oder juristisches Studium sowie fundierte immobilienwirtschaftliche, technische und mierechtliche Kenntnisse
- praktische Erfahrung in der Führung und Motivation von Mitarbeitern
- einen kompetenten und korrekten Umgang mit Mitarbeitern, Mietern sowie Geschäftspartnern
- gute Anwenderkenntnisse in der gängigen Büro-Standardsoftware, idealerweise auch in der wohnungswirtschaftlichen Systemsoftware Imotion
- hohe Leistungsbereitschaft, Flexibilität, Belastbarkeit, Entscheidungsstärke und Verhandlungsgeschick
- ständige Weiterbildung in den zu verantwortenden Themen

**Wir bieten Ihnen:**

- Sicherheit eines kommunalen Wohnungsunternehmens
- ein Gehalt, was dieser Aufgabe angemessen ist
- Förderung von Aus- und Weiterbildung

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen, einschließlich des möglichen Eintrittstermins und Ihrer Vergütungsvorstellung, an das Sekretariat des GF, Herrn Funke. Online-Bewerbungen senden Sie bitte an [Funke@gewi-ehst.de](mailto:Funke@gewi-ehst.de). Sollten Sie vorherigen Gesprächsbedarf haben, besteht jederzeit die Möglichkeit, den Geschäftsführer telefonisch bzw. persönlich zu sprechen (Tel.: 03364 - 423532).

## HIER WARTET EINE NEUE KARRIERE-CHANCE AUF SIE!



Die Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg möchte auch weiter dynamisch bleiben und ändert ihre Ablauforganisation. Wir suchen daher zum 1. Mai 2012 eine/n Mitarbeiter/in für den neu geschaffenen Verantwortungsbereich

### Organisation und Controlling

Die Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH ist ein kommunales Wohnungsunternehmen mit etwa 2500 eigenen Wohnungseinheiten und verwaltet im Dienstleistungsauftrag weitere Wohn- und Gewerbeimmobilien. Unsere Kunden profitieren von unserem umfassenden und über 20 Jahre gewachsenen Know-how. Für sie sind wir ein verlässlicher Partner in allen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Fragen.

### Welche Aufgaben Sie erwarten

- Koordination und Organisation von wohnungswirtschaftlichen/technischen und betriebswirtschaftlichen Prozessen
- Aufarbeiten und Pflege eigener statistischer Erhebungen
- unterstützende Mitarbeit im Bereich des Finanz-Controllings
- Koordination von Marketing- und Veranstaltungsmaßnahmen
- unternehmensseitiger Ansprechpartner für das EDV-System
- allgemeine Unterstützung der Geschäftsführung bei Geschäftsprozessen

### Was Sie mitbringen

- Studium oder Ausbildung im betriebswirtschaftlichen und/oder immobilienwirtschaftlichen Bereich oder eine vergleichbare kaufmännische Ausbildung
- Erfahrung im Finanzmanagement und bei der Organisation von Unternehmensabläufen
- sehr gute EDV-Kenntnisse (MS-Office, wohnungswirtschaftliche Programme)
- Freude an komplexen Sachverhalten, Organisationstalent
- hohe Kommunikationskompetenz und sehr gute, dienstleistungsorientierte Umgangsformen mit Kunden, Partnern und Mitarbeitern
- Belastbarkeit, Eigeninitiative, Flexibilität

### Was wir Ihnen bieten

- Chancen auf Mitgestaltung des eigenen anspruchsvollen und abwechslungsreichen Tätigkeitsfeldes
- ein sehr gutes Betriebsklima mit einer offenen Unternehmenskultur und flachen Hierarchien
- attraktive Perspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten
- eine leistungsgerechte Vergütung in einer unbefristeten Anstellung

Unser Angebot passt zu Ihnen? Dann passen Sie womöglich zu uns!  
Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Angaben zur Höhe der erwarteten Vergütung.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen bis spätestens 15.03.2012 an:

Herrn Peter Stimpel, Geschäftsführer, Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH,  
Seminarstraße 37, 08289 Schneeberg, Tel. (03772) 39 09 - 0  
www.wohnbau-schneeberg.de p.stimpel@wohnbau-schneeberg.de



DEUTSCHE  
KAUTIONSPARTNER

Die Deposit Solutions GmbH mit Sitz in Hamburg ist ein innovatives Software- und Service-Unternehmen für die Immobilienwirtschaft. Unter dem Marktauftritt Deutsche Kautionspartner betreiben wir ein Angebot für die Optimierung der Mietkautionsverwaltung großer Bestandsverwalter. Als inhabergeführtes Unternehmen verbindet Deposit Solutions die Vorteile eines dynamischen Teams mit der Verlässlichkeit einer Beteiligung der Otto-Gruppe.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt unseren

## Leiter Vertrieb

### Stellenbeschreibung

- Sie verantworten den Vertrieb zur Gewinnung neuer Kunden in Deutschland.
- Sie planen und betreuen die Teilnahme an Messen und Branchenveranstaltungen.
- Sie leiten die Erstellung und kontinuierliche Verbesserung der Vertriebsunterlagen.
- Sie bringen sich in die Produktentwicklung zur Optimierung unseres Angebots ein.
- Sie erhalten ein attraktives Gehaltspaket aus festen und variablen Komponenten.

### Anforderungsprofil

- Sie haben bereits erfolgreich in der Akquise von Unternehmenskunden in der Immobilienwirtschaft gearbeitet oder haben langjährige operative Erfahrung in der Immobilienverwaltung mit ausgewiesener Vertriebskompetenz.
- Sie kennen die operativen Bedürfnisse großer Bestandsverwalter.
- Sie sind bestens mit den gängigen Mietverwaltungsprogrammen vertraut.
- Sie sind zielstrebig, ehrgeizig und IT-affin und können andere Menschen begeistern.

Erkennen Sie sich in diesem Profil wieder und haben Sie Lust auf eine lukrative Herausforderung in einem dynamischen Team? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und des frühesten Eintrittsdatums an:

Deposit Solutions GmbH  
Z. Hd. Frau Andrea Popa, Am Sandtorkai 73, 20457 Hamburg  
hr@deutsche-kautionspartner.de

## Juristische Managementaufgabe für einen dynamischen Immobilienkonzern

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH blickt auf eine mehr als 80-jährige Geschichte zurück, in der sie den Berliner Immobilienmarkt mitgeprägt und das Stadtbild mitgestaltet hat. Durch alle Höhen und Tiefen der Geschichte hat sie dafür Sorge getragen, breiten Bevölkerungsschichten qualitativ guten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und damit das soziale Bild der Hauptstadt geprägt. Heute ist die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH eine 100%ige Tochter des Landes Berlin und gleichzeitig Konzern-Muttergesellschaft mit mehreren Tochtergesellschaften, die für die Sanierung, WEG-Verwaltung, das Facility Management, die Entwicklung von Bauprojekten und die soziale Betreuung von Menschen zuständig sind.

Für die immobilienwirtschaftliche, soziale und umweltorientierte Bewirtschaftung der mehr als 45.000 Mieteneinheiten im Süden und Osten Berlins engagieren sich täglich ca. 550 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Für die neu geschaffene Stabsstelle, die direkt bei der Geschäftsführung angeordnet ist, suchen wir Sie als

## Leiter/-in der Stabsstelle Konzern Recht und Versicherungen

In dieser Funktion beraten Sie die Geschäftsführung und alle operativen Geschäftseinheiten in juristischen Fragestellungen. Sie sind für die Führung Ihres Teams mit ca. fünf Mitarbeitern/ Mitarbeiterinnen verantwortlich und nehmen diese Rolle insbesondere durch das Setzen klarer Ziele und die Zuweisung von Verantwortlichkeiten wahr. Sie erarbeiten Verträge und prüfen diese selbstständig auf Rechtssicherheit, sind für das Management der aktuellen Versicherungsverträge verantwortlich und steuern das Controlling aller laufenden Prozesse und Rechtsangelegenheiten. Sie verstehen sich daher als konzerninterner Dienstleister in Form eines „Shared Service Centers Recht“.

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Hochschulstudium der Rechtswissenschaften (Volljurist/-in) und haben Ihr Studium idealerweise immobilien- und versicherungsrechtlich ausgerichtet. Darüber hinaus besitzen Sie durch Ihre mehrjährige Berufserfahrung in der Rechtsabteilung eines Unternehmens oder einer Anwaltskanzlei sehr gute Kenntnisse in den einschlägigen Rechtsgebieten

der Immobilienbranche (Immobilienrecht, Mietrecht, Allgemeines Vertragsrecht, Versicherungsrecht, Schadensrecht, Gesellschaftsrecht, Handelsrecht und Arbeitsrecht) sowie ein fundiertes kaufmännisches Verständnis. Relevante Führungserfahrung rundet Ihr Profil ab.

Finden Sie sich in dieser Beschreibung wieder? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen.

Für weiterführende vertrauliche Informationen stehen Ihnen gerne unsere Personalberater, Herr Jürgen Seuthe (Tel. 030-31865513) und Herr Thomas Knop (Tel. 030-31865525), zur Verfügung.

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte – gerne auch via E-Mail (bitte keine komprimierten Dateien und nicht größer als 5 MB) – unter Angabe von Gehaltswunsch und möglichem Eintrittstermin an die nachfolgend aufgeführte Adresse. Bitte beziehen Sie sich auf die Referenznummer 461203.



Amrop Delta

Delta Management Consultants GmbH  
Schlüterstr. 38 • 10629 Berlin  
E-Mail: berlin@amrop.de



**Wir schaffen Raum zur Entfaltung.  
Für Kunden wie auch für Mitarbeiter.**

Die GBW Gruppe zählt heute zu den großen bayerischen Wohnungsunternehmen und setzt in vielerlei Hinsicht Maßstäbe: Innovativ, transparent, sozial orientiert und mit effizienten Prozessen bewirtschaften wir einen gut aufgestellten Wohnungsbestand von mehr als 32.000 Wohnungen an wichtigen Standorten in Bayern. Damit dies auch in Zukunft so bleibt, setzen wir auf motivierte und qualifizierte Mitarbeiter.

Für unsere Niederlassung Nord suchen wir am **Standort Nürnberg** zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine engagierte Persönlichkeit als

**PROJEKTLEITER „BAUEN IM BESTAND“ (m/w)**

**Ihre Herausforderung**

- Betreuung von umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsvorhaben (u.a. Fassaden, Dächer, Haustechnik) sowie von Modernisierungen
- Bauherrenvertretung und Projektmanagement insbesondere
  - Auswahl und Koordination von Architekten, Fachplanern und Baufirmen
  - Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrolle
  - Quartalsweise Berichterstattung
- Technische Beurteilung und Bewertung des Zustandes von Wohnanlagen sowie Ausarbeitung von Vorschlägen zur Sanierung und/oder Modernisierung
- Ausarbeiten von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Entscheidungsvorlagen in Abstimmung mit internen Fachabteilungen (Kundenbetreuung, Finanzen, ...)

**Ihre Qualifikation**

- Relevante technische Ausbildung (z. B. Bautechniker Fachrichtung Hochbau) oder abgeschlossenes Studium als Architekt oder Bauingenieur
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Durchführung von Bauvorhaben im Bestand
- Fundierte Kenntnisse in Bauplanungs- und Vertragsrecht sowie Projektleitung
- Selbstständiger Arbeitsstil kombiniert mit wirtschaftlichem Denken
- Ausgeprägte Teamorientierung sowie hohe Durchsetzungsfähigkeit
- Sicherer Umgang mit MS Office, SAP-Kenntnisse von Vorteil

Die GBW Gruppe bietet Ihnen ein herausforderndes und abwechslungsreiches Aufgabenspektrum in einem kollegialen Umfeld mit flachen Hierarchien. Zudem sorgen wir durch verschiedene Zusatzleistungen, ein flexibles Arbeitszeitmodell und vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten für attraktive Arbeitsplätze unserer Mitarbeiter.

Unterstützen Sie uns in unserer wichtigen Aufgabe, Menschen in Bayern ein Zuhause zu bieten. Wir freuen uns über Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit dem Referenzcode Projektleiter „Bauen im Bestand“ NBG unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins bevorzugt per Mail an

**GBW Management GmbH**  
**Carsten Heimers**  
 Dom-Pedro-Straße 19 · 80637 München  
 personal@gbw-gruppe.de · www.gbw-gruppe.de



*Gut und sicher  
wohnen ein  
Leben lang*



**Baugenossenschaft Münster a. N. eG gegr. 1919**

Mit einem Wohnungsbestand von über 800 Wohnungen zählen wir zu den bekanntesten Wohnungsgenossenschaften in Stuttgart. Unsere vorrangige Aufgabe ist die gute und sichere Wohnungsversorgung. Dies schaffen wir mit motivierten und einsatzfreudigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Für unsere Wohnungsgenossenschaft suchen wir zum 01. April 2012 eine / einen engagierte/n

**Immobilienkauffrau/-mann**

Ihr Zuständigkeitsbereich und Aufgabengebiet umfasst alle im Zusammenhang mit der Vermietung und Hausbewirtschaftung anfallenden kaufmännischen Tätigkeiten in einem Wohnungsgenossenschaft.

Erfahrung im Bereich der Wohnungswirtschaft und gute EDV-Kenntnisse (GES, MS-Office) sind wünschenswert.

Hohe Einsatzbereitschaft, Verhandlungsgeschick, Durchsetzungsvermögen, unternehmerisches Denken, Teamfähigkeit sowie kundenorientierte Betreuung setzen wir voraus.

Wir bieten Ihnen eine leistungsgerechte Bezahlung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif zuzüglich freiwillige soziale Leistungen.

Ihre Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte an

**Baugenossenschaft Münster a. N. eG**  
 Freibergstraße 62 · 70376 Stuttgart (Münster)  
 info@bg-muenster.de  
 www.bg-muenster.de

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft ist der größte Wohnungsvermieter der Stadt Halle (Saale) mit ca. 19.000 Wohnungen und ca. 300 Gewerbeeinheiten  
 Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n



**Teamleiter/-in Wohnungswirtschaft**

**Die Voraussetzungen – Sie verfügen über:**

- einen Abschluss als geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (zuvor: Fachwirt/in in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft) oder eine äquivalente Ausbildung mit nachweisbarer Qualifizierung und einschlägiger Berufserfahrung
- Führungskompetenz, sehr gute Kommunikationsfähigkeiten
- ein hohes Maß an Engagement, Flexibilität, Verantwortungsbewusstsein, Durchsetzungsvermögen
- Kooperationsbereitschaft und Teamfähigkeit
- kunden- und serviceorientiertes Auftreten
- Kenntnisse in allen wohnungswirtschaftlichen Belangen, der Betriebskostenverordnung, des -abrechnungsverfahrens, im Umgang mit städtischen Unternehmen, in der Projektarbeit
- Vermietungs- und Immobilienmarketingkenntnisse
- Anwenderkenntnisse des GES-Programms sowie der Bürosoftware

**Ihre Aufgaben:**

- die fachliche und disziplinarische Mitarbeiterführung
- die kaufmännische und technische Wohnungsverwaltung, insbesondere verantwortlich für:
  - die Bearbeitung aller Mieterangelegenheiten
  - die Umsetzung von Mieterhöhungen
  - den Vermietungsprozess
  - das Forderungsmanagement
  - die Verkehrssicherungspflicht
  - die laufende Instandhaltung
- Betriebskostenabrechnung, Projektsteuerung, Stadtteilarbeit

Bitte senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen bis zum 29.02.2012 an:

**Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH**  
**Team Personal, Frau Ohm**  
 Hansering 19, 06108 Halle (Saale)  
 oder per Mail an: ohm.b@hwgmbh.de  
 Info unter 0345-527 1014/2101





Die Wüstenrot & Württembergische-Gruppe ist „Der Vorsorge-Spezialist“ für die vier Bausteine moderner Vorsorge: Absicherung, Wohneigentum, Risikoschutz und Vermögensbildung in allen Lebenslagen. Über 6 Mio. Menschen vertrauen W&W und über 15.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nutzen bereits ihre Entfaltungsmöglichkeiten in einem herausfordernden und zukunftsorientierten Umfeld der W&W-Gruppe. Zum Beispiel in unserer Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, dem erfahrenen Städte- und Wohnungsbauunternehmen des Konzerns. So entstehen auch für Sie neue Chancen, Ihre berufliche Zukunft zu gestalten.

## Leiter (m/w) Immobilienmanagement Standort Ludwigsburg

Kennziffer 13797

Dieser Aufgabenbereich erwartet Sie:

- Leitung unseres Immobilienmanagements mit einem Auftragsbestand von 9.000 Wohneinheiten im Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes sowie weiteren 5.000 Einheiten in der Mietwohnungsverwaltung
- Disziplinarische und fachliche Leitung der zugeordneten Führungskräfte und Mitarbeiter
- Überprüfung und Optimierung der laufenden Prozesse, Steuerung der Abteilung im Sinne eines Profit-Centers
- Qualitätssicherung im bestehenden Auftragsbestand, Akquisition neuer Kunden zum Ausbau des Geschäftsfeldes
- Prüfung bzw. eigenständige Vorbereitung des Abschlusses von Verträgen zur Neu- oder Wiederbestellung sowie Übernahme von Mietwohnungsbeständen
- Durchführung von Vertragsprüfungen und Anpassungen bei Rahmenverträgen mit externen Dienstleistern und Lieferanten sowie bei Verwalter-, Miet- und Dienstleistungsverträgen

Das wünschen wir uns von Ihnen:

- Immobilienwirtschaftliches Studium oder wirtschaftswissenschaftliches Studium mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft
- Führungserfahrung
- Ausgeprägte Kommunikations- und Teamfähigkeit
- Die Fähigkeit, konzeptionell, ergebnisorientiert, selbstständig und eigenverantwortlich zu arbeiten
- Hohes Maß an Eigeninitiative, analytischem und übergreifendem Denken

Bitte bewerben Sie sich online unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung unter: [www.ww-ag-jobs.de](http://www.ww-ag-jobs.de). Eine vertrauliche telefonische Kontaktaufnahme ist vorab gerne möglich.

**Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**  
Immobilienmanagement  
Dieter Gakstatter, Telefon: 07141 16-3263



**wüstenrot  
württembergische**

Der Vorsorge-Spezialist

## Gemeinnütziger Beamten-Wohnungsverein e. G.

### EINLADUNG

zur **84. ordentlichen Mitgliederversammlung**  
am **Montag, 16. April 2012, 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 31.12.2011
4. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2011
6. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2010
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 10. April bis 13. April 2012 im Geschäftszimmer, Stader Straße 70**, zur Einsicht für die Mitglieder aus.

Bremen, 17. Januar 2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
P. de Nardin

## Bekanntmachung

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Oberhausen eG**

**Seilerstr. 124, 46047 Oberhausen**

Der Wahlvorstand hat in seiner Sitzung am 19.01.2012 gem § 3 der Wahlordnung die Liste der zu wählenden Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen für die Vertreterversammlung aufgestellt.

Die vom Wahlvorstand aufgestellte Wahlliste der Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen liegt in der Geschäftsstelle der Genossenschaft, Seilerstr. 124 in 46047 Oberhausen, vom

**1. März 2012 bis 14. März 2012**

für alle Mitglieder zur Einsicht aus.

Weitere Listen können von Mitgliedern der Genossenschaft innerhalb von 2 Wochen nach Ablauf der vorgenannten Auslegfrist eingereicht werden.

Oberhausen, 19. Januar 2012

Der Wahlvorstand  
Vorsitzender  
gez. Egon Berchter

#### Änderungen im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft

##### Aus dem Aufsichtsrat wurden abberufen:

Herr Werner Kaps, Stadt Oldenburg (Oldb), per 01.11.2011  
Herr Hans-Jürgen Klarmann, Stadt Oldenburg (Oldb), per 01.11.2011  
Frau Christine Pankonin, Stadt Oldenburg (Oldb), per 01.11.2011  
Herr Klaus-Dieter Reinking, Stadt Oldenburg (Oldb), per 01.11.2011  
Herr Detlev Hecker, Deutsche Rentenversicherung Oldenburg-Bremen, per 14.11.2011  
Frau Gerda Nolte, Deutsche Rentenversicherung Oldenburg-Bremen, per 14.11.2011  
Herr Harald Meyer, Landkreis Oldenburg, per 15.11.2011  
Herr Gerd Brommelmeier, Landessparkasse zu Oldenburg, per 01.01.2012

##### In den Aufsichtsrat wurden neu berufen:

Herr Ratscherr Dr. Armin Frühauf, Stadt Oldenburg (Oldb), per 01.11.2011  
Herr Ratscherr Markus Dietz, Stadt Oldenburg (Oldb), per 01.11.2011  
Herr Ratscherr Michael Rosenkranz, Stadt Oldenburg (Oldb), per 01.11.2011  
Herr Helmut Hinrichs, Kreistagsabgeordneter, Landkreis Oldenburg, per 15.11.2011  
Frau Hannelotte Hecker, Deutsche Rentenversicherung Oldenburg-Bremen, per 14.11.2011  
Frau Marita Rosenow, Deutsche Rentenversicherung Oldenburg-Bremen, per 14.11.2011  
Herr Ratscherr Jens Freymuth, Stadt Oldenburg (Oldb), per 19.12.2011  
Herr Direktor Jens Müller, Landessparkasse zu Oldenburg, per 01.01.2012

**GSG OLDENBURG · Bau- und Wohnungsgesellschaft mBH**  
Der Geschäftsführer

## Mehrgenerationenmietshäuser



Quelle: KWG

Kindern an. Den Umbau der Wohngebäude würdigte die Jury aufgrund der tragbare Kosten und Wirtschaftlichkeit ihrer Investitionen, dem Qualitätsbewusstsein bei der Gestaltung, der Materialwahl und dem Erscheinungsbild der Wohnanlage.

Für ihren „Häuserpark“ wurde die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG) mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2011/12 in der Kategorie Modernisierung ausgezeichnet. Der Häuserpark ist Bestandteil einer Siedlung mit 5- bis 11-geschossigen Wohngebäuden, südlich der historischen Altstadt. Die KWG wertet konsequent ihren Wohnungsbestand nahe der Innenstadt auf und bietet mit diesem Bauvorhaben verschiedene attraktiven Wohnungen für ältere Mieter, Menschen mit Behinderung, aber auch für Singlehaushalte und Familien mit

## Compliance

Compliance ist ein „Muss“ auch für Unternehmen der Wohnungswirtschaft, so der Tenor des DW-Beitrags: Auch wenn Presseberichte den Eindruck erwecken, Korruptionsskandale und Compliance seien allein Themen für Großkonzerne, verstelle dies den Blick. Compliance gehört bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft auf die Agenda. Es finden sich bereits differenzierte Compliance-Management-Systeme, aber auch eine potenziell fatale Vogel-Strauß-Haltung. Denn auch bei Wohnungsunternehmen drohen Haftungspotentiale – von Schadenersatzforderungen über „persönliche Haftungsrisiken“ der verantwortlichen Organen bis hin zu Strafverfahren aufgrund der verschärften Rechtslage – denen präventiv zu begegnen ist.

## Neue Wege in der dezentralen Versorgung

Die Wärme- und Stromversorgung kostengünstig und umweltfreundlich zu kombinieren ist das Ziel der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG (1892). Realität wurde dies mit dem Modell „Genossenschaftsstrom“. Dabei geht man neue Wege und überträgt den in der Wohnungswirtschaft gängigen Genossenschaftsgedanken auf die Strom- und Wärmeversorgung. So werden Stromabnehmer zu Stromerzeugern. Über Blockheizkraftwerke (BHKW) und mittels eines Nahwärmenetzes werden Wohnungen und Verwaltungsgebäude der 1892 versorgt. Dies ermöglicht, Kostenvorteile zu realisieren und eine ökologische, effiziente und zukunftssichere Versorgungsvariante zu nutzen. Die Mieter profitieren vom dezentral erzeugten Strom aus dem BHKW.



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

### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

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

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

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

### REDAKTION

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

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

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

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

### Veröffentlichungen

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

### Partner in Österreich:

Robert Koch, Wohnen Plus  
A-1010 Wien, Singerstraße 8/10

### Partner in der Schweiz:

Verlag wohnen, Daniel Krucker  
Buecheggstraße 109, Postfach,  
CH-8042 Zürich

### ANZEIGEN

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig ab 1.1.2012.

### Gesamtanzeigenleitung:

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

### Anzeigenverwaltung:

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

### ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

#### Aboverwaltung:

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

#### Bezugspreise:

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

#### Erscheinungsweise: monatlich

Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

#### Druck:

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

#### DW-Online-Archiv:

Das aktuelle Passwort ab Mitte Februar lautet:  
**Interview**

„Wer bei Trends und Themen in der Wohnungswirtschaft immer auf dem aktuellsten Stand sein möchte, sollte die DW lesen. Für mich ist sie eine wertvolle Lektüre.“

**Robert Schmidt**

Vorsitzender der Geschäftsführung VIVAWEST



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

☎ 0180/50 50 169\*

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

🌐 [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)



**HAUFE.**

# Warum Vaillant ecoPOWER?

Weil er sogar Energie für Ihr Auto liefert.



**Wir haben die Technik, auf die Kunden abfahren.**

Mit ecoPOWER können Sie Ihren Kunden nicht nur revolutionäre Technik bieten, sondern auch eine echte Energiealternative. Erfahren Sie mehr, und besuchen Sie uns:



vom 07.03. bis 10.03.2012  
auf der SHK in Essen  
Halle 3.0 - Stand 139



vom 18.04. bis 21.04.2012  
auf der IFH/Intherm in Nürnberg  
Halle 9 - Stand 9.223

■ Wärme   ■ Kühlung   ■ Neue Energien

Weil  **Vaillant** weiterdenkt.