



PREIS SOZIALE STADT

Auszeichnung für soziales Engagement

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Wärmeversorgung:
Dezentrale Übergabestationen

► 20

ENERGIE + TECHNIK

Instandhaltung und Instandsetzung:
Technik, Kosten, Konzepte

► 32

MARKT + MANAGEMENT

Wissenstransfer:
Wenn Erfahrung ausscheidet...

► 66



Vertrauen Sie dem Marktführer



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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Soziales Engagement

Mit dem „Preis Soziale Stadt“ wurden Ende Januar zehn herausragende Beispiele sozialen Engagements zur Verbesserung von Nachbarschaften ausgezeichnet. Dabei ging es u. a. um die Förderung von Integration, Bildung und Kultur sowie direkte Hilfe für benachteiligte Menschen im Quartier. In dieser Ausgabe starten wir mit einem Bericht über die Preisverleihung. In den kommenden Heften werden wir Ihnen dann die Preisträger vorstellen.

Der Wettbewerb „Soziale Stadt“ ist eine Gemeinschaftsinitiative unterschiedlicher Einrichtungen. Auslober sind der AWO Bundesverband, der Deutsche Mieterbund, der Deutsche Städtetag, der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Schader Stiftung und der vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung. Unterstützt wird der Wettbewerb vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

Instandsetzung: Technik, Kosten, Konzepte

Jeder Instandsetzungsmaßnahme sollte eine Analyse der IST-Situation vorausgehen. Neben baulich-konstruktiven Überraschungen können gerade Schadstoffe jede Kostenkalkulation über den Haufen werfen. Was wo wann gefunden werden kann und wie wohngesundheitliches Qualitätsmanagement die finanzielle Sicherheit der Instandsetzung erheblich zu erhöhen hilft, lesen Sie ab Seite 38.

Für den Einstieg in dieses Thema des Monats konnten wir Prof. Dr. Karsten Tichelmann gewinnen (Seite 32). Zentrale Aufgabe ist bei der Instandsetzung in seinen Augen, das qualitativvolle

bezahlbare, innerstädtische Wohnen zu erhalten/zu stärken. Erst wenn der Wohnungsbestand den Anforderungen einer nutzungsgemischten, einer vitalen Stadt genügt, erst dann sei die Frage nach dem individuellen, optimierten energetischen Konzept zu stellen – und mitunter Rückbau und Neubau sogar die richtige Antwort.

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2013

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2013 zum Thema „web 2.0 - Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ geht auf die Zielgerade. Sollten Sie Ihren Beitrag noch nicht eingereicht haben, haben Sie noch bis zum **7. April 2013** Zeit – Genaueres auf Seite 69.

Herzlichst
Ihre

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft

Blätterbares PDF der DW

Unter www.diewohnungswirtschaft.de können Sie im Archiv als Abonnent die aktuelle Ausgabe der DW als blätterbares PDF digital nutzen. Dazu müssen Sie sich mit Ihrer Abo-Nummer, die auf dem Adressaufkleber steht, einmal anmelden. Viel Spaß beim Stöbern!



DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Exklusiv - Das Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen:
Investitionen 20 Jahre zinssicher finanzieren.

Das Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen maximiert die Effizienz der Finanzierungen für energetische wohnwirtschaftliche Investitionen. Dabei kombiniert es ein KfW-Darlehen mit einem Bauspar-Darlehen.

- Kein Zinsänderungsrisiko
- Hohe Beleihungswerte
- Neubauprojekte für ca. 2,13% p.a.*
- Modernisierungsprojekte für ca. 1,79% p.a.*

* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 28.01.2012

Ihr Ansprechpartner

Dr. Klein & Co. AG • Hansestraße 14 • 23558 Lübeck
Tel.: 04 51 / 14 08 80 00 • www.drklein.de/EED.html



▶ 8

Preis Soziale Stadt

Der Lübbenauer „Kindertreff im SCHWEITZER ECK“ erhielt eine Anerkennung. Hier profitieren die Kleinen sowie das gesamte Wohnquartier.

Quelle: WIS



Auszeichnungen für soziales Engagement

Die Verleihung des „Preis Soziale Stadt 2012“ war auch ein Statement gegen die Kürzungen im Städtebauförderprogramm Soziale Stadt.

Quelle: WIMOG



▶ 18

Badmodernisierung im bewohnten Bestand

Wie eine Erneuerung der Bäder und die Strangsanierung im bewohnten Zustand gelingen können, zeigt ein Beispiel aus Papenburg.

Quelle: Bauverein Papenburg

THEMA DES MONATS: INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG

Jede Immobilie muss unterhalten werden. Hier die richtigen Maßnahmen zum richtigen Zeitpunkt zu ergreifen, ist für den Werterhalt der Immobilien entscheidend. Das Thema des Monats „Instandhaltung und Instandsetzung – Technik, Kosten, Konzepte“ betrachtet einige bei Wohnungsunternehmen praktizierte Ansätze und Verfahren. Es greift im einleitenden Artikel aber auch einige viel früher ansetzende Fragestellungen auf.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 **Großes Engagement und bemerkenswerte Kreativität**
Preis Soziale Stadt 2012

12 **Kopenhagen: Wohnen am Wasser**
Grenzenloses Europa



Quelle: dlegrow, Foto: Georgios Anastasiades

ENERGIE UND TECHNIK



Quelle: VDE

Vernetztes Wohnen

Haben technische Assistenzsysteme in Wohnungen noch einen weiten Weg vor sich, bis sie sich durchsetzen? Erkenntnisse vom AAL-Kongress.

NEUBAU UND SANIERUNG

- 14 **Meldungen**
- 18 **Erneuerung von 30 Bädern im bewohnten Bestand**
Objektmodernisierung
- 20 **Mehr WärmeKomfort bei geringeren Kosten**
Sanierung mit dezentralen Wärmeübergabestationen

ENERGIE UND TECHNIK

- 24 **Betriebskosten aktuell**
- 28 **Meldungen**
- 32 **Bestandserneuerung zwischen Bedürfnis und Anspruch**
Thema des Monats: Instandhaltung und Instandsetzung - Technik, Kosten, Konzepte
- 34 **Vergabeoptimierung durch Geschäftspartnerbewertung**
Thema des Monats:
Mehr Erfolg, mit einfachen Prozessen
- 38 **Alte Lasten, neue Lasten**
Thema des Monats: Bestandssanierung
- 42 **Instandsetzungsbedarf und DCF-Verfahren**
Thema des Monats:
Prognosemodelle in der Wertermittlung
- 44 **Maßnahmensteuerung bringt 20% Einsparung**
Thema des Monats: Kostensenkung bei Instandsetzung und Instandhaltung
- 46 **Bedürfnisse der Nutzer im Fokus**
AAL-Kongress
- 48 **Produkte und Dienstleistungen**

MARKT UND MANAGEMENT



Genossenschaftsneugründungen

Wie können Neugründungen von Genossenschaften gefördert werden? Der GdW verabschiedete hierzu ein Maßnahmenpaket.

MARKT UND MANAGEMENT

- 50 **Meldungen**
- 54 **Förderung der Neugründung von Wohnungsgenossenschaften**
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 56 **10 % jährliche Mehrleistung durch zentralen Einkauf**
Effizienz 2020
- 60 **20 Jahre für unter 2%**
Zinssicherung durch Energie-Effizienz-Darlehen
- 62 **Vermehtes Auseinanderdriften der deutschen Wohnungsmärkte**
Heterogene Entwicklungen und Perspektiven
- 64 **Neupositionierung an einem schwierigen Standort**
Mit Finanzmanagement, Service und Kommunikation zum Erfolg
- 66 **Wissensverlust durch Mitarbeiterverrentung - mögliche Antworten**
Wenn Erfahrung und Wissen ausscheiden...
- 70 **KoWo - Wohnungsunternehmen mit Herz und Verstand**
Strategische Personalentwicklung
- 72 **Stellenmarkt**

RECHT

- 75 **Mietrecht, 78 WEG-Recht**

LETZTE SEITE

- 80 **Impressum**



Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Jedes Gebäudealter trägt sein Geheimnis – gut, dass unsere Experten es rechtzeitig erkennen!«

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin, Braunschweig, Düsseldorf, Hamburg, Magdeburg, Pinneberg

Demografischer Wandel Difu-Bericht zeigt Investitionsbedarf in Kommunen



Investitionsbedarf für eine altengerechte Anpassung von Infrastruktur

Das Deutsche Institut für Urbanistik hat im Auftrag der KfW Bankengruppe einen Bericht zum Investitionsbedarf der Kommunen für eine altengerechte Infrastruktur durchgeführt. Ein Schwerpunkt war dabei die Investitionsbedarfsschätzung für nötige Investitionen in altengerechte, barrierefreie Infrastrukturen, mit Hilfe einer Investitionsbedarfsschätzung und einer Kommunalbefragung, einer Fokusgruppendifussion sowie leitfadengestützter Telefoninterviews mit Akteuren kommunaler und freigemeinnütziger Träger. Das Ergebnis zeigt, dass der größte Investitionsbedarf im Bereich Wohngebäude, Straßen und ÖPNV besteht. Von einem Gesamtinvestitionsvolumen von 53,31 Mrd. € umfassen die drei genannten Bereiche bereits 49,4 Mrd. €.

Weitere Informationen:
www.difu.de

Soziale Unterstützung Wohnungsunternehmen fördert 80.000 Frühstücksportionen



Frühstücksausgabe durch eine ehrenamtliche Helferin vom Wohltat e. V. in der Grundschule Dierkow

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH fördert mit den Stadtwerken Rostock und der OstseeSparkasse Rostock in der Initiative „Lernen – aber satt“ ein gesundes Schülerfrühstück. Sechs wohltätige Vereine, die Schülerinnen und Schüler täglich mit morgendlichen Menüs versorgen, erhalten ab sofort finanzielle Unterstützung. Mit insgesamt 30.000 € fördern die drei großen Unternehmen über 80.000 Mahlzeiten im Jahr. Umgerechnet sind das 25 ct pro Portion plus fixe 1.500 € pro Verein, die neben dem Lebensmitteleinkauf auch die Verwaltungskosten abdecken sollen. Mit ihrer Initiative fördert die WIRO die gesunde Ernährung von Kindern einkommensschwacher Familien ebenso wie den Fortbestand von ehrenamtlichen Aktivitäten im Quartier.

Weitere Informationen:
www.wiro.de

Städtebaulicher Wettbewerb entschieden Verdichtetes, autofreies Wohnen

Beim städtebaulichen Wettbewerb für zwei ca. 2,4 ha große Baufelder im Neubaugebiet „Knielingen 2.0“ wurde im Dezember 2012 ein Siegerkonzept gekürt. Ziel war es, ein städtebauliches Gesamtkonzept mit Möglichkeiten für verdichtete, gemeinschaftliche Wohnformen zu finden. Die Jury entschied sich für das Frankfurter Büro „Schneider + Schumacher StädteBauProjekte“. Rund 150 Eigentumswohnungen sind geplant, die ab 2014 als neues Wohnquartier von der Karlsruher Volkswohnung GmbH realisiert werden sollen. Die optimierte Ausnutzung der Grundstücke und die Entwicklung verschiedener Haus- und Wohnungstypologien waren Teil der Planungsaufgabe. Es galt, ein in sich stimmiges, autofreies Wohnquartier zu entwickeln, bei dem besonderes Augenmerk auf den öffentlichen, halböffentlichen und privaten Außenraum gelegt wird und dessen Konzept eine modulare Bauweise vorsieht, die mit wachsenden und teilbaren Häusern die Lebenszyklen von Familien berücksichtigt. Der neue Stadtteil entsteht im Nordwesten Karlsruhes auf einem 30 ha großen Areal, das in Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete sowie einen Grünzug unterteilt ist. Es wird von der Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), einem Tochterunternehmen der Volkswohnung, entwickelt.



Der Siegerentwurf für das Neubauquartier „Knielingen 2.0“

Weitere Informationen:
www.knielingen-zweinull.de und www.volkswohnung.com

KONVERSION

Wohnhaus mit Kita auf ehemaligem Straßenbahndepot

Die wbg Nürnberg GmbH konnte Mitte November auf dem ehemaligen Grundstück des Straßenbahndepots Nordost der Verkehrs-Aktiengesellschaft Nürnberg Richtfest für ein Wohnhaus mit Kindertagesstätte feiern. Errichtet werden 16 nach der einkommensorientierten Förderung finanzierte Wohnungen mit einer Wohnfläche von 670 m². Im Erdgeschoss sowie in der ersten Etage entstehen eine Kindertageseinrichtung mit einer zweizügigen Kinderkrippe mit ca. 26 Plätzen und einem einzügigen Kindergarten mit ca. 29 Plätzen. Die Kindertagesstätte wird bezuschusst aus dem Programm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ des Freistaates Bayern, Träger wird das Bayerische Rote Kreuz, Kreisverband Nürnberg-Stadt, sein. Die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich auf 5,4 Mio. €. Die Fertigstellung soll bis zum 31. Dezember 2013 erfolgen.

Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Wohnungsgesellschaft

Kreisiedlungsgesellschaft

Baugenossenschaft

Wohnbaugenossenschaft

Siedlungsverein

Wohnbauverein

Spar- und Bauverein

Siedlungsgesellschaft

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.

Forschungsprojekt ImiWo Kommunale Wohnungs- unternehmen als Partner

Die Berliner GEWOBA und die Stadtbau Würzburg GmbH sind als kommunale Wohnungsunternehmen in das interdisziplinäre Forschungsprojekt „Images innerstadtnaher Wohnquartiere“ (ImiWo) des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt eingebunden. Das Forschungsvorhaben – Fördergeber ist das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) – mit einer Laufzeit von drei Jahren will herausfinden, wodurch das Image eines Wohnquartiers beeinflusst wird. Beispielquartiere sind der „Mehringplatz“ in Berlin-Kreuzberg und die „Zellerau“ in Würzburg.

Das Quartier Zellerau, dessen ca. 11.500 Bewohner zu mehr als einem Drittel in den 2.000 dortigen Wohnungen der Stadtbau Würzburg wohnen, durchlief in den letzten Jahren bereits eine positive Entwicklung. Der Neubau eines Jugendzentrums, Verbesserung des Wohnumfeldes, insbesondere Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, haben im Quartier Zellerau-Mitte dazu beigetragen, das Image des überwiegend durch zeilenförmigen Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit sowie Einfamilien- und Reihenhäuser geprägten Quartiers aufzuwerten. Neben konkreten baulichen Projekten gehört auch das Quartiersmanagement mit bewohnerorientierten Aktivitäten zum Konzept.

Der Mehringplatz im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, wo die GEWOBA 1.033 Wohnungen verwaltet, ist ein städtebauliches Beispiel für den sozialen Wohnungsbau der 1960er Jahre. Das Viertel gilt als problembehaftet. Wohnungsunternehmen, Bewohner und intermediäre Akteure haben 2011 in einer Zukunftswerkstatt die gemeinsame Vision „Zurück zu einem der schönsten Plätze Berlins“ erarbeitet – und dem Projekt u. a. eine Anerkennung beim „Preis Soziale Stadt 2012“ eingebracht (siehe S. 8 dieser DW). Maßnahmen, wie z. B. der Einsatz eines Platzgärtners, haben zum Wandel beigetragen. Die Veränderung von Außenimage und Innensicht im Stadtteil beleuchtet das Forschungsprojekt.



Zentraler Platz im Würzburger Stadtteil Zellerau

Weitere Informationen:
www.fherfurt.de/fhe/isp/forschung/projekte/imiwo

Bahnstadt Heidelberg Baustart für energieeffizientes Quartier



Das Gebäudeensemble soll von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert werden. Es erhielt bereits das Vorzertifikat in Silber

In Heidelberg begann die LBBW Immobilien Development GmbH im Dezember 2012 mit dem Bau eines urban green genannten Wohnensembles. Auf einer Fläche von 7.600 m² entstehen in der Bahnstadt Heidelberg, einem zukünftigen Null-Emissions-Stadtteil auf dem Gelände eines ehemaligen Güterbahnhofs, bis 2014 65 Eigentums- und 53 Mietwohnungen. Geplant ist eine Blockrandbebauung, bei der sich die Gebäude um einen parkähnlichen Innenhof gruppieren. Die Zwei- bis Fünzimmerwohnungen verfügen über 55 bis 150 m² Wohnfläche, Balkone oder (Dach-)Terrassen und sind über Aufzüge erreichbar. Wie alle Häuser in der Bahnstadt wird urban green nach Passivhausstandard gebaut. Für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen u. a. eine wärmegeämmte Gebäudehülle und Fenster mit Dreifachverglasung. Das Projektvolumen beträgt ca. 35 Mio. €. An der in das Projekt Bahnstadt eingebundenen Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) ist auch das kommunale Wohnungs- und Immobilienunternehmen GGH, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, beteiligt.

Weitere Informationen:
www.lbbw-immobilien.de

Stadtteilumbau Willi-Sander-Platz eingeweiht

Im Rahmen der Abriss- und Neubauarbeiten für das Projekt „Fruehland – Wohnen für Generationen“ und der Neuerrichtung eines Quartierparks musste der bisherige Willi-Sander-Platz im Flensburger Stadtteil Fruehland weichen. Der gleichnamige neue Stadtplatz befindet sich jetzt im Zentrum des Stadtteils. Im Rahmen des Projekts „Wohnen für Generationen“ wird der Stadtteil Fruehland seit 2010 mittels Abriss, Ersatzneubau, energetischer Sanierung und generationengerechter Modernisierung umgestaltet. 450 Wohnungen werden rundum saniert und modernisiert. Rund 300 Wohnungen ließ der SBV aus wirtschaftlichen Gründen abreißen und durch barrierearme Neubauten ersetzen. Aktuell sind 12 der geplanten 19 Neubauten bereits fertiggestellt und bezogen worden. Bis Jahresende 2013 soll das Bauprojekt abgeschlossen sein. Auch die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) erhält nun eine neue Adresse und ist fortan unter Willi-Sander-Platz 1 zu erreichen.

Weitere Informationen:
www.sbv-flensburg.de



„Da ist mehr drin.“

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



Aareon
WE MANAGE IT FOR YOU

www.aareon.com



Quelle: dwtv | Foto: Torsten George

Auslober und Unterstützer des Preises Soziale Stadt 2012: Lukas Siebenkotten (DMB), Axel Gedaschko (GdW), der Neuköllner Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky, Oda Scheibelhuber (BMVBS), Georg Krapp (Direktor des Albert-Schweitzer-Gymnasiums) und Prof. Dr. Joachim-Felix Leonhard (Schader-Stiftung) (v. l.)

Preis Soziale Stadt 2012

Großes Engagement und bemerkenswerte Kreativität

Herausragende Beispiele sozialen Engagements zur Verbesserung von Nachbarschaften und zum Erhalt lebenswerter Stadtquartiere wurden am 24. Januar 2013 in Berlin mit dem „Preis Soziale Stadt 2012“ ausgezeichnet. Zehn Projekte erhielten einen Preis, zehn weitere Initiativen eine Anerkennung. Auslober, Laudatoren und Ausgezeichnete nahmen die Preisverleihung zum Anlass, an Politik und Öffentlichkeit zu appellieren und die Bedeutung des gleichnamigen Programms zu betonen.



Andreas Schichel
Wissenschaftlicher Mitarbeiter



Katharina Burkardt
Pressesprecherin
GdW, Berlin

Zur Preisverleihung hieß der Neuköllner Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky die Preisträger sowie zahlreiche Gäste aus Bundes- und Kommunalpolitik in seinem Kiez gleich gegenüber dem

Rathaus, in der festlichen Aula des Albert-Schweitzer-Gymnasium in Berlin-Neukölln, willkommen. Gleich zu Beginn der Veranstaltung unterstrich er die hohe Bedeutung des Programms Soziale Stadt:

Ohne entsprechende Förderung wäre der Ort der Preisverleihung - das Albert-Schweitzer-Gymnasium in dem oft als „Problem-Kiez“ beschriebenen Neukölln - heute selbst ein Museum. Es existierte nur noch dank des Förderprogramms. Daher veranschaulichte es auf eindrucksvolle Weise den Erfolg von Integration, der guten Zusammenarbeit von Stadt und Bildungsträgern und der getätigten Investitionen in Substanz und Ausstattung des Gebäudes. Die Tatsache, dass die Schule noch vor wenigen Jahren kurz vor der Schließung stand, ►



Eine Anerkennung erhielt die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH für ihren „Kindertreff im SCHWEITZER ECK“ - Vertreter der WIS und der Auslober (2. v. r.: Dr. Peter Kurz, Verbandsratsvorsitzender des vhw und Oberbürgermeister Mannheims)

AUFRUF DES BÜNDNISSES FÜR EINE SOZIALE STADT VOM 24. JANUAR 2013

Soziales Engagement in den Stadtquartieren vor dem Aus

Die beim Preis Soziale Stadt 2012 ausgezeichneten Projekte belegen eindrucksvoll, welch großen Nutzen der strategische Ansatz des Programms „Soziale Stadt“ stiftet, baulich-investive und soziale Maßnahmen miteinander zu verknüpfen. Sie zeigen, wie dem sozialen Auseinanderdriften der Lebenslagen der Menschen und der damit einhergehenden sozialen Entmischung und krisenhaften Entwicklung ganzer Wohnquartiere begegnet werden kann.

Die sozialen Probleme in den Stadt- und Wohnquartieren werden sich in den nächsten Jahren verstärken. Warum?

- Viele über mehrere Jahre angelegte städtebaulich, sozial-, bildungs- und arbeitsmarktpolitisch integrierte Maßnahmen laufen in den Quartieren aus, de facto werden infolge der Mittelkürzungen keine neuen Quartiere in das Programm Soziale Stadt aufgenommen. Verschärft wird die Situation dadurch, dass die Kommunalaufsichten finanziell klammen Kommunen solche „freiwilligen“ Aufgaben zunehmend untersagen. Sehenden Auges werden so soziale Abwärtsspiralen organisiert.
- Die Zahl der Armen und Ausgegrenzten nimmt in benachteiligten Quartieren zu. Allein die Fakten für ganz Deutschland sind besorgniserregend: Jeder Siebte - zwischen 14 und 15% der Bevölkerung Deutschlands - lebt unter der Armutsrisikoschwelle. Infolge des über viele Jahre gewachsenen Niedriglohnssektors liegt selbst die Armuts-



quote erwerbstätiger Haushalte auf dem hohen Niveau von 11%. Die quartiersbezogenen Zahlen aus den Städten belegen, dass diese Anteile in benachteiligten Quartieren deutlich höher sind. Hinzu kommt: Die großen und neuen Aufgaben der Energiewende und des klimagerechten Stadtumbaus können nur dann sozialverträglich gestaltet und ganze Stadtquartiere nur dann energetisch saniert werden, wenn die dort lebenden Menschen beteiligt werden und sie die Erneuerung tatkräftig unterstützen. Für die Motivation der Menschen und lokalen Initiativen zum Mitmachen ist das Programm Soziale Stadt wie kein anderes geeignet und notwendig.

Deshalb fordert das vor zwei Jahren aus Protest gegen die Mittelkürzungen gegründete „Bündnis für eine Soziale Stadt“ die Politik dazu auf, das Programm Soziale Stadt wieder mit einer den Problemen entsprechenden Mittelausstattung, mindestens jedoch auf dem Niveau des Jahres 2010 (95 Mio. €), fortzuführen.

Das Bündnis wendet sich an die vielen Engagierten vor Ort: Verdeutlichen Sie mit vielfältigen Initiativen und Protesten, dass die Zivilgesellschaft die Vernachlässigung des sozialen Zusammenhalts und die Gefährdung des sozialen Friedens in den Stadtquartieren nicht widerspruchslos hinnimmt!



Weitere Informationen zum Bündnis:
www.buendnis-soziale-stadt.de



Auch dem Gemeinschaftsprojekt für Alleinerziehende „Jule“ in Berlin-Marzahn der degewo AG wurde ein Preis verliehen



Einen Preis erhielt das Projekt „Wohntheke Hellersdorf – Da staunt die Stadt!“, eines Zusammenschlusses von acht kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zur ArGe Wohntheke

heute jedoch über einhundert Abiturienten pro Jahr verabschiede, zeige auch, dass es deutlich vorteilhafter sei, staatliche Mittel für Projekte im Rahmen der Sozialen Stadt zu verwenden, anstatt für Plätze im Jugendgefängnis, so die spitze Einschätzung Buschkowskys.

Sechster Wettbewerb zur Sozialen Stadt

Der seit dem Jahr 2000 alle zwei Jahre ausgelobte Wettbewerb „Preis Soziale Stadt“ hat auch im Jahr 2012 mit 171 eingereichten Projekten ein großes bundesweites Echo gefunden. „Eine positive und stabile Entwicklung von Städten in der Zukunft

setzt eine bürgerorientierte und integrative Stadtentwicklung voraus. Bürger und Bürgerinnen müssen dazu als gestaltende Akteure gewonnen werden. Alle eingereichten Projekte zum Preis Soziale Stadt 2012 beweisen das Vorhandensein eines bedeutsamen Gestaltungspotenzials“, erklärte Dr. Peter Kurz, Verbandsratsvorsitzender des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und Oberbürgermeister der Stadt Mannheim, stellvertretend für die Auslober AWO Bundesverband, Deutscher Städtetag, GdW, Deutscher Mieterbund, Schader-Stiftung und vhw. Die mit dem Preis Soziale Stadt ausgezeichneten Pro-

jekte beschäftigen sich u. a. mit der Förderung von Integration, dem Zusammenhalt durch Stärkung der lokalen Ökonomie, Bildung und Kultur, der direkten Hilfe für benachteiligte Menschen im Quartier sowie dem Miteinander verschiedener Eigentümer in einem Stadtteil. „Wir freuen uns sehr über die breite Beteiligung, die ein deutliches Zeichen dafür ist, dass sich die Zivilgesellschaft auch weiterhin für den sozialen Zusammenhalt einsetzt und die Gefährdung des sozialen Friedens in den Stadtquartieren nicht widerspruchlos hinnimmt“, ergänzte Axel Gedaschko, Präsident des Mitauslobers GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Unterstützt wird der Wettbewerb durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

Quartiere als Orte der Intervention bedeutsam

„Die Vielfalt der eingereichten Projekte zeugt von großem Engagement und bemerkenswerter Kreativität vor Ort. Der Preis Soziale Stadt bietet Gelegenheit, diesen persönlichen und häufig ehrenamtlichen Einsatz anzuerkennen. Mit diesem Engagement vor Ort gelingt es, genau dort anzusetzen, wo die Probleme am größten sind. Es ist uns deshalb ein Anliegen, möglichst viele Partner für den Einsatz im Quartier zu gewinnen, dazu gehört auch unternehmerisches soziales Engagement“, sagte Oda Scheibelhuber, Abteilungsleiterin im BMVBS.

„Die Preisträger-Projekte zeigen deutlich, wie bedeutend das Programm Soziale Stadt für die Bewältigung der künftigen Herausforderungen der Gesellschaft ist“, erklärte Gedaschko auf der Pressekonzferenz zur Preisverleihung. „Die Wahrung des Zusammenhalts in den Städten und die Förderung von guten Nachbarschaften ist ebenso wie die Versorgung mit spezialisierten Angeboten – wie altersgerechtem Wohnraum, Betreuungs- und Pflegeangeboten – eine zentrale Zukunftsaufga-



Quelle: SAGA GWG

Das SAGA GWG-Tochterunternehmen für Stadtteilentwicklung Pro Quartier bekam den Preis für das Schülerfirma-Projekt „VEDDELERLEBEN“



Quelle: WWOOG

Die Initiative „Fit für den demografischen Wandel – Alt werden und neu starten“ einer ArGe mehrerer Wohnungsunternehmen in Lutherstadt Wittenberg-West wurde u.a. für ihr Nachbarschaftstreff ausgezeichnet

be für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Diese Herausforderungen in den Problemgebieten großer aber auch kleiner Städte zu bewältigen, ist eine Daueraufgabe. Die Projekte beim Preis Soziale Stadt 2012 belegen erneut das intensive Engagement der Wohnungsunternehmen, mit dem sie Quartiere langfristig stabilisieren.“

Die im „Bündnis für eine Soziale Stadt“ zusammengeschlossenen Auslober des Preises haben daher erneut einen Aufruf gestartet, der die politisch Verantwortlichen und die vor Ort Engagierten anspricht (siehe voranstehenden Kasten).

„Die großen Herausforderungen des klimagerechten Stadtbbaus können nur dann sozialverträglich gestaltet und ganze Stadtquartiere nur dann energetisch saniert werden, wenn die dort lebenden Menschen beteiligt werden und sie die Erneuerung tatkräftig unterstützen. Für die Motivation der Menschen und lokalen Initiativen zum Mitmachen ist das Programm Soziale Stadt wie kein anderes geeignet und notwendig“, ergänzte Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes.

Zehn Wohnungsunternehmen erhalten Preise und Anerkennungen

Unter den beim Preis Soziale Stadt ausgezeichneten Projektbeteiligten sind insgesamt neun Mitgliedsunternehmen des GdW und seiner Regionalverbände – fünf erhielten einen Preis, vier weitere eine Anerkennung (siehe nebenstehende Liste).

Zu den Preisträgern gehören die „Wohntheke“ in Berlin-Hellersdorf – ein Zusammenschluss von acht Wohnungsunternehmen, die unter dem Motto „Da staunt die Stadt!“ gemeinsame Initiativen starten sowie die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG für ihr Projekt „Wieder selbstständig wohnen – von der Obdachlosigkeit in ein geregelteres Leben“. Die degewo AG erhielt ebenso einen Preis für ihr Gemeinschaftsprojekt für Alleinerziehende „Jule“ in Berlin-Marzahn, wie die ARGE Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH für ihre Initiative „Fit für den demografischen Wandel – Alt werden und neu starten“ in Quartier Lutherstadt Wittenberg-West. Und am Preisträger-Projekt „VEDDELERLEBEN“ – einer Schülerfirma in der Hamburg-Wilhelmsdorfer Stadtteilschule, die eine Sporthalle in Eigenregie betreibt – ist das Hamburger Wohnungsunternehmen SAGA GWG beteiligt.

Anerkennungen erhielten die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen GEWOBAG Wohnungsbau-AG Berlin für ihr Projekt „Zukunftswerkstatt Mehringplatz – Bürgerschaftliches Engagement in Berlin-Kreuzberg“, die Wohnungsgenossenschaft München-West eG für ihre Initiative für generationengerechtes Wohnen, die WIS Wohnungsbau-

Preisträger und Anerkennungen – Preis Soziale Stadt 2012

Preise		
Projekt	Einreicher	Ort
Schülerfirma VEDDELERLEBEN – für die Sporthalle Veddel	ProQuartier Hamburg GmbH	Hamburg
Circus Waldoni im „Creativhof Grenzallee“	Circus Projekt Waldoni e. V.	Darmstadt
OstWerkStadt: Standort stärken – Unternehmen entwickeln – Beschäftigung schaffen	Stadt Leipzig	Leipzig
Auferstehungskirche als Nachbarschaftszentrum – Lebensmittelpunkt in Grünhufe	Kreisdiakonisches Werk Stralsund e. V.	Stralsund
Wohntheke Hellersdorf. Da staunt die Stadt!	ArGe Wohntheke	Berlin
Wieder selbstständig wohnen – von der Obdachlosigkeit in ein geregelteres Leben	Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG	Stuttgart
„Jule“ – Modellprojekt für junge alleinerziehende Erwachsene in Berlin-Marzahn	degewo AG	Berlin
Lebenswerte Veedel – Bürger- und Sozialraumorientierung in Köln	Stadt Köln	Köln
Sozialistische Selbsthilfe Mülheim e. V.	Heimat für Alle Köln e. V.	Köln
„Fit für den demografischen Wandel – alt werden und neu starten“ in Wittenberg-West	ARGE Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft und -genossenschaft	Lutherstadt Wittenberg
Anerkennungen		
Projekt	Einreicher	Ort
Zukunftswerkstatt Mehringplatz	GEWOBAG Wohnungsbau-AG Berlin	Berlin
KNIF – Knoten interkultureller Familienbildung im Bahnhofsviertel in Hof	Jugendhilfheaus St. Elisabeth	Hof
Qualifizierungsküche	Hansestadt Stade, Rathaus	Stade
Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West	Wohnungsgenossenschaft München-West eG	München
Stadtteilpatenschaften	Stadt Nürnberg	Nürnberg
Kindertreff im SCHWEITZER ECK	WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH	Lübbenau
„Helfende Hände am Berg“ – Haushaltsnahe Dienstleistungen für Migranten von Migranten	Bürgerinitiative für Soziale Fragen e. V.	Marburg
„Altes Trafohaus“ – Umbau zum Vereins- und Quartierszentrum	Gemeinde Bischofsheim	Bischofsheim
Städtenetz Soziale Stadt NRW	Stadt Essen, Rathaus – Städtenetz Soziale Stadt NRW	Essen
Stadtteilinitiative gegen Wohnmissstände	Begegnungszentrum Sprickmannstraße e. V.	Münster



Weitere Informationen zu den prämierten Projekten und den jeweiligen Ansprechpartnern sowie eine Broschüre mit allen Preisträgern und Anerkennungen zum Download finden Sie unter: www.gdw.de

gesellschaft im Spreewald mbH für ihr Projekt „Kindertreff im SCHWEITZER ECK – Neues Miteinander im Quartier in Lübbenau-Neustadt“ sowie die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH gemeinsam mit der Stadt Bischofsheim für den Umbau eines ehemaligen Transformatorenhauses zu einem Vereins- und Quartierszentrum. ■



Das LBG-Projekt „Wieder selbstständig wohnen – von der Obdachlosigkeit in ein geregelteres Leben“ erhielt ebenfalls einen Preis



Quelle: Thomas Brolyng Steen

In Teglværkshavnen gibt es neben Eigentumswohnungen auch eine Reihe von Miet- und Sozialmietwohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Die Sozialwohnungen kosten jedoch umgerechnet fast 13 €/m²

Grenzenloses Europa

Kopenhagen: Wohnen am Wasser

Das ehemalige Hafengelände südlich von Kopenhagens Innenstadt wandelt sich zu einem Wohnquartier. Am sogenannten Ziegelwerkshafen wurde vor einigen Jahren die Wohnanlage Teglværkshavnen mit fast 120 Sozial- und Eigentumswohnungen gebaut, die teils auf einer künstlichen Insel und teils auf Stützen im Wasser steht. Die Nähe zum Wasser bietet den Bewohnern einen hohen Freizeitwert.



Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg

Als die Siedlung Teglværkshavnen 2003 geplant wurde, war die Ausgangsbasis ungewöhnlich: Zwei Drittel der zu überplanenden Fläche waren nicht Gelände, sondern Wasserfläche - kostenlos zur Verfügung gestellt von der Hafenbehörde.

Sie erhoffte sich einerseits ein Modellprojekt, das die Entwicklung dieses Teils des Hafens vorantreiben würde. Andererseits sollte die Schenkung eine Auffüllung des Hafenbeckens finanzierbar machen.

Aus dem ausgeschriebenen Wettbewerb ging das Kopenhagener Architekturbüro Tegnestuen Vandkunsten als Sieger hervor. Es schuf im Hafenbecken zunächst eine künstliche Insel. Sie dient als Basis für vier zeilenförmige, viergeschossige Wohngebäude, die jeweils mit einer Hälfte auf der Insel und mit der anderen auf Stützen im Wasser stehen.

Im Untergeschoss der Insel sind ein Parkdeck mit 86 Stellplätzen und Kellerräume untergebracht. Zwei weitere identische Häuserzeilen befinden sich nördlich der Insel auf dem kleinen Stück Festland, das ebenfalls zur Anlage gehört. Eine Zufahrt zum Parkdeck und ein Fußweg verbinden die Insel mit dem Festland. Am südlichen Ende der Insel haben die Architekten ein kleines Gemeinschaftshaus mit einem zweigeschossigen Veranstaltungsraum gebaut. Formal gehört es zu den Sozialwohnungen, es kann aber jederzeit von den Bewohnern der Eigentumswohnungen gemietet werden.

Soziale Mischung

Vorgabe war, dass die Anlage je zur Hälfte aus Eigentums- und Sozialwohnungen besteht. In der Aufteilung unterscheiden sich die Wohnungen aber nicht. Alle haben drei oder vier Räume, wobei Letztere als Maisonette-Wohnungen gleichmäßig über die ganze Anlage verteilt sind. Im Frühjahr 2008 wurde Teglværkshavnen fertiggestellt. Laut dem Bauherr der frei finanzierten Wohnungen, Finanzgruppen A/S, kosteten die Eigentumswohnungen zwischen umgerechnet rund 4.700 bis 5.400 €/m². Allerdings konnten nur zwei verkauft werden. Als die Wohnungen 2006 zum Verkauf angeboten wurden, brach der Immobilienmarkt in Kopenhagen infolge der Finanzkrise ein. Ein schwedischer Investmentfonds kaufte die Wohnungen und vermietete sie.

Bauherr der Sozialwohnungen ist das gemeinnützige Wohnungsunternehmen SAB Samvirken-de Boligselskaber. Es ist Mitglied in der Dachorganisation KAB Bygge- og Boligadministration an, die im Großraum Kopenhagen rund 50.000 Wohneinheiten verwaltet und der verschiedene gemeinnützige Wohnungsunternehmen angehören. Für den Bau der Wohnanlage Teglværkshav-

nen investierte KAB umgerechnet rund 20 Mio. €; 7% davon trug die Stadt Kopenhagen.

Wer in Teglværkshavnen in einer Sozialwohnung lebt, zahlt umgerechnet fast 13 €/m². Ein stolzer Preis. Aber anders als in Deutschland stehen in Dänemark Sozialwohnungen auch höheren Einkommensgruppen offen. Prinzipiell hat jeder das Recht, eine geförderte Wohnung zu beziehen. Allerdings werden Familien und Alleinerziehende bevorzugt. Egal ob Sozial- oder Eigentumswohnung: In Teglværkshavnen leben vorwiegend Familien und Paare. Bis zur Innenstadt Kopenhagens ist es nicht weit: Der zentrale Rathausplatz ist mit dem Bus in ca. 30 Minuten erreichbar. Im Radius von 1.000 m befinden sich mehrere Supermärkte und ein Kindergarten; eine neue Schule ist geplant.

Hoher Freizeitwert

Das Besondere an der Wohnanlage Teglværkshavnen ist zweifellos die Nähe zum Wasser. Große, raumhohe Fenster verschaffen den Bewohnern grandiose Ausblicke auf das Hafenbecken und lassen viel Licht in die Räume. Die Architekten wollten den Bewohnern aber auch ermöglichen, das Wasser aktiv zu nutzen: zum Schwimmen, An-



Quelle: Merianne Svoldgaard

Modernes Wohnen am Wasser

geln oder Kajak fahren. Schließlich hat das Wasser Badequalität. Sie schufen an der Südseite der Anlage mehrere Bootsanleger und eine Freitreppe mit Blick über das Hafenbecken. Auch die unter den Häusern befindlichen Loggien, die durch Holzstege miteinander verbunden sind, eignen sich für sportliche Aktivitäten und andere Freizeitgestaltungen. Ein Angebot, das offensichtlich angenommen wird. Nach dem Einzug der ersten Bewohner konnten die Architekten beobachten, wie einige von ihrem Balkon aus angelten, im Hafenbecken schwammen oder auf einer schwimmenden Plattform eine Party feierten. ■



Die Leitmesse der Pflegewirtschaft

ALTENPFLEGE 2013

2. Tag der Wohnungswirtschaft

Donnerstag, 11. April 2013, 9.15 – 16.00 Uhr im NCC Ost

Was sind die entscheidenden Erfolgsfaktoren, um ältere und hilfsbedürftige Mieter im Bestand halten zu können? Wie sieht die Wohnsituation der Zukunft aus?

Antworten liefert der 2. Tag der Wohnungswirtschaft auf der ALTENPFLEGE 2013 mit Impulsvorträgen, Diskussionsrunden, exklusiven „Guided Tours“ – und jeder Menge neuer Kontakte!

Mehr unter:

altenpflege-messe.de/TdW

NÜRNBERG MESSE



Neubau und Modernisierung Hofsituation durch 56 Neubauwohnungen



Quelle: Neusser Bauverein

Der Innenhof des Wohnquartiers

Die Neusser Bauverein AG hat in 14-monatiger Bauzeit ein Wohnquartier mit sechs Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 1958 kernsaniert und um zwei öffentlich geförderte Mietwohnungsbauten

ergänzt. Auf diese Weise entstanden 56 Zwei- bis Fünfstückerwohnungen. Das Projekt wurde im Dezember 2012 abgeschlossen. Durch die zwei Mehrfamilienhaus-Neubauten entstand zudem ein Innenhof, in dem Raum für Mietergärten sowie Grünanlagen und Spielflächen geschaffen wurden. Dadurch war es möglich, in den Erdgeschosswohnungen Mietergärten anzubieten. Im Rahmen der Sanierung wurde auch ein Konzept gemäß der Energiesparverordnung umgesetzt. Hierzu gehören eine 20 cm dicke Wärmedämmschicht der Fassade sowie eine Dreifachverglasung der Fenster. Die Fußbodenheizung wird durch Erdwärme betrieben, Solarkollektoren für die Warmwasser-Aufbereitung helfen zudem beim Energiesparen. Das Investitionsvolumen betrug knapp 7 Mio. €.



Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

Auslobung Deutscher Bauherrenpreis 2013/2014



Der GdW, der Bund Deutscher Architekten (BDA) und der Deutsche Städtetag haben gemeinsam den Doppelwettbewerb für die Deutschen Bauherrenpreise 2013/2014 in den Kategorien Modernisierung und Neubau ausgelobt. In der ersten Kategorie wird der Deutsche Bauherrenpreis Modernisierung 2013 für Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsprojekte vergeben. Darüber hinaus kann ein Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ für eines der mit dem Bauherrenpreis ausgezeichneten Projekte verliehen werden. In der zweiten Kategorie wird der Deutsche Bauherrenpreis Neubau 2014 für innovative Projekte im Wohnungsneubau verliehen. Darüber hinaus kann ein Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“ für eines der ausgezeichneten Projekte vergeben werden. Unterstützt wird der Wettbewerb vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, dem Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla) und den Messegesellschaften in Essen und Berlin. **Bewerbungsschluss ist der 31. März 2013.**

Unterstützt wird der Wettbewerb vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, dem Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla) und den Messegesellschaften in Essen und Berlin. **Bewerbungsschluss ist der 31. März 2013.**



Weitere Informationen:
www.bda-architekten.de

Ziele für 2013 336 Fertigstellungen geplant

Im Laufe des Jahres 2013 will die GWG München insgesamt 336 Mietwohnungen fertigstellen, um so der Wohnungsknappheit in der Landeshauptstadt entgegenzuwirken. Im Stadtteil Hasenberg werden in der Aschenbrennerstraße insgesamt 146 geförderte sowie frei finanzierte Mietwohnungen bezugsfertig. Darunter zwei Wohngemeinschaften für Senioren mit vier Appartements für jeweils fünf Personen, deren Konzept es vorsieht, dass sich die Bewohner gemeinsam eine Wohnung teilen. Dabei stehen sowohl Privat- als auch Gemeinschaftsräume zur Verfügung. In der Maikäfersiedlung in Berg am Laim werden bis Ende des Jahres 2013 55 geförderte Mietwohnungen an der Bad-Schachener-Straße und 54 frei finanzierte Mietwohnungen an der Gögginger Straße bereitgestellt. Hinzu kommen 35 geförderte Wohnungen im Stadtteil Sendling-Westpark. Im Stadtteil Au werden 30 umfassend modernisierte Wohnungen und im Zuge von Dachgeschossausbauten sechs neue Wohnungen fertiggestellt, im Stadtteil Bogenhausen werden es neun Mietwohnungen sein. Zusätzlich errichtet die kommunale GWG München im Erdgeschoss des Gebäudes eine dreigruppige Kinderkrippe für 36 Kinder.



Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

Diese drei letztgenannten Objekte sollen im Herbst bezugsfertig sein. Zudem wird im Jahr 2013 mit dem Bau weiterer 125 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit begonnen.



Baumaßnahmen an der Aschenbrennerstraße

Quelle: GWG München

Förderbilanz 2012

Mehr als 2.000 Sozialwohnungen in Hamburg gefördert

Hamburg hat im Jahr 2012 den Bau von 2.120 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung gefördert und damit den Wert von 2011 fast wieder erreicht. „Damit zeigt sich, dass der soziale Wohnungsbau in Hamburg funktioniert“, zeigte sich Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau zufrieden. 2.095 Wohnungen sind klassische Sozialwohnungen mit einer Einstiegsrente von 5,90 €/m² und 25 Wohnungen sind für Haushalte mit mittlerem Einkommen bestimmt.

Unter dem Strich sinkt die Zahl der Sozialwohnungen jedoch in der Hansestadt weiter: 2012 verloren rund 3.000 dieser Wohnungen ihre soziale Bindung, der Bestand sinkt damit um rund 1.000.

 Weitere Informationen:
www.bsu.hamburg.de

Kooperationsvereinbarung

100 neue Sozialbindungen pro Jahr

Bis zum Jahr 2020 wird die Stadt Darmstadt mindestens 100 Wohnungen pro Jahr in der Mietpreisbindung erhalten und neue Angebote für Wohnungssuchende mit mittlerem Einkommen schaffen. Darüber soll eine Kooperationsvereinbarung mit der bauverein AG unterzeichnet werden. Der Magistratsbeschluss zur Kooperationsvereinbarung liegt bereits vor, Mitte Februar 2013 wird die Stadtverordnetenversammlung darüber abschließend entscheiden. Derzeit hält Darmstadt die Belegungsrechte an 5.496 Wohnungen mit Mietpreisbindung, davon gehören 3.863 der bauverein AG. Damit ist die bauverein AG wichtigster städtischer Partner bei der Versorgung einkommensschwacher Menschen mit Wohnungen. In der Vereinbarung verpflichtet sich die Wohnungsgesellschaft, jedes Jahr mindestens 100 Wohnungen mit Mietpreisbindung neu zu bauen, vorhandene zu modernisieren oder zusätzliche Belegungsbindungen für die Stadt zu erwerben.

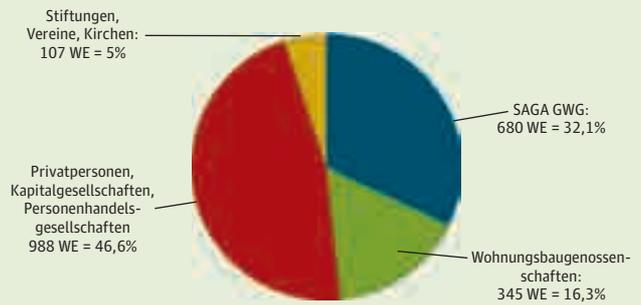
Von den rund 100 Wohnungen plant die bauverein AG 50% durch Neubau zu realisieren. Die anderen 50% sollen aus der Inbindungnahme modernisierter bzw. energetisch sanierter Wohnungen kommen. Die entsprechenden Summen sind bereits im Investitionsprogramm der bauverein AG eingeplant. So sollen bis 2018 allein im Neubaubereich insgesamt 62,6 Mio. € in die Schaffung von Sozialwohnungen investiert werden. Die bauverein AG stellt dabei aus ihren Mitteln 10,5 Mio. € zur Verfügung, knapp 15 Mio. € steuert künftig die Stadt Darmstadt bei, die damit Ausschüttungen der bauverein AG an das Wohnungsunternehmen zurückführt. 28,5 Mio. € kommen aus Mitteln des Landes Hessen sowie knapp 8,8 Mio. € aus dem freien Kapitalmarkt.

Durch den Wegfall von zeitlich begrenzten Belegungsrechten würden in den nächsten Jahren insgesamt, bei gleich bleibender Nachfrage, 1.044 Wohnungen der bauverein AG und 357 Wohnungen in Objekten anderer Anbieter aus der Preisbindung fallen.

 Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

FÖRDERBILANZ 2012 - NEUBAU

Mietwohnungs-Neubauten mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach Bauherren

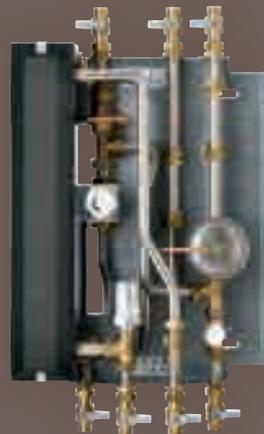


Mietwohnungs-Neubauten mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach Bauherren

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg

Damit hätte sich der sozial geförderte Wohnungsbestand bis zum Jahr 2025 um 1.401 Wohnungen auf 4.095 reduziert. Der bauverein AG gelingt es somit, die Anzahl der Wohnungen in Mietpreisbindungen während der nächsten Jahre konstant zu halten.

ENERGIE CLEVER WEITERGEBEN



WÄRMEÜBERGABESTATION WTH 29-2 FÜR TRINKWASSER UND HEIZUNG

- Nachhaltig Energie und Kosten senken
- Mit allen gängigen Heizsystemen zu kombinieren
- Einfache, exakte Verbrauchserfassung pro Wohnung möglich
- Erfüllt die Novellierung der Trinkwasserverordnung W 551

Tel. 0911 9656-254 www.aeg-haustechnik.de

Wir stellen aus:
ISH Frankfurt, Halle 8.0, Stand D95

AEG
HAUSTECHNIK

Neubau ausgezeichnet Öffentlich geförderter Wohnungsbau in der Innenstadt



Quelle: SAGA GWG/Andreas Back

Der fünfgeschossige Neubau mit seiner interessanten Eckgestaltung

Das SAGA-GWG-Projekt „Bäckerbreitengang“ hat eine Würdigung 2012 des BDA Hamburg erhalten. Das fünfgeschossige Objekt in unmittelbarer Nähe zum historischen Gängeviertel passt sich in seiner Eckgestaltung dem historischen Rotklinker des Quartiers an. Alle Wohnungen sind mit Balkon, Terrasse oder Wintergarten versehen. Die zusammen 28 öffentlich geförderten Wohnungen zwischen 35 und 85 m² wurden

im Frühjahr 2012 bezogen. Die Eingangsmiete beträgt 5,80 € kalt pro m². SAGA-GWG-Vorstand Lutz Basse: „Unser Unternehmen leistet mit dem Neubau Bäckerbreitengang einen wichtigen Beitrag zur Quartiersentwicklung in der Hamburger Neustadt, der zugleich eine gelungene Verknüpfung von erstklassiger Architektur und öffentlich gefördertem Wohnungsbau darstellt.“ Der Entwurf stammt von Professor Bernhard Winking. Der renommierte BDA Hamburg Architektur Preis würdigt vorbildliche Architektur, die in den vergangenen zwei Jahren im Raum Hamburg entstanden ist.



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Sanierung mit Aufstockung Dämmung, Aufstockung und Aufzüge in Spandau

Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat im Berlin-Spandauer Ortsteil Hakenfelde sieben Wohnblöcke mit 146 Wohnungen saniert und modernisiert. Die energetische Sanierung mit einer Investitionssumme von ca. 10 Mio. € umfasste neben einem Vollwärmeschutz für die Fassade die Dämmung der Kellerdecken und Dachböden. Außerdem wurden die Wohnungen mit dreifach und die Treppenhäuser mit doppelt verglasten Fenstern ausgestattet. Vier Gebäude mit insgesamt 104 Wohnungen sind zudem an ein erdgasbetriebenes BHKW der Berliner Energieagentur angeschlossen, in weiteren drei Gebäuden mit 42 Wohnungen liefert ein BHKW der „Vattenfall Europe Wärme AG“ Wärme und Strom ebenfalls nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung. Zusätzlich wurde auf den Dächern der Gebäude eine Photovoltaikanlage installiert, die über eine Gesamtleistung von 68 kWp verfügt. Durch die Sanierungsmaßnahmen konnten, nach Angaben des Unternehmens, 80% im Energieverbrauch eingespart werden. Zudem errichtet die Genossenschaft im Rahmen einer Dachaufstockung sieben barrierefreie 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 50 und 104 m² - erreichbar über neu installierte Außenaufzüge. Die Mieten werden voraussichtlich bei 8,50 €/m² liegen.



Quelle: Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Durch die Dachaufstockung sind sieben neue Wohnungen entstanden



Weitere Informationen:
www.charlotte-bau.de

VERANSTALTUNGSHINWEIS

Neue Kongressmesse „Zukunft Lebensräume“

Am **29. und 30. Oktober 2013** findet in Frankfurt am Main die erste interdisziplinäre Kongressmesse „Zukunft Lebensräume“ statt. Ziel der Veranstaltung ist es, die Auswirkungen des demografischen Wandels in Deutschland branchenübergreifend zu betrachten.

„Mit dieser spezialisierten Kongressmesse möchten wir Vertretern der Wohnungswirtschaft, der Gesundheitswirtschaft und der Architektur ein Dialogfeld bieten, das bislang in dieser Kombination noch nicht existiert. Gemeinsam geht es darum, zukunftsorientierte und tragfähige Lösungen für das Bauen, Wohnen und Leben in einer alternden Gesellschaft zu finden und Anregungen zu geben“, erläutert Klaus Reinke, Geschäftsleitung der Messe Frankfurt Exhibition GmbH. Wohnungsunternehmen, Bauträgern und Projektentwicklern, Inves-

toren, Stadtplanern und Architekten, Vertretern des Handwerks und der Gesundheitswirtschaft soll eine Plattform zur Verfügung gestellt werden, sich u. a. über nachhaltige Baukonzepte, Barrierefreiheit, neuartige, auch generationenübergreifende Wohnformen und modular aufgebaute Betreuungs-, Service- und Freizeitkonzepte auszutauschen. Die DW Die Wohnungswirtschaft engagiert sich als Medienpartner dieser Veranstaltung.

Quelle: Messe Frankfurt



Weitere Informationen:
www.zukunft-lebensraeume.de

Jubiläumsveranstaltung in Braunschweig



Quelle: iw

Gemäß dem Veranstaltungsmotto „Erfahrungen teilen - Wissen mehren“ hörten ca. 120 Entscheider und Führungskräfte zehn Fachvorträge zu zukunftsweisenden Themen. Experten aus der Immobilienwirtschaft präsentierten ihre Sicht zu aktuellen Fragestellungen mit passenden Lösungen. Der erste Tag widmete sich strategischen Themen. Dr. Joachim Wege, Verbandsdirektor des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., startete mit seiner Betrachtung der Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft. Sie bewegen sich zwischen Mieterbindung und Demografie, Bestandsentwicklung und Wohnkaufkraft sowie Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit hinsichtlich Energiekosten. Nach den Themen strategische Bestandsentwicklung, Zielgruppenmanagement und Wirtschaftlichkeit regenerativer Energien schloss Lutz Freitag, ehemaliger Präsident des GdW und Aufsichtsratsvorsitzender der GEWOBA in Berlin, den ersten Tag. Dabei nahm er die Wohnungsunternehmen in die soziale Verantwortung. Den Folgetag startete Klaus Saloch, Mitglied der Geschäftsleitung der Immonet GmbH, und machte klar, dass Social Media nicht nur Spielerei ist, sondern den Wohnungsunternehmen einen wichtigen Nutzen bietet. Der Spannungsbogen zog sich an diesem Tag von der Optimierung der Bestandsbewirtschaftung über das Spannungsfeld in der Bilanzpolitik bis zum „Rating“ von Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Kreditfrage. Abschließend bereitete Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die Teilnehmer auf die Auswirkungen der demografischen Prozesse auf die eigene Belegschaft der Wohnungsunternehmen vor. Beifall erzielte abends die Übergabe des Spendenschecks in Höhe von 12.240,53 € an Georg Potschka, Generalsekretär der DESWOS e. V. Diese Summe konnte die iw durch den Honorarverzicht der Referenten und die Teilnahmegebühren erzielen. Sie wurde noch um einen Eigenanteil ergänzt, sodass der Startschuss für ein neues Projekt in Südafrika gegeben werden konnte. Im Township Mfuleni, einem Armutsviertel bei Kapstadt, wird nun die Kindertagesstätte INJONGO gebaut.

Wichtiges Ereignis war die Übergabe des Spendenschecks in Höhe von 12.240,53 € an Georg Potschka, Generalsekretär der DESWOS e. V. Diese Summe konnte die iw durch den Honorarverzicht der Referenten und die Teilnahmegebühren erzielen. Sie wurde noch um einen Eigenanteil ergänzt, sodass der Startschuss für ein neues Projekt in Südafrika gegeben werden konnte. Im Township Mfuleni, einem Armutsviertel bei Kapstadt, wird nun die Kindertagesstätte INJONGO gebaut.

Weitere Informationen:
www.iwb-e.de

Veranstaltungshinweis

Modernisierung im Bestand

Zum Thema „Modernisierung im Bestand - ökonomisch, ökologisch und technisch“ veranstaltet die EBZ Akademie am **17. April 2013** ein Seminar um aufzuzeigen, welche Möglichkeiten der Bestandsmodernisierung bestehen. Dabei soll den Teilnehmern die Sinnhaftigkeit aktueller Auflagen und Gesetzgebungen im Rahmen eines Erfahrungsaustausches nahegebracht werden. Die Erkenntnisse sollen an einem Projektbeispiel reflektiert und abschließend die Auswirkungen von Modernisierungsinvestitionen auf den Wert der Gebäude beleuchtet werden. Die Veranstaltung richtet sich an Führungskräfte, technische Mitarbeiter aus Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie Hausverwalter.

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

Ich stehe auf Qualität von GABA!



... seit über **GABA**
30 Jahren **BAUSTOFFE**



**Die Spezialisten für
Dachboden- und
Kellerdeckendämmung -**



diese langjährige Erfahrung und Produktvielfalt finden Sie bei keinem anderen Hersteller!

Bitte fordern Sie Unterlagen und Handmusterstücke an:

GABA GmbH · An der Becke 15 · 45527 Hattingen
www.gaba.de · email@gaba.de
Tel.: 0 23 24 / 39 15 - 0 · Fax: 0 23 24 / 39 15 - 39



Quelle: Blome

Badsanierung in der Papenburger Goethestraße: Die Container enthalten das komplette Bad inklusive der Wandelemente, die nun nur noch montiert werden müssen

Objektmodernisierung

Erneuerung von 30 Bädern im bewohnten Bestand

Eine Badsanierung im Bestand ist immer eine Herausforderung für alle Beteiligten. Schließlich gilt es, die Bäder möglichst schnell zu erneuern und dabei möglichst wenig Dreck und Lärm zu machen. Wie das im bewohnten Zustand gelingen kann, zeigt das folgende Praxisbeispiel aus Paderborn.



Ellen Krause
Paderborn

Wie viele Wohnungsunternehmen steht auch der Gemeinnützige Bauverein Papenburg eG vor der Herausforderung, seine Bestände zu modernisieren und heutigen Anforderungen anzupassen. Er geht dabei je nach Bedarf und Leistungsfähigkeit auch in kleineren Schritten vor. „Wir hatten 30

Bäder, die aufgrund ihres Alters dringend modernisiert werden mussten“, erläutert Ulrich Engelberts, technischer Leiter des Bauvereins Papenburg. „Die Wohnungen in der Schiller- und der Goethestraße waren 30 bis 35 Jahre alt und es gab immer wieder Probleme mit verstopften Abflüssen und Fliesen, die sich ablösten. Zudem konnten zwei ältere Mieter nicht mehr duschen, weil sie es nicht mehr über den Wannenrand schafften und keine Dusche vorhanden war.“ Eine Modernisierung war also auch unter dem Gesichtspunkt der Kundenorientierung unumgänglich.

Gesamtes Objekt im Blick

Damit in Zukunft wieder alle Mieter problemlos duschen können, entschied sich der Bauverein für eine barrierefreie Gestaltung der Bäder. Er beauftragte ein auf die Modernisierung von Bädern und Wohnungen im Bestand spezialisiertes Unternehmen. Oftmals sind bei einer Badsanierung drei Wochen Baustelle üblich - im Fall einer gleichzeitigen Strangsanierung nach herkömmlichen Vorgehen sogar vier bis sechs Wochen. Dies war den Mietern kaum zuzumuten und so wurde ein Dienstleister gesucht, der eine andere Art der Badmodernisierung anbietet. Viele Mieter und Bauherren

fürchteten zudem den Lärm, den Dreck und die Verzögerungen, die bei herkömmlichem Vorgehen oft auftreten. Daher entwickelte die beauftragte Firma ein Modell, welches die Modernisierung von Bädern aus einer Hand und in sieben bis zehn Werktagen ermöglicht.

Da in absehbarer Zeit von Etagenheizungen auf eine Zentralheizungsanlage mit Warmwasserversorgung umgestellt werden soll, wurden im Zuge der durchgeführten Strangsaniierungen nicht nur die Abfluss- und Trinkwasserleitungen erneuert, sondern auch bereits die erforderlichen Zuleitungen für die neue Zentralheizungsanlage mit eingebaut.

Vorfertigung

Um dies zu erreichen, werden die Wandelemente des Bades bereits im Werk gefliest und mit allen nötigen Leitungen für Heizung, Strom und Wasser versehen. Sie müssen nur noch zum Einbauort geliefert und dort montiert werden. Das spart Zeit und vermindert vor Ort deutlich Dreck und Lärm. „Und die Qualität ist sogar besser, weil die Monteure die Wände im Werk noch sauberer verfliesen können als beim konventionellen Arbeiten auf der Baustelle“, erklärt der Gründer der beauftragten Firma Josef Blome, der das „BadWand-Patent“ genannte System seit über zwölf Jahren bundesweit einsetzt.

„Der hohe Grad der Vorfertigung sorgte anfangs für Skepsis bei der Wohnungswirtschaft. Inzwischen hat sich das System jedoch etabliert“, so Blome. Es sei besonders bei Badmodernisierungen im Bestand wegen der verkürzten Baustellenzeit eine gute Alternative. „In 2010 hatten wir bereits 46 Bäder von Blome mit diesem Patent modernisieren lassen und dabei sehr gute Erfahrungen gemacht“, bestätigt auch Ulrich Engelberts.

Bedeutsam: Kommunikation, klare Planung und Abläufe

Die Mieter in Papenburg wurden per Brief über die geplante Badmodernisierung informiert. „Zudem hatten sie die Möglichkeit, im Büro des Bauvereins Einblick in die Pläne und Zeichnungen zu nehmen. Davon machten einige Gebrauch“, so Bauvereintechniker Engelberts. Die Renovierungstermine wurden mit den einzelnen Mietern abgesprochen. Mit ihrem Einverständnis arbeiteten die Monteure auch samstags, um die Baustellenzeit noch weiter zu verkürzen. Auch sonst wurde alles getan, um die Sanierung für die Mieter möglichst angenehm zu machen und die Kommunikation bei Fragen oder Problemen zu vereinfachen. In jedem Haus brachten die Monteure ein Zertifikat mit ihrem Foto und ihrer Handynummer an, damit die Mieter sie jederzeit erreichen konnten. Auch Bauverein-Bauleiter



Das fertig eingebaute Bad mit barrierefreier Dusche

Ulrich Engelberts und der für Blome tätige Axel Iven standen als Ansprechpartner zur Verfügung. Dass die Handwerker nett, zuvorkommend und pünktlich sind und alle zugesagten Termine eingehalten werden, ist dabei von Bedeutung.

Die Toiletten wurden jeden Abend wieder abgeschlossen. Darüber hinaus stand vor dem Haus eine mobile Toilettenanlage bereit. Für den Rest der Zeit behelfen die Mieter sich, indem sie Bäder von Nachbarn, Familie und Freunden benutzen. Ein Mieter, der aufgrund seiner Arbeit täglich duschen musste, bekam vom Bauverein sogar eine leere Wohnung mit Dusche zur Verfügung gestellt.

Natürlich waren einige Mieter anfangs skeptisch gegenüber der Badrenovierung im bewohnten Zustand. So auch Hildegard Venekamp, die gerade erst eingezogen war und frisch renoviert hatte. „Schon wieder eine Großbaustelle?“, fragte sich die 41-Jährige. „Und wie sollte ich die Zeit ohne Waschmöglichkeit, Waschmaschine und WC überbrücken?“ Doch dann war sie überrascht, wie schnell und einfach alles ging. „Ich habe guten Kontakt zu meinem Nachbarn, bei dem auch renoviert wurde, aber zu einem anderen Zeitpunkt. So konnten wir uns gegenseitig mit allem aushelfen. Tagsüber hatte ich sogar seinen Wohnungsschlüssel und konnte dort duschen. Und abends wurden die WCs ja immer wieder abgeschlossen.“

Da alle Bäder von den gleichen Monteuren modernisiert wurden, entstand ein gewisses Vertrauensverhältnis zwischen ihnen und den Mietern. Wenn Probleme auftraten, konnten sie schnell gelöst werden. Blome legt großen Wert darauf, seinen Handwerker einen sensiblen Um-

GEMEINNÜTZIGER BAUVEREIN PAPENBURG EG

Gründung: 1921

Wohneinheiten: ca. 600

in Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäusern sowie barrierefreien Seniorenwohnungen im Stadtgebiet Papenburg

Mitglieder: 883

Mitarbeiter: 8

Instandhaltungs-/Modernisierungsinvestitionen 2011: 1,43 Mio. €

Bilanzsumme 2011: 13,25 Mio. €

Leerstandsquote: 0,3%
(modernisierungsbedingt)



Weitere Informationen:

www.bauverein-papenburg.de

gang mit den Mietern nahezubringen und schult sie entsprechend, erklärt Axel Iven.

Zeitgleich mit der Badmodernisierung wurde auch die Strangsaniierung durchgeführt. Dazu wurden die Termine mit den Mietern so koordiniert, dass die Monteure jeweils drei oder vier übereinander liegende Bäder auf einmal modernisieren konnten. So wurden nicht nur die Schmutz- und Trinkwasserleitungen erneuert, sondern auch gleich die Zirkulations- und Warmwasserleitungen für die neue Zentralheizungsanlage verlegt. Die entsprechenden Rohre reichen nun bis zu jeder Wohnung und brauchen später nur noch angebunden zu werden.

Modern und barrierefrei

Die neuen barrierefreien Bäder sind mit Duschen sowie Waschbecken, WCs und Heizungen in Form von Handtuchwärmekörpern ausgestattet. Die Duschtüren sind aus Sicherheitsglas. In neun Wohnungen in der Goethestraße hatte es zuvor separate WCs gegeben. Auf Wunsch vieler Mieter ließ der Bauverein auf dem frei gewordenen Platz Hauswirtschaftsräume für Waschmaschine und Trockner einrichten, die sich zuvor mit im alten Bad befunden haben.

Im November 2012 waren die Modernisierungsarbeiten erfolgreich abgeschlossen. Alle Bäder waren innerhalb von sieben bis zehn Tagen fertig. Die Maler- und Elektroarbeiten in den Fluren wurden von örtlichen Handwerkern durchgeführt und von Ulrich Engelberts koordiniert. Die Kosten für die Umbaumaßnahmen in der Goethe- und Schillerstraße beliefen sich auf rund 495.000 €. Und von den Mietern kommt viel positives Feedback. ■



Quelle: AEG Haustechnik

In den Häusern am Brütingsweg in Dortmund-Wickede wohnen viele ältere Menschen. Durch zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen sind Wohnwert und Komfort deutlich gestiegen

Sanierung mit dezentralen Wärmeübergabestationen Mehr Wärmekomfort bei geringeren Kosten

Die Dortmunder Wohnungsgesellschaft DOGEWO21 setzte bei der Modernisierung eines Wohnquartiers im Stadtteil Wickede auf eine zukunftsweisende Wärmeversorgungslösung: In den 82 Wohnungen wurden jeweils die Gastherme entfernt und moderne Wärmeübergabestationen installiert. Dezentral und bedarfsgerecht übernehmen diese neuen Geräte die energieeffiziente Versorgung mit Raumwärme und garantieren die Nutzung von Warmwasser.



René Bender
AEG Haustechnik
Nürnberg

Nachhaltig modernisieren, und dies in ganzheitlichen Konzepten - das ist seit vielen Jahren erfolgreicher Fahrplan der Dortmunder Gesellschaft

für Wohnen mbH, kurz DOGEWO21. Als wichtigste Bauaufgabe sieht das Wohnungsunternehmen heute die Modernisierung von Bestandsimmobilien in seniorengerechte Wohnanlagen.

„Wohnimmobilien sind nachhaltig, wenn Menschen gerne darin wohnen“, berichtet Regine Stoerring, Pressesprecherin von DOGEWO21.

„Deshalb müssen Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Wertsteigerung einer Immobilie in sehr engem Zusammenhang stehen mit Le-

bensqualität, Individualität, Wohnkomfort, Beaglichkeit und Ästhetik.“ Dass genau dies der richtige Ansatz zur nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung ist, meint auch Ulrich Nowak, Bauleiter Großmodernisierung von DOGEWO21: „Wir müssen den demografischen Wandel als Tatsache akzeptieren und auf ihn reagieren. Wir müssen alles dafür tun, damit Wohnraum langfristig attraktiv bleibt - für unsere treuen und für neue Mieter.“



Pressesprecherin Regine Stoerring und Bauleiter Ulrich Nowak der DOGEWO21 im Gespräch über Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Wertsteigerung

Sanierungspaket umgesetzt

Kontinuierlich wurde seit August 2012 die in die Jahre gekommene Quartiersbebauung mit 82 Wohnungen in Dortmund-Wickede in Angriff genommen und dafür rund 1,8 Mio. € investiert. Drei 5½-geschossige Gebäude mit jeweils 22 Wohneinheiten und vier Doppelhäuser à vier Wohnungen erhielten neue Dacheindeckungen, Fassaden wurden gedämmt und gestrichen, ein Großteil der Fenster getauscht und alle Balkone saniert. Die Hauseingänge und sämtliche Wohnungen sind seit Jahresbeginn 2013 barrierefrei zugänglich, über neue Aufzuganlagen in den Punkthäusern können auch die Zwischengeschosse angefahren werden. „Den Vollwärmeschutz als einziges anzustrebendes Ziel zu sehen, ist wegen der zunehmenden Lüftungsproblematik nicht unbedingt sinnvoll. Wir erkennen, dass es bei der konkreten Quartiersplanung effektivere Methoden gibt, um Energie zu sparen, beispielsweise durch den Austausch und die Optimierung von Systemen zur Heizung und Warmwasserbereitung“, berichtet Ulrich Nowak. „Hier haben wir einiges getan.“

Neue haustechnische Lösungen

Früher war für die Mieter bei jeder Warmwasserentnahme Vorsicht geboten: Extreme Temperaturschwankungen waren ärgerlich und unangenehm, doch kann eine Verbrühung oder ein kurzer Kälteschock unter der Dusche für ältere Menschen gesundheitliche Folgen haben. Auch bei der Wärmeverteilung stieß die alte Gas-Etagenheizung immer wieder an ihre Grenzen. So wurden Heizkörper oft dann warm, wenn Wärme nicht angefordert war, anderswo trugen komplett aufgedrehte Heizkörper nur ungenügend Wärme in den Raum. Eine neue Lösung sollte dauerhaft Abhilfe schaffen.

Während der umfangreichen Baumaßnahmen erfolgte deshalb die Umrüstung von Gasther-

men auf eine dezentrale Wärmeversorgung. Ziel war es, mit der Neuinstallation den steigenden Kosten für Gas, aber auch für die aufwändige Wartung und Instandhaltung entgegenzuwirken. Zudem wollte DOGEWO21 den Wärmekomfort verbessern und dafür sorgen, dass Trinkwasser stets hygienisch einwandfrei fließt. Das eingesetzte Kompaktgerät von AEG übergibt die Wärme bedarfsgerecht und temperaturpräzise an die einzelnen Wohnbereiche. Die mit dieser dezentralen Warmwasserbereitung einhergehende Entbindung von der gesetzlichen Legionellenuntersuchungspflicht (gemäß der aktuellen Trinkwasserverordnung, Stand November 2011) stand als ein weiterer zeit- und kostensparender Vorteil im Fokus.

Mit diesen Vorgaben von Ulrich Nowak und der Abteilung Beschaffung entschied sich die DOGEWO21 für ein System, das die Ansprüche der Mieter erfüllt und zudem Möglichkeiten eröffnet, zu einem späteren Zeitpunkt auf andere Energieträger umzusteigen oder diese einzubinden. Die Wahl fiel auf einen neuen Gasbrennwertkessel mit Pufferspeicher für jedes Wohnhaus sowie auf moderne Wärmeübergabestationen. Der Vorteil dieser dezentralen Wärmeversorgung besteht darin, dass durch die Nutzung vorhandener Versorgungsstrukturen nicht nur geringere Investitionskosten entstehen, sondern auch die Belästigung der Hausbewohner durch die Bauarbeiten gemindert wird. Der Umbau von Gas-Etagenheizungen auf die neuen Wärmeübergabestationen ist ohne großen Aufwand möglich.

Die Ausführung erforderte nur kurze und aufwandsminimierte Leitungsführungen mit nur einem gebäudeweiten Heizungsstrang (Vor- und Rücklauf). Anschließend wurde das vorhandene Gasrohrnetz außer Betrieb genommen, die Rohre ausgeblasen und die Gastherme in den Küchen entfernt. Pro Wohnhaus befindet sich jetzt nur noch ein Gaszähler an einer neuen Gasleitung. Jede der 82 Wohneinheiten verfügt über eine Wärmeübergabestation, die unauffällig in einem Wandschrank im Flur platziert ist. Für die Mieter in Dortmund-Wickede blieb durch diese Lösung der Charakter der gewohnten Gas-Etagenheizung erhalten: die individuelle Heizungsregelung, ►

BAUTAFEL

Wohneinheiten: 82
Standort: Dortmund-Wickede
Ausstattung: energieeffizient, barrierearm
Baujahr (Punkthäuser): 1966/1967
Modernisierung: 2012



StoTherm Classic® besteht den Härtetest.

Als erstes und einziges Wärmedämm-Verbundsystem stellt sich StoTherm Classic® der FIBAG-Simultanprüfung, einem Testaufbau mit gleichzeitiger Belastung durch Regenschauer, Massenhagel und Sturm bis zu Orkanstärke. Das Ergebnis der Prüfung: kein Riss, keine Beschädigung, keine Beanstandung – ein Argument mehr für das Fünf-Sterne-Premium Wärmedämm-Verbundsystem. Von Sto.

Mehr zur Premium-Dämmung erfahren Sie unter www.stothermclassic.de





DOGEWO21 entschied sich für die dezentrale Wärme- und Trinkwasserversorgung mit Wärmeübergabestationen



Rund 25 Mieter entschlossen sich für ein neues, barrierefrei gestaltetes Bad mit bodengleicher Dusche



Am Brütingsweg in Dortmund-Wickede wohnen viele ältere Menschen. Modernisierungsmaßnahmen steigerten Wohnwert und Komfort deutlich

die bedarfsgerechte Nutzung von Trinkwasser und eine exakte Verbrauchserfassung pro Wohnung, die jetzt von einem Energiedienstleister über Funk ausgelesen wird.

Sparsam und umweltschonend auf Erdgasbasis

Die Gasheizzentrale im Keller versorgt sämtliche Wohnungen mit Heizungswasser. Erst in der Wärmeübergabestation erfolgt die Umwandlung der Wärmeenergie in Raumwärme bzw. Warm-

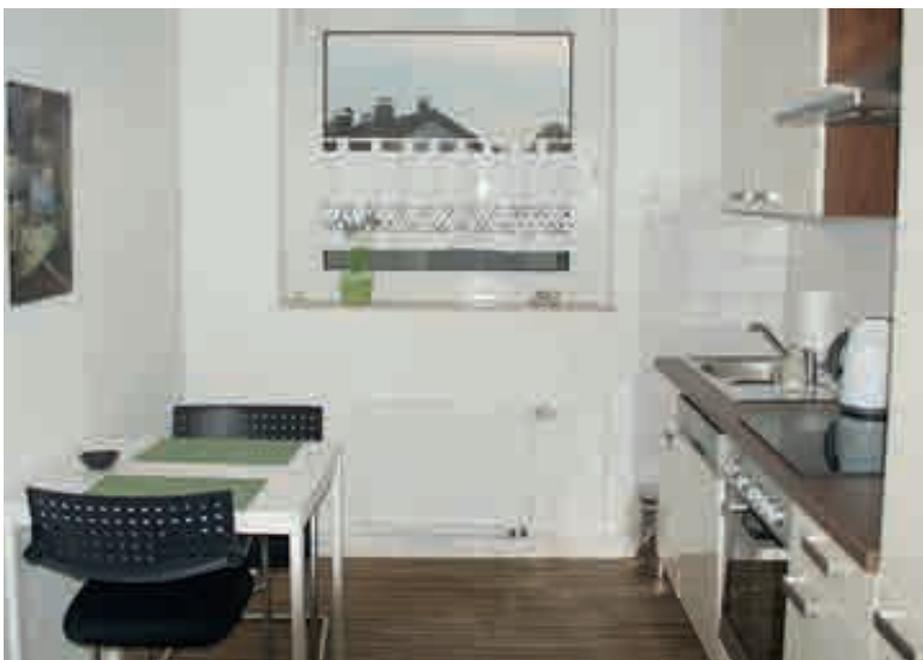
wasser. Dies geschieht bedarfsgerecht über einen für die Anlage optimal ausgelegten Plattenwärmetauscher. Er erwärmt das kalte Trinkwasser im Durchfluss präzise auf die voreingestellte Temperatur. Bei vielen Wohnungen ist auf Wunsch der Mieter der integrierte Verbrühschutz aktiviert, sodass die Warmwassertemperatur 43°C am Auslauf nicht übersteigt. Die Technologie des Wärmetransfers, das Thermo-Fluid-System (TFS), ermöglicht eine gradgenaue und konstante Wassertemperatur und erspart den zu-

sätzlichen Einbau von Thermostatbatterien. Das System bietet eine sofort reagierende und zuverlässige thermostatische Temperaturregelung. Im Vergleich zu anderen Systemen schafft es einen konstant hohen Wärmekomfort - unabhängig von der aktuellen Vorlauftemperatur.

Entsprechend ihrer Bedürfnisse regeln die Mieter die Raumwärme. Dies geschieht über einen bedienfreundlichen Raumtemperaturregler mit elektronischer Wochenzeitschaltuhr, der die Raumwärme reguliert, eine individuelle Nachtabsenkung ermöglicht, den genauen Wert anzeigt sowie einfach in der Handhabung ist. Auch die Option einer 7-Tage-Programmierung besteht.

Fazit

„Wir sind der Überzeugung, für dieses Wohnquartier in Dortmund-Wickede insgesamt die beste Lösung gefunden zu haben“, fasst Regine Stoerring zusammen. Dies betrifft auch die Sicherheit bei Gasanlagen. „Die Gaszentralen in den fünf Heizungskellern sind jetzt auf dem neuesten Stand, in den Etagen haben wir aber kein Gas mehr - weder zum Kochen noch zum Heizen. Das nimmt uns die Sorge vor Manipulation an Gasverteilungsanlagen und vor Gasunfällen durch offene Flammen.“ Um die korrekte Funktionsweise der früheren Gas-Etagenheizungen zu sichern und damit nicht zu viel Kohlenmonoxid entsteht, musste die Anlage jährlich gewartet werden, ein Kaminkehrer überprüfte regelmäßig die Funktion der Gastherme. Künftig entfallen hierfür Zeit- und Kostenaufwand. ■



Der Rückbau der alten Gastherme zwischen Fenster und Küchenzeile schafft Platz in der Küche und ein schöneres Ambiente. Dies alles trägt zu einem verbesserten Wohngefühl bei



NACHHALTIGE WERTSTEIGERUNG

Steigern Sie die Attraktivität Ihrer Immobilie und sichern Sie sich langfristig zufriedene Bewohner. Wir bieten Ihnen individuelle Balkonverglasungen und Fassadenlösungen für Neubau und Sanierungsobjekte. Unsere Systeme erfüllen höchste technische Standards - vom zertifizierten Wind-, Wetter- und Schallschutz bis zu wärmegeämmter Wohnraumerweiterung nach neuester EnEV. Für mehr Freiraum lassen sich alle Verglasungen maximal öffnen. Wir unterstützen Sie mit unserem erfahrenen Objekt-Team aus Architekten und Ingenieuren - von der ersten Planung bis zum kompletten Baustellen-Management.

Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Ausgabe 1 · März 2013



Außenanlagen optimieren Wirtschaftlicher Erfolg durch sichere und gepflegte Außenanlagen

Pflege, Zustand und Funktionalität von Außenanlagen lassen oft zu wünschen übrig. Fünf Minuten zeigen es meist schon: Stolperkanten, Trampelpfade, fehlende Barrierefreiheit, Angsträume durch ungebändigten Pflanzenwuchs und mangelhafte Beleuchtung, schlechte Grünpflege (Wildwuchs, kein ausreichendes Lichtprofil, nicht fachgerechter Gehölzschnitt), fehlende Stellplätze für Fahrräder, Rollatoren usw. Mit Hilfe eines OptimierungsCheck können solche Mängel fachmännisch festgestellt, bewertet und Handlungsvorschläge unterbreitet werden. Während einer Begehung durch Fachpersonal werden Infrastruktur/Erschließung, Vegetation und Ausstattung von Außenanlagen einer qualitativen Betrachtung unterzogen; besonders Funktionalität und Zustand der Außenanlagen sowie deren Entwicklungspotenzial werden dabei untersucht. Ein Optimierungs-Check eignet sich sowohl für einzelne Liegenschaften als auch für ganze Wohnungsportfolios. Die Ergebnisse münden in einen Bericht, der vorhandene Mängel aufzeigt und sowohl allgemeine Pflegeempfehlungen gibt als auch konkrete Sanierungshinweise. Mit diesem Check erhalten Entscheider Empfehlungen zu kurzfristig nötigen Maßnahmen ebenso wie eine Grundlage für Entscheidungen zur mittel- bis langfristigen Planung, Steuerung und Verwaltung der Außenanlagen.

In Hamburg ließ z. B. die Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG einen Optimierungs-Check durchführen. Auch hier wurde festgestellt, dass es meist im Kleinen hapert und die resultierenden Vorschläge „keine Millionen verschlingen“. Zu den kleineren Mängeln gehören z. B. falsche Grünpflege wie fehlende fachgerechte Gehölzschnitte, fehlende Hackdurchgänge, Vermüllung, mangelhafter Rasenschnitt und unzureichendes Lichtprofil. Mehr Aufwand erfordert die Beseitigung unebener Wegebeläge, die Erneuerung von Pflanzeinfassungen oder die Verbesserung der Beleuchtungssituation. Wenn Müllstandplätze abseits liegen, zugewuchert und verwahrlost sind, Wegeführungen geändert werden müssen oder der Außenbereich einer grundlegenden Veränderung bedarf, gehören solche Maßnahmen zum Mittel- und Langfristbereich. Oft lässt sich aber das eine mit dem anderen verbinden.

Dass ein in Folge des Checks erstelltes neues Leistungsverzeichnis (LV) Außenanlagenpflege „Wunder bewirken“ kann, zeigt das Beispiel des Eisenbahn-Bauvereins Elberfeld eG aus Wuppertal. Es wurde ein völlig neues LV erstellt, das auf die Belange der Genossenschaft einging, alle Leistungen mit objektiven luftbildgestützten Aufmaßen versah und exakt den Wirtschaftseinheiten zuordnete. Eventualpositionen für Kleinreparaturen ergänzten die Standardleistungen. Ziel des neuen LV war eine höhere Pflegequalität und die lückenlose Abrechnung der erbrachten Leistungen.

Im Vorfeld der LV-Erstellung wurden die Rechnungen der letzten Jahre durchgeforstet, um die bis dahin teils unsortierten Aufträge und Buchungen zu sichten und zuzuordnen. Nach der Neuvergabe der Pflege wurde schnell deutlich, dass die ausführenden Unternehmen vor Rechnungs-

begleichung wiederholt durch einen zwischengeschalteten Fachkontrolleur aufgefordert werden mussten, die angebotene Leistung auch tatsächlich zu erbringen. Neben der vereinfachten Beauftragung und Abrechnung von Kleinaufträgen dokumentiert die deutlich verbesserte Pflegequalität zu nur 80% des bisherigen Preises den Erfolg der Maßnahmen: die Ersparnis machte bereits im ersten Jahr einen mittleren fünfstelligen Betrag aus!

Beide Beispiele zeigen deutlich, dass ein gestuftes Konzept aus • Bestandserfassung, • OptimierungsCheck, • Qualitäts- und Kostenoptimierung sowie • Modernisierung und Erneuerung vergleichsweise geringe Investitionen bedarf und schon ein Jahr nach Umsetzung zu einer Verringerung der Betriebskosten bei gleichzeitiger Qualitätssteigerung führt, die von den Mietern positiv wahrgenommen wird. Die Entkoppelung von Aufmaß, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Pflege und Kontrolle trägt dabei maßgeblich zum Gelingen bei.

Über Umsetzung und Erfolge von baulichen Maßnahmen zur Qualitäts- und Kostenoptimierung bei der Hamburger Genossenschaft soll zu einem späteren Zeitpunkt berichtet werden.



Tielbaar Hauseingang

Quelle: Herbstreit Landschaftsarchitekten



Weitere Informationen:
www.hansaluftbild.de

Thermenwartung als Betriebskosten Wartungskosten auch ohne Kostenobergrenze umlagefähig

Noch 1991 hielt der BGH eine formularmietvertragliche Abwälzung der Wartungskosten einer Gastherme für unwirksam, wenn sie keine Kostenobergrenze enthielt. Er begründete dieses damals u. a. damit, dass für den Mieter die für die mitvermieteten Gasthermen zusätzlich zu zahlenden Wartungskosten ohne Nennung einer Kostenobergrenze nicht überschaubar seien. Das benachteilige den Mieter unangemessen im Sinne des § 9 AGBG (jetzt: § 307 BGB).

Nun die Kehrtwende: Mit Urteil vom 7. November 2012 - VIII ZR 119/12 - entschied der BGH, dass die Kosten der jährlichen Gasthermen-Wartung auch dann formularmäßig wirksam auf die Mieter abgewälzt werden dürfen, wenn die Formarklausel keine Kostenobergrenze enthält. Danach gehören Wartungskosten für eine Gastherme zu den Betriebskosten einer Wohnung im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 2 Nr. 4d und 5c BetrKV. Sie können gemäß § 7 Abs. 2 HeizKV vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden. Für Betriebskosten, deren Umlegung auf den

Mieter gesetzlich bestimmt oder vertraglich vereinbart ist, sieht das Gesetz jedoch keine Obergrenze vor. Es ist lediglich das Wirtschaftlichkeitsgebot gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB zu beachten.

Auch die Tatsache, dass die Wartungskosten nicht durch Betriebskostenvorauszahlungen abgedeckt sind, sondern je nach Anfall abgerechnet werden, macht die Vereinbarung über die Kostentragungspflicht gemäß § 307 BGB nicht unwirksam.



Quelle: Vaillant

Wartung von Hydraulikaufzügen

Ölanalyse und Mikrofiltration bei hydraulischen Aufzugsanlagen

Zu den Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges gemäß § 2 Nr. 7 BetrKV zählen u. a. „die Kosten der Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft“. Für diese Arbeiten werden in der Regel Wartungsverträge mit entsprechenden Fachfirmen geschlossen. Handelt es sich um Vollwartungsverträge, ist bei Hydraulikaufzügen in der Regel auch der Austausch des Hydrauliköls in den Intervallen gemäß Herstellerrichtlinien vorgesehen. Dieser Austausch dient der Aufrechterhaltung der Betriebs- und Funktionsfähigkeit. Gleichwohl ist umstritten, ob die Kosten für diesen Ölwechsel einschließlich der Tankreinigung, die abhängig von der Aufzugsgröße schnell mit einem vierstelligen Betrag zu Buche schlagen können, als Betriebskosten umlagefähig sind. Anders als die Kosten für Schmierstoffe, Reinigungsstoffe und Reinigungsgerät zählt z. B. Langenberg die Kosten für den Austausch des Hydrauliköls zu den Instandsetzungskosten und hält sie deshalb nicht für umlagefähig (Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Auflage, A 98). Diese Eingrenzung der umlagefähigen Aufzugskosten erscheint jedoch zu eng. Von Instandsetzungskosten kann in diesem Zusammenhang nur die Rede sein, wenn der Austausch des Hydrauliköls nicht aufgrund der Herstellerrichtlinien, sondern wegen eines Defekts oder aus Anlass von Reparaturarbeiten erfolgt. Das unabhängige Beratungs- und Planungsbüro für Aufzug- und Fördertechnik „DieAufzugBerater“ (www.dieaufzugberater.de) hat schon vor geraumer Zeit über eine Alternative zum regelmäßigen Hydraulikölwechsel informiert: Die regelmäßige Ölanalyse und -wenn erforderlich - die Mikrofiltration, mit der sich zwei Betreiberziele erreichen lassen, nämlich zuverlässiger Betrieb und Kostenersparnis. Mit Hilfe der Labor-Ölanalyse kann kostengünstig und herstellernerneutral präzise die Ölqualität beurteilt und ein Trendverhalten beim Öl dokumentiert werden. In dem Laborbericht werden verschiedene Ölparameter wie Verschleiß, Verunreinigung, Ölzustand, Additive und Zusatzteste mit der Ermittlung der Reinheitsklasse nach ISO 4406 (1999) aufgelistet. In einer Kurzbe-

wertung werden die weitere Verwendbarkeit des Öls eingeschätzt und gegebenenfalls erforderliche Aktivitäten vor einer weiteren Verwendung, wie z. B. eine Mikrofiltration, genannt. Mit der Mikrofiltration können im Öl befindliche feinste Feststoffverunreinigungen und Wasser im Nebenstrom ausgefiltert werden. Der Alterungsprozess der Flüssigkeit verlangsamt sich, Systemstörungen, Verschleiß und Ausfälle werden reduziert. Gegenüber dem regelmäßigen Austausch des Hydrauliköls alle fünf Jahre liegen die Kosten der Ölanalyse (je nach Frequentierung der Anlage in der Regel alle zwei bis drei Jahre) und die Kosten der Mikrofiltration bei fünf bis zwanzig Prozent. Während die Aufzugsanlage für die Entnahme der Ölprobe grundsätzlich kurzzeitig stillgelegt werden muss, ist die Mikrofiltration auch bei laufendem Aufzugsbetrieb ohne Eingriff in das Hydrauliksystem möglich. Beispiele aus der Praxis zeigen, dass mit Ölanalyse und gegebenenfalls Mikrofiltration die Reinheitsklasse des Hydrauliköls auch nach zehn Jahren den Forderungen des Aggregatherstellers entspricht. Die Ölwechselzyklen konnten deutlich über die von den Herstellerrichtlinien vorgegebenen Intervalle hinaus verlängert und Kosten gespart werden. Vor diesem Hintergrund dürfen die Kosten der regelmäßigen Ölanalyse und der Mikrofiltration als Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges gemäß § 2 Nr. 7 BetrKV umlagefähig sein.



Quelle: Lutz Aufzüge

PETER KAY - AUFGESPIESST

Stopp-Taste gegen Regelungswut



Nach der Senkung des Energieverbrauchs und der Vermeidung von Energieverschwendung in Europa hat sich die EU-Kommission jetzt die Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs zum Ziel ihrer Aktivitäten auserwählt. Auf Grundlage der sogenannten Öko-Design-Richtlinie, der schon die gute alte Glühbirne zum Opfer gefallen ist, sollen ab 2014 beim Bau und bei der Modernisierung von Gebäuden nur noch von der EU genehmigte, besonders sparsame Duschköpfe, Wasserhähne

und WC-Spülarmaturen zum Einsatz kommen. Schließlich ist der Wasserverbrauch in Europa ja noch nicht geregelt! Dabei sind wir in Deutschland schon jetzt Weltmeister im Wassersparen: 2010 hat jeder Einwohner durchschnittlich 121 l Trinkwasser täglich verbraucht, 20 Jahre davor waren es noch 144 l. In Europa können damit nur die

Belgier mithalten, alle anderen verbrauchen deutlich mehr - Spanien ist mit durchschnittlich 270 l pro Kopf und Tag Spitzenreiter. Die niedrigen Verbräuche in Deutschland lassen sich mit dem flächendeckenden Einbau von Wohnungswasserzählern, der verbrauchsbewussten Beschaffung von Spül- und Waschmaschinen und nicht zuletzt auch dem hohen Kostenbewusstsein der Haushalte zurückführen. Dieser ausgeprägte Wasserspar-Drang führt bereits dazu, dass viele Wasserbetriebe ihre Wasser- und Abwassernetze regelmäßig durchspülen müssen, damit das Abwasser nicht fault oder Rohre und Kanäle zuwachsen. Deutschland ist ein wasserreiches Land, von den verfügbaren Wasserressourcen werden weniger als ein Fünftel genutzt. Da braucht es keine zusätzlichen Vorgaben aus Brüssel. Viel sinnvoller wäre es, den durchschnittlichen Wasserverbrauch in Deutschland als Benchmark zu nehmen und die europäischen Nachbarn zur Erreichung ähnlicher Zielwerte anzuhalten. Anstelle kostentreibender Vorschriften sollte es besser eine Stopp-Taste gegen die Regelungswut der EU-Bürokraten geben!

Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 1 · März 2013



Quelle: Techem

Keine monatlichen Heizkostenabrechnungen Abgerechnet wird zum Schluss

Mit dem Inkrafttreten der EU-Energieeffizienzrichtlinie am 4. Dezember 2012 steht fest: Monatliche Heizkostenabrechnungen - wie ursprünglich vorgesehen - sind vom Tisch. Zeit zu fragen, für wen eigentlich diese segensreiche Erfindung gut gewesen wäre - außer für die Abrechnungs-Dienstleister? Was, außer einem gigantischen Mehraufwand bei Abrechnungs- und Verwaltungskosten, jeder Menge Verwirrung bei den Verbrauchern und neuem, unendlichem Streitpotenzial hätte das gebracht? Wird vielleicht durch monatliche Abrechnungen mit entsprechender Nachforderung oder Gutschrift Energie gespart? Heizen Mieter anders, wenn sie wissen, dass es jeden Monat eine Abrechnung gibt, unabhängig davon, ob Sommer oder Winter ist? Lläuft die Heizungsanlage effizienter, wenn monatlich eine Abgrenzung von Öl- oder Gasverbrauch am Hauptzähler vorgenommen wird? Oder wird die Heizkostenabrechnung etwa preiswerter, weil nur noch kleinere Beträge abzurechnen sind? Lassen wir uns nichts vormachen: es gibt keinen vernünftigen Grund, Heizkosten monatlich abzurechnen, jedenfalls nicht in der professionellen Wohnungswirtschaft. Auch nicht für die Mieter. Es gibt vielmehr Gründe, eingespielte Verfahrensabläufe beizubehalten und zu optimieren. Solange es keine Möglichkeit gibt, die Wetterentwicklung über 12 Monate genau zu prognostizieren und dann monatlich abzugrenzen, kann eine Monatsabrechnung nicht funktionieren. Auch ein täglicher Blick auf das „Funkmessgerät“ sagt ohne Bezug zum aktuellen Wetter, seiner Historie und der Prognose nichts aus. Der Erfindungsreichtum der EU-Bürokratie und der Lobbyisten scheint grenzenlos. Dauernd zaubert irgendeiner ein neues Kaninchen aus dem Hut, um unsere langfristige Beziehung zu festigen oder gar nur seine Daseinsberechtigung zu dokumentieren. Aber auch hier gilt: abgerechnet wird zum Schluss.



Gastbeitrag von
Reinhard Zehl
WohnCom Berlin

Quelle: privat

Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen

§ 35a EStG: Winterdienst auf öffentlichem Grund ja - Legionellenprüfung nein?

In seinem Anwendungsschreiben vom 15. Februar 2010 zu § 35a EStG hat das BMF unter II Nr.12 ausgeführt, dass bei Dienstleistungen, die sowohl auf öffentlichem Gelände als auch auf Privatgelände durchgeführt werden, nur die Aufwendungen für das Privatgelände als haushaltsnahe Dienstleistung gemäß § 35a Abs. 2 EStG begünstigt sind. Beispielfhaft aufgezählt

werden dabei Leistungen für die Straßen- oder Wegereinigung und den Winterdienst. Dem ist das Finanzgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 23. August 2012 -13 K 13287/10 - entgegengetreten. Danach zählen auch die auf öffentlichen Gehwegen erbrachten Leistungen des Winterdienstes zu den begünstigten haushaltsnahen Dienstleistungen. Das Finanzamt wollte die steuerlich geltend gemachten Kosten von rund 150 Euro für den Winterdienst auf dem öffentlichen Gehweg mit Hinweis auf die Ausführungen des BMF in seinem Anwendungsschreiben vom 15. Februar 2010 nicht anerkennen. Das Finanzgericht sah das anders. Dabei wies es u. a. darauf hin, dass die Grundstücksgrenze jedenfalls dann keine räumliche Grenze der Förderung ist - wie vom BMF jedoch vorgesehen - wenn eine Dienstleistung, die auf dem Privatgelände selbst als haushaltsnahe Dienstleistung zu berücksichtigen ist, auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Verpflichtung auch auf öffentlichem Gelände erbracht wird. Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig, da das Finanzamt Revision beim BFH eingelegt hat. Auch hier gilt: Kosten in der Betriebskostenabrechnung oder bei der Aufstellung der begünstigten Aufwendungen als haushaltsnahe Dienstleistung darstellen mit dem Hinweis darauf, dass für die Anerkennung durch das Finanzamt keine Haftung übernommen wird.

Unsere in „Betriebskosten aktuell“ 4/2012 (DW 12/2012, S. 32) geäußerte Auffassung, dass die Kosten der Legionellenprüfung zu den nach § 35a Abs. 3 EStG begünstigten Aufwendungen zählen, wird vom GdW-Fachausschuss Steuern nicht geteilt. Mit Blick auf die Beurteilung seiner Meinung nach vergleichbarer Leistungen durch die Finanzverwaltung (Gutachter-tätigkeiten, Kontrollaufwendungen des TÜV, technische Prüfdienste/-leistungen) verneint er eine Begünstigung nach § 35a EStG. Das BMF sieht dieses in einem Schreiben vom 14. November 2012 genauso, verweist aber gleichzeitig darauf, dass eine verbindliche Entscheidung darüber durch das zuständige Finanzamt getroffen wird. Ob Vermieter ihren Mietern diese Möglichkeit aus Sorge über eine Haftungs-Inanspruchnahme wegen unter Umständen zu Unrecht geltend gemachter Steuerermäßigungen verwehren wollen, müssen diese vor diesem Hintergrund selbst entscheiden.



Quelle: SRHH

Strukturierter Gaseinkauf beim VNW Gasbeschaffung an der EEX führt zu günstigeren Preisen

Seit Anfang 2012 beschafft der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) Gas für seine Mitgliedsunternehmen an der Leipziger Energiebörse EEX (European Energy Exchange). Dazu hat er in Folge einer Deutschlandweiten Ausschreibung einen Rahmenvertrag über die Gasbeschaffung und -lieferung für die teilnehmenden VNW-Mitgliedsunternehmen mit der E.ON Hanse Vertrieb GmbH geschlossen. Auf Grundlage einer abgestimmten Beschaffungsstrategie kauft E.ON Hanse die für das jeweilige Lieferjahr benötigten Mengen in wöchentlichen Tranchen an der Leipziger EEX ein. Damit wird sichergestellt, dass der Gaspreis sich immer im Durchschnitt der Marktentwicklung bewegt. Dazu Detlef Guhl, im E.ON Hanse Vertrieb für die Wohnungswirtschaft zuständig: „Durch unsere mit dem VNW abgestimmte Beschaffungsstrategie vermeiden wir Preisspitzen, die bei einem Einkauf der gesamten Gasmenge an einem ungünstigen Zeitpunkt zu einem überhöhten Gaspreis führen würden. Als erfahrener Dienstleister und Energielieferant können wir diesen Prozess sehr gut steuern, insbesondere auch die temperaturbedingten Mehr- oder Mindermengen so ausgleichen, dass sich das auf den Gaspreis nicht auswirkt.“ Der VNW sieht seine Strategie durch die aktuellen Gaspreise bestätigt. Michael Pistorius, für die Gasbeschaffung zuständiger Referent im VNW: „In der Vergangenheit wurde der Gaspreis abhängig von der Ölpreisentwicklung viermal im Jahr angepasst. Das ist mit unserer Beschaffungsstrategie jetzt vorbei. Vor Beginn eines Lieferjahres steht der Gaspreis für die gesamte Lieferperiode fest. Vergleicht man den aktuellen Gaspreis für 2013 mit dem Preis, wie er sich nach der alten Methode ergeben hätte, so ist er um 17% günstiger. Wir halten das für ein sehr gutes Ergebnis, mit dem die Wohnungsbaugenossenschaften einen weiteren Beitrag leisten, das warme Wohnen für ihre Mieter bezahlbar zu halten.“



Quelle: E.ON

DAS INTERESSANTE URTEIL

Kosten für Namensschilder nicht umlagefähig

Laut Definition ist eine Voraussetzung für die Umlagbarkeit als Betriebskosten, dass sie durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen (§ 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV). Diese Definition hatte ein Vermieter aus dem schwäbischen Teil Bayerns für sich so interpretiert, dass er die Kosten für die Neu- bzw. Ersatzbeschaffung der Namensschilder als Betriebskosten gegenüber seinen Mietern abrechnen wollte. Schließlich handele es sich um Kosten, die durch bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes entstünden und dieses durch Mieterwechsel, Beschädigungen oder Diebstahl mit einer gewissen Regelmäßigkeit – als laufend. Das Amtsgericht Augsburg sah dieses jedoch anders. Mit Urteil vom 11. Januar 2012 – 21 C 4988/11 – entschied es, dass die geltend gemachten Kosten für die Namensschilder nicht umlegbar sind. Zur Begründung bezieht das Amtsgericht sich unter anderem auf § 24 Abs. 2 Satz 2 II. BV, wonach Betriebskosten nur angesetzt werden dürfen, „wenn sie in ihrer Höhe nach feststehen oder wenn mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann“. Weder für die Erforderlichkeit der Anschaffung neuer Namensschilder noch die hierfür entstehenden Kosten seien jedoch im Vorfeld bestimmbar. Die-

ser Teil der Begründung erscheint – vorsichtig formuliert – nicht ganz überzeugend, weil die in Bezug genommene Bestimmung des § 24 II. BV den Ansatz von Bewirtschaftungskosten – dazu zählen auch die Betriebskosten – für die zulässige Kostenmiete innerhalb einer Wirtschaftlichkeitsberechnung regelt. Für den Regelfall der Betriebskostenumlage und -abrechnung ist diese Bestimmung nicht einschlägig, da es dort auf die tatsächlich entstandenen Betriebskosten ankommt. Überzeugender ist dagegen die weitere Begründung, dass die Kosten der Erneuerung unbrauchbar gewordener oder entwendeter Namensschilder keine Betriebskosten sind (Anmerkung: also Instandhaltungskosten).

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

KOLUMNE TECHNIK

» Ohne Wasser, merkt Euch das...

Schon Captain Picard auf der Enterprise wusste es: Widerstand ist nicht zwecklos. Manchmal funktioniert das auch in der EU.

Es wird vorerst keine EU-Richtlinie über Wassereffizienz in Gebäuden geben – entsprechend Blueprint für den Schutz der europäischen Wasserressourcen, der als Basis der Kommissionspolitik im Wasserbereich gilt. Die EU-Kommission hatte Anfang 2012 Vorschläge für das Wassersparen in Gebäuden gemacht: Eine Richtlinie zur Wassereffizienz in Gebäuden mit Mindestanforderungen sollte es sein. Strafen für erhöhten Wasserverbrauch und EU-weit einheitliche Kampagnen waren vorgesehen. Das Ergebnis der Konsultation: Europa ist auch beim Wasser zu unterschiedlich. Deutschland z. B. ist ein wasserreiches Land. Europäische legislative Eingriffe zum Wassersparen wurden von den Befragten – auch von der Wohnungswirtschaft – abgelehnt und bessere Information über den Wasserverbrauch und Kennzeichnung wassersparender Produkte empfohlen.

Laut Blueprint sollen nun zur Förderung der Wassereffizienz im Gebäudesektor EU-Kriterien für ein freiwilliges Umweltzeichen erarbeitet werden und mittelfristig sollen nur noch wassereffiziente Produkte am Markt erhältlich sein, geregelt über die Ökodesignrichtlinie. Im Vergleich mit den ursprünglichen Plänen zu einer Wassereffizienzrichtlinie scheint dieser Ansatz der bessere, birgt aber auch Fallen. So hat Wassersparen auch eine hygienische Seite, wenn die Durchströmung der Leitungen nicht mehr gesichert ist. Und in der Praxis der Umsetzung muss genau darauf geachtet werden, dass durch den Wegfall bestimmter Produkte am Markt nicht die Instandhaltung in den Wohngebäuden gefährdet wird! Vor einigen Jahren wäre das fast mit 80-l-Wasserboilern passiert: Hätten diese aus Effizienzgründen nicht mehr produziert werden dürfen, hätten Wohnungen mit einem kaputten Speicher auf ein anderes System umgerüstet werden müssen.

Der Ärger um europäische Ideen zum Wasser ist aber noch nicht ausgestanden. Mit ihrem Entwurf für eine Konzessionsrichtlinie will die Kommission eine „wirkliche Marktöffnung“ bei der Wasserversorgung erreichen, d. h. sie treibt die Privatisierung der Wasserversorgung der Bevölkerung voran. Weil die Trinkwasserversorgung ein natürliches Monopol ist und es aus physikalischen Gründen nicht möglich ist, „verschiedene Wässer“ in einem Leitungsnetz anzubieten, geht es also darum, die bereits vorhandene Infrastruktur zu betreiben. Erfahrungen aus Portugal und Großbritannien, aber auch Berlin, zeigen, dass so für höhere Preise gesorgt wird, im schlimmsten Fall kann auch noch die Wasserqualität leiden. Als ob der sinkende Wasserverbrauch die Wasserpreise nicht genug ansteigen lässt.



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Umstellung Bio-Erdgas für Berliner Blockheizkraftwerk



Quelle: Berliner Energieagentur GmbH

Das BHKW erzeugt im Jahresverlauf rund 606 MWh Wärme und 300 MWh Strom

Die Berliner Energieagentur (BEA) hat ein Blockheizkraftwerk (BHKW) in einer Wohnsiedlung der Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH in Schöneweide, Bezirk Treptow-Köpenick, von Erdgas auf Bio-Erdgas umgestellt. Das BHKW unterstützt eine Heizkesselanlage mit Brennwerttechnologie und versorgt neben 802 Wohnungen auch zwei Kindertagesstätten mit Wärme. Der erzeugte Strom fließt direkt in das öffentliche Stromnetz. Für das Wohnungsunternehmen ist die Umstellung der Anlage eine weitere Maßnahme, die 2011 fortgeschriebene Klimaschutzvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den städtischen Wohnungsunternehmen zu erfüllen, welche besagt, den CO₂-Ausstoß aller städtischen Wohnungsunternehmen in Berlin bis zum Jahr 2020 um mind. 7,7 Mio. t. zu reduzieren.



Weitere Informationen:
www.berliner-e-agentur.de und www.stadtundland.de

Zwischenlager für erneuerbare Energien Thermobatterien im Studentenwerk Düsseldorf in Betrieb

Die Abwärme aus einer BHKW-Anlage für 400 Studentenappartements der Heinrich-Heine-Universität lagert in 496 Zylindern in den Kellerräumen des Studentenwerks Düsseldorf zwischen. Das Pilotprojekt soll helfen, Erfahrungen zu sammeln im Hinblick auf die Verschaltung, Ladezyklen, Temperaturen, Werkstoffe sowie das Speichermedium bzw. den richtigen Schmelzpunkt. Das Pilotprojekt beim Studentenwerk Düsseldorf betreuen die HM Heizkörper GmbH als Hersteller der Thermobatterie, die Berliner Firma Brasst als Anlagenbauer und BHKW-Spezialist sowie der Großhändler Zander. Der Kraftwärmekoppler stammt von Kuntschar und Schlüter, ein Unternehmen der Wolf-Gruppe. Die Station leistet 140 kWh elektrisch und 210 kWh thermisch. Der eingebaute Salzpuffer verlängert die Laufzeit der Maschine. Start und Stop sind nicht mehr am momentanen Wärmebedarf der Appartements gebunden.



Quelle: HM Heizkörper GmbH

Die insgesamt 496 Zylinder mit Natriumacetat als Speichermedium im Studentenwerk Düsseldorf können latent 4.000 kWh plus sensibel 2.000 kWh BHKW-Abwärme abspeichern

Böhler-Gelände in Freiburg

29 geförderte Mietwohnungen im Passivhausstandard fertiggestellt

Auf dem „Böhler-Gelände“ in Freiburger Stadtteil Weingarten-West hat die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) nach zweijähriger Bauzeit ein Gebäude in Passivhausstandard mit 29 geförderten Mietwohnungen fertiggestellt. Zu dem neuen Wohn- und Geschäftshaus gehören auch sechs Gewerbeeinheiten, eine Tiefgarage mit 30 Plätzen und 12 Außenparkplätzen. Das achtgeschossige Gebäude mit doppelstöckigem Anbau ist speziell auf die Bedürfnisse von älteren Menschen ausgerichtet.

Insgesamt investierte die FSB 6,8 Mio. €, wobei das Land Baden-Württemberg den Wohnungsbau mit 1,8 Mio. € förderte. Der durchschnittliche Mietpreis beträgt 5,50 €/m² netto kalt. Das Gebäude wurde im Passivhausstandard gebaut und verfügt neben einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, über Schallschutzfenster und vollständig barrierefreie Zugänge. Die Heiz- und Warmwasserversorgung erfolgt über Fernwärme.

Neben einer Bäckereifiliale, dem gemeinnützigen Palliativnetz Freiburg, einer Physiotherapie- und einer Arztpraxis zog auch der Polizeiposten Weingarten in das neue Gebäude. Aufgrund des benachbarten Blockheizkraftwerks und der Nähe zur Straßenbahntrasse stellte vor allem der Schall- und Erschütterungsschutz eine große Herausforderung für die Planer dar.



Quelle: FSB

29 neue Mietwohnungen im Passivhausstandard

Im Stadtteil Weingarten investiert die FSB bis zum Jahr 2015 mehr als 90 Mio. € für Neubau und Modernisierung. Die Bebauung des Rosen-Kromer-Areals, die Sanierung der Hochhäuser Bugginger Straße 50, Binzengrün 9, Bugginger Straße 2 und die Modernisierung der Gebäude in der Sulzburger Straße 27 bis 45 sind Teil dieses Konzepts.

 Weitere Informationen:
www.fsb-fr.de

I-STAY@HOME

Europäische Wohnungsunternehmen entwickeln Plattform für Assistenzsysteme

Die EBZ Business School hat in Zusammenarbeit mit 13 Wohnungs- und Technologieunternehmen aus fünf europäischen Ländern das Forschungsprojekt „i-stay@home -ICT-Solutions for an Ageing Society“ gestartet, dessen Ziel es ist, eine informationstechnische Plattform für



Quelle: EBZ

Die Teilnehmer der Veranstaltung im Januar 2013

Assistenzsysteme zum altersgerechten Wohnen zu entwickeln. Unter der Leitung von Prof. Dr. Volker Eichener und Prof. Dr. Viktor Grinewitschus hat das Forscherteam der EBZ Business School eine internationale Erhebung unter Technologieanbietern durchgeführt, die 118 Systeme zur Unterstützung selbstständigen Wohnens identifiziert hat. Neben der Vorstellung der technologischen Möglichkeiten hat das Forscherteam ein System zur wissenschaftlichen Evaluation dieser Systeme zur Diskussion gestellt, um die Leistungsfähigkeit und das Kosten-Nutzen-Verhältnis aus der Sicht von Wohnungsunternehmen und Nutzern zu beurteilen. Dabei wurden u. a. auch die Auswertung einer Befragung von Wohnungsunternehmen in Frankreich und die Ergebnisse einer Befragung von älteren Mietern in den beteiligten Wohnungsunternehmen in Großbritannien im Januar vorgestellt, mit denen die jeweiligen Anforderungen an Unterstützungssysteme erhoben wurden. Folgend ist eine intensive Prüfung und Auswahl der vielversprechendsten Assistenzsysteme sowie die Entwicklung einer kommunikationstechnischen Plattform geplant, um diese Systeme zu integrieren. Das Projekt I-Stay@home wird im Rahmen des Interreg-Programms der europäischen Kommission gefördert. Weiteres zum Projekt i-stay@home lesen Sie bitte in der DW 12/12.

 Weitere Informationen:
www.i-stay-home.eu



Legionellenprüfung

Fehlinformationen behindern strukturierte Umsetzung der TrinkwV



Der nachfolgende Kommentar bezieht sich auf die Ausführungen eines Beitrages aus der DW 02/2013, S. 40. Hierbei ging es um Untersuchungen auf Legionellen und ihre Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft. Veranlasst wurde der Kommentar durch die im Beitrag getroffenen Empfehlungen zur Beprobungssystematik mit stark missverständlichem Verweis auf die Empfehlungen des Umweltbundesamtes (UBA).

Die TrinkwV hat seit der 1. Novellierung im Jahr 2010 für viel Wirbel gesorgt. Für die Wohnungswirtschaft wurde die Pflicht zur Legionellenprüfung eine Dauerbaustelle. Es fehlte zum Zeitpunkt des Inkrafttretens an klaren Aussagen zur Umsetzung. Hinzu kamen weitere Anforderungen, bspw. die Meldepflicht von Bestandsanlagen, die in gegebenem Zeitrahmen nicht umsetzbar waren oder einen immensen bürokratischen Aufwand sowohl bei den Wohnungsunternehmen als auch bei den Gesundheitsämtern verursachten.

Die Umsetzungsschwierigkeiten sind nach wie vor objektiv nicht von der Hand zu weisen. In der Regel wurden aber pragmatische Lösungen angestrebt, die sich auch in der 2. Änderungsverordnung der TrinkwasserV wiederfinden. Am 20.08.2012 wurde (endlich) die Empfehlung des UBA zur systematischen Untersuchung von Trinkwasser-Installationen auf Legionellen veröffentlicht. Bis dahin bestand auch unter führenden Hygienikern kein Konsens darüber, wie das Arbeitsblatt W 551 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) hinsichtlich der Zahl der zu beprobenden Stränge auszulegen sei. Nach diesem Arbeitsblatt ist die Anzahl der erforderlichen Proben bei der orientierenden Untersuchung so zu wählen, dass jeder Steigstrang **erfasst** wird. Man könnte hieraus lesen, dass **jeder** Steigstrang zu beproben sei. Genau dies steht aber nicht im Arbeitsblatt. Der GdW hatte bereits im März 2012 eine Auslegung und Information zur Zahl der zu beprobenden Steigstränge veröffentlicht.

Folgerichtig konkretisiert auch das UBA in seiner Empfehlung vom August 2012: „Die Entnahmestellen für die Proben in der Peripherie sollen so gewählt werden, dass jeder Steigstrang erfasst wird. Dies bedeutet nicht, dass Proben aus allen Steigsträngen zu entnehmen sind. Voraussetzung für die Auswahl ist, dass die beprobten Steigstränge eine Aussage über die nicht beprobten Steigstränge zulassen (z. B. weil sie ähnlich gebaut sind, gleichartige Gebäudebereiche versorgen und gleich genutzt werden oder möglichst hydraulisch ungünstig liegen).“

Der o. g. Beitrag erweckt den Anschein, dass nach den Empfehlungen des UBA **alle** Stränge zu beproben wären. Dies ist aber nicht der Fall.

Es ist aus Sicht des GdW auch falsch, pauschal zu empfehlen, alle Steigstränge zu beproben, um dadurch eine Gefährdung der Mieter und das eigene Haftungsrisiko zu minimieren, denn:

1. Die Probenahmestellen können nur sinnvoll im Zusammenhang mit der konkreten Anlage festgelegt werden.
Eine orientierende Untersuchung ist eine Stichprobe. Mehr soll sie auch nicht sein. Die Sicherheit der Anlage kann nur über die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) gewährleistet werden. Abweichende Darstellungen oder pauschalierte Forderungen fördern aber die Unsicherheit bei der Umsetzung und behindern damit das eigentliche Ziel der TrinkwV: den Schutz des Trinkwassers.
2. Im Interesse einer pragmatischen Umsetzung der TrinkwV sollte geschäftspolitische Panikmache vermieden werden. Im Bereich 100 KBE bis 10.000 KBE sind nach a.a.R.d.T. keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen. Hier ist die Anlage zu „reparieren“.
Der TrinkwV liegt der Besorgnisgrundsatz zugrunde. Der technische Maßnahmewert löst in diesem Sinne Maßnahmen aus, da man um die Qualität des Trinkwassers besorgt ist. Von einer Gefährdung der Gesundheit sprechen die Tabellen 1a und b des DVGW-Arbeitsblatts W 551 (allgemein anerkannt!), allerdings erst ab 10.000 KBE/100 ml. Der technische Maßnahmenwert liegt bei 100 KBE/100 ml!
3. Echte Sicherheit kann auch durch die Beprobung aller Steigstränge nicht erreicht werden. Das Sicherheitsniveau steigt jedoch signifikant mit der Einhaltung der Regeln der Technik.

Zum konstruierten Zusammenhang zwischen Anzahl der Proben und der betroffenen Anlagen im Artikel sei abschließend Folgendes angemerkt: Aus dem Vergleich zweier Unternehmen, die unterschiedlich beproben, kann kein Zusammenhang zwischen Anzahl der Proben und Anzahl kontaminierter Anlagen hergestellt werden. Um einen Zusammenhang zu finden, wenn es einen gäbe, wäre die Analyse einer statistisch signifikanten (d. h. großen) Anzahl von Unternehmen notwendig.

Fabian Viehrig
Referat Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Informationen zur Gefährdungsanalyse

Am 12. Oktober 2012 beschloss der Bundesrat die Zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung, die seit dem 14. Dezember 2012 in Kraft ist. Mit der Novelle werden verschiedene Änderungen wirksam, die in DW 6/2011 S.66, 9/2012 S.39 oder 12/2012, S.32 sowie den Informationen der wohnungswirtschaftlichen Verbände bereits mehrfach dargestellt wurden.

Auf eine Änderung soll nun noch einmal vertieft eingegangen werden: Die Verantwortlichkeiten der Eigentümer der Anlagen und der Gesundheitsämter bei Überschreitung des Maßnahmewerts für Legionellen wurden mit der novellierten Verordnung detaillierter geregelt. Insbesondere die §§ 9 und 16 wurden umgearbeitet. § 16 richtet sich an den Eigentümer und beschreibt die Maßnahmen, die er im Falle einer Überschreitung des technischen Maßnahmewerts vorzunehmen hat. Dazu gehört auch die Erstellung einer Gefährdungsanalyse. Der Begriff „Gefährdungsanalyse“ ist in der Trinkwasserverordnung allerdings nicht definiert und bedarf der Erläuterung. Die im Dezember 2012 dazu veröffentlichte Empfehlung des UBA (www.umweltbundesamt.de/wasser/themen/trinkwasser/empfehlungen.htm) beschreibt die Rahmenanforderungen und richtet sich an Betreiber und Gesundheitsämter gleichermaßen. Die darin enthaltenen beispielhaften Anforderungen beziehen sich eher auf sehr große und/oder öffentliche Gebäude.

GdW und ZVSHK (Zentralverband Sanitär Heizung Klima) sahen einen großen Bedarf zur Klärung und praxisnahen Umsetzung dieses Begriffes und veröffentlichten daher eine gemeinsame Information. Der Leitfaden soll Wohnungsunternehmen und SHK-Fachbetrieben bei der Erstellung einer Gefährdungsanalyse nach § 16 Abs. 7 TrinkwV unterstützen. In Ergänzung der TWK (Trinkwasserkommission)-Empfehlung werden die grundsätzlichen Anforderungen praxisnah auch für kleinere Gebäude dargelegt. Die dargestellten Anwendungsempfehlungen sind Ergebnis intensiver Diskussionen mit Praktikern aus Wohnungs- und Handwerksunternehmen sowie der Gesundheitsverwaltung. Da die vielfältigen Bestandsanlagen nicht allgemeingültig beschrieben werden können, prüft der eigene oder beauftragte qualifizierte Sachkundige (im Sinne der TWK-Empfehlung) verantwortlich, welcher Arbeitsumfang angemessen ist.

Relevant wird die Gefährdungsanalyse immer dann, wenn der in Anlage 3

Teil II TrinkwV festgelegte technische Maßnahmewert von 100 KBE/100 ml für die Legionellenkonzentration überschritten wird oder aus anderen Gründen, z. B. durch Anordnung des Gesundheitsamtes, eine Verpflichtung für eine Gefährdungsanalyse vorliegt. § 16 Abs. 7 TrinkwV schreibt für den Unternehmer oder Inhaber einer Wasserversorgungsanlage unverzügliche Handlungspflichten im Überschreitungsfall vor.

Die Handlungspflichten sind:

- unverzügliche Untersuchung der Ursachen (u. a. Ortsbesichtigung),
 - unverzügliche Erstellung einer Gefährdungsanalyse (erstellen oder erstellen lassen),
 - Umsetzung der sich daraus ergebenden erforderlichen Maßnahmen.
- Grenzwertüberschreitungen und resultierende Maßnahmen sind dem Gesundheitsamt mitzuteilen. Die Verbraucher sind unverzüglich zu informieren. Weiterhin besteht eine Dokumentationspflicht über die durchgeführten Maßnahmen. Die Gefährdungsanalyse ist hierfür eine wesentliche Grundlage.

Die Information zur Gefährdungsanalyse wird derzeit den im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen als GdW-Information 139 zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wird die Information in Kürze im Anhang der überarbeiteten GdW-Arbeitshilfe 66 zur TrinkwV und im Anhang des ZVSHK-Kommentars zur TrinkwV wortgleich abgedruckt werden.



 Weitere Informationen und Bestellmöglichkeiten:
www.gdw.de

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER



Kautionsmanagement für Fortgeschrittene.

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

www.aareal-account-kautionen.com



Aareal Bank



Foto Studio Hirsch, W.Schenk GmbH

Instandhaltung und Instandsetzung- Technik, Kosten, Konzepte

Bestandserneuerung zwischen Bedürfnis und Anspruch

In der Instandsetzung und Instandhaltung von Gebäuden sehen viele Experten einen wichtigen Hebel, die Wohnungsbestände laufend auf einem aktuellen sowie zukunftsfähigen Stand zu halten und ökonomisch zu bewirtschaften. Gebäude sind aber mehr als ihrer individuellen Funktion dienende „Behälter“. Sie stellen weitergehende Werte dar, repräsentieren Ideen und stehen in einem größeren baulichen, städtischen und soziokulturellen Kontext. Bestandserneuerung oder Energieeinsparung werde daher allzu oft mit falschen Prioritäten und unter falschen Prämissen angegangen. Ein Meinungsbeitrag als Einstieg in das Thema des Monats.

Prof. Dr. Karsten Ulrich Tichelmann

Fachbereich Architektur, Tragwerksentwicklung und Bauphysik, Technische Universität Darmstadt

Das Bedürfnis „Wohnen“ hat sich nicht verändert, der Anspruch an die Befriedigung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ als bedeutsamer Teil des Lebens erfährt einen radikalen Wandel. Nur wie kann die Durchschnittlichkeit der Wohngebäude endlich ein Ende finden? So, dass zeitlose, gut geschnittene und zukunfts offene Typologien entstehen, die heutigen sowie auch absehbaren Anforderungen gerecht werden und dennoch bezahlbar bleiben? Die architektonischen und soziologischen Antworten auf diese Fragen sind unabdingbar mit der Frage verbunden: „Lassen sich die bestehenden Wohnungsbestände auf diese Zukunft vorbereiten – und wenn ja, wie?“

Die Suche nach den Antworten ist Gegenstand zahlreicher wissenschaftlicher Untersuchungen, politischer Debatten, betriebs- und volkswirtschaftlicher Szenarien und architektonischer Thesen. Offenkundig ist, dass der Großteil der Wohnungsbestände im besten Fall einen geringen, doch meist keinen Beitrag leistet, die stark unterschiedlichen Lebensbedingungen und individuellen Lebenswünsche zu befriedigen. Zum einen sind dies strukturelle Defizite der Wohnungsbauten selbst, zum anderen die Defizite des Standorts und des Umfelds.

Wohnungsbau ist auch immer Städtebau. Die Defizite der Wohnungsbestände zu kompensieren und die Qualität im öffentlichen und halböffentlichen Raum zu steigern, ist ebenfalls immer Bestandteil der Bauaufgabe des Sanierens von Wohnungsbeständen. Was die professionelle Wohnungswirtschaft gut bewältigt, aber bei einer Zersplitterung der Eigentümer oftmals Probleme bereitet.

Die Aufwertung von Straßenzügen und Quartieren bedeutet nicht nur die Steigerung von Lebensqualität, sie bedeutet auch immer die Chance zur Erhöhung der Standortqualität und damit auch einen wirtschaftlichen Wettbewerbsvorteil. Es gibt vorbildliche Beispiele mit nachgewiesener Impulswirkung für ein Quartier, aber in vielen Fällen werden die Chancen nicht genutzt.

Zugleich wird der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes eine falsche Priorität eingeräumt. Es wird nicht das Einsparungspotential des Gebäudebestandes in Frage gestellt und genauso wenig die notwendige Reduktion des Ressourcenverbrauchs sowie die dringende Minderung von umweltrelevanten Emissionen wie CO₂ Feinstäuben. Diese Maßnahmen sind ökologisch, ökonomisch und volkswirtschaftlich unverzichtbar und eine Grundvoraussetzung, aber kein ausreichender Indikator für Wohn- und Lebensqualität.

Auch in einem energetisch mäßig sanierten Altbau wohnt es sich hervorragend, wenn die vermeintlich „weicherer“ Faktoren wie Standort- und Gestaltungsqualität, Funktions- und Raumqualitäten vorhanden sind sowie dass man in diesen Wohnungen gerne und angenehm alt wird. Dies sind die eigentlichen harten Faktoren des Wohnens. Eine sinnvolle Beschränkung des Energieverbrauchs ist dabei eine Selbstverständlichkeit und hierfür gibt es eine Vielzahl von bewährten architektonischen und technologischen Lösungen. Deren gezielter Einsatz ist trivial gegenüber dem notwendigen sozialen und baukulturellen Beitrag auf allen Ebenen, den er Wohnungsbestand leisten muss.

Auch die Frage, ob sich bezahlbares Wohnen und die Energiewende ausschließen, zielt am Kern vorbei. In vielen Regionen Deutschlands bewegt sich der Wohnungsbau in ungesättigten Märkten. Dies gilt vor allem für prosperierende Städte und

wirtschaftlich starke Ballungszentren. Ungesättigte Märkte fordern jedoch keine Innovation ein. Bei der Frage, ob ein Altbau sinnvoll und wirtschaftlich energetisch saniert werden kann, muss zuerst die Frage beantwortet werden, ob sich der Gebäudebestand im Hinblick auf seine strukturellen, architektonischen und funktionalen Qualitäten den heutigen Anforderungen anpassen lässt. Hierzu gehört der Kontext, in dem sich das Gebäude befindet ebenso wie ein notwendiger baukultureller Gestaltungswille.

Es gibt eine Reihe von Indizien, dass die urbane Ästhetik für Städte, Gemeinde und Kommunen immer wichtiger wird. Ästhetische Qualität im Sinne von besonderer überdurchschnittlicher Attraktivität ist bei Konsumgütern ein deutlicher Wettbewerbsvorteil. Dieses Prinzip wird in unserer gebauten Umwelt vor allem bei Sanierungsvorhaben vernachlässigt. Der Aufwertung der ästhetischen Qualitäten des Wohnungsbestandes wird dabei nur eine geringe Bedeutung beigemessen.

Mit Hilfe baukultureller Analysen können Trends und Defizite, Chancen und Risiken frühzeitig erkannt und durch innovative Konzepte und Wohngebäude beantwortet werden. Abriss und Neubau sind oftmals die richtigere Antwort bei der Entwicklung der Wohnungsbestände und damit der Quartiere. Es lassen sich tradierte städtebauliche Defizite kompensieren. Qualitätsvolles bezahlbares, innerstädtisches Wohnen ist dabei die zentrale Aufgabe: Die Stärkung der Innenstädte, die vitale Stadt und Nutzungsmischung für kreative Milieus zum Wohnen und Arbeiten sind die Basis. Erfüllt diese Anforderungen der Wohnungsbestand, erst dann kommt die Frage nach dem individuellen optimierten energetischen Konzept – andernfalls ist Rückbau und Neubau die richtige Antwort. ■



In Berlin-Marienfelde (Tempelhof-Schöneberg) realisiert die degewo ein quartiersübergreifendes Konzept für das Mehrgenerationen-Wohnen. 2.400 Wohnungen werden im Quartier Mariengrün energetisch saniert und nach den Bedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen ausgerichtet

Quelle: degewo, Foto: Georgios Anastasiades



Mehr Erfolg, mit einfachen Prozessen

Vergabeoptimierung durch Geschäftspartnerbewertung

Mit einem Bestand von über 70.000 Mieteinheiten ist die kommunale degewo AG eines der führenden Wohnungsunternehmen in Berlin. Die laufende Instandsetzung wird mit Quartalsberichten transparent gemacht. Der Artikel erläutert das Instrument der Geschäftspartnerbewertung, die zweimal im Jahr für den Dialog mit den Rahmenvertragspartnern genutzt wird.



André Jödicke
Instandhaltungssteuerung
degewo AG
Berlin

Seit 2005 stellte die degewo die laufende Instandsetzung auf ein System von Rahmenverträgen um. Mit einem Auftragsvolumen weit im zweistelligen Millionenbetrag orientierte man sich zunächst am VERA Verfahren, dem Vereinlichten Reparatur- und Abrechnungsverfahren, über das in DW 10/2007, S. 42 und DW 3/2009, S. 44 bereits berichtet wurde. Durch ein standardisiertes Instandsetzungsmanagement konnten abhängig vom Gewerk Einsparungen von 7 bis 15% realisiert werden. Durch weitere Maßnahmen wird die laufende Instandsetzung kontinuierlich verbessert.

Das System der Rahmenverträge

Durch die Bündelung des Bedarfes für ein Gewerk ergeben sich Vorteile im Einkauf bei der degewo, aber auch bei den wenigen Rahmenvertragspartnern. Andererseits setzt dies ein hohes Maß an Ablauforganisation bei den dann notwendigen Offenen Verfahren EU-weit voraus. In der Regel handelt es sich dabei um einen Prozess über zwölf Monate, von der Überarbeitung des bestehenden Rahmenvertrages über die eigentliche Ausschreibung bis

hin zum Halbjahresgespräch mit dem jeweiligen Rahmenvertragspartner.

Schwachstellen im VERA-Verfahren führten ab 2009 zu einer Weiterentwicklung, die begleitet wurde von der Kanzlei Müller-Wrede. Kernpunkt der Kritik war die damalige Bildung eines einheitlichen Preises aller Rahmenvertragspartner für die gleiche Leistung innerhalb der Wohnungsgesellschaft. Dies war mit der VOB so nicht vereinbar. Nunmehr kann sich jeder Bieter in einem Auf- und Abgebotsverfahren mit seinen Preisen im Wettbewerb beteiligen. Durch den Einsatz des wohnungswirtschaftlichen ERP-Systems Blue Eagle der Aareon AG können die unterschiedlichen Preise für die gleiche Leistung für den jeweiligen Rahmenvertrag problemlos abgebildet werden. Damit können mannigfache Einkaufskonditionen der Bieter, aber auch differenzierte Anforderungen im Bestand, wie Altbau oder Großtafelbauweise, dargestellt werden. Einen weiteren Vorteil bildet die papierlose Abwicklung der Auftragserteilung und Abrechnung über das webbasierte Serviceportal für Handwerker Mareon. In Vorbereitung ist mit der digitalen Signatur der Rechnungen auch die digitale Archivierung von Materialscheinen und Stundenzetteln. Damit vereinfacht und beschleunigt sich auch die Rechnungsprüfung durch die Techniker, da alle für die Rechnungsprüfung relevanten Unterlagen der Rechnung beigelegt sind.

Die hohen Anforderungen der Rahmenverträge und die zurzeit gute Konjunktur spiegeln sich auch

in der Beteiligung an den Ausschreibungsverfahren wider. Es zeigt sich zunehmend, dass in jedem Gewerk nur eine kleine Gruppe von hochorganisierten Handwerksfirmen erfolgreich über Jahre für die degewo tätig sein kann.

Die Bündelung des Auftragsvolumens von 6.000 bis 12.000 Mieteinheiten macht den Rahmenvertrag für diese Handwerksfirmen besonders attraktiv und gestattet Sonderkonditionen beim Großhandel. Die weitestgehend automatisierte Rechnungslegung und zwei Zahläufe pro Woche bei der degewo führen zu einem ständigen Zahlungseingang bei diesen Rahmenvertragspartnern. Eine zentrale Kritik des Handwerks, dass immer nur der Preis entscheidet, gilt bei der degewo nicht mehr. Der Preis geht nur noch zu 70% in die Bewertung ein. Weiterhin werden Reaktionsfristen in der Auftragsabwicklung mit maximal 18% und ein Konzept zur Qualitätssicherung mit maximal 12% bewertet. Soweit wie möglich werden im Vergabeverfahren die Bieter über diese Auswertungsmatrix informiert. Klare interne Regeln gibt ein Vergabehandbuch vor, flankiert von einer Vielzahl von Formblättern.

Während früher die laufende Instandsetzung eine Blackbox war, wird jetzt mit einem Quartalsbericht Transparenz geschaffen. Alle wichtigen Parameter zeigen in übersichtlicher Darstellung den budgetverantwortlichen Kundenzentren, aber auch dem Management den Stand der Entwicklung. So ist die Beauftragung außerhalb der Rahmenverträge ►

im einstelligen Prozentbereich und der mittlere Auftragswert auf ein anhaltend niedriges Niveau gesunken.

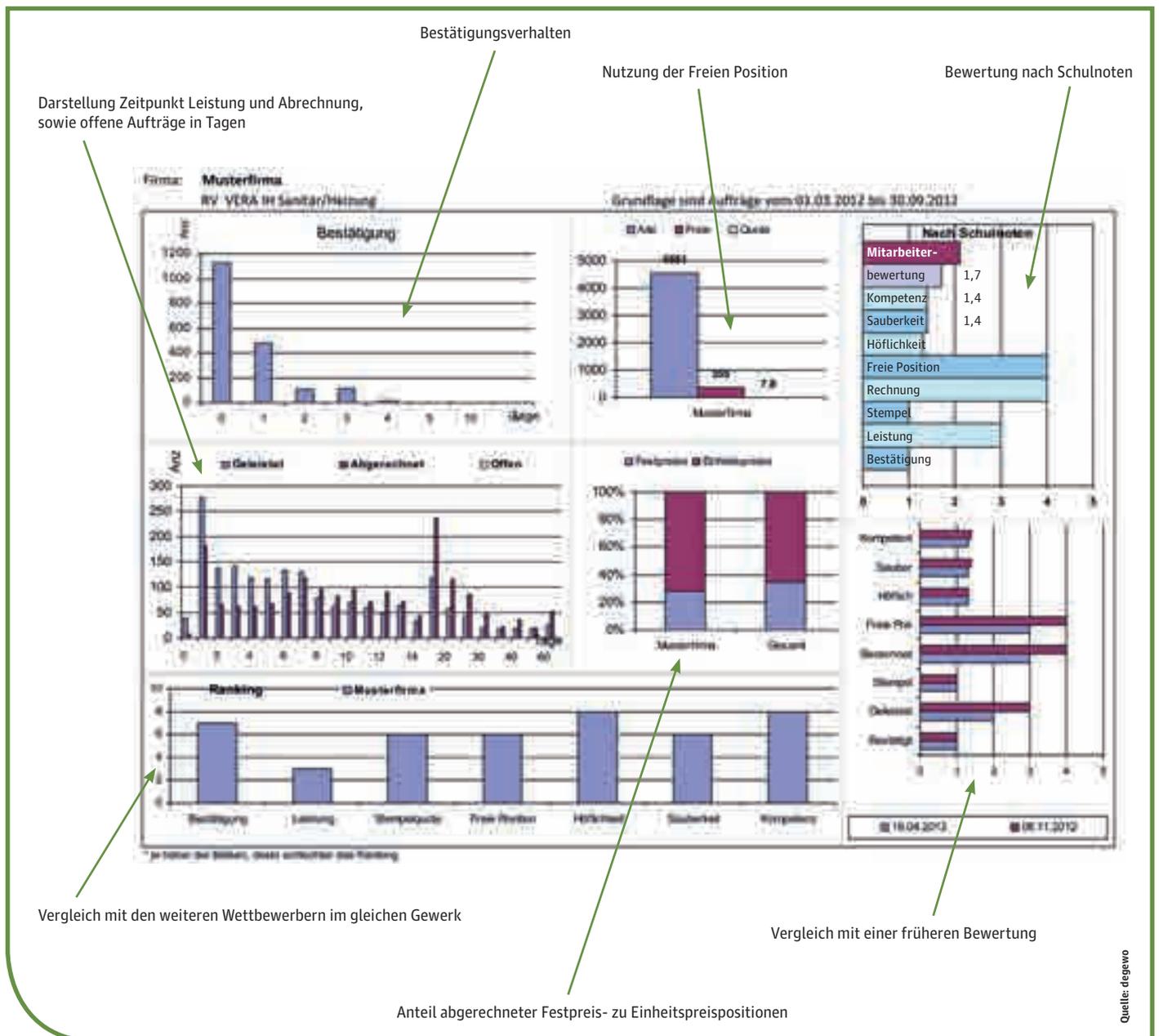
Geschäftspartnerbewertung

Nachdem das System der Rahmenverträge über 26 Gewerke aufgebaut war, stellte sich die Frage nach der Qualität der Ausführung und Abrechnung. Die Kontrolle vor Ort ist dabei unverzichtbar, jedoch bei ca. 140.000 Aufträgen pro Jahr sind hier schnell personelle Grenzen erreicht. Durch die Auftragsabwicklung über das Mareon-Portal steht eine Vielzahl von Daten im ERP-System bereit, die über einen SQL-Server für Auswertungen genutzt werden können. Beispielhaft sollen hier die Fristen für Auftragsbestätigung, die Leistungserbringung und die Rechnungslegung durch die Rahmenvertragspartner genannt werden.

Mit der Auftragsbestätigung in Mareon signalisiert der Rahmenvertragspartner die Auftragsannahme und die darauf folgende Terminvereinbarung mit dem Mieter. Der Leistungszeitpunkt ist von vielen Faktoren abhängig. Problematisch ist die Kontaktaufnahme mit dem Mieter, da mit der Liberalisierung des Telekommunikationsmarktes die Telefonnummern oft wechseln. So müssen trotz mehrerer Kanäle (Telefon, E-Mail, Postkarte) vereinzelte Aufträge nach in der Regel zehn Arbeitstagen storniert werden. Einige Rahmenvertragspartner sind dazu übergegangen, die Monteure in der Woche selbstständig agieren zu lassen und die Aufträge und die Fertigmeldungen nur noch digital auszutauschen. Bei der häufig in Berlin anzutreffenden Verkehrssituation ist dies durchaus nachvollziehbar. Nach der Leistungserbringung wird mit dem Button „Leistung erbracht“ im Ser-

viceportal der Abschluss der Leistung dargestellt. Die daran anschließende Rechnungslegung sollte zeitnah erfolgen zur Sicherstellung der Liquidität des Rahmenvertragspartners und zur Budgetsicherung bei der degewo.

Bei der Analyse zeigen sich große Unterschiede bei der Arbeitsorganisation. So erfolgt die Rechnungslegung teilweise unmittelbar an die Leistungserbringung, teilweise erst Wochen später. Einen weiteren Schwerpunkt der Auswertung bildet die Freie Position. Etwa 95% der Leistungen werden über die Rahmenvertragspositionen abgerechnet. Aber wie sollen Leistungen abgerechnet werden, die möglicherweise nur einmal im Jahr anfallen, oder die Vielzahl von Ersatzteilen in Gasetagenheizungen? Dafür gibt es die Freie Position, eine Leistungsposition mit einem Freitext und der freien Preiswahl für den Rahmenvertrags-



Beispiel für eine Geschäftspartnerbewertung, konzentriert auf eine DIN A4 Seite

partner. Der Anteil von ca. 5% ist tolerierbar, bei einem Anteil von 10 oder 20% stellt sich schnell die Frage, ob hier eine Hintertür genutzt wird für die Umgehung der Rahmenvertragspreise und ein Ausgleich für zu knapp kalkulierte Preise in der Angebotsphase unter Wettbewerbsbedingungen.

Befragung von Mietern und Mitarbeitern

Die degewo verfolgt eine klare Markenstrategie. Die Marke degewo soll am Markt unverwechselbar sein. Beim Mieter und Gewerbetreibenden werden im Auftrag der degewo die Handwerker durchaus als Markenbotschafter der degewo empfunden. Daher ist es von großer Bedeutung, wie die Handwerker vom Mieter hinsichtlich Höflichkeit, Sauberkeit und Kompetenz empfunden werden. Bei der Kompetenz geht es nicht um die fachliche Beurteilung der Leistung, vielmehr um die subjektive Empfindung des Mieters, ob er kompetent über den Schaden und die Schadensbeseitigung informiert wurde.

In jedem Quartal werden ca. 1.400 Mieter zu einem abgeschlossenen Reparaturauftrag auch zu den o. g. Kriterien befragt. Neben der Handwerkerleistung wird auch die Erreichbarkeit der Schadenshotline oder die des Hausmeisters abgefragt. Die Rücklaufquote liegt bei 40 bis 45%. In einem Schwerpunktgewerk wie Sanitär/Heizung kommen durchaus 15 bis 20 Bewertungen pro Rahmenvertragspartner zusammen, so dass belastbare Ergebnisse darstellbar sind. Das Feedback der Mieter ist mit Mittelwerten bei den Noten von 1,1 bis 1,5 überaus positiv.

Die Beauftragung in der laufenden Instandsetzung erfolgt bis maximal 4.200 € netto. Dabei werden Aufträge bis 500 € brutto über eine 24-Stunden-Hotline ausgelöst. Darüber hinaus werden Aufträge durch Techniker in den fünf Kundenzentren beauftragt. Alle Aufträge oberhalb von 2.500 € werden vor Ort mit einem Abnahmeprotokoll nach VOB abgenommen. Es stellt sich dabei die Frage, wie die täglichen Kontakte sich mit den Rahmenvertragspartnern darstellen. Kommen Terminvereinbarungen zwischen Technikern und Rahmenvertragspartnern schnell zustande und wie wird bei Mängeln reagiert? Jeweils drei Fragen zu Termin, Qualität und Preis werden den Technikern in einem automatisierten Verfahren per E-Mail gestellt.

Rahmenvertragslaufzeit

Nach dem ersten halben Jahr werden alle neuen Rahmenvertragspartner zu einem jeweils halbstündigen Gespräch eingeladen. Der Einladung ist die aktuelle Geschäftspartnerbewertung bereits beigefügt. Im Gespräch werden Details der Bewertungen erläutert und Schwachstellen hin-

Instandsetzung und Instandhaltung sind stetige Aufgaben von Wohnungsunternehmen. Hierbei lassen sich Prozesse und Ausgaben optimieren. 26-geschossiges Wohnhaus der degewo im Quartier Mariengrün



terfragt. Diese Gespräche bieten aber auch den Rahmenvertragspartnern eine Plattform für Lob und Kritik hinsichtlich der Ablauforganisation bei der degewo. So sind Auftragsbeschreibungen manchmal nicht konkret genug und Auftragswert-erhöhungen erfolgen zu spät. Hier besteht die Möglichkeit, aber auch die Notwendigkeit, eigene Abläufe zu hinterfragen und zu optimieren. So bildet sich eine Partnerschaft heraus, die beide Seiten voranbringt.

Ziel des Bereiches Instandhaltungssteuerung der degewo ist es, im Rahmen einer Bonus-Malus-Regelung die Rahmenverträge nur mit den besten Handwerksfirmen zu verlängern bzw. bei Schlechtleistung ein abgestimmtes Konzept zur Eskalation anzuwenden.

Reaktionen der Rahmenvertragspartner

Die ersten Ergebnisse der Geschäftspartnerbewertung waren für einige Geschäftsführer dann doch überraschend. Viele fühlen sich jedoch bestätigt und können nunmehr besser Schwachstellen in der eigenen Ablauforganisation identifizieren. So fand sich ein gut organisierter Rahmenvertragspartner nur in der Mittelmäßigkeit wieder. Was war passiert? Die Monteure waren die gesamte Woche mit den Fahrzeugen unterwegs, digitale Routenplanung und Auftragsübermittlung direkt ins Fahrzeug sind Standard. Die Monteure kom-

men jeweils am Freitag auf den Betriebshof und erst am Montag früh werden die fertigen Aufträge im Büro abgegeben und dann sukzessive im Mareonportal mit dem Button „Leistung erbracht“ fertiggemeldet. Damit war aber fast eine Woche verloren gegangen. Jetzt werden sofort nach Abschluss der Leistung die Fertigmeldungen generiert. Druck erzeugt aber auch Gegendruck. Eine unklare Beauftragung und verspätete Auftragswerterhöhungen beim Auftraggeber werden zu Recht auch angemahnt.

Zusammenfassung

Nach über sieben Jahren der Anwendung von Rahmenverträgen ist die Bilanz für die degewo überaus positiv. Mit der halbjährlichen Geschäftspartnerbewertung werden die Vertragstreue und das Leistungsverhalten der Rahmenvertragspartner transparent. Während früher zwei bis drei Beschwerden das Bild einer Firma prägen konnten, liegt heute eine fundierte Auswertung auf der Basis von mehreren tausend Aufträgen vor. Trotz europaweiter Ausschreibungen sind fast ausschließlich Berliner Handwerksbetriebe vertraglich gebunden. Mit der daraus resultierenden Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt kann auch hier die degewo ihre Verantwortung für die Stadt als städtisches Wohnungsunternehmen deutlich machen. ■

Sanierung im Bestand

Alte Lasten, neue Lasten

Bei der Sanierung des Gebäudebestands können Schadstoffe jegliche Kalkulation der Baumaßnahmen über den Haufen werfen. Ein wohngesundheitliches Qualitätsmanagement verhindert Überraschungen und sorgt dafür, dass die neu eingebaute Stoffe nicht die Altlasten von morgen sind.



Peter Bachmann
geschäftsführender Gesellschafter
der Sentinel Haus Institut GmbH,
Freiburg

„Die Herausforderung liegt im Bestand“ heißt es, wenn von der Energiewende und der damit verbundenen Sanierung von Wohnbauten die Rede ist. Doch mit Dämmen, Dichten und neuer Haustechnik allein ist es häufig nicht getan. Schadstoffe aus vergangenen Jahrzehnten können das Sanierungsziel zunichtemachen. Die Liste möglicher Schadstoffquellen ist lang, viele von ihnen stecken in Gebäuden, die nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden. Beispiele sind Parkettkleber, die mit krebserregenden Polycyclischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet sind, Asbest in Bodenbelägen und Verkleidungen, stark formaldehydhaltige Holzwerkstoffe, flüchtige organische Stoffe (VOC) aus Lösemitteln und Biozide in Holzschutzmitteln, die außen wie innen angewendet wurden. Dazu kommt mit Radon ein vielfach unterschätzter natürlicher Schadstoff: Das radioaktive Edelgas tritt regional unterschiedlich auf. Wo es aus dem Boden dringt und sich in schlecht belüfteten (Keller-)Räumen sammeln kann oder aus früher häufig verwendeten Baumaterialien (Granit, Lehm, Schlacke aus Bergwerken) ausgast, rufen seine Zerfallsprodukte Lungenkrebs hervor. Experten zählen circa 1.900 Todesfälle in Deutschland pro Jahr. Nicht zuletzt ist Schimmel eine ständige Quelle von Gesundheitsgefährdungen, auch weil sich die Pilze tief in Putzschichten einnisten können.

Individuelle Begutachtung

Trotz der Übersicht (siehe Tabelle auf Seite 40), jedes Projekt ist anders. Eine individuelle Untersuchung durch einen qualifizierten Experten, auch bei augenscheinlich unbegründetem Verdacht, ist dringend anzuraten. Auch ein vom Baualter her eher unverdächtig Gebäude kann durch die „Segnungen“ der Wirtschaftswunderzeit mit Schadstoffen belastet sein. Nicht zuletzt durch die Herstellung einer nahezu luftdichten Gebäudehülle im Zuge der anstehenden Sanierung oder durch die Nutzung vormals nicht ausgebaute Bereiche (z. B. mit Holzschutzmitteln belasteter Dachgeschosse) können versteckte Schadstoffquellen zu

neuen Problemen führen. Mehrere solcher Fälle sind 2012 zum Beispiel in deutschen Rathäusern aufgetreten. Qualifizierte Sachverständige und unabhängige Prüfinstitute können Schadstoffquellen ermitteln und genauere Untersuchungen (Raumluftmessungen, Staub- und Materialuntersuchungen) durchführen. Das Geld dafür ist gut angelegt, denn die spätere Suche der Schadstoffquelle und deren Sanierung können um ein Vielfaches teurer und aufwändiger sein.

Ausgangsbasis definieren

Im Rahmen der Planung muss im nächsten Schritt festgelegt werden, wie mit vorhandenen



Vorsicht Parkett: Aufbau und Verklebung bergen manchmal böse Überraschungen



Hinweise zu den vereinbarten Regeln zum Verhalten der Handwerker auf der Baustelle und deren Kontrolle durch den Bauleiter sind wichtige Elemente eines wohngesundheitlichen Qualitätsmanagements

Quelle: Sentinel Haus Institut

Schadstoffen umgegangen werden soll. Hier gibt es die Möglichkeit, belastete Bauteile zu entsorgen oder diese einzukapseln. Auch ein Totalabriss und Neubau des Gebäudes sollte immer eine der zu betrachtenden Optionen sein. Generell spielt die Nähe der Schadstoffquelle zum Lebensraum eine Rolle, ebenso der bauliche und finanzielle Aufwand. Grundsätzlich ist ein Ausbau schadstoffbelasteter Materialien vorzuziehen, da zum Beispiel Absperrbeschichtungen selbst wieder Schadstoffe in das Gebäude einbringen können. Ist aber zum Beispiel ein Dachraum, der niemals begehbar sein wird, mit alten Mineralfasern belastet, und muss darunter ohnehin abgedichtet werden, um den erforderlichen Wärmeschutz herzustellen, kann der Schadstoff sicher und dauerhaft vom Wohnraum getrennt werden.

Nach der Schadstoffsanierung gilt es, mit einer erneuten Raumluftmessung die restliche Grundbelastung festzustellen. So kann man die Basis ermitteln, auf der der weitere Ausbau der Immobilie erfolgen kann und mit welchen Materialien und Verarbeitungsmethoden die Innenraumhygiene gewährleistet werden kann. Natürlich muss das für den Investor finanziell darstellbar sein. Grundlage für die Definition der Innenraumhygiene sind wissenschaftlich fixierte Empfehlungswerte, zum Beispiel des Umweltbundesamtes für VOC oder der Weltgesundheitsorganisation WHO für Formaldehyd. Diese finden sich gemeinsam mit weiteren Definitionen zum Beispiel im Gesundheitspass des Sentinel Haus Instituts (www.sentinel-haus.eu/gesundheit). Auch die Werte des Qualitätssiegels nachhaltiger Wohnungsbau sind eine gute Orientierungshilfe (www.nawoh.de).

Neuen Schadstoffeintrag minimieren

Eine weitere Quelle, durch die Schadstoffe ins Gebäude gelangen, sind neu eingebaute Baustoffe. Denn längst nicht alle bauaufsichtlich zugelassenen Produkte sind auch geprüft emissionsarm. Im Zusammenhang mit der durch die Sanierung hergestellten Luftdichtheit nach EnEV kann dies eine erhebliche Steigerung der Schadstoffkonzentration in der Innenraumluft zur Folge haben. Relevant sind hier neben den „Klassikern“ Formaldehyd und VOC auch Weichmacher, das bereits genannte Radon und Gerüche. Solchermaßen hervorgerufene Beeinträchtigungen der Gesundheit der Bewohner stellen ein erhebliches Haftungsrisiko für die Wohnungsbaugesellschaft, den Architekten und die Handwerker dar.

Die Luftdichtungsebene ist auch hier eine wichtige Grenze für die gesundheitliche Bewertung von Baustoffen. Wird ein Baustoff innerhalb der Luftdichtungsebene eingebaut, kann er eine hohe Relevanz haben. Liegt er außerhalb, ist abzuwägen, ob er die Luftdichtung durchdringen kann. Im Rahmen der Aus- und Umbauplanung muss im nächsten Schritt der zu erwartende Schadstoffeintrag für jedes Bauteil und Produkt abgeschätzt werden. Auch muss darauf geachtet werden, dass z.B. Ablüftzeiten eingehalten werden. Hier helfen die Produktdatenblätter der Hersteller weiter. Diese bei Unklarheiten richtig zu interpretieren bleibt Fachleuten vorbehalten. Für Wohnungsbaugesellschaften stellt die möglichst frühzeitige Beauftragung eines projektbezogenen Wohngesundheitskoordinators (WoGeKo) einen praktikablen Weg dar, sich das nötige Fachwissen in die Projektgemeinschaft zu holen. Dieser nimmt anhand qualifizierter Emissionsprotokolle ►

LEISE MADE IN GERMANY



Und stark. Und effizient. Und gut.

**Maico WS 170 – die
Komfortwohnungslüftung.**



www.maico-ventilatoren.com

gemeinsam mit dem Architekten die Auswahl der Baustoffe vor und berät und überprüft bei der fachgerechten Umsetzung. Mit dem Sentinel Bauverzeichnis befindet sich beispielsweise ein starkes, internetgestütztes Werkzeug in der Startphase, das nicht nur eine einfache Übersicht über die gesundheitlichen Qualitäten zahlreicher Baustoffe erlaubt, sondern zu einem späteren Zeitpunkt auch als Fundstelle für wohngesundheitlich geschulte Fachleute dient.

Qualitätsmanagement auf der Baustelle

Das Wissen um die innenraumhygienischen Eigenschaften der verwendeten Baustoffe und deren Relevanz für die Innenraumluftqualität ist die Theorie. Die bauliche Umsetzung ist aber letztlich das Maß, an dem Investor, Planer oder Architekt als Verantwortliche gemessen werden. Hier ist die Rolle der Handwerker nicht hoch genug einzuordnen. Sie sind am längsten auf der Baustelle und können mit Fehlern alle Bemühungen um eine hohe gesundheitliche Qualität des Bauvorhabens zunichtemachen. Dabei geht es nicht um eine 100prozentige Fehlerfreiheit. Sondern darum, dass die Lagerung und Verarbeitung der Baustoffe emissionsarm erfolgt und Fehler rasch korrigiert werden. Dazu kommen generelle Verhaltensweisen auf der Baustelle, die vielleicht im ersten Moment als lästig erscheinen, aber bei entsprechender Erläuterung und Schulung einen deutlich spürbaren Stolz auf die Qualität der Handwerksleistung wecken.

Um das Bewusstsein für die Notwendigkeit emissionsarmen Arbeitens zu wecken, haben sich eintägige Handwerkerschulungen aller beteiligten Gewerke bewährt. Häufig in Anwesenheit der Verantwortlichen der Wohnungsunternehmen und der Planer wird das Ziel wohngesunden Bauens erklärt und einige grundlegende Regeln vereinbart. Ein Beispiel für solche Baustellenregeln zeigt die Abbildung auf Seite 39. Abschließender Baustein der Qualitätssicherung und Grundlage einer Zertifizierung sind unabhängige Raumluftmessungen. Die Messungen sollte nach Herstellen der Luftdichtung und nach Fertigstellung durchgeführt werden. Eine solchermaßen dokumentierte wohngesundheitliche Qualität stellt ein wichtiges Instrument zur Vermarktung des Gebäudebestands dar. ■

Links und Literatur:

Verband Deutscher Baubiologen: www.baubiologie.net

Fachverband Schadstoffsanierung:
www.sanierungsfachbetrieb.de

Sentinel Haus Institut: www.sentinel-haus.eu

Zwiener / Lange (Hrsg.): Handbuch Gebäude-Schadstoffe und Gesunde Innenraumluft Erich Schmidt Verlag, 2011

Bachmann / Lange (Hrsg.): Mit Sicherheit gesund bauen, 2. Auflage, Springer Vieweg Verlag, 2013

MÖGLICHE SCHADSTOFFBELASTUNGEN NACH BAUALTERSKLASSEN

Die Übersicht gibt, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, die Verwendung der wichtigsten schadstoffbelasteten Bauteile und Materialien in den verschiedenen Baualterklassen an. Die Angaben gelten für unveränderte Gebäude. Die Angaben zum letztmaligen Einsatz weisen nur auf den ungefähren Zeitpunkt hin, da schadstoffhaltige Produkte trotz Verbots häufig noch später zum Einsatz kamen. Etliche Schadstoffe sind in verringerter Menge auch heute noch im Einsatz (Formaldehyd, VOC, Weichmacher etc.) und können durch die heute dichtere Bauweise zu Gesundheitsbelastungen führen.

Belastete Bauteile	Baujahr	vor 1918	1919-1948	1949-1958	1959-1968	1969-1978	nach 1979
Von Schimmelpilz befallene Innen- und Außenwände		X	X	X	X	X	X
Schadhafte Außenwandbekleidung und Dacheindeckung aus Asbestzement					X	X	bis ca. 1992
Chemischer Holzschutz im Dachstuhl (PCP, Lindan, DDT)				X	X	X	bis ca. 1986, eh. DDR bis 1988
Mit Holzschutzmitteln (PCP, Lindan) behandelte Wand- und Deckenverkleidungen					X	X	bis ca. 1978, Verbot 1986
Chloranisol-emittierende Bauteile (stark muffiger Geruch)					X	X	bis ca. 1986
Potenziell krebserregende Dachdämmung mit künstlicher Mineralfaser					X	X	bis ca. 1994
Dachausbau mit stark formaldehydhaltigen Spanplatten					X	X	bis ca. 1986
Asbesthaltige Fußbodenbeläge					X	X	bis ca. 1980
Asbestpappe an Heizkörperverkleidungen					X	X	bis ca. 1982
Asbesthaltige Nachtspeicheröfen				X	X	X	
Trinkwasserrohre aus Blei	X	X					
PAK-haltige Parkettkleber und Abdichtungen				X	X		
PCB-haltige Dichtungsmassen					X	X	Verbot 1983
Schadstoffe u. a. aus Dicht- und Hilfsstoffen sowie aus Lacken, Beschichtungen und Reinigungsmitteln und aus der Umwelt							
Weichmacher (Phtalate)					X	X	X
Lösemittel (VOC)						X	X
Radon	X	X	X	X	X	X	X

Quelle: Öko-Test Kompakt Umbauen und Sanieren 2007, Sentinel Haus Institut GmbH



Handwerker auf der Baustelle

Quelle: Sentinel Haus Institut

MIT EINER HEIZUNG GELD VERDIENEN.



Halle 8 | Stand 8.0 B93

Weil  **Vaillant** weiterdenkt.

Prognosemodelle in der Wertermittlung

Instandsetzungsbedarf und DCF-Verfahren

Der Discounted Cashflow (DCF), übersetzt: abgezinster Zahlungsstrom, beschreibt Verfahren zur Wertermittlung, insbesondere zur Unternehmensbewertung und zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien. Es baut dabei auf dem finanzmathematischen Konzept der Abzinsung (eng.: discounting) von Zahlungsströmen (eng.: cash flow) zur Ermittlung des Barwertes auf. Dieser Beitrag soll aus DCF-Sicht Brücken zum strategischen Managementkontext schlagen.



Henri Lüdeke
Geschäftsführer BBT GmbH,
Berlin, Leiter des AK Datenaustausch bei der gif e.V.

Neben den normierten deutschen Wertermittlungsverfahren werden im internationalen Kontext häufig DCF-Prognosemodelle eingesetzt. Im Gegensatz zu den normierten Verfahren besteht hier weit reichende Freiheit in Aufbau und Bestimmung der Prämissen. Um die wesentlichsten Werttreiber zu identifizieren, wird z. B. ein Tornado-Diagramm zur Visualisierung genutzt. Neben den ohnehin zu erwartenden wesentlichen Werttreibern (Markt-)Miete und Diskontierungszins gilt es, das Augenmerk auf das Thema

Instandsetzung/Instandhaltung zu lenken. Gerade die Einschätzung von Höhe und zeitlichem Anfall dieser Auszahlungspositionen ist extrem vom Portfolio, den Handelnden und der Unternehmensstrategie abhängig. Zum besseren Verständnis hier ein kleiner Exkurs zu den Begrifflichkeiten Markt-, Investitions- und Nutzwert:

In den *Marktwert* (Verkehrswert) gehen die Einschätzungen und Zukunftsprognosen aller Marktteilnehmer ein. Er soll ein objektiver Wert sein, frei von z. B. unternehmenspolitischen Entscheidungen. Im *Investitionswert* finden subjektive Prämissen und Zukunftsprognosen des einzelnen Investors Berücksichtigung. Es ist ein innerer Wert. Investitionswerte sind als Grundlage für die Bewertung der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit von Handlungsalternativen (Normstrategien) geeignet. Unter *Nutzwert* versteht jeder Investor

ggf. etwas anderes. Es gibt vielfältige Gründe (Gesellschafter, Geschäftsmodell, Regionale Besonderheiten etc.), um sich ggf. für eine andere Strategie als die vielleicht beste DCF-Variante zu entscheiden. Vor allem die langfristig orientierten Eigentümer haben nicht immer das Ziel der absoluten Vermögens- oder Cashflow-Maximierung.

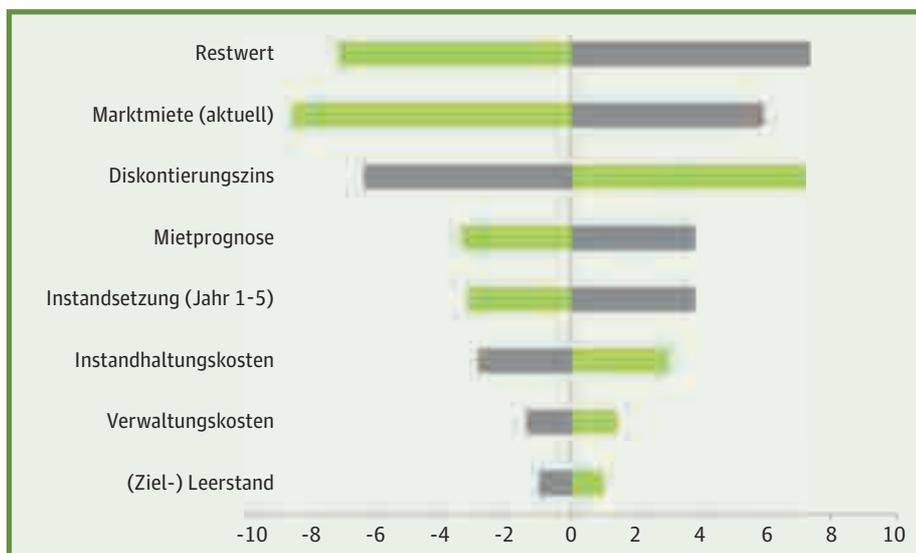
Bewertungsstrategien

Das DCF-Verfahren liefert einen Marktwert (Verkehrswert) für die Normstrategie „Fortführung“ (Going Concern) und verschiedene Investitionswerte durch dynamische Anpassung der Planungsprämissen je Normstrategie (Option). DCF ermöglicht einerseits die Definition der bestmöglichen Bewirtschaftung bzw. Verwertung des Objektes (Best Use). Andererseits können mit dem DCF auch unternehmensspezifische Objektstrategien abgebildet und bewertet werden (My Use).

Allen Einzelberechnungen wohnt das Problem der Bestimmung der Höhe und des zeitlichen Anfalls von Instandsetzungen/Instandhaltungen bzw. Modernisierungsinvestitionen inne. Zudem müssen Einzelprämissen sachverständig gesetzt und der jeweiligen Strategieoption angepasst werden. Dabei geht es nicht nur um einen Wert einer Prämisse, sondern in Wechselwirkung mit anderen Prämissen um ein ganzes Bündel verschiedener Annahmen zu einem Sachverhalt. Hier wird es schnell komplex. Es bedarf einer Software-Unterstützung.

Software-Lösungen

Unternehmenssteuerungs- und Portfolio-Management-Systeme wie Avestrategy der BBT GmbH bieten die Voraussetzungen, um sich den qualitativen (Scoring) und quantitativen (Planung) Auswirkungen ganzheitlich zu nähern. Doch eines fehlt allen



Tornodiagramm zur Sensitivitätsanalyse der Auswirkungen von Änderungen der Prämissen +10%/-10%

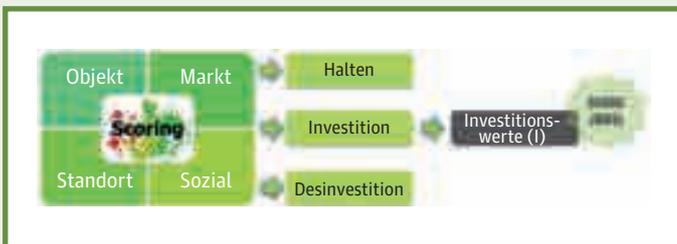


Unterschiedliche Quellen für Werte
 aus: Portfolio- und Objektstrategie als Werthebel -, Vortrag Mathias Groß, Geschäftsführer, BBT Transaction & Valuation GmbH, auf der Bewerterkonferenz der BBA, 2012

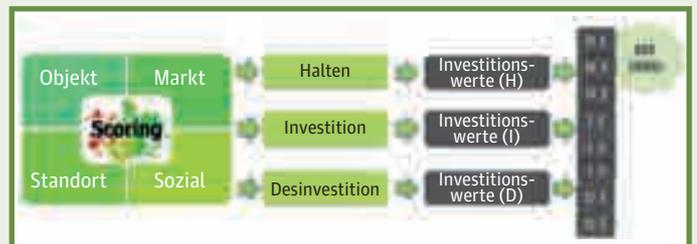


Unterschiedliche Zielwerte je nach Strategie

Quelle: ebda.



Klassischer Weg für DCF



Alternativer Weg für DCF

Portfoliosystemen: die Übersetzung eines aktuellen Bauzustandes bzw. Instandhaltungsstaus in jahresscheibenweise Auszahlungserfordernisse. Gute Manager werden erkennen, dass hier im „dicken Daumen“ so große Abweichungen sind, dass dies guten Gewissens Aktionären oder Gesellschaftern nicht ohne fundierte fachliche und Software-Unterstützung zu unterbreiten ist.

Epiqr 5 der Calcon AG ist die führende Lösung im Markt. Hier kann mit überschaubarem Aufwand und fachlich durch europäische Forschungsvorhaben und mit inhaltlicher Unterstützung des Fraunhofer Instituts für Bauphysik der Instandsetzungsbedarf, vor allem aber der wahrscheinliche zeitliche Anfall systematisch prognostiziert und ohne großen Aufwand geplant werden. Die entstehende Transparenz ist enorm, und die Abweichung zu einzelobjektweisen Kostenermittlungen durch z. B. Planer oder Architekten liegt i. d. R. deutlich unter 10%. Diese Genauigkeit ist für strategische Portfolio- und Investitionsentscheidungen ausreichend. Das neue Epiqr 5 vereint Forschungsansätze von Calcon-Vorstand Christian Wetzel zur Wahrscheinlichkeit des Wechsels von einer Schadensklasse zur nächsten mit einem sinnvollen Werttreiber-Modell. Dieses Modell berücksichtigt u. a. Verbundeffekte zwischen Gewerken. Dies gab es so bisher nirgendwo im Markt. Im Ergebnis ent-

stehen teilautomatisierte Planungsvorschläge für die jeweilige Objektstrategie.

Diese Ergebnisse sind wiederum der Input in die objektkonkreten Planungen in dem über Standardschnittstellen verbundenen Avestrategy. Nun können je Objekt mehrere in sich stimmige Planszenarien angelegt und bis zum „Geldsäckel“ durchgerechnet werden. Die Entscheidung für die jeweilige Variante „My Use“ bleibt beim (Portfolio-)Management. Wichtig ist, vom „einwertigen“ Denken zu einem multivariaten Ansatz zu kommen. Szenarien sollen mögliche Zukunftsausprägungen simulieren und die Ergebnisse interpretierbar machen. Der bisherige klassische Weg geht dabei über die qualitative Portfolioanalyse.

Scoring

Die Eigenschaften von Objekt, Markt, Standort und der Sozialstruktur werden mit einem Scoringverfahren bewertet. Aus den drei Normstrategien „Halten“, „Investieren“ und „Desinvestieren“ wird die passende Objektstrategie auf Grundlage der qualitativen Eigenschaften ausgewählt, z. B. eine Investitionsstrategie (I). Anschließend wird der DCF für diese Objektstrategie berechnet. Oben erfolgt die Auswahl der Objektstrategie auf Basis des maximalen Punktwertes (SCORE MAX). Der alternative und fundiertere Weg führt über qua-

litative und quantitative Aspekte.

Für jedes Objekt wird jede (theoretisch) mögliche Objektstrategie im Scoringverfahren bewertet und anschließend der DCF (Businessplan im Falle der Umsetzung der Strategie) berechnet. Im Ergebnis erhält man für jede strategische Option einen Investitionswert (z. B. H1 bis D2, siehe Abb. „Alternativer Weg“). Hier erfolgt die Auswahl der Objektstrategie auf Basis des maximalen DCF-Wertes (DCF MAX). Die Kunst im Portfoliomanagement besteht nun darin, die unterschiedlichen Objektstrategien zu einer ganzheitlichen, in sich stimmigen Unternehmensplanungsvariante zu vereinen.

Fazit

Drei wichtige Punkte als Schlussfolgerung, die die Profis vom Mittelmaß unterscheiden:

- Das Erkennen der Notwendigkeit, sich dem Thema mit besonderem Einsatz zu widmen,
- der Einsatz von marktführenden Softwarelösungen, gepaart mit eigenem Knowhow sowie
- eine ganzheitliche Herangehensweise, die Finanzierungsrestriktionen und Bewertungs-/Beleihungskriterien beachtet.

Die „passende“ Strategie identifiziert Werthebel und bietet damit das Potenzial der Wertsteigerung. Die Wertsteigerung wird jedoch erst durch aktives Asset Management realisiert. ■



Quelle: gewobau Rüsselsheim

THEMA DES MONATS

Kostensenkung bei Instandsetzung und laufender Instandhaltung Maßnahmensteuerung bringt 20% Einsparung

Um Einsparungen in der laufenden Instandhaltung realisieren zu können, ohne die Qualität reduzieren zu müssen, ließ die gewobau Rüsselsheim Abläufe analysieren, Maßnahmenkataloge und standardisierte Leistungsverzeichnisse neu erstellen. Eine auf die spezifischen Bedürfnisse und Gegebenheiten abgestimmte Instandhaltungsplanung dient nun als Basis für aussagekräftige Preisspiegel und zielorientierte Bietergespräche. Über alle Gewerke hinweg wurde eine Kostensenkung von ca. 20% erzielt. Ein Erfahrungsbericht.



Petra Löhr
Leiterin Unternehmens-
kommunikation
gewobau Rüsselsheim

Die kommunale gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH investiert als führender Wohnungs-Dienstleister in Rüsselsheim

und der Region jährlich durchschnittlich rund 7 bis 8 Mio. € für Instandhaltung. Um die Instandhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit den damit verbundenen Jahresrahmenverträgen möglichst wirtschaftlich zu gestalten, hat das Rüsselsheimer Wohnungsunternehmen neue Wege beschritten, um Bauleistungen in der laufenden Instandhaltung günstig einzukaufen. Wichtig war dabei, die Ausführungsqualität im Interesse des Wohnungsbestandes und der Mieterschaft beizubehalten.

Torsten Regenstern, Geschäftsführer der gewobau, meint dazu: „Sparen muss nicht nur heißen, weniger auszugeben, sondern kann auch vielmehr bedeuten, mehr Leistungen für das gleiche Geld zu bekommen.“

Analyse und Leistungsverzeichnisse

Aus diesem Grunde wurde ein externes Ingenieurbüro beauftragt, verschiedene Gewerke zu analysieren und einen Vergleich von Ist-Kosten



Die kommunale gewobau ist eine der Visitenkarten Rüsselsheims: Gut instand gehaltene und modernisierte Bestände sind da wichtig, wie im Stadtteil Dicker Busch (li.) und in der Feuerbachstraße im Stadtteil Haßloch-Nord (o.)

GEWOBAU RÜSSELSEIM

Gegründet: 1954

Wohneinheiten: 6.338

Gewerbeeinheiten: 32

Frei finanzierte Wohnungen: gut 60%

Mitarbeiter: 90

davon Auszubildende: 4

Leerstand marktbedingt: 0,1%

Durchschnittl. Kaltmiete: 5,41 €/m²

Bilanzsumme Ende 2012: 274 Mio. €

Investitionen in Modernisierung und

Instandhaltung 2012: 14,9 Mio. €



Weitere Informationen:

www.gewobau-online.de

zu den marktüblichen Preisen zu erstellen. Diese Analyse zeigte, dass Kostensenkungen möglich waren. Anhand von vielen hundert Rechnungen der Vorjahre je Gewerk berechnete der externe Dienstleister eine prozentuale Kostensenkung und präsentierte einen Maßnahmenkatalog. Außerdem wurden neue standardisierte Leistungsverzeichnisse erarbeitet, die stärker auf die spezifischen Bedürfnisse und Gegebenheiten der gegenwärtigen Instandhaltungsplanungen des Unternehmens hin abgestimmt wurden. Hiermit war die Basis geschaffen, nun konnten Leistungsverzeichnisse für die Ausschreibungen erstellt werden.

Nach dem Motto „Jahresrahmen-LVs dürfen nicht zu kurz, aber auch nicht zu lang sein“ ermöglichte die neue Art der Ausschreibungen günstigere Preise. Ziel war es, die Ausschreibungen an viele Firmen pro Gewerk zu versenden. Die angeschriebenen Handwerker haben ihren Sitz in Rüsselsheim und der näheren Umgebung. Im Sinne einer nachhaltigen und partnerschaftlichen Geschäftspolitik wurden auch alle bisherigen Vertragsfirmen aufgefordert, ein Angebot abzugeben.

Kostenermittlung und Einheitspreise

Um eine richtige Einschätzung der neuen Einheitspreise zu bekommen, wurden verschiedene Analysen durchgeführt, die wiederum mit den vorhandenen Einheitspreisen verglichen wurden. Zur verbesserten Auswertung berücksichtigte der beauftragte externe Dienstleister besonders die Positionen, die in den einzelnen Gewerken am häufigsten beauftragt wurden. Die Summe aller Einheitspreise wurde „nur“ als zweite Entscheidungsgröße herangezogen. Z. B. wurden u. a.

einzelne wichtige Positionen zu Gesamtleistungen addiert. Diese wurden zwischen den Bietern untereinander und mit den bis dahin vergebenen Einheitspreisen verglichen. Weiterhin galt es, zusätzlich die Rangfolgen der Bieter in den einzelnen Titeln zu untersuchen.

Nach Auswertung aller Angebote einschließlich aller Anmerkungen zu den Angeboten und Erstellen eines aussagekräftigen Preisspiegels konnten zielorientierte Bietergespräche mit den Firmen geführt werden. Schließlich erhielten die ersten vier oder fünf günstig bietenden Firmen eine Einladung zu einem Bietergespräch. Für das Unternehmen war es zudem wichtig, zusätzlich auch alle Vertragsfirmen einzuladen, auch wenn diese preislich nicht unter den ersten vier bis fünf Firmen lagen.

Bietergespräche und Vergabe

Bei den Bietergesprächen kam jede Leistungsposition und jeder Einheitspreis zur Sprache. Anschließend wertete der externe Dienstleister die Verhandlungsgespräche und die erzielten neuen Einheitspreise aus. In einem weiteren Schritt wurden die Ergebnisse zusammengefasst und die daraus erstellten aussagekräftigen Vergabevorschläge präsentiert. Diese Vergabevorschläge für die einzelnen Handwerksfirmen erhielten wichtige, übersichtliche und tabellarisch dargestellte Informationen – z. B.: mögliche Einsparungen, Rangfolgen nach verschiedenen Bewertungsmodi, Vergabegründe, Liquiditätsnachweise und Referenzen der Firmen etc.

Mit den preislich attraktivsten Handwerkern schloss die gewobau Rüsselsheim jeweils einen Jahresrahmenvertrag, der gewerkespezifisch

standardisierte und mit festen Einheitspreisen versehene Leistungsverzeichnisse einschließt. Auf diese Weise wurden bisher 13 Gewerke – vom Bodenbelag über Heizung und Sanitär, Elektroinstallation und Aufzug, Fenster und Rollläden, Betonsanierung, Schlosserarbeiten bis hin zur Kaminsanierung – vollständig vergeben.

Fazit

Die Erfahrung der gewobau zeigt, dass der vor rund 1½ Jahren begonnene Prozess der Maßnahmensteuerung so erfolgreich war, dass durch Auswertungen, Ausschreibungen und neue Vergabevorschläge mit Bietern aus mittlerweile 13 Gewerken neue Leistungsverzeichnisse vereinbart werden konnten. Über alle 13 Gewerke hinweg konnte dadurch eine Kostensenkung von durchschnittlich rund 20% in der laufenden Instandhaltung erzielt werden. Eine konkrete externe Auswertung in absoluten Zahlen wäre noch verfrüht. Eine prozentuale Einschätzung erscheint vorerst angemessen, da die Instandhaltungsmaßnahmen anders als Modernisierungen in wesentlich geringerem Umfang vorplanbar sind. Aufgrund unterschiedlicher Unternehmensgrößen in der Wohnungswirtschaft und regionaler Unterschiede im Handwerk wäre ein Vergleich absoluter Zahlen nur bedingt hilfreich.

Der Blick von außen auf Leistungsverzeichnisse, Jahresrahmenverträge und Vergabeprozesse war dabei für die erfolgreichen Kostensenkungen hilfreich. Im Sinne eines Kostenmonitorings wird eine unterjährige Auftragssteuerung mit Hilfe von Budgetauswertungen im Rahmen des monatlichen Berichtswesens vorgenommen. ■



Quelle: VDE

Rund 600 Fachleute besuchten den AAL-Kongress in Berlin

AAL-Kongress

Bedürfnisse der Nutzer im Fokus

Ungewohnt selbstkritisch präsentierten sich Entwickler und Forscher auf dem 6. Deutschen AAL-Kongress, zu dem der Verband der Elektrotechnik, Elektronik, Informationstechnik (VDE) und das Bundesforschungsministerium nach Berlin eingeladen hatten: Es sei wichtig, beim Ambient Assisted Living (AAL) von Anfang an die Bedürfnisse der Nutzer einzubeziehen und Business-Pläne für die Zeit nach der Förderung aufzustellen, lauteten zwei der Thesen.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Wer als Beobachter in den vergangenen Jahren die Leitveranstaltung der AAL-Branche verfolgte, der lernte Ingenieure und Techniker kennen, die ratlos und etwas irritiert wirkten. Sogar ein Gefühl des Beleidigtseins war zu spüren. Überspitzt ausgedrückt, schien die vorherrschende Meinung

die zu sein: Da entwickeln wir tolle Sensormodelle, Sturz erkennende Fußmatten und andere Hightech-Lösungen – und dann weigern sich die Menschen, die wir damit beglücken wollen, diese Lösungen anzunehmen oder gar dafür zu bezahlen. Wie undankbar und ungerecht!

Auf dem diesjährigen AAL-Kongress war eine andere, eine nachdenkliche und selbstkritische Tonlage zu vernehmen. Sie schlug bereits der Vorstandsvorsitzende des Veranstalters VDE, Dr. Hans Heinz Zimmer, an: „Es ist noch ein weiter Weg zur Massenanzugwendung von AAL“, räumte er ein: „Die Akzeptanz muss noch gesteigert werden.“ Das setzte

sich fort mit Prof. Dr. Andreas Hein, Professor für Automatisierungs- und Messtechnik an der Carl-von-Ossietzky-Universität Oldenburg, der darauf hinwies, dass das Durchschnittsalter der Mitarbeiter des niedersächsischen AAL-Projekts Offis gerade mal 31 Jahre beträgt. „Als Ingenieur“, stellte Hein fest, „ist man teilweise sehr weit weg von der Lebenswirklichkeit älterer Menschen.“ Und das gipfelte in der Aussage von Bernhard Schneider, dem Hauptgeschäftsführer der Evangelischen Heimstiftung Stuttgart, der kritisierte: „Dass der Mensch immer der Zweck ist, gerät bei der Entwicklung der Technik manchmal aus dem Fokus.“

Erfahrungen der Anwender

Schneider äußerte sich in der Podiumsdiskussion „Anwendererfahrungen“, in der – eine bemerkenswerte Neuerung – auch ein ganz normaler Mieter zu Wort kam. Eberhard Kerbe, der in einer barrierearmen, mit AAL-Modulen ausgestatteten Wohnung der WBG Burgstädt in Sachsen wohnt, begeisterte die Zuhörer mit seinem anschaulichen Bericht über die nicht immer reibungslos funktionierende Technik und erhielt Szenenapplaus für seine Aussage, eine solche Wohnung „jedem älteren Menschen empfehlen zu können“.

Damit sich aber mehr Mieter für AAL-Lösungen erwärmen, bleibt nach Ansicht der Diskutanten noch eine Menge zu tun. Das fange beim Begriff AAL an, sagte Roland Sing, Vizepräsident des Sozialverbands VdK Deutschland. „Damit unsere Leute mich verstehen, spreche ich von alltagsunterstützenden Technologien.“ Und Bernhard Schneider von der Evangelischen Heimstiftung formulierte vier Grundvoraussetzungen, die seiner Ansicht nach gegeben sein müssen: Die AAL-Produkte müssten einen Mehrwert haben, sie müssten miteinander vernetzt werden können, sie müssten so einfach sein, „dass ich sie verstehe“, und die Systeme müssten sich den sich verändernden Lebensumständen anpassen.

Das Beispiel Bremerhaven

Dass offensichtlich nicht mehr alle Entwickler ihre Aufgabe darin sehen, emsig draufloszuforschen und dabei die Bedürfnisse der Nutzer zu ignorieren, bewies der Vortrag der Offis-Gruppenleiterin Dr. Melina Frenken. Sie berichtete über das Modellprojekt „Länger selbstbestimmt wohnen“, das in Zusammenarbeit mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven (Stäwog) durchgeführt wurde. „Unser Ziel war, alltagstaugliche, praxisnahe Lösungen zu identifizieren und im Alltag zu testen“, führte Frenken aus.

Zu diesem Zweck fragten die Wissenschaftler in einem Workshop die teilnehmenden Mieter nach ihren Wünschen. Dabei stellten sie fest, dass für die Teilnehmer Sicherheitsfunktionen im Vordergrund standen: die automatische Ausschaltung elektrischer Geräte beispielsweise und eine akustische Rückmeldung, wenn beim Verlassen der Wohnung ein Fenster offen steht. Ebenfalls gewünscht wurde eine Funktion, die Frenken mit „Alles klar, ich bin da“ auf den Punkt brachte: die Möglichkeit nämlich, Besuchern mitzuteilen, dass man ihr Klingeln gehört hat, dass es aber noch dauert, bis man den Türöffner betätigen kann.

Gesundheitliche Aspekte hingegen kamen nicht gut an. „Auf Ablehnung“, heißt es in einer Pressemitteilung der Stadt Bremerhaven, „stießen technische Möglichkeiten, die eher auf Beobach-



Prof. Dr. Andreas Hein von der Carl-von-Ossietzky-Universität Oldenburg: „Als Ingenieur ist man teilweise sehr weit weg von der Lebenswirklichkeit älterer Menschen.“

tung und Betreuung abzielen – wie Sensoren zur Sturzprophylaxe oder die Übermittlung medizinischer Daten“.

Sicherheit vor Gesundheit?

Diese Prioritätensetzung gilt offenbar nicht nur in Bremerhaven. „Zu unserer Überraschung bildet bei den Nutzern nicht Gesundheit den Schwerpunkt, sondern Sicherheit“, sagte Dr. Axel Viehweger vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG), dessen Mitglieder im Rahmen des Projekts Alter leben bisher zwölf Wohnungen AAL-gerecht und barrierearm umgebaut haben. Wichtig, so Viehweger, sei auch, auf eine mögliche Schwerhörigkeit Rücksicht zu nehmen und das Türklingeln mit einem Lichtsignal zu kombinieren; oft werde das Klingeln beim Fernsehen nämlich überhört.

Dennoch bleibt die Gesundheit ein wichtiges Element der AAL-Forschung. Im Zentrum stehen dabei Sensorlösungen, die es ermöglichen, beispielsweise bei demenziell Erkrankten Abweichungen vom üblichen Tagesablauf festzustellen und rechtzeitig eingzugreifen. Die Kurven, die Prof. Dr. Andreas Hein von der Forschungsgruppe Offis als Ergebnis solcher Studien an die Wand projizierte, machten allerdings deutlich, welch tiefen Einblick in das Leben der Probanden solche in der Wohnung angebrach-

ten Sensoren gewähren. Immerhin: Die Thematik der Datensicherheit und -kontrolle wurde auf dem AAL-Kongress nicht in eine Nebenveranstaltung verbannt, sondern wiederholt angesprochen, auch von Prof. Hein: „Wir müssen älteren Menschen im Sinne des informellen Selbstbestimmungsrechts die Möglichkeit geben, die Daten zu steuern.“

Die Frage der Wirtschaftlichkeit

Ebenfalls einen höheren Stellenwert als bei früheren AAL-Kongressen nahm die Frage der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit von AAL-Lösungen ein. „Die Entwicklung von Geschäftsmodellen sollte projektbegleitend erfolgen“, forderte beispielsweise Stefan Müller-Mielitz vom IEKF Institut für effiziente klinische Forschung in Ibbenbüren – und eben nicht, wie so oft, erst bei Auslaufen der Förderung.

Deutlich wurde dabei ein weiteres Mal, dass die Frage der Finanzierung außerhalb geförderter Modellvorhaben offen ist. Prof. Dr. Uwe Fachinger vom Institut für Gerontologie der Universität Vechta berichtete über eine Studie in Niedersachsen, die ergab, dass zwei Drittel der befragten Über-50-Jährigen monatlich nicht mehr als 20,- € für AAL-Lösungen auszugeben bereit sind. Ein weiteres, für die AAL-Branche nicht gerade ermutigendes Ergebnis der Befragung: Die Zahlungsbereitschaft hängt nicht, wie man vermuten könnte, von Geschlecht, Gesundheitszustand oder Technikerfahrung der Menschen ab, sondern einzig und allein von ihrer Zahlungsfähigkeit, also von Einkommen und Vermögen.

Doch mit der neuen Realitätsorientierung der AAL-Entwickler könnte sich das ja ändern. Bleibt zu hoffen, dass den Experten in Erinnerung bleibt, was Thomas Rachel, Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Bildung und Forschung, in seiner Rede sagte: „Nur wenn wir es schaffen, den Menschen in den Mittelpunkt zu stellen, werden sich Innovationen durchsetzen.“ ■

BECKER BAUMANAGEMENT

- Kostensenkung in der laufenden Instandhaltung durch Maßnahmensteuerung
- Kosten- und Ausschreibungsmanagement
- Vertrags- und Vergabemanagement
- Projektsteuerung
- Unsere Auftraggeber sind Wohnungsunternehmen, hauptsächlich im Rhein-Main-Gebiet.

Ambrosius-Mößmer-Weg 12
82409 Wildsteig
08867-913380
becker-baumanagement@t-online.de
www.becker-baumanagement.de

Qualitätsmanagement und -sicherungssystem Erfassung der Daten über Smartphone oder Tablet-PC

Die 3B Dienstleistungsgruppe hat in Anlehnung an die ISO 9000ff ein eigenes Qualitätsmanagement und -sicherungssystem entwickelt, dessen Plattform internetbasiert ist. Die Erfassung der Qualitätschecks erfolgt über Smartphones oder Tablet-PCs. Die Messdaten stehen nach der Kontrolle im Internet den entsprechend involvierten Personen zur Verfügung, als Grundlage für eine Sauberkeits- und Hygienesicherung, eine Qualitätsauswertung nach unterschiedlichen Parametern, Schwachstellenanalyse, Nachweisführung und Schulungs- sowie Motivationsgrundlage für die Mitarbeiter. Im Vorfeld definiert der Anbieter gemeinsam mit den Kunden die Ziele der Kontrollen nach einem Punktesystem. Die Verknüpfung des Systems mit der Kundendatenbank ermöglicht dem Unternehmen, ein Kundenprofil zu erstellen, Fehler zu vermeiden sowie Entwicklungen innerhalb der Objektbetreuung festzustellen.



Weitere Informationen:
www.drei-b.de

Trinkwasserhygiene Probenahme-Ventil zur Legionellen-Untersuchung



Die Bauform des Probenahme-Eckventils von Schell weist eine tottraumfreie Wasserführung zur angeschlossenen Waschtischarmatur auf, sodass bei einer Probenahme nach DVGW TWIN 06 stagnationsfreies Wasser entnommen werden kann. Aufgrund der ständigen Durchströmung kann eine Aussage über die Wasserqualität innerhalb der Trinkwasserinstallation getroffen werden. Die Probenahme erfolgt über das mitgelieferte Edelstahlrohr. Das Eckventil verfügt über höhentemperaturbeständige Dichtungen, die ein Abflämmen des Entnahmerohrs ermöglichen. Nach der Probenahme wird das Entnahmerohr entfernt und der Gewindeanschluss mit einer mitgelieferten Sicherungskappe verschlossen.



Weitere Informationen:
www.schell.de

Raumluft Luftaufbereiter sorgt für Lufthygiene

Gerüche in der Raumluft können hartnäckig, unsichtbare Bakterien und Keime schädlich sein. Mit dem PluggVoxx Luftaufbereiter werden Gerüche, Bakterien, Schimmelpilze, Viren sowie Pollen inaktiviert und reduziert. Das Produkt verfügt über eine Luftströmungs- und einen integrierten Luftqualitätssensor (VOC-Sensor). Diese regeln die Intensität des Gerätes anhand der Grundeinstellung und der aktuellen Luftbelastung automatisch. Die gemessene Luftqualität wird im Display angezeigt. Geringer Stromverbrauch und die durch bessere Luftqualität mögliche Reduzierung der Luftwechsel sorgen zudem für einen energiesparenden Betrieb des neuen Luftaufbereiters.



Weitere Informationen:
www.pluggit.de

Schieferriemchen Dreidimensionale Schieferbekleidung



Mit spaltrauen Schieferriemchen stellt Rathscheck Schiefer eine dreidimensionale Gestaltungsidee für Innen- und Außenwände vor. Die Steine sind auf Stärken von 10, 15 oder 20 mm kalibriert. Die kleinste Kantenlänge beträgt im Innenbereich 6 cm, die maximale Länge 60 cm. Kommen die Riemchen im Außenbereich zum Einsatz, ist ihre Größe gemäß DIN 18515 auf maximal 40 cm Länge und eine Steingröße von maximal 0,12 m² begrenzt. Die

Schiefersteine sind frostbeständig und eignen sich für Verblendungen auf Mauerwerken an Giebeln, Loggien, Erkern oder Schornsteinen. Auf Außenwänden können sie den Putz ersetzen oder beispielsweise den Mauerwerksfuß vor Feuchtigkeit schützen.



Weitere Informationen:
www.rathscheck.de

BALKON-INSTANDSETZUNG

Kurze Aushärtungszeit des Mörtels

Triflex BFS ist ein speziell für Balkone und Laubengänge entwickelter dickschichtiger Verlaufmörtel, der eine kurze Aushärtungszeit benötigt, sodass die Balkonsanierung innerhalb eines Tages abgeschlossen werden kann. Auch bei Untergrundtemperaturen bis zu 0° C ist eine Applikation des Systems möglich. Das System ist schwer entflammbar und damit für Laubengänge und Fluchtwege geeignet.



Weitere Informationen:
www.triflex.de

Wohndachfenster Energiesparfenster mit Dreifachverglasung

Die neue Dreifach-Isolierverglasung Roto blueTec mit VSG-Sicherheitsglas vermindert Einfrieren und Beschlagen und schützt vor Schall-, Sonnen-, und Wärmeeinfluss. Dank Spezialgasfüllung erreicht die Verglasung einen Ug-Wert von 0,83 W/m²K und bietet so die Möglichkeit zur Energieeinsparung. Das Produkt erfüllt mit einem Wärmedurchgangswert von Uw 1,0 W/m²K die Maßgabe der Förderung durch die KfW mit einer veritablen Punktlandung.



Weitere Informationen:
www.rotto-frank.com

Müllschleusen Verursachergerechtes Abfallmanagement



Seit Ende 2012 bezahlen einige Mieter in Laatzen nur noch für den Abfall, den sie selbst verursachen. In fast 1.000 Wohnungen der WBG Laatzen hat die Innotech Abfallmanagement GmbH Müllschleusen installiert, die verursachergerechte Erfassung und Abrechnung der Abfallmenge mittels Müllidentensystemen bieten. Die Abfälle werden über elektromagnetisch verriegelte Einwurfsklappen eingefüllt, ein begrenztes Einwurfvolumen ist deshalb festgelegt. Ein Zugang ist nur über einen Identchip/Transponder möglich. Im Inneren der Box steht der Abfallbehälter auf einer Präzisionswaage und wird nach jedem Zugriff komplett verwogen. Die Differenz, das Gewicht vor dem Einwurf zum Gewicht nach dem Einwurf, ergibt das abrechnungsrelevante Nettoergebnis. Mit Klappengrößen von 5, 10, 15 oder 20 l sind Einfachschleusen für Kleinbehälter bis 240 l und Doppelseinwurfschleusen für Großbehälter von 500 bis 1100 l verfügbar.

Weitere Informationen:
www.innotech-abfallmanagement.de

Aufzüge Stand-by-Lösungen für Antrieb und LED-Beleuchtung



Der Aufzug MonoSpace 500 von Kone erreicht die Energieeffizienzklasse A nach VDI-Richtlinie 4707, dank einer 35% höheren Energieeffizienz als seine Vorgänger. Zur Ausstattung gehören ein regenerativer Antrieb und verbesserte Stand-by-Lösungen für Antriebe und LED-Beleuchtung. Mehr als 90% des Aufzugs können wiederverwertet werden. Daher wurde er bei der Messe BAU 2013 mit dem Product of the Year Award 2012 der World Architecture News (WAN) als energiesparendstes Produkt ausgezeichnet.

Weitere Informationen:
www.kone.de

DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT HAUPT

Newsletter Wohnungswirtschaft

**Jede Woche die aktuellsten
Informationen zur Wohnungs-
wirtschaft**

Anmeldung kostenfrei unter: <http://tinyurl.com/newsletter-wohnungswirtschaft>

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

Kundenorientierung auch bei Finanzierungspartnern

Der Umgang mit Kunden hat sich selbst in der Servicewüste Deutschland in den letzten Jahren grundlegend und branchenübergreifend gewandelt. Allerdings scheint es immer noch Branchen zu geben, die weiterhin an Ämter und Behörden erinnern..., aber nein, das ist so nicht korrekt: Auch viele Ämter begreifen sich als Dienstleister für den Bürger. Im Gegensatz hierzu scheint bei einigen Banken und Versicherungen die Zeit still zu stehen, denn der Level der Kundenfreundlichkeit befindet sich auf dem Niveau wie vor 20 Jahren.

Obwohl die Wohnungswirtschaft für Banken eine hochinteressante Kundengruppe ist, hat man manchmal das Gefühl, eher unerwünschter Bittsteller als Geschäftspartner bzw. Kunde zu sein. Schon bei Kreditanfragen werden Unterlagen wie Registerauszüge oder Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis angefordert, die zu Beginn noch vermeidbar wären. Und warum müssen es immer Originalprüfberichte sein? Reicht zunächst nicht auch ein Geschäftsbericht oder ein Vorab-Exemplar eines Prüfberichtes in elektronischer Form? Wie gesagt: Es geht hier um die Vorauswahl eines Finanzierungspartners und nicht um die abschließende Kreditprüfung mit Gremienentscheidung.

Bei einer großen Versicherung, welche in den letzten Jahren verstärkt in die Immobilienfinanzierung drängte, muss bereits zu jeder unverbindlichen Finanzierungsanfrage eine Einwilligungserklärung zur Auskunftseinholung und Datenverarbeitung abgegeben werden. Bestimmte Passagen dieser Erklärung sind so formuliert, dass sie unter Umständen deutlich zum Nachteil des betroffenen Wohnungsunternehmens wirken.

Besonders kritisch wird es, wenn eine Geschäftsbeziehung nicht mehr reibungslos läuft oder gar beendet werden soll. Dann scheinen einige Kreditinstitute noch immer beweisen zu wollen, dass sie am längeren Hebel sitzen. Mit überzogenen und teilweise unsinnigen Forderungen schikanieren sie ihre ehemaligen Geschäftspartner. Dann reichen auf einmal die sonst üblichen Bestätigungen per E-Mail oder Fax nicht mehr aus, sondern es müssen auf einmal Originaldokumente sein – und das erfährt das betroffene Wohnungsunternehmen auch nur nach eigener Anfrage bei der Bank!

Einige Bankenvertreter mögen darauf hinweisen, es gebe Vorschriften und bankenaufsichtsrechtliche Regularien, welche der Grund für diese oder jene kundenunfreundliche Vorgehensweise seien... Man wundert sich nur, warum es bei Mitbewerbern diese Vorschriften nicht zu geben scheint und die Zusammenarbeit reibungslos funktioniert. Dabei würde die eine oder andere Erläuterung und ein freundliches Wort gegenüber den Kunden vieles vereinfachen – schließlich macht der Ton die Musik.



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

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

Nassauische Heimstätte Generationenwechsel in der Geschäftsführung



Dr. Thomas Hain tritt im Frühjahr 2013 in der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt die Nachfolge von **Bernhard Spiller** als kaufmännischer Geschäftsführer an, der zum 1. Juni 2012 in den

Ruhestand ging. Am 30. September bzw. 31. Oktober 2013 werden sich auch der leitende Geschäftsführer **Prof. Thomas Dilger** (l.) und der für die Immobilienbewirtschaftung zuständige Geschäftsführer **Dirk Schumacher** (r.) in ihren Ruhestand verabschieden. Für Dirk Schumacher konnte frühzeitig eine Nachfolgeregelung getroffen werden: **Dr. Constantin Westphal** übernimmt ab Sommer 2013 Verantwortung in der Unternehmensgruppe. Die Nachfolge für Prof. Dilger wird mittels einer Ausschreibung gesucht.



Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Wohnungsbaugenossenschaft WOBAG Schwedt eG Änderung im Vorstand

Helmut Barsch ist Ende 2012, nach mehr als 25 Jahren Tätigkeit als Vorstand, in den Ruhestand gegangen. Seit 1. Januar 2013 ist **Matthias Stammert** (li.) kaufmännisches Vorstandsmitglied.

Uwe Benthin (re.) wurde bereits zum 1. Januar 2012 zum technischen Vorstand bestellt und führt nun mit Matthias Stammert die Geschäfte der Genossenschaft.



Weitere Informationen:
www.wobag-schwedt.de

Bestandserweiterung 77 Wohneinheiten in Berlin wechseln den Besitzer

Die bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG hat eine Wohnanlage in Berlin-Mariendorf erworben. Insgesamt 77 Wohneinheiten fanden damit einen neuen Besitzer. Die Gebäude in der Rathausstraße aus den 1930er Jahren wurden in den vergangenen Jahren umfassend saniert. Da sich in der Umgebung bereits ein nennenswerter Bestand der bbg befindet, bietet sich den neuen Mietern die Möglichkeit, auf Serviceangebote des Wohnungsunternehmens, wie etwa den Conciergedienst, zuzugreifen.



Weitere Informationen:
www.bbg-eg.de

Veranstungshinweis

Aareon Kongress Status.Trends.Visionen.

Vom **27. bis 29. Mai 2013** findet in Garmisch-Partenkirchen der 23. Aareon Kongress zum Thema „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ statt. Geplant sind u. a. Impulsvorträge zu folgenden Themen: „Was passiert, wenn nichts passiert? Über die Herausforderungen von Energiewende und Nachhaltigkeit“, „Social Data Lab: Wir wissen nichts, aber wir können es messen. Wer beherrscht die Datenflut - oder beherrscht sie uns?“ und „Sinfonie statt Solo. Was Unternehmen von Orchestern lernen können“. Im Rahmen des Galaabends am 27. Mai 2013 wird auch der diesjährige DW-Zukunftspreis mit dem Thema „Web 2.0 - Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ verliehen.

 Weitere Informationen und Anmeldung:
www.aareon-kongress.com



Quelle: Aareon/Foto: Jens Braune der Angel/Frankfurt a. M.

Besucher des Aareon Kongresses 2012

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. Neuer Tarifvertrag

Am 18. Dezember 2012 erzielten die Tarifvertragsparteien in Berlin ein Ergebnis. Die Einigung umfasst u. a. die Erhöhung der Entgelte in zwei Stufen: 3,3% ab Januar 2013, weitere 2,4% ab Januar 2014. Nach 12 Monaten beträgt die tabellenwirksame Erhöhung 5,7%. Die Ausbildungsvergütung wird ab Januar 2013 um 30 € und im Januar 2014 um weitere 15 € angehoben. Der Tarifvertrag hat eine Laufzeit vom 1. Januar 2013 bis 30. Juni 2015.

 Weitere Informationen:
www.agv-online.de

Hamburger Schulpreis Projekt Traumwohnung prämiert

Das Projekt „Traumwohnung“ der Baugenossenschaft der Buchdrucker eG erhielt den 2. Platz beim „Schulpreis“ der Handelskammer Hamburg und wurde als Vorzeigeprojekt geehrt. Im Rahmen der Kooperation der Stadtteilschule Barmbek und der Genossenschaft konnten Schüler einer 7. Klasse ein halbes Jahr lang bei der Modernisierung einer Wohnung helfen, von der Auftragsvergabe an die Handwerker bis zur Wohnungsübergabe an die Mieterin. Schon 2010 wurden die Buchdrucker mit dem Preis ausgezeichnet, der Projekte prämiert, die Wirtschaftswissen schülergerecht vermitteln.

 Weitere Informationen:
www.buchdrucker.de

AUSZEICHNUNG

WIR-Akademie erhält HR-Excellence Award 2012

Anfang Dezember ist WIR - Wohnen im Revier in Berlin für das Personalentwicklungsformat „WIR-Akademie“ mit dem Human Resources Excellence Award 2012 ausgezeichnet worden. Die Jury lobte den innovativen Geist des unternehmensübergreifenden Konzepts für junge Potenzialträger in der Wohnungswirtschaft. Die Awards prämiieren Personalprojekte, die sich durch Innovation sowie Kreativität auszeichnen, gute Kosten-Nutzen-Bilanzen aufweisen und fest in die Unternehmensstrategie implementiert sind. Sie wurden 2012 erstmals vom Fachjournal „Human Resources Manager“ der Helios Media GmbH vergeben. Die WIR-Akademie schult die Teilnehmer in ihren Fach- und Methodenkompetenzen. Während sie für eine Aufgabenstellung ein Konzept

 Weitere Informationen:
www.wir-wohnenimrevier.de

erarbeiten, welches auch später im WIR-Verbund umgesetzt werden kann, werden sie von Dozenten und Trainern begleitet. Durch verschiedene Akademie-Phasen über einen Zeitraum von mehreren Monaten durchlaufen die Teilnehmer Gruppen- und Einzelarbeitsphasen mit individueller Schulung. Für die meisten der Mitgliedsunternehmen von WIR



Quelle: WIR

V. l.: Torsten Bölting und Tanja Hahn (WIR - Wohnen im Revier), Matthias Berghoff (Betty & Betty Designbüro)

- Wohnen im Revier wäre ein solches Format alleine kaum umsetzbar. Die Kooperation der Unternehmen ermöglicht dies.

Betriebskostenmanagement Neuer Zertifikatslehrgang

Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) und die BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. haben den Zertifikatslehrgang „Betriebskostenmanager“ entwickelt. Er wird ab April 2013 in Berlin und Nürtingen angeboten und vermittelt in Präsenz- sowie Online-Veranstaltungen u. a. Kenntnis der nach der „Geislinger Konvention“ gelisteten Betriebskostenarten und deren Unterkostenarten, Überblick über beeinflussbare Kosten, Kenntnis der Einsparpotenziale, mögliche Optimierungsmaßnahmen sowie die Fähigkeit zur wesentlichen Senkung der Betriebskosten des Unternehmens. Teilnehmer erhalten das Zertifikat „Geprüfte/r Betriebskostenmanager/in nach Geislinger Konvention“.



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

Deutsch-französische Partnerschaft Kooperation städtischer Wohnungsunternehmen

Die Städte Würzburg und Caen, Frankreich, feierten Ende 2012 das 50-jährige Jubiläum ihrer Städtepartnerschaft. Dies nahmen die kommunalen Wohnungsunternehmen STADTBAU Würzburg GmbH und Caen Habitat zum Anlass, einen Kooperationsvertrag zu unterzeichnen. Als erstes Projekt sind gegenseitige Besuche von Mietern beider Gesellschaften in der jeweils anderen Stadt geplant. Ab 2014 bekommen



Gratien Atchrimi (r.), Präsident von Caen Habitat, und Stadtbau-Geschäftsführer Hans Sartoris besiegelten die Partnerschaft der städtischen Wohnungsunternehmen

Mitarbeiter durch einen Austausch Einblicke in den Arbeitsalltag sowie die besonderen Aufgaben und Herausforderungen der Partnerunternehmen. Im Hinblick auf kommende Bauprojekte werden u. a. bautechnische und wirtschaftliche Fragen sowie Vermietungsthemen gemeinsam debattiert.



Weitere Informationen:
www.stadtbau-wuerzburg.de und www.caenhabitat.fr

Immobilienwirtschaftliche Aus- und Fortbildung Erster Fernstudiengang gestartet

Anfang Januar 2013 startete die EBZ Business School den ersten Fernstudiengang B.A. Real Estate (Distance Learning). Er überträgt das Konzept eines Bachelorstudiengangs in ein Fernstudium, das auf elektronisch verschickten Studienbriefen, Chats, Forendiskussionen und Präsenzunterricht basiert. Das ausbildungs- oder berufsbegleitende Studium ist bundesweit in den EBZ-Studienzentren Hamburg, Wiesbaden, München und Wittenberg möglich und soll Immobilienunternehmen mit Sitz abseits der Metropolregionen erleichtern, Nachwuchskräfte zu fördern.



Weitere Informationen:
www.ebz-business-school.de

Deutscher Nachhaltigkeitspreis Ab 2013 mit neuer Kategorie „nachhaltiges Bauen“

Am 6. und 7. Dezember 2012 wurde im Rahmen des Deutschen Nachhaltigkeitstages in Düsseldorf der Deutsche Nachhaltigkeitspreis als Auszeichnung für nachhaltiges Engagement verliehen. Die Initiative der



Quelle: Nachhaltigkeitspreis

Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis e. V. in Zusammenarbeit mit der Bundesregierung, dem Rat für Nachhaltige Entwicklung, Wirtschaftsvereinigungen, kommunalen Spitzenverbänden, zivilgesellschaftlichen Organisationen und Forschungseinrichtungen würdigt im Rahmen eines Wettbewerbes in mehreren Kategorien die Arbeit von Unternehmen, die vorbildlich wirtschaftlichen Erfolg mit sozialer Verantwortung und der Schonung der Umwelt verbinden.

2012 wurden erstmals auch Städte und Gemeinden ausgezeichnet, die im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten die Stadt- und Gemeindeentwicklung nachhaltig gestalten. Auch Forschungsleistungen wurden mit einem zusätzlichen Forschungspreis prämiert. 680 Unternehmen sowie zahlreiche Institutionen und Kommunen nahmen am Wettbewerb teil. Die Berliner GESOBAU hatte 2010 den Deutschen Nachhaltigkeitspreis in der Kategorie „Deutschlands nachhaltigste Zukunftsstrategie (KMU)“ gewonnen.

Im März 2013 startet der Wettbewerb zum Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2013. Erstmals wird ein Sonderpreis für „nachhaltiges Bauen“ vergeben. Der in Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgelobte Preis soll Gebäude auszeichnen, die sich durch die Verbindung folgender Aspekte besonders auszeichnen: Einsatz innovativer Technologien in Planung, Bau und Betrieb, hohe Effizienz im schonenden Umgang mit Ressourcen, ansprechende Ästhetik sowie Originalität und technische Machbarkeit. „Wir wollen damit Aufmerksamkeit auf einen relevanten Sektor nachhaltiger Entwicklung lenken und herausragende Leistungen prämiieren, die Akteure anregen und eine breitere Öffentlichkeit für die Notwendigkeiten und Möglichkeiten nachhaltigen Bauens sensibilisieren“, sagt Stefan Schulze-Hausmann, Vorsitzender des Vorstandes Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis e. V. Bauherren, Architekten und Eigentümer können sich mit ihren Gebäuden bewerben.



Weitere Informationen:
www.nachhaltigkeitspreis.de

Nachhaltigkeitsbericht Erster Report veröffentlicht

Die GSW Immobilien AG hat ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht vorgelegt. Er informiert über ihre Nachhaltigkeitsstrategie, die Ziele sowie den Stand der Umsetzung und liefert Beispiele und Key-Performance-Indikatoren aus den Bereichen ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit. Die Global Reporting Initiative (GRI) bestätigte die Einhaltung der GRI-Kriterien und testiert dem Bericht die Anwendungsebene C. Das bedeutet, dass über mind. 10 GRI-Indikatoren berichtet wird, mit jeweils mind. einem ökonomischen, einem ökologischen und einem sozialen/gesellschaftlichen Indikator.



Weitere Informationen:
www.gsw.de

Auszeichnung

Preisverleihung zum Wettbewerb „Pflege im Quartier“

Mehrere Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen wurden beim ersten niedersächsischen Wettbewerb „Pflege im Quartier“ Ende November 2012 ausgezeichnet, darunter die drei Genossenschaften Bauverein Rüstringen, der Beamten-Wohnungs-Verein Hildesheim und die Südheide eG Celle. Prämiert wurden Projekte, die es älteren Menschen ermöglichen, möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung wohnen zu können. Heiner Pott, Staatssekretär im Niedersächsischen Sozialministerium, überreichte die Auszeichnungen und betonte: „Älteren Menschen pflegerische und soziale Unterstützung als Gesamtkonzept im vertrauten Wohnumfeld zu bieten, bereichert die Pflegelandschaft in Niedersach-

sen.“ Im Fokus stehe dabei, dass Partner wie Kommunen, Wohnungsbauunternehmen, Pflegedienste oder Ehrenamtliche zusammenarbeiten.

Weitere Informationen:
www.vdw-wohnen.de



Quelle: vdw Niedersachsen Bremen e. V.

Die Gewinner aus den Reihen des vdw und Verbandsdirektor Bernd Meyer

Wohnbaugenossenschaften Schweiz Wechsel an der Spitze



Quelle: wbg Schweiz

Am 31. Dezember 2012 hat **Stephan Schwitter** (Foto) „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“, den Schweizer Partnerverband des GdW, als Direktor verlassen. Der Vorstand der Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und weiterer gemeinnützigen Wohnbauträger ernannte den stellvertretenden Direktor **Urs Hauser** per 1. Januar

2013 zum Direktor ad interim und **Brigitte Dutli** zur Stellvertreterin.

Weitere Informationen:
www.wbg-schweiz.ch

Arbeiter-Bau-Verein Potsdam eG Zwei neue Vorstandsmitglieder

Zum September 2012 schieden die bisherigen Vorstandsmitglieder **Ingrid Merten** und **Wilfried Kleeßen** aus. Zusammen mit **Annette Rump** komplettieren nun **Thomas Reschke** und **Dirk Frehlandt** den Vorstand.

Weitere Informationen:
www.arbeiterbauverein.de

Jubiläum 120 Jahre genossenschaftliches Wohnen in Frankfurt (Oder)

Im Dezember 2012 feierte die Wohnungsbau-genossenschaft Frankfurt (Oder) eG den Gründungstag des „Beamten-Wohnungs-Verein zu Frankfurt an der Oder“, dessen Häuser heute zum Bestand



Quelle: WohnbauFrankfurt (Oder)

Der Festakt im Kleistforum

der Genossenschaft zählen. Am 17. Dezember 1892 war die Eintragung der Gründung des Beamten-Wohnungs-Verein zu Frankfurt (Oder) e.G.m.b.H. beim örtlichen Amtsgericht erfolgt, sodass dieser Tag auch als Gründungsdatum der heutigen Wohnungsbau-genossenschaft Frankfurt (Oder) eG gefeiert wird.

Weitere Informationen:
www.wohnbau-frankfurt.de

Geschäftsverlauf 2012 Mitgliederzahl gestiegen

Im Jahr 2012 sind der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. mehr als 33 neue Wohnungs- und Immobilienunternehmen beigetreten. Zudem wuchs laut Vorstand Dr. Hans-Michael Brey die Teilnehmerzahl der Tagungen, Seminare und Lehrgänge um mehr als 11%. Die Themen Betriebskosten, Messdienstleistungen und Energieeffizienz stießen dabei auf großes Interesse. Für 2013 ist eine Ausweitung der berufsbegleitenden Qualifizierungsprogramme geplant. Einen Schwerpunkt bilden Formate, die sich gezielt an Nachwuchsführungskräfte richten.

Weitere Informationen:
www.bba-campus.de

Treppenhausreinigung vom Profil

- Absolute Sauberkeit garantiert
- Qualität zu einem fairen Preis

Jetzt informieren!

- Helmut-Mehl GmbH
- Franz-Schubert-Str. 2
- 35578 Wetzlar
- Tel.: 06441 - 946 287
- www.helmut-mehl.de

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Maßnahmen zur Förderung der Neugründung von Wohnungsgenossenschaften

Das Internationale Jahr der Genossenschaften 2012 hat weltweit und auch in Deutschland zu einer großen Aufmerksamkeit für Genossenschaften geführt. Die Politik nimmt Genossenschaften als Erfolgsmodell wahr und wertschätzt deren Leistungen für Wirtschaft und Gesellschaft. In diesem Rahmen wird auch diskutiert, wie Genossenschaften gestärkt und vor allem Genossenschaftsneugründungen gefördert werden können. Der GdW und seine Regionalverbände haben hierzu ein konkretes Maßnahmenpaket verabschiedet.



WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin
GdW, Berlin



Monika Kegel
Referentin für Genossenschafts-
wesen und Genossenschaftsrecht
GdW, Berlin

Dem Deutschen Bundestag liegen Vorschläge verschiedener Fraktionen zur Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wirtschaftens, insbesondere auch durch Neugründungen, vor. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und seine Regionalverbände unterstützen grundsätzlich dieses Anliegen der Politik. Dass das genossenschaftliche System in Deutschland so erfolgreich ist, hängt auch sehr eng mit dem genossenschaftlichen Verbändewesen zusammen. Die Pflichtmitgliedschaft in einem Verband und die genossenschaftliche Prüfung unterstützen die Genossenschaften bei ihrem Förderauftrag. Die Verbände stehen aufgrund ihres Know-hows den Genossenschaften als dauerhafte

Partner, Berater, Ideengeber und Koordinatoren zur Seite; sie kümmern sich verstärkt auch um die Gründung neuer Genossenschaften (siehe DW 06/2012, S. 58).

Verbands- und Prüfungswesen maßgeblicher Eckpfeiler der Stabilität

Wie die Praxis zeigt, ist jedoch der Gründungsaufwand für eine Reihe kleiner und kleinster genossenschaftlich ausgerichteter Unternehmen/Kooperativen sehr hoch. Daher besteht ein Bedürfnis, hier Verbesserungen zu erreichen. Auch verschiedene Überlegungen zur Schaffung von Erleichterungen für Kleinstgenossenschaften im Genossenschaftsrecht zielen darauf ab. Die konkreten Bedingungen hierfür sollten aber wohl überlegt und abgewogen werden. Wichtig ist, dass Grundwerte der genossenschaftlichen Rechtsform – dazu gehört das genossenschaftliche Verbands- und Prüfungswesen als maßgeblicher Eckpfeiler der Stabilität – erhalten bleiben. Die Insolvenzfestigkeit von Genossenschaften ist vor allem auch auf das Prüfungswesen zurückzuführen.

Dem GdW und seinen Regionalverbänden ist daran gelegen, dass sich kleine Unternehmen auch weiterhin als Genossenschaften innerhalb des genossenschaftlichen Prüfungssystems gründen

können. Unter dem Gesichtspunkt der weiteren Beförderung des Genossenschaftsgedankens und der Förderung von Neugründungen von Genossenschaften haben sie sich mit der Frage befasst, wie sie hier in noch größerem Maße als in der Vergangenheit unterstützend tätig werden können.

Neugründungsinitiativen

Im Bereich der Wohnungsgenossenschaften geht es bei Neugründungsinitiativen heute vor allem darum, den Veränderungen der Nachfrage auf vielen regionalen Märkten vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Energiewende erfolgreich zu begegnen. Hier entwickeln sich zunehmend Projekte, in denen junge und alte Menschen gemeinsam wohnen.

Auch wenn die große Masse der im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten fast 2.000 Wohnungsgenossenschaften seit zum Teil über 100 Jahren bestehen und somit als Traditions- und Bestandsgenossenschaften zu bezeichnen sind, darf nicht vergessen werden, dass auch sie sich aus kleinen Wohnprojekten im Umfeld der jeweils aktuellen Bedürfnisse des Marktes entwickelt haben. Insoweit wollen die Verbände und die Wohnungsgenossenschaften auch neu gegründeten Wohnprojekten in der Rechtsform der Genossenschaft

eine Heimat und ein Netzwerk bieten. Junge und kleine Wohnungsgenossenschaften können zudem wichtige neue Impulse in die tradierte Genossenschaftsorganisation hineinbringen.

Unterstützende Maßnahmen

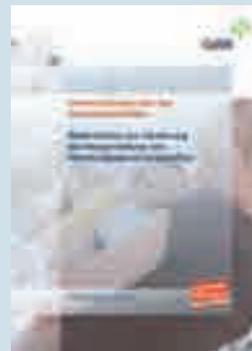
Um junge Genossenschaften in der Zukunft noch stärker, vor allem in der Gründungs- und Anlaufphase, zu unterstützen, haben sich die genossenschaftlichen Prüfungsverbände auf bestimmte Maßnahmen (siehe Kasten) verständigt. Diese beinhalten u. a. die kostenlose Erstberatung von Gründungsinitiativen sowie die Pauschalisierung der Kosten für die Gründungsprüfung sowie die laufende Prüfung in den ersten drei bis fünf Jahren. Alle Genossenschaftsverbände im GdW haben sich dazu verpflichtet, dieses Angebot zu pauschalierten Preisen anzubieten. Die entsprechenden Honorare und Gebühren sind dabei nicht kostendeckend. Die Genossenschaftsverbände leisten hiermit zusammen mit ihren Mitgliedern einen zusätzlichen Beitrag zur Förderung der Neugründung von Genossenschaften – Kostenerwägungen allein sollen und dürfen kein Grund sein, dass Neugründungsimpulse von der Rechtsform der Genossenschaft absehen.

Weiterhin arbeiten der GdW und seine Regionalverbände auch an Erleichterungen und Dienstleistungen für die bestehenden kleinen Wohnungsgenossenschaften wie etwa Fortbildungsveranstaltungen. Auch gilt es den Dialog zwischen ihnen, die oft auf gruppenorientierte Wohnformen und soziale Aspekte ausgerichtet sind, und den Traditions-genossenschaften herzustellen. Die jungen und kleinen Wohnungsgenossenschaften können wichtige Impulse für gemeinsame Themen geben, sie sind integrativ und stärken Nachbarschaften. Eine sinnvolle Kooperation mit ihnen bereichert die genossenschaftliche Idee. ■

DIE MASSNAHMEN IM EINZELNEN

1. Kostenlose Erstberatung gründungswilliger Initiativen durch den Verband und durch die auf der u. g. Internetseite benannten Personen
2. Förderung der Neugründung von Genossenschaften durch eine zeitlich befristete Subventionierung und Pauschalisierung der Prüfungsgebühren
 - Gründungsprüfung nach § 11 GenG:
 - Pauschal 500,- € (für Projekte bis 25 WE)
 - Pauschal 1.000,- € (für Projekte bis 50 WE)
 - Pauschalhonorar für die Prüfung nach § 53 GenG für die ersten drei bis fünf Jahre nach der Gründung:
 - 500,- € (für Projekte bis 25 WE)
 - 1.500,- € (für Projekte bis 50 WE)

Das Pauschalhonorar bezieht sich auf eine Prüfung ohne Jahresabschlussprüfung nach § 53 Abs. 2 GenG, die auch als „Inhouse-Prüfung“ beim Verband abgewickelt werden kann.
3. Gesonderte Seminarangebote für neu gegründete Genossenschaften mit speziellen Themen, die zu niedrigen Gebühren am Wochenende angeboten werden
 - Pauschale Seminargebühr für 1-tägige Veranstaltungen: 200,- €
4. Angebot weiterer Dienstleistungen durch die Verbände bzw. die Verbundpartner zu Pauschalgebühren für die ersten 3-5 Jahre
 - Übernahme der Buchführung und Jahresabschlusserstellung:
 - Pauschal 1.500,- € (für Projekte bis 25 WE)
 - Pauschal 3.000,- € (für Projekte bis 50 WE)
 - Steuerliche Erstberatung:
 - kostenfrei
 - Erstellung der Steuerbilanz und Steuererklärung (bei Buchführung und Jahresabschlusserstellung über Verband oder Verbundpartner):
 - Pauschal 500,- € (für Projekte bis 25 WE)
 - Pauschal 750,- € (für Projekte bis 50 WE)
5. Zurverfügungstellung sämtlicher Veröffentlichungen, Arbeitshilfen, Checklisten, Musterverträge:
 - kostenfrei



Weitere Informationen:

www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de



Infolyer Richtig heizen und lüften – Gesundes Raumklima für Mieter und Wohnung

Zur Erreichung eines behaglichen Wohnklimas und der Vermeidung von Feuchte – oder gar Schimmelbildung, müssen Wohnräume richtig geheizt und gelüftet werden. Tipps und Informationen hierzu erteilt diese Broschüre.

Ihr Ansprechpartner in Sachen Infolyer:

Nicole Behrendt · Tel.: 040 520103-22
nicole.behrendt@haufe-lexware.com

Auch online über den Haufe-Shop zu bestellen

HAUFE · Hammonia

Effizienz 2020

10 % jährliche Mehrleistung durch zentralen Einkauf

„Im Einkauf liegt der Gewinn!“ Dieser Weisheit begegnet jeder, der eine kaufmännische Ausbildung durchlaufen hat. Bereits im ersten Jahr nach Einführung einer zukunftsorientierten Einkaufsstrategie mit flankierender Bereichs-Reorganisation hat die LEG NRW GmbH über 2 Mio. € Einsparungen bei einem Gesamteinkaufsvolumen von rund 80 Mio. € erzielt.



Dietmar Amels
LEG NRW



Arne Steinhof
Radtke & Associates
Düsseldorf

Die Zielsetzung der Neuausrichtung lag im Aufbau und der Sicherstellung einer leistungs- und zukunftsfähigen Einkaufsorganisation bei der LEG. Wesentliche Erfolgsfaktoren für zählbare und nachhaltige Ergebniseinsparungen ergeben sich aus dem Zusammenspiel folgender ineinandergreifender Kernelemente:

- die „richtige“ Strategie: „Bündelung des Einkaufs und Generierung von 10 % jährlicher Mehrleistung“,
- eine professionelle Organisation: „Organisationsentwicklung mit Bereichs- und Serviceverantwortung“,
- qualitätsgerechte Prozesse: „Einheitliche, IT-unterstützte Prozesse als Grundlage gemeinsamen Handels“,
- optimierte Verträge: „Detaillierte und nachhaltige Auswahl der Vertragspartner“,

- transparentes Einkaufscontrolling: „motivierende Erfolgsmessung durch akzeptierte ‚Spardose‘“.

Die „richtige“ Strategie: Einkaufsteam statt dezentral agierender Einheiten

Aus dezentral agierenden Einheiten wurde ein spezialisiertes Einkaufsteam mit Kernverantwortungen für Budget- und Leistungskontrolle gebildet, um den technischen und allgemeinen Einkauf für die Bewirtschaftung von 90.000 Wohnungseinheiten qualitätsgerecht sicherzustellen.

Ergebnis einer detaillierten IST-Analyse waren abgeleitete Soll-Anforderungen und Ziele einer neuen Strategie mit folgenden Bausteinen:

- Investitionsartenmanagement: Die Investitionsarten (Groß-IH, Leerwohnungssanierung, Kleinreparaturmanagement) werden jeweils separat analysiert und mit individuellen Handlungsstrategien unterlegt. So werden einheitliche Leistungen konzernweit gewährleistet.
- Wertschöpfungstiefe: Entscheidung und Umsetzung zur Wertschöpfungstiefe erfolgt je Investitionsart (techn. Bauleistungen, Beko, allg. Einkauf) durch „Make-or-buy“-Analyse.
- Lieferantenmanagement: Bei der Optimierung der Lieferantenbasis werden diese systematisch ausgewählt, bewertet und entwickelt, mit dem Ziel einer ABC-Clusterung.



Bausteine der Einkaufsstrategie

- Planung, Steuerung & Kontrolle: Valide Planung, operative Kennzahlensteuerung sowie strategisches Einkaufscontrolling sind Grundlage zum Einkauf von „Mehrleistung“ oder gegebenenfalls direkten monetären Einsparungen.
- Organisation & IT: Die Organisation wurde mit dem notwendigen Personal ausgestattet und effiziente Prozesse (strategische Bestandsentwicklung, Groß-IH) sowie IT-Instrumente (AVA-Software, Handwerkerkopplung etc.) eingeführt.
- Risikomanagement/Compliance: Compliance-Anforderungen werden durch einen transparenten, funktional getrennten Einkauf gemäß gesetzlicher Standards sichergestellt.



Professionelle Organisation:

Organisationsentwicklung mit Bereichs- und Serviceverantwortung

Die Neuausrichtung von Bereich und Mitarbeitern erfolgte mit klar definierten Verantwortungen bezüglich Budget und Leistungsumsetzung. Durch feste Ansprechpartner in den Regionen und im Zentralbereich wird die Kommunikation entscheidend erleichtert und die Reaktionswege verkürzt. Jeder Key-Account-Manager trägt zusätzlich für eine Investitionsart die prozessuale überregionale Gesamtverantwortung.

Die Abteilung „Zentraler Einkauf“ befasst sich im Wesentlichen mit der Leistungsbeschaffung für die LEG. Fest zugewiesene zentrale Einkaufsspezialisten für unterschiedliche Leistungsarten/Gewerke bündeln so Know-how für Ausschreibungen bzw. die Erstellung von Leistungsverzeichnissen.

In der Abteilung „Zentrale Technik“ werden Innovationen und Grundsatzfragen behandelt (TGA - Technische Gebäudeausrüstungen, Medien, Wärmecontracting etc.), komplexe Projektsteuerung durchgeführt (ca. 25 Mio.€ p. a.) und das Qualitätsmanagement, durch eigenen, hohen technischen Sachverstand für eingekaufte Leistungen, sichergestellt. Eine enge Verzahnung der Abteilungen ist dabei von höchster Bedeutung, um aktuelle technische Standards in Vergabeverfahren zu kennen und eine gesteigerte Investitionssicherheit in den aktuellen Stand der Technik nachhaltig zu gewährleisten.

Qualitätsgerechte Prozesse: effizienter Mitteleinsatz durch standardisierte und einheitliche Prozesse mit IT-Unterstützung

Zur Gewährleistung eines „homogenen“ Zusammenspiels aller am Einkaufsprozess Beteiligten wurden die bestehenden Prozesse mit dem Ziel erhöhter Planungssicherheit und frühzeitiger Gremieneinbindung den neuen Strukturen angepasst. Kernfokus der neuen Prozesse ist ►

brother
at your side

SIE DRUCKEN.

**WIR KÜMMERN
UNS UM DEN REST.**

MIT DEM 0% LEASING VON BROTHER SPAREN SIE KOSTEN, NERVEN UND ARBEITSZEIT.

Stellen Sie sich vor, Sie könnten hochwertige Drucker und Multifunktionsgeräte in Ihrem Unternehmen nutzen und müssten sich noch nicht einmal Gedanken über Kosten und Wartung machen. Mit Brother Leasing profitiert Ihr Unternehmen von sämtlichen Vorteilen, die bisher nur Großunternehmen offenstanden.

- ✓ **GROSSE AUSWAHL
PROFESSIONELLER GERÄTE**
- ✓ **SEITENGENAUE ABRECHNUNG
OHNE MINDESTDRUCKVOLUMEN**
- ✓ **INKLUSIVE SERVICE UND WARTUNG
- OHNE ZUSATZKOSTEN**
- ✓ **BEDARFGERECHTE ANLIEFERUNG IHRES
VERBRAUCHSMATERIALS FREI HAUS**

Noch bis
zum 30.04.2013

0%
LEASING

**MEHR INFORMATIONEN UNTER:
brother.de/leasing**



Einsatzkreis Handwerkerportal

neben der Standardisierung für Bauleistungen die zentrale Durchführung von konzernweiten Ausschreibungen der Rahmenverträge zur Generierung positiver Preiseffekte aufgrund höheren Vertragsvolumens. So werden einheitliche Leistungsstan-

nachhaltigen Aufbaus von Geschäftsbeziehungen wird durch das neu eingeführte Lieferantenmanagement sichergestellt. Das dazu aufgebaute System nutzt festgelegte Kriterien wie z. B. Preis, Qualität oder Liefertreue der Vertragspartner,

Transparentes Einkaufscontrolling: Erfolgsmessung durch akzeptierte „Spardose“

Die LEG misst sämtliche generierten Einsparungen im Bereich Zentraler Einkauf. Damit kann die anfangs genannte „Weisheit“ kontinuierlich auf Aktualität überprüft und quantitative Aussagen zu generierten Mehrwerten im Einkaufsprozess getroffen werden. Diese „Spardose“ ist Teil des Einkaufscontrollings, welches ein zentrales Instrumentarium zur Planung, Steuerung und Kontrolle des Einkaufsprozesses bzw. seiner Potenziale und Erfolge ist. Mehrwerte unterscheiden sich in klassische Ersparnisse („Monetäre Einsparungen“, z. B. 700 € statt 1.000 € für Einzelleistung) sowie einen generierten Einkauf von „Mehrleistung“ (bspw. 10 Mal Rasen mähen statt 6 Mal wie zuvor). Potenziale in unterschiedlichen Kategorien, abgestimmt zwischen den Bereichen Controlling und Einkauf, werden geplant und in der „Saving Box“ dokumentiert. Alleine dadurch konnten im Jahr 2011 (Jahr 1 nach Einführung der neuen Prozesse) 2 Mio. € Einsparungen nur im Bereich CAPEX in der „Spardose“ nachweislich angespart werden.

LEG	LEG & DIENSTLEISTER	DIENSTLEISTER
Entlastung der operativen Organisationseinheiten	Schnellere Gesamtabwicklung von Ausschreibungsverfahren	Umsatzsicherheit der Budgets für unterschiedliche Leistungen

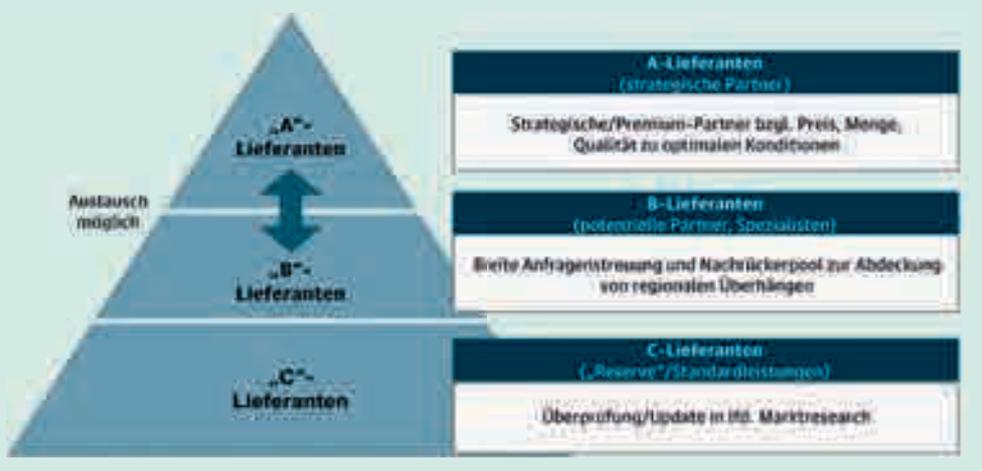
dards definiert und eine gleichbleibende Qualität sichergestellt. Für alle Prozessbeteiligte werden so Mehrwerte generiert: Unterstützt werden die „schlanken“ Prozessabläufe durch effektive und an die Organisation angepasste IT-Instrumente (Lieferantenmanagement, Budget-/Etatsteuerung etc.).

um diese zu bewerten und eine begründbare Entscheidungsgrundlage bei Vergabeprozessen zu gewährleisten.

Optimierte Verträge: Partnerunternehmen erfüllen Qualitätsanforderungen

Eine konsequente Einschätzung und Bewertung der Vertragspartnerschaften mit dem Ziel eines

Ein weiteres Ziel ist die Minimierung von Versorgungsstörungen für Mieter und LEG. A-Lieferanten werden als aktuelle strategische Vertragspartner, B-Lieferanten als potenzielle Vertragspartner sowie zur Abdeckung regionaler Überhänge und C-Lieferanten als Reserve für Lieferantenausfälle der Kategorie A oder B im Tool geführt.



Systematisches Lieferantenmanagement

Ja, im Einkauf liegt der Gewinn!

Die Bemühungen der LEG NRW GmbH haben sich bereits jetzt – ein Jahr nach Einführung der Organisation- mit über 2 Mio. € Einsparungen im ersten Jahr und mehr als 20 Mio. € identifizierten und veranschiedeten Einsparungen bis zum Jahre 2015 bewiesen. Die Erfolgsfaktoren für eine solche Performance liegen im harmonischen Zusammenspiel von Organisation und den dazugehörigen Prozessen sowie auf einem nachhaltigen Aufbau von langfristigen Geschäftsbeziehungen mit objektiven sowie quantitativen und qualitativen Bewertungen. ■



Profitieren auch Sie von dem gemeinsamen Weg von Haufe und ESS!

Durch die Bündelung der Kompetenzen von Haufe und ESS in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erhalten Sie jetzt zu all Ihren Anforderungen die passende Lösung für Ihren Arbeitsplatz. Versprochen!

www.haufe.de/ess



HAUFE.

Zinssicherung durch Energie-Effizienz-Darlehen

20 Jahre für unter 2%

Das gegenwärtig niedrige Zinsniveau und eine hohe KfW-Förderung sind eine zusätzliche Motivation, Wohnungsbestände zu sanieren oder neu zu bauen. Jedoch besteht bei KfW-Darlehen ein hohes Zinsänderungsrisiko, weil der Zinssatz längstens für zehn Jahre festgeschrieben werden kann. Dann noch ein langfristiges Kapitalmarktdarlehen mit einem Zinssatz von rund 1% p.a. zu erhalten, ist illusorisch. Wie eine möglichst lange und günstige Zinsbindung erzielt und wie relevante Fördermittel genutzt werden können, zeigt ein Beispiel aus Berlin.



Hans Peter Trampe
Vorstand
Dr. Klein & Co. AG
Lübeck/Berlin

Zinssicherung ist in der Wohnungswirtschaft ein stets aktuelles Thema, gerade in Zeiten wie diesen – mit historisch niedrigem Zinsniveau. Wie ausgeprägt die Fantasie auch sein mag, selten geht sie so weit, von einem langfristig anhaltenden niedrigen Zinsniveau auszugehen. Das bedeutet konkret, dass sich ein Wohnungsunternehmen, das sich heute die günstigen Konditionen für eine anstehende Investition sichert, ein erhöhtes Zinsänderungsrisiko bei der Anschlussfinanzierung erwirbt, da zu diesem Zeitpunkt mit ziemlich hoher Wahrscheinlichkeit ein höheres Zinsniveau vorherrschen wird als zurzeit. Die entscheidende Stellschraube ist daher, eine möglichst lange und günstige Zinsbindung einzugehen, bei gleichzeitiger Ausnutzung relevanter Fördermittel, um die Finanzierungskosten weiter zu minimieren.

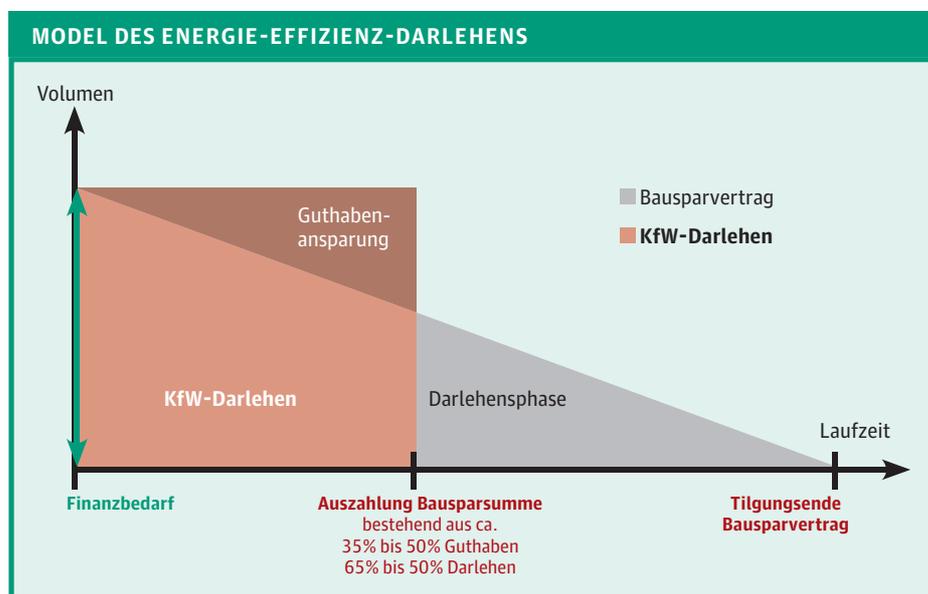
Zinssicherungsinstrument

Um dies zu erreichen, wurde ein Zinssicherungsinstrument entwickelt, das die Effizienz der Finan-

zierungen für energetische wohnwirtschaftliche Investitionen, sowohl im Neubau als auch bei Modernisierungsprojekten, maximiert. Es kombiniert Aspekte der Wirtschaftlichkeit, der Ökologie und Risikominimierung. Im ökologischen Sinne, da das Produkt für ausschließlich förderfähige, energetische Investitionen sowohl im Neubau als auch für

Modernisierungsprojekte im überwiegend wohnwirtschaftlichen Bereich nutzbar ist.

Durch die Verknüpfung eines tilgungsfreien KfW-Förderdarlehens mit einem Bausparvertrag wird das hohe Zinsänderungsrisiko bei Prolongationen des KfW-Darlehens ausgeschlossen. Durch die Kombination beider Finanzierungsbausteine



ENERGETISCHE MODERNISIERUNGSINVESTITIONEN: 20 JAHRE FÜR CA. 1,79 % P. A.*

1.-8. Jahr		← Ablösung	9.-20. Jahr	
KfW-Darlehen	1.000.000,00 €		1.000.000,00 €	Bausparsumme
Zinssatz (Prog. 151/152)**	1,00%	562.000,00 €	Bauspardarlehen ca.	
Mtl. Zinsaufwand	833,33 €	2,75%	Darlehenseinsatz	
Bausparsumme	1.000.000,00 €	4.746,00 €	Mtl. Gesamtaufwand	
Guthaben ca.	438.000,00			
Guthabenzinssatz***	0,5%			
Mtl. Sparaufwand	4.600,00 €			
Mtl. Gesamtaufwand	5.433,33 €			

* Ein Annuitätsdarlehen über 1 Mio. € mit einer Zinsbindung von ca. 19,6 Jahren müsste diesen Zinssatz unter Berücksichtigung aller Kosten und bei gleicher Tilgungsstruktur aufweisen.
 ** KfW-Programm 152 energieeffizient Sanieren ohne Tilgungszuschuss, Stand per 31.08.2012
 *** Zinserträge sind evtl. steuerpflichtig

werden. Das gibt Wohnungsunternehmen einen gewissen strategischen Spielraum, der durch ein stetiges Beleihungsmanagement noch ausgeweitet werden kann. Wohnwirtschaftliche energetische (Neubau- oder Modernisierungs-) Investitionen können somit mit einer Zinsfestschreibung von 20 Jahren für die gesamte Laufzeit des Darlehens finanziert werden (siehe Tabellen).

Praxisbeispiel

Die GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hatte die Finanzierung für ein Modernisierungsvorhaben im Spandauer Quartier Falkenhägener Feld, bestehend aus drei Objektgruppen, mit KfW-Mitteln über die eigene Hausbank abgeschlossen. Kurz nach dem Abschluss der KfW-Fördermittel über die Hausbank erfuhr die GEWOBAG von dem Energie-Effizienz-Darlehen, berichtet Markus Terboven, Vorstand des kommunalen Unternehmens. Aus Sicht der GEWOBAG war die Verbindung eines KfW-Förderdarlehens mit einem Bausparvertrag eine geeignete Kombination. „Wir haben daher bei der KfW einen Programmwechsel in die tilgungsfreie 8/8/8-Variante durchführen lassen, da diese mit dem Bausparvertrag des Energie-Effizienz-Darlehens kombiniert werden kann. Das KfW-Darlehen wird weiter von unserer Hausbank begleitet“, erläutert er. Da die GEWOBAG in großem Maße Modernisierungen am Bestand vornimmt, ist die Einbindung von KfW-Mitteln in die Finanzierung bedeutsam. Das Zinnsicherungsprodukt mit einer langen Laufzeit, attraktiven Konditionen und idealen Beleihungsmöglichkeiten für bestimmte Projekte ergänze daher das eigene Finanzierungsportfolio perfekt, so der GEWOBAG-Vorstand. ■

NEUBAUPROJEKTE: 20 JAHRE FÜR CA. 2,13 % P. A.*

1.-8. Jahr		← Ablösung	9.-20. Jahr	
KfW-Darlehen	1.000.000,00 €		1.000.000,00 €	Bausparsumme
Zinssatz (Prog. 153)**	1,40%	562.000,00 €	Bauspardarlehen ca.	
Mtl. Zinsaufwand	1.166,67 €	2,75%	Darlehenseinsatz	
Bausparsumme	1.000.000,00 €	4.746,00 €	Mtl. Gesamtaufwand	
Guthaben ca.	438.000,00			
Guthabenzinssatz***	0,5%			
Mtl. Sparaufwand	4.600,00 €			
Mtl. Gesamtaufwand	5.766,67 €			

* Ein Annuitätsdarlehen über 1 Mio. € mit einer Zinsbindung von ca. 19,6 Jahren müsste diesen Zinssatz unter Berücksichtigung aller Kosten und bei gleicher Tilgungsstruktur aufweisen.
 ** KfW-Programm 153 mit KfW-Effizienzhaus 70 ohne Tilgungszuschuss, Stand per 15.11.2012
 *** Zinserträge sind evtl. steuerpflichtig

wird ein attraktiver Durchschnittszinssatz erzielt, bei gleichzeitig langer Zinsbindung und Darlehenslaufzeit. Durch die Abtretung des Bausparguthabens sind Beleihungen bis zu 100 % des Beleihungswertes möglich. Der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit und der Effektivität wird damit ebenfalls Rechnung getragen.

ist, da Prolongationen von der KfW nicht gestellt werden. Mit Zuteilung des **Bauspar-Darlehens** und Auszahlung der Bausparsumme wird das KfW-Darlehen zurückgezahlt, und es beginnt die Tilgung des Bauspar-Darlehens (siehe Grafik).

Erst mit Zuteilung des Bauspar-Darlehens müssen die Besicherungsobjekte endgültig vorgegeben

Finanzierungsmodell

Das Instrument, das sog. „Dr. Klein-EnergieEffizienz-Darlehen“, setzt sich aus zwei Finanzierungsbausteinen – einem KfW-Darlehen sowie einem Bausparvertrag – zusammen:

- Zunächst wird der Finanzbedarf für die Investition über ein tilgungsfreies **KfW-Darlehen** der Variante 8/8/8 gedeckt. Diese relativ neu angebotene Variante 8/8/8 gibt es für alle Wohnbauprogramme der KfW und bedeutet achtjährige Zinsbindung und Laufzeit bei kompletter Tilgungsfreiheit. Die durch die Tilgungsfreiheit des KfW-Darlehens gesparte Liquidität wird zur Ansparung eines Bausparvertrages genutzt.
- Der Bausparvertrag löst nach acht Jahren das KfW-Darlehen ab und läuft noch rund weitere zwölf Jahre. Damit wird auch die Bedingung dieser KfW-Laufzeitvariante erfüllt, dass bereits bei Vertragsabschluss des KfW-Darlehens die Ablösung des Darlehens nach acht Jahren geregelt

DAS ENERGIE-EFFIZIENZ-DARLEHEN IM ÜBERBLICK

- **Kein Zinsänderungsrisiko:** Während der kompletten Laufzeit ist der jeweilige Darlehenszins fest vereinbart. Das Zinsänderungsrisiko des KfW-Darlehens ist vorzeitig ausgeschlossen.
- **Konditionen:** Die kalkulierten Durchschnittszinssätze liegen deutlich unter den von Banken aktuell angebotenen Zinssätzen für 20-jährige Kapitalmarktfinanzierungen.
- **Hohe Beleihungswerte:** Durch Abtretung der Bausparguthaben sind Beleihungen bis zu 100 % des Beleihungswertes möglich. Das Finanzierungsmodell bietet niedrige Zinssätze selbst bei hoher Beleihung.
- **Sichere Kalkulationsgrundlage:** Zins- und Tilgungszahlungen sind für die gesamte Laufzeit des Darlehens kalkulierbar und damit ein verlässlicher Baustein für die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Investition.
- **Größere Flexibilität im Zinsmanagement:** Durch die gesicherte Anschlussfinanzierung ist die häufig von Wohnungsunternehmen zur Vermeidung des Zinsänderungsrisikos vorgenommene Strategie, das KfW-Darlehen während der zehnjährigen Zinsbindung komplett zu tilgen, nicht mehr notwendig.



Weitere Informationen:
www.drklein.de und www.hypoport.de

Heterogene Entwicklungen und Perspektiven

Vermehrtes Auseinanderdriften deutscher Wohnungsmärkte

Wichtige Merkmale der Wohnimmobilien sind deren Heterogenität und Standortgebundenheit, so dass es eine Vielzahl regionaler Teilmärkte in Deutschland gibt. Diese haben sich in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Aufgrund unterschiedlicher Trends bei den Einflussfaktoren insbesondere auf der Nachfrageseite ist auch zukünftig mit einer weiteren Differenzierung der Märkte zu rechnen. Ein Blick auf die zukünftigen Entwicklungsperspektiven.



Prof. Dr. Günter Vornholz
Immobilienökonom
EBZ Business School
Bochum

Welche Einflussgrößen vorherrschend sind und was die Entwicklung dieser Faktoren beeinflusst, ist zwar eine basale, jedoch sehr entscheidende Frage. Makroökonomische, sozio-demografische und wohnungsbauspezifische Faktoren wirken hierbei.

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nach der internationalen Finanzkrise gelang der deutschen Wirtschaft eine Erholung mit beachtlicher Dynamik. In den Jahren 2010 und 2011 waren überdurchschnittliche Wachstumsraten des realen Bruttoinlandsproduktes zu verzeichnen, während das Wirtschaftswachstum sich 2012 und auch in diesem Jahr deutlich abschwächen wird. Mittelfristig ist mit einem anhaltenden Wachstum zu rechnen, das im Schnitt rund 2% betragen wird und sich somit positiv auf die Wohnungsnachfrage auswirkt.

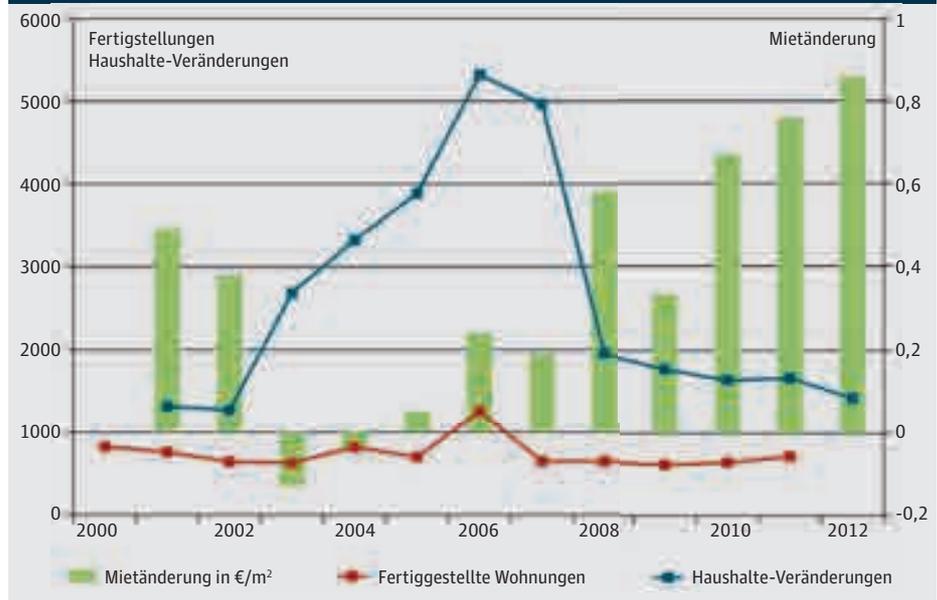
Durch das Wachstum kommen auch vom Arbeitsmarkt mittelfristig weitere positive Impulse, die sich mit zunehmenden Beschäftigungszahlen und einer sinkenden Arbeitslosenquote zeigen werden. Letztlich wird sich dieses in einer Verbesserung der

Einkommenssituation der privaten Haushalte ausdrücken. Nach Jahren mit schwächeren Zuwächsen ist insgesamt eine anhaltend positive Entwicklung bei den Einkommen zu erwarten, wenn auch mit einer geringer werdenden Dynamik. Die wirtschaftliche Dynamik wird sich aber sowohl regional deutlich unterschiedlich zeigen (in Ostdeutschland schwächer als in Westdeutschland) als auch besonders stark in einzelnen Wachstumszentren ausfallen. Dementsprechend differenziert fallen auch die Impulse für die Wohnungsnachfrage aus.

Bevölkerungsentwicklung

Der bestimmende Faktor für den Bedarf und damit die Nachfrage nach Wohnungen ist die Zahl der Haushalte einer Region/Stadt. In Deutschland kommt es aufgrund kleiner werdender Haushalte zu einer positiven Veränderung der Zahl der Haushalte. Die Zahl der Haushalte wird bis zum Jahr 2030 um 2,4% gegenüber 2012 auf dann 41,5 Mio. zunehmen. Der Höchstwert der Haushaltszahl wird allerdings bereits im Jahr 2025 erreicht werden.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSMARKTES IN DEN SIEBEN A-STÄDTEN



Quelle: Grafiken: BulwienGesa AG

Zusätzlich zur Veränderung der Haushaltszahl wird die Nachfrage nach Wohnfläche von weiteren Faktoren beeinflusst. Die Entwicklung der Altersstruktur bestimmt auch die Nachfrage nach Wohnungen und Wohnfläche, da sich mit dem Alter auch die Wohngewohnheiten verändern. Bedingt durch den Remanenzeffekt (ältere Menschen verbleiben trotz einer Änderung der Lebensbedingungen, wie z. B. Tod des Lebenspartners, in ihrer Wohnung) bleibt die genutzte Wohnfläche im Alter auf vergleichsweise hohem Niveau, nachdem sie über die Lebensspanne (Lebenszykluseffekt) anwächst. Zudem steigt die nachgefragte Wohnungsgröße tendenziell von Generation zu Generation, da auch deren Wohlstand zunimmt. Diese Effekte sind damit ein stabilisierendes Moment für die Wohnflächennachfrage.

Die Nachfrage nach Wohnungen wird in der kommenden Dekade durch den Remanenz- und Kohorteneffekt sowie die mittelfristig noch zunehmende Zahl der Haushalte zu einem moderaten Anstieg der Flächennachfrage führen. Die Impulse durch die demografische Entwicklung werden jedoch regional sehr differenziert auftreten. Nachfrage seitige Wachstumspotenziale sind vor allem in Westdeutschland und generell in größeren Städten zu erwarten. Von den insgesamt 440 Kreisen in Deutschland werden 243 bis 2025 noch eine steigende Zahl an Haushalten aufweisen.

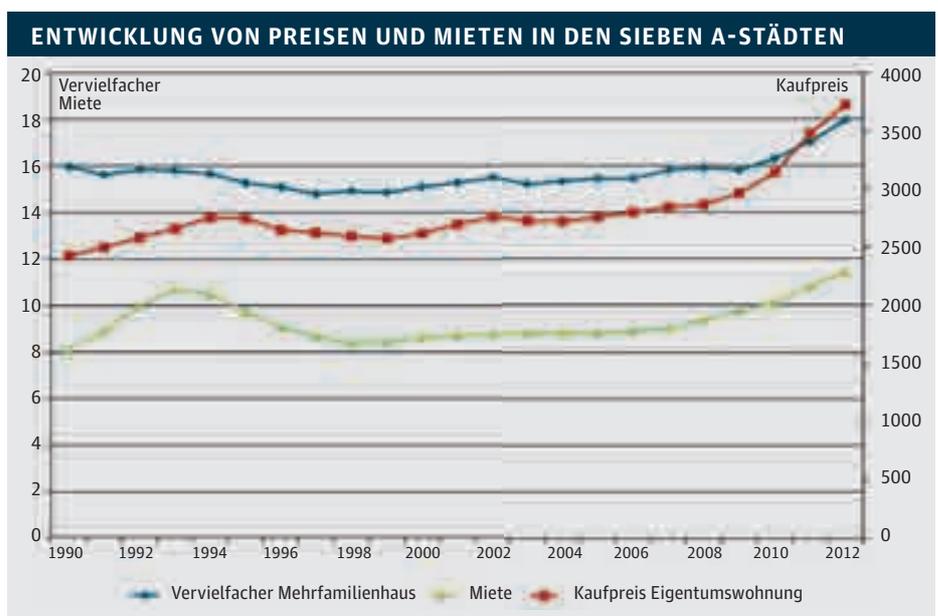
Angebot

Die Entwicklung des Wohnungsangebotes war in Deutschland bis zum Jahr 2009 durch einen deutlichen Rückgang der Wohnungsfertigstellungen gekennzeichnet. Im Jahr 2011 konnten die Fertigstellungen im Westen allerdings mit 14,6% vergleichsweise kräftig zulegen. In Verbindung mit dem niedrigeren Rückgang in Ostdeutschland trägt diese Zunahme auch die Entwicklung der Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland insgesamt.

Es ist zu erwarten, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen mittelfristig noch mit zweistelligen Zuwachsraten wachsen wird. Demnach werden im Jahr 2015 wieder rund 250.000 Wohnungen gebaut, wobei auch hier eine starke regionale Streuung festzustellen ist. Längerfristig ist aber aufgrund der demografischen Entwicklung eine derartig hohe Anzahl an Fertigstellungen nicht mehr nötig.

Mieten und Preise

Die beschriebenen Entwicklungen haben Auswirkungen auf Marktergebnis und -ausgestaltung. Bei der Entwicklung der Mieten schlägt sich die positive Entwicklung der Nachfrage und die zu geringen Fertigstellungen von Wohnungen nie-



der. Regional sind auch hier sehr unterschiedliche Trends festzustellen. In Metropolregionen und Großstädten ist ein überdurchschnittlicher Anstieg der Mieten zu verzeichnen. In den sieben A- und den nachfolgenden 14 größeren B-Städten ist in den vergangenen Jahren ein verstärkter Mietanstieg festzustellen, der im Jahr 2012 im Durchschnitt bei rund 5,5% lag. Deutschlandweit stiegen hingegen die Wohnungsmieten in den vergangenen Jahren durchschnittlich nur um gut 1%. Die demografisch schwachen Regionen waren sogar von Mietrückgängen betroffen.

Deutsche Wohnimmobilien stellen für die Investoren bzw. Käufer eine attraktive Assetklasse dar. Schon das Jahr 2011 war vom steigenden Interesse der Investoren nach Wohnimmobilien geprägt. Die Nachfrage nach deutschen Wohnungen hat 2012 noch an Schwung gewonnen. Unterstützt wurde diese Entwicklung von der Flucht in das angebliche Betongold aus Furcht vor Inflation und Euro-Krise. Die deutliche Erholung des Wohnungsinvestmentmarktes fiel regional sehr differenziert aus. Schwerpunkte der Entwicklung sind hier insbesondere Berlin und München sowie die weiteren A-Standorte. Dies zeigt sich auch in der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen, die in den letzten Jahren einen starken Aufschwung genommen haben. In den A-Städten war dabei der Preisanstieg sogar noch um 2 Prozentpunkte höher als in den B-Städten. Preissteigerungen sind in der kurzen Frist auch weiterhin zu erwarten, wenn auch die Steigerungsraten aufgrund des steigenden Angebots zukünftig abnehmen werden.

Leerstand

Ein weiterer wichtiger Indikator für das Marktergebnis ist die Leerstandsquote. Diese hat für Deutschland nach den Daten des letzten Mikro-

zensus im Vergleich zur Erhebung von 2006 um 0,5 Prozentpunkte zugenommen. Dabei zeigt sich für Ost- und Westdeutschland ein deutlich differenziertes Bild. Während die Leerstandsquote in Ostdeutschland um 0,9 Prozentpunkte gesunken ist, ist sie in Westdeutschland im selben Zeitraum um einen Prozentpunkt gestiegen.

Der Rückgang der Quote in Ostdeutschland ist ein Erfolg des Programms Stadtumbau Ost mit den Zielen des Rückbaus dauerhaft nicht mehr benötigter Wohneinheiten und der Aufwertung von Stadtquartieren. Bis Ende 2010 wurde hierdurch der Bestand um 274.600 Wohnungen verringert, bis 2016 sollen weitere 200.000 bis 250.000 Wohnungen folgen. Der Anstieg der Leerstandsquote in Westdeutschland wird vor allem durch Leerstände in ländlichen und in altindustriellen Regionen getrieben. Hier treten wirtschaftliche und demografische Problemlagen häufig gemeinsam auf und führen zu einem sich gegenseitig verstärkenden Effekt. Diese Gebiete werden auch in Zukunft ein hohes Leerstandsrisiko aufweisen.

Fazit

Die lokalen Wohnungsmärkte in Deutschland weisen sehr heterogene Entwicklungen und Perspektiven auf. Rund ein Drittel der Kreise ist von einem Rückgang der Haushaltszahlen und damit von einer abnehmenden Nachfrage betroffen. Hier ist nur mit stabilen Preis- und Mietrends zu rechnen, wenn entsprechende Abrisse vorgenommen werden. Zuwächse sind hingegen insbesondere in den größeren Städten zu verzeichnen, wobei dieser konjunkturelle Miet- und Preisauftrieb solange anhalten wird, bis das Angebot entsprechend reagiert hat und mehr neue Wohnungen fertiggestellt sind. ■



Quelle: Wohnbau Prenzlau

Auch einige Altbauten gehören zum Bestand der Wohnbau und wurden behutsam modernisiert

Mit Finanzmanagement, Service und Kommunikation zum Erfolg Neupositionierung an einem schwierigen Standort

Die Wohnbau GmbH Prenzlau agiert in einem schwierigen Markt. Die Zahl der Einwohner im Norden Brandenburgs sinkt weiterhin, die Altschulden drücken. Das kommunale Unternehmen konnte in den letzten Jahren dennoch seine Position im Markt verbessern und Handlungsspielraum zurückgewinnen, durch Sanierung des Darlehensportfolios, mithilfe eines Mehr an Service sowie Kundenorientierung und mit einem breiten Mix an Kommunikationsmaßnahmen.



Anke Pieper
Journalistin und Historikerin
Hamburg

Noch vor wenigen Jahren stand es nicht gut um die Wohnbau GmbH Prenzlau. Zwar waren die Bestände mit gut dreieinhalbtausend Wohnungen – überwiegend in Gebäuden des Typ WBS 70 und

„Brandenburg“ – bereits seit den 1990er Jahren saniert worden, aber die Altschuldenlast und die aus den Baumaßnahmen summierten Verbindlichkeiten waren erdrückend. Der Leerstand lag bei 8%. Und es stand auch nicht zum Besten um den Ruf des Unternehmens in der Kleinstadt Prenzlau im Norden Brandenburgs.

Kurz nach dem Wechsel der Geschäftsführung 2010 wurden die 30 Mitarbeiter zu einem Workshop zusammengerufen, der die komplette Neuorganisation aller Abläufe einleitete. Ziel war dabei

einerseits die Steigerung der Effizienz, vor allem aber der Kundenzufriedenheit. „Unsere Mitarbeiter waren natürlich verunsichert von der neuen Situation. Es wurde ihnen aber schnell deutlich, dass wir ihnen nicht das Mitgehen bei Neuerungen in vielen Bereichen abverlangten, sondern sie dafür auch systematisch weiterbilden“, erläutert René Stüpmann, der vor gut drei Jahren die Geschäftsleitung übernahm.

Auf betriebsbedingte Kündigungen konnte verzichtet werden, das Durchschnittsalter der Beleg-



Quelle: BBU

Nicht von ungefähr wurde die Wohnbau beim BBU-Wettbewerb 2012 „Kundengewinnung und Kundenbindung im Internet“ ausgezeichnet



Quelle: Wohnbau Prenzlau

Kundenorientierung: Mieter- und Stadtteilfeste gehören mittlerweile zum Wohnbau-Repertoire und beeinflussen Image und Bekanntheit positiv



Die neue Betriebs-Drachenbootmannschaft der Wohnbau - auch ein Erfolg der Restrukturierung des Unternehmens

schaft sank sogar - durch die Übernahme von Auszubildenden und durch einige Neueinstellungen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter freudeten sich mit einer neuen ERP-Umgebung und neuen Abläufen an, Stellenbeschreibungen und Prozessanalysen regeln jetzt die Zuständigkeiten und die Prozesse. Inzwischen ist die Zufriedenheit in der Belegschaft deutlich gestiegen und ein beträchtlicher Teil der Mitarbeitenden engagiert sich sogar in einer Betriebs-Drachenbootmannschaft. „Keiner der Kollegen möchte in die alten Zeiten zurück, wir haben hier einen sehr angenehmen Umgangston und viel Spaß bei der Arbeit“, so Stüpmann.

Neuorganisation des Finanzmanagements

Stüpmann, der aus Prenzlau stammt, lernte die Immobilienwirtschaft aus der Bankperspektive kennen, zuletzt bei der DKB Deutsche Kreditbank AG in Neubrandenburg. Als er bei der Wohnbau anfang, lag die Ausgliederung des Regiebetriebes knapp vier Jahre zurück, die Hälfte der Mitarbeiter wurde zu dieser Zeit entlassen. Die gedrückte Stimmung im Unternehmen war noch immer spürbar, die Zahlen deprimierend. Die Prognosen für die Stadt sind ebenfalls nicht ermutigend: Die Kreisstadt liegt in einer strukturschwachen Region. Ihr wird weitere Schrumpfung um 20% bis auf etwa 16.000 Einwohner bis 2030 vorausgesagt.

Zur Verbesserung der finanziellen Situation wurde das Darlehensportfolio in den Fokus genommen. 80% der Darlehen wurden bereits umgeschuldet, die Zinsänderungsrisiken deutlich reduziert. Bei den Gläubigern warb man für die Neuausrichtung des Unternehmens.

Die Außendarstellung: im Gespräch mit den Mietern

Parallel wurde der gesamte Bereich der Außendarstellung und Kommunikation komplett neu konzipiert. Mittels Callcenter erhöhte sich die te-

lefonische Erreichbarkeit von 65% auf 95%. Während früher ein Mitarbeiter ausschließlich für die Beschwerdeanrufe zuständig war, betreuen jetzt feste Ansprechpartner jeweils eigene Quartiere und verwalten sogar eigene Reparaturbudgets. Sie werden regelmäßig geschult, um kompetent und freundlich beraten zu können, auch wenn es einmal schwierig wird. Stüpmann erklärt: „Unser Ziel ist, dass unsere Mitarbeiter ‚ihre‘ Mieter gut kennen.“ Nicht zuletzt dank der neuen, stärkeren Kundenorientierung und der Zuordnung der Bestandskunden zu festen Ansprechpartnern gingen die Mietschulden zurück, Mieter mit Zahlungsrückstand werden frühzeitig von Mitarbeitern angesprochen und beraten.

Einmal pro Jahr lädt die Wohnbau zu Mieterstammtischen in den einzelnen Wohnquartieren. „Wir treten dann immer mit der Geschäftsführung und den für dieses Quartier zuständigen Mitarbeitern auf. Beim ersten Mal war das noch etwas ungemütlich. Da bekamen wir noch einiges an Unzufriedenheit ab, die sich aufgestaut hatte. Heute sind das sehr nette Veranstaltungen geworden, weil die Leute merken, dass wir viel zum Positiven verändert haben“, berichtet der Wohnbau-Geschäftsführer.

Die Wohnbau erhielt eine neue Corporate Identity und eine neue Webseite. Das Unternehmen nutzt Facebook, Twitter, Youtube, produziert regelmäßig Sendungen für „Stadtgespräch TV“ und bringt viermal im Jahr eine werbefreie Zeitschrift heraus, die in 10.000 Exemplaren nicht nur bei den Mietern, sondern in der ganzen Stadt verteilt wird: „Als größter Vermieter hier in der Stadt macht das für uns Sinn. Wir berichten von Neuerungen in den Quartieren, stellen neue Geschäfte, Arztpraxen usw. vor“, erklärt Stüpmann. Geschrieben werden die Texte von freien Journalisten, mit denen die Wohnbau Rahmenverträge abgeschlossen hat, eine Agentur übernimmt

Layout und Produktion. Die Zeitschrift, aber auch die regelmäßige Präsenz auf Stadtfesten und anderen Events - neuerdings mit eigener Wohnbau-Hüpfburg - haben die Bekanntheit des Unternehmens deutlich gesteigert. Bei einer 2012 durchgeführten Mieterbefragung waren 34% der Meinung, die Wohnbau habe sich „sehr positiv verändert“, 39% meinten, sie habe sich „ein wenig positiv verändert“. Die Leerstandsquote sank innerhalb von gut zwei Jahren von 8% auf aktuell 3,1%.

Neue Akzente - u. a. durch Bauprojekte

Auch wenn die Altschulden weiterhin auf der Bilanz lasten, will das Unternehmen in Zukunft mit kleinen Bauprojekten neue Akzente setzen, vor allem für Familien, aber auch für Senioren. Aktuell wird ein Altbau umgebaut, hier entstehen 27 Wohnungen, teilweise barrierefrei.

Von April bis Oktober 2013 ist in Prenzlau die Landesgartenschau zu Gast. Die Wohnbau griff das Thema auf und beteiligte sich bereits im vergangenen Frühjahr an einem Pflanzenmarkt. Es erschien Politprominenz. So bepflanzte Brandenburgs Ministerpräsident Matthias Platzeck mit weiteren Prominenten Blumenkästen für Prenzlaus Einkaufsmeile, die Friedrichstraße. Und Mieter der Wohnbau nahmen die Blumenkästen daraufhin in Pflege. Alles zu sehen auf Youtube. ■

WOHNBAU GMBH PRENZLAU

Gegründet: 1991

Wohnungen: 3.583

Durchschnittskaltmiete: 4,60 €/m²

Mitarbeiter: 27

Auszubildende: 4



Weitere Informationen:
www.wohnbauprenzlau.de

Wenn Erfahrung und Wissen ausscheiden... Wissensverlust durch Mitarbeiterverrentung – mögliche Antworten der Branche

Alle reden vom demografischen Wandel, auch die Wohnungswirtschaft. Nicht überall jedoch wird bereits entsprechend gehandelt. Die Herausforderungen sind immens, denn das altersbedingte Ausscheiden bedeutet nicht nur, dass ein meist langgedienter Mitarbeiter das Unternehmen verlässt, sondern auch ein Verlust langjähriger Erfahrungen, fachlichen, strukturellen und informellen Wissens droht. Kein Unternehmen ist dem ausgeliefert, sondern kann hierbei gestaltend wirken. Einige Anregungen, wie die Weitergabe von Werten und Wissen organisiert werden kann.



Dr. Hans-Michael Brey
Geschäftsführender Vorstand
BBA - Akademie der Immobilien-
wirtschaft e. V.
Berlin

Es ist common sense: Der demografische Wandel ist eine Herausforderung, die die Geschicke der Bundesrepublik Deutschland sozialpolitisch wie auch ökonomisch gleichermaßen prägen wird. Seit Jahrzehnten sinkt die Geburtenrate, eine Trendwende ist nicht in Sicht. Die Folge: eine schrumpfende und älter werdende Bevölkerung. Die bisherige Antwort der Branche hierauf: Anpassung eigener Bestände im Sinne eines barrierefreien Wohnens. Hinzu kommen energetische Überlegungen, um die eigene Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Diese Antworten werden nicht ausreichen. Bedeutender wird die Frage sein, wie Erfahrung und Wissen in den Unternehmen weitergereicht werden können sowie in welcher Weise qualifizierter Nachwuchs in Zukunft anzuwerben ist.

Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftszweigen verfügt die Branche nicht über die Möglichkeit, in der Wertschöpfungskette den Faktor Mensch durch den Faktor Maschine zu ersetzen. Ergo werden Personalplanung und -weiterbildung in ihrer Bedeutung zunehmen. Einige wenige Zahlen

illustrieren die Wirklichkeit: In der kommenden Dekade werden etwa 17% aller Erwerbsfähigen in Rente gehen, in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft werden es 24% sein¹. Der Anteil der unter 35-Jährigen Mitarbeiter beträgt in der Branche etwa 18%, in deutschen Unternehmen etwa 29%. In der Konsequenz werden die Unternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in den nächsten drei bis zehn Jahren nicht nur etwa 15.000 Stellen neu besetzen müssen (siehe DW 5/2012, S. 48). Es droht ihnen zudem ein erheblicher Wissensverlust, der einer Antwort bedarf, um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben.

Aufgabe Wissenstransfer

Neben der – vor dem Hintergrund steigender Anforderungen an die Wohnungsunternehmen – notwendigen Neubesetzung freiwerdender Stellen ist daher auch der Wissenstransfer zu organisieren. Denn: Erfahrung und Wissen sind kostbare und nur schwer zu ersetzende Ressourcen. Im Ergebnis des altersbedingten Ausscheidens von langgedienten, erfahrenen Mitarbeitern gehen zwei Wissensarten verloren – das explizite und das implizite Wissen:

- **Explizites Wissen** bezeichnet formale Kenntnisse; jene Kenntnisse, die durch Ausbildung, Lehrgänge oder Studium verhältnismäßig leicht bzw. zeitnah erworben werden können.

Hier wird bei der Anwerbung und Einstellung von neuem Personal zu entscheiden sein, ob ein fachlich ausgebildeter Mitarbeiter oder ein Akademiker für die in Rede stehende Stelle benötigt wird. Parallel werden Stellenprofile in den Unternehmen auf den Prüfstand zu stellen sein, um auf Veränderungen, die sich aufgrund technologischer und nachfragezentrierter Veränderungen ergeben, reagieren zu können. Nach der Einstellung ist eine kontinuierliche Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter notwendig, um als Unternehmen wettbewerbsfähig zu bleiben.

- **Implizites Wissen** basiert auf individuellen Erfahrungen der Mitarbeiter. Hierbei handelt es sich primär um Erfahrungs- und Kontaktwissen. In diese Kategorie fallen u. a. Markt- und Kundenkenntnisse oder auch persönliche Netzwerke, die über Jahre und Jahrzehnte gewachsen sind.

Es handelt sich also um jenes Wissen, das es für das Unternehmen unbedingt zu sichern gilt. Laut des Lehrstuhls für Arbeitsorganisation und -gestaltung der Ruhr-Universität Bochum verfügen etwa 15% der Arbeitnehmer über ein derartiges Wissen, welches im Sinne des Unternehmens primär zu sichern ist.

Scheint der Erwerb von explizitem Wissen für das Unternehmen eine leichter zu lösende Aufgabe, so ist es um den Erhalt des impliziten Wissens



Beispiel für einen Wissensbaum²

ungleich schwerer bestellt. Somit stellt sich die Frage, was für einen generationsübergreifenden Wissenstransfer getan werden muss, um das implizite Wissen im Unternehmen zu halten.

Sicherung des Wissens – fünf Schritte

Grundsätzlich sind Lernpartnerschaften, ein Mentoring-Programm oder auch altersgemischte Teams möglich. Der Wissenstransfer gliedert sich dabei in fünf Schritte (s. nebenstehende Grafik):

1. Zu Beginn steht das „Screening“ jener Mitarbeiter, die das 55. Lebensjahr vollendet haben, in dem ihre Kompetenzen und ihr Wissen systematisch erfasst werden.
2. An Hand der gesammelten Daten wird in einem zweiten Schritt festgelegt, welches Wissen nicht verloren gehen darf,
3. um in einem dritten Schritt die so genannten „Wissensgeber“ auszuwählen und sie dem „Wissensnehmer“ zuzuordnen.
4. Im vierten Schritt wird der Transfer organisiert. Dies umfasst die zu vermittelnden Inhalte, das Erstellen eines zeitlichen Ablaufplans sowie eine Zielvereinbarung, um die Verbindlichkeit des Prozesses für alle Beteiligten zu unterstreichen.
5. Der Wissenstransfer selbst findet im fünften Schritt statt. Hierbei sind die

Dokumentation des erreichten Stands, der damit einhergehenden Erfolge und Misserfolge von großer Bedeutung, um auch Lehren für die Zukunft formulieren zu können.

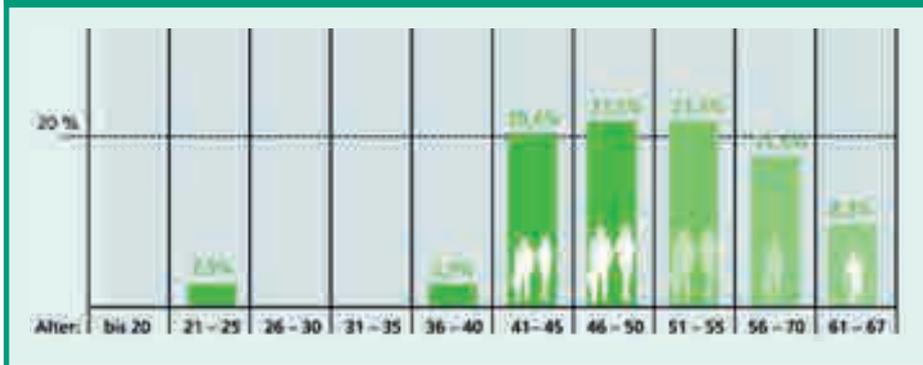
Mögliche anfängliche Hindernisse – später hohe Zufriedenheit

Der Erfolg des Wissenstrfers steht und fällt mit der Bereitschaft aller, sich an dem Prozess zu beteiligen. Dies trifft insbesondere auf die Kooperationsbereitschaft der älteren wie auch jüngeren

Mitarbeiter zu. Reibungsverluste können dabei an zwei Punkten auftreten. Zum einen kann der ältere Mitarbeiter die Befürchtung formulieren, dass er zeitnah ersetzt werden soll. Um diesen Bedenken entgegenzutreten, kann es daher ratsam sein, die Kompetenzen mit Hilfe eines „Wissensbaums“ zu visualisieren (s. Abb. oben). Hierdurch wird dem Mitarbeiter verdeutlicht, über welch profundes Wissen er verfügt, und, dass seine Person und die damit verbundenen Qualifikationen zeitnah nicht zu substituieren sind – und dies auch nicht gewollt ist. Zum anderen kann der jüngere Mitarbeiter den Wissenstransfer behindern, wenn er nicht kooperationswillig ist. Hier ist es wichtig, dass seine bisherigen Kompetenzen analysiert und potenzielle Lücken aufgezeigt werden, die geschlossen werden sollten, um ihm seinen persönlichen Nutzen des Prozesses zu verdeutlichen. Um den Prozess Erfolg sicherzustellen und Kommunikationsproblemen vorzubeugen, ist eine enge Begleitung durch die Personalabteilung oder einen Berater dringend ratsam. Sind die o. a. Voraussetzungen erfüllt, bietet sich den jüngeren Mitarbeitern die Möglichkeit, am Erfahrungswissen langgedienter Kollegen zu partizipieren. Ältere Mitarbeiter wiederum erhalten die Chance, „neues“ Wissen ▶



ALTERSSTRUKTUR-ANALYSE



Bei durchschnittlichen kleinen Wohnungsunternehmen ist ein weiteres Ansteigen des Altersdurchschnitts vorhersehbar

zu akkumulieren, welches jüngere Mitarbeiter einsteuern. Im Ergebnis führt die generationenübergreifende Arbeitsweise zu gegenseitiger Wertschätzung. Hinzu kommen die Reduktion von Arbeitsbelastung und die sukzessive Übergabe von Verantwortung.

Größter Profiteur dabei ist letztendlich das Unternehmen, da es sich vor dem Verlust lang erworbener Kenntnisse schützt und zugleich seine Attraktivität als verantwortungsvoller Arbeitgeber steigert. Somit verbleibt die Aufgabe, die zweite Frage zu beantworten, in welcher Weise qualifizierter Nachwuchs in Zukunft angeworben werden kann.

Personalentwicklung im Zeichen von drei Generationen

Gemäß jüngerer Überlegungen des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales wird sich die Personalarbeit in den Unternehmen auf mindestens drei Generationen einstellen müssen. Es sind dies die Generation der Babyboomer, die Generation X und die Generation Y. Diese unterscheiden sich in ihren Werten, Ansprüchen und in ihrem Lebensmodell. An dieser Stelle seien zwei Charaktereigenschaften, die „Typbeschreibung“ und das „Verhältnis zur Arbeit“, beispielgebend erwähnt:

- Die Generation der **Babyboomer** umfasst jene Menschen, die zwischen 1946 und 1964 geboren wurden. Ihr wird nachgesagt, dass „sie lebt um zu arbeiten“. Stabilität sowie berufliche Teilhabe und das Gefühl der Produktivität sind ihr wichtig.
- Die Mitglieder der **Generation X** entstammen den Jahrgängen 1965 bis 1978. „Sie arbeitet um zu leben.“ Sie werden - wie die Babyboomer - durch berufliche Teilhabe und Produktivität angetrieben, jedoch steht bei ihnen die Perspektive auf beruflichen und finanziellen Erfolg stärker im Vordergrund. Zudem erwartet diese Generation auch ein ansprechendes Arbeitsumfeld und weist eine größere Mobilität aus.

- Die Mitglieder der **Generation Y** hingegen unterscheiden sich stärker von den beiden erstgenannten Generationen als diese sich untereinander. „Sie will beim Arbeiten leben.“ Dabei ist ihr eine ausgeglichene Work-Life-Balance wichtig, für die sie auch Gehaltseinbußen in Kauf nimmt. Der Generation Ehrgeiz abzusprechen, ist jedoch zu kurz gedacht. Schließlich sind ihr neben einem ansprechenden Arbeitsumfeld auch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten wichtig. Sie ist sich sehr wohl bewusst, dass sie bis zum 70. Lebensjahr arbeiten wird.

Wissensmanagement und Personalentwicklung

Im Sinne der eingangs formulierten Fragen, wie Wissen in Unternehmen weitergereicht wird und welcher Nachwuchs in Zukunft erforderlich ist, wird die Antwort zweigeteilt sein. Hier kommen Aspekte zum Tragen, die im Sinne der Unternehmensstrategie und der Wettbewerbsfähigkeit von Relevanz sind:

Die primäre Aufgabe der in den Unternehmen Verantwortlichen wird sein, die o. a. drei Generationen miteinander zu verweben und Verständnis und Wertschätzung füreinander zu schaffen. Wer die Generation Y für das eigene Unternehmen gewinnen will, wird ihr Perspektiven bieten müssen. Für die vorgelagerte Personalplanung heißt dies, dass die Vorlaufzeiten in der Nachwuchsplanung

möglicherweise ausgeweitet werden sollten, da die Generation Y stärker umworben werden will. Hier werden die Breite der wohnungswirtschaftlichen Ausbildung und deren Tätigkeitstiefe sowie eine damit einhergehende Verbindlichkeit von Vorteil sein.

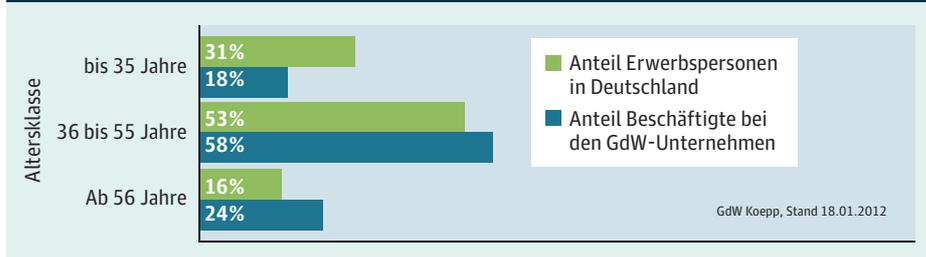
Die sekundäre Aufgabe der in den Unternehmen Verantwortlichen wird sein, ein tradiertes und bewährtes Wertesystem an die sich verändernden gesellschaftlichen Realitäten heranzuführen, ohne es in seinen Grundfesten zu erschüttern. Genossenschaftliche, kommunale und freie Unternehmen haben einen jeweils klar definierten Markenkern, den es in seiner jeweiligen Form so weit wie möglich zu bewahren gilt. Sich hieran orientierend, muss es den Verantwortlichen in den Unternehmen gelingen, einen Gemeinschaftsgeist zu entwickeln, um soziale und wirtschaftliche Aufgaben im Sinne der sozialen Marktwirtschaft miteinander zu versöhnen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft rasant ändern, die daraus resultierenden Aufgaben aber lösbar sind. In großen Unternehmen wird die Personalabteilung, vor allem im Bereich der Personalplanung und -entwicklung, die genannten Herausforderungen - gegebenenfalls mit einem externen Berater - zu lösen haben. Kleineren Unternehmen steht eine solche Fachebene nur in den seltensten Fällen zur Verfügung. Ein mögliches externes Werkzeug, das auf den Wissenstransfer zwischen den Mitarbeitergenerationen im Sinne einer ersten Statusanalyse abzielt, um weitere Schritte vorzubereiten, kann die „Mobile Personalentwicklung“ (siehe DW 10/2012, S. 75) sein, die der GdW und seine Regionalverbände sowie die jeweiligen angeschlossenen Akademien anbieten. ■

¹ Vgl. Koepf, Ingo: Ergebnisse der Zusatzbefragung „Personalentwicklung“ im Rahmen der GdW-Jahresstatistik 2010, in: GdW-Jahresstatistik 2010, 14.09.2011, S. 8.

² Vgl. Bader, Kristine; Riese, Christian; Piorr, Rüdiger: Wissen und Erfahrungen älterer Beschäftigter vererben - Ein Modell zum intergenerativen Wissenstransfer in Unternehmen, in: BWP - Berufsbildung in Wissenschaft und Praxis 1/2009, S. 38ff.

ALTERSSTRUKTUR DER BESCHÄFTIGTEN



Vergleicht man die Altersstruktur der Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft mit dem Durchschnittswert aller Erwerbspersonen, wird der Handlungsbedarf der Branche deutlich

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2013“

Web 2.0 – Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Schirmherr:

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

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt diesen Wettbewerb, der von der Aareon AG präsentiert wird, bereits zum 10. Mal aus. Die Schirmherrschaft hat Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., übernommen. Die technische Betreuung liegt, wie in den Vorjahren, beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon würdigen mit dem Preis herausragende Konzepte und Projekte, in denen es Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit Hilfe des Internets gelungen ist, Verbesserungen für ihr Unternehmen zu erreichen.

Gelungene Konzepte und Projekte sollten dabei auf die Verbesserung von

- **Instandhaltungsprozessen,**
- **Kundenbeziehungsmanagement (Customer Relationship Management, CRM) oder auch**
- **verbesserte Kommunikation mit den Anspruchsgruppen des Wohnungs- und Immobilienunternehmens**

gerichtet sein.

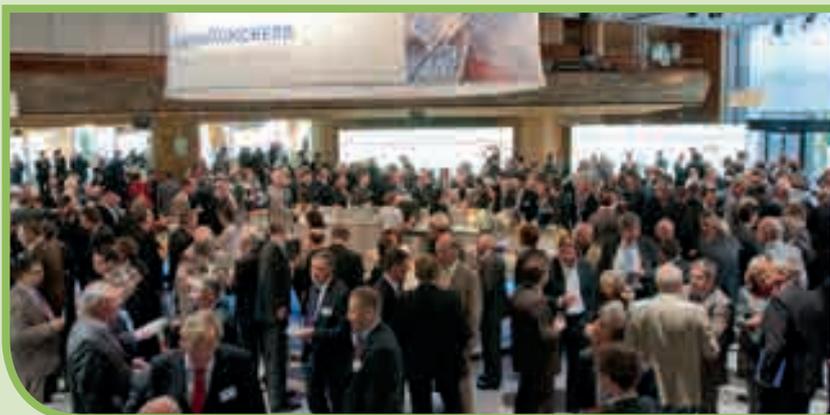
Aber auch andere Nutzungskonzepte für das Internet sind als Einreichung herzlich willkommen. Die Beiträge sollen erfolgreiche, realisierte, innovative und zukunftsfähige Unternehmenskonzepte und -projekte darstellen.

Teilnahmeunterlagen

Die Teilnahmeunterlagen finden Sie im Internet unter:

www.aareon.com/web, www.diewohnungswirtschaft.de und www.bbu.de

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



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

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Web 2.0

Digitalisierung in der
Wohnungswirtschaft

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

präsentiert von
Aareon

Preise

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

Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

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

Technische Betreuung

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

Zeitplan

Einsendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am **7. April 2013, 9 Uhr**. Die Preisverleihung findet im Rahmen des **Aareon Kongresses** am **28. Mai 2013** in Garmisch-Partenkirchen statt. Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

Einreichung der Beiträge

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

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

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Interview mit Friedrich Hermann

KoWo – Das Wohnungsunternehmen mit Herz und Verstand



Quelle: KoWo

Aktuell sind bei der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) 109 Mitarbeiter, einschließlich sechs Auszubildende und fünf BA-Studenten, beschäftigt. Davon arbeiten zwei Drittel der Mitarbeiter im Kundenkontakt, d. h. mit den Mietern. Mit dem Erhalt des Zertifikates audit „berufundfamilie“ wurde bestätigt, dass die KoWo eine nachhaltige und familienbewusste Personalpolitik betreibt. Wie die Personalplanung und Personalentwicklung im Unternehmen organisiert wird, lesen Sie in diesem Interview mit dem Geschäftsführer Friedrich Hermann.

Auf welchen Zeitraum ist Ihre Personalbedarfsplanung angelegt?

Unsere Personalplanung ist Bestandteil der 20-jährigen Unternehmensplanung und des einjährig laufenden Wirtschaftsplanes. Im aktuellen Wirtschaftsplan erfolgen Anpassungen (Zu- und Abgänge), die aus der aktuellen Situation resultieren und nicht geplant werden können.

Über welche Ressourcen rekrutieren Sie Mitarbeiter?

Positive Resonanz erhalten wir immer wieder über unsere eigene Homepage, die Plattform der Thüringer Agentur für Fachkräftegewinnung und die lokale Tageszeitung. Je nach Bedarf bedienen wir uns auch externer Personalberater.

Wie hoch ist die Ausbildungsquote?

Diese liegt bei 8%.

Gibt es Anreize zur Mitarbeiterbindung? Welche sind das?

Es ist nie auszuschließen, dass sich durch persönliche Veränderungen auch berufliche Veränderungen

ergeben müssen. Das kann man als Unternehmen nicht beeinflussen und planen. Wir sind jedoch daran interessiert, dass unsere Mitarbeiter gerne in unserem Unternehmen arbeiten und zufrieden sind. Dazu gehört z. B. dass die Mitarbeiter wissen, dass sie einen sicheren Arbeitsplatz haben, ihre Arbeit geschätzt wird und Entwicklungsmöglichkeiten im Unternehmen bestehen. Wir sind heute ein gesundes Unternehmen und bieten eine Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Wichtig ist uns die zielorientierte Förderung der individuellen Leistungsfähigkeit jedes einzelnen Mitarbeiters. Hierfür nehmen wir uns viel Zeit und führen zweimal im Jahr Mitarbeitergespräche. Zur Förderung des Mitarbeiterteams ermöglichen wir jährliche Teamcoachings. Weiterhin erhalten unsere Mitarbeiter pro Jahr 200,- € netto für gemeinsame Aktivitäten innerhalb ihres Bereiches. Gemeinsame Erlebnisse im Team vertiefen Beziehungen, begeistern und motivieren. Zu unseren gemeinsamen Unternehmensaktionen gehören z. B. der traditionelle Mitarbeiterwandertag oder die jährliche Weihnachtsfeier. Maßnahmen zur Vereinbarkeit von

Beruf und Privatleben haben positive Auswirkungen auf Mitarbeiterzufriedenheit und Fluktuation. Wir bieten unseren Mitarbeitern eine Vielzahl von Möglichkeiten an, wie z. B. flexible Arbeitszeitgestaltung, Home-Office, Kooperation mit einer Kindertagesstätte, Eltern-Kind-Arbeitszimmer, Teilzeitmodelle.

Was zeichnet eine gute Personalplanung aus?

Eine gute Personalplanung ist kurz-, mittel- und langfristig und vor allem individuell auf den einzelnen Mitarbeiter bezogen.

Werden die Potenziale der Mitarbeiter systematisch analysiert? Nach welchem Ansatz?

Wir verfügen über ein Kompetenzmodell. Dieses wird jährlich im Mitarbeitergespräch analysiert, Stärken und Entwicklungsfelder herausgearbeitet und erforderliche Förderung besprochen.

Gibt es ein definiertes Budget für Mitarbeiterqualifizierungsprogramme?

Budgets werden je nach Bedarf den jeweiligen Mitarbeiter zur Verfügung gestellt.



Welche Maßnahmen sind Bestandteil der Personalentwicklungsprogramme?

Im jährlichen Mitarbeitergespräch wird gemeinsam über mögliche Aus- und Weiterbildung gesprochen. Die Mitarbeiter werden vom Unternehmen zur Teilnahme an Aus- und Weiterbildungen entgeltlich freigestellt. Wir übernehmen Aus- und Weiterbildungskosten zum Teil auch ganz.

Werden diese Programme von Mitarbeitern angenommen?

Zwei Drittel der KoWo-Mitarbeiter haben sich seit Ende 2005 zusätzlich zu ihrer bisherigen Qualifizierung aus- und fortgebildet. Immobilienbetriebswirt (FH), Immobilienökonom (GdW), Sozialkraft (IHK), Personalkraft (IHK), geprüfter Immobilienfachwirt (IHK), Wirtschaftsmediator (IHK), Finanzbuchführung (IHK) sowie Gutachter können sich so die KoWo-Mitarbeiter nennen.

Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?

Wo hört jung auf und fängt alt an? Nein, wir machen keine Unterschiede. Bei uns haben alle Mitarbeiter die Möglichkeit, gefördert zu werden.

Welche Möglichkeiten offeriert Ihr Unternehmen, einen Beitrag zur Work-Life-Balance der Mitarbeiter zu leisten?

KoWo hat das Zertifikat berufundfamilie und befindet sich derzeit in der Reauditierung. Es besteht eine Betriebsvereinbarung zur Arbeitszeit, in der wir uns für das Gleitzeitmodell entschieden haben. Eine Kernzeit ist hier nicht festgeschrieben, sondern nur eine Funktionszeit. Auch die Pausenzeiten können flexibel gestaltet werden. Vorhandene Überstunden können tageweise (max. zwei Tage zusammenhängend) ausgeglichen werden. Der Tarif gibt ein Plus von 160 Stunden und ein Minus von 80 Stunden vor. Nach Rückkehr aus der Elternzeit besteht die Möglichkeit einer Teilzeit bzw. abgestuften Teilzeit. Zur Pflege von Familienangehörigen besteht die Möglichkeit einer Teilzeitarbeit.

Das Wissen um diese Möglichkeit bedeutet für jeden Einzelnen eine große Entlastung. Unsere Mitarbeiter haben die Möglichkeit auch von zu Hause mittels Laptop zu arbeiten. Wir beteiligen uns an den DSL-Kosten. Wir unterbreiten ferner Massageangebote im Haus während der Arbeitszeit. Im Bistro steht ein kostenfreier Kaffeeautomat zur Verfügung.

Für welche Tätigkeitsbereiche/Aufgabenfelder in der Wohnungswirtschaft wird es zukünftig schwieriger, Personal zu rekrutieren?

Wir sind überzeugt, dass moderne, gut aufgestellte Unternehmen mit sicheren und interessanten Arbeitsplätzen, die einerseits die Möglichkeit zur persönlichen Weiterentwicklung, wie auch andererseits Work-Life-Balance fördern, in Zukunft keine großen Probleme haben, Mitarbeiter zu rekrutieren.

Das Interview führte Alexandra May, freie Immobilienjournalistin, Wiesbaden.

DIE KOWO

Als ein bedeutender Vermieter Thüringens und der Landeshauptstadt Erfurt verwaltet die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo), ca. 13.000 Wohnungen im Eigenbestand und ca. 1.000 Wohnungen in der Fremdverwaltung.

Als hundertprozentige Tochter der Stadt Erfurt lautet der Unternehmensauftrag, breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Die KoWo bietet ca. 30.000 Mietern ein Zuhause in Erfurt. Mit der Gestaltung und Modernisierung der Wohnhäuser und deren Umfeld wurden in Erfurt in den letzten zwei Jahren neue Maßstäbe gesetzt. Darüber hinaus wirkt das Unternehmen als Initiator für neue, den gesellschaftlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Wohnformen, die das „Junge Wohnen in der Wohngemeinschaft“ bis „Wohnen in einer Seniorenetage“ beinhalten. Der Leerstand per 31.12.2010 betrug 1,9%.

Einfach effizienter: Unsere Mitgliederverwaltung für Wohnungsgenossenschaften



Als innovativer Partner entwickeln wir zukunftsfähige Lösungen für die Wohnungswirtschaft, zum Beispiel für die Mitgliederverwaltung in Genossenschaften. Informieren Sie sich unter www.comlineag-immobilien.de

COMLINEAG
Innovationspartner für IT-gestützte
Prozesse und Technologien



DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für
Stellenanzeigen in der DW 4/2013
ist am **20. Februar 2013.**

STELLENANGEBOTE



WIR SUCHEN SIE!

Mit einem Wohnungsbestand von rund 5.500 Wohnungen, einer Bilanzsumme von 182 Mio. Euro und einem Jahresumsatz von 33 Mio. Euro zählen wir zu den namhaften Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Unsere vorrangige Aufgabe ist die gute und sichere Wohnungsversorgung. Dabei bieten wir ein vielfältiges Service- und Dienstleistungsangebot rund um das Wohnen.

Für die Betreuung unserer Mitglieder und Mieter suchen wir eine/n engagierte/n

Dipl.-Sozialarbeiter/in

Als Vertrauensperson mit sozialer Kompetenz unterstützen Sie unsere Mitglieder und Mieter in verschiedenen Bereichen und fördern den Aufbau von verlässlichen Strukturen in unseren Wohngebieten. Sie begleiten unsere vielfältigen Mieterveranstaltungen und sind in einem Team für die Betreuung unserer neuen Wohnformen zuständig. Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen unterstützen Sie unsere Mitglieder und Mieter insbesondere bei vorübergehenden Umsetzungen. Sie schaffen den Kontakt zu Behörden, Schulen, Kirchen und Sozial-einrichtungen.

Sie sollten über ein abgeschlossenes Studium der Sozialpädagogik/ Sozialarbeit verfügen. Hohe Einsatzbereitschaft, kundenorientiertes Handeln und Teamfähigkeit setzen wir voraus.

Wenn Sie an dieser vielseitigen Aufgabe interessiert sind, senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres Gehaltswunsches und möglichem Eintrittstermin an die

**Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG
Geschäftsleitung
Postfach 10 29 45, 70025 Stuttgart**

www.lbg-online.de



Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungs- wirtschaft

Anmeldung kostenfrei unter: <http://tinyurl.com/newsletter-wohnungswirtschaft>



Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG mit Sitz im Zentrum von Düsseldorf ist ein traditionsreiches Wohnungsunternehmen mit mehr als 10.000 Mitgliedern. Unsere zentrale Aufgabe ist die mitgliederorientierte Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung von über 6.600 Wohnungen überwiegend in Düsseldorf. Auch der Wohnungsneubau zählt zu unserem Kerngeschäft.

Zum nächstmöglichen Termin suchen wir in Vollzeit zur Verstärkung unseres Teams in der Wohnungsverwaltung eine/n

Immobilienkaufmann / -frau

Ihr Aufgabengebiet ist die eigenständige kaufmännische und technische Verwaltung eines Wohnungsbestandes von ca. 850 Wohnungen in Düsseldorf. Dazu gehören die Vermietung und Verwaltung von Wohnungen sowie die Beauftragung von kleinen Instandhaltungsarbeiten und die Durchführung von Wohnungsabnahmen und -übergaben. Sie sind erster Ansprechpartner unserer Kunden.

Ihr Profil:

Sie verfügen über eine erfolgreich abgeschlossene Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau, mehrjährige Berufserfahrung und über technische Kenntnisse. Sie sind vielseitig und flexibel. Im Umgang mit Menschen überzeugen Sie durch Ihr offenes und kundenfreundliches Auftreten. Der Umgang mit Microsoft Office Produkten und wohnungswirtschaftlicher Software (idealerweise GES und Flowfact) ist für Sie selbstverständlich. Darüber hinaus verfügen Sie über einen gültigen PKW-Führerschein.

Unser Angebot:

Sie erwartet eine sehr abwechslungsreiche Tätigkeit in einem Umfeld, das durch flache Hierarchien geprägt ist, eine Vergütung entsprechend dem wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrag sowie zusätzliche soziale Leistungen.

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe von Eintrittstermin und Gehaltsvorstellung an uns:

Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG
Bastian Sauer, Wagnerstr. 29, 40212 Düsseldorf
• Tel. 0211/1782-407 • sauer@dwg-online.de



**telefonischer Mieterservice
betreute Mietinteressenten**

www.call-surf.de

call&surf factory
14776 Brandenburg
Tel.: 03381 500



S t i f t u n g

Die Unternehmensgruppe WBG Augsburg gehört mit rund 10.000 Wohnungen nicht nur zu den großen Immobiliengesellschaften in Bayern, sondern gestaltet als moderner und innovativer Dienstleister Wohn- und Lebensräume. Daneben konzipiert und realisiert die Unternehmensgruppe anspruchsvolle gewerbliche Projekte, betreibt Stadt- sowie Quartiersentwicklungen und bietet das umfassende kaufmännische, technische und juristische Know-how auch Dritten an. Augsburg hat ein attraktives Lebensumfeld und ist darüber hinaus eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen in Bayern, in der sich einige Weltmarktführer angesiedelt haben. Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir für die Leitung der Unternehmensgruppe eine unternehmerisch denkende und engagiert handelnde Persönlichkeit.

Alleingeschäftsführer (m/w)

Sie tragen die Gesamtverantwortung für den Erfolg und die strategische Weiterentwicklung der Unternehmensgruppe. Zum Aufgabenumfang gehört die Steuerung der genannten Geschäftsfelder unter Ergebnis- und Qualitätsgesichtspunkten. Daneben führen Sie mit Leidenschaft und Innovationsbereitschaft im Sinne einer langfristigen Zukunftsorientierung. Nicht zuletzt pflegen Sie ein tragfähiges Netzwerk zu Entscheidungsträgern in Politik und Wirtschaft und positionieren die WBG-Gruppe mit ihren Kompetenzen als geschätzte Ansprechpartnerin gegenüber Kunden, Kooperationspartnern, Banken und Auftragnehmern. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch die motivierende und ergebnisorientierte Führung einer loyalen Mitarbeiterschaft.

Um diese verantwortungsvolle Position optimal auszufüllen, sollten Sie ein Studium der Fachrichtung Betriebswirtschaft, Bauwesen oder Recht erfolgreich abgeschlossen haben. Unabdingbar ist die mehrjährige Führungserfahrung in einer verantwortungsvollen Leitungsfunktion in einem Immobilienunternehmen. Idealerweise konnten Sie Erfahrungen in einem wohnungswirtschaftlichen Umfeld sammeln. Nicht zuletzt bringen Sie ein gleichermaßen ausgeprägtes Verständnis für kaufmännische, technische sowie rechtliche Zusammenhänge mit. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch einen hohen Gestaltungswillen, Verantwortungsbewusstsein, soziale Kompetenz und Verhandlungsgeschick aus.

Wenn Sie diese außerordentlich anspruchsvolle und vielseitige Aufgabe mit hervorragenden Gestaltungsmöglichkeiten anspricht, senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsangaben) unter Angabe der Kennziffer MA 15.401/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Vorabinformationen stehen Ihnen dort Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) und Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, E-Mail: Daniel.Corbic@ifp-online.de) gerne zur Verfügung.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.



Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG; Unternehmensbereich Media Sales
Im Kreuz 9; D-97076 Würzburg
Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund
Tel: 0931 2791 777; michaela.freund@haufe.de

www.haufe.de/stellenmaerkte



HAUFE.

Die Bernburger Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH (BBG) ist ein kommunales Wohnungsunternehmen von sechs Gemeinden im ehemaligen Landkreis Bernburg (jetzt Salzlandkreis) mit rd. 26.000 Einwohnern. Die Gesellschaft verfügt über einen Bestand von 950 eigenen und 500 verwalteten Wohnungen (inkl. Wohneigentumsverwaltung). Die Gemeinden sind an Saale, Bode und Wipper gelegen und haben ein landschaftlich attraktives Umfeld (ausgedehnte Auenlandschaften). Die architektonisch bemerkenswerte Kreisstadt Bernburg verfügt neben dem bereits im Mittelalter gegründeten Schloss über ein Theater, eine Vielzahl von Sport- und Freizeiteinrichtungen, Schulen aller Bildungsformen und ein modernes Klinikum.

Im Zuge der Altersnachfolge wird voraussichtlich zum 01.10.2013 eine unternehmerisch denkende und engagiert handelnde Persönlichkeit für die Stelle des / der

Geschäftsführer / in

gesucht. Als alleinige/r Geschäftsführer/in tragen Sie die Verantwortung für die weitere nachhaltige Bestandsentwicklung sowie die strategische Ausrichtung der Gesellschaft auf die künftigen Herausforderungen des sich dynamisch entwickelnden Wohnungsmarktes zur Sicherung der Daseinsfürsorge für die Einwohner der sechs Gesellschafterkommunen.

Sie sollten über ein abgeschlossenes Hochschulstudium in der Fachrichtung Betriebswirtschaft oder eine vergleichbare kaufmännische Ausbildung mit Immobilienbezug oder über eine Ingenieurausbildung mit bautechnischer oder vergleichbarer Ausrichtung mit betriebswirtschaftlichen Kenntnissen verfügen. Vorteilhaft wäre eine mehrjährige wohnungswirtschaftliche Berufserfahrung in leitender Position. Ihr jetziger oder späterer Wohnsitz sollte im Wirkungsbereich der Gesellschaft liegen.

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe der Gehaltsvorstellung bis zum 30.04.2013 an

Bernburger Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH (BBG)
z. Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden Herr Uwe Opitz
Friedensallee 1
06406 Bernburg

E-Mail: r.koppius@wobau-bbg.de
Web: www.wobau-bbg.de



...weil wir hier zu Hause sind!

Die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH als kommunales Unternehmen ist mit ca. 12.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten größter Vermieter in der Doppelstadt Dessau-Roßlau.

Unterstützen Sie unser Team zum nächstmöglichen Termin als Abteilungsleiter | Technik [m/w]

Ihre Kompetenzen

- Abgeschlossenes Studium als Diplom-Ingenieur für Bauwesen oder Architekt [m/w]
- Fundierte Fachkenntnisse und mehrjährige Erfahrung im Wohnungsbau in den Bereichen Instandhaltung/ -setzung, sowie Planung, Ausschreibung und Abrechnung von Baumaßnahmen
- Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung der HOAI und VOB.
- Durchsetzungsstärke, ausgeprägte Problemlösungsfähigkeit und Verhandlungsgeschick
- Erfahrung in der erfolgreichen Leitung und Führung eines Teams

Ihre Aufgaben

- Gesamtverantwortung für die termin-, qualitäts- und kostengerechte Ausführung von Projekten unter Einhaltung der geltenden gesetzl. Vorgaben und Richtlinien sowie der Unternehmensvorgaben
- Fachliche Anleitung und disziplinarische Führung der Mitarbeiter des Bereiches Technik
- Verantwortung für die Planung, Ausführung und Kontrolle von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Einhaltung der Budgetvorgaben
- Unterstützung der kaufmännischen Projektsteuerung und Berichterstattung an die Geschäftsführung
- Koordination des Hauswarteinsatzes und federführende Zusammenarbeit mit dem Bereich Bestandswirtschaft
- Verantwortung für die Dokumentation und Überprüfung überwachungspflichtiger Anlagen

Wir bieten Ihnen

- Gehalt nach Wohnungswirtschaftstarif | Herausfordernde Projekte und abwechslungsreiche Tätigkeitsfelder

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum 30.04.2013 an die:

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Personalabteilung
Ferdinand-von-Schill-Str. 8
06844 Dessau-Roßlau

Hinweis:

Für die Rücksendung Ihrer Bewerbungsunterlagen legen Sie bitte einen adressierten und ausreichend frankierten Rückschlag bei.



oder richten Sie Ihre E-Mail-Bewerbung an folgende Adresse: bewerbung@dwg-wohnen.de

Telefon:
0340 8999-0

MIETRECHT

BGB § 554 Abs. 2

Modernisierung; Mietereinbauten

Für die Frage, ob vom Vermieter geplante bauliche Maßnahmen als Verbesserung der Mietsache im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB anzusehen sind, kommt es auf den gegenwärtigen Zustand der Mietsache einschließlich der vom Mieter rechtmäßig vorgenommenen Verbesserungen an.

BGH, Urteil vom 10.10.2012, VIII ZR 25/12

Bedeutung für die Praxis

Der im vorstehenden Leitsatz skizzierte Maßstab gilt auch für die Beurteilung der Frage, ob eine Härtefallprüfung nach § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB unterbleibt, weil die Mietsache durch die vom Vermieter beabsichtigte Maßnahme lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist; auch insoweit ist der gegenwärtige Zustand einschließlich vom Mieter rechtmäßig vorgenommener Veränderungen zugrunde zu legen. Die in § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB vorgesehene Ausnahme von der Härtefallprüfung soll im Interesse der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse verhindern, dass eine Modernisierung, mit der lediglich ein allgemein üblicher Standard erreicht wird, im Hinblick auf persönliche Härtegründe des Mieters unterbleibt. Diese Zielsetzung verbietet es, einen vom Mieter rechtmäßig geschaffenen Zustand, der diesem Standard bereits entspricht, außer Acht zu lassen. Ein Ausschluss der Härtefallprüfung nach § 554 Abs. 2 BGB kann deshalb nicht damit begründet werden, dass die früher vorhandenen Einzelöfen dem heutigen allgemein üblichen Zustand nicht entsprechen. Gegenüber der bereits vorhandenen Gasetagenheizung stellt die inzwischen eingebaute Zentralheizung keine Wohnwertverbesserung dar, denn in der Regel ist eine Gasetagenheizung, deren Einstellung der Mieter allein regeln kann, zumindest ebenso komfortabel wie eine Zentralheizung. Es kann daher nicht angenommen werden, dass erst mit dem Anschluss der Wohnung der Beklagten an die Zentralheizung ein allgemein üblicher Wohnstandard erreicht würde.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 558 d Abs. 1 und 3

Tatrichterliche Prüfung des Vorliegens eines qualifizierten Mietspiegels; Darlegungs- und Beweislast

1. Auf die Prüfung, ob ein Mietspiegel die Anforderungen des § 558 d Abs. 1 BGB erfüllt, kann im Bestreitensfall nicht schon deswegen verzichtet werden, weil der Mietspiegel von seinem Ersteller als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet wird.
2. Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels trägt diejenige Partei, die sich die Vermutung des § 558 d Abs. 3 BGB zu Nutze machen will.

BGH, Urteil vom 21.11.2012, VIII ZR 46/12

Bedeutung für die Praxis

Der Tatrichter ist im Rahmen seiner freien Überzeugungsbildung nicht auf das im Erhöhungsverlangen des Vermieters genannte Begründungsmittel beschränkt. Existiert ein ordnungsgemäßer Mietspiegel, der Angaben

INHALT

MIETRECHT

- 75 BGB § 554 Abs. 2
Modernisierung; Mietereinbauten
- 75 BGB § 558 d Abs. 1 und 3
Tatrichterliche Prüfung des Vorliegens eines qualifizierten Mietspiegels; Darlegungs- und Beweislast
- 76 BGB §§ 551 Abs. 3 Satz 3, 812 Abs. 1 Satz 1
Kautionserträge, ersparte Sollzinsen bei Verbleib des Kautionsbetrags auf dem Girokonto, Eingriffskondition
- 76 BGB §§ 560 Abs. 4, 569 Abs. 3 Nr. 3
Fristlose Kündigung, rückständige Erhöhungsbeträge bei Vorauszahlungen
- 77 BGB §§ 199 Abs. 1 Nr. 2 ; 556 Abs. 3
Rückwirkende Neufestsetzung Grundsteuer; Vorbehalt in der Betriebskostenabrechnung
- 77 BGB § 558a
Mieterhöhungsverlangen, intransparente Verknüpfung mit anderweitigem Vertragsänderungsverlangen
- 77 BGB §§ 399, 566, 566a, 578
Kaution; Veräußerung des Mietobjekts; Abtretungshindernis

WEG-RECHT

- 78 BGB § 1004 Abs. 1 S. 1, WEG §§ 22 Abs. 1, 14 Ziff. 1
Terrassenüberdachung; Erforderlichkeit eines Zustimmungsbeschlusses
- 78 WEG §§ 10, 14 Nr. 1, 15, 23
Gewerbebeeinheit – genutzt als Supermarkt – wird zum Gebetshaus
- 79 WEG §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 2 und 3
Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung von Balkonen
- 79 WEG § 12 Abs. 4
Beschlusskompetenz für die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung
- 79 VwGO § 42 Abs. 2; BauGB §§ 30, 34
Klagebefugnis eines Sondereigentümers?



RiAG 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



Download:

Die Urteile können Sie als Langversion im Internet unter www.diewohnungswirtschaft.de/urteile herunterladen.



Nutzung der QR-Codes:

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

für die in Rede stehende Wohnung enthält, so darf dieser vom Tatrichter berücksichtigt werden. Dies folgt für einen Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist, bereits aus der in § 558 d Abs. 3 BGB vorgesehenen Vermutungswirkung. Der Gesetzgeber misst einem solchen Mietspiegel eine besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der in ihm enthaltenen Daten und breite Akzeptanz zu. Aus diesen Gründen wird von Gesetzes wegen (§ 292 ZPO) vermutet, dass die in einem qualifizierten, die zeitlichen Vorgaben des § 558 d Abs. 2 BGB einhaltenden Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Da an einen qualifizierten Mietspiegel bestimmte Rechtsfolgen geknüpft sind, muss die Frage, ob es sich um einen – ordnungsgemäß erstellten und anerkannten – qualifizierten Mietspiegel handelt, für die betroffenen Parteien auch überprüfbar sein. Diese Überprüfung erfolgt nicht im Verwaltungsprozess, sondern inzident im Rahmen eines Zivilprozesses über die Berechtigung einer Mieterhöhung. Das Gericht muss – gegebenenfalls unter Einholung amtlicher Auskünfte gemäß § 273 Abs. 2 Nr. 2 oder § 358 a Nr. 2 ZPO – über das Vorliegen der in § 558 d Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen Beweis erheben. Ob im Bestreitensfall ein Sachverständigengutachten erforderlich ist, hängt vorrangig von der Art der gegen den Mietspiegel vorgebrachten Einwendungen, der Aussagekraft der vorhandenen und zugänglichen Dokumentation der Datenerhebung und Datenauswertung, dem Inhalt der Erläuterungen zu der im Mietspiegel angewandten Methodik und der eigenen Sachkunde des Gerichts ab. Sofern der Mieter diese gesteigerte Richtigkeitsgewähr für sich in Anspruch nehmen und sich die Vermutungswirkung des § 558 d Abs. 3 BGB zu Nutzen machen will, muss er darlegen und gegebenenfalls beweisen, dass der verwendete Mietspiegel die Voraussetzungen des § 558 d Abs. 1 BGB erfüllt und es sich somit um einen qualifizierten Mietspiegel handelt.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 551 Abs. 3 Satz 3, 812 Abs. 1 Satz 1

Kautionserträge, ersparte Sollzinsen bei Verbleib des Kautionsbetrags auf dem Girokonto, Eingriffskondition

1. Erspart der Vermieter infolge unterlassener Weiterleitung des auf sein Girokonto eingezahlten Kautionsbetrags auf ein Sonderkonto Sollzinsen, sind diese nicht als Erträge i. S. des § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB anzusehen.

2. Dem Mieter steht gegen den Vermieter ein Anspruch aus Eingriffskondition gem. § 812 Abs. 1 Satz 1, 2. Fall BGB zu, wenn der Vermieter diese Zinsen ohne die Kautions tatsächlich hätte zahlen müssen, weil er nicht die Möglichkeit hatte, aus anderen Konten flüssige Mittel bereitzustellen.

LG Itzehoe, Urteil vom 19.10.2012, 9 S 6/11

Bedeutung für die Praxis

Die Tatsache, dass die Kautionsvertragswidrig nicht auf einem gesonderten Sparbuch angelegt wurde, stellt eine Pflichtverletzung dar, die die Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet. Diese sind gemäß § 280 Abs. 1 BGB verpflichtet, die Mieterin so zu stellen, als hätten sie sich vertragsgemäß verhalten und die Kautions verzinslich auf einem Sparbuch angelegt. Es kann dahinstehen, ob dann Zinsen in Höhe eines Zinssatzes von 0,5%

p. a., nach dem die Vermieter abgerechnet haben, angefallen wären, oder ob auf einem Sparbuch mit dreimonatiger Kündigungsfrist auch etwas höhere Zinsen erzielt worden wären. Jedenfalls wären gerichtsbekannt in den Jahren 2005 – 2009 auf einem normalen Sparbuch mit dreimonatiger Kündigungsfrist keinesfalls Zinsen in Höhe von 3% p. a. oder mehr aufgelaufen. Ein weitergehender Anspruch steht der Mieterin nicht zu. Soweit sich die Mieterin auf § 551 Abs. 3 BGB bezieht, wonach ein Vermieter auch gesetzlich verpflichtet ist, die Kautions von seinem Vermögen getrennt anzulegen und die Erträge dem Mieter zustehen, greift dies nicht durch, weil etwa ersparte Sollzinsen schon dem Wortlaut nach keine „Erträge“ i. S. v. § 551 Abs. 3 BGB sind. Ein solcher Anspruch steht der Mieterin auch nicht unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung zu. Da Personen, die über hinreichendes Kapital verfügen, in der Regel nicht ohne Notwendigkeit dauerhaft die erheblichen Sollzinsen auf einem Girokonto in Kauf nehmen, können die dort ersparten Sollzinsen in der Regel nur dann als Nutzung angesehen werden, wenn der Vermieter diese Zinsen ohne die Kautions tatsächlich hätte zahlen müssen, weil er nicht die Möglichkeit hatte, aus anderen Konten flüssige Mittel bereitzustellen. Das ist in der Praxis in der Regel daran zu erkennen, dass langfristig Sollsaldo auf einem Girokonto bestehen, die nicht ausgeglichen werden. So lag der Fall ausweislich der von den Vermietern vorgelegten Kontoübersichten aber nicht.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 560 Abs. 4, 569 Abs. 3 Nr. 3

Fristlose Kündigung, rückständige Erhöhungsbeträge bei Vorauszahlungen

Die Anwendbarkeit des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB auf eine Fallgestaltung, die dadurch gekennzeichnet ist, dass bei Kündigungsausspruch eine Zahlungsklage nicht erhoben war, ist zu verneinen. Eine Kündigung aus wichtigem Grund, die darauf gestützt ist, dass der Mieter erhöhte Nebenkostenvorauszahlungen nicht geleistet hat, setzt die Feststellung voraus, dass die zugrunde liegende Anpassung der Vorauszahlungen (§ 560 Abs. 4 BGB) auf einer auch inhaltlich korrekten Abrechnung beruht.

BGH, Beschluss vom 16.10.2012, VIII ZR 360/11

Bedeutung für die Praxis

Bereits in der Vergangenheit hatte der BGH entschieden, dass eine Kündigung aus wichtigem Grund, die darauf gestützt ist, dass der Mieter erhöhte Nebenkostenvorauszahlungen nicht geleistet hat, die Feststellung voraussetzt, dass die zugrunde liegende Anpassung der Vorauszahlungen auf einer auch inhaltlich korrekten Abrechnung beruht (vgl. DW 11/2012, S. 86). Dort hatte der BGH einen hinreichenden Schutz des Mieters dadurch angenommen, dass im Rahmen eines Kündigungsprozesses geprüft werden müsse, ob der Vermieter gem. § 560 Abs. 4 BGB bei den Vorauszahlungen eine Anpassung auf die verlangte Höhe vornehmen durfte. Ein Mieter könne durch Einsicht in die Abrechnungsunterlagen prüfen, ob die Anpassung gerechtfertigt ist oder nicht und welches Prozessrisiko er eingeht, wenn er nicht zahlt. Sollte ihm der Vermieter die Einsicht nicht ermöglichen, kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. In einem solchen Fall ist eine auf Zahlungsverzug gestützte Kündigung ausgeschlossen.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 199 Abs. 1 Nr. 2 ; 556 Abs. 3

Rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer durch das Finanzamt; Vorbehalt in der Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter kann sich bei der Betriebskostenabrechnung die Nachberechnung einzelner Positionen vorbehalten, soweit er ohne Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert ist.

BGH, Urteil vom 12.12.2012, VIII ZR 264/12

Bedeutung für die Praxis

Der Vermieter ist nicht etwa gehalten, die Betriebskostenabrechnung zur Vermeidung der Verjährung insgesamt zurückzustellen, wenn er eine einzelne Betriebskostenposition ohne sein Verschulden nur vorläufig abrechnen kann. Im Gegenteil hat vorliegend die Vermieterin eine naheliegende und im Übrigen im Interesse beider Parteien liegende Vorgehensweise gewählt, indem sie - mit Ausnahme der Grundsteuer - eine vollständige und endgültige Abrechnung vorgenommen und die Mieterin darauf hingewiesen hat, dass sie sich mit Rücksicht auf eine zu erwartende rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer insoweit eine Nachberechnung vorbehalten müsse. Dieser Verfahrensweise steht nicht entgegen, dass der Gesetzgeber mit der Regelung des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB eine Beschleunigung der Betriebskostenabrechnung intendiert habe; denn die betreffende gesetzliche Regelung beschränkt sich darauf, den Vermieter durch den Ausschluss einer Nachforderung zu einer fristgerechten Abrechnung anzuhalten, sieht aber ausdrücklich eine Ausnahme vor, soweit der Vermieter ohne sein Verschulden nicht rechtzeitig abrechnen konnte. Die Nachberechnung wurde von der Vermieterin, wie nach der Rechtsprechung des Senats bei nachträglicher Korrektur geboten, alsbald nach Wegfall des Hindernisses vorgenommen, nämlich innerhalb einer Frist von drei Monaten ab Erhalt des Grundsteuerbescheides.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 558a

Mieterhöhungsverlangen, intransparente Verknüpfung mit anderweitigem Vertragsänderungsverlangen

Ein Mieterhöhungsverlangen ist unwirksam, wenn es mit dem Angebot einer anderweitigen Vertragsänderung inhaltlich dergestalt verknüpft ist, dass der Mieter keinen hinreichend sicheren Aufschluss darüber erhält, in welchem Umfang die Erklärung auf die anderweitige Vertragsänderung gerichtet ist und inwiefern sie sich auf § 558 BGB stützt. Ein solcher Fall liegt nicht vor, wenn der Vermieter lediglich eine unrichtige, weil zu hohe Betriebskostenvorauszahlung in das Mieterhöhungsverlangen eingestellt hat.

LG Itzehoe, Urteil vom 30.11.2012, 9 S 30/12, Revision zugelassen

Bedeutung für die Praxis

Nach der Rechtsprechung ist ein Mieterhöhungsverlangen unwirksam, wenn die Anforderung einer Zustimmung zur Anhebung der Miete mit dem Angebot einer anderweitigen Vertragsänderung inhaltlich dergestalt

verknüpft ist, dass der Mieter keinen hinreichend sicheren Aufschluss darüber erhält, in welchem Umfang das Erhöhungsverlangen auf die anderweitige Vertragsänderung gerichtet ist und inwiefern es sich auf § 558 BGB stützt. Eine für den Mieter dergestalt intransparente Verknüpfung eines Zustimmungsverlangens mit einer anderweitigen Vertragsänderungsofferte wird im Schrifttum insbesondere in zwei Fallgestaltungen angenommen, nämlich (erstens) bei einer Koppelung des Erhöhungsverlangens mit einer Änderung der Mietstruktur und (zweitens) bei einer Koppelung des Erhöhungsverlangens mit einer Anforderung erhöhter Betriebskostenvorauszahlungen.

Vorliegend enthielt das Mieterhöhungsverlangen lediglich ein einziges Vertragsänderungsbegehren, nämlich das Verlangen auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete. Eine weitere auf eine Änderung von Vertragsbestimmungen abzielende Erklärung von Seiten der Klägerin ist in diesem Schreiben nicht enthalten: Der dort eingestellte Betrag für die Betriebskostenvorauszahlungen hatte ausschließlich informatorischen Charakter. Insbesondere sollte sie dem Mieter eine Berechnung der neuen Gesamtmiete, die sich nach einer Anhebung der Grundmiete gem. § 558 BGB in dem von der Vermieterin geforderten Umfang ergibt, ermöglichen. Eine Änderung der Vorauszahlung machte die Vermieterin damit nicht geltend. Anderenfalls hätte sie in dem Schreiben einen alten und einen neuen, annehmbar erhöhten Betrag gegenübergestellt. Gerade dies war jedoch nicht geschehen.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 399, 566, 566a, 578

Kautions; Veräußerung des Mietobjekts; Abtretungshindernis

Der Erwerber eines gewerblich vermieteten Hausgrundstücks tritt gemäß §§ 566 Abs. 1, 578 BGB in den vor Eigentumsübergang entstandenen und fälligen Anspruch des Veräußerers auf Leistung der Kautions ein.

BGH, Urteil vom 25.7.2012, XII ZR 22/11

Bedeutung für die Praxis

Mit dem Eigentumsübergang und dem Entstehen eines neuen Mietvertrages mit dem Erwerber tritt gemäß § 566 BGB hinsichtlich der vertraglichen Ansprüche gegen den Mieter eine Zäsur ein. Die schon vorher entstandenen und fällig gewordenen Ansprüche bleiben bei dem bisherigen Vermieter, und nur die nach dem Zeitpunkt des Eigentumswechsels fällig werdenden Forderungen stehen dem Grundstückserwerber zu. Von diesem zeitlichen Einschnitt werden jedoch grundsätzlich nur solche Ansprüche erfasst, die entweder während der Zeit, in der der Veräußerer Vermieter war oder in der der Erwerber Vermieter ist, entstanden und fällig geworden sind und die dementsprechend nur einem von beiden zuzuordnen sind. Eine solche zeitliche Zäsur gilt für einen schon vor Eigentumsübertragung entstandenen und fälligen Anspruch auf Leistung der Kautions nicht. Zweck dieses Anspruchs ist die Sicherung aller Ansprüche des Vermieters während der gesamten Dauer des Mietvertrages. Dazu gehören auch die Ansprüche des Erwerbers aus dem mit gleichem Inhalt entstandenen Mietvertrag.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 1004 Abs. 1 S. 1, WEG §§ 22 Abs. 1, 14 Ziff. 1**Terrassenüberdachung; Erforderlichkeit eines Zustimmungsbeschlusses**

1. Die Genehmigung einer baulichen Veränderung, auch durch im Sinne von § 14 Ziff. 1 WEG beeinträchtigte Eigentümer, kann nur in Gestalt einer förmlichen Beschlussfassung erfolgen.

2. Eine Terrassenüberdachung ist beeinträchtigend, wenn dadurch die Instandhaltung und Instandsetzung des in diesem Bereich befindlichen Gemeinschaftseigentums, die jeweils der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegt (vgl. §§ 21 Abs. 4 und 5 Nr. 2 WEG), erschwert wird.

LG Hamburg, Urteil vom 16.1.2013, 318 S 55/12, Revision zugelassen

Bedeutung für die Praxis

Das LG Hamburg fordert hier ein „Mehr“ gegenüber der Rechtslage vor der WEG-Novelle; nämlich immer einen Beschluss, auch wenn nur ein Mitwohnungs-eigentümer beeinträchtigt ist. Abramenco (Handbuch, WEG, § 3 Rn. 29 m.w.N.) lässt weiterhin auch die Zustimmung des/der beeinträchtigten Eigentümer genügen. Das LG Hamburg hat den Weg zu einer BGH-Entscheidung dieser umstrittenen Rechtsfrage durch Zulassung der Revision frei gemacht. Verwalter werden wegen der Kostenregelung in 16 Abs. 6 WEG künftig namentlich abstimmen lassen müssen oder – besser – die alleinige Kostentragungspflicht des Umbauenden/Umbauwilligen in den Beschlusstext aufnehmen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG §§ 10, 14 Nr. 1, 15, 23****Gewerbeeinheit – genutzt als Supermarkt – wird zum Gebetshaus**

1. Bei einem Widerspruch zwischen der nach der Teilungserklärung bzw. dem darin in Bezug genommenen Aufteilungsplan und der nach der Gemeinschaftsordnung zulässigen Nutzung kommt den Nutzungsangaben im Aufteilungsplan grundsätzlich kein Vorrang zu, sondern die Regelung in der Gemeinschaftsordnung geht vor. Der unbefangene Betrachter darf sich nicht darauf verlassen, dass von den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten nur die am engsten begrenzte zulässig sei, er muss vielmehr davon ausgehen, dass die kraft Gesetzes umfassende Nutzungsmöglichkeit eines Teileigentums nur bei einer eindeutig ausgewiesenen Einschränkung entfällt.

2. Wird in einer Teilungserklärung nur für Lage und Ausmaß des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums auf den der Urkunde als Anlage beigefügten Aufteilungsplan und die zeichnerischen Pläne Bezug genommen, nicht dagegen ausdrücklich auf die im Aufteilungsplan genannten Nutzungen, hat eine Aufschrift in den zeichnerischen Plänen (Supermarkt) nicht die Bedeutung einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungsscharakter.

3. Bestimmt eine Gemeinschaftsordnung, dass die gewerbliche Nutzung einer Teileigentumseinheit stets ohne Verwalterzustimmung erlaubt ist, was auch für rechtmäßige Nutzungsänderungen gilt, ist die Nutzung als muslimisches Gemeindezentrum als derartige

rechtmäßige Nutzungsänderung zu werten, weil bei typisierender Betrachtungsweise keine größeren Beeinträchtigungen davon ausgehen als bei ohne Einschränkung zulässiger gewerblicher Nutzung des Teileigentums. Mangels eines Verstoßes gegen die nach der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Zweckbestimmung steht den übrigen Wohnungseigentümern deshalb kein Unterlassungsanspruch gegen den Teileigentümer zu.

OLG Frankfurt, Beschluss vom 1.11.2012, 20 W 12/08

Bedeutung für die Praxis

Vergleichsmaßstab ist nicht die tatsächliche vorherige Nutzung als Supermarkt. Der anzuwendende Vergleichsmaßstab ist auf Grund der hier nach der Gemeinschaftsordnung gestatteten unbeschränkten gewerblichen Nutzung eine Nutzung zu jedem erlaubten gewerblichen Zweck, also auch für Gewerbe, die keinen Ladenöffnungszeiten unterliegen und/oder größeren Publikumsverkehr hervorrufen oder sonstige Störungen verursachen als ein Supermarkt. Vergleicht man aber eine Nutzung des Teileigentums z. B. als Gaststätte, Fitnessstudio, Videothek oder Spielothek, die häufig auch an Wochenenden und/oder in den Abend- und Nachtstunden und nicht selten von jugendlichem, möglicherweise auch alkoholisiertem Publikum frequentiert werden, mit einer Nutzung als muslimisches Gemeindezentrum, stellt sich Letztere nicht als intensivere Nutzung dar.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**BGB §§ 276, 280 ff., 675****Abweichende Ausführung der Aufzugssanierung, Verwalterhaftung**

1. Pflichtwidrig handelt ein Verwalter, wenn er nach Kenntniserlangung von dem nicht durchgeführten Austausch der Fahrkorbschienen trotz unveränderter und inhaltlich abweichender Beschlusslage davon abgesehen hat, das bauausführende Unternehmen anzuhalten, die Fahrkorbschienen auszutauschen.

2. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern kein Entscheidungs-, sondern weisungsgebundener Sachwalter des Gemeinschaftsvermögens und in erster Linie Vollzugsorgan mit einem Ausführungsermessen im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung.

3. Der Verwalter haftet nur für den Minderwert, der sich in den erbrachten Leistungen des Unternehmers niedergeschlagen hat, nicht aber für die fiktiven Kosten der Mängelbeseitigung.

LG Hamburg, Urteil vom 15.11.2012, 318 S 225/10

Bedeutung für die Praxis

Eigenmächtigkeiten können für den Verwalter insbesondere bei der Umsetzung von Beschlüssen teuer werden. Nur wenn sich die Umstände gravierend geändert haben gegenüber dem Zeitpunkt der Beschlussfassung und selbst unter Abkürzung der Ladungsfrist keine Eigentümersammlung einberufen werden kann, kommt eine Eilentscheidung des Verwalters in Betracht. Nach OLG Hamm ZMR 2012, 31 kann auch eine Auftragserteilung an der Baustelle zu umfassenden Sanierungsarbeiten durch Verlegung einer Drainage und einer Außenisolierung des Kellermauerwerks nicht durch die Notgeschäftsführungsbefugnis des Verwalters (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG) gedeckt sein.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 2 und 3

Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung von Balkonen

Eine in der Teilungserklärung getroffene Regelung, wonach Balkone, die zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind, auf dessen Kosten instanzzusetzen und instandzuhalten sind, ist nicht einschränkend dahin auszulegen, dass hiervon Kosten ausgenommen sind, die die im Gemeinschaftseigentum stehenden Balkonteile betreffen.

BGH, Urteil vom 16.11.2012, V ZR 9/12

Bedeutung für die Praxis

Es kommt immer auf den konkreten Fall an. Wenn dagegen z. B. geregelt ist, das zwar die Instandsetzungspflicht (der Fenster) den Sondereigentümer trifft, eine einheitliche Ausführung aber unabdingbar sei und daher die Erneuerung des Außenanstrichs der Fenster samt Rahmen und Rollläden Sache der Eigentümergemeinschaft wäre, trifft die Totalerneuerung nicht den Einzelnen (BGH ZMR 2012, 641).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 12 Abs. 4

Beschlusskompetenz für die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung

1. Die Beschlusskompetenz zur Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung (§ 12 Abs. 4 S. 1 WEG) steht nach der gesetzlichen Regelung nur der Eigentümersammlung der Gesamtgemeinschaft zu.
2. Die Regelung einer Teilungserklärung, durch die Untergemeinschaften für die Verwaltung der Wohnungen in bestimmten Gebäudeteilen der Anlage begründet werden, kann ohne weitergehende Anhaltspunkte nicht dahin ausgelegt werden, dass auch die Befugnis zur Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung auf die Mitglieder der jeweiligen Untergemeinschaft übertragen werden soll.

OLG Hamm, Beschluss vom 13.6.2012, 15 W 368/11

Bedeutung für die Praxis

Nur wenn eine Auslegung der Gemeinschaftsordnung zu dem Ergebnis führt, dass eine solche Beschlusskompetenz der Miteigentümer einer nicht rechtsfähigen Untergemeinschaft zukommen soll, reicht deren Zustimmung aus. Da die Untergemeinschaft jedoch gesetzlich nicht geregelt ist und ihre Zulässigkeit allein aus dem Grundsatz der Vertragsfreiheit folgt, bedarf es hierfür einer hinreichend klaren Regelung in der Gemeinschaftsordnung.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



VwGO § 42 Abs.2; BauGB §§ 30, 34

Klagebefugnis eines Sondereigentümers?

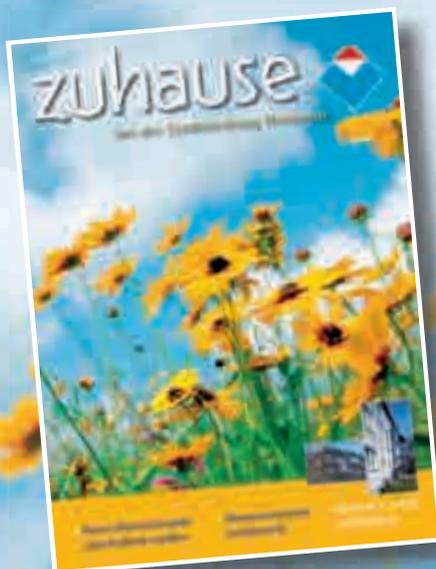
Wenn keine konkrete Beeinträchtigung - durch das Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück - ausschließlich des Sondereigentums der Klägerin durch Bauplanungsrecht erkennbar ist, welche über das hinausginge, was die Eigentümergemeinschaft als solche für das Gemeinschaftseigentum geltend machen kann, ist die Anfechtungsklage zum Verwaltungsgericht bereits unzulässig.

BayVGH, Urteil vom 12.7.2012, 2 B 12.1211

Bedeutung für die Praxis

Die Störungsabwehr ist grundsätzlich kein Individualrecht einzelner Sondereigentümer gegenüber Nachbarn, sondern ein gemeinschaftsbezogenes Recht gemäß § 10 Abs.6 Satz 3, 1. Alt. WEG. Nur bei singulärer Betroffenheit eines Eigentümers darf dieser solo vorgehen. Der einzelne Wohnungseigentümer ist sonst nicht berechtigt, aufgrund seines ideellen Anteils am gemeinschaftlichen Eigentum wegen Beeinträchtigung dieses Eigentums Abwehrrechte gegen ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück geltend zu machen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



Mieterzeitschriften – das ideale Dialoginstrument

Treten Sie mit Ihren Mietern in Kontakt und schaffen Sie eine optimale Kundenbindung! Wir helfen Ihnen dabei. Nutzen Sie unsere umfassenden Erfahrungen und setzen Sie sich mit uns in Verbindung.

Ihre Ansprechpartner in Sachen Mieterzeitschrift:

Heike Labsch · Tel.: 040 520103-48
labsch@haufe-hammonia.de

Thomas Chiandone · Tel.: 040 520103-62
chiandone@haufe-hammonia.de

HAUFE. Hammonia

ZAHL DES MONATS

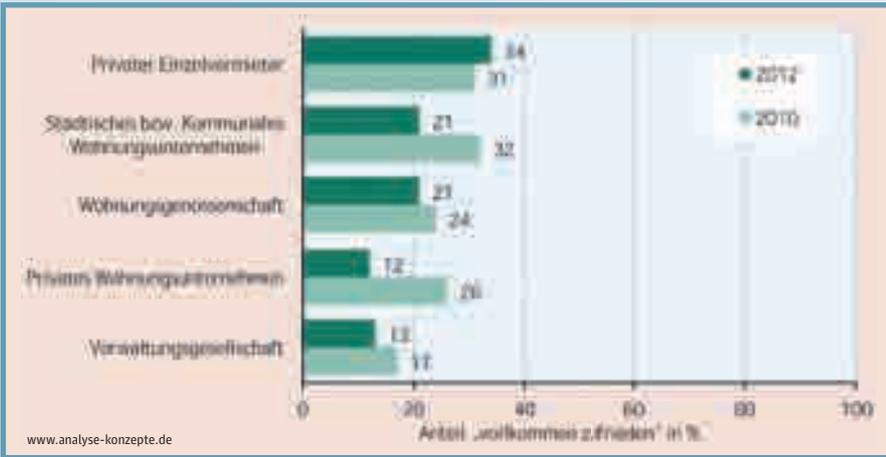
Servicemonitor Wohnen Telefonische Erreichbarkeit: noch viel Luft nach oben

21

Wenn Mieter Kontakt zu ihrem Vermieter aufnehmen möchten, ist das Telefon mit großem Abstand das beliebteste Kommunikationsmittel. 72 % der Mieter in Deutschland bevorzugen es gegenüber E-Mail, persönlichem Gespräch, Brief oder Fax. Die Zufriedenheit mit der telefonischen Erreichbarkeit hat der Servicemonitor Wohnen 2012 des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte untersucht,

das 1.000 Mieter in telefonischen Interviews zu ihrer Zufriedenheit mit den Leistungen ihres Vermieters befragte. Das Ergebnis: Am besten schneiden die privaten Einzelvermieter ab. Mit ihrer telefonischen Erreichbarkeit ist gut ein Drittel ihrer Mieter (34%) vollkommen zufrieden. Gleichzeitig gibt es in dieser Kategorie aber auch verhältnismäßig viele unzufriedene Mieter (5,3%). Diese Verteilung ist typisch für die Beurteilung dieser Vermietergruppe und zeigt ihre Heterogenität. Bei den städtischen und kommunalen Wohnungsunternehmen sowie den Wohnungsgenossenschaften sind je 21% der Mieter mit der telefonischen Erreichbarkeit vollkommen zufrieden. Auf Platz drei folgen Verwaltungsgesellschaften mit 13%. Das Schlusslicht bilden die privaten Wohnungsunternehmen mit nur 12%. Hier ist auch die größte Veränderung zu beobachten: 2010 waren noch 26% der Mieter mit der telefonischen Erreichbarkeit vollkommen zufrieden – eine Verschlechterung von 14 Prozentpunkten.

www.analyse-konzepte.de



Mieter ist mit der telefonischen Erreichbarkeit vollkommen zufrieden bei...

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, 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

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

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

Partner in Österreich: Robert Koch, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10 · A-1010 Wien

Partner in der Schweiz: Daniel Krucker, Verlag wohnen, Bucheggstraße 109 · Postfach · CH-8042 Zürich

ANZEIGEN

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig seit 1.1.2013.

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

Anzeigenverwaltung: Monika Thüncher, Telefon: 0931 2791-464, Telefax: 0931 2791-477, daten@haufe.de

Mediaberatung Stellenmarkt: Michaela Freund, Telefon: 0931 2791-777, Telefax: 0931 2791-477, michaela.freund@haufe.de

Anzeigenverwaltung Stellenmarkt: Christine Wolz, Telefon: 0931 2791-472, Telefax: 0931 2791-477, daten@haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800 7234249, Telefax (kostenfrei): 0800 50 50 446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement 121,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 162,00 € jährlich. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit Januar 2013). Einzelheft 13,50 €.

Erscheinungsweise: monatlich

Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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

fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
<http://tinyurl.com/newsletter-wohnungswirtschaft>



„Golf macht Schule“

Benefiz-Golfturniere 2013 für ein Schulbauprojekt der DESWOS

Nutzen Sie die Gelegenheit und spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für einen wohltätigen Zweck. **Helfen Sie mit!**

 Cup, Bad Saarow 25. Mai 2013

 Cup, Bad Aibling 13. Juli 2013

HAUFE. Hammonia Cup, Hamburg 3. August 2013

  Cup, Köln 14. September 2013













Weitere Infos zur Teilnahme, der Anfahrt, sowie den genauen Ablauf erhalten Sie mit der Anmeldebestätigung oder unter: www.hammonia.de/golf, und bei Thomas Chiandone: chiandone@haufe-hammonia.de, Tel.: 040 520103-62

HAUFE. Hammonia

Meilensteine.



Farbe – Ausbau & Fassade 2013: Caparol. Hier trifft sich die Branche.

Kommen Sie zu unserem Messestand in Halle 6.1,
Gang C, Nr. 060. Erleben Sie starke Produkt-Neuheiten,
attraktive Service-Angebote und spannende
Live-Vorführungen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Meilensteine für das Handwerk:

Profitieren Sie von den vier Caparol Premium-Innenfarben
Indeko-plus, PremiumClean, PremiumColor und CapaSilan.
Jedes dieser Produkte überzeugt auf lange Sicht: Mit grandiosen
Qualitäten, die Ihre Kunden anhaltend begeistern werden.



Qualität erleben.