

Mag. Nr. 00504-5/16
4 605 93



ROMANTISCHE WOHNADRESSE FÜR JUNGE PAARE

Marketingaktion „Romeo und Julia“

► 50

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Ehrenamt: Gezielte Förderung
der Mieterbeiräte

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Wohnen im Denkmal: Die Wiener
Werkbundsiedlung in neuem Glanz

► 20

ENERGIE + TECHNIK

Energiewende: Energiespeicher
für die Wohnungswirtschaft

► 34

B&O STEHT FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Instandhalten
Modernisieren
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

B&O Gruppe: www.bo-wohnungswirtschaft.de

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Kommunikation - neu denken?!

„Die Tatsache, dass wir alle miteinander vernetzt sind, die Tatsache, dass es diesen Informationsraum (Internet) gibt, verändert die Art, wie Menschen leben und arbeiten. Im Guten wie im Schlechten.“ Diese Aussage traf Tim Berners-Lee, „Miterfinder“ des World Wide Web, im Juli 2006. Im Kern bedeutet das: Wir müssen neu lernen - und das ständig.

Als Steve Jobs im Januar 2007 das erste iPhone präsentierte und die digitale Revolution in der Welt der Kommunikation vorhersagte - ehrlich gesagt, verstanden hatte ich das damals nicht. Doch was wären wir heute ohne ständige Online-Verfügbarkeit, ohne den Nutzen und die Funktionen etlicher Apps? Neue Geschäftsfelder und Geschäftsprozesse haben sich entwickelt, wie z. B. die mobile Wohnungsabnahme/-übergabe oder das mobile Bestandsmanagement. Die Preisträger des DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2014 zeigen anschaulich, wie die Wohnungswirtschaft Innovationen umsetzt (siehe DW 8/2014).

Eine der Auswirkungen der digitalen Revolution ist, dass wir heute nicht mehr nicht kommunizieren können. Steuern die Unternehmen ihre Kommunikation nicht aktiv selber, wird über sie gesprochen. Unternehmen, die das nicht erkennen, können genauso gut versuchen, das Internet wieder abzustellen. Das Image wird wichtiger, auch vor dem Hintergrund des „war for talents“. Nur eine Firma, die sich in der Öffentlichkeit präsentiert und positioniert, wird attraktiv für guten Nachwuchs.

Und dabei unterliegt die Kommunikation dem ständigen Wandel - nicht nur durch technische Neuerungen und neue Endgeräte, die z. B. das Responsive Design notwendig machen (Seite 54). Wortwahl, Abkürzungen, Frequenz etc. müssen verstanden und gelernt werden.

Wir konnten in dieser Ausgabe mit dem Schwerpunktthema Marketing und Kommunikation Dr. Willms Buhse für den sog. Patenbeitrag gewinnen. Er ist auf Veranstaltungen auch in der Wohnungswirtschaft als Keynote Speaker zu Themen der Kommunikation gefragt. In den Artikeln gehen wir u. a. auf Erfahrungen mit Twitter ein (Seite 56), zeigen, was mit einem kleinen Marketingetat in strukturschwachen Regionen erzielt werden kann (Seite 50), und präsentieren das Beispiel einer Crossmedia-Kampagne, die neue Zielgruppen anspricht (Seite 46).

Übrigens: Der Einsendeschluss des neuen DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2015 mit dem Thema „Wohnungsunternehmen gestalten die Welt von morgen“ ist der 31. März 2015. Machen Sie mit! Weitere Informationen finden Sie auf Seite 53.

Herzlichst

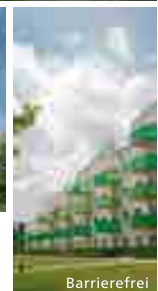
Ihre



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Heute schon
an morgen
denken – unsere
Projekte passen sich
den Veränderungen
des Lebens an!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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





Quelle: ABG

Romeo und Julia werben für den Knerling

Innovative Idee, geringe Kosten, großer Erfolg! Wir zeigen, wie auch mit begrenzten Mitteln gute Marketingmaßnahmen entstehen können.



Quelle: DOGEWO21 / Preis Soziale Stadt

Problemimmobilie wird Vorzeigeprojekt

Preis Soziale Stadt 2014: Die DOGEWO21 zeigt, wie von einem lange vernachlässigten Haus ein positives Signal fürs Quartier ausgehen kann.



Quelle: Ifeu

Ressourcenschonender Beton

Gesteinskörnungen aus Altbeton und Mauerwerk von Rückbauprojekten - ein Rohstoff für den Wohnungsbau? Die DW zeigt Beispiele.

THEMA DES MONATS: MARKETING UND KOMMUNIKATION

Marketing und Kommunikation sind heutzutage elementare Werkzeuge von Wohnungsunternehmen. Da junge, internetaffine Zielgruppen ihre Informationen zunehmend mithilfe von sozialen Medien beziehen, müssen sich Wohnungsunternehmen auch mit dem Thema Social Media auseinandersetzen, um nicht den Zugang zu wichtigen Nachfragergruppen zu verlieren. Aber auch die klassischen Kommunikationskanäle, über die nach wie vor viele Zielgruppen erreicht werden können, dürfen nicht zu kurz kommen. Die DW stellt daher Beispiele aus der wohnungswirtschaftlichen Kommunikations- und Marketingpraxis vor.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

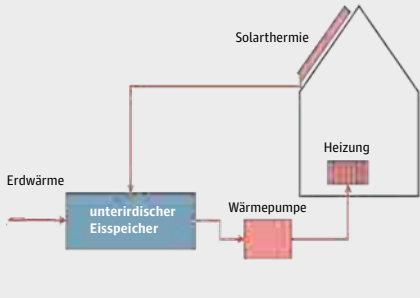
- 4 **Meldungen**
- 8 **Auf dem Weg zur sorgenden Gemeinschaft**
Gezielte Förderung der Mieterbeiräte
- 12 **Modernisierung einer Problemimmobilie**
Preis Soziale Stadt 2014



Quelle: CAWG

ENERGIE UND TECHNIK

► 34



Energieeffizient dank Speicherung

Energieeffiziente Systeme mit Latentwärmespeichern oder Batterien - erste Projekte liefern Ergebnisse. Was zeichnet sie aus?

NEUBAU UND SANIERUNG

16 **Meldungen**

20 **Die Wiener Werkbundsiedlung in neuem Glanz**

Wohnen im Denkmal

24 **Bauen mit Recycling-Beton - ein neuer Impuls aus Baden-Württemberg**

Ressourcenschutz beim Bau

ENERGIE UND TECHNIK

28 **Meldungen**

30 **Betriebskosten aktuell**

34 **Energiespeichersysteme und deren praktische Umsetzung**
Speicher für die Wohnungswirtschaft

38 **Produkte und Dienstleistungen**

MARKT UND MANAGEMENT

40 **Meldungen**

44 **Dialog und Personalisierung stehen im Vordergrund**

Thema des Monats: Vernetzung

46 **Crossmedia-Kampagne nimmt junge Mieter ins Visier**

Thema des Monats:
Erschließung einer neuen Zielgruppe

50 **Mit Romeo und Julia zum Vermietungserfolg**

Thema des Monats: Marketing

54 **Informationen erlebbar machen**

Thema des Monats: Interview mit Markus Elsen und Thomas Zang

56 **„Tweeter“ für Mieter**

Thema des Monats: Social Media

MARKT UND MANAGEMENT

► 66



Alte Synagoge

Mit ihrem Stiftungsprojekt „Alte Synagoge“ will die gewobau Rüsselsheim ein Zeichen gegen das Vergessen und für Toleranz setzen.

60 **„Gute Kommunikation erfordert permanente Anstrengung und Offenheit für Veränderungen“**

Thema des Monats: Interview mit Holger Kowalski und Bärbel Wegner

62 **Das neue DRS 21 - wesentliche Änderungen**

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

64 **Das richtige Maß finden**

Interne Revision bei kleinen Genossenschaften

66 **Erinnerung braucht Zukunft**

Stiftung Alte Synagoge Rüsselsheim

68 **Gemeinschaftliche Hilfe zur Integration**

Interview mit Jürgen Kaiser

70 **Stellenmarkt**

RECHT

77 **Mietrecht, 79 WEG-Recht**

LETZTE SEITE

80 **Impressum**



Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
www.diewohnungswirtschaft.de



Partner der
Wohnungswirtschaft



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org



„Vor allem der Zeit-Faktor ist ein großer Vorteil der Blome-Bäder. Bei den Modernisierungen im Leerstandsbereich können wir durch die erheblich kürzeren Montagezeiten die Wohnungen schneller wieder vermieten und so den Mietausfall verringern. Bei bestehenden Mietverhältnissen werden Mieter und Mitbewohner im Haus dank der schnellen Renovierung nur minimal in Mitleidenschaft gezogen.“



Bernhard Hövelmeyer,
Vorstand WGO Osnabrück

Kooperation

Seminare zur Stadtentwicklung



Quelle: Allbau AG

Studenten und Lehrkörper übergeben die Studienergebnisse an Allbau-Geschäftsführer Miklikowfki (m.)

Die Allbau AG und die Universität Duisburg-Essen haben im Rahmen ihrer seit Jahren bestehenden Kooperation im Jahr 2014 erneut Seminare zum Thema Stadtentwicklung in Essen durchgeführt. Im Sommersemester konnten sich 20 Studierende im Seminar „Altenessen-Stadtteilzentrum und Wohnquartier: Städtebauliche Entwicklungsstrategien“ mit dem Stadtteil Essen-Altenessen und insbesondere mit dem Areal rund um den Altenessener Bahnhof befassen. Im Wintersemester davor wurde bereits im Rahmen eines anderen Seminars ein westlich vom Bahnhof gelegenes Gebiet untersucht. In beiden Semestern erarbeiteten Kleingruppen u. a. ein städtebauliches Konzept für das untersuchte Gebiet. Die Resultate wurden durch einen wissenschaftlichen Mitarbeiter des Institutes für Stadtplanung und Städtebau im Profilschwerpunkt „Urbane Systeme“ aufbereitet und zusammengefasst, so dass am Ende des Jahres 2014 eine detaillierte Untersuchung des Gebietes mit Empfehlungen für die künftige Entwicklung zur Verfügung stand. Ein weiteres Kooperationsprojekt zwischen dem Wohnungsunternehmen und der Universität wurde im Herbst 2014 ins Leben gerufen: Mit dem „Allbau Stipendium“ unterstützt das kommunale Unternehmen begabte Studierende.

Weitere Informationen:
www.allbau.de

Konversion

Studentische Konzepte prämiert

Im Rahmen eines 2014 von den Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e.V. in Kooperation mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ausgelobten Wettbewerbs wurden vier studentische Konzepte zur zivilen Nachnutzung militärischer Liegenschaften mit Preisgeldern in Höhe von jeweils 2.000 € ausgezeichnet. In der Ausschreibung waren Konversionsflächen in Darmstadt, Hardheim, Gütersloh und Wilhelmshaven vorgegeben worden, für die ein integriertes Entwicklungskonzept erarbeitet werden sollte. Baustaatssekretär Gunther Adler, der die Preise überreichte, sagte: „Die Wettbewerbsergebnisse zeigen Chancen für eine neue Generation der Stadtentwicklung. Für eine ressourcenschonende Entwicklung unserer Städte müssen wir erhaltenswerten Bestand umbauen, ohne dabei unser baukulturelles Erbe aufs Spiel zu setzen.“

Weitere Informationen:
www.bvleg.de/leg-preis/leg-preis-2014

Soziale Stadt

Betreuung der Bundestransferstelle

Nach einer Neuausschreibung wurde das Forschungsinstitut Empirica vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) sowie dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit der Funktion der Bundestransferstelle „Soziale Stadt“ beauftragt. Das Forschungsinstitut löste Mitte Januar 2015 das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) ab, das diese Funktion seit rund 15 Jahren ausgeübt hatte. Empirica befasst sich seit 1997 mit Themen im Bereich Quartiersentwicklung. Im Rahmen der Sozialen Stadt hatte das Institut die Entwicklung von Handlungskonzepten für Kommunen, die Projektsteuerung vor Ort sowie Evaluationen und Expertisen betreut.

Weitere Informationen:
www.empirica-institut.de

Schrumpfung

Zunahme der Wohnungsleerstände bis 2030

Laut einer Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) könnte bis zum Jahr 2030 ein Überschuss von 3,3 bis 4,6 Mio. Wohnungen entstehen, wenn nicht durch bedarfsgerechte Sanierung und z. T. auch Rückbau gegengesteuert wird. Im Jahr 2011 standen deutschlandweit 1,72 Mio. Wohnungen leer. Hohe Leerstandsquoten treten insbesondere in Regionen mit schrumpfender Bevölkerungszahl auf. Zurzeit leben 41% der Bevölkerung in schrumpfenden Kreisen. Der Studie zufolge werde sich die Kluft zwischen den regionalen Wohnungsmärkten künftig

vergrößern: In den Gegenden mit Bevölkerungsrückgang würden ohne Abriss und Bestandsmaßnahmen 12 bis 17% der Wohnungen leer stehen, während in den Wachstumsregionen durch eine anhaltend hohe Nachfrage die Wohnungsüberhangquote auf einem niedrigen Niveau um 4% gehalten werden könne. Für die Studie schätzte das Forschungsinstitut Empirica auf Basis von Zensusdaten des Statistischen Bundesamtes sowie der Bevölkerungsprognose des BBSR und Prognosen zu den Haushalten und der Wohnungsnachfrage die Entwicklung künftiger Wohnungsüberhänge.

Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de



therm-x2

Investitionsoptimiert. therm-x2. Der Energiespar-Heizkörper.

Kermi therm-x2 Flachheizkörper sind weltweit einzigartig. Ihr patentiertes x2-Prinzip überzeugt mit einem nachweisbaren Energieeinsparpotenzial von bis zu 11 % gegenüber herkömmlichen Flachheizkörpern. Beste Voraussetzungen für höchste Zufriedenheit bei den Bewohnern, reduzierten Verwaltungsaufwand und weniger Reklamationen.

Gut zu wissen: Modernisieren mit therm-x2 ist mietumlagefähig.
Mehr Infos unter www.thermx2.de.

Und: Beim „Kermi Wärmesystem x-optimiert“ passen alle Komponenten optimal zusammen – für Neubau, Renovierung und Sanierung.

Lösungen für die Wohnungswirtschaft

Echte Zeiterparnis und bis zu 11% Energieeinsparung.

Werterhaltung bzw. Objektwertsteigerung.

Verringerung des Leerstandes.

Weniger Ärger und Aufwand durch Mieter-Reklamationen.




therm-x2 Flachheizkörper

Auf der ISH Frankfurt:

Wärmesysteme
Halle 8.0 Stand F31

KERMI

A leading brand of  **AFG**

Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2014 Hoher Wanderungssaldo

Einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zufolge hat sich die Einwohnerzahl in Deutschland im Jahr 2014 von knapp 80,8 Mio. am Jahresanfang auf knapp 81,1 Mio. Menschen am Jahresende erhöht. Die Anzahl lebend geborener Kinder wurde auf 675.000 bis 700.000 geschätzt, die Zahl der Sterbefälle soll sich zwischen 875.000 und 900.000 bewegt haben. Die angenommene starke Bevölkerungszunahme im Jahr 2014 wird auf den Wanderungssaldo zurückgeführt, der das Geburtendefizit, also die Differenz zwischen Sterbefällen und Geburten, deutlich übersteigt. Der Saldo aus Zuzügen aus dem Ausland und Fortzügen ins Ausland hatte schon 2013 mit 429.000 so hoch wie seit 1993 nicht mehr gelegen, für 2014 wird ein weiterer Anstieg auf mindestens 470.000 Personen erwartet.

Weitere Informationen:
www.destatis.de

Großsiedlungen Größere Investitionen notwendig

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hat zusammen mit dem Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. eine Studie zu Entwicklungsperspektiven großer Wohnsiedlungen durchgeführt. Der Studie zufolge wird der Investitionsbedarf in großen Wohnsiedlungen für den Zeitraum bis 2030 auf 56 Mrd. € geschätzt. In dieser Summe sind allerdings noch keine Investitionen in die soziale und technische Infrastruktur im Wohnumfeld enthalten. Dem geschätzten Bedarf stehen zurzeit absehbare Investitionsabsichten mit einem Volumen von 33 Mrd. € gegenüber. Die Studie wurde im Januar 2015 auf der Fachkonferenz „Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“ in Berlin vorgestellt. Die gesamten Ergebnisse werden in einem ausführlichen Bericht dokumentiert, der zu Beginn des zweiten Quartals 2015 veröffentlicht wird.

Weitere Informationen:
www.difu.de und www.gross-siedlungen.de

Konversionsprojekt Microsite zur Lincoln-Siedlung

Die Bauverein AG in Darmstadt hat eine Microsite erstellen lassen, die über das Engagement des Unternehmens in Sachen Konversion informiert. Unter lincoln.bauvereinag.de wird die Konversion der Lincoln-Siedlung, ursprünglich einer Siedlung für Angehörige der US-Army und ihre Familien, begleitet. Neben Informationen zur Geschichte der Siedlung, zum Konversionsvorhaben und zum Mobilitätskonzept der Siedlung sollen dort regelmäßig Neuigkeiten zum aktuellen Fortschritt veröffentlicht werden. Auf dem 244.000 m² großen Gelände im Süden Darmstadts soll durch Modernisierung und Neubau Wohnraum für etwa 3.000 Menschen entstehen. Die BVD New Living GmbH & Co.

KG, eine 100%ige Tochter der Bauverein AG, zeichnet für die Konversion des Geländes verantwortlich; die Bauverein AG übernimmt in erster Linie die Wiederherrichtung der in der Siedlung vorhandenen Bestandsgebäude.



Screenshot der neuen Microsite

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de und lincoln.bauvereinag.de

Quelle: Bauverein AG

TRANSFERVERANSTALTUNG STADTUMBAU OST

Stadtumbau Ost in schrumpfenden Klein- und Mittelstädten

Am **28. und 29. April 2015** findet unter dem Titel „Viel passiert – viel zu tun: Stadtumbau Ost in schrumpfenden Klein- und Mittelstädten“ eine Transferveranstaltung statt: Im Mittelpunkt stehen Klein- und Mittelstädte in strukturschwachen, peripheren Räumen, die bereits seit vielen Jahren Einwohner verlieren. Fortschreitende Nachfragerückgänge stellen dort für die Anpassung der Wohnungsbestände eine besondere Herausforderung dar.

Am ersten Tag der Veranstaltung können Teilnehmer auf Exkursionen in Greiz (Thüringen) und Reichenbach (Sachsen) einen praxisorientierten

Einblick in Probleme und Lösungsansätze in diesen Kleinstädten bekommen. Im Anschluss findet die Transferveranstaltung in Reichenbach mit Vorträgen und Diskussionen statt. Verschiedene Akteure zeigen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um z. B. Leerstände zu verringern und das Angebot an Wohnraum anzupassen. Weitere Einzelheiten zum Veranstaltungsprogramm werden Anfang März bekannt gegeben.

Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

A man in a dark suit, light blue shirt, and light blue tie is smiling and looking towards the camera. He is sitting at a wooden table, and his hands are resting on a tablet device. The background is blurred, showing what appears to be an office or meeting environment.

Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.com →

WE MANAGE IT FOR YOU

 Aareon



Quelle: gewobag

„We ‚kehr‘ for you“ - auch wenn dieser Claim aus einer älteren Kampagne der Berliner Stadtreinigung stammt - für das Engagement vieler Mieterbeiräte ist er symptomatisch! Mieterbeirätin Brigitte Meyer aus Tegel-Süd bei einer Putzaktion im September 2014

Gezielte Förderung der Mieterbeiräte

Auf dem Weg zur sorgenden Gemeinschaft

Das kommunale Berliner Wohnungsunternehmen Gewobag unterstützt über sein u. a. für die Bereiche Quartiersmanagement sowie Nachbarschaftskonflikt- und Mietschuldnerberatung zuständiges Tochterunternehmen Gewobag MB gezielt das Ehrenamt in den Kiezen und Quartieren. Die Arbeit der Mieterbeiräte ist dabei ein wichtiger Faktor für weiteres Engagement der Bewohner. Die Beiräte werden daher zum Wohle der Nachbarschaften fachlich weitergebildet, gefördert und motiviert.



Kerstin Kirsch
Geschäftsführerin
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH
Berlin

Seit 2011 fördert die Gewobag MB die Bewohnerbeteiligung in den Gewobag-Quartieren. Die seit 1983 für alle kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins vorgeschriebenen Beiräte sind heute wichtige Instrumente für ein stabiles Wohnumfeld. Allerdings reicht es nicht, sie wählen zu lassen. Es

ist wichtig, sie in ihrer ehrenamtlichen Arbeit gezielt zu unterstützen (siehe auch DW 5/2014, S. 8).

Sorgende Gemeinschaften schaffen

In vielen Nachbarschaften findet Ehrenamt schon lange statt. Zu beobachten ist dabei, dass dort

das Zusammenleben deutlich besser funktioniert als in Häusern, in denen sich niemand engagiert. Beispielsweise leben in der Paul-Hertz-Siedlung in manchen Hausaufgängen die Nachbarn schon seit mehr als 50 Jahren stabil zusammen. Das spürt man, wenn man in diese Häuser kommt – nichts liegt in den Treppenhäusern auf dem Boden, alles ist gepflegt und gut in Schuss, weil alle aufpassen und sich miteinander darum kümmern. Es ist kein Zufall, dass dies häufig genau jene Häuser sind, in denen Mitglieder der Mieterbeiräte wohnen.

Diese Form der guten Nachbarschaft wird in Zukunft aufgrund des demografischen Wandels wichtiger, die Menschen werden älter. Und viele Mieter würden gerne ein Leben lang in den eigenen vier Wänden bleiben. Solange aber jeder hinter seiner eigenen Tür bleibt und sich rechts und links keiner für die Nachbarn interessiert, wird das schwer. Dazu haben die Kommissionsmitglieder im Rahmen der Erstellung des siebten Altenberichts der Bundesregierung den Begriff der „sorgenden Gemeinschaft“ geprägt. Nach Meinung dieser Kommission müssten Kommunen, Städte und Gemeinden „sorgende Gemeinschaften“ schaffen. Dafür brauche es Menschen, die sich engagieren.

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben einen guten Zugang zu den Menschen, die in ihren Wohnungen leben. Sie können die Bewohner dabei unterstützen, eine gute Nachbarschaft auf den Weg zu bringen. Ihnen kommt somit eine besondere Verantwortung zu. Die Gewobag entschloss sich daher, das Instrument Mieterbeirat weiterzuentwickeln. Auch wenn Mieterbeiräte von Manchen schon als nicht mehr zeitgemäß betrachtet wurden – die Gewobag arbeitet daran, sie für die Mieter durch vielfältige Formen der Unterstützung und durch die Würdigung dieses ehrenamtlichen Engagements attraktiver zu machen.

Die Gewobag fördert das Ehrenamt mit klar begrenzten Aufgaben. Sie knüpft bei den Themen an, die die Menschen bewegen, die in den Quartieren wohnen. Und die Gewobag bringt die, die sich engagieren, erfolgreich miteinander in Kontakt.

Ehrenamt braucht Strukturen

Die Gewobag MB beteiligt die Mieter heute deutlich mehr, als es der Berliner Senat von seinen Wohnungsunternehmen verlangt. Gab es 2011 nur sechs Mieterbeiräte mit 24 Ehrenamtlichen, sind es 2015 schon 17 Mieterbeiräte mit 68 Ehrenamtlichen. Die Mieterbeiräte werden dabei als Chance angesehen, mit den Menschen, die in den unterschiedlichen Gewobag-Wohnquartieren wohnen, auf allen Ebenen ins Gespräch zu kommen. Dieses Engagement zeigt Erfolge:

- *Mieterbeiräte kennen ihr Wohnumfeld und die Menschen, die dort leben. Sie spüren, was sich ändert, und informieren das Wohnungsunternehmen, lange bevor die Entwicklungen es sonst erreichen würden.*

Ein Beispiel: Brigitte Meyer ist seit gut drei Jahren im Mieterbeirat in Tegel-Süd engagiert. Wenn die Parkbänke zerstört sind, Sand fehlt, wenn ungewöhnlich viele Mieter wegen der Betriebskostenabrechnung anrufen, dann meldet sie diese Dinge. Sie investiert viel Zeit und Energie, damit Tegel-Süd wieder schöner wird. Sie unterstützt Künstler, die mit Kindern Streetart-Workshops machen, und organisiert Pflanzaktionen und Feste. Auch, wenn erstmal nur wenige kommen, sagt sie: „Das wird schon, man muss vorangehen, dann ziehen die anderen schon nach.“ Ihr macht es Spaß.

- *Mieterbeiräte haben deutlich mehr Einblick als ihre Nachbarn. Sie sind bei Veranstaltungen dabei, treffen Kiezkoordinatoren der Gewobag MB und Kundenberater der Gewobag – kurz: Sie sind im Kontakt mit anderen Gruppen, die im Quartier aktiv sind.*

Ein anderes Beispiel: Der Wassertorkiez in Kreuzberg ist ein Schmelztiegel sehr unterschiedlicher Kulturen. Rania Nehme ist dort im Mieterbeirat aktiv. Wer hier etwas bewegen will, muss gut vernetzt sein und den Kontakt zu den vielen Projekten und Gruppen suchen. Rania Nehme kennt die Leute – die, die hier laut poltern, und auch die Leisen, von denen sie weiß: Wenn die sich zu Wort melden, dann brennt ihnen wirklich etwas unter den Nägeln. In enger Kooperation mit den Gruppen vor Ort

hat Rania Nehme geholfen, eine sog. Kiezstube einzurichten. Und diese Kiezstuben – Orte in Gewobag-Quartieren, an denen sich Nachbarn treffen, sich austauschen, gemeinsam kochen u. v. m. – kommen gut an.

- *Mieterbeiräte begleiten die Entwicklungen in den Quartieren über lange Zeit.*

Sie sind für jeweils fünf Jahre gewählt. Sie können deshalb nicht nur auf aktuelle Ereignisse reagieren, sondern wissen und vermitteln auch, warum bestimmte Dinge so sind, wie sie sind.

Ehrenamt braucht Unterstützung ...

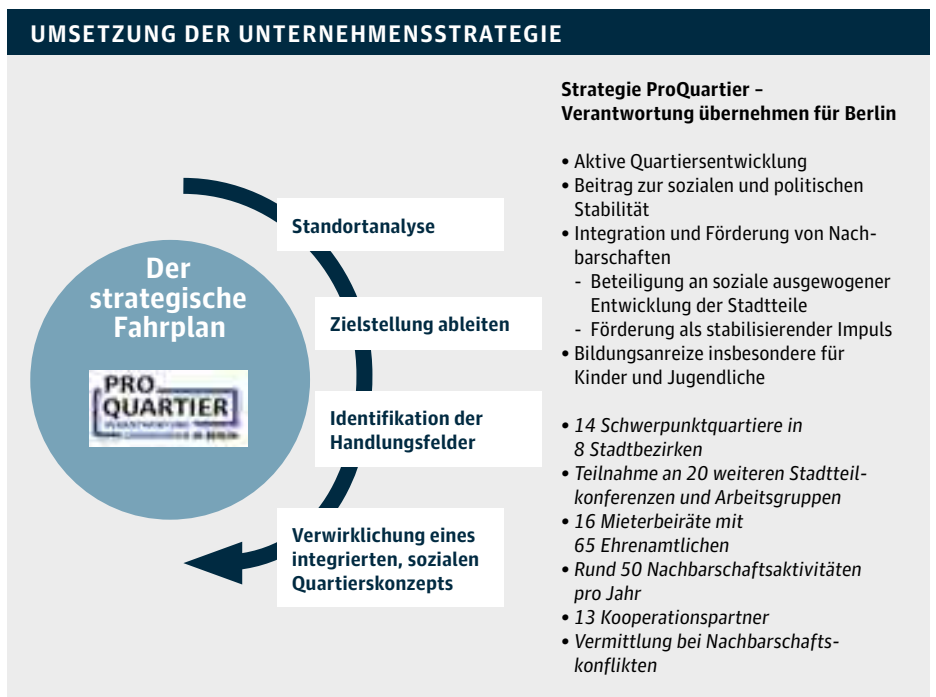
Um die Mieterbeiräte bei ihrer Aufgabe zu unterstützen, hat die Gewobag MB neue Formate zu ihrer Unterstützung entwickelt. Denn: Wer sich engagiert, will und soll einen Mehrwert davon haben.

Weiterbildung

Mit „nAHKOM“ wurde durch die Gewobag MB ein Fortbildungsprogramm entwickelt, mit dem wir Mieterbeiräte für ihre Aufgaben qualifizieren. Die Abkürzung „nAHKOM“ steht für Nachbarschaft und Kommunikation und hat mehrere Module: Gruppendynamik, multikulturelles Zusammenleben in den Kiezen sowie Konfliktmanagement und Kommunikation. „Der fachliche und praktische Input aus dem Training hilft mir sehr“, sagt Rania Nehme, die als Mieterbeirätin im Wassertorkiez oft mit Konflikten zu tun hat.

Workshops

Zwei bis drei Mal im Jahr organisiert die Gewobag MB Workshops, zu denen die Mieterbeiräte die Themen vorschlagen. Ob in Kreuzberg ▶





Quelle: Gewobag

Anerkennung ist eine kostbare Währung, die motiviert und zeigt, dass das Engagement wertgeschätzt wird. Führung der Mieterbeiräte durch die Neue Nationalgalerie

oder Reinickendorf - oft geht es ja um ähnliche Herausforderung - die Strategien, die Dinge anzupacken, ähneln sich in der Regel. Hier gilt es, gemeinsam Lösungen zu finden und diese umzusetzen. Die Akzeptanz der Lösungsvorschläge bei den Bewohnern hat sich seitdem deutlich verbessert und wir verstehen besser, was die Bewohner bewegt.

Wertschätzen

Zweimal im Jahr lädt die Gewobag MB die Mieterbeiräte zu einem großen Treffen ein. Das ist eine gute Gelegenheit, Danke zu sagen. Die Mieterbeiräte spüren, dass ihre Arbeit geschätzt und

wertgeschätzt wird. Auch das motiviert. Bei all diesen Gelegenheiten gibt es einen regen Austausch über Projekte der einzelnen Gruppen und über die Projekte der Gewobag-Stiftung „Berliner Leben“: Zu erfahren, wer was tut, bringt eine ganz neue Dynamik mit sich. Zu hören, dass der Mieterbeirat in Buckow ein Fest organisiert hat, regt an, sich zu fragen: Und was tun wir? Der Mieterbeirat am Mehringplatz beschloss daraufhin, z. B. definitiv kein Fest zu machen, sondern „etwas Richtiges“ zu organisieren. Das Ergebnis ist ein Ratgeber, der komplett aus Bewohnersicht entstand - von Mietern für Mieter mit Tipps und allen wichtigen Adressen.

Begrenzte Aufgaben ausschreiben

Ursprünglich bestand die Überlegung, dass die Mieterbeiräte ein Kristallisationspunkt für mehr Ehrenamt sein könnten. Doch das funktioniert nur bedingt. Die Interessen sind sehr unterschiedlich und nur weil jemand im Mieterbeirat ist, trägt er noch lange nicht die Verantwortung, auch andere zu begeistern.

Deshalb werden 2015 erstmals gezielt Aufgaben „ausgeschrieben“. So erscheint z. B. die Gewobag-Mieterzeitschrift mit der ganzseitigen Anzeige „Engagieren Sie sich ehrenamtlich bei der Gewobag“, die z. B. zur Übernahme spezifischer Aufgaben in einer der Kiezstuben aufruft. Das Ziel ist, darüber Ehrenamtliche für Themen zu gewinnen, die mit dem Quartier und der Nachbarschaft zu tun haben. Das kann die gute Seele für eine Kiezstube sein, aber auch ein Pflanzpatte für das Beet vor der Tür. Bewerben können sich Gewobag-Mieter, die dann auch an den vielfältigen Angeboten für die Mieterbeiräte teilnehmen können. So wird der Kreis der Engagierten in den Kiezen und Quartieren weiter ausgebaut. Das Ziel ist, Menschen dafür zu gewinnen, sich zu beteiligen und darüber das Zusammenleben lebenswerter zu machen - kurz, die sorgende Gemeinschaft zu entwickeln.

Partizipation ist eine große Chance. Sie funktioniert nicht, ohne dass alle etwas dafür tun. Wenn man aber Energie hineingibt, kommt enorm viel zurück.



Quelle: Gewobag

Mieterbeirätin Rania Nehme (L.) aus dem Wassertorkiez bei der Eröffnung der dortigen Kiezstube



Weitere Informationen:
www.gewobag.de



BALKONVERGLASUNGEN | VORHANGFASSADEN | GLAS-FALTWÄNDE | SCHIEBE-SYSTEME

BALKONE VERGLASEN - WERTSTEIGERUNG ERLEBEN

Verglaste Balkone und Fassaden bieten nicht nur Wetter- und Schallschutz, sondern auch eine Verbesserung der Wohnqualität. Erfahrene Planer entwerfen für alle Anforderungen bedarfsgerechte Lösungen, die aus einer Hand abgewickelt werden - von der Planung bis zur Montage. Mit Solarlux komplett „Made in Germany“, zum Vorteil für Besitzer und Bewohner.

www.solarlux.de



Preis Soziale Stadt 2014

Modernisierung einer Problemimmobilie – Dortmunder „Rezeptur“, zum Nachahmen empfohlen

Die Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO21) hat gemeinsam mit der Dortmunder Stiftung Soziale Stadt und dem Beschäftigungsträger Grünbau in der Dortmunder Nordstadt ein heruntergekommenes Wohnhaus saniert. Dabei fanden auch Langzeitarbeitslose aus dem Quartier Beschäftigung. Der gewünschte Schneeballeffekt setzte schnell ein: Alle Wohnungen sind vermietet, weitere Immobilien im Umfeld werden bereits von ihren Eigentümern modernisiert. Dafür erhielt die DOGEWO21 einen Preis Soziale Stadt 2014.



Bärbel Wegner
freie Journalistin
Hamburg

Im Oktober 2014 war Schlüsselübergabe für zehn Wohnungen in der Brunnenstraße 51 in Dortmund. Nikola Biemüller bewohnt dort 42m² im Erdgeschoss. Der 21-Jährigen gefallen die über 3m hohen Decken des Altbaus. Ebenso gefällt ihr, dass die Wohnung komplett modernisiert wurde und trotzdem für die Auszubildende erschwinglich blieb. Eine gute Freundin wohnt ganz in der Nähe und gab den Tipp zur Wohnungssuche, heute besuchen sich die beiden „zum Kochen und Fernsehen“. Die Wohnung sei innenstadtnah und die Einkaufsmöglichkeiten wären gut. Auch die Nachbarschaft liefere gut an. Alle hätten sich einander vorgestellt und drei Mietparteien bereits Silvester zusammen gefeiert, erzählt sie.

Nikola Biemüller wohnt nicht in irgendeinem Haus. Die Brunnenstraße 51 galt als „Problemimmobilie“ in der Nordstadt, deren drei prägende Quartiere - Hafen, Nordmarkt und Borsigplatz - mit einem schlechten Image kämpfen. Die Nordstadt entspricht von der Bevölkerungszahl einer Kleinstadt, jedoch leben hier fast 40 verschiedene Nationen, die Arbeitslosenquote liegt bei rund 30%. Die Miete beträgt im Durchschnitt etwa 4,75 €/m². Im Quartier Brunnenstraße stehen zudem etliche Häuser leer. Eine kürzlich durchgeführte Quartiersanalyse des Dortmunder Wohnungsamts wies



Leerstand, kaputte Fenster und Verwahrlosung kennzeichneten die sog. Problemimmobilie. Oft gab es Polizeieinsätze am Haus ...

Quelle: alle Fotos: DOGEWO21/Preis Soziale Stadt

gerade in diesem Viertel große Unzufriedenheit der Bewohner mit dem Wohnumfeld nach - sowie eine steigende Zahl von Fortzügen.

Neue Wege im Umgang mit Problemimmobilien?

In Dortmund - einer der wenigen Städte, die noch ein Wohnungsamt haben und das Thema Wohnen nicht dem Sozialamt zuordnen - schlossen sich die städtischen Fachämter zum Arbeitskreis Problemimmobilien zusammen. Sie kümmern sich darum, Immobilien mit besonderen Problemlagen zu ermitteln und aufzusuchen sowie gegen die Verwahrlosung von Wohnraum konsequent vorzugehen.

In Dortmund gehört inzwischen jede fünfte Wohnung einem Finanzinvestor. Nicht wenige Immobilien sind auch in Privatbesitz. Viele da-

AUFKAUF SOG. SCHROTTIMMOBILIEN

Sammelte man immobilienwirtschaftliche Unwörter des Jahres, hätte der Begriff „Schrottimobilie“ gewiss Chancen. Bis in die Wikipedia hat er es bereits geschafft. Doch unabhängig davon, ob von Schrott-, Problem- oder Schlüsselimmobilien im Quartier die Rede ist - der Umgang mit diesen Immobilien ist eine Herausforderung, mitunter auch ein ausgewachsenes Problem. Auch die Käufe sind nicht unproblematisch.

DOGEWO21-Geschäftsführer Graniki erlebt immer wieder, dass ihm „notleidende“ Investoren gegenüberstehen, Kleinanleger, die vom Immobilienbesitz längst überfordert sind. Sie sehen die guten Ergebnisse der DOGEWO, haben jedoch völlig falsche Preisvorstellungen. „Wir kurbeln natürlich die Preise an, sobald wir Interesse zeigen“, betont er. Kaufgespräche zögen sich teilweise über einen Zeitraum von drei Jahren hin. Doch letztlich meist mit Erfolg.

von wandeln sich durch mangelnde Investitionsbereitschaft und allzu sorglose Bewirtschaftung zu Problemherden. Oftmals wäre ein Abriss sogar

wirtschaftlicher als eine Modernisierung, doch im Sinne der Quartiersentwicklung nicht ratsam - so manche Immobilie ist quartiersprägend und ►



Ein Schmuckstück in der Nordstadt: das Gebäude Brunnenstraße 51 nach der Modernisierung. Die Maßnahmen hatten Signalwirkung, bald zogen weitere Immobilienbesitzer nach...



Schlüsselübergabe für zehn Wohnungen in der Brunnenstraße in der Dortmunder Nordstadt. Die Akteure, u.a. DOGEWO21-Geschäftsführer Klaus Graniki (3. v.l.), strahlen um die Wette

mitunter lohnt es, sie zu sanieren und zu einem „Schmuckstück“ zu machen. Mit dem Haus in der Brunnenstraße wollte man ein solches Zeichen setzen.

tion verfolgt u. a. die Ziele, die soziale Segregation in Dortmund und angrenzenden Städten und Gemeinden zu verringern und einen Beitrag zur ökonomischen Gerechtigkeit in der Gesellschaft

hinzubekommen“, in die Vermietung gehen. Bislang mit gutem Erfolg, alle Wohnungen wurden sofort vermietet. Die Brunnenstraße sei hingegen ein Solitär, mit einer besonderen Ausrichtung. Man habe das Haus genau für dieses Projekt gekauft.

„Am Beispiel einer Problemimmobilie wird die Inwertsetzung von Wohnungsbeständen durch Beschäftigungsmaßnahmen praktiziert. Nachhaltigkeit wird angestrebt durch den Verkauf der Immobilie, deren Ertrag in weitere Projekte dieser Art einfließt.“

Laudatio der Jury, Preis Soziale Stadt

Erwerbs- und Umbauprozess

2013 erwarb die Stiftung „Soziale Stadt“ das Haus von der DOGEWO21 und führte in Zusammenarbeit mit ihr, dem Jobcenter Dortmund, der Dortmunder Grünbau gGmbH und mit Unterstützung der Stadt Dortmund, der Sparkasse Dortmund, des Energie- und Wasserversorgers DEW21 und der städtischen Entsorgungsgesellschaft EDG umfassende Arbeiten durch. Die NRW-Bank gab als Förderbank des Landes Wohnraumfördermittel nach den Kriterien für die Neuschaffung von Mietwohnungen durch bauliche Maßnahmen im

Die Dortmunder Stiftung „Soziale Stadt“ (2010 gegründet) brachte die Akteure an einen Tisch und gab den Anstoß, einen neuen Ansatz im Umgang mit Problemimmobilien zu entwickeln. Man plante z. B. von Beginn an, Langzeitarbeitslose in die Arbeiten einzubeziehen. Die ursprünglich vom „Planerladen“ e.V. ins Leben gerufene Stif-

zu leisten. Die DOGEWO21 konnte schnell für das Projekt gewonnen werden. Das Unternehmen hatte bereits etliche Problemimmobilien erworben, 19 an der Zahl, fast alle im Dortmunder Norden gelegen. Geschäftsführer Klaus Graniki berichtet, dass diese Immobilien wieder hergerichtet werden und mit dem Ziel, „eine veränderte Sozialstruktur



Der Beschäftigungsträger setzte gezielt Langzeitarbeitslose und lokale Handwerksfirmen für die Arbeiten ein



In Haus und Hof wurde kräftig aufgeräumt, entrümpelt und abgerissen – u. a. wurden Mauern und Balken entfernt, diverse Matratzen weggeschmissen

Bestand. Alle Akteure zogen an einem Strang: So übernahm die EDG die kostenlose Entsorgung von Müll und Bauschutt, die DEW21 spendierte Wasser und Baustrom, die Sparkasse gab 75.000 €.

Über 800.000 € flossen für Kauf und Sanierung des Hauses. Auf insgesamt 600 m² Wohnfläche entstanden zehn barrierefreie 2-Raum-Wohnungen im Neubaustandard. Sie werden aktuell zum Preis von 5,10 €/m² vermietet. Nach Abschluss der Arbeiten kaufte die DOGEWO21 das Haus zurück – im Oktober 2014 wurden die Schlüssel übergeben. Mit dem Verkaufserlös, so die Planung, sollen von der Stiftung Soziale Stadt weitere Problemimmobilien zu Sanierungszwecken erworben werden. Die Idee dabei ist, einen revolvierenden Fonds für die sozialverträgliche, Beschäftigung schaffende Sanierung von Problemimmobilien aufzubauen (siehe Skizze).

Klaus Graniki zeigt sich zuversichtlich, ein Projekt wie das in der Brunnenstraße noch einmal durchzuführen. Trotzdem sei es nicht beliebig kopierbar, sondern vielmehr eine Einzelfallentscheidung, bei der die Rahmenbedingungen stimmen müssten. Schließlich brauche es ein hohes Maß an Beteiligung von Dritten, die das Ganze positiv begleiten. „So ein Vorhaben setzt viel Kooperationsbereitschaft voraus.“ Dafür seien die Bedingungen in Dortmund allerdings optimal.

Lokale Ökonomie gestärkt, schnelle Resonanz im Quartier

Der Beschäftigungsträger Grünbau gGmbH verfolgte nicht nur das Ziel, Langzeitarbeitslose bei der Sanierung zu beteiligen, sondern überwiegend lokale Firmen aus der Nähe zu beauftragen. Zehn Langzeitarbeitslose und arbeitslose Jugendliche mit Praktika, unterstützt aus Förderprogrammen des Jobcenters, waren bei den vorbereitenden Arbeiten und bei einfachen Bautätigkeiten im Einsatz. Andere Arbeiten wie die Sanierung des Dachstuhls oder Elektroarbeiten wurden an Betriebe in der Nordstadt vergeben.

Bauleiter Lothar Noskowiak zieht eine positive Bilanz: Die Mitarbeiter, die teils seit Jahrzehnten arbeitslos gewesen seien, waren sehr motiviert. Der reichliche Zuspruch von Nachbarn und der Polizei hat ihnen gut getan. Denn das Haus galt im Viertel als Problemherd, Einsätze von Polizei und Ordnungsamt waren die Regel. Fast 200 Matratzen hätten die Arbeiter bei der Entrümpelung aus dem Gebäude geschleppt, erzählt er. Und Grünbau-Chef Andreas Koch berichtet, dass gleich zu Beginn der Arbeiten der direkte Nachbar positiv reagierte, Baustrom und Wasser zur Verfügung stellen wollte. Kurz darauf versah er sein Haus mit einem neuen Anstrich. Das regte den Besitzer des gegenüber liegenden Häuserblocks zu Maß-

nahmen an. Hier wurde ebenfalls neu gestrichen. Die Vernachlässigung von Immobilien im Quartier ging damit auch sichtbar zurück – erste Schritte eines durchaus gewollten Weges und Beweis, dass ein Broken-Window-Prozess auch umkehrbar ist, dank entschieden handelnder Akteure!

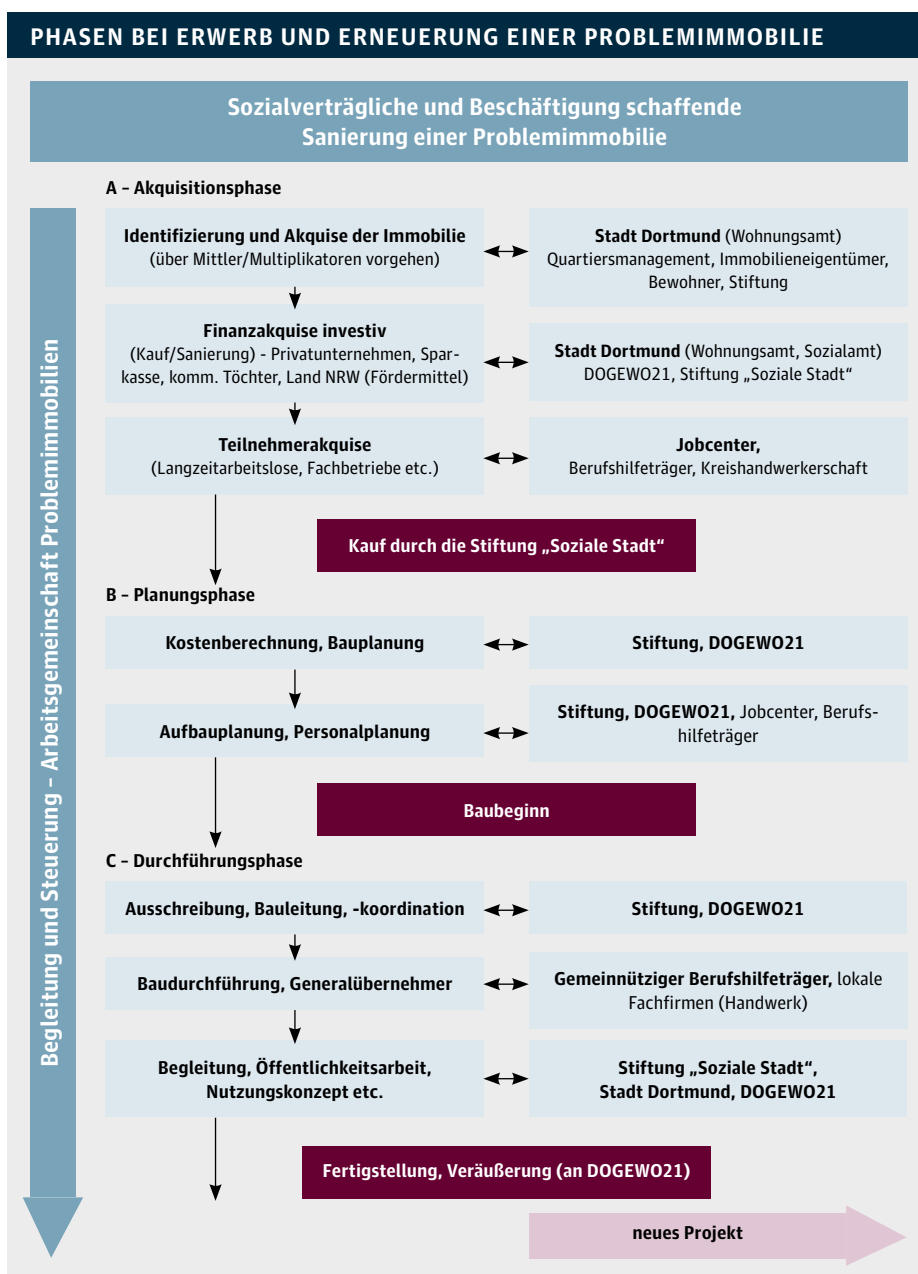
Preise und Anerkennungen

Das Engagement in der Brunnenstraße 51 wurde mehrfach belohnt: „Erfolgsgeschichte“, „Musterbeispiel“ und „Vorbild für NRW“ waren nur einige Kommentare, die z. B. beim Besuch von NRW-Bauminister Michael Groschek im August 2014 fielen. Schon im Juli 2014 nahm der Vorstand der Dortmunder Stiftung gemeinsam mit Sozialdezernentin Birgit Zörner und DOGEWO21-Geschäftsführer Klaus Graniki den Bundespreis Soziale Stadt entgegen. Die Jury des bereits zum achten Mal

vergebenen Preises (siehe DW 11/2014, S.12) würdigte die „Rezeptur“ und empfahl deren bundesweite Verbreitung: Das Projekt sei beispielhaft für eine integrierte Stadtteilentwicklung in einem besonders schwierigen Gebiet. Hervorgehoben wurde das breite Akteursbündnis, dessen integriertes Konzept Wohnen und Arbeiten zusammenführe. „Am Beispiel einer Problemimmobilie wird die Inwertsetzung von Wohnungsbeständen durch Beschäftigungsmaßnahmen praktiziert. Nachhaltigkeit wird angestrebt durch den Verkauf der Immobilie, deren Ertrag in weitere Projekte dieser Art einfließt.“



Weitere Informationen:
www.preis-soziale-stadt.de
www.dogewo21.de



Ersatzneubauten Baubeginn für Mehrgenerationenprojekt



Quelle: Lübecker Bauverein eG

Visualisierung des 1. Bauabschnitts

Die Lübecker Bauverein eG baut in Lübeck-St. Jürgen in den nächsten Jahren in insgesamt sechs Bauabschnitten etwa 200 Wohnungen in einem Wohnungsmix für alle Generationen. Neben Single- und Studentenwohnungen sind auch Wohnungen für Familien mit Kindern und altengerechte Wohnungen geplant. Das Investitionsvolumen beträgt rund 41 Mio. €. Im 1. Bauabschnitt werden 36 überwiegend barrierefreie Wohnungen errichtet. In den folgenden Bauabschnitten sollen bis 2020 die restlichen Wohnungen entstehen. Um die Voraussetzungen für das Bauprojekt „Wohnquartier für Jung und Alt“ zu schaffen, wurden im Sommer 2014 mehrere Wohnblöcke aus den 1950er Jahren abgerissen. Die neu entstehenden 36 Wohnungen sollen jeweils 2- bis 4-Zimmer haben und zwischen 50 und 83 m² groß sein. 32 dieser Wohnungen werden mit Landesmitteln gefördert.

Weitere Informationen:
www.luebecker-bauverein.de

Ersatzneubau in Holzbauweise GSW Sigmaringen baut 200 Wohnungen in Tübingen

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH mit Sitz in Sigmaringen (GSW Sigmaringen) wird in Tübingen im Wennfelder Garten zwischen Eisenhutstraße und Tilsiter Weg in mehreren Abschnitten 106 sanierungsbedürftige Bestandswohnungen abbrechen und neun Gebäude mit etwa 200 energieeffizienten Wohnungen neu bauen. Die ersten drei Gebäude mit drei bis sechs Stockwerken und 55 Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen werden von der BO Wohnungswirtschaft GmbH in Holzbauweise errichtet. Die Gebäude werden im KfW-55-Effizienzhaus-Standard errichtet und die Wohnungen überwiegend barrierearm und teilweise auch rollstuhlgerecht gestaltet. Alle Wohnungen des ersten Bauabschnitts sind zudem preisgebunden, womit das Projekt eines der größten Bauvorhaben in Holzbauweise im sozialen Wohnungsbau ist. Der erste Spatenstich erfolgte im August 2014. Nach Fertigstellung der gemeinsamen Tiefgarage wird im März 2015 mit dem Bau der drei Gebäude begonnen. Zwei der Wohngebäude sollen im Frühjahr und das Dritte im Herbst 2016 fertiggestellt sein.



Quelle: GSW Sigmaringen

So sollen die drei Gebäude des 1. Bauabschnitts einmal aussehen (unverbindliche Illustration)

Weitere Informationen:
www.gsw-sigmaringen.de

NEUBAUANKAUFPROJEKTE

Barrierefreie Mietwohnungen in Bonn

Die VIVAWEST Wohnen GmbH hat zwei schlüsselfertige Neubau-Projekte mit insgesamt 129 Mietwohnungen in Bonn-Auerberg und Bonn-Endenich erworben. Baubeginn ist voraussichtlich im Mai 2015. Beide Projekte hat das Wohnungsunternehmen im Dezember 2014 von zwei Projektentwicklern gekauft. In dem Projekt im Stadtteil Auerberg werden zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 79 barrierearmen Mietwohnungen errichtet. Die Neubauobjekte erfüllen den KfW-70-Standard und bieten einen Wohnungsmix für verschiedene Zielgruppen. Die 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen 56 und 129 m² auf. Die Neubaumaßnahme in Bonn-Endenich umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 50 Wohneinheiten

und rund 3.580 m² Wohnfläche. Die 1,5 bis 3,5-Zimmer-Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen 41 und 96 m² auf und sind hochwertig ausgestattet. Die Fertigstellung beider Gebäude ist für Ende 2016 geplant. Auch in Zukunft werde der Zukauf von Wohnungsbestand, aber auch von Grundstücken zur Wohnbebauung und Projektentwicklungen in Nordrhein-Westfalen eine wichtige Option für das Unternehmen sein, sagte Bernd-Michael Link, Leiter des Portfolio-Managements. Im Juli 2014 wurden bereits 175 Wohneinheiten in Köln-Wahnheide erworben.

Weitere Informationen:
www.vivawest.de

Ein europäisches Zukunftsprojekt Das Bolfrashaus in Frankfurt



Quelle: ARLE

Das Bolfrashaus ist die Rekonstruktion eines Renaissancegebäudes

In der Innenstadt von Frankfurt (Oder) wurde Anfang 2015 das sog. „Bolfrashaus“ eröffnet - ein Neubau mit der Optik eines Renaissancegebäudes. Der Bau wurde durch ein deutsch-polnisches Gemeinschaftsprojekt ermöglicht: Mit 85% EU-Förderung aus dem Regionalfonds EFRE konnten das Land Brandenburg, die Stadt Frankfurt (Oder) und die Gemeinde Ślubice die Wiedererrichtung des Bolfrashauses und des ebenfalls bei Kriegsende zerstörten Kleistturms östlich der Oder in Angriff nehmen. Die kommunale Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH war über ein eigens gegründetes Tochterunternehmen, die ARLE gGmbH, beteiligt und übernahm die Federführung im EU-Projekt. ARLE-Geschäftsführer Boris Töppe sagte anlässlich des erfolgreichen Abschlusses der Bau-Etappe: „Uns ist bei Kosten und Terminen eine Punktlandung gelungen. Das beweist, dass binnen zweieinhalb Jahren ein grenzüberschreitendes EU-Projekt präzise im Planungsrahmen realisiert werden kann. Darin sehe ich den Beitrag, den ein professionell geführtes Immobilienunternehmen in kommunalem Eigentum für seine Stadt zu leisten vermag.“ Der Bau soll der 1945 fast vollständig zerstörten Innenstadt von Frankfurt (Oder) einen Teil ihres historischen Gesichts zurückgeben und ein Ort der europäischen Begegnung werden.

 Weitere Informationen:
<http://www.arle-ffo.de>

Neubau in Offenbach 50 geförderte Wohnungen

Die ABG Frankfurt Holding baut 172 Wohnungen auf dem ehemaligen Werksgelände des Druckmaschinenherstellers Manroland in Offenbach, davon werden 50 Wohneinheiten vom Land Hessen sowie von den Städten Frankfurt und Offenbach gefördert. 122 Wohnungen werden frei finanziert, auf diese Weise soll eine ausgewogene Sozialstruktur erreicht werden. Die Wohnungen werden im Passivhaus-Standard errichtet. Zudem entsteht eine Tiefgarage mit 168 Stellplätzen.

 Weitere Informationen:
www.abg-fh.de

zukunft**lebensräume**

Bauen, Wohnen und Gesundheit im Wandel

Fachmesse und Kongress
29. + 30.4.2015
Frankfurt am Main, Kap Europa
www.zukunft-lebensraeume.de



Erstmals gemeinsam mit dem AAL-Kongress
www.aal-kongress.de

- Wohn-, Lebens- und Pflegekonzepte
- Barrierefreies Bauen und Sanieren
- Intelligente Gebäudetechnik
- Pflegedienstleistungen und Telemedizin



Nutzen Sie die **gemeinsame Plattform** der Bau-, Wohnungs- und Gesundheitswirtschaft für Diskussion, Erfahrungsaustausch und innovative Lösungsansätze!

Contentpartner:



Kooperationspartner:



VDE

 messe frankfurt

Wohnungsbau in Hamburg 113 Wohnungen in Heimfeld



Quelle: bildimages GmbH

Visualisierung des Projekts „Heimfeld Terrassen“

Die Projektentwicklungsgesellschaft Strabag Real Estate GmbH (SRE) baut in Hamburg-Heimfeld auf 8.900 m² Grundstücksfläche 113 Apartments in einem Gebäuderiegel sowie 23 Stadthäuser mit 3 Geschossen. Damit leistet das Unternehmen einen Beitrag zu Hamburgs Wohnungsbauprogramm. Die „Heimfeld Terrassen“, so der Name des Projekts, böten durch eine naturnahe und dennoch verkehrsgünstige Lage eine ausgezeichnete Ergänzung im vorhandenen Wohnquartier, sagte Bezirksamtsleiter Thomas Völsch anlässlich des Richtfests im Januar.

Die Wohnungen sind per Aufzug erreichbar und verfügen jeweils über einen Balkon oder eine Dachterrasse. Die Gebäude sind mit Wärmedämmverbundsystemen, Wärmeschutzverglasung sowie Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ausgestattet und erreichen KfW-70-Standard.

 Weitere Informationen:
www.heimfeld-terrassen.de

Rückblick auf die Bau 2015 Leitmesse mit Rekord-Besucherzahlen

Nach Angaben der Veranstalter kamen in sechs Messetagen 251.200 Besucher zur Bau 2015 - 16.000 mehr als im Jahr 2013. Der deutliche Zuwachs sei vor allem auf eine gestiegene Anzahl an internationalen Gästen zurückzuführen: Rund 72.000 Besucher seien in diesem Jahr aus dem Ausland angereist, das entspreche einem Zuwachs von 20% im Vergleich zum Vorjahr, so die Veranstalter. Aussteller aus 42 Ländern waren mit Ständen vertreten. Laut einer vom Meinungsforschungsinstitut TNS Infratest durchgeführten Befragung bewerteten 97% der Aussteller die Messe insgesamt als „ausgezeichnet bis gut“. Von den Besuchern gaben sogar 98% diese Bewertung ab; 97% wollen in zwei Jahren wieder kommen. Die nächste Bau findet vom 16. bis 21. Januar 2017 statt.

 Weitere Informationen:
www.bau-muenchen.com

Sanierung eines Industriegeländes Modernes Wohnen in Bamberg

In Bamberg wird auf einem früheren Industriegelände ein Sanierungsprojekt mit 600 Wohneinheiten durchgeführt. Das ehemalige Gelände der Teppichwaren-Firma Schaeffler lag seit 20 Jahren brach. 2011 erklärte die Stadt es zum Sanierungsgebiet; im Spätsommer desselben Jahres begannen die Planungen für die Umgestaltung sowie die erste Bauphase. Ziel war es, einen gemischten Stadtteil mit unterschiedlichen Bewohnergruppen entstehen zu lassen. Daher wurden sowohl Wohnungen als auch Stadthäuser und Reihenhäuser eingeplant. Voraussichtlich Ende 2015 soll das Projekt fertig gestellt werden. In Absprache mit dem Denkmalschutzamt mussten bestimmte Vorgaben bei der Farbe der Dacheindeckung und



Quelle: Roto

Die in Reihen angeordneten Townhouses, die innerhalb der alten Industriehallen entstehen

den Dachflächenfenstern berücksichtigt werden. Der Hersteller Roto trug mit 280 Schwingfenstern und 14 Wohnsicherheitsausstiegen zum hellen Ambiente in den Wohneinheiten bei.

 Weitere Informationen:
<http://schaeffler2-0.de>

LITERATURTIPP

Bauen für Menschen mit Demenz



Gegenwärtig leben weltweit mehr als 35 Mio. Menschen mit Demenz - eine Zahl, die sich bis 2050 verdoppeln könnte. Menschen mit Demenz haben häufig Schwierigkeiten mit der Orientierung und nehmen Räume anders wahr. Daher stellt sich die städtebauliche und architektonische Aufgabe, Umgebungen zu schaffen, die den Anforderungen von Menschen mit Demenz gerecht werden. Das Buch

„Raumverloren. Architektur und Demenz“ beschreibt mögliche Wege, diese Aufgabe zu bewältigen, und verbindet hierzu Praxis und Erkenntnisse aus der Forschung. Dabei wird auch die Frage aufgeworfen, ob die Beschäftigung mit Demenz auch eine Chance sein kann, ein ganzheitliches Verständnis von Raum zu entwickeln, das der Architektur und dem Bauen insgesamt und damit allen Menschen zugute kommt.

Raumverloren. Architektur und Demenz. Hrsg: Eckhard Feddersen, Insa Lütke. Birkhäuser Verlag, 224 S., 59,95 €, ISBN 978-3-03821-467-0

Öffentlich geförderte Wohnungen Neubauprojekt mit 198 Wohnungen

Quelle: sop architekten, Düsseldorf



Visualisierung des Mehrgenerationenprojekts

Die Neusser Bauverein AG baut in Neuss-Weckhofen eine Mehrgenerationenwohnanlage mit 198 Wohnungen, 160 davon öffentlich gefördert. In dem Projekt entstehen neben barrierefreien Mietwohnungen auch drei ebenfalls barrierefreie Gruppenwohnungen, in denen insgesamt 24 Menschen mit Behinderung oder Senioren miteinander leben können. Außerdem sollen 22 Einfamilienhäuser für Familien errichtet werden. Zudem soll ein vom Diakonischen Werk Neuss e. V. sowie dem Sozialdienst katholischer Frauen e. V. betriebenes Nachbarschaftszentrum entstehen. Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt das Projekt mit 18,89 Mio. €. Auf dem 24.000 m² großen Areal standen ursprünglich vier 8-geschossige Hochhäuser aus den 1960er Jahren, die nacheinander rückgebaut wurden.



Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

Sozialer Wohnungsbau Geförderte Wohnungen in Hamburg

Die SAGA GWG baut in Hamburg-Langenhorn 163 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 60 m². Das kommunale Wohnungsunternehmen konnte im Januar das Richtfest für das Projekt begehen, das als tausendster Baubeginn des Jahres 2013 gefeiert wurde. Die anfängliche Nettokaltmiete beträgt 5,90 €/m². Anfang Februar folgte dann ein Richtfest für den ersten Bauabschnitt des Projekts „Am Weißenberge“ in Hamburg-Ohlsdorf, wo in sechs Mehrfamilienhäusern weitere 192 geförderte Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 62 m² errichtet werden. Die Wohnungen erhalten alle einen Balkon oder eine Terrasse, die Nettokaltmiete beträgt 6 €/m². Die Mehrheit der Wohnungen ist über Aufzugsanlagen barrierefrei erreichbar. Insgesamt entstehen im Projekt „Am Weißenberge“ in direkter Nachbarschaft zur Justizvollzugsanstalt Fuhsbüttel in sechs Bauabschnitten ca. 485 Wohnungen, von denen mehr als drei Viertel öffentlich gefördert werden, sowie eine Kita, eine Seniorenwohnanlage und ein öffentlich zugänglicher Park.



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Wir sind über Handy erreichbar.*



@home
AIR

Die neuen WS 170, WS 320 und WS 470 mit Wärmerückgewinnung sind frei konfigurierbar und nachrüstbar (Vorheizregister, Bypass, Enthalpiewärmetauscher). Dank der sicheren App-Steuerung air@home lassen sie sich zudem mobil steuern, überwachen und auswerten (mit Webserver auch mehrere Geräte).

Mehr Informationen auf der



Frankfurt am Main
10. – 14. 3. 2015

Halle 11.1, Stand B 11



MAICO
VENTILATOREN

www.maico-ventilatoren.com

Wohnen im Denkmal

Die Wiener Werkbundsiedlung in neuem Glanz

Sie gelten als Meilenstein moderner Architektur: Die Werkbund-Siedlungen, die in den 1930er Jahren in vielen Städten Europas errichtet wurden. Dazu gehört auch eine Siedlung in Wien. Derzeit wird sie aufwendig saniert.



Quelle: PGood Architekten, Foto: Adsy Bernart

Mit den Jahren war die Siedlung etwas heruntergekommen - auch dieses Gebäude erstrahlt heute wieder im neuen, alten Glanz



Besondere Schnitte und Grundrisse machen die Wohnungen einmalig. Dank der denkmalgerechten Sanierung ist das typische Zusammenspiel von Formen, Farben und Materialien noch heute spürbar



Die Architektur hat ihren ganz eigenen Charme; die Wohnungen sind heute sehr begehrt



Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg

Die Wiener Werkbundsiedlung liegt in der Nähe des Lainzer Tierparks im Bezirk Hietzing. Sie entstand zwischen 1930 und 1932 als avantgardistisches Bauprojekt unter der Leitung des Architekten Josef Frank. Mehr als 30 zum Teil international bekannte Architekten wie Adolf Loos, Josef Hoffmann oder Gerrit Rietveld entwarfen 70 kleine

Einfamilienhäuser mit Flachdach und Garten, die beispielhaft für moderne, naturnahe Wohnkultur stehen sollten. Über 30 verschiedene Haustypen boten auf kleiner Grundfläche 57 bis 126 m² Wohnfläche. Errichtet wurde die Siedlung von der GESIBA (Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Bauanstalt).

Als die komplett eingerichteten Musterhäuser im Sommer 1932 öffentlich besichtigt werden konnten, war der Andrang groß. Doch nur 14 Häuser wurden verkauft. Haushalte mit kleinen Einkommen konnten sich die Häuser nicht leisten; dem konservativen Mittelstand waren sie zu modern. Die GESIBA vermietete die übrigen Häuser und

verkaufte sie 1938 der Stadt Wien. Während des Zweiten Weltkriegs wurden sechs Häuser durch Bomben zerstört und später durch Neubauten ersetzt.

Sanierung des Baudenkmals

Ende der 1970er Jahre stellte die Stadt Wien die Siedlung unter Denkmalschutz, in den 1980er Jahren erfolgte eine erste behutsame Instandsetzung. Seit 2011 werden die 48 Häuser in städtischem Besitz generalsaniert; 2016 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein. Das Wiener Architekturbüro Praschl-Goodarz (P.Good Architekten) leitet die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit dem ▶

FÜR RAUMGEBER.



Zukunft bauen mit Modulen.

Als Spezialist für modulare Gebäude realisieren wir in bis zu **70% kürzerer Bauzeit** Kindergärten und Kitas, Schulen, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Krankenhäuser und Wohnheime.

Aufgrund des **nachhaltigen Ressourceneinsatzes**, der **intelligenten Haustechnik**, der **Flexibilität** ubezüglich Erweiter- und **Umnutzbarkeit** der ALHO Gebäude ergeben sich rund **11% geringere Life Cycle Kosten** im Vergleich zu konventionell errichteten Gebäuden. Vorteile, die sich für Sie rechnen!

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.





Eine Wohnung mit Charme und Dachterrasse



Nach der denkmalgerechten Sanierung entstanden besondere und helle Räume

Österreichischen Bundesdenkmalamt. Für die Abwicklung ist die eigens gegründete WISEG (Wiener Substanzerhaltungsgesellschaft & Co. KG) verantwortlich, eine Tochtergesellschaft des städtischen Unternehmens Wiener Wohnen, das die rund 220.000 Wiener Gemeindewohnungen verwaltet. Das Budget für die Sanierung umfasst insgesamt rund 10 Mio. €. Davon tragen die Stadt Wien und Wiener Wohnen etwa 7 Mio. €; hinzu kommen rund 40.000 € des Bundesdenkmalamtes. Der Rest wird durch eine Mieterhöhung abgedeckt. Bisher lag die Kaltmiete bei knapp 1 bis 3,5 €/m². Mit Beginn der Sanierung steigt sie für 15 Jahre auf 6,08 €/m².

Konflikte rund um den Denkmalschutz

Ziel der Sanierung ist, den Originalzustand der Siedlung herzustellen und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnstandard zu gewährleisten. „Fenster wurden mit Leinölfarbe gestrichen, Holzböden geölt, Fassaden mit entsprechend nachgemischtem Verputz ergänzt und Metallteile mit Standölfarben lackiert“, erklärt Projektmanager Alexander Hießböck von der WISEG. Die Sanierung ist extrem aufwendig, weil die meisten Häuser bewohnt sind und für jedes einzelne Haus in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz und den Mietern individuelle Lösungen erarbeitet werden müssen. Nicht immer vertrugen sich die Vorgaben des Denkmalschutzes mit den Interessen der Mieter. Reibungspunkte gab es, wo Umbauten wie Kunststofffenster und Rollladenkästen entfernt werden mussten. Hinzu kamen Probleme bei der Sanierung: Der Wiedereinbau der mehrfach zu streichenden Fenster verzögerte sich erheblich. In zwei Kellern gab es Probleme mit von unten eindringendem Wasser. Die Wohnqualität der Bewohner, räumt Hießböck ein, sei deutlich beeinträchtigt gewesen. Daher entschied sich die WISEG, alle betroffenen Mieter für drei Monate von den Mietzahlungen zu befreien.

Ein weiteres heißes Eisen war der Wärmeschutz. Die Mieter hätten eine Dämmung der Außenfassaden und den Einbau von Isolierglasfenstern begrüßt. Eine Außendämmung würde jedoch das Erscheinungsbild der Fassaden verändern; Isolierglasscheiben sind zu dick und zu schwer für die historischen Kasten- und Verbundfenster. Diese werden stattdessen mit K-Glas versehen und mit Silikon abgedichtet. Zu den weiteren Maßnahmen gehört, Dächer, Terrassen und ans Erdreich grenzende Wände zu dämmen, Lüftungsanlagen

mit Wärmerückgewinnung und hocheffiziente Gas- und Brennwertgeräte einzubauen sowie Trockenlegungsmaßnahmen vorzunehmen. Auch auf diese Weise lassen sich die Heizkosten um etwa die Hälfte senken.

Kleinod mit Warteliste

So schwierig die Renovierung mitunter auch sein mag: Saniert wird ein einzigartiges Architekturensemble, das bei Mietern sehr begehrt ist. Das zeigen die Wartelisten für freiwerdende Häuser. ■



Ein Teil der Gebäude ist bereits saniert - und strahlt wieder die moderne Sachlichkeit der 1930er Jahre aus

Dario Höltkemeier, Produktmanagement

Telekom Zentrum Wohnungswirtschaft

„UNSER KABELFERNSEHEN BEGEISTERT IHRE MIETER – HEUTE UND IN ZUKUNFT“

Mit dem Kabelfernsehen der Deutschen Telekom entscheiden Sie sich für Planungssicherheit durch zukunftssichere Technik sowie dauerhaft besten Service und große Sendervielfalt.

- 12 Milliarden Euro Investition bis 2018 in das beste Netz
- Umfassender Glasfaserausbau bis zum Übergabepunkt
- Schon jetzt bereit für alle zukünftigen Anforderungen Ihrer Mieter

Ihr Partner, überall vor Ort:

wohnungswirtschaft@telekom.de

www.telekom.de/wohnungswirtschaft



**WIR MACHEN
WECHSELN
EINFACH!**



ERLEBEN, WAS VERBINDET.



Ressourcenschutz beim Bau

Bauen mit Recycling-Beton – ein neuer Impuls aus Baden-Württemberg

Ressourcenschutz ist eine zentrale Aufgabe bei der Gestaltung der Zukunft. Der Baubereich ist der Wirtschaftssektor mit den höchsten Massenflüssen und Stoffumsätzen. Nachhaltiges Bauen kann sich daher nicht allein auf die Frage energetischer Standards reduzieren. Es gilt, den Bestand an Gebäuden als Rohstofflager zu verstehen und die bei Sanierung und Rückbau anfallenden Materialien auf möglichst hohem Niveau wieder in den Produktionskreislauf zurückzuführen – z. B. durch den Einsatz von sog. Recycling-Beton.



Florian Knappe
Ifeu - Institut für Energie- und
Umweltforschung Heidelberg
GmbH
Heidelberg

Aus der Aufbereitung von Altbeton und altem Mauerwerk lassen sich Gesteinskörnungen herstellen, die wieder in der Produktion von Beton verwendet werden können. Um diese Baustoffal-

ternative R-Beton (ressourcenschonender Beton, umgangssprachlich Recycling-Beton) bekannter zu machen, setzt das Umweltministerium Baden-Württemberg Impulse, initiiert Projekte und fördert den Fachaustausch.

Handlungsfeld Ersatzneubau

Seit einigen Jahren lässt sich ein starker Trend zum Bauen im Bestand beobachten. Zunehmend muss der Gebäudebestand auch aus der Nachkriegszeit saniert oder durch Neubauten ersetzt werden. Die-

ser Trend ist mit einer Verlagerung der Bautätigkeit in die Ballungsgebiete und hier in die Ortslagen verbunden. Grundstücke werden zunächst geräumt, alte Bausubstanz beseitigt. Mineralische Bauschuttmassen fallen damit in unmittelbarer Nachbarschaft zur nachfolgenden Baustoffnachfrage an. Die Rohstoffversorgung kann daher (theoretisch) auf kurzen Wegen erfolgen. Der Rückgriff auf diese Materialien reduziert darüber hinaus den mit Abbau von Gesteinen verbundenen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt.



In Stuttgart-Ost wird Am Klingenbach ein 5-geschossiges Mehrfamilienhaus mit R-Beton errichtet. Bauherr ist der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart. Das Unternehmen mit rund 5.100 verwalteten Einheiten baut bereits seit 2011 mit R-Beton

Diese Chance gilt es zu nutzen. Ausgehend von der Stadt Zürich werden in der Schweiz mittlerweile knapp 10% der gesamten Betonnachfrage durch R-Beton gedeckt. In über 50% der Schweizer Kantone befinden sich Betonwerke, die ressourcenschonenden Beton bereits in ihr Lieferprogramm aufgenommen haben. Soll in der Schweiz ein Gebäude nach Minergie-Eco zertifiziert werden, müssen zwingend mindestens 50% aller Betonteile aus R-Beton hergestellt sein, sofern im Umkreis von 25 km ein Betonwerk diesen Baustoff anbietet.

Richtlinien und Praxis

Auch in Deutschland existieren seit Jahren mit der DAfStb-Richtlinie „Beton nach DIN EN 206-1

und DIN 1045-2 mit rezyklierten Gesteinskörnungen nach DIN 12620“ die für den Einsatz von R-Beton notwendigen Regelwerke. Hierzu- lande beschränkt sich diese Praxis jedoch bislang noch weitgehend auf den Südwesten und hier vor allem auf den Stuttgarter Raum. Ausgehend von ersten Projekten des Umweltministeriums Baden-Württemberg gibt es hier bereits Betonwerke, die R-Beton in ihr Lieferprogramm aufgenommen haben. Die Anzahl der Einsatzbeispiele im Wohnungsbau ist allerdings noch überschaubar (siehe DW 2/2011, S. 10 und DW 11/2009, S. 55).

Bislang werden jedoch nur Gesteinskörnungen nach Liefertyp 1 eingesetzt, die aus der Aufbereitung von reinem Altbeton gewonnen werden

können. Die Regelwerke erlauben aber auch den Einsatz einer Gesteinskörnung Liefertyp 2, die bis zu 30% Körnungen aus Altmauerwerk enthalten darf - ein wesentlicher Schritt zur weiteren Schließung von Kreisläufen im Bausektor. Dass derartige Gesteinskörnungen die durch die DIN EN 12620 „Gesteinskörnungen für die Betonproduktion“ gesetzten Anforderungen deutlich erfüllen und sich daraus Betonrezepturen entwickeln lassen, die sich weder in den Frisch- noch in den Festbetoneigenschaften von konventionell hergestellten Betonen unterscheiden, konnte im Januar 2014 im Rahmen eines Fachsymposiums in Stuttgart einer breiten Öffentlichkeit gezeigt werden.

Möglichkeiten noch weitgehend unbekannt

Nun gilt es, diese weitere Baustoffentwicklung in der Baubranche bekannt zu machen. Nach den guten Erfahrungen aus einer ersten Projektphase soll dies wieder über konkrete Bauvorhaben gelingen. Hierzu fanden sich im Rahmen eines neuen Projektes des Umweltministeriums Baden-Württemberg wiederum Bauherren und Baustofflieferanten zusammen. So konnten weitere Bauschuttrecycler für die Herstellung der hochwertigen güteüberwachten Gesteinskörnung gewonnen werden und Transportbetonwerke zur Entwicklung und Lieferung der entsprechenden Betonrezepturen. Zu Führungen auf den Baustellen werden gezielt Bauherren, Architekten und Ingenieure, Baufirmen und Baustoffhersteller sowie Bauträger und Wohnungsunternehmen, aber auch Kommu- ▶

FACHSYMPOSIUM

Zum Thema „Nachhaltigkeit und Ressourcenschutz in der Bauwirtschaft: R-Beton schließt Stoffkreisläufe“ findet am **23./24. März 2015** ein überregionales Fachsymposium mit Fachexkursion statt. Das Projekt des Umweltministeriums Baden-Württemberg zum ressourcenschonenden Baustoff R-Beton und die verschiedenen Bauprojekte werden im Rahmen dieses Fachsymposiums vorgestellt. Veranstalter des Symposiums in Stuttgart, Ministeriumsneubau an der Willy-Brandt-Str. 41, ist die Akademie für Natur- und Umweltschutz. Damit verbunden ist für den Folgetag eine ebenfalls kostenpflichtige Exkursion nach Zürich, wo durch den ehemaligen Leiter des Amtes für Hochbauten der Stadt Zürich zahlreiche dort mit R-Beton errichtete Bauvorhaben vorgestellt werden.

Eine Anmeldung (Tagung Nr. 14 FGL) ist - bitte bis 6. März 2015 - auch per E-Mail oder Fax möglich. Telefax 07 11/126-28 93, Fritz-Gerhard.Link@um.bwl.de



Weitere Informationen:
www.umweltakademie.baden-wuerttemberg.de



nen eingeladen, um ihnen die Gelegenheit zu geben, sich aus erster Hand über den Baustoff zu informieren und sich mit den Beteiligten über erste Erfahrungen auszutauschen.

Praxisbeispiele aus der Wohnungswirtschaft

Das bundesweit im Rahmen dieser Projektphase erste Bauvorhaben stellte die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG mit einem Wohnungsbauvorhaben in Weilheim an der Teck zur Verfügung. Der hier eingesetzte R-Beton, der mit der RC-Gesteinskörnung nach Liefertyp 2 hergestellt wurde, wird durch die Holcim AG aus Kirchheim/Teck geliefert. Ebenfalls in Kirchheim/Teck wurde beim Baustoffrecycler, der Firma Feess, die hierfür notwendige Gesteinskörnung produziert. Gebaut wird ein Mehrfamilienwohnhaus (12 Wohnungen) mit etwa 4.200 m³ umbautem Raum (BRI). Mit Ausnahme der Filigrandecken aus Betonfertigteilen wurde sämtlicher Betonbedarf mit R-Beton abgedeckt. So wurden die etwa 360 m³ R-Beton nicht nur in Sauberkeitsschichten und für Fundamentbeton verwendet, sondern für den gesamten Konstruktionsbeton und hier auch für zahlreiche Wände in Sichtbeton sowie für das Kellergeschoss, das als Weiße Wanne ausgeführt wurde. Dieser ambitionierte Einsatz erfolgte auf ausdrücklichen Wunsch der Kreisbaugenossenschaft, die damit eindrücklich ihre Innovationsbereitschaft und ihren Willen zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen zeigte.

Mit dem Bau- und Wohnungsverein Stuttgart (BWV) konnte ein weiterer Partner gewonnen werden und dies zum wiederholten Mal. Bereits im Jahre 2011 wurde in Stuttgart-Ost durch den BWV erstmalig in Baden-Württemberg ein Mehr-

familienwohnhaus aus ressourcenschonendem Beton errichtet. Dies war ein entscheidender Impuls für einen ersten Schritt zur Einführung dieses Baustoffs auf dem Markt. Ausgehend von diesem ersten Bauvorhaben in der Raitelsbergstraße wurden zahlreiche Bauvorhaben im Raum Stuttgart vor allem durch Betonwerke der Fa. Krieger mit diesem R-Beton beliefert. In den Bauprojekten des BWV ist in den Leistungsverzeichnissen seitdem R-Beton aufgenommen. Es stand daher außer Frage, dass sich der BWV auch für die Weiterentwicklung des R-Beton und der Einbindung von Mauerwerksplitten als Projektpartner zur Verfügung stellte. Ebenfalls in Stuttgart-Ost wird Am Klingenbach

ein 5-geschossiges Mehrfamilienhaus errichtet werden. Derzeit erfolgt die Vergabe der Bauleistungen. Mit dem Baubeginn ist in der ersten Jahreshälfte 2015 zu rechnen.

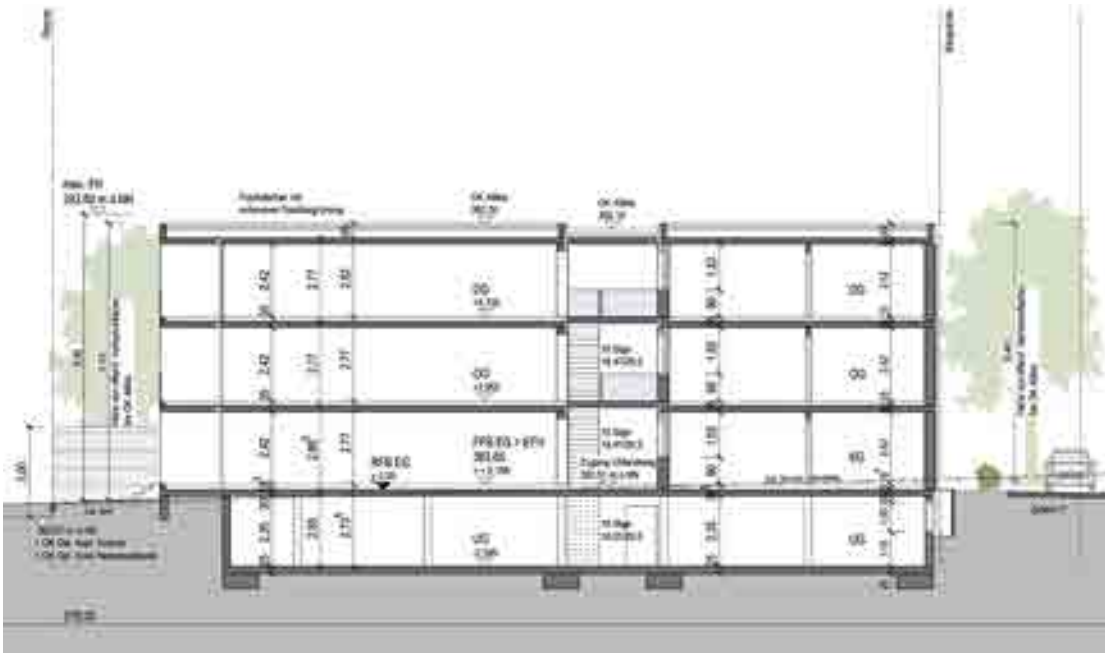
Neue Bauweisen möglich

Bis August 2015 soll auch die Rohbauphase eines weiteren Bauvorhabens abgeschlossen werden. In Mannheim-Neustadt entsteht mit Eastsite VIII eine Art moderner Plattenbau. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Regionalflughafen ist hier seit 2001 das Gewerbegebiet Eastsite entstanden, das sich nicht nur durch seine städtebauliche Gestaltung abhebt. Ab dem Jahr 2009



In Mannheim-Neustadt entsteht eine Art „moderner Plattenbau“. Der Gewerbebau wird in Betonsandwich-Bauweise mit R-Beton errichtet

Quelle: Ifeu / B.A.U.



Quelle: ifeu / Kreisbau Kirchheim

Ansicht des Bauvorhabens in Weilheim an der Teck. Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG baut hier 12 Wohneinheiten mit R-Beton

entstanden sukzessive mehrere Bürogebäude, die alle auch hinsichtlich des Ressourcenschutzes ambitioniert sind. So wird Eastsite VIII einen hohen energetischen Standard (55 kWh/m²a) mit einer Sandwichfassade in Textilbewehrung verbinden, durch die der Materialeinsatz in der Vorschale auf ein Drittel reduziert werden kann. Sämtlicher Transportbeton (etwa 750 m³) soll als R-Beton eingesetzt werden und zwar für das UG, die Bodenplatte, Stützen sowie als Aufbeton für die Decken. Bauherr ist die B.A.U. Bauträgersgesellschaft aus Mannheim, die auf Fischer Architekten als Planer zurückgreift. Der Beton wird durch TBS aus Mannheim geliefert.

Fazit

Insbesondere im Vergleich zur Schweiz spielt die Frage des Ressourcenschutzes in der Baubranche in Deutschland noch eine untergeordnete Rolle. Und dies, obwohl der Ressourcenschutz eine zentrale Aufgabenstellung in der Umweltpolitik darstellt und der Bau in großem Stil auf Rohstoffe zurückgreift. Mit den Projekten zum R-Beton wurde ein erster Schritt zum Schließen von Stoffkreisläufen getan. Auch die Herstellung weiterer Baustoffe muss zukünftig verstärkt auf die Verwendung von Rohstoffen umgestellt werden, die aus der Aufbereitung mineralischer Baurestmassen gewonnen werden können. Diese

Baustoffe müssen der üblichen Qualitätssicherung unterliegen und die gewohnten über Normen und Regelwerke beschriebenen Eigenschaften aufweisen. Nur über eine gezielte Nachfrage nach derartigen Baustoffen und deren Aufnahme in die Leistungsverzeichnisse werden sich diese jedoch auf dem Markt etablieren können. Und hier kann die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft einen wichtigen Beitrag leisten. ■





Weitere Informationen:
www.kreisbau-kirchheim-plochingen.de,
www.bwv-stuttgart.de, www.ifeu.de
 und www.bau-mannheim.de

WIR KÜMMERN UNS

Bei jedem Wetter



Gute Organisation ist die halbe Miete. Sie konzentrieren sich auf Ihr Kerngeschäft, wir übernehmen den Rest. Als integrierter Dienstleister der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen alle Serviceleistungen zur effizienten Bewirtschaftung Ihrer Immobilien: vom Keller bis zum Dach, vom Baum bis zum Spielplatz. **Service mit Wohlfühlfaktor.**

 **RHZ** Handwerkszentrum
  **MARIENFELD** Multimedia
  **HVG** Grünflächenmanagement
  **SKIBATRON** Mess- und Abrechnungssysteme
  **VIVAWEST** Dienstleistungen

Kooperation vereinbart Medienversorgung für 60.000 Haushalte



Quelle: Nassauische Heimstätte

V. l.: Torben Klüh (Unitymedia), Dr. Constantin Westphal und Dr. Thomas Hain (Geschäftsführer Nassauische Heimstätte/Wohnstadt), Dr. Herbert Leifker und Christoph Lütke (Unitymedia)

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat über ihre Dienstleistungstochter MET eine Kooperation mit dem Kabelnetzbetreiber Unitymedia geschlossen. Die Vereinbarung sieht ab Februar 2015 die langfristige Versorgung der Mieter über das glasfaserbasierte Highspeednetz des Betreibers vor. Den mehr als 60.000 Haushalten der Unternehmensgruppe sowie weiteren von der MET versorgten Wohnungsunternehmen stehen dadurch neben dem TV- und Radioangebot auch Basis-Internetanschlüsse mit Surfgeschwindigkeiten von bis zu 1 Mbit/s zur Verfügung; gegen Aufpreis sind Geschwindigkeiten von bis zu 200 Mbit/s möglich.

„Als Unternehmen, das Wohnungen im städtischen und ländlichen Raum anbietet, war es wichtig, einen Partner mit einem flächendeckenden Angebot zu gewinnen. Möglichst alle Mieter sollten die gleichwertigen guten Bedingungen haben“, sagte Dr. Thomas Hain, leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt.

 Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Elektromobilität Kooperation für mehr Ladestationen

Die degewo AG hat eine Kooperation mit dem Ladedienstanbieter The New Motion vereinbart. Jeder Mieter kann sich nun (auf eigene Kosten) eine Ladestation für sein Elektro- oder Hybridauto auf dem degewo-eigenen Parkplatz errichten lassen. Mit der nun unterzeichneten Kooperationsvereinbarung wird die Ausrüstung von insgesamt 13.000 Stellplätzen geregelt, die durch das kommunale Wohnungsunternehmen verwaltet werden. Überall dort, wo die Möglichkeit besteht, strebt degewo die Belieferung aus eigenen Photovoltaik- und BHKW-Anlagen an.

 Weitere Informationen:
www.degewo.de

Energetische Sanierung Analyseinstrument zur Gebäudemodernisierung

Die Bauverein AG in Darmstadt hat gemeinsam mit dem Energieversorger Entega in einem Modellprojekt ein Analysewerkzeug für die Gebäudemodernisierung entwickelt. Unterstützt wird das Projekt von Effin, dem Finanzforum für Energieeffizienz in Gebäuden. Das entwickelte Analyseinstrument soll es ermöglichen, Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnungswirtschaft wirtschaftlicher zu gestalten, und eine gute Grundlage für Modernisierungsfahrpläne liefern.

Für das Modellprojekt wurden 78 Gebäude mit 679 Wohnungen und einer Wohnfläche von 38.000 m² untersucht. Die Bauverein AG hatte diese 2014 von der Stadt Darmstadt übernommen. In die Betrachtung flossen neben den Faktoren „Zustand der Gebäudesubstanz“ und „Zustand der technischen Anlagen“ auch wirtschaftliche und soziale Parameter ein. Denn die untersuchten Gebäude unterliegen einer städtischen Sozialcharakteristika, die Mietsteigerungen stark einschränkt und eine Warmmietenneutralität garantiert. Untersucht wurde, ob und mit welchen Investitionen die Gebäude auf den Standard der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV-2014) beziehungsweise alternativ auf KfW-55-Standard gebracht werden könnten.

Die Projektbeteiligten stellen anderen Wohnungsunternehmen das Analysewerkzeug unter www.effin.info kostenlos zur Verfügung.



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de und www.effin.info

Ökobilanzierung von Gebäuden Neues Online-Tool

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat ein Online-Ökobilanzierungstool freigeschaltet. Unter www.bauteileditor.de kann das sog. „eLCA“ (LCA = Life Cycle Assessment) durchgeführt werden: Die Umweltwirkungen von Gebäuden werden erfasst und bewertet, etwa der Beitrag zum Treibhauseffekt, zu Smog, saurem Regen oder zum Ozonloch. Das Online-Tool ermöglicht es, Aspekte des nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauens schon in der Frühphase von Projekten optimal einzubeziehen. Es berücksichtigt Umweltwirkungen während des gesamten Lebenszyklus des Bauwerks. Betrachtet werden Herstellung, Entsorgung und Instandhaltung sowie die eingesetzte Energie während der Nutzungsphase. Die Bewertungssysteme des nachhaltigen Bauens schreiben diesen ganzheitlichen, am Lebenszyklus orientierten Ansatz bereits vor. Die Basis für das Online-Tool sind die Baustoff- und Bauprodukt-daten von „Ökobaudat“, einer Datenbank, in der erstmalig in Deutschland die Anforderungen der europäischen Norm DIN EN 15804 vollständig umgesetzt werden. Die Norm legt u. a. die Auswahl der Umweltindikatoren, die Berechnungsmethodik und die Verifizierungsregeln für Umweltproduktdeklarationen fest. Ziel ist es, eine europaweit einheitliche Basis für Ökobilanzen im Baubereich zu schaffen.



Weitere Informationen:
www.bauteileditor.de, www.oekobaudat.de und
www.nachhaltigesbauen.de



Forschung

Studie „Rückbau, Recycling und Verwertung von WDVS“

Auf der Bau 2015 wurde die Studie „Rückbau, Recycling und Verwertung von WDVS“ vorgestellt. Diese Studie wurde vom Fraunhofer Institut für Bauphysik Holzkirchen (IBP) und dem Forschungsinstitut für Wärmeschutz (FIW) München durchgeführt und ist im Rahmen der Antragsforschung der Initiative Zukunft Bau des BBSR entstanden. Der Industrieverband Hartschaum (IVH) ist Mitauftraggeber der Studie, die Maßnahmen zur Verwertung von WDV-Systemen mit Styropor definiert und die zu erwartenden Mengen rückgebaute WDVS berechnet.

Fazit der Studie: Durch die Lebensdauer der WDV-Systeme der ersten Generation seien die Rücklaufmengen so gering, dass die Bedenken in der Öffentlichkeit über „Müllberge aus WDVS“ unbegründet seien. Zur Abfallvermeidung rät die Studie, alte Systeme, die aktuellen Energieeffizienz-Anforderungen nicht mehr entsprechen, zu einem verbesserten WDVS „aufzudoppeln“.



Weitere Informationen:

www.ibp.fraunhofer.de, www.fiw-muenchen.de und www.ivh.de

Kommentar aus wohnungswirtschaftlicher Sicht:

Es ist sicher richtig, über das Recycling bzw. die Verwertung von Polystyrol nachzudenken. Zukünftig werden sich die Rücklaufmengen erhöhen.

Was die Aufdopplung betrifft: Aufdopplung wird aus Sicht der Wohnungswirtschaft ein Nischenprodukt bleiben. Es kann bauliche oder gestalterische Gründe dafür geben und es ist nicht verkehrt, die bautechnischen Grundlagen dafür zu haben. Im Einzelfall kann Aufdopplung sinnvoller sein als Abriss der Dämmung. Aber das hat nichts mit einer „Verbesserung“ eines WDVS zu tun. Aufdopplung aus energetischen Gründen ist definitiv unwirtschaftlich.



Dr. Ingrid Vogler

Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Techem Wärmeservice – einfach effizienter heizen.

- Zuverlässige Wärmelieferung
- Hocheffiziente Heiztechnik
- Weniger Aufwand

Alles aus einer Hand.

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Herausforderung: Zahlreiche Heizungsanlagen sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Wir optimieren oder erneuern Ihre Anlagen und bieten Ihnen alles aus einer Hand – von Planung, Finanzierung und Errichtung bis zur effizienten Betriebsführung. So bekommen Sie Betriebskosten und Versorgungssicherheit für Ihre Mieter in den Griff und ersparen sich viel Aufwand und hohe Eigeninvestitionen. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**



Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 1 · März 2015

Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben „Betriebskosten aktuell“ stehen unter www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell als Download zur Verfügung.

DMB-Beratungsstatistik 2013

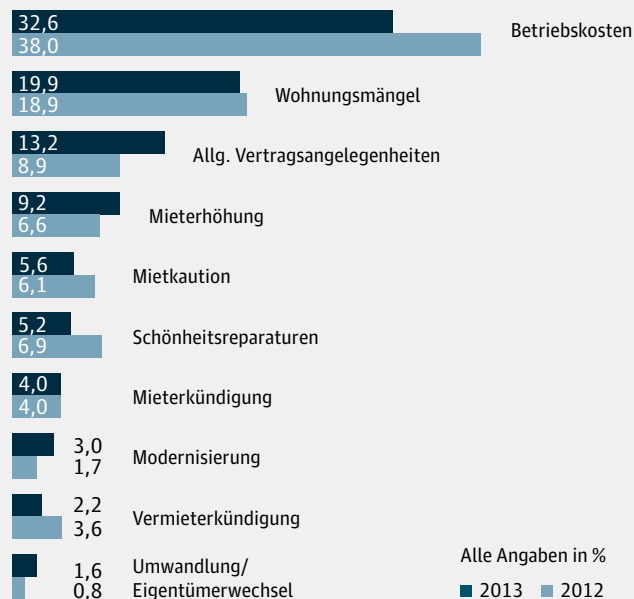
Betriebskosten Beratungsthema Nummer eins

Ein Drittel aller Beratungen der im Deutschen Mieterbund (DMB) zusammengeschlossenen Mietervereine drehte sich 2013 um das Thema „Betriebskosten“. Wie in den Jahren zuvor nahmen Themen rund um die sog. zweite Miete damit unangefochten die Spitzenstellung bei den Rechtsberatungen der Mietervereine ein. Mit einem Anteil von 9,2% waren Mieterhöhungen nur das vierthäufigste Beratungsthema – allerdings mit stark steigender Tendenz (plus 30%). Das geht aus der Beratungs- und Prozess-Statistik 2013 des DMB hervor.

Das Ergebnis überrascht nicht, weil Betriebskostenabrechnungen mindestens einmal jährlich, und damit häufiger als andere Themen, zur „Belastungsprobe“ zwischen Vermieter und Mieter werden. Darüber hinaus sind sie formal und materiell sehr komplex und damit rechtsanfällig.

Weitere Informationen:
www.mieterbund.de

DIE HÄUFIGSTEN BERATUNGSTHEMEN 2012-2013



Neues Mess- und Eichgesetz

Wen trifft die Anzeigepflicht gemäß § 32 MessEG?

In Betriebskosten aktuell 1/2014 berichteten wir bereits über das neue Mess- und Eichgesetz (MessEG) und die sich daraus ergebenden Anzeigepflichten für das Inverkehrbringen von Messgeräten. Seit dem 1. Januar 2015 sind diese neuen Bestimmungen zu beachten.



Aufputzwasserzähler

Quelle: KALO

Lange offen geblieben waren dabei Fragen dazu, wie neue bzw. erneuerte Messgeräte definiert sind und wen die Anzeigepflicht tatsächlich trifft. Ende Oktober 2014 und Anfang 2015 haben nun die Eichaufsichtsbehörden über die Anzeigepflicht gemäß § 32 MessEG und über die Kennzeichnung von Messgeräten beim Inverkehrbringen informiert (www.eichamt.de).

Danach bleibt es grundsätzlich dabei, dass derjenige anzeigepflichtig ist, der die tatsächliche Sachherrschaft über die Messgeräte hat (Gebäudeeigentümer) bzw. auch derjenige, bei dem der messtechnisch relevante Vorgang zur Auswertung und Darstellung der Messergebnisse erfolgt. Das kann der Gebäudeeigentümer sein, aber auch der Messdienstleister, sofern die Abrechnungsleistung an diesen vertraglich übertragen wurde.

Demzufolge sind Gebäudeeigentümer nicht zur Anzeige verpflichtet, wenn die Messgeräte angemietet sind und die Messdienste neben der Abrechnung (z. B. von Heiz- und Warmwasserkosten) auch die Wartung und den regelmäßigen Austausch der Geräte übernehmen. In diesen allgemein üblichen Fällen wären die Messdienstleister Verwender der

Geräte und für die Anzeige zuständig. Einige Messdienstleister haben das offensichtlich anders gesehen und diese Leistung kostenpflichtig angeboten. Ob eine Grundlage hierfür entsprechend den Erläuterungen der Eichaufsichtsbehörden besteht, ist im Einzelfall zu prüfen. Eindeutig hingegen ist die Zuordnung von Versorgungsmessgeräten im Bereich des Energiewirtschaftsgesetzes (Gas, Wärme, Elektrizität) sowie Wasserzählern am Hauptanschluss. Hier ist der Messstellenbetreiber (Versorger) der Verwender des Messgerätes. Ebenso verhält es sich bei Direktversorgungsverträgen zwischen Mietern und Versorgern. Auch hier ist der Versorger in der Anzeigepflicht.

Was sind neue bzw. erneuerte Messgeräte?

Neue Messgeräte gemäß § 32 MessEG sind Geräte, die nach Inkrafttreten der Europäischen Messgeräterichtlinie (MID) konformitätsbewertet neu in Verkehr gebracht werden (Konformitätskennzeichnung [CE M 15 0102]); Messgeräte mit innerstaatlicher Bauartzulassung, welche über Konformitätsbewertung in Verkehr gebracht werden [DE-M 15 0102] oder Messgeräte, die einer EWG-Einzelrichtlinie genügen oder der EG-Ersteichung durch eine Eichbehörde unterzogen wurden.

Erneuerte Geräte waren bereits in Betrieb und sind durch wesentliche Veränderungen erneut einer Konformitätsbewertung unterzogen worden. Diese Geräte erhalten ebenfalls eine MID-Kennzeichnung. Die Entscheidung, ob eine Konformitätsbewertung oder Eichung notwendig ist, trifft die Eichbehörde.

Nur neue bzw. erneuerte Geräte unterliegen ab 1. Januar 2015 der Anzeigepflicht. Eine elektronische Anmeldeplattform ist unter www.eichamt.de freigeschaltet.

 Weitere Informationen:
www.agme.de

LITERATURTIPP

Der neue „Peruzzo“ ist da!



Quelle: Beuth Verlag

Fünf Jahre nach Inkrafttreten der novellierten Heizkostenverordnung ist im Beuth Verlag die 7. Auflage von Guido Peruzzos „Heizkostenabrechnung nach Verbrauch“ erschienen. Der Verfasser hat seinen Kommentar grundlegend überarbeitet und erweitert. Alle Bestimmungen der Heizkostenverordnung werden ausführlich kommentiert und vielfach um weitere Kommentierungen aus der einschlägigen Fachliteratur ergänzt. Selbstverständlich sind auch die gesetzlichen Neuregelungen

des § 556c BGB zu den Kosten der Wärmelieferung und die Wärmelieferungsverordnung von Juni 2013 berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt sind alle wesentlichen Urteile, die für eine korrekte Anwendung der Heizkostenverordnung Bedeutung haben. Der Kommentar gibt Anleitung und fachmännischen Rat für die Praxis und ist für alle, die sich mit der Heizkostenabrechnung befassen, ein wichtiges Nachschlagewerk. Die Texte der einschlägigen rechtlichen Regelungen, Abbildungen und Muster-Heizkostenabrechnungen sowie Energiespartipps und Kontaktadressen von Interessenvereinigungen mit Bezug zu Heizkosten und Energie runden den Band ab.

Heizkostenabrechnung nach Verbrauch. Urteile und Gerichtsentscheidungen. Guido Peruzzo, Beuth Verlag GmbH Berlin, 7. Auflage, 42 €, ISBN 978-3410247432

PETER KAY - AUFGESPIESST

Rettung des Weltklimas: Seit September nur noch energieeffiziente Staubsauger!



Seit dem 1. September 2014 dürfen in den Mitgliedsstaaten der EU nur noch Staubsauger neu in den Verkehr gebracht werden, die u.a. weniger als 1.600 Watt verbrauchen. Ab September 2017 gilt sogar eine Leistungsbegrenzung auf 900 Watt. Wie sich das auf die Population der Hausstaubmilben oder die Sauberkeit europäischer Wohnungen auswirken wird, soll an dieser Stelle nicht näher beleuchtet werden.

Obwohl diese Art der „Beleuchtung“ keine Kilowattstunde Strom zusätzlich

verbrauchen würde. Hintergrund dieser „Staubsauger-Verordnung“ ist die Ökodesign-Richtlinie der EU (2009/125/EG), mit der Mindestenergieanforderungen für verschiedene Produktgruppen festgelegt werden. Diese unter Federführung der bis Ende 2014 von Günther Oettinger geleiteten EU-Kommission für Energie erarbeitete Richtlinie zeigt, mit

welchem Eifer sich die EU auf den Strombereich stürzt, um das Weltklima zu retten. Der gesamte Wärmemarkt – mal abgesehen von den in die Kritik geratenen exzessiven Gebäude-Dämmvorschriften – ist dagegen gänzlich unterbelichtet – um im Bild zu bleiben. Bundesumweltministerin Barbara Hendricks hat deshalb vor gut einem Jahr völlig zu Recht festgestellt, dass „wir die Energiewende nur schaffen, wenn wir die Wärmewende in den Griff bekommen“. Besagter EU-Kommissar hat im Oktober letzten Jahres prognostiziert, dass die Verbraucher durch effektivere Anwendungen (wie z.B. energiearme Staubsauger) bis 2020 pro Haushalt 465 Euro jährlich an Stromkosten einsparen können. Zu heutigen Preisen wären das etwa 1.600 Kilowattstunden jährlich, was für einen Durchschnittshaushalt einer Reduzierung seines Jahresverbrauchs um mehr als die Hälfte entspräche! Wenn ihm da kein Gedankenfehler unterlaufen ist, geht Herr Oettinger wohl von weiter steigenden Strompreisen aus – bei der EEG-Umlage mit einem prognostizierten Anstieg auf 7,7 Cent/kWh bis 2020 scheint das ja schon festzustehen. Da er jetzt aber EU-Kommissar für Digitalwirtschaft ist, wird er sich dafür wohl nicht mehr so sehr interessieren.

Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 1 · März 2015

Milde Witterung

Niedrigster Energieverbrauch seit Wiedervereinigung

Nach vorläufigen Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen zum laufenden Jahr ist der Primärenergieverbrauch in Deutschland 2014 gegenüber dem Vorjahr um 4,8% zurückgegangen. Ursache ist vor allem die milde Witterung. Den Berechnungen zufolge wird der Primärenergieverbrauch in 2014 auf 13.095 Petajoule (PJ) sinken; er liegt damit knapp 9% unter dem Wert des Jahres 2008. Das Jahr 2008 ist als Bezugsjahr für das Effizienzziel der Bundesregierung wichtig: Bis 2020 soll der Energieverbrauch verglichen mit 2008 um 20% sinken. Die Bedeutung der erneuer-



Quelle: Vattenfall

baren Energien hat weiter zugenommen: Ihr Anteil am gesamten Primärenergieverbrauch ist deutlich auf 11,1% gegenüber 10,4% im Vorjahr gestiegen. Am Bruttostromverbrauch haben die Erneuerbaren den vorläufigen Berechnungen zufolge sogar einen Anteil von 27,3% - eine neue Bestmarke. Weniger Strom und Wärme wurde hingegen aus konventionellen Quellen wie Steinkohle und Erdgas erzeugt. Im Ergebnis sinken die energiebedingten CO₂-

Emissionen nach ersten Abschätzungen gegenüber dem Vorjahr um gut 5% und damit noch stärker als der Primärenergieverbrauch.



Weitere Informationen:
www.ag-energiebilanzen.de

Anforderungen steigen

Aktives Betriebskostenmanagement bei Property Managern



Quelle: Treureal

Dirk Tönges

Die Anforderungen an Property Manager im immobilienwirtschaftlichen Bereich wachsen ständig. Dazu zählt zunehmend auch die von den Eigentümern nachgefragte Optimierung der Betriebskosten. Ein aktives Betriebskostenmanagement kann dabei helfen, Optimierungspotenziale zu heben. Eine Voraussetzung dafür sind aber eine genaue Kenntnisse der Strukturdaten, die die Betriebskosten bestimmen sowie Art und Umfang der einzelnen Betriebskosten vor Ort - bzw. die genaue Aufbereitung, sodass

Kennwerte gebildet, miteinander verglichen und in Beziehung zueinander gesetzt werden können. Erst auf dieser Grundlage sind Steuerungsentscheidungen möglich. Je größer, aber auch lokal sowie regional vergleichbarer diese Daten sind, desto genauer und relevanter werden die darauf aufbauende Erkenntnisse (Betriebskosten-Benchmarking) bzw. die daraus abgeleiteten Entscheidungen.

Wohnungsunternehmen und Dienstleister, die nach den von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) entwickelten Standard für den Vergleich von Betriebskosten in Wohngebäuden („Geislinger Konvention“) arbeiten, können dies gewährleisten. „Für die von uns betreuten Kunden haben wir ein aktives Betriebskostenmanagement entwickelt“, erklärt Dirk Tönges, Sprecher der Geschäftsführung der in Mannheim ansässigen Treureal GmbH. Mittlerweile habe man eine Datenbank mit Betriebskostendaten von rund 1 Mio. Mieteinheiten aufgebaut. „Mit diesen Daten können wir die unterschiedlichen Gebäudetypen unter Berücksichtigung von Baualter, Ausstattungsmerkmalen und regionalen Unterschieden bei den Betriebskosten benchmarken.“ Die auf dieser Basis aufbereiteten Daten liefern wichtige Erkenntnisse zu überhöhten Betriebskosten und geben Impulse für ein steuerndes Eingreifen im Sinne eines aktiven Betriebskostenmanagements. „Werden dadurch die Betriebskosten signifikant gesenkt, sind die Auftraggeber auch bereit, diese Leistungen zu honorieren“, erläutert Tönges, dessen Unternehmen im Arbeitskreis „Geislinger Konvention“ mitarbeitet und diesen Standard sichert und weiterentwickelt.



Weitere Informationen:
www.treureal.de und www.hfwu.de/de/geislinger-konvention

Erweiterte energetische Verbrauchsanalyse

Heizungsverluste identifizieren und reduzieren

Die Effizienz von Heizungsanlagen ohne aufwändige Vor-Ort-Begehung und Messung zu bewerten und hohen Energieverlusten auf die Spur zu kommen - das ist keine Vision für ferne Zeiten mehr. Mittlerweile ist es möglich, die vorhandenen Daten der Messdienste mit einem neuen Verfahren zu interpretieren, das die Faktoren Energiezufuhr, Bereitschaftsverluste, Abgasverluste, Verteilungsverluste und Nutzwärme in die Bewertung einbezieht. Dieses Verfahren der „erweiterten Verbrauchs-

analyse“ wurde von der iwB Entwicklungsgesellschaft mbH aus Braunschweig entwickelt. Die zentrale Frage galt und gilt dem Jahresnutzungsgrad: Wieviel der dem System zugeführten Energie kommt tatsächlich am Heizkörper an? Die Ergebnisse werden mitt-

lerweile mit Angaben aus den Schornsteinfegerprotokollen zu Baujahr, Leistung und Abgasverlusten der jeweiligen Anlage verdichtet. Darauf aufbauend lassen sich Verluste in den Heizungsanlagen identifizieren und Maßnahmen zu ihrer Reduzierung ableiten. Die bisherigen Analysen der iwB hatten folgende Ergebnisse:

- Der Jahresnutzungsgrad der Anlagen liegt zwischen 20 und 95%.
- Für 40% der Heizungsanlagen liegt der Nutzungsgrad unter 60%. Hier besteht Optimierungspotenzial.
- Der Jahresnutzungsgrad von 15% der Anlagen beträgt unter 34%. Es besteht deutliches Optimierungspotenzial.
- Auch neuere Heizungsanlagen zeigen tlw. erhebliche Abgasverluste.
- Wenige Anlagen sind unterdimensioniert, aber ca. 50% der Anlagen sind mehr als 30% überdimensioniert.

Diese Ergebnisse zeigen erhebliche Handlungsbedarfe auf und machen spezifische Handlungsstrategien zur Anlagenoptimierung auf ihrer Basis erforderlich. Wie diese im Einzelnen aussehen, müssen Techniker und Heizungsfachleute vor Ort entwickeln. Das Verfahren wurde u. a. mit einer Baugenossenschaft, die einen Bestand von über 6.000 Wohnungen aufweist, in einem Pilotprojekt getestet.



Quelle: iwB

Weitere Informationen:
www.iwb-e.de

HEIZUNG UND WARMWASSER

Zur Unwirtschaftlichkeit von Abrechnungskosten

Mit Urteil vom 21. März 2014 - 5 S 48/13 - hat das Landgericht Heidelberg festgestellt, dass ein Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz vorliegt, wenn die Abrechnungskosten für Heizung und Warmwasser nachhaltig höher sind als 15% der Gesamtkosten (ZMR 2014, S. 987). Danach ergibt sich eine nachhaltige Unwirtschaftlichkeit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung dann, wenn die Abrechnungskosten in fünf aufeinanderfolgenden Jahren diese Grenze von 15% der Gesamtkosten übersteigen. Der Ausnahmetatbestand gemäß § 11 Abs. 1b Heizkostenverordnung sei dann erfüllt, sodass die verbrauchsabhängige Abrechnung nicht zur Anwendung kommen dürfe. Dieses Urteil wirft mehr Fragen auf als es beantwortet: Wie soll z. B. mit längerfristigen Messdienst-Verträgen umgegangen werden, wenn die „5-Jahres-Unwirtschaftlichkeit“ vor Ablauf der Vertragsdauer festgestellt wird? Was passiert, wenn sich nach Feststellung der Unwirtschaftlichkeit die Energiekosten wieder so stark erhöhen, dass die Abrechnungskosten unter die 15-Prozent-Grenze fallen? Hätten Mieter dann wieder Anspruch auf eine verbrauchsbezogene Abrechnung? Welche Rechte hätten Mieter, deren Mietvertrag erst nach Aussetzung der verbrauchsabhängigen Abrechnung geschlossen wurde? Könnten Mieter, denen das Argument der Unwirtschaftlichkeit egal ist, weiterhin auf die vertraglich vereinbarte verbrauchsabhängige Abrechnung bestehen? Wie ist der „5-Jahres-Vergleich“ des LG Heidelberg vor dem Hintergrund zu verstehen, dass die

Heizkostenverordnung selbst unverhältnismäßig hohe Kosten auf Basis einer Zehn-Jahres-Betrachtung definiert (§ 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizKV)? Eine Lösung könnte eine transparente mietvertragliche Vereinbarung sein, in der bei den Regelungen zur verbrauchsbezogenen Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten darauf hingewiesen wird, dass mit dem Messdienstleister auch bei Unwirtschaftlichkeit seiner Kosten im Sinne von § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizKV gearbeitet werden soll. Dass ein an einer langfristigen Vertragsbeziehung interessierter Messdienstleister sich verpflichtet, seine Kosten jeweils bei Überschreiten der 15-Prozent-Grenze zu kappen, erscheint dagegen mehr als fraglich...

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, Grafik: Würzburg

Energiespeicher für die Wohnungswirtschaft

Energiespeichersysteme und deren praktische Umsetzung

Beim Energieforum West trafen im Januar 2015 Akteure unterschiedlicher Branchen zusammen. Alles drehte sich um die Energiewende. Sie soll zu einer nachhaltigen Energieversorgung in den Sektoren Strom, Wärme und Mobilität führen und nachfolgende Generationen mit möglichst geringen ökologischen und gesellschaftlichen Konsequenzen belasten. Die Energieeffizienz soll derart gesteigert werden, dass im Jahr 2050 der hiesige Gebäudebestand weitgehend klimaneutral betrieben werden kann. Welche Rolle dabei Energiespeichersysteme spielen können, erläutert dieser Beitrag.



Prof. Dr. Armin Just
Professur für Bautechnik
EBZ Business School
Bochum

Wenn die Energieeffizienz derart gesteigert werden soll, dass 2050 der Gebäudebestand weitgehend klimaneutral betrieben werden kann, muss die Energieversorgung der Gebäude im Wesentlichen durch regenerative Energien erfolgen. Diese ste-

hen zwar in ausreichender Quantität zur Verfügung, können aber nur zum Teil bedarfsgesteuert abgerufen werden. Die Konsequenz daraus ist die Notwendigkeit zur Entwicklung von effizienten Speichersystemen für erneuerbare Energie.

ENERGIEFORUM WEST



Die Kooperationsveranstaltung von EBZ und VdW Rheinland-Westfalen vernetzte Akteure aus Politik, Wohnungs-, Bau- und Energiewirtschaft. Mehr als 2.100 Anmeldungen gingen zum zweitägigen Kongress am 26. und 27. Januar 2015 mit 18 einzelnen Veranstaltungen und 60 Referenten ein. Dank der Unterstützung der Partner Techem, NRW.BANK, Allbau AG und RWE sowie zwanzig Mitveranstaltern konnte am Energieforum West kostenfrei teilgenommen werden. Die DW war Medienpartner der Veranstaltung, die alle wichtigen Akteure, die für Immobilien und Energieeffizienz Verantwortung tragen, zum branchenübergreifenden Meinungs- und Erfahrungsaustausch über neueste Energieversorgungskonzepte, ihre Einsatzmöglichkeiten, ihre Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit etc. einlud. So ging es u. a. um Speichertechnologien, Geothermie, Heizungsanlagenoptimierung, Mieterstrom oder energetische Sanierungen.

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

Gut besuchte Diskussionsrunden, Sessions und Vorträge

Energiewende gestalten

Das von der Bundesregierung im September 2010 beschlossene Konzept zur energiepolitischen Ausrichtung Deutschlands hat das Ziel, eine zuverlässige, wirtschaftliche und umweltverträgliche Energieversorgung sicherzustellen. Grundlage der zukünftigen Energieversorgung bildet die Neuausrichtung des Energiemix zu Gunsten regenerativer Quellen. Die Energiewende, d. h. der zukünftig weitgehende Verzicht auf fossile Energieträger, kann nur gelingen, wenn die aus erneuerbaren Quellen gewonnene Energie bei Bedarf auf Abruf bereitsteht.

Option Speicherung

Diese Voraussetzung ist schwierig umzusetzen, da der Bedarf an Energie zeitlich nicht mit der erzeugten Energiemenge übereinstimmt. Beispielsweise steht in unseren Breiten der überwiegende Teil der Solarenergie im Sommer zur Verfügung, wohingegen Energie zum Beheizen der Gebäude hauptsächlich im Winter benötigt wird. Eine Hauptaufgabe bezüglich der Bereitstellung von Energie aus regenerativen Quellen liegt daher in der Entwicklung leistungsfähiger Speicher, in denen Energie über einen Zeitraum von mehreren Monaten verlustarm eingelagert und bei Bedarf sofort abgerufen werden kann.

Die Energieversorgung basiert derzeit im Wesentlichen auf der chemischen Umwandlung von Energie in Wärme durch die Verbrennung fossiler Energieträger wie Kohle, Öl und Erdgas. Der Vorteil dieser Technologie ist die Möglichkeit des bedarfsgerechten Abrufs der Energie, da die Wärmeerzeugung im Verbrennungsprozess gesteuert werden kann. Die derzeitigen Bestrebungen zur Erforschung hocheffizienter Energiespeicher auf der Grundlage regenerativer Energien sind vielfältig. Die in Abbildung 1 (auf Seite 36) gezeigte exemplarische Darstellung umfasst neben den klassischen Energiespeichern die zurzeit gängigen Technologien zur Langzeitspeicherung von Energie, die aus der Umwelt (Sonne, Wind, Wasser, Geothermie) gewonnen werden kann.

Nicht alle dieser Technologien sind direkt auf die Wohnungswirtschaft übertragbar. So wird z. B. eigens erzeugter Strom aus Photovoltaikanlagen oder aus Blockheizkraftwerken gewöhnlich in das öffentliche Netz eingespeist und nicht an Ort und Stelle der (Gebäude-)Nutzung zugeführt. Der eingespeiste Strom wird entweder sofort über das Netz den Verbrauchern zur Verfügung gestellt oder kann zur chemischen Erzeugung eines brennbaren Gases verwendet werden. Mit diesem sog. Power-to-Gas-Verfahren kann Energie in Großanlagen langfristig gespeichert werden. ▶

Besuchen Sie uns.

ISH

Frankfurt am Main.
Vom 10. – 14. März 2015.

Halle 11.1 • Stand B 91,
Halle 4.0 • Stand B 47.

CLEVER LÜFTEN UND STEUERN



KWL® Helios KWL®-Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung.

Ab sofort gibt es KWL®-Geräte von Helios, die serienmäßig mit dem innovativen Steuerungskonzept easyControls ausgestattet sind. Dank integriertem Webserver und LAN-Anschluss sind sie über eine intuitive Bedienoberfläche komfortabel per Laptop oder Smartphone steuerbar. Zu jeder Zeit, in jedem Raum. Selbst von unterwegs.

Das komplette Helios KWL®-Programm umfasst Lösungen mit Luftleistungen von 200 bis 2600 m³/h und präsentiert sich in neuem Look und mit noch besseren Wärmebereitstellungsgraden. Fordern Sie Unterlagen an.



KWL® ist ein eingetragenes Warenzeichen der Helios Ventilatoren.



Helios Ventilatoren

78056 VS-Schwenningen
Tel. +49 (0) 77 20 / 6 06 - 0

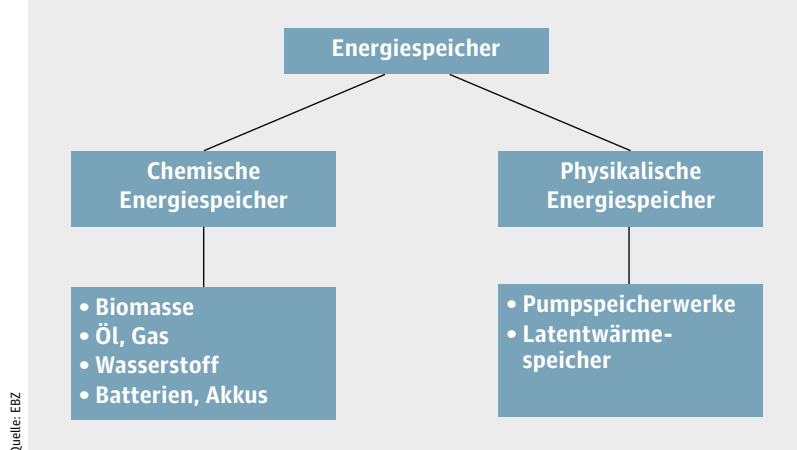


info@heliosventilatoren.de
www.heliosventilatoren.de



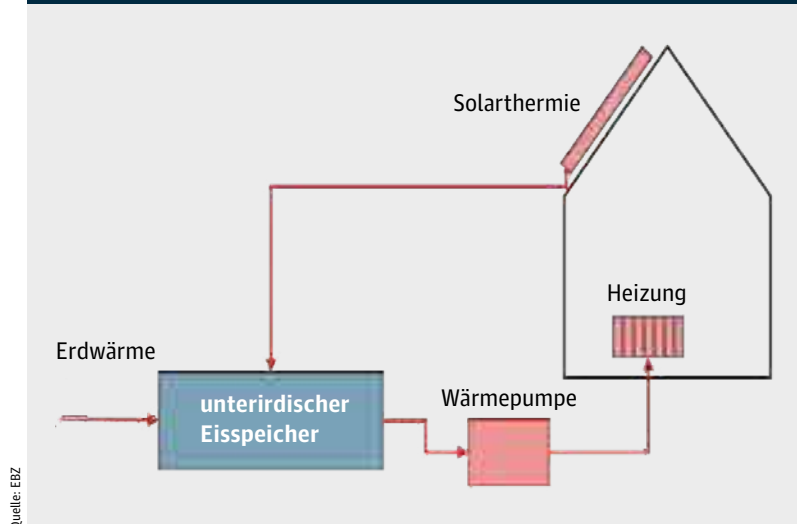
DIE MARKE DER PROFIS

ABB. 1: ENERGIESPEICHERSYSTEME



Quelle: EBZ

ABB. 2: PRINZIPIELLER AUFBAU EINER EISSPEICHERHEIZUNG



Quelle: EBZ

Im Folgenden werden zwei Möglichkeiten vorgestellt, mit denen eigens gewonnene Energie vor Ort gespeichert und bei Bedarf abgerufen werden kann und die für die Wohnungswirtschaft umsetzbar sind.

Stationäre Stromspeicher

Stationäre Stromspeicher, die in der Wohnungswirtschaft anwendbar sind, funktionieren für gewöhnlich in Verbindung mit einer Photovoltaik-Anlage. In dieser wird zunächst Solarenergie in elektrischen Strom umgewandelt. Die elektrische Energie, die nicht sofort genutzt wird, wird im Gegensatz zu herkömmlichen Photovoltaik-Anlagen nicht in das öffentliche Netz eingespeist, sondern vor Ort gespeichert. Diese Stromspeicher sind Batterien, die in lastschwachen Zeiten geladen werden und sich in laststarken Zeiten wieder entladen und somit elektrischen Strom dem Verbraucher zur Verfügung stellen. Dadurch

wird der Strombezug aus dem öffentlichen Netz verringert und der Anteil des Stromeigenverbrauchs aus erneuerbaren Energien erhöht, was sowohl zu einer Kostenentlastung des Verbrauchers als auch zur CO₂-Reduktion bei der Stromerzeugung führt.

Alternativ dazu können Stromspeicher an wärme-gesteuerte Blockheizkraftwerke angeschlossen werden, um in Phasen der Wärmeerzeugung den überschüssigen Strom aufzunehmen und bei Bedarf wieder abzugeben.

Der Markt bietet maßgeschneiderte Stromspeicher für die Anwendung in der Wohnungswirtschaft an. Neben Speichern im Kilowattbereich für Ein- und Mehrfamilienhäuser sind auch Lösungen für gesamte Quartiere realisierbar. Da sich die Speicher aus einzelnen Batterieeinheiten zusammensetzen, können diese modular den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Anlagen lassen sich hierdurch ausbauen oder auch wieder verkleinern.

Latentwärmespeicher und Eisspeicherheizungen

Wird Wärme in herkömmlichen Warmwasserspeichern gespeichert, müssen diese zur Minimierung von Transmissionswärmeverlusten aufwendig wärmedämmend werden. Durch eine Dämmung kann jedoch der Wärmeverlust nie ausgeschlossen, sondern nur verzögert werden. Eine Eisspeicherheizung wird vorzugsweise in Temperaturbereichen betrieben, in denen keine Wärmedämmung erforderlich ist, da der Wärmespeicher keinen nennenswerten Wärmeverlust erfährt. Der Eisspeicher wird in Form einer Zisterne frostsicher in den Erdboden eingegraben und mit Wasser befüllt. Dieses wird mittels Solarthermie und Erdwärme auf ca. 12 °C erwärmt (siehe Abbildung 2). Da sich diese Temperatur nahe an der Temperatur des Erdreichs befindet, findet kein Wärmeverlust aus der Zisterne in die angrenzenden Erdschichten statt.

Da das niedrige Temperaturniveau des Speichers für die direkte Nutzung für eine Zentralheizung und für Warmwasser nicht ausreicht, wird die Wärme mit Hilfe einer Wärmepumpe dem Eisspeicher entnommen. Hierfür wird abgekühlte Sole durch Kunststoffschläuche durch den Eisspeicher geleitet. Die Sole nimmt hier Wärme auf; das Wasser im Speicher kühlt ab und gefriert. Beim Gefrieren kann sog. latente Wärme genutzt werden, da beim Wechsel des Aggregatzustands von flüssig nach fest, Energie in Form von Wärme freigesetzt wird. Die Wärmepumpe kann sogar dem eingefrorenen Speicher weiterhin Wärme entziehen, wobei jedoch die Leistungszahl und die Energieeffizienz abfallen. Der Wärmespeicher wird anschließend durch Sonnenenergie und Erdwärme wieder aufgeladen. Dieser Vorgang des Einfrierens und Auftauens kann ohne Effizienzverluste unendlich oft wiederholt werden.

Ausblick

Die Anforderungen, die sich aus der Energiewende an eine stabile und verlässliche Versorgung der Immobilien mit Wärme und elektrischem Strom ergeben, können zukünftig nur mit Hilfe effizienter Energiespeicher erfüllt werden. Derzeit liefern Latentwärmespeicher sowie Batterien zur Speicherung von Strom vielversprechende Ansätze zur Umsetzung dieser Thematik in der Wohnungswirtschaft. Die o. g. Technologien wurden bereits bis zur Serienreife entwickelt. Erste in die Praxis umgesetzte Pilotprojekte werden derzeit unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit validiert. Die derzeit vorliegenden Ergebnisse geben Grund zur Annahme, dass sich die hier vorgestellten dezentralen Energiespeicher wirtschaftlich betreiben lassen und einen bedeutenden Baustein zur langfristigen Energieversorgung leisten werden. ■

Der intelligente Weg

in eine grüne Zukunft.

GREEN

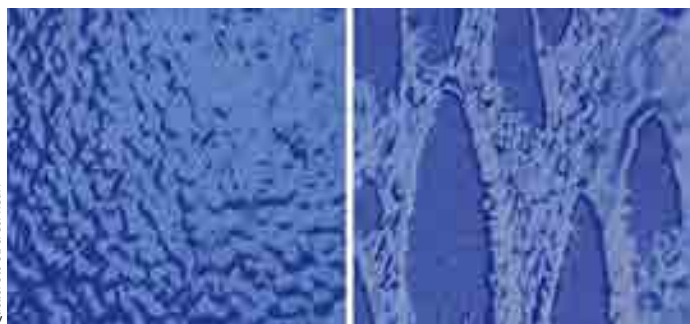


Halle 8, Stand B.93

Das gute Gefühl, das Richtige zu tun.

Weil  **Vaillant** weiterdenkt.

Quelle: Sto SE & Co. KGaA



Vergleich: Anstatt die Fassade zu benetzen (li.), soll das Wasser von der Farbe mit mikrostrukturierter Oberfläche abperlen

Fassadenbeschichtung Farbe ohne bioziden Filmschutz

Der Hersteller Sto bietet unter dem Namen „Dryonic“ eine Farbe an, die ohne bioziden Filmschutz auskommt und die Fassade dennoch trocken und sauber halten soll. Die Farbe weist im verarbeiteten Zustand eine mikrostrukturierte Oberfläche auf, an der sich Regen und Tau nicht sammeln können. Flüssigkeit verteilt sich großflächig und wird schnell abgeführt. Die Farbe ist nach Herstellerangaben auf allen bauüblichen Untergründen anwendbar. Sie wurde als erste CO₂-neutrale Fassadenbeschichtung Deutschlands ausgezeichnet. Bei der Entwicklung der Farbe habe man sich an einem Beispiel aus der Tierwelt orientiert: Der Nebeltrinkerkäfer besitzt einen Rückenpanzer mit mikrostrukturierter Oberfläche, an dem Tauwasser kondensiert und in sein Maul geleitet wird.

Weitere Informationen:
www.sto.de

Nachhaltiges Bauen Türschließer mit DGNB-Label

Zwei Produktreihen von Türschließern des Herstellers Geze wurde auf der Fachmesse Bau 2015 das Navigator Label der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) verliehen. Das Label wird an Produkte vergeben, für die umfassende, geprüfte Produktinformationen verfügbar sind und deren Eigenschaften transparent dargestellt werden. Auf der letzten Bau im Jahr 2013 erhielten die beiden Türschließerreihen bereits das weltweit anerkannte Öko-Label EPD.

Quelle: Geze GmbH



Verleihung des DGNB Navigator Labels auf der Bau 2015 (v. l. Martin Prösler, DGNB-Präsidiumsmitglied, und Tomislav Jagar, Geze)

Weitere Informationen:
www.geze.com

Passivhaus-Standard Dachfenster mit hohem Dämmwert

Velux hat das erste als „Zertifizierte Passivhaus Komponente“ für kaltes Klima eingestufte Dachfenster vorgestellt. Das Fenster weist einen Dämmwert von $UW=0,51 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ auf und erfüllt die Kriterien des Passivhaus Instituts für die Effizienzklasse pHA. Es besteht aus einem Holzkern mit Kunststoffummantelung und außenseitiger Abdeckung aus Aluminium und verfügt über eine Fünffach-Verglasung. Das Fenster kann mit den solarbetriebenen Sonnenschutzprodukten und Rollläden des Herstellers kombiniert werden.



Quelle: Velux

Weitere Informationen:
www.velux.de

Dezentrale Lüftung Intelligente Systemsteuerung



Quelle: Pluggit

Fassade mit sichtbaren Auslässen des Lüftungssystems

Künftig bietet der Hersteller Pluggit zusätzlich zu seinen bisherigen zentralen Lüftungssystemen auch dezentrale Systemlösungen an. Die Lüftungsgeräte stellen die Ausbalancierung der Zu- und Abluftströme in einer Nutzungseinheit sicher: Bei herkömmlichen Systemen kann z. B. in innenliegenden Badezimmern bei Betrieb des Abluftventilators ein Unterdruck in der Nutzungseinheit entstehen. Dies kann dazu führen, dass Einzelraumgeräte rückwärts laufen, zusätzliche Außenluft einströmt, die Keramikwärmetauscher entladen werden und der Wärmerückgewinnungsgrad absinkt. Bei den neuen Lüftungssystemen erkennt die Systemsteuerung, wenn der Abluftventilator in Betrieb ist, und erhöht die Zuluftströme der Funktionseinheiten der anderen Räume, sodass kein Unterdruck entsteht.

Weitere Informationen:
www.pluggit.com und www.lueftungsblog.de

Abdichtung Luftdichte Gebäudehülle



Quelle: Tremco Illbruck

Tremco Illbruck hat auf der Messe Bau 2015 erstmalig in Europa sein neues „Airtight“-Produktkonzept zur einfachen Realisierung einer luftdichten Gebäudehülle präsentiert. Das Sortiment beinhaltet alle erforderlichen Produkte wie Dampfbremsen, Fassadenfolien, Unterdeckbahnen, Klebebänder und Folienkleber.

Die Verwendung von UV-Temperatur-Plus-Polymeren in den meisten Komponenten des Konzepts soll die Produktlösungen ausgesprochen langlebig machen. UV-Temperatur-Plus-Polymere zeichnen sich im Vergleich zu herkömmlichem Polypropylen durch hohe Temperaturbeständigkeit, Licht- und UV-Stabilität sowie Reißfestigkeit aus.

Zu den Beratungs- und Serviceleistungen des Herstellers gehören die Betreuung durch ein Planungsteam für die ordnungskonforme und wirtschaftliche Detailplanung sowie Anwendungsschulungen und konkrete Unterstützung auf der Baustelle.

 Weitere Informationen:
www.tremco-illbruck.com

Brandschutz Geringes Gewicht

Der Hersteller Hoba hat eine nicht brennbare Baustoffplatte mit geringem Gewicht auf den Markt gebracht: Das Panel 450 ist mit einer Rohdichte ab 450 kg/m³ erhältlich. Um vielseitige Verwendungszwecke zu ermöglichen, wird es zudem auch in den Gewichtsklassen 640 kg/m³ und 850 kg/m³ angeboten. Die Platte hat eine geschlossene, fugenfreie Oberfläche mit Melaminharz und eignet sich sowohl für vertikale als auch für horizontale Überkopfanwendungen.

 Weitere Informationen:
www.hoba.de

Sicherheit Türverriegelung

Winkhaus präsentierte auf der Fachmesse Bau 2015 seine Sicherheitstürverriegelung Bluematic, eine automatische Mehrfachverriegelung mit integrierter Öffnungsfunktion durch einen Motor. Die Türverriegelung soll sich durch Widerstandsfähigkeit und einfache Bedienung auszeichnen. Sie kann durch eine optionale Tagesfalle mit Einhandbedienung ergänzt werden, sodass tagsüber der Zutritt auch bei geschlossener Tür möglich ist.



Quelle: Winkhaus

Sicherheitstürverriegelung

 Weitere Informationen:
www.winkhaus.com.de

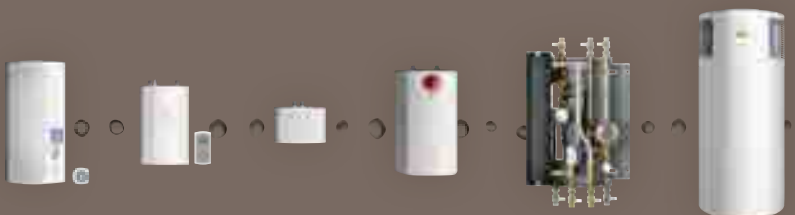
AEG

WARMWASSER VON

A-Z

W WIE – WUNDERBARE WOHNUNGS WERTSTEIGERUNG

Schon im Jahr 1909 haben wir den Grundstein für unser Warmwasser-Sortiment gelegt. Heute bietet die AEG Haustechnik effiziente Warmwasser-Lösungen von A-Z. Profitieren auch Sie bei Ihren Wohnungsbau-Projekten von unserer Erfahrung und lernen Sie den hohen Komfort unserer Haustechnik-Lösungen noch besser kennen. Zum Beispiel bei einem Messebesuch oder im Internet.



EHT Haustechnik GmbH | Markenvertrieb AEG | Gutenstetter Str. 10 | 90449 Nürnberg | Tel. 0911 9656-254 | info@eht-haustechnik.de | www.aeg-haustechnik.de/ww

Wir stellen aus: ISH Frankfurt 2015,
AEG Stand D95, Halle 8.0

Warmwasser-Kompodium kostenlos
bestellen: marketing@aeg-haustechnik.de

AEG
HAUSTECHNIK

Prävention Zahl der Einbrüche gesunken



Quelle: WIS

Bestandsgebäude der WIS in Lübbenau

Bereits im Jahr 2007 beauftragte die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH einen privaten Wachdienst, der nachts in den Wohnquartieren der WIS in der Lübbenauer Neustadt patrouilliert und beispielsweise auf auffällige Personen und Fahrzeuge sowie offen stehende Haus- und Kellereingänge achtet. In den ersten Monaten des Jahres 2014 kam es dennoch zu zahlreichen Kellereinbrüchen in WIS-Gebäuden. Ab Mai 2014 hatte das Wohnungsunternehmen daher den Wachschatz erweitert. Die Zahl der Einbrüche sank danach: „Im ersten Halbjahr 2014 hatten wir noch 146 Kellereinbrüche zu verzeichnen. In der zweiten Jahreshälfte waren es nur 31“, sagte Viola Groger, Revierpolizistin. Sie glaubt, dass die Präsenz des Wachdienstes dafür verantwortlich sei. „Aber auch die bessere Sicherung der Objekte durch die Mieter und Eigentümer selbst“, so Groger. In einer von der Domus Consult durchgeführten Mieterbefragung hatten die Interviewten die gut funktionierenden Hausgemeinschaften hervorgehoben, die zu ihrem Sicherheitsempfinden beitragen würden.

Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de

WOBA Templin Wechsel in der Geschäftsführung

Alfons Klaffki, Geschäftsführer der WOBA Templin-UM Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, ist Ende 2014 nach 28 Jahren als Geschäftsführer in den Ruhestand gegangen. Seine Nachfolgerin ist **Dr. Anneli Jeschke-Kollár**.

Weitere Informationen:
www.woba-templin.de

DESWOS Neuer Generalsekretär

Der Verwaltungsrat der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS) hat **Gerhard Müller** (58), Geschäftsführer der GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH, in das Ehrenamt des Generalsekretärs gewählt. Er tritt damit die Nachfolge von Georg Potschka an, der im November 2014 verstorben war. Müller ist seit 2002 im Vorstand der DESWOS aktiv, wo er schwerpunktmäßig für das Finanzwesen verantwortlich war.

Seit dem Jahr 2001 ist er Geschäftsführer der GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH, des Wohnungsbauunternehmens der Diözese Speyer. Weitere Funktionen in der Wohnungswirtschaft hat Gerhard Müller als Mitglied im Vorstand des KSD Katholischer Siedlungsdienst e. V., der Dachorganisation und Interessenvertretung der katholischen Wohnungsunternehmen. Darüber hinaus ist er Delegierter zum Verbandstag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. In seiner jüngsten Initiative für die DESWOS hatte Gerhard Müller im Rahmen einer Länderpartnerschaft mit dem Verein Partnerschaft Rheinland-Pfalz/Ruanda e. V. den Bau eines Mädchenwohnheims in Rusumo, Ruanda, auf den Weg gebracht.



Quelle: DESWOS

Weitere Informationen:
www.deswos.de

SAGA GWG Neuer Vorstand



Quelle: Andreas Bock

Willi Hoppenstedt (li.), der nach 20 Jahren als Vorstand der Hamburger SAGA GWG in den Ruhestand geht, hat seinem Nachfolger **Wilfried Wendel** im Januar 2015 den symbolischen

Staffelstab übergeben. Wendel war seit September 2005 Vorsitzender der Geschäftsführung der kommunalen SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH. Zudem bringt er langjährige Erfahrungen aus der Unternehmensberatung wie auch aus großen Immobilienkonzernen mit. Bereits Anfang 2014 hatte der Aufsichtsrat der kommunalen SAGA GWG unter dem Vorsitz von Senatorin Jutta Blankau-Rosenfeldt einstimmig beschlossen, dass Wilfried Wendel auf Willi Hoppenstedt folgt.

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Bestandserweiterung

Ankauf von 392 Wohnungen in Lübeck

Die Lübecker Bauverein eG hat im Februar 2015 insgesamt 392 Wohnungen in der Langeneßallee Lübeck-St. Lorenz Nord erworben. Mit der Übernahme erhöht sich das Wohnungsportfolio der Genossenschaft um ca. 8% auf rund 5.600 Wohneinheiten. Das Geschäft ist der drittgrößte Ankauf in der Geschichte dieser Genossenschaft.

Die Wohnungen sind samt drei Tiefgaragen mit 247 Plätzen in den Jahren 1998 bis 2001 und im Jahr 2010 auf vier Grundstücken errichtet worden. Es handelt sich überwiegend um 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, 383 davon sind öffentlich gefördert. Die Wohnungsgenossenschaft hat mit dem Erwerb ihre eigene Quote an geförderten Wohnungen im Bestand um 17% erhöht.



Quelle: Lübecker Bauverein eG

Die Lübecker Bauverein eG hat u. a. diese Gebäude erworben

 Weitere Informationen:
www.luebecker-bauverein.de

Flüchtlingsunterbringung

GAG und Stadt Köln erarbeiten Konzept

Die GAG Immobilien AG hat gemeinsam mit dem Wohnungsamt der Stadt Köln im Rahmen des städtischen Projekts „Auszugsmanagement“, bei dem die Stadt mit freien Trägern kooperiert, ein Konzept erarbeitet, nach dem jährlich 200 bis 250 Wohnungen in der ganzen Stadt an Flüchtlinge vermittelt werden können. Umgesetzt wird dieses Konzept ab sofort. In einem ersten Schritt wurden 19 Wohnungen in ganz Köln zur Verfügung gestellt. Jedes der fünf Kundencenter des Unternehmens soll künftig monatlich zwei bis sieben weitere Wohnungen vorschlagen. Die Stadt trifft eine Vorauswahl der Interessenten nach dem Kriterium der langfristigen Aufenthaltsperspektive. Zusätzlich sollen Mitarbeiter der Kundencenter vor Ort künftig eine aktivere Rolle bei der Eingewöhnung der Flüchtlinge in ihrer neuen Umgebung spielen und sie - in Zusammenarbeit mit städtischen Stellen - bei der Integration in die Nachbarschaft unterstützen.

 Weitere Informationen:
www.gag-koeln.de

Mitgliederkommunikation

Verhaltensfibel für gute Nachbarschaft



Die FLÜWO Bauen Wohnen eG hat unter dem Titel „Verhaltensfibel. Eine Gebrauchsanleitung für gute Nachbarschaft“ einen Ratgeber für ihre Mitglieder verfasst. Kurze, verständliche Texte und Illustrationen sollen den FLÜWO-Mitgliedern beim Umgang miteinander und mit der Wohnung helfen. Dabei wird jeweils klar unterschieden, ob es sich um eine Regel aus der Hausordnung oder eine Empfehlung handelt. Der Ratgeber behandelt

Themen wie Sauberkeit, Ruhezeiten, die Haltung von Haustieren oder das Grillen auf dem Balkon. Mit dem Ratgeber will die Wohnungsgenossenschaft ihre Mitglieder zu gegenseitiger Rücksichtnahme anhalten.

 Weitere Informationen:
www.fluewo.de

Verkauf in Werdohl

ABG trennt sich von Teilbestand

Die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) hat zum Jahreswechsel 2014/15, beraten durch die Aareal Bank AG, ihren Wohnungsbestand in Werdohl an einen Berliner Investor verkauft. Das Wohnungsunternehmen will sich künftig auf seine Bestände in Altena konzentrieren, wo es etwa 2.000 Wohnungen besitzt.

Die 250 nun veräußerten Wohnungen hatte die ABG Mitte der 1990er Jahre erworben. „Mit einem Teil des Verkaufserlöses werden Schulden abgebaut, der Rest steigert unsere Liquidität, um weitere Investitionen in unserem Portfolio zu tätigen“, sagte Joachim Effertz, ABG-Vorstand.

 Weitere Informationen:
www.altenaer-baugesellschaft.de

Telefonservice | Mieterbefragungen | Beratung | Trainings | Mystery Shopping



wir sorgen für ausgezeichnete Mieterkommunikation und mieterorientierte Prozesse.

www.telesense.de

telesense
Kommunikation bewegt

VdW südwest Neue Prüfungsdirektorin



Quelle: VdW südwest

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest) hat zum 1. Januar 2015 **Claudia Brünner-Grötsch** zur neuen Prüfungsdirektorin und zum neuen Vorstandsmitglied bestellt. Brünner-Grötsch verfügt über langjährige Berufs- und Führungserfahrung im Prüfungsbereich. So verantwortete sie zuletzt die Leitung dieses Aufgabengebietes bei Pricewaterhouse Coopers (PwC) in

Dresden. Im Rahmen dieser Tätigkeit pflegte Brünner-Grötsch bereits Kontakte zur Wohnungswirtschaft, die nun ihr „neues Zuhause“ sein wird.

Die neue Prüfungsdirektorin betonte, man wolle beratend und betreuend für die Wohnungsgenossenschaften tätig sein sowie Prüfungs- und Beratungsleistungen auch bei nichtgenossenschaftlichen Mitgliedern des Verbandes erbringen. Ziel sei es, mithilfe von qualitativ hochwertiger Arbeit für die Dienstleistungs- und Produktpalette des Verbandes bei den Mitgliedern werben zu können.



Weitere Informationen:
www.vdwsuedwest.de

Weiterbildung Akademie gegründet

Die Deutsche Annington Immobilien SE (Deutsche Annington) und das EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum, haben am 1. Februar die „Annington-Akademie“ gegründet. Die Akademie soll das gesamte Fort- und Weiterbildungsangebot für die rund 3.400 Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens bündeln. In den kommenden Jahren sollen die Investitionen in die Personalentwicklung damit um rund 25% pro Jahr gesteigert werden.

Neben Inhouse-Schulungen und Seminaren mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten (z. B. Verhandlungsführung, Organisation und Zeitmanagement, Projektmanagement) sollen in Zukunft auch webbasierte Trainings angeboten werden, denen die Teilnehmer vom Arbeitsplatz aus folgen können. Mit der Gründung der Akademie will die Deutsche Annington ihre Attraktivität als Arbeitgeber erhöhen. „Wir qualifizieren unsere eigenen Mitarbeiter und werden außerdem für gut ausgebildete Berufseinsteiger interessanter“, sagte Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Annington. Die EBZ wurde als Bildungspartner ausgewählt, weil sie mit dem Unternehmen bereits seit Jahren zusammenarbeitet und u. a. ein Fortbildungskonzept für Objektbetreuer entwickelt hat.



Weitere Informationen:
www.ebz-business-school.de und
www.deutsche-annington.com

HERAUSFORDERUNGEN AN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Flüchtlingspolitik und Digitalisierung diskutiert

Mit den Herausforderungen, die sich durch das aktuelle Thema Flüchtlinge sowie durch die Digitalisierung immer größerer Bereiche der Gesellschaft stellen, befasste sich die Veranstaltung „Auftakt 2015“ Anfang Januar 2015 in Hannover. Man war sich einig: In beiden Fällen kommt viel Arbeit auf die Wohnungswirtschaft zu. Entsprechend machte Veranstalter Heiner Pott, Verbandsdirektor des Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., in seiner Begrüßung deutlich, dass die Flüchtlingsthematik auch Stadtplanung und Wohnungswirtschaft betrifft. Er schlug die Einrichtung einer konzertierten Aktion auf Landesebene vor, um die Kommunen bei den anstehenden Herausforderungen zu unterstützen.

Wie immens die Folgerungen des Übergangs von „Analogistan“ nach „Digitalien“ für das Zusammenleben, die Arbeitswelt, das Wissensmanagement und das Konsumverhalten sind, erklärte Prof. Dr. Ewald Wessling aus Hamburg. Dem Thema Digitalisierung widmeten sich folglich weitere Vorträge und Diskussionen. Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte, prognostizierte z. B. der Branche grundlegende Veränderungen: „In zehn Jahren wird es in keinem Wohnungsunternehmen einen Prozess geben, der nicht digital unterstützt wird. Dies wird zur Voraussetzung für eine hohe Leistungsqualität werden.“ Mal sehen, wie der Stand beim nächsten „Auftakt“ am 12. Januar 2016 ist!



Quelle: Carsten Ems

(v. l.) vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott, Hannovers Oberbürgermeister Stefan Schostok und vdw-Verbandsratsvorsitzender Rüdiger Warnke



Weitere Informationen:
www.vdw-online.de

NUWOG

Erneuter Wechsel in der Geschäftsführung



Quelle: NUWOG



Quelle: Stadt Neu-Ulm



Quelle: Foto Mischke, Coburg

Jasmin Kemmler (li.), seit dem Ausscheiden von Helmut Mildner zum Juni 2014 alleinige Geschäftsführerin der NUWOG Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, hat das Unternehmen Ende des Jahres 2014 auf eigenen Wunsch verlassen. Sie ist künftig für die Rhein-Neckar Wohnwerte Projekt-Unternehmergesellschaft in Heidelberg tätig.

Andreas F. Heipp (re.), bisher technischer Geschäftsführer bei der Wohnbau Stadt Coburg GmbH (WSCO), wird - voraussichtlich ab Mitte 2015 - Geschäftsführer der NUWOG. Heipp ist Diplomingenieur Architektur und Stadtplanung und hat einen Masterabschluss in Real Estate Management. Seinen Posten bei der WSCO wird Heipp nach Einarbeitung einer nachfolgenden Besetzung zum 30. Juni 2015 abgeben. Für die Übergangszeit bis zu seinem Wechsel zur NUWOG übernimmt der Neu-Ulmer Stadtkämmerer **Berthold Stier** (m.) zusätzlich zu seinem eigentlichen Aufgabenbereich die Geschäftsführung des Wohnungsunternehmens.


 Weitere Informationen:
www.nuwog.de

Tagung

Crossmediales Marketing

Am **9. und 10. März 2015** findet im Internationalen Congress Center Dresden die erste Kommunikations- und Marketingtagung der sächsischen Wohnungswirtschaft statt. Was bedeutet crossmediales Marketing für die tägliche Kommunikations- und Marketingarbeit von Wohnungsunternehmen? Über welchen Kanal kann welche Zielgruppe erreicht werden? Welche Kosten und welcher Aufwand sind damit verbunden? Diese Fragen sollen in Fachvorträgen und Erfahrungsberichten behandelt werden. Parallel findet eine begleitende Ausstellung statt.

Eine Anmeldung ist bis zum **23. Februar** möglich. Veranstalter sind der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. und der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

 Weitere Informationen:
www.vswg.de und www.vdw-sachsen.de

Auslobung

Immobilien-Marketing-Award 2015

Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) hat erneut einen Wettbewerb für herausragende Immobilien-Marketingkampagnen ausgelobt. Einsendeschluss ist der **12. Juni 2015**. Teilnehmen können Makler, Bauträger, Verwalter und Dienstleister wie etwa Werbeagenturen. Immobilienunternehmen aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft, aber auch Agenturen und spezialisierte Dienstleister können sich mit Vermarktungskonzepten in den Kategorien Wohn- und Gewerbeimmobilien beim Immobilien-Marketing-Award bewerben. Die Teilnahme ist kostenlos. Eine eigene Preiskategorie bilden „Low Budget“-Kampagnen, die nicht mehr als 20.000 € kosten. Außerdem gibt es eine eigene Kategorie Online-Marketing. Der Immobilien-Marketing-Award soll einen Anreiz schaffen, sich mit diesem wichtigen Thema auseinanderzusetzen, und gleichzeitig eine Standortbestimmung vornehmen. Es geht darum, herauszufinden, wo die kreativen, zielgruppengerechten und lebendigen Marketingkonzepte entwickelt und angewendet werden. Der Award wurde im Jahr 2004 vom Fachmagazin „Immobilienwirtschaft“ ins Leben gerufen.

 Weitere Informationen:
www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award



Hygiene mit Komfort.

Trinkwasser schützen wollen viele, aber keiner kann es so komfortabel wie wir. Ohne Aufstemmen der Leitung und Fliesenarbeiten. Einhaltung der Trinkwasserhygiene durch schnelle Nachrüstung mit dem Spül-Nachrührsatz für Endstrangrohrbelüfter.

Seppelfricke - aus Liebe zum Handwerk.



SEPPELFRICKE
www.seppelfricke.de

ISH Besuchen Sie uns
in Halle 4.0, Stand F 92!



Quelle: doubleYOU GmbH & Co. KG

Vernetzung

Dialog und Personalisierung stehen im Vordergrund

Unsere Gesellschaft steckt in der digitalen Transformation: Pro Minute werden auf Youtube 100 Stunden Videomaterial hochgeladen. Über WhatsApp verschicken monatlich 600 Mio. Menschen Nachrichten, und das soziale Netzwerk Facebook verzeichnet in jedem Monat über eine Milliarde aktive Nutzer. Mehr als vier Stunden verbringt der durchschnittliche Deutsche täglich im Internet. Für die Zeitung bleiben nur noch ein paar Minuten pro Tag. In dieser Welt muss Kommunikation auch in der Wohnungswirtschaft neu gedacht werden.

Dr. Willms Buhse

Geschäftsführer
doubleYUU GmbH & Co. KG

Durch das Internet und die sozialen Medien ändert sich die Art, wie wir kommunizieren, massiv. Weil Netzwerke wie WhatsApp oder Facebook von hierarchiefreier Interaktion leben, erwarten wir auch bei allen anderen Kommunikationserlebnissen, dass wir in den Dialog gehen können. Zugleich haben wir gelernt, dass unsere engsten Freunde uns besser informieren als Medien oder Unternehmen. 80% der Menschen in Deutschland vertrauen inzwischen den Empfehlungen von Freunden. Den Versprechen der TV-Werbung schenken dagegen nur noch 4% der Menschen unbedingt Glauben. Wir holen uns also die Informationen dort, wo wir uns gut informiert fühlen. Und ignorieren zunehmend, was man uns ungefragt vorsetzt. Wir sind es außerdem gewohnt, dass wir sofort und passgenau die Informationen bekommen, die wir brauchen – egal, wo wir sind. Denn Information wird heute mobil verarbeitet. 4 Mrd. Menschen haben weltweit ein Smartphone. Zum Vergleich: Eine Zahnbürste nutzen 3,8 Mrd. Menschen auf der Welt. Mehr als 40% aller Netznutzer in Deutschland surfen mobil – Tendenz steil ansteigend.

Die Veränderungswellen werden spürbar

Für die Wohnungswirtschaft sind erste Ausläufer dieser Veränderungswellen inzwischen spürbar: Die Digital Natives sind in dem Alter, in dem sie als Mieter zu Kunden werden. Zugleich schreitet die Digitalisierung der Wohnungen und der Immobilienbestände in Richtung des Smart Home voran – nicht zuletzt durch den Vorstoß von Internetunternehmen wie Google mit seinen Nest-Thermostaten oder Facebook mit seinen 3-D-Brillen von Oculus. Wenn Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft

zeitgemäß kommunizieren wollen, dann müssen sie dies dialogorientierter und passgenauer tun als bisher.

Die klassische Kundenzeitschrift hat nach wie vor einen Sinn, um ältere Kunden anzusprechen. Digital Natives aber erreiche ich nicht mit bedrucktem Papier, sondern mit strukturierten Service- und Informationsangeboten, die ich aufrufe, wenn ich sie brauche. Und wo ich schnell Antworten bekomme.

Apps und neue Netzwerke bieten Chancen

Wenn ich als Anbieter proaktiv Informationen verbreiten will, dann idealerweise so, dass die verschickten Nachrichten direkt auf dem Smartphone des Mieters landen. Ich weiß, wer der Empfänger ist, und kann die Inhalte auf bestimmte Kundensegmente abstimmen oder sie sogar individuell zuschneiden. Die intelligente Smartphone-Umgebung ermöglicht es, direkt aktiv zu werden und zu antworten.

Allerdings muss sich die Wohnungswirtschaft darauf einstellen, dass auf diesen Kanälen der (mitunter auch öffentliche) Dialog gefragt ist. Organisatorische Vorbereitungen sind nötig, um schnellere Antwortzeiten bei Anfragen zu liefern. Auf einen Brief ein bis zwei Tage zu warten, ist akzeptabel. Eine Mail dagegen muss, um die Etikette einzuhalten, binnen 24 Stunden und ein Facebook-Post bereits nach etwa drei Stunden beantwortet werden. Schulungen und die Einführung von CRM-Systemen, bei denen nicht nur nach Themen, sondern auch nach Kanälen priorisiert wird, können eine Antwort sein. Und natürlich muss ein Unternehmen auch intern mobiler und agiler kommunizieren, um schnell Antworten zu finden.

Wer mutig ist, wird belohnt

Der Schritt in die neue Kommunikationswelt erfordert Mut und die Bereitschaft, neue Formen

der Kommunikation auszuprobieren. Dafür bietet sich für die Unternehmen die Chance, neue, intensivere Beziehungen zu den Kunden zu entwickeln. Informationen, die dabei hin und her fließen, ermöglichen es, personalisiert zu kommunizieren und – geschickt ausgewertet – bessere Entscheidungen zu treffen und attraktivere Angebote zu machen.

Vielleicht gelingt es dann auch in Deutschland, Kunden so zu begeistern, wie es ein US-Immobilienanbieter vor kurzem tat: Er organisierte Besichtigungstermine über Facebook und vernetzte sich mit Interessenten. Dann nutzte er die öffentlich einsehbaren Informationen in den Profilen der Besucher, um z. B. Bilder von deren Freunden in digitale Bilderrahmen zu integrieren. Im Wohnzimmer wurden die Besucher von ihrer Lieblingsmusik empfangen, auf dem Fernseher liefen die Lieblingsfilme. So machte der Anbieter den Besichtigungstermin unvergesslich. Die Apartements gingen weg wie warme Semmeln ...

Europa ist anders als das Silicon Valley

Zuletzt glaube ich – bei allem Enthusiasmus für das Silicon Valley –, dass Deutschland ein digitales Selbstbewusstsein entwickeln muss. Wir können nicht alles unreflektiert von Technologiekonzernen übernehmen. Wir müssen entscheiden, wie wir als Gesellschaft leben wollen. Stichworte sind hier Datenschutz oder Sicherheit.

Die Wohnungswirtschaft kann definieren, wie große Teile der Bevölkerung sich in Zukunft zu Hause fühlen. Das setzt voraus, dass sich die Entscheider der Wohnungswirtschaft aktiv mit neuen Technologien auseinandersetzen, sie in den eigenen vier Wänden ausprobieren.

Und sie müssen sich mit deutschen Unternehmen vernetzen, um zu verstehen, was heute möglich ist. Um Lösungen zu entwickeln, die konform mit unseren europäischen Wertvorstellungen sind. ■

THEMA DES MONATS

Erschließung einer neuen Zielgruppe

Crossmedia-Kampagne nimmt junge Mieter ins Visier

Genossenschaften leben von Vielfalt. Um diese auch in Zukunft zu erhalten, hat die Baugenossenschaft Dormagen eG über zwei Jahre hinweg mit einer medienübergreifenden Marketing-Kampagne gezielt Auszubildende und Studierende im Köln-Düsseldorfer Raum angesprochen. Ziel der Kampagne war es, auf die Vielfalt genossenschaftlichen Wohnens aufmerksam zu machen.



Nina le Viseur
PR-Beraterin
Blue Moon CC GmbH
Neuss

Die Baugenossenschaft Dormagen (dowobau) hat unter dem Motto „Deine Idee. Deine WG“ in den Jahren 2013 und 2014 jeweils einen Wettbewerb für kreative Wohnideen von jungen Menschen ausgeschrieben. Die Gewinner erhielten eine passen-

de Wohnung in einem Objekt der Wohnungsgenossenschaft in Dormagen-Horrem und drei mietfreie Monate. Ob dabei ein 1-Zimmer-Appartement oder z. B. eine WG-geeignete 3-Zimmer-Wohnung vergeben wurde, richtete sich nach dem Sieger-



Die beiden Vorstandsmitglieder Martin Klemmer (li.) und Axel Tomahogh-Seeth (re.) der Baugenossenschaft Dormagen eG mit den beiden Gewinnerinnen 2014 Laura Beer (2. v. r.) und Alice Kligen (2. v. l.)

Quelle: Baugenossenschaft Dormagen eG



Die Aktion wurde durch Poster, Flyer, Banner und eine Facebook-Seite beworben

konzept. „Unser grundsätzliches Ziel als Baugenossenschaft besteht darin, allen Generationen ein lebenswertes und bezahlbares Zuhause zu bieten - ob jungen Menschen in Ausbildung oder jüngeren Alleinstehenden, die nach Alternativen zu den teuren Großstadtappartements suchen, jungen Familien und natürlich Senioren“, sagt Martin Klemmer, Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft. Der Zuzug gerade junger Menschen in die Quartiere sei vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wichtig, um die Vielfalt der rund 2.600 Genossenschaftsmitglieder auch mit Blick auf die Altersverteilung zu bewahren. Zu Beginn der Kampagne, im Jahr 2013, betrug der Anteil der unter 30-Jährigen rund 15 %. Er sollte mindestens stabil bleiben oder idealerweise steigen. Der Anteil der über 50-Jährigen beträgt 41 %, Tendenz steigend.

Attraktive Zielgruppe

Die Genossenschaft geht davon aus, dass gerade junge, ungebundene Menschen dazu in der Lage sind, die Nachbarschaftshilfe zu beleben. Der Zuzug dieser Menschen könnte somit dazu beitragen, die Lebensqualität von anderen Bewohnergruppen wie jungen Familien oder Senioren zu steigern.

Die anvisierte Mietergruppe ist für die Genossenschaft attraktiv. Ihre Mobilität - zu Beginn von Studium oder Lehre - ist hoch. Ihre Ansprüche aber in gewisser Weise auch: Die erste eigene Wohnung soll möglichst nah am neuen Wirkungskreis liegen, modern und WLAN-tauglich sein sowie sich idealerweise in einer Gegend befinden, in der Cafés,

Kneipen und Kinos gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. In der Realität sind entsprechende Stadtwohnungen aber für viele Studenten zu teuer, denn die durchschnittlichen Mietpreise für Kleinwohnungen liegen in Düsseldorf und Köln deutlich über 10 €/m², bei gehobenem Standard weit darüber. Selbst WG-Zimmer sind nur zu überhöhten Mieten zu haben. In den Dormagener Quartieren der Baugenossenschaft Dormagen eG dagegen liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 5,20 € und damit sogar unter dem Niveau des derzeit gültigen Mietspiegels der Stadt Dormagen vom 1. Oktober 2010.

Die Genossenschaft befürchtete jedoch, dass diese Vorteile bei Studenten und Auszubildenden in den großen Städten zu wenig bekannt waren. Die Kampagne „Deine Idee. Deine WG“ sollte diesen Umstand kurz- und mittelfristig ändern.

Crossmediale Kommunikation bereitet die Bühne

Wer junge Menschen erreichen will, muss auf ihren Kanälen funken. Eine Binsenweisheit, die in Zeiten multifunktionaler, mobiler Endgeräte dennoch schwer umzusetzen ist. Denn weder einschlägige Printpublikationen noch Tageszeitungen oder Radio werden regelmäßig von einem relevanten Teil der Zielgruppe konsumiert. Vielmehr splittet sich die Mediennutzung auf, weil es für jedes Interessengebiet spezielle Communities gibt, die die Nutzer fort von den Leitmedien hin zu immer weiter auffächernden Nischenangeboten ziehen. Hier galt es zunächst, eine solche Nische zu finden - nämlich die der Nestflüchter mit überschauba- ▶



iX-Haus - ERP-System für die WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Entscheiden Sie sich für iX-Haus Wohnungswirtschaft und erledigen die kaufmännischen und technischen Verwaltungsaufgaben schnell, zuverlässig und sicher. Richten Sie Ihren Fokus auf umfangreichen Kundenservice und steigern Sie die Effizienz Ihrer Mitarbeiter. Die täglichen Routinearbeiten erledigt iX-Haus Wohnungswirtschaft über automatisierte Massenprozesse.

iX-Haus Wohnungswirtschaft wird kontinuierlich weiterentwickelt und an gesetzliche Rahmenbedingungen angepasst. Unser bewährter Kundenservice unterstützt Sie im Tagesgeschäft und steht Ihnen kompetent und tatkräftig zur Seite. Setzen Sie auf einen der führenden Anbieter immobilienwirtschaftlicher ERP-Software (Platz 1 in der Asset-Klasse Wohnen/Real Estate Software-Report 2014 Bell Management Consultants) und entscheiden sich für iX-Haus Wohnungswirtschaft.



Mieterakte



Controlling-Cockpit

Key-facts

- Aareal-Account Standard
- Genossenschaftsmodul
- Kautionsverwaltung
- Testat nach Maßgabe des IDW Prüfungsstandards
- Umfangreiches & individuell erweiterbares Reporting
- Beratung zur Einführung und Eingliederung in individuelle Unternehmensprozesse
- Anbindung an DMS-Systeme und weitere Partnerprodukte und Schnittstellen
- Erfahrung mit der Datenübernahme aus den gängigen ERP-Systemen





Screenshot der Internetseite, auf der sich junge Menschen um eine Wohnung bewerben konnten

rem Budget - und erfolgreich zu besetzen. Parallel wurden flankierende Maßnahmen durchgeführt, um auf das Angebot der Wohnungsbaugenossenschaft aufmerksam zu machen. Lokalpressearbeit, Auslagen von Flyern in den Berufsschulen und Mailings an Ausbildungsbetriebe der Region wendeten

Lebensmittelläden für den täglichen Bedarf ganz zu schweigen.

Die strategische Kernfunktion der Webpräsenz besteht aber nicht nur darin, über das Wohnungsangebot der Genossenschaft zu informieren. Vielmehr werden junge Menschen auf Wohnungssuche

Die crossmediale Kommunikation war der Schlüssel zum Erfolg



sich vor allem an junge Menschen, die eine Ausbildung beginnen. Anzeigen in Studierendenmagazinen, Bannerwerbung auf Wohnungsportalen wie www.wg-gesucht.de sowie Informationsflyer in der Campustüte für Erstsemester, Poster an den schwarzen Brettern von Fachhochschule und Universität sollten Studierende neugierig machen.

Kreativität und Individualität als Anker

„Die medienübergreifende Kampagne haben wir in enger Zusammenarbeit mit der Neusser Werbeagentur Blue Moon CC GmbH entwickelt. Ihr Dreh- und Angelpunkt ist ein Kreativitätswettbewerb auf der eigens eingerichteten Microsite und Bewerbungsplattform www.weniger-miete.de“, sagt [dowobau-Vorstandsmitglied Axel Tomahogh-Seeth](#). In Ansprache und Design orientiert sich die Seite speziell an Geschmack, Lebenssituation und Interessen junger Menschen im Alter von 16 bis 25 Jahren. Ganz nebenbei wird Dormagen als attraktives Wohngebiet vorgestellt: viel Grün zum Entspannen, perfekte Anbindung via ÖPNV an Düsseldorf und Köln, darüber hinaus ein Umfeld im städtebaulichen Aufwärtstrend. Von zahlreichen

hier und auf der entsprechenden Facebook-Präsenz über mehrere Wochen im Jahr dazu animiert, sich an einem Ideenwettbewerb zu beteiligen und dabei wertvolle Informationen über ihre Präferenzen, Wünsche und Vorstellungen preiszugeben. Wer möchte, kann zusätzlich ein Foto, Video oder einen anderen kreativen Beitrag zum Thema „WG-Idee“ hochladen. Um in die engere Wahl gezogen zu werden, war es jedoch unnötig, einen pulitzerpreisverdächtigen Beitrag einzureichen. Es reichte vollkommen, in einem mehrseitigen Formular persönliche Daten wie Name, Wohnort, Geburtstag, Ausbildungs-/Studienort und -beginn anzugeben. Anschließend konnten die Kriterien genannt werden, die eine attraktive Wohnung idealerweise erfüllen muss - z. B. wie Bad und Küche ausgestattet sein sollten, wie viele Steckdosen, TV- und Telefonanschlüsse die Räume haben und ob WLAN verfügbar sein sollte.

In einem dritten Teil wurden konkrete Gestaltungsideen für die Wohnräume abgefragt sowie die Haltung der Teilnehmer zur genossenschaftlichen Idee der Nachbarschaftshilfe. Nahezu alle Interessierten gaben hier an, bei Bedarf gerne den

Nachbarshund auszuführen, Schülernachhilfe zu geben, auf Kinder aufzupassen oder Einkäufe für ältere Genossenschaftsmitglieder zu erledigen. Für die ansprechendsten Vorschläge wurden attraktive Preise ausgelobt. So erhielten die Gewinner in beiden Jahren jeweils drei Monatskaltmieten erstattet, sofern sie in eine Wohnung der Baugenossenschaft Dormagen eG einzogen. Auch die Preise für die nächsten Plätze sind attraktiv: Der Zweitplatzierte erhält zwei Monate und der Drittplatzierte einen Monat mietfreies Wohnen. Außerdem bekommen die ersten 20 Einsender als Dankeschön für ihr Engagement einen Gutschein über 20 € für Kino, Musikdownloads oder den Einkauf in einem Möbelhaus.

Im Jahr 2014 haben die Auszubildende Laura Beer und Studentin Alice Klingen gewonnen. Für die angehende Heilerziehungspflegerin ist die neue Wohnung ein Glücksgriff: „Meine ganze Familie wohnt in Dormagen, die meisten sogar - wie ich jetzt auch wieder - in Horrem. Dass ich viel schneller als gedacht meine Traumwohnung gefunden habe, wo sogar meine Katze und meine drei Sittichdamen einziehen dürfen, habe ich dem Wohnungswettbewerb der Baugenossenschaft zu verdanken.“ Die Studentin mit der Fachrichtung „Soziale Arbeit“ freut sich aus anderen Gründen über ihre neue Wohnung: „Ich wollte gerne wieder in Dormagen wohnen. Von meiner neuen Wohnung kann ich zu Fuß zu meinem Nebenjob in die Stadt laufen. Die mietfreien Monate sind natürlich das Sahnehäubchen!“

Fazit der Wohnungsgenossenschaft:

Die Aktion nimmt Fahrt auf!

Anfang September 2014, mit Beginn des Wintersemesters und des neuen Ausbildungsjahres, waren die Gewinnerwohnungen bezugsfertig und nach den Wünschen der zukünftigen Bewohner hergerichtet.

Die Aktion zieht immer größere Kreise: Im Jahr 2014 hatte sich die Teilnehmerzahl im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Im nächsten Jahr sollen Aktionen für die Zielgruppe fortgeführt werden. „Wir haben die gesamten Ideen und kreativen Vorschläge der Teilnehmer sehr offen aufgenommen. Sie bilden die Grundlage für unsere weiteren Überlegungen, wie wir unser Wohnungsangebot grundsätzlich auf die Bedürfnisse dieser Zielgruppe abstimmen können“, resümierten Tomahogh-Seeth und Klemmer zufrieden. ■



Weitere Informationen:
www.weniger-miete.de und
www.dowobau.de

„ Die Wohnungsunternehmen im GdW bieten Deutschland modernes Wohnen zu bezahlbaren Mieten. Damit sie das auch in Zukunft tun können, brauchen wir stetig Innovationen und neue Produkte für das Bauen und Wohnen von morgen. Dafür bieten die GreenTec Awards die ideale Plattform. „

Axel Gedaschko

Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Europas größter Umwelt- und Wirtschaftspreis. Am 29. Mai 2015 in Berlin.

Erzielen Sie maximale Aufmerksamkeit und präsentieren Sie Ihr Unternehmen in der exklusiven Ausstellung der GreenTec Awards. Ob innovative Umwelttechnik, grüner Lifestyle oder nachhaltige Wohnlösungen – reihen Sie sich ein in das Who-is-Who der grünen Pioniere und sichern Sie sich jetzt Ihren Auftritt im Rampenlicht.

www.greentec-awards.com



Medienpartner





Quelle: Altenaer Baugesellschaft AG

Dieses Paar macht Werbung für das Wohngebiet Knerling in Altena. Ausgewählt wurden die jungen Leute in einem öffentlichen Casting

THEMA DES MONATS

Marketing

Mit Romeo und Julia zum Vermietungserfolg

Großer Leerstand, aber kleiner Marketingetat: Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Regionen müssen sich etwas einfallen lassen, um Mietinteressenten in ihre Bestände zu locken. Beispiele aus Güstrow, Prenzlau, Altena und Pirna zeigen, dass ganz unterschiedliche Ansätze erfolgreich sein können.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

In Güstrow können Wohnungsinteressenten nicht übersehen, wenn eine Wohnung frei ist: Ein grünes LED-Licht im Fenster markiert diejenigen Einheiten der Wohnungsgesellschaft Güstrow GmbH (WGG), die auf neue Mieter warten. Diese ein-

fache und kostengünstige Marketingmaßnahme überzeugte die Jury des von der Fachzeitschrift „Immobilienwirtschaft“ ausgelobten Immobilien-Marketing-Awards 2014: In der Kategorie „Lower/Small Budget“ zeichnete sie die WGG für ihre Aktion „Grünes Licht für Ihre neue Wohnung“ mit dem ersten Preis aus.

Geringinvestive Maßnahme

Nach solchen pfiffigen und gleichzeitig kostengünstigen Lösungen suchen viele Wohnungsunternehmen, denen – anders als den Gesellschaf-

ten und Genossenschaften in den Metropolen mit ihren angespannten Wohnungsmärkten – Wohnungen nicht gleichsam aus der Hand gerissen werden. Dabei hat die Aktion Grünes Licht im knapp 30.000 Einwohner zählenden Güstrow (Mecklenburg-Vorpommern) gleich mehrere Vorteile, wie Stephanie Boehm erläutert, die bei der WGG für das Marketing verantwortlich ist: Die Lösung ist nicht nur einfach zu realisieren und mit niedrigen Kosten verbunden, sondern führt auch dazu, „dass man schneller mit Interessenten im Gespräch ist“. Wohnungssuchende, die auf eine

freie Wohnung aufmerksam geworden sind, finden im Eingangsbereich des jeweiligen Hauses nähere Informationen und die Telefonnummer der Vermietungshotline.

Der Knerling wird attraktiv

Während die WGG mit einem Leerstand von lediglich 1,4% in einer vergleichsweise komfortablen Situation ist, steht die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) in ihrem Kernmarkt Altena, einer Kleinstadt im Märkischen Kreis (Nordrhein-Westfalen), vor ungleich größeren Herausforderungen. Besonders hoch war der Leerstand noch vor kurzem im Stadtteil Knerling mit seinen 420 Reihenhäusern und Wohnungen. Vorstand Joachim Effertz setzte sich deshalb mit der zuständigen Kundenbetreuerin zusammen und machte sich Gedanken, wie die Situation verbessert werden könne. Daraus entstand die Idee zur Aktion „Romeo und Julia“: Das Unternehmen rief junge Paare zu einer Casting-Aktion auf; die Sieger sollten dann als Werbegesichter für den Knerling fungieren.

Warum aber gerade Romeo und Julia? Man habe den Knerling als romantische Wohnadresse insbesondere für junge Paare etablieren wollen, antwortet Effertz. Auf Bierdeckeln, auf Werbeaufstellern in Kinos und auf Facebook bewarben die Altenaer Baugesellschaft und die von ihr beauftragte PR-Agentur die Aktion. Mit der Resonanz zeigt sich Effertz sehr zufrieden: 30 Paare bewarben sich, und bei der Publikumsabstimmung gingen fast 2.000 Voten ein. Auch in Bezug auf den Vermietungseffekt lässt sich das Ergebnis sehen:

Der Leerstand im Knerling sei mehr als halbiert worden, freut sich Effertz. Mittlerweile fänden alle vermietbaren Wohnungen einen Mieter.

Damit eine solche Marketingaktion erfolgreich ist, müssen laut Effertz mehrere Bedingungen erfüllt sein. „Wichtig ist, dass die Mitarbeiter der Vermietung voll hinter den Marketingideen stehen“, betont er. Denn im Vordergrund stehe stets der Vertriebsaspekt – auch wenn solche Marketingmaßnahmen „immer auch ein Beitrag für ein besseres Image des Unternehmens und der Stadt sind“. Außerdem müsse man bereit sein, Geld in die Hand zu nehmen: Die Aktion „Romeo und Julia“ kostete alles in allem immerhin 38.000 € – viel für ein Unternehmen mit einem Bestand von lediglich rund 2.000 Wohnungen.

Zeitliche Begrenzung der Aktionen

Ferner sei es empfehlenswert, „die Marketingaktionen von vornherein zeitlich zu begrenzen, da sie sich sonst irgendwann verlaufen“, erklärt der Geschäftsführer. Und schließlich müssten die Besonderheiten des Standortes berücksichtigt werden: „Altena ist mit 17.500 Einwohnern eine Kleinstadt“, sagt Effertz. „Die Kundschaft, die wir ansprechen können, ist also begrenzt. Deshalb richten wir uns mit unseren Aktionen auch an das Umfeld von Altena“ – insbesondere an die größeren Städte Hagen, Lüdenscheid und Iserlohn. Das gilt auch für eine zweite Aktion, die die Altenaer Baugesellschaft Ende 2014 durchführte: Unter dem Motto „Happy Hour“ bot sie Wohnungen mit Renovierungsbedarf an, für die die Nettokaltmiete

im Jahr 2015 um 20% ermäßigt wird. Das damit verbundene Ziel, das Vermietungsergebnis für 2014 zu verbessern, wurde erreicht – allerdings anders, als Effertz und seine Mitarbeiter erwartet hatten: Statt der erhofften 20 bis 25 Happy-Hour-Wohnungen gingen nur ganz wenige aus dem Topf der Aktionswohnungen weg. Dafür wurden dank der Aktion mehrere Interessenten auf die Altenaer Baugesellschaft aufmerksam, die dann eine Wohnung zu regulären Konditionen mieteten.

Kannibalisierungseffekt vermeiden

„Wichtig ist, dass sich die Aktionen auf unserem kleinen Markt nicht gegenseitig kannibalisieren“, resümiert Effertz. „Deshalb setzen wir unterschiedliche Schwerpunkte. Bei der Aktion ‚Romeo und Julia‘ ging es darum, das Image des Stadtteils Knerling aufzuwerten, während bei der Aktion ‚Happy Hour‘ die Vergünstigung für ausgewählte Wohnungen im Vordergrund stand.“

Dass sich die Marketingaktionen nicht gegenseitig Konkurrenz machen dürfen, hat man auch in Pirna erkannt. „Wir achten darauf, dass kein Kannibalisierungseffekt eintritt“, sagt Jürgen Scheible, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna (WGP). Scheible und sein Marketingchef Sören Sander brennen ein ganzes Feuerwerk an Marketingideen ab, die aber, wie sie betonen, nie alle gleichzeitig laufen und in der Regel zeitlich begrenzt sind.

Verkehrsanbindung als Pluspunkt

Neu im Angebot der WGP ist beispielsweise die Studentenaktion, die Scheible und Sander vor dem Hintergrund der Lage Pirnas initiiert haben: Die sächsische 38.000-Einwohner-Stadt ist nur 18 km von Dresden entfernt, wo sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren deutlich angespannt hat. „Warum also nicht in Dresden studieren und in Pirna wohnen?“, fragt Sander – schließlich könnten die Studierenden mit ihrem Semesterticket das mit der S-Bahn gut angebundene Pirna in nur 21 Minuten erreichen. Für die Studentenwohnungen geworben wird mit Aushängen am schwarzen Brett der TU Dresden, mit Postkarten in Kneipen und auf einer eigens eingerichteten Website. Dabei sei klar, dass partyorientierte Studierende nicht nach Pirna ziehen würden, räumt Sander ein. „Aber wir bieten eine schöne landschaftliche Lage sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote.“ Zu konkreten Erfolgen kann sich Sander wenige Monate nach dem Start der Aktion noch nicht äußern: „Eine solche Maßnahme muss langsam wachsen.“

Veranstaltungen für junge Zielgruppen

An junge Menschen richtet sich auch die Open AirLounge@WGP, die das städtische Woh- ▶



Quelle: Wohnungsgesellschaft Güstrow mbH

In Güstrow sind freie Wohnungen durch ein grünes LED-Licht gekennzeichnet. Christian Gierke (links, Abteilungsleiter Vermietung), Marketingleiterin Stephanie Boehm (2. von links) und das Vermietungsteam der Wohnungsgesellschaft Güstrow freuen sich über die dadurch erzielte Aufmerksamkeit



Quelle: Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH

Open-Air-Disco in Pirna: „Mit der OpenAirLounge@WGP erreichen wir die jungen Menschen, die unsere künftigen Mieter sind“, sagt WGP-Geschäftsführer Jürgen Scheible

nungsunternehmen alljährlich am Rande des Pirnaer Stadtfests durchführt. Zu dieser Disco-Veranstaltung unter freiem Himmel kommen an zwei Abenden jeweils rund 3.000 Personen. „Damit erreichen wir die jungen Menschen, die unsere künftigen Mieter sind“, sagt Geschäftsführer Scheible. „Und auch wenn bekannte DJs auftreten, sind die Kosten überschaubar: Sie entsprechen zwei bis drei großen Anzeigen in Tageszeitungen.“ Eine ähnliche Rechnung macht er für zielgruppenorientierte Werbeaktionen auf: „Wenn wir zwei oder drei Mietverträge zusätzlich abschließen, haben sich die Kosten von 3.000 bis 5.000 € bereits gerechnet.“

Einsatz von unternehmenseigenen Kapazitäten

Anders als die Altenaer Baugesellschaft setzt die WGP ihre Marketingaktionen fast komplett mit ihrem eigenen Personal um, das durch einen externen Grafiker unterstützt wird. „Wir sind ein Unternehmen, das vor zwölf Jahren noch in der Existenz gefährdet war“, erläutert Geschäftsführer Scheible. Obwohl der Leerstand seither mehr als halbiert wurde, stehen immer noch 10,8% der rund 6.000 WGP-Wohnungen leer. Für teure Marketingberater ist da kein Geld: „Herr Sander und ich, wir sind sozusagen die PR-Agentur“, schmunzelt Scheible.

Eine besonders erfolgreiche Idee dieser hausinternen PR-Agentur ist ein Malbuch für Kinder, das bedeutende Bauwerke der Stadt zeigt. „Das Malbuch ist ständig vergriffen“, berichtet Sander. Dabei erfolgte die Herstellung weitestgehend mit unternehmenseigenen Kapazitäten: Die Fotos machten Mitarbeiter der WGP, Sören Sander verfasste die erläuternden Texte, die anschließend von Müttern

aus der Belegschaft kindgerecht umgeschrieben wurden, und der Grafiker schuf die Zeichnungen, die von den Kindern ausgemalt werden können.

Feste in Prenzlau

Ebenfalls ein breites Bündel an Marketingmaßnahmen geschnürt hat die Wohnbau Prenzlau, die im strukturschwachen Norden Brandenburgs tätig ist. Neben einem umfangreichen Auftritt in den sozialen Netzwerken und einem regelmäßigen Beitrag im Lokalfernsehen setzt Wohnbau-Geschäftsführer René Stüpmann vor allem auf Begegnungen mit seinen Mietern: Jährlich findet im größten Wohngebiet des Unternehmens das Igelfest statt, das sich vor allem an Kinder richtet; außerdem gibt es jedes Jahr ein großes Wohnbau-Fest für alle Mieter. Und auch kleine Maßnahmen bringen viel, sagt Stüpmann – zum Beispiel die

Hüpfburg mit dem Unternehmenslogo, welche die Wohnbau gratis an Kindertagesstätten und Schulen verleiht und so für Präsenz im Stadtbild sorgt. Trotz des schwierigen Umfelds stehen von den 3.600 Wohnungen der Wohnbau Prenzlau mittlerweile nur noch 2,35% leer. „Es lässt sich nicht die eine Maßnahme herausfiltern, die für den Erfolg verantwortlich ist“, sagt Stüpmann. „Die Mischung macht es aus.“ Und natürlich, fügt er an, reichten Marketingmaßnahmen alleine nicht – auch die Kundenorientierung in den Unternehmensabläufen müsse stimmen. ■

Weitere Informationen:
www.altenaer-baugesellschaft.de,
www.wgg-guestrow.de,
www.wg-pirna.de und
www.wohnbauprenzlau.de

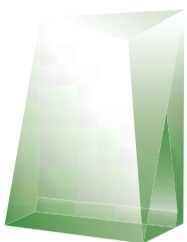


Quelle: Wohnbau GmbH Prenzlau

Kinderfest als Marketingmaßnahme: René Stüpmann, Geschäftsführer der Wohnbau Prenzlau, mit dem Maskottchen des Igelfestes

Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2015

„Wohnungsunternehmen gestalten die Welt von morgen“



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

DW | 2015

Bewerben Sie sich hier unter www.dw-zukunftspreis.de



THEMA DES MONATS

Interview mit Markus Elsen (links) und Thomas Zang

Informationen erlebbar machen



Quelle: Haufe New Times

Webseiten im Responsive Design sind in vielen Branchen längst Standard. Was kann eine Website im Responsive Design leisten? Welche konzeptionellen Vorarbeiten sind erforderlich? Und wie kann eine Internetseite dazu beitragen, Prozesse im Unternehmen effizienter zu gestalten? Das erklären die beiden Corporate-Publishing-Spezialisten von Haufe New Times.

Studien zeigen, dass der Anteil der Internetnutzer, die Webseiten per Handy oder Tablet-PC aufrufen, zunimmt. Was bedeutet das für die Kommunikations- und Marketingmaßnahmen von Wohnungsunternehmen?

Elsen: Das zeigt, dass wir in der Digitalkommunikation ebenso einfache Zugänge gewährleisten müssen, wie es diese Zielgruppen auch aus der Print-Ära gewohnt sind. Kommunikation muss Vergnügen bereiten; sie darf keine Arbeit machen und nicht zu Irritation führen.

Responsive Internetseiten passen sich flexibel den jeweiligen Endgeräten an



Quelle: Website VWV

WAS IST RESPONSIVE DESIGN?

Als Responsive Design bezeichnet man eine Form der gestalterischen und technischen Umsetzung von Websites, die es ermöglicht, die Seite von sämtlichen Endgeräten aus zu nutzen. Responsive Design ist nicht zu verwechseln mit einer mobilen Website, die parallel zur klassischen Desktop-Ansicht konstruiert und für mobile Endgeräte optimiert wird – was erhöhten Pflegeaufwand bedeuten kann. Eine Seite im Responsive Design besteht nur einmal; die Darstellung und Anordnung ihrer Elemente passt sich den Anforderungen des jeweiligen Gerätes an.

Stichwort Vergnügen: Wie muss eine Internetseite aussehen, damit die Nutzung z. B. auf dem Handy überhaupt Vergnügen bereiten kann?

Elsen: Sie braucht eine einfache Navigation mit möglichst wenig Rubriken und Subrubriken und muss für jedermann intuitiv bedienbar sein.

Zang: Grundsätzlich sind in der Wohnungswirtschaft verschiedene Zielgruppen entscheidend: Einmal die Mieter oder Mitglieder, die bereits eine Wohnung des Wohnungsunternehmens nutzen, dann die Wohnungssuchenden, außerdem die erweiterte Öffentlichkeit, zu denen neben der Presse auch die Politik und Geschäftspartner gehören. Hinzu kommt der Bereich Employer Branding, der immer wichtiger wird, also die Präsentation des Unternehmens als attraktiver Arbeitgeber, die potenzielle Mitarbeiter ansprechen soll.

Diese Zielgruppen kann man mit unterschiedlichen Informationsschwerpunkten versorgen.

Elsen: Und diese Zielgruppen müssen sich bereits auf der Startseite wiederfinden können. Die Frage darf nicht lauten: „Was wollen wir kommunizieren“, sondern: „Was interessiert den Kunden?“ Ich kann es mir nicht erlauben, zu langweilen – die wichtigsten Informationen müssen mit so wenigen Klicks wie möglich erreichbar sein. Studien zeigen: Mit jedem notwendigen Klick verliert man rund 50% des Traffics.

Zang: Die oberste Prämisse ist: Der Besucher muss einen Nutzen von der Seite haben. Die Inhalte müssen emotional aufgeladen werden, um den Nutzer zu binden, und dafür sorgen, dass er sich besser an die Inhalte erinnert: Informationen, die erlebbar sind, verankern sich besser im Gedächtnis.



muss nur versuchen, dem Leser die Entscheidung zu erleichtern, über welche Sachverhalte er tiefergehende Informationen abrufen will.

Angenommen, ein Wohnungsunternehmen will z. B. seine Website auf Responsive Design umstellen. Welche konkreten Entscheidungen müssen in diesem Zusammenhang getroffen werden?

Elsen: Bei der Konzeption muss ich natürlich unterscheiden, ob es bereits eine Internetseite gibt, die durch eine Lösung im Responsive Design ersetzt werden soll, oder ob etwas völlig Neues entstehen soll. Im ersten Fall muss der gesamte Inhalt der alten Webseite gesichtet werden, um zu entscheiden, welche Inhalte nach wie vor relevant sind. Dann werden diese Inhalte nach Zielgruppen bzw. Themen geordnet. Anschließend müssen sinnvolle Kategorien geschaffen werden, denen die Inhalte zugeordnet werden können, sodass die Komplexität überschaubar wird.

Zang: Wenn eine neue Seite konzipiert wird, stellen sich vorweg einige grundsätzliche Fragen. Bereits zu Beginn muss man sich darüber im Klaren sein, ob man in einem Mieter- oder einem Vermietermarkt agiert. Zudem sollte früh festgelegt werden, welche Ziele man mit der Website erreichen will. Und, ganz wichtig: Was passiert mit den Daten, die ich von meinen Nutzern erhalte? Die Einbindung in den Workflow des Unternehmens ist eine entscheidende Frage.

Wie kann diese Einbindung in den Workflow des Unternehmens aussehen?

Zang: Eine gute Website kann ja nicht nur helfen, Dienstleistungen transparenter zu gestalten, sodass weniger Rückfragen kommen - sie ermöglicht es auch, bestimmte administrative Tätigkeiten auf den Nutzer, sprich, auf den Mieter zu verlagern. Beispielsweise, indem Mieter online selbstständig

bestimmte Kundendaten bearbeiten können. Dadurch spart das Unternehmen dann Zeit und Geld.

Wie kann ein Wohnungsunternehmen prüfen, ob und in welchem Umfang es sich lohnt, in eine Website im Responsive Design zu investieren?

Elsen: Es gibt gar keine Alternative mehr dazu. Wer heute noch ernsthaft darüber nachdenkt, ob die neue Website im Responsive Design umgesetzt werden soll, macht einen Fehler. Es steht außer Frage, dass ein Großteil der Zugriffe auf Corporate Websites heutzutage über mobile Geräte stattfindet. Das ist gar nicht weiter erstaunlich, weil die Leute natürlich dann online sind, wenn sie Zeit haben, und das ist meistens, wenn sie unterwegs sind oder warten müssen. Somit ist die Zukunft streng genommen nicht online, sondern mobile per Smartphone und Tablet.

Aber was ist, wenn nicht das Budget für eine umfangreiche Website im Responsive Design vorhanden ist? Gibt es „Low-Budget-Lösungen“ für kleinere Wohnungsunternehmen?

Elsen: Es ist die Frage, was man als „günstig“ definieren will. Wenn ich für wenig Geld eine alte Website notdürftig auf Vordermann bringe, deren Inhalte per Google aber nicht oder nur schwer gefunden wird, dann war diese Maßnahme im Endeffekt nicht günstig.

Zang: Eine denkbare „Low-Budget-Lösung“ wäre eine Art „Baukastensystem“, das für mehrere Unternehmen z. B. im regionalen Zusammenschluss erstellt wird. Dies hat den Vorteil, dass Synergien genutzt werden können - allerdings auch den Nachteil, dass dabei die Individualität auf der Strecke bleibt.

Vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Helene Debertin.

Was heißt emotional aufgeladen, wie erreicht man das?

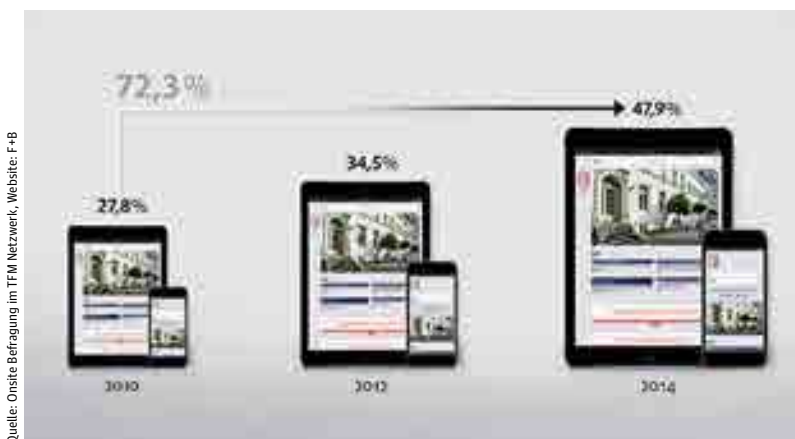
Zang: Das kann ich durch verschiedene Formate erreichen, z. B. durch attraktive Bilder, durch Begehbilder, durch Audio...

Elsen: ... und vor allem durch ein gekonntes journalistisches Storytelling bereits auf der Startseite und den Überblickseiten der Rubriken, das die relevanten Inhalte in so wenigen Worten wie möglich auf den Punkt bringt.

Wenige Worte, viele Bilder: Bleiben da nicht tiefergehende Informationen auf der Strecke?

Elsen: Jeder andere Ansatz wäre vollkommen falsch - es muss mit wenigen Worten und tollen Bildern gelingen, die Aufmerksamkeit zu erwecken. Wenn dann der Leser mehr zu diesem Thema erfahren will, wird er den jeweiligen Teaser anklicken, um den kompletten Artikel zu lesen. Die Startseite dient in erster Linie dazu, Begehrlichkeiten zu wecken.

Zang: In der Wohnungswirtschaft geht es hauptsächlich um eine 1:1-Kommunikation, das heißt z. B. ich suche für ein konkretes Produkt, nämlich eine bestimmte Wohnung, einen Nutzer, und der Vorteil bei den Responsive-Medien liegt u. a. auch darin, dass ich den Nutzer viel genauer lokalisieren und mit passenden Informationen versorgen kann. Insofern würde ich nicht sagen, dass Hintergrundinformationen auf der Strecke bleiben - man



Quelle: Onsite Befragung im TFM Netzwerk, Website: F+B
Die Zahl der Mobilnutzer 2010, 2012 und 2014 (n=3.351)

THEMA DES MONATS

Social Media

„Tweeter“ für Mieter

Die Medienlandschaft verändert sich, Social-Media-Anwendungen sind heute kaum noch wegzudenken. Wo es sich lohnt, dabei zu sein, muss jedes Unternehmen für sich bestimmen – wichtig ist aber, eine informierte Entscheidung zu treffen. Dieser Artikel stellt die Twitter-Accounts verschiedener Wohnungsunternehmen und Erfahrungen von Twitter-Profis aus der Wohnungswirtschaft vor.

Quelle: Eigene Screenshots



„Popcorn inklusive“... die Bauverein Rüstingen eG macht auf Veranstaltungen aufmerksam



Mit aktuellen Themen erreicht die B&S Iserlohn viele Retweets



Die Wohnbau GmbH Prenzlau verlinkt z. B. auf YouTube-Videos

HD - Nach dem Motto „Der frühe Vogel fängt den Wurm“ haben einige Unternehmen bereits vor mehreren Jahren einen Account auf Twitter erstellt. Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen ist z. B. seit 2009 auf Twitter angemeldet, genauso wie die Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Rüstingen eG in Wilhelmshaven, die inzwischen über 270 sog. Follower hat (Erklärungen zu den wichtigsten Begriffen finden Sie im Kasten auf S. 58). „Wir wollten damals von den klassischen Werbeträgern unabhängiger werden und haben uns dann, auch unter Kostenaspekten, verstärkt mit dem Onlinebereich befasst“, erklärt Reiner Stiller, IT-Leiter, der den Twitter-Account der

TWITTER

Seit 2006 existiert der Kurznachrichtendienst Twitter, inzwischen sind viele Wohnungsunternehmen dort aktiv. Twitter wird auch als Mikroblogging-Dienst bezeichnet. Ähnlich wie bei einem Blog (Abkürzung für engl. Weblog = Logbuch) kann jeder Nutzer Texte mit maximal 140 Zeichen, Fotos, Links, Video- und Audiodateien veröffentlichen. Ein wichtiges Merkmal der Anwendung ist, dass die als Tweets bezeichneten Nachrichten in Echtzeit online zu sehen sind. Viele Nutzer beziehen sich daher in ihren Tweets auf aktuelle Ereignisse. Die meisten Twitter-Kanäle sind öffentlich, d. h. jeder kann dem Kanal folgen und die Inhalte abrufen. Laut ARD/ZDF-Online-Studie 2014 nutzen 5% der Deutsch sprechenden Onlinenutzer ab 14 Jahren Twitter mindestens wöchentlich (im Vorjahr waren es 2%).

Wohnungsgenossenschaft pflegt. Twitter sei eine Möglichkeit, mit vertretbarem Aufwand eine Zielgruppe zu erreichen, die an der Genossenschaft und ihren Leistungen interessiert sei, so Reiner Stiller: „Wenn uns jemand auf Twitter ‚folgt‘, ist das ja eine Interessensbekundung.“

Kurz und bündig

Viele schätzen an Twitter, dass der Mikroblogging-Dienst eine Konzentration auf das Wesentliche ermöglicht: Auf Twitter ist es üblich, eine kurze Botschaft mit einem weiterführenden Link zu posten. „Dadurch sind zum Beispiel Verlinkungen auf die eigene Website möglich, wo bestimmte Servicethemen ausführlicher behandelt werden können“, erklärt Oliver Holzmann von der VIVAWEST Wohnen GmbH. Standardanfragen könnten so mit vergleichsweise geringem Aufwand beantwortet werden. „Bei Twitter kann ich viele Informationen in wenige Worte packen und muss keine langen Beschreibungen liefern“, sagt Reiner Stiller von der Bauverein Rüstringen eG.

Wer ohnehin eine Facebook-Seite pflegt und dort regelmäßig Inhalte einstellt, kann seinen Twitter-Account mit Facebook verknüpfen. Der Anfang von jedem auf Facebook geposteten Text erscheint dann auf Twitter, zudem können die Nutzer einen Link anklicken und werden zum vollständigen Eintrag geführt. Diese Möglichkeit wird gegenwärtig z. B. von der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Iserlohn eG (B&S Iserlohn), der Gartenstadt Hüttenau eG und der Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG (CAWG) genutzt. „Durch die Verknüpfung mit Facebook mussten wir für den Twitter-Kanal kaum Aufwand betreiben“, erklärt Marc André Naust von der B&S Iserlohn. Das Unternehmen ist seit 2011 auf Twitter aktiv und hat inzwischen über 130 Follower.

Die richtige Nische finden

Genutzt werden die Twitter-Accounts ganz unterschiedlich. Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG, mit über 480 Followern zum Zeitpunkt der Recherche der Spitzenreiter unter den Wohnungsgenossenschaften, postet z. B. in kurzen Zeitabständen Wohnungsangebote. Für Herrn Naust von der B&S Iserlohn steht dagegen fest, dass Twitter kein Vertriebskanal sein kann: „Das Ziel ist hier eher: Sehen und gesehen werden“, sagt er. Auf dem von ihm gepflegten Twitter-Kanal erscheinen daher auch Informationen zu Fortschritten bei Neubau- und Sanierungsprojekten sowie Personalmeldungen, so ergibt sich ein Querschnitt der Aktivitäten der Genossenschaft.

Die Kreiswohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH Siegen (KSG Siegen) hält ihre 80 Follower regelmäßig über die aktuelle Rechtsprechung ►

Prozesse effizient gestalten.

Das neue **Haufe wowinex** steht für den Start einer grundlegenden Modernisierung des ERP-Systems WoWi c/s und deckt alle Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Fremd- und Eigenbestandes ab. Darüber hinaus können durch die Anbindung von Zusatzmodulen und der Anbindung von Partnerlösungen viele Arbeitsprozesse in einem System bearbeitet werden, anstatt in mehrere Programme wechseln zu müssen.

- ✓ Grundlegend modernisiert für die Zukunft
- ✓ Optimierte Benutzerführung
- ✓ Erweiterte & optimierte Funktionalitäten
- ✓ Neue, nach Arbeitsprozessen gebündelte Module
- ✓ Transparente Weiterentwicklung für Planungs- und Investitionssicherheit!

www.haufe.de/wowinex



Konsequente Bedienung einer Nische: Die KSG widmet sich Gerichtsurteilen



Hier wirbt die CAWG um Azubis. Der Tweet wurde retweetet und favorisiert

auf dem Laufenden. „Ein WEG-Verwalter muss nur dann Prozesskosten tragen, wenn er in ungewöhnlichem Maße seine Sorgfalt verletzt.“ Diese Spezialisierung hat dem Unternehmen bisher immerhin 80 interessierte Follower eingebracht.

Bei der Gartenstadt Hüttenau eG setzt man dagegen auf praktische Ratschläge zu den Themen Nebenkosten und Wohnung. „Wer beim Zähneputzen das Wasser laufen lässt, vergeudet täglich 60 bis 90 l Wasser!“ Gelegentlich sendet das Unternehmen auch saisonale Grüße an seine Follower.

Auf dem Twitter-Kanal der Wohnbau GmbH Prenzlau werden viele Fotos und Videos gezeigt, das wirkt abwechslungsreich und scheint die rund 90 Follower zu unterhalten.

Für Oliver Holzmann von der VIVAWEST steht hingegen vor allem der kommunikative Aspekt von Twitter im Vordergrund: „Uns ist es wichtig, dass wir auch auf diesem Kanal für unsere Kunden erreichbar sind.“ Die Beispiele zeigen: Möglich ist

auf Twitter vieles, es kommt auf die individuelle Gestaltung an.

Für wen das Ganze?

„Gerade unter den jungen Leuten gibt es viele, die ständig auf Twitter sind“, ist sich Daniel Pfaff, Marketingleiter bei der CAWG, sicher. Laut ARD/ZDF-Onlinestudie 2014 nutzen 12% der 14- bis 29-Jährigen Onliner Twitter mindestens einmal pro Woche. Zudem meint Pfaff, dass sich aufgrund der hohen Aktualität auch die Presse regelmäßig auf Twitter informiere.

Marc André Naust von der B&S Iserlohn hat allerdings inzwischen den Eindruck, dass unter den Followern mehr Unternehmen als potenzielle Kunden seien.

Und wo ist der Haken?

Leider gibt es kein schnelles Erfolgsrezept: Auch bei regelmäßigen abwechslungsreichen Twitter-

Aktivitäten kann es dauern, bis Follower auf den Account aufmerksam werden. Die Gartenstadt Hüttenau eG etwa pflegt seit August 2013 ihren mit einer Facebook-Seite verknüpften Twitter-Account mit mehreren Einträgen pro Woche. Die Zahl der Follower ist bisher noch einstellig - unter Umständen muss man also einen langen Atem haben, um die erwünschte Aufmerksamkeit zu bekommen. Außerdem kommt es vor, dass nur wenige oder gar keine Reaktionen von Followern eingehen. „Kommentare bekommen wir vor allem auf Facebook“, sagt Reiner Stiller von der Bauverein Rüstingen eG.

„Wir beobachten, dass tendenziell eher die Nutzer posten, denen etwas nicht gefällt - Frustration teilen die Menschen eher mit als Lob“, berichtet Marc André Naust von der B&S Iserlohn. Diese Erfahrung hat auch Oliver Holzmann mit dem Twitter-Account der VIVAWEST gemacht: Ein unzufriedener Mieter sendete einen öffentlichen Tweet in unflätiger Sprache an das Unternehmen. Holzmanns Reaktion erfolgte in deeskalierender Sprache, zudem vergewisserte er sich, dass das Anliegen des Mieters bearbeitet wurde. Eine positive Rückmeldung des Kunden blieb allerdings aus. „Eine positive Feedback-Kultur muss sich im Netz noch entwickeln“, sagt Holzmann. Da viele Nutzer nicht mit ihrem Klarnamen angemeldet sind, ist es zudem schwierig, herauszufinden, wer hinter einem Kommentar steckt.

Vor einem „Shitstorm“ haben die Twitter-Anwender in den Wohnungsunternehmen trotzdem keine Angst: „Wenn sich ein emotionaler Twitter-Nutzer negativ äußert, findet sich unter den zufriedenen Kunden immer ein vernünftiger Mensch, der das korrigiert“, sagt Daniel Pfaff von der CAWG. „Wir reagieren jedoch in jedem Fall mit einem sachlichen Kommentar.“ Auch Marc André Naust von der B&S Iserlohn vertraut in dieser Hinsicht auf die Weisheit der Masse.

„Zu einem gewissen Grad hat man es selbst in der Hand, ob so etwas passiert“, sagt Reiner Stiller von der Bauverein Rüstingen eG. Es hänge schließ-

| DIE WICHTIGSTEN BEGRIFFE KURZ ERKLÄRT | |
|---------------------------------------|---|
| <i>Follower</i> | Abonent eines Twitter-Kanals |
| <i>Tweet</i> | Kurznachricht auf Twitter, maximal 140 Zeichen; kann Fotos, Links, Video- und Audio-Dateien enthalten |
| <i>Retweet</i> | Tweet, der von einem anderen Nutzer an dessen Follower weitergeleitet wird |
| <i>Favorisieren</i> | Durch Anklicken eines Sternchens unter dem jeweiligen Tweet kann der Nutzer zeigen, dass ihm der Tweet gefällt |
| <i>Hashtag</i> | Das Zeichen # wird als Hashtag bezeichnet; Schlagworte innerhalb eines Tweets können mit Hashtag versehen werden. Durch Anklicken eines Hashtags werden andere Tweets zum selben Thema angezeigt |
| <i>Mention</i> | Erwähnung eines Twitter-Kanals durch einen anderen Twitterer, wird durch das Zeichen @ kenntlich gemacht |
| <i>Shitstorm</i> | Ein Unternehmen wird zur Zielscheibe von Beschimpfungen der Online-Nutzer. Typisch für einen Shitstorm ist, dass er sich lawinenartig ausbreitet und auch auf Nutzer überschwappt, die bisher nicht mit dem Unternehmen zu tun hatten |

lich auch damit zusammen, welche Inhalte veröffentlicht werden. „Wir überlegen vorher, was wir schreiben und was polarisieren könnte. Zudem schützt uns, dass wir insgesamt sehr offen kommunizieren: Das schafft Vertrauen“, sagt Reiner Stiller.

Kostenloses Experimentierfeld

Insgesamt wird Twitter in der Wohnungswirtschaft bisher noch als Experimentierfeld gesehen. Da es kostenlos ist, einen Account anzulegen, und der Aufwand gering ist, handeln einige nach der Devise „Schaden kann es nicht“.

Dabei beobachten die Akteure jedoch ganz genau, wie sich Twitter entwickelt: „Wenn Twitter irgendwann ‚durch die Decke geht‘, kann ich mich ja jederzeit wieder einloggen und mit einer neuen Strategie loslegen“, sagt Daniel Pfaff von der CAWG. ■



Besonnen reagiert: Auch mit unfreundlichen Tweets muss man umgehen können

TIPP

Unter dem folgenden Link können Sie eine Liste mit den Twitter-Accounts von Wohnungsunternehmen abrufen: bit.ly/TwitterndeWUs.

Wenn Sie die Liste auf Twitter abonnieren, bekommen Sie regelmäßig die Tweets der Kollegen aus der Wohnungswirtschaft angezeigt.

Sie wurden bisher übersehen und möchten gerne, dass Ihr Account auch in der Liste erscheint? Kein Problem: Schreiben Sie einfach einen Tweet an [@dw_aktuell](https://twitter.com/dw_aktuell) - den Twitter-Account der DW, der aktuell 685 Follower hat - oder eine Mail an redaktion@diewohnungswirtschaft.de

FREIHEIT...

... heißt für mich, dass sich meine Software an meine Arbeit anpasst.



Entdecken Sie die neue Freiheit der unabhängigen ERP-Verwaltungslösung FIO REAL ESTATE für die Immobilienwirtschaft.

- ✓ Mobiles Arbeiten
- ✓ Geprüfte Sicherheit nach IDW PS 880
- ✓ Flexible Prozesse
- ✓ Freie Bankenwahl

Weitere Infos: www.fio.de



Mehr als 2.500 Unternehmen der Immobilien- und Finanzwirtschaft vertrauen auf FIO-Lösungen.



Foto: Olaf Berger

„Gute Kommunikation erfordert permanente Anstrengung und Offenheit für Veränderungen“

THEMA DES MONATS

Interview mit Holger Kowalski und Bärbel Wegner

Nicht kommunizieren geht nicht, das gilt auch für Wohnungsgenossenschaften. Doch an wen richtet man sich wann, warum und wie? Zielgerichtete Kommunikation erfordert eine Strategie. Und was noch? Holger Kowalski, über 30 Jahre altoba-Vorstandsmitglied, langjähriger Vorsitzender des VNW-Landesverbands Hamburg sowie GdW-Verbandsratsmitglied, und die Fachautorin Bärbel Wegner, die u.a. Wohnungsgenossenschaften in Kommunikationsfragen berät, haben darüber ein gemeinsames Buch verfasst. Ein Leitfaden?

Sie haben ein dichtes, informatives Buch zu einem weiten Themenfeld geschrieben. Sie beleuchten das kommunikative Wirken von und in Genossenschaften, hinterfragen Kommunikationsstrukturen und -prozesse. Was ist Ihre Kernbotschaft?

Kowalski: Die Kernbotschaft ist, dass es sich bei der Kommunikation in einer Wohnungsbaugenossenschaft um eine Kommunikation von und mit Mitgliedern, Mitarbeitern, Stadtteilakteuren, Bewohnern und Politikern handelt. Die Kommunikation, die wir beschreiben, ist von einer Grundhaltung geprägt, die Respekt gegenüber den Genannten beinhaltet, die Meinungen der Beteiligten

wertfrei zur Kenntnis nimmt und diskutiert - daher auch der Titel „Alles eine Frage der Haltung“. Denn Prozesse werden gemeinsam mit den jeweiligen Akteuren gestaltet, und die Haltung schließt neue Formen der Partizipation ein.

Sie schildern offen und selbstkritisch Ihre Erfahrungen aus der wohnungsgenossenschaftlichen Praxis. An wen richten Sie sich?

Wegner: Das Buch sollte kein Lehrbuch, kein Ratgeber werden. Es ist ein Buch aus der Praxis für die Praxis. Wir berichten über die Entwicklung der Kommunikation im Altonaer Spar- und Bauverein (altoba). Es werden sowohl positive als auch ne-

gative Erfahrungen und Erlebnisse beschrieben und auch Rückschläge transparent gemacht. Das Buch richtet sich an die Mitarbeiter der altoba, von denen viele den Prozess mitgestaltet und beeinflusst haben.

Es richtet sich aber auch an die interessierte Fachöffentlichkeit. Der Stadtteil Hamburg-Altona ist ein besonderes Pflaster, der Altonaer Spar- und Bauverein hat in seinen dynamischen Quartieren mehr Lehrgeld zahlen müssen als Genossenschaften in verhältnismäßig ruhigen Städten. Doch die gesellschaftliche Entwicklung - allein die Forderung nach mehr Transparenz und Beteiligung - erreicht, früher oder später, auch die anderen.

Sie betonen, wie wichtig Dialogbereitschaft, Verständnis für die Bedürfnisse der Mitglieder sowie Wertschätzung sind. Was ist die wichtigste Voraussetzung für das Gelingen von Kommunikation? Welche anderen Aspekte und Einflussfaktoren sind entscheidend?

Kowalski: Die wichtigste Voraussetzung für das Gelingen von Kommunikation sind, wie gesagt, der Respekt und ebenso der Wille, das Ergebnis, z. B. in Veränderungen, umzusetzen. Kommunikation muss auf Augenhöhe stattfinden, darf keinen Alibicharakter haben und soll trotz Meinungsdivergenzen sachlich sein. Sie braucht einen Rahmen, z. B. eine Tagesordnung, und geeigneten Raum. Das kann auch der Garten einer Wohnanlage sein. Dazu geben wir etliche konkrete Empfehlungen, schlagen Sie doch mal Seite 97 auf... (lacht).

Ja, Sie geben eine Vielzahl von Hinweisen und Tipps – z. B. solche, die die Technik oder die Sitzordnung betreffen, bis zum fast schon selbstverständlichen Tipp, dass sich Versammlungsleiter nicht widersprechen sollten. Der Leser ahnt das Erlebte ...

Wegner: Wir haben versucht, das Besondere der vielen einzelnen Geschichten einzufangen und in den Kapiteln lebhaft und greifbar zu schildern. So geht es z. B. um den Einstieg in die Beteiligung der Mitglieder – konkret bei der Planung von Wohnbauten oder handfest bei Konflikten oder dem Ausgang einer Grundstücksbesetzung, um den Schriftwechsel bei Konflikten etc. Wir wollten deutlich machen, bei welchen Belangen in und bei Genossenschaften sich alles um Kommunikation dreht. Bedeutsam ist, dass man eine Strategie, ein Leitbild, Offenheit benötigt – kurz eine Haltung.

Die Punkte, die Sie schildern, betreffen also nicht nur die Mitgliederkommunikation?

Welche weiteren Dimensionen und Kommunikationsbeziehungen muss man mitdenken?

Kowalski: Es geht um die Kommunikation mit Mitgliedern, Mitarbeitern, Quartiersbewohnern, Stadtteilakteuren und Politikern. Die Kommunikationsstrategie der Altona wurde gemeinsam mit den Mitarbeitern und Mitgliedern gestaltet. Vorbedingung ist eben eine von Offenheit und ehrlichem Respekt anderen Meinungen gegenüber geprägte Grundeinstellung, ohne das große Ganze aus dem Blick zu verlieren.

Die erfolgreich aufgebaute wertschätzende Kommunikation bei der Altona begann bei den Mitarbeitern. Die Erfahrungen aus den internen Veränderungsprozessen haben im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Kommunikation mit den Mitgliedern, aber auch einzelnen Akteuren und Institutionen im Quartier geholfen. Eine solche,

wiederum auch durch die Art und Form der Kommunikation geprägte Haltung fördert nicht nur das Image der Genossenschaft, sondern ist auch Voraussetzung für einen konstruktiven Dialog im Quartier. Wir haben diesen Dialog in Altona als wertvoll erlebt – denn man verschenkt Potenziale, wenn man die Ideen und das Fachwissen anderer Akteure ignoriert.

Wie gelingt es, „gute“ Kommunikation aufrechtzuerhalten? Gibt es einen Königsweg?

Kowalski: Kommunikation ist nichts Starres, sondern sie unterliegt ständigen Veränderungen und ist auch von vielen Einflussfaktoren abhängig. Würden wir heute noch so mit unseren Mitgliedern bzw. Kunden kommunizieren, wie es z. B. Anfang der 1970er Jahre auch bei Wohnungsunternehmen üblich war, käme es zu Protesten der Mitglieder. Die Kommunikation ist also in einem laufenden Prozess anzupassen und zu verändern. Digitalisierung und Social Media werden weiterhin zu erheblichen Veränderungen führen. Daher erfordert „gute“ Kommunikation eine permanente Anstrengung und Offenheit für Veränderungen. Auch unser Buch ist Teil dieses Prozesses. Man muss Mitarbeiter und Akteure „mitnehmen“. Hier helfen z. B. Hausordnungen oder Unternehmensleitbilder – sofern sie von den Mitgliedern bzw. Mitarbeitern mitentwickelt wurden und akzeptiert werden. „Wenn du schnell gehen willst, geh‘ allein“, heißt es in einem afrikanischen Sprich-

wort, „aber wenn du weit gehen willst, geh‘ mit anderen.“

Was ist nötig, um Ihre Erfahrungen auf andere Wohnungsunternehmen zu übertragen?

Wegner: Offenheit für das Thema Beteiligung beispielsweise ... Die Zukunft gehört nicht nur in Altona der Partizipation. Bürger erleben derzeit oft nur eine Alibi-Beteiligung. Das verärgert natürlich. Wohnungsgenossenschaften wie die Altona sind in Fragen der Partizipation, von der in der Stadtplanung schon lange die Rede ist, bereits gut aufgestellt. Doch selbst wenn es gut läuft: Die Mitglieder von Genossenschaften werden in Zukunft mehr Transparenz fordern, werden genauer wissen wollen, wofür die Begriffe Mitsprache, Mitwirkung, Mitbestimmung stehen ...

Kowalski: Doch die Verhältnisse und das Umfeld sind in jeder Genossenschaft unterschiedlich. Erfahrungen sind nicht einfach zu übertragen, sie müssen selbst gemacht werden. Das Buch gibt viele konkrete Anregungen. Offenheit, Bereitschaft zur Veränderung und der Mut, etwas Neues auszuprobieren, helfen, einen Veränderungsprozess in Gang zu setzen. Man muss sich nur darauf einlassen, den Weg noch nicht ganz zu kennen!

Lieber Herr Kowalski, liebe Frau Wegner: Vielen Dank für das Interview!

Das Interview führte Olaf Berger

ZUM BUCH

Alles eine Frage der Haltung. Kommunikation einer Wohnungsgenossenschaft



Im Buch „Alles eine Frage der Haltung. Kommunikation einer Wohnungsgenossenschaft“ beschreiben Holger Kowalski und Bärbel Wegner die Entwicklung der Kommunikationsstrategie der Altona in den vergangenen Jahren. Diese Strategie wurde gemeinsam mit den Mitarbeitern und Mitgliedern gestaltet. In Kapiteln wie „Der Letzte macht die Tür zu!“ – Ein Grundstück des Altonaer Spar- und Bauvereins wird besetzt“ oder „Unterwegs auf der Leiter der Partizipation“ werden Stationen auf dem Weg zu einer modernen Kommunikation vorgestellt. Neben strategischen Entscheidungen und Projekten werden tagespolitische Vorkommnisse beschrieben, bei denen sich die genossenschaft-

liche Kommunikation bewähren oder bei denen sie nachjustiert werden musste.

Die Autoren geben in ihrem Werkstattbericht einen umfassenden Einblick in die Kommunikations- und Unternehmenskultur der Genossenschaft sowie die Haltung der Mitarbeiter und der Mitglieder, denen in einer Genossenschaft besondere Rechte zustehen.

Alles eine Frage der Haltung. Kommunikation einer Wohnungsgenossenschaft.
Holger Kowalski, Bärbel Wegner. Haufe 2014, 230 S., 29,95 €, ISBN 978-3-648-05020-0, unter shop.haufe.de auch als E-Book erhältlich.

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Der neue DRS 21 – wesentliche Änderungen

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat am 8. April 2014 den Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 „Kapitalflussrechnung“ (DRS 21) im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Gemäß § 297 Abs. 1 HGB stellt die Kapitalflussrechnung für Mutterunternehmen einen wesentlichen Bestandteil des Konzernabschlusses dar. Der DRS 21 regelt die Grundsätze für die Erstellung der Kapitalflussrechnung und schließt gleichsam die definatorische Lücke, welche sich aus dem unbestimmten Rechtsbegriff „Kapitalflussrechnung“ im HGB ergibt.



WP/StB Andreas Pritschet
VdW Bayern
München

Inhalt und Ziel der Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung gibt einen adäquaten Einblick in die Finanzlage eines Unternehmens. Aus der Betrachtung der Veränderung des Finanzmittelfonds kann eine Beurteilung der Finanzkraft eines Unternehmens abgeleitet werden, da darin die Zahlungsflüsse eines Geschäftsjahres bzw. einer Periode systematisch aufbereitet und komprimiert dargestellt werden. Die Kapitalflussrechnung ist deshalb oft wesentlicher Bestandteil von Controllingssystemen im Rahmen der internen Rechnungslegung und dient zudem z. B. auch Banken bei der Beurteilung von Bonitätsanalysen ihrer Kunden. Nicht zuletzt dient die Kapitalflussrechnung auch der Analyse der Finanzlage bei der gesetzlichen Jahresabschlussprüfung.

Anwendung des DRS 21

Die drei bislang getrennt zur Kapitalflussrechnung ergangenen Standards (DRS 2 Kapitalflussrechnung, DRS 2-10 Kapitalflussrechnung von Kreditinstituten, DRS 2-20 Kapitalflussrechnung von Versicherungsunternehmen) wurden im DRS 21 zusammengefasst und überarbeitet. Soweit branchenbedingt Sonderregelungen zu beachten sind, sind diese nun in den Anlagen zum DRS 21 dargelegt. Für die Wohnungswirtschaft bestehen hier jedoch keine Sonderregelungen.

Der DRS 21 ist für Mutterunternehmen erstmals zu beachten für nach dem 31. Dezember 2014 beginnende Geschäftsjahre. Die freiwillige frühere Anwendung ist hierbei zulässig und wird auch empfohlen. Auch für Unternehmen, die freiwillig eine Kapitalflussrechnung aufstellen, wird die Anwendung des DRS 21 empfohlen. Zwar ist ein DRS kein Gesetz und auch keinem Gesetz gleichgestellt – allerdings wird bei Beachtung und sachgerechter Anwendung eines durch das BMJV bekannt gemachten DRS vermutet, dass die die Konzernrechnungslegung betreffenden Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung beachtet wurden.

Wesentliche Änderungen und Klarstellungen Zusammensetzung des Finanzmittelfonds

Der Finanzmittelfonds setzt sich nach der Definition im DRS 2 unverändert aus dem Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zusammen. Während der DRS 21 „Zahlungsmittel“ nach wie vor als Barmittel und täglich fällige Sichteinlagen definiert, versteht er weiterhin unter dem Begriff „Zahlungsmitteläquivalent“ als Liquiditätsreserve gehaltene, kurzfristige, äußerst liquide Finanzmittel, die jederzeit in Zahlungsmittel umgewandelt werden können und nur unwesentlichen Wertschwankungen unterliegen. Zahlungsmitteläquivalente, wie z. B. kurzfristige Bankkredite oder Commercial Papers, dürfen nunmehr aber darüber hinaus nur noch eine Restlaufzeit im Erwerbszeitpunkt von maximal drei Monaten haben. Die Restlaufzeit von drei Monaten wurde also mit DRS 21 in Abhängigkeit vom Erwerbszeitpunkt konkretisiert, eine Bemessung der Restlaufzeit am Abschlussstichtag scheidet somit aus.

Von wesentlicher Bedeutung für die Zusammensetzung des Finanzmittelfonds ist zudem, dass das bislang anwendbare Wahlrecht zur Einbeziehung von jederzeit fälligen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in den Finanzmittelfonds sowie von anderen kurzfristigen Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören, nun im DRS 21 zu einer Einbeziehungspflicht wurde. Konkret bedeutet dies, dass beispielsweise der Bestand an Kontokorrentkrediten am Abschlussstichtag als negativer Bestandteil im Finanzmittelfonds einzu beziehen und davon offen abzusetzen ist.

Die Cashflows nach DRS 21

Auch nach DRS 21 ist der Aufbau der Kapitalflussrechnung weiterhin nach den drei Zahlungsströmen „Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit“, „Cashflow aus der Investitionstätigkeit“ und „Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit“ gruppiert.

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Das Mindestgliederungsschema des DRS 21 sieht den gesonderten (saldierten) Ausweis von Ertragsteuerzahlungen im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor. Eine Zuordnung zu den anderen Cashflows ist nur zulässig, wenn sie einem Geschäftsvorfall dieser anderen Tätigkeitsbereiche eindeutig zurechenbar sind. Dies dürfte in der Praxis selten der Fall sein, da Ertragsteuerzahlungen in der Regel für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens insgesamt und nicht für einzelne Geschäftsvorfälle erfolgen.

Sofern die Ableitung der Kapitalflussrechnung über die indirekte Methode erfolgt, sind im Mindestgliederungsschema des DRS 21 beim

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit weitere Korrekturpositionen enthalten, welche insbesondere die Zinsaufwendungen und Zinserträge sowie die sonstigen Beteiligungserträge betreffen. Diese Korrekturpositionen „bereinigen“ den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um relevante Zahlungsströme, da diese anderen Cashflowbereichen des DRS 21 zuzuordnen sind (Vermeidung der Doppelerfassung). Die besonders in der Wohnungswirtschaft bislang verbreitete Vorgehensweise, die Fremdkapitalzinsen sowie die Tilgungsleistungen für Objektfinanzierungen dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zuzuordnen (Wahlrecht nach DRS 2), ist nach DRS 21 nicht mehr zulässig.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Wie zuvor bereits erwähnt, sind die sonstigen Beteiligungserträge beim Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zu korrigieren. Die darin erfassten erhaltenen Zinsen sowie die erhaltenen Dividenden sind dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit gesondert zuzuordnen. Hintergrund ist, dass diese Erträge aus Investitionen in das Aktivvermögen resultieren und somit die Rückflüsse hieraus (analog den vorausgegangenen Auszahlungen) der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind. Bei konsequenter Fortsetzung dieses Gedankens müssten allerdings z. B. auch die Mieterlöse aus Wohnimmobilien eigentlich als Rückflüsse bei der Investitionstätigkeit zu zeigen sein - dies sieht der DRS 21 jedoch nicht vor.

Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen (sog. Deckungsvermögen), sind nach DRS 21 ebenfalls der Investitionstätigkeit zuzuordnen. Um aufgrund des gesonderten Ausweises des Deckungsvermögens eine Doppelerfassung zu vermeiden, ist insbesondere bei der Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach der indirekten Methode bei der Darstellung der Veränderung der Rückstellungen eine Bruttobetachtung, d. h. vor Verrechnung mit dem Deckungsvermögen, anzustellen.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Das Mindestgliederungsschema des Finanzierungsbereichs sieht im DRS 21 die Aufteilung von Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen und Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen jeweils getrennt nach Gesellschaftern des Mutterunternehmens und nach anderen Gesellschaftern vor. Konsequenterweise sind im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit auch gezahlte Dividenden je nach Empfängerkreis getrennt nach Gesellschaftern des Mutterunternehmens

VERKÜRZTE DARSTELLUNG DES DRS 21 - ZUORDNUNG VON ZINSAUFWENDUNGEN UND ZINSERTRÄGEN

| | | | |
|------------|----------|--|---------------------|
| 1. | | Periodenergebnis | 6.795,0 T€ |
| 8. | +/- | Zinsaufwendungen/Zinserträge | 2.092,0 T€ |
| 15. | = | Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 13.660,9 T€ |
| 28. | + | Erhaltene Zinsen | 296,0 T€ |
| 30. | = | Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -21.343,4 T€ |
| 36. | - | Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten | -5.255,3 T€ |
| 40. | - | Gezahlte Zinsen | -2.388,0 T€ |
| 43. | = | Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 5.952,0 T€ |
| 44. | | Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | -1.730,5 T€ |
| 47. | + | Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 6.300,0 T€ |
| 48. | = | Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 4.569,5 T€ |

Quelle: VdW Bayern

und anderen Gesellschaftern zu zeigen. Sofern das Unternehmen Zuschüsse oder Zuwendungen egal welcher Art (z. B. Investitionszuschüsse, Tilgungszuschüsse, Zulagen etc.) erhalten hat, sind diese Einzahlungen unabhängig von deren bilanzieller Abbildung ebenfalls dem Finanzierungsbereich zuzuordnen und dort offen auszuweisen.

Wie oben bereits angesprochen, ist das bislang nach DRS 2 bestehende Wahlrecht zur Zuordnung von Zins- und Tilgungszahlungen zum Cashflow

Es wird daher vorgeschlagen den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit inklusive Zins- und Tilgungsaufwendungen für Objektfinanzierungsmittel weiterhin in einer zusätzlichen Tabelle (siehe unten) darzustellen.

Sonstige Änderungen durch den DRS 21

Während im DRS 2 noch die Angabe der Vorjahreszahlen bei den einzelnen Zahlungsströmen verpflichtend geregelt war, wird dies nun nur noch

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE DARSTELLUNG DES CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

| | | | |
|------------|----------|--|--------------------|
| 15. | = | Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 13.660,9 T€ |
| 8. | - | Zinsaufwendungen | -2.388,0 T€ |
| 36. | - | planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel | -5.255,3 T€ |
| 15. | = | Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung) | 6.017,6 T€ |

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (13.660,9 T€) reichte im Geschäftsjahr 2014 aus, um die planmäßigen Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel (5.255,3 T€) und die Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel (2.388,0 T€) zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-überschuss von 6.017,6 T€

aus der laufenden Geschäftstätigkeit entfallen. Der DRS 21 sieht nun verbindlich die Zuordnung aller Zins- und Tilgungszahlungen (unabhängig davon, ob es sich um Unternehmensfinanzierungsmittel oder um Objektfinanzierungsmittel handelt) sowie aller Dividendenzahlungen beim Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit vor. Aufgrund dieser verpflichtenden Zuordnung wird es nun bei Anwendung des DRS 21 in vielen Fällen zu deutlichen Verschiebungen zwischen den einzelnen Cashflows im Vergleich zu den Vorjahren kommen (Erhöhung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Verringerung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit). Die Analyse der Finanzlage unter dem Kriterium, ob ein Unternehmen aus seiner Geschäftstätigkeit seinen Verpflichtungen aus der Objektfinanzierung nachkommen kann, gestaltet sich hieraus zukünftig etwas komplexer.

empfohlen. Bei erstmaliger Anwendung des DRS 21 empfiehlt dieser, Beträge der Vorperiode nur anzugeben, wenn diese ebenfalls nach den Regeln des Standards (z. B. Überleitungsrechnung) ermittelt wurden. Der DRS 21 fordert neben der Angabe der Zahlungsströme entsprechend seinem Gliederungsschema nun auch ergänzende verbale Angaben (z. B. Definition und Zusammensetzung des Finanzmittelfonds; Angaben zu zahlungsunwirksamen Investitions- und Finanzierungsvorgängen; Angaben zu Beständen des Finanzmittelfonds von quotalem einbezogenen Unternehmen; Angaben zu Verfügungsbeschränkungen unterliegenden Beständen), welche geschlossen unter der Kapitalflussrechnung oder im Anhang zu dokumentieren sind.

 Weitere Informationen:
www.pruefungsverbände.de



Quelle: SBG

Ein für die SBG Meschede typischer Bestandsbau - Hausansicht des Gebäudes Zum Siepen 41

Interne Revision bei einer kleineren Genossenschaft

Das richtige Maß finden

Risikomanagement, interne Revision, Controlling - Themen, die auch in der Wohnungswirtschaft regelmäßig in aller Munde sind und in großen Unternehmen von eigenen Abteilungen bearbeitet werden. Aber auch kleine und mittlere Wohnungsunternehmen können und sollten in diesen Bereichen aktiv sein - es gilt nur, das richtige Maß zu finden. Die Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG (SBG) hat 2014 erste Schritte in dieser Richtung unternommen.



Björn Bathen
Leiter Finanz- und Rechnungswesen, SBG Meschede
Gesellschafter, B² Dienstleistungen,
Eslohe

Seit dem 1. Januar 2014 betreibt die Siedlungs- und Baugenossenschaft eG Meschede (SBG) eine eigene interne Revision. Der Revisionsplan wurde dabei mit Unterstützung der Firma B² Dienst-

leistungen für die Wohnungswirtschaft selbst erarbeitet.

Alle Fachbereiche des Unternehmens (Technik, Kundenberatung und Rechnungswesen) werden in verschiedenen Punkten begutachtet. Alle Prüfungen werden durch den Vorstand bzw. durch vom Vorstand beauftragte Mitarbeiter durchgeführt, die in dem jeweiligen Arbeitsprozess keine ausführende Aufgabe haben und somit für die Prüfung die Funktion einer unabhängigen Stabsstelle einnehmen können.

Vorraussetzungen schaffen

Die Voraussetzungen für die interne Revision wurden bereits in den vorangegangenen Jahren geschaffen. Ebenfalls in enger Abstimmung mit den Mitarbeitern wurden Organisationsabläufe formalisiert und dokumentiert.

Eine wichtige Erfahrung, die die SBG in dieser Zeit sammelte, ist, dass man bei organisatorischen Projekten ganz besonders auf das Projektmanagement achten muss, um zu einem Abschluss zu gelangen. Zu schnell werden im Tagesgeschäft

organisatorische Fragen beiseite gelegt und nicht abgeschlossen. Hier ist auch die Ausdauer des Projektleiters gefragt.

Die Kernprozesse der SBG stehen nun in einem Intranetsystem allen Mitarbeitern jederzeit zur Ansicht zur Verfügung. Auf Basis dieser Abläufe kann gemäß den vier Phasen einer internen Revision (siehe unten stehender Kasten) geprüft werden.

Richtig kommunizieren

Bei der Umsetzung war den Verantwortlichen der SBG vor allem wichtig, dass die Mitarbeiter die interne Revision nicht als zusätzliche Belastung empfinden. Daher wurde die geplante Einführung einer internen Revision frühzeitig gegenüber den Mitarbeitern kommuniziert. Offene Fragen konnten so schon im Vorfeld geklärt werden.

Es soll nicht der Eindruck einer Prüfungssituation entstehen, vielmehr sollen kooperativ Schwachstellen in der Organisation aufgedeckt werden.

Wichtig ist es, zu betonen, dass es nicht darum geht, Mitarbeitern möglichst aufwendig ihre Fehler vorzuhalten – sondern die Gründe zu erkennen, warum Fehler entstehen und wie sie in der Zu-

kunft vermieden werden können. So laufen viele der Einzelprüfungen im direkten Gespräch mit den betroffenen Sachbearbeitern ab. So können direkt Hilfestellungen und wertvolle Tipps übermittelt werden. Alle Prüfungen werden dokumentiert und dem Vorstand zweimal jährlich vorgelegt.

Alle Prozesse im Unternehmen aufeinander abstimmen

Einhergehend mit der Einführung der internen Revision wurde auch das Controlling im Unternehmen neu aufgestellt. Dieser Prozess ist jedoch noch nicht endgültig abgeschlossen. Derzeit ist die Genossenschaft dabei, die wichtigsten Kennzahlen für das eigene Unternehmen zu qualifizieren und in einen eigenen Managementreport aufzunehmen. Gerade das Herausarbeiten der Kennzahlen, die die höchste Priorität erhalten sollen, gestaltet sich diffizil und wird daher noch Zeit in Anspruch nehmen.

Fazit

Am Ende zählt aber vor allem, dass im Unternehmen eine Veränderungsbereitschaft existiert und

SIEDLUNGS- UND BAUGENOSSENSCHAFT MESCHUDE EG

Gegründet: 1935

Wohnungen: ca. 1.800

Standorte: Hochsauerlandkreis und Kreis Olpe

Bilanzsumme 2013: ca. 40 Mio. €

Eigenkapitalquote: ca. 81%

akzeptiert wird, dass Instrumente wie die interne Revision zur Verbesserung der Unternehmenssituation beitragen. Die Bereitschaft, Prozesse stetig optimieren zu wollen, muss von der Leitungsebene vorgelebt werden, damit Mitarbeiter nicht in Komfortzonen verharren, sondern aktiv am Veränderungsprozess teilnehmen und sich auch selbst mit Ideen einbringen. ■



Weitere Informationen:

www.sbg-wohnen.de und

www.b2-wohnungswirtschaft.de

PHASEN DER INTERNEN REVISION

1. Ermittlung der Sollkonzeption des Prüfungsgegenstandes – z. B. anhand von Ablaufdiagrammen der Kernprozesse

2. Ermittlung des Ist-Zustandes

3. Soll-Ist Vergleich

4. Bewertung und Interpretation der Ergebnisse – in Zusammenarbeit mit Leitungs- und Sachbearbeiterebene

Siehe hierzu auch DW 2/2013, S. 54-56.



Im SBG-Intranet wurde ein Unternehmenshandbuch für die Mitarbeiter erstellt



Save the date



**Das KIRCHHOF PROWOH(R)
Informationsforum
4. und 5.2.2016, Düsseldorf**

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

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

Stiftung Alte Synagoge Rüsselsheim

Erinnerung braucht Zukunft

Unternehmen der Wohnungswirtschaft sorgen nicht nur für gutes und bezahlbares Wohnen, sondern engagieren sich in vielfältiger Weise für das Gemeinwesen. Der Begriff Sozial- oder Stadttrendite spiegelt dies gut wider. In Rüsselsheim erneuerte das kommunale Wohnungsunternehmen gewobau das historische Gebäude der Alten Synagoge und schuf damit einen Raum für Erinnerung, Begegnung und Forschung. Es setzt damit auch ein deutliches Zeichen gegen das Vergessen und für Toleranz und Menschlichkeit.



Beate Feindel
Unternehmenskommunikation
gewobau Rüsselsheim
Rüsselsheim

Auf Initiative der gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH (der damaligen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Rüsselsheim) wurde im August 2008 die Stiftung Alte Synagoge gegründet. Sinn und Zweck der Stiftung war und ist vor allem der Erhalt des alten Synagogengebäudes in der Mainzer Straße, das nach jahrzehntelanger Nutzung als privates Wohngebäude wieder einer Nutzung im Gedenken an die ehemaligen jüdischen Mitbürger zugeführt werden sollte. Das bereits 2005 im Auftrag der Stadt Rüsselsheim aus privatem Eigentum angekaufte frühere

Gottes-, Gebets- und Schulhaus war 1845 unter der Leitung von Hirsch Adler erbaut worden. In der Reichspogromnacht, vom 9. auf den 10. November 1938, drangen SA-Trupps in die Synagoge ein. Dabei wurde sie erheblich beschädigt und die Inneneinrichtung völlig zerstört, sie brannte allerdings nicht wie viele andere Synagogen aus. Das Gebäude entging der Zerstörung jedoch nur aufgrund der Tatsache, dass im 1. Obergeschoss ein „arischer“ Hausmeister lebte. Danach wurde das Gebäude von privater Seite gekauft und bis zum Kauf durch die gewobau Ende November 2005 als privates Wohnhaus genutzt.

Stiftungsgründung und Gebäudesicherung

Die Wahrnehmung des Gebäudes als ehemalige Synagoge war nicht gegeben und in der Rüsselsheimer Bürgerschaft weitgehend unbekannt. Das sollte sich mit der Gründung der Stiftung Alte Synagoge ändern.

In der Übergangsphase 2006 wurde die Immobilie im Hinblick auf Stadtgeschichte und städtebauliche Entwicklung gesichert und notwendige Instandsetzungen durchgeführt. Der Gedenkstein, der zuvor auf dem Bürgersteig stand, wurde in den Innenhof umgesetzt und dem Gebäude wieder direkt zugeordnet. Die gewobau Rüsselsheim übernahm neben der baulichen Instandsetzung der gesamten Liegenschaft auch die administrative Organisation der Stiftung. Zudem stiftete sie nicht nur das Gebäude mit Garten und Vorplatz der ehemaligen Synagoge, sondern fügte dem Stiftungsvermögen auch ein weiteres Mehrfamilienhaus aus ihrem Bestand hinzu.

Der heutige gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstern engagiert sich nach wie vor ehrenamtlich, persönlich und aktiv im Vorstand der Stiftung. Der frühere Geschäftsführer Michael Hampel fungiert derzeit als Vorsitzender des Stiftungsrates.



Historisches Foto der Rüsselsheimer Synagoge



So soll die Synagoge bald aussehen - die das Grundstück zur Straße abgrenzende Mauer sowie eine Garage werden entfernt, das Gebäude sichtbar



Exkursion nach Worms im Jahr 2014. Die Stadt beheimatet eine große jüdische Gemeinde und verfügt über einen der ältesten jüdischen Friedhöfe Europas

Stiftungsarbeit

Im Mittelpunkt der Arbeit der Stiftung stehen die Erforschung der Geschichte der jüdischen Gemeinde in Rüsselsheim sowie die Förderung des Dialogs und gegenseitigen Verständnisses der in der Stadt lebenden Menschen unterschiedlicher Herkunft und Religion. Die Stiftung organisiert in regelmäßigen Abständen Konzerte, Vorträge, Ausstellungen und Exkursionen. Ihr Ziel ist es, die Erinnerung an die Geschichte und Geschehnisse der Rüsselsheimer Bürger jüdischen Glaubens zu bewahren. Das Leitmotiv ihres Handelns lautet „Begegnen, Erinnern, Forschen“.

In den vergangenen Jahren fanden die zahlreichen Veranstaltungen und Projekte großes Interesse bei den Bürgern der Stadt und dem angrenzenden Umfeld. So gab es z. B. im Jahr 2013 eine Lesung der jungen, jüdischen, aus Russland stammenden Autorin Lena Gorelik. Zum 80. Jahrestag der Nazi-Boykotte jüdischer Geschäfte stieß eine Führung „Jüdisches Leben in Rüsselsheim“ auf große Resonanz, ebenso das traditionelle Gedenkkonzert zum 9. November. Im Jahr 2014 organisierte die Stiftung dann u. a. eine Exkursion in das jüdische

Worms „Warmaisa“, mit Besuch des ältesten jüdischen Friedhof Europas, und lud zu einem Besuch der Ausstellung über Fritz Bauer (der eine maßgebliche Rolle beim Zustandekommen der Frankfurter Auschwitzprozesse spielte) in das Jüdische Museum Frankfurt ein. 2014 unterstützte die Stiftung Alte Synagoge zudem das Projekt „Shoah - Es darf nicht vergessen werden“ der Theater AG der Rüsselsheimer Immanuel-Kant-Schule. Ein Schülerbesuch des ehemaligen Konzentrationslagers Osthofen und die grundsätzliche Auseinandersetzung mit dem Thema waren Anlass für dieses besondere Projekt.

Derzeit baut die Stiftung in Zusammenarbeit mit Sponsoren den kleinen Vorplatz vor dem Areal um, um die öffentliche Wahrnehmung des Gebäudes vom Straßenraum her zu verbessern. Die störende Garage wurde abgerissen und das Tor als Sichtschutz wird durch einen lichten Metallzaun ersetzt. Die ehemalige Synagoge soll damit wieder eine stärkere Wahrnehmung im Straßenbild bekommen und der Anblick an frühere Zeiten angelehnt werden, so Stiftungsvorstand Torsten Regenstein.

Vorstand und Beirat der Stiftung haben sich auch für die kommenden Jahre vieles vorgenommen, denn, so Torsten Regenstein: „Die überaus große, positive Wahrnehmung von Seiten der Öffentlichkeit, das Gebäude der Alten Synagoge nach außen hin zu öffnen und als ‚Begegnungsstätte‘ zu nutzen, sowie die rege Teilnahme an den Projekten und Veranstaltungen mit jährlich mehreren Hundert Besuchern erfüllt mich mit Freude und Zuversicht. Denn auch in Zukunft brauchen wir Raum für Erinnerung, Begegnung und Forschung!“

Zeichen setzen

Über die Stiftungsarbeit hinaus setzt die gewobau weitere Zeichen für Toleranz und Respekt. Im Sommer 2014 wurden an allen Servicebüros der technischen Kundenbetreuer in den gewobau-Wohnbezirken Schilder gegen Rassismus angebracht. „Respekt - Kein Platz für Rassismus“ heißt es dort.

Damit will die gewobau als kommunales Unternehmen und größter Wohndienstleister vor Ort Zeichen für Toleranz und Respekt gegenüber allen Menschen, allen Mietern setzen. „Gerade als Wohnungsanbieter, der Menschen aus mehr als 100 Nationen ein Zuhause gibt, wollen wir ein Beispiel für unseren Respekt gegenüber Menschen aus allen Kulturen, allen Generationen und beiderlei Geschlechts geben und uns auch öffentlich sichtbar zu einer respektvollen und toleranten Grundhaltung bekennen“, betont Geschäftsführer Torsten Regenstein. ■



Weitere Informationen:

www.gewobau-online.de/unternehmen/stiftung-alte-synagoge



Visualisierung der Alten Synagoge

GEWOBAU RÜSSELSHEIM

gegründet: 1954

Hauptgesellschafter (99,94%):

Stadt Rüsselsheim

Gesellschafter: Nassauische Heimstätte,

Bauverein AG Darmstadt, Gemeinnützige

Baugenossenschaft eG Rüsselsheim

Wohneinheiten: ca. 6.300

Gewerbeeinheiten: ca. 30

Garagen: ca. 1.200

Mitarbeiter: 92

davon Azubis: 5

Bilanzsumme Ende 2013: 276 Mio. €

Stammkapital: 12 Mio. €

Eigenkapital: 67 Mio. €



Weitere Informationen:

www.gewobau-online.de

Interview mit Jürgen Kaiser Gemeinschaftliche Hilfe zur Integration



Jürgen Kaiser, Vorstand der Heimatwerk Hannover eG, bei der Schlüsselübergabe an Isabel Figuero Polo

Das EU-Projekt „Adelante!“ hilft jungen Spaniern, die eine Ausbildung in Deutschland machen. Die Heimatwerk Hannover eG unterstützt das Projekt, stellt Wohnraum zur Verfügung und hilft den Jugendlichen beim Einzug und der Einrichtung der Wohnungen. Ein Projekt mit Signalwirkung. Vorstand Jürgen Kaiser erklärt die Hintergründe.

Herr Kaiser, im Jahr 2013 sind zum ersten Mal acht junge Leute aus Spanien in Wohnungen der Heimatwerk Hannover eG gezogen. Die Wohnungen liegen in drei Mehrfamilienhäusern, die eigentlich leergezogen werden sollten. Warum haben Sie sich entschlossen, die Wohnungen noch einmal zu renovieren und für das Projekt „Adelante!“ zur Verfügung zu stellen?

Zwei dieser im Jahr 1950 errichteten Häuser mit je 18 Wohnungen haben wir in den vergangenen Jahren umfangreich saniert. Einige Dinge konnten

jedoch nicht an den heutigen Wohnstandard angepasst werden. Hierzu zählen insbesondere der Schallschutz, die Barrierefreiheit oder auch die Grundrisse der kleinen „50er-Jahre-Wohnungen“. Auch war, insbesondere für die älteren Bewohner, die Sanierung im bewohnten Zustand eine echte Herausforderung, oft an der Grenze des Zumutbaren. Deswegen haben wir beschlossen, das verbliebene Gebäude zurückzubauen und entweder durch einen barrierearmen Neubau zu ersetzen oder eine Kernsanierung vorzunehmen. Dazu wollten wir das Gebäude vor Beginn leerziehen.

Die ersten Wohnungen wurden gerade frei, als die Caritas, die das Projekt gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer Hannover leitet, händeringend nach Unterkünften für die jungen Spanier suchte. So entschlossen wir uns zu helfen und haben den Beginn unserer Baumaßnahme neu terminiert – mit einem Zeithorizont von maximal fünf Jahren. Während dieser Zeit können freie Wohnungen mit Zeitvertrag an die spanischen Auszubildenden vermietet werden. Vorher werden die Wohnungen mit minimalstem Aufwand renoviert und die Funktion der technischen Anlagen sichergestellt. Mit „Möbelspenden“ vieler unserer Genossenschaftsmitglieder und außerordentlichem Engagement unserer Mitarbeiter wurden die Wohnungen ausgestattet und wohnlich hergerichtet.

Ist das reiner Altruismus oder hat das für Sie auch Vorteile?

Natürlich: Die Wohnungen sind bis zum Baubeginn bewohnt. Die Entmietung und das eingerichtete Umzugsmanagement können mit ausreichend Zeit durchgeführt werden. Das gleiche gilt für die Planungen und Genehmigungsverfahren der Kernsanierung oder des Neubaus. Und nicht zuletzt werden Leerstandskosten vermieden.

Inzwischen leben weitere acht Spanier in den Häusern, um in Deutschland eine Ausbildung zu absolvieren oder Berufspraktika zu ma-



In den Räumlichkeiten, die mit einfachen Mitteln hergerichtet wurden, haben die spanischen Jugendlichen ein neues Zuhause gefunden

chen. Hat sich das Projekt so entwickelt, wie Sie es sich erhofft hatten?

Zu Anfang ergaben sich einige ungeahnte Herausforderungen. Wie zum Beispiel sollten wir den Spaniern verständlich machen, was es bedeutet, Mitglied in einer Genossenschaft zu werden? Und wie sollten wir ihnen die Inhalte unserer umfangreichen Mietverträge verständlich machen? Die jungen Leute kommen i. d. R. ohne Deutschkenntnisse zu uns und besuchen erst hier in Deutschland Intensivkurse. Glück hatten wir da, dass unsere Vorstandsassistentin, Frau Mahn, sehr gut Spanisch spricht. Das war sehr hilfreich. Außerdem unterstützen sich unsere spanischen Neumitglieder gegenseitig und sind sehr hilfsbereit. In Hinblick auf unsere genossenschaftlichen Ziele kann ich sagen: Wir sind zufrieden. Zum Jahresende waren zwei Drittel der Wohnungen mit Zeitvertrag an die spanischen Azubis oder Studenten vermietet. Wenn die Verträge enden, sind die Spanier mit ihrer Ausbildung fertig. Wir können dann, wenn sie es wünschen, andere Wohnungen bei uns oder befreundeten Genossenschaften suchen. Die Baumaßnahmen können pünktlich beginnen.

Sie sprechen gerne von „Entmietung light“.

Was genau meinen Sie damit?

Bereits kurz nach Sanierung der beiden anderen Wohnblöcke war uns bewusst, dass wir die bisherige Modernisierungsstrategie so nicht fortsetzen möchten. Einerseits laufen uns die Kosten davon und die Sinnhaftigkeit einer Sanierung ohne massiven Eingriff in die Gebäudesubstanz ist fraglich. Andererseits ist ein derart massives Vorhaben für die Bewohner nicht zumutbar. Also kommt nur die Entmietung in Betracht. Wir haben unmittelbar nach der Entscheidung zu einer Mieterversammlung geladen und umfang-

DAS PROJEKT ADELANTE DER HEIMATWERK HANNOVER EG

Das von der Bundesregierung geförderte Modellprojekt Adelante! (übersetzt: Auf geht's, vorwärts!) wurde von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Hannover im Jahr 2013 ins Leben gerufen, um die Mitgliedsunternehmen bei der Suche nach Auszubildenden im Ausland zu unterstützen. Über das Projekt kommen junge Menschen aus Spanien nach Deutschland, um hier eine Ausbildung zu absolvieren. Neben ihrer Lehre absolvieren die jungen Leute einen Intensiv-Sprachkurs. Adelante! wird von der IHK gemeinsam mit der Caritas geleitet und läuft drei Jahre lang. Das Modellprojekt wird von der Region Hannover mitfinanziert. Auch die beteiligten Mitgliedsunternehmen der IHK leisten einen Beitrag.

Die Heimatwerk Hannover eG mit Hauptsitz Am Jungfernplan 3 in Hannover-Südstadt hat im Rahmen des Projekts inzwischen 20 Spanier in insgesamt zehn ihrer Wohnungen untergebracht. Die Wohnungen standen leer und sollten wegen der anstehenden Entkernung beziehungsweise dem Neubau der Häuser eigentlich nicht mehr vermietet werden. Das Heimatwerk hat sie mithilfe ihrer Mitarbeiter und der tatkräftigen Unterstützung etlicher Genossenschaftsmitglieder für die Auszubildenden wieder her- und eingerichtet. Die Auszubildenden haben mit der Wohnungsgenossenschaft zeitlich begrenzte Mietverträge abgeschlossen und sie wurden Mitglieder der Genossenschaft. Sie zahlen eine Monatsmiete von 185 € inklusive Strom, Gas und Wasser. Die Miete deckt die laufenden Kosten, die dem Heimatwerk entstehen. Insgesamt bewirtschaftet die am 27. April 1949 gegründete Wohnungsgenossenschaft in Stadt und Region Hannover mehr als 1500 eigene Mietwohnungen. Sie hat rund 3.000 Mitglieder.

reich über unsere Pläne informiert. Hier haben wir unser Umzugsmanagement vorgestellt und einen Zeithorizont von zwei bis drei Jahren ins Gespräch gebracht. Nach der Entscheidung, mit den gekündigten Wohnungen das Projekt zu unterstützen, konnte der Entmietungszeitraum um zwei Jahre verlängert werden. So können wir ohne Zeitdruck Gespräche mit den Mietern führen, Ersatzwohnungen suchen (einige in den bereits sanierten Häusern) oder bei Umzügen helfen.

Für die verbleibenden Mieter sind die weiterhin bewohnten Wohnungen ein großer Vorteil. Ein Haus, in dem nur noch wenige Mietparteien wohnen, kann in der dunklen Jahreszeit sehr gruselig sein.

Einige der Älteren möchten die Zeit noch in ihrer Wohnung nutzen und dann in ein betreutes Wohnen oder Altenheim wechseln. Sie können ohne Stress planen und sich mit gegebenenfalls mit unserer Unterstützung ein neues Zuhause suchen. Alles ganz entspannt: „Entmietung light“. Zudem praktizieren wir, entsprechend der alten genossenschaftlichen Tradition, gemeinschaftliche Hilfe und Integration. Gerade in der heutigen Zeit ist das ein wichtiges Zeichen!

Vielen Dank für das Interview!

Das Interview führte Sigrid Krings.



Umzug von der Übergangsherberge ins neue Zuhause: Mit vereinten Kräften wurde alles zu den Wohnblöcken transportiert



Die zufriedenen Bewohner im Projekt Adelante mit Jürgen Kaiser, Vorstand der Heimatwerk Hannover eG



ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen
in der DW 4/2015 ist am **30. März 2015**.
Ansprechpartnerin: Michaela Freund
Tel. 0931 2791-777
stellenmarkt@haufe.de

Selbsthilfe

Dafina macht Druck. Mit einer Ziegelpresse. Sie möchte SELBER BAUEN und Ziegel verkaufen. Die DESWOS hilft ihr!

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21

DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de

Änderungen im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft

Aus dem Aufsichtsrat wurden abberufen:
Herr Prof. Dr. Gerd Schwandner, Stadt Oldenburg (Oldb), per 24.11.2014
Herr Frank Eger, Landkreis Oldenburg, per 16.12.2014

In den Aufsichtsrat wurden neu berufen:
Herr Oberbürgermeister Jürgen Krogmann, Stadt Oldenburg (Oldb), per 24.11.2014
Herr Landrat Carsten Harings, Landkreis Oldenburg, per 16.12.2014

GSG OLDENBURG
Bau- und Wohngesellschaft mbH
Der Geschäftsführer

Gemeinnütziger Beamten-Wohnungsverein e. G., 28205 Bremen

EINLADUNG
zur **87. ordentlichen Mitgliederversammlung**
am **Montag, 13. April 2015, um 18:00 Uhr,**
in **Bremen, MENSA der Schule Stader Straße 150**

TAGESORDNUNG:

1. Lagebericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014
4. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2014
6. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2013
7. Wahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss, die Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes zusammen mit dem Bericht des Aufsichtsrates liegen in der Zeit **vom 07. April bis 10. April 2015 im Geschäftszimmer, Stader Str. 70**, zur Einsicht für die Mitglieder aus.

Bremen, 02. Februar 2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, K. Kanstein

BEKANNTMACHUNGEN UND STELLENANGEBOTE



Mit ihrem Bestand von ca. 3.000 Wohnungen bietet die Berliner Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG ihren über 4.000 Mitgliedern dauernde und qualitativ nachhaltige Wohnsicherheit zu bezahlbaren Preisen in zentraler Lage. Die hohe Mitgliederzufriedenheit verdankt die Genossenschaft auch ihren rund 35 engagierten Mitarbeitern.

**Im Zuge der Nachfolgeregelung sucht unsere Mandantin
frühestens zum 1. Oktober 2015
einen Kaufmännischen Vorstand (m/w)**

Ihr Aufgabengebiet

Gemeinsam mit dem Technischen Vorstand obliegt Ihnen die strategische und zukunftsorientierte Ausrichtung des Unternehmens. Sie tragen die Verantwortung für die klassischen Aufgabengebiete Rechnungswesen und Finanzen (u. a. Jahresabschluss, lang- und mittelfristige Unternehmensplanung), Vermietung und Mitgliederwesen und führen den kaufmännischen Bereich gemäß Qualitätshandbuch. Darüber hinaus sind Sie ebenso zuständig für die Mitgliederbetreuung, das soziale Wohnungsmanagement sowie die Öffentlichkeitsarbeit der Genossenschaft.

Erwartet wird hierfür

Sie verfügen über ein (Fach-)Hochschulstudium mit betriebswirtschaftlicher/kaufmännischer Ausrichtung oder eine adäquate Ausbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Ihre langjährige Berufs- und Leitungserfahrung haben Sie vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft, idealerweise sogar in Genossenschaften erlangt, wodurch eine starke Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken entstanden ist. Durchsetzungskraft und die Fähigkeit, Mitarbeiter zu motivieren, sollten ebenso zu Ihren Eigenschaften gehören wie Teamfähigkeit und ein konstruktiver und partnerschaftlicher Umgang mit den Mitgliedern der Genossenschaft.



Sie haben Interesse an dieser verantwortungsvollen Tätigkeit? Senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres nächstmöglichen Eintrittsdatums, Ihren Gehaltsvorstellungen sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff „WG Solidarität eG - Kaufmännischer Vorstand (m/w)“ per E-Mail bis zum **10. März 2015** an:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Frau Saskia Scheffler, E-Mail: bewerbungen@domusconsult.de



Bekanntmachung der Wahl der Vertreter zur Vertreterversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG

Der Wahlvorstand gibt den Mitgliedern der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG Folgendes bekannt:

1. Durchführung der Wahl der Vertreter 2015

Der Wahlvorstand hat in seiner Sitzung am 15.09.2014 beschlossen, dass die im Jahr 2015 stattfindende Wahl der Vertreter zur Vertreterversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG ausschließlich in Form der

Briefwahl

durchgeführt wird. Die Stimmzettel werden den wahlberechtigten Mitgliedern der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG bis zum 03.04.2015 übersandt. Die Stimmabgabe kann vom 04.04.2015 bis zum

24.04.2015 um 13:00 Uhr

erfolgen. Die letzten Wahlbriefe müssen spätestens bis zum genannten Zeitpunkt beim Wahlvorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG, Sophienstraße 40 in 15230 Frankfurt (Oder), eingegangen sein.

2. Wahlbezirk und Anzahl der zu wählenden Vertreter und Ersatzvertreter

Nach § 31 Absatz 4 der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG ist auf je angefangene 150 Mitglieder ein Vertreter zu wählen. Gemäß § 5 Absatz 5 der Wahlordnung wird auf Beschluss des Wahlvorstandes vom 09.12.2014 für die Wahl der Vertreter nur ein Wahlbezirk (Wahlversammlung) gebildet.

| Wahlbezirk | Anzahl Mitglieder per 31.12.2014 | Anzahl Vertreter | Anzahl Ersatzvertreter |
|--------------------|----------------------------------|------------------|------------------------|
| 1 (Genossenschaft) | 8.643 | 58 | 12 |

3. Wahlvorschläge

Jedes Mitglied kann Kandidaten zur Wahl vorschlagen (Selbstvorschlag ist möglich). Der Vorschlag muss jeweils den Namen, Vornamen und die Anschrift des vorgeschlagenen Mitgliedes enthalten. Dem Vorschlag ist eine Erklärung des Vorgeschlagenen beizufügen, dass er mit seiner Benennung einverstanden ist. Die **Wahlvorschläge sind ab sofort bis zum 20.03.2015 um 13:00 Uhr** dem Wahlvorstand einzureichen (Verwaltungsgebäude der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG, Sophienstraße 40 in 15230 Frankfurt (Oder)). Es ist wünschenswert, dass insgesamt eine größere Anzahl von Wahlvorschlägen eingeht, als Vertreter und Ersatzvertreter zu wählen sind. Die Anzahl der erhaltenen Stimmen entscheidet, wer als Vertreter oder Ersatzvertreter gewählt wird.

4. Wählbarkeit und Wahlberechtigung

Wählbar ist jede natürliche, unbeschränkt geschäftsfähige Person, die Mitglied der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG ist und nicht dem Vorstand oder Aufsichtsrat angehört. **Wahlberechtigt** ist jedes bis zum Tag der Wahlbekanntmachung auf Beschluss des Vorstandes zugelassene Mitglied.

5. Auslegung der Wählerlisten und Wahlvorschläge

Ab dem Zeitpunkt der Wahlbekanntmachung bis zum Ende der Wahl liegt die **Wählerliste** im Verwaltungsgebäude der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG, Sophienstraße 40 in 15230 Frankfurt (Oder) aus. Die **Wahlvorschläge** werden **vom 23.03.2015 bis zum Ende der Wahl** im Verwaltungsgebäude der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG, Sophienstraße 40 in 15230 Frankfurt (Oder) ausgelegt. Während der üblichen Geschäftszeiten, montags, dienstags, donnerstags und freitags von 09:00 Uhr bis 18:00 Uhr ist bis zum Ende der Wahl die Einsichtnahme in die Wählerliste und der Wahlvorschläge möglich. Einsprüche gegen die Wählerliste und gegen Wahlvorschläge sind bis zum 25.03.2015 möglich und haben gegenüber dem Wahlvorstand schriftlich zu erfolgen. Über Einzelheiten der Wahl gibt Herr Dirk Sitteck als Mitglied des Wahlvorstandes im Verwaltungsgebäude der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG Auskunft.

Frankfurt (Oder), 2. Februar 2015
Der Wahlvorstand
Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG

gez. Peter Klösel
Vorsitzender des Wahlvorstandes

Wir sind ein mittelständiges Wohnungsunternehmen mit Sitz in Wuppertal-Vohwinkel. Unsere Schwerpunkte liegen überwiegend im Bereich der Verwaltung und Pflege unseres Bestandes von derzeit 1.116 Genossenschaftswohnungen sowie diverser gewerblicher Einheiten, verbunden mit hohen Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung. Seit Bestehen ist es unser Ziel, im Stadtgebiet von Wuppertal preiswerte und attraktive Mietwohnungen anzubieten. Dies spiegelt sich in der Zufriedenheit unserer Mieter und in der Langfristigkeit der abgeschlossenen Mietverträge wieder.

Zum 1. Juli 2015 suchen wir - vorerst auf zwei Jahre befristet - eine/n

Mitarbeiter/-in im Rechnungswesen/Controlling

für die buchhalterischen Belange unserer Wohnungsgenossenschaft.

Ihr Aufgabengebiet umfasst:

1. Finanz- und Mietbuchhaltung nebst Mahnwesen,
 2. Mitgliederverwaltung,
 3. Anlagen- und Kreditorenbuchhaltung,
 4. Betriebs- und Heizkostenabrechnung,
 5. Objekt- und Unternehmensfinanzierung,
 6. Koordination der lang- und kurzfristigen Wirtschaftsplanung,
 7. Abwicklung des Versicherungswesens,
 8. Organisation und Controlling,
 9. Jahresabschlussstellung in Abstimmung mit der Geschäftsführung.
- Nach Abschluss Ihrer kaufmännischen Ausbildung und einer Weiterbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/-in haben Sie bereits Berufserfahrung möglichst in der Wohnungswirtschaft, gesammelt. Sie haben eine strukturierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise, hohe Einsatzbereitschaft und darüber hinaus zeichnen Sie sich durch einen sicheren Umgang mit der IT- Umgebung moderner Unternehmen aus.
- Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres möglichen Eintrittstermins bis zum 31. März 2015 an:

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Wuppertal West eG
Arndtstr. 21 • 42327 Wuppertal • www.gww-wuppertal.de

drlübkekelber
GERMAN REAL ESTATE

Sie kennen uns sicher. Wir sind eines der führenden Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland mit dem Schwerpunkt Transaction Services und Asset Management.

Für unsere Standorte suchen wir akquisitionsstarke und vertriebserfahrene

Investmentspezialisten Wohnen (w/m)

Profile unter www.drluebkekelber.de.

Am besten, Sie bewerben sich gleich online. Wir freuen uns auf Sie.

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Tanusstr. 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
personal@drlik.de

069 99991400
www.drluebkekelber.de

Berlin Dresden Düsseldorf Frankfurt München Stuttgart



Baugenossenschaft Hamburger Wohnen

Ihr Zuhause mit Zukunft!

Die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG bewirtschaftet einen eigenen Wohnungsbestand von rund 4.700 Wohnungen nebst Garagen, Stellplätzen und gewerblichen Objekten. Neben Neubautätigkeiten liegt ein Schwerpunkt unserer Aufgaben in der Modernisierung und Fortentwicklung unseres Wohnungsbestandes. Besondere Bedeutung für uns hat die Zufriedenheit der knapp 7.000 Mitglieder, die bei uns ein lebenslanges Wohnrecht haben. Die gezielte Förderung von Nachbarschaften durch unseren unternehmenseigenen Bereich Sozialmanagement erhöht die Stabilität und Attraktivität unserer Wohnquartiere.

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum Spätsommer einen **neuen Leiter unserer technischen Abteilung**.

Ihre wesentlichen Aufgaben:

- Führung der technischen Abteilung bestehend aus vier Technikern, zwei Assistenzkräften und zwölf Hauswarten
- Erstellung der mittel- und langfristigen technischen Investitions- bzw. Portfolioplanung
- Planung, Koordination und Leitung von größeren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie von Neubauvorhaben
- Optimierung eines strukturierten Einkaufs von Bau- und Baunebenleistungen, Verhandlungsführung bei Vertragsabschlüssen
- Optimierung von Arbeitsprozessen, Sicherstellung einer Qualitäts- und Kostenkontrolle von Bau- und Instandhaltungsleistungen
- Entwicklung und Umsetzung von strategischen Unternehmenszielen im technischen Bereich

Ihr Profil:

- abgeschlossenes Architektur- oder Bauingenieurstudium bzw. eine vergleichbare Qualifikation
- Führungserfahrung in der Bau- oder Wohnungswirtschaft
- unternehmerisches Denken
- ausgeprägtes Kommunikationsvermögen
- hohe Sozialkompetenz und Teamfähigkeit sowie Konfliktfähigkeit
- Verhandlungsgeschick und sicheres Auftreten gegenüber Auftragnehmern und Vertragspartnern
- Fähigkeit zu guter Organisation und Dokumentation
- sicherer Umgang mit gängigen EDV- Programmen

Das erwartet Sie:

- eine anspruchsvolle und vielfältige Führungstätigkeit mit hohem Gestaltungsanteil
- ein sicherer Arbeitsplatz und attraktive Sozialleistungen
- gutes Betriebsklima mit kollegialem Führungsstil und angenehmen Arbeitsbedingungen

Soweit wir hiermit Ihr Interesse für eine neue berufliche Herausforderung geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung.

**Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG, Vorstand, Försterweg 46, 22525 Hamburg
bzw. E-Mail: a.zeilinger@hamburgerwohnen.de**



Lebensräume gestalten

Unser Auftraggeber ist ein erfolgreiches und etabliertes Wohnungsunternehmen mit rund 18.000 Wohneinheiten. Als moderner und serviceorientierter Dienstleister trägt die kommunale Gesellschaft mit ihren ca. 180 Mitarbeitern zu einer nachhaltigen und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung in einer prosperierenden Stadt bei. Der Fokus des Unternehmens richtet sich dabei auf die Belange der Mieter sowie der Stadtentwicklung. Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch denkende und engagiert handelnde Persönlichkeit als

Technisches Vorstandsmitglied (m/w)

Gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Weiterentwicklung der Gesellschaft. Ihnen obliegt dabei der Bereich Technik und Bauen, in dem Sie von einem kompetenten Team unterstützt werden. Zu Ihren wesentlichen Aufgaben gehören die Instandhaltung und Modernisierung im Bestand sowie der Neubau und das Bauträgergeschäft. Hinzu kommen nachhaltige Quartiers- und Konversionsprojekte. Mit Ihren Ideen leisten Sie einen wertvollen Beitrag zur architektonisch anspruchsvollen und ästhetischen Stadtentwicklung. Darüber hinaus entwickeln Sie innovative und nachhaltige Konzepte mit anderen Dienstleistern im Stadtkonzern und positionieren sich als akzeptierter Ansprechpartner für Kunden, Gremien, Politik und Wirtschaft.

Um diese verantwortungsvolle Position erfolgreich auszuüben, sollten Sie ein abgeschlossenes Studium der Fachrichtungen Architektur, Bauingenieurwesen oder eine äquivalente Qualifikation aufweisen können. Unabdingbar sind mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung im Neubau, in der Modernisierung oder Instandhaltung, die Sie idealerweise in einem Wohnungsunternehmen sammeln konnten. Im Umgang mit Behörden, gesellschaftlichen und politischen Institutionen sind Sie versiert und überzeugen durch Ihr sicheres Auftreten, Ihr Verhandlungsgeschick und Ihre Kooperationsbereitschaft. Darüber hinaus bringen Sie ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche Zusammenhänge mit. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich gleichermaßen durch Ihre Bereitschaft zur Verantwortungsübernahme, Gestaltungswillen und Kreativität sowie durch Ihre Kommunikationsfähigkeit und Führungskompetenz aus.

Wenn Sie sich von dieser interessanten und herausfordernden Position angesprochen fühlen, freuen wir uns über die Zusendung Ihrer Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellungen) unter Angabe der Kennziffer MA 15.903/01. Für telefonische Vorabinformationen stehen Ihnen Frau Merle Klarman (Tel. 0221/20506-101, merle.klarman@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel. 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Unterlagen ist für uns selbstverständlich.

Heimstättengemeinschaft
Neckarsulm/Heilbronn eG
Wohnungsunternehmen



Wir sind eine traditionsreiche und zugleich innovative Wohnungsgenossenschaft mit dem Sitz in Neckarsulm, tätig entlang der Achse Heilbronn-Neckarsulm-Bad Wimpfen, deren Zweck seit knapp 100 Jahren die Förderung ihrer Mitglieder ist. Unseren Bestand von rd. 900 Mietwohnungen und etwa 50 gewerblichen Mieteinheiten haben wir in den letzten 15 Jahren durch regelmäßige Instandhaltungs- und durchgreifende Sanierungsmaßnahmen weiterentwickelt und durch Neubaumaßnahmen vergrößert.

Neben dieser umfangreichen und anspruchsvollen Tätigkeit sind wir als WEG-Verwalter (ca. 1.600 verwaltete Einheiten) und als Bauträger tätig.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 1.1.2016 eine engagierte und in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erfahrene Persönlichkeit als

Geschäftsführenden Vorstand (m/w)

Aufgabengebiet

- Leitung des Unternehmens in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit dem ehrenamtlichen Vorstand
- Führung und Vertretung von 15 engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
- Konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat
- Verhandlungsgeschick im Umgang mit Behörden, Geschäftspartnern und Auftragnehmern
- Ansprechpartner für Mitglieder und Kunden
- Strategische Weiterentwicklung und Ausrichtung der Genossenschaft
- Bau- und Projektmanagement

Anforderungsprofil

- Abgeschlossenes betriebs-, verwaltungswirtschaftliches oder vergleichbares Studium
- Mehrjährige einschlägige Berufs- und Leitungserfahrung
- Umfassende Kenntnisse im Finanz-, Rechnungs- und Steuerwesen
- Grundkenntnisse in branchenspezifischer Software

Allgemeine Anforderungen

- Organisations- und Kooperationsfähigkeit
- Hohe Sozialkompetenz
- Verständnis für kaufmännische, bautechnische und rechtliche Zusammenhänge
- Verantwortungsbewußtsein

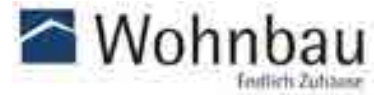
Bewerbung

Sind Sie interessiert? Dann erwarten wir Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit

- Zeugniskopien
- Lebenslauf
- Gehaltsvorstellung
- Frühestmöglichem Eintrittstermin

bis spätestens 17.04.2015 an

Herrn Aufsichtsratsvorsitzenden
Bürgermeister Klaus Grabbe
Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG
Christian-Rieker-Straße 20
74172 Neckarsulm



Wir sind ein großes überregionales Wohnungsbauunternehmen und bewirtschaften ca. 21.000 eigene und fremde Wohnungen. Für unsere Hauptverwaltung in Bonn suchen wir einen Mitarbeiter (w/m) für den

Ankauf von Immobilien Neubau / Bestand

Schwerpunkte Ihrer Aufgaben sind die systematische Akquisition von Neubauprojekten und Wohnungsportfolien mit einer Größe von über 50 Einheiten, die Kontaktaufnahme und -pflege mit institutionellen und privaten Eigentümern, Verfügungsberechtigten und Vermittlern von Wohnobjekten sowie die Prüfung von Kaufangeboten unter wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Aspekten.

Die laufende Marktbeobachtung und die Erstellung von Standort- bzw. Marktrecherchen, die Definition und Aktualisierung des Anforderungsprofils für den Ankauf und das Mitwirken bei der Due Diligence von Einzelimmobilien sowie Immobilienportfolios runden Ihre Tätigkeiten ab.

Sie haben bereits mehrere Jahre in einer vergleichbaren Position erfolgreich gearbeitet und verfügen über ein belastbares Netzwerk in der Immobilienwirtschaft sowie eine der Aufgabe entsprechende Ausbildung oder Studium. Ihre Arbeitsweise zeichnet sich durch analytisches Vorgehen, Kommunikations- und Teamfähigkeit aus. Ein hohes Maß an Verantwortungs-, Kosten- und Terminbewusstsein sowie ein sicheres Auftreten, unternehmerisches Denken und Verhandlungsgeschick runden Ihr Profil ab. Verhandlungssichere Englisch- und juristische Grundkenntnisse, den Führerschein, die Bereitschaft zu deutschlandweiten Dienstreisen sowie den sicheren Umgang mit den gängigen EDV-Programmen setzen wir voraus.

Wenn es Sie reizt, in einem dynamischen und innovativen Umfeld den Unternehmenserfolg aktiv mitzugestalten, senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit vollständigen Informationen (tabellarischer Lebenslauf, Zeugniskopien sowie Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des eventuellen Eintrittstermins) an:

Wohnbau GmbH
Personalabteilung
Postfach 20 04 65
53134 Bonn
wohnbau-gmbh.de
personal@wohnbau-gmbh.de



Die BGW ist mit rd. 12.000 Wohnungen in Bielefeld der größte Immobiliendienstleister im ostwestfälischen Raum, etwa 30.000 Menschen sind bei uns zu Hause. Ergänzt wird unser Immobilienportfolio durch zahlreiche Gewerbeobjekte. Seit mehr als 60 Jahren stehen wir in unserer Stadt für eine sozial verantwortungsbewusste Wohnraumversorgung und leisten im kommunalen Umfeld Beiträge zur nachhaltigen Quartiers- und kooperativen Stadtentwicklung.

Mit einer ausgeprägten Kundenorientierung, kontinuierlichen und nachhaltigen Investitionen in unseren Immobilienbestand sowie durch zielgruppenorientierten Neubau haben wir uns auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt erfolgreich positioniert. Daneben erbringen wir umfangreiche immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen für Dritte.

Da der bisherige Geschäftsführer zum 31.12.2015 altersbedingt ausscheidet, suchen wir eine(n)

GESCHÄFTSFÜHRER(IN)

Sie haben Freude an der Entwicklung neuer Ideen und innovativer Lösungen zur strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens, berücksichtigen dabei auch die Unternehmenswerte und sind es gewohnt, sich im kommunalen Umfeld und in Netzwerken zu bewegen.

Sie tragen als alleinige(r) Geschäftsführer(in) Verantwortung für alle Geschäftsbereiche. Hierfür haben Sie ein Studium der Betriebswirtschaft, der Immobilienwirtschaft oder ein vergleichbares Studium abgeschlossen und verfügen über langjährige einschlägige Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft sowie über Führungserfahrung.

Wenn Sie diese vielseitige und verantwortungsvolle Aufgabe anspricht, freuen wir uns über ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen senden Sie bitte bis zum 27. März 2015 unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und des frühestmöglichen Eintrittstermins in Textform an unseren Aufsichtsratsvorsitzenden

Andreas Rüther
 c/o BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
 Carlmeyerstraße 1
 33613 Bielefeld
 Email: a.ruether@bgw-bielefeld.de

www.bgw-bielefeld.de



POTENBERG

Wir sind ein inhabergeführtes Immobilienunternehmen mit Sitz in Hamburg und verwalten einen eigenen Bestand.

Für die eigenständige Betreuung unserer Immobilien suchen wir zum frühestmöglichen Eintrittstermin

eine/n Kauffrau-/mann der Wohnungswirtschaft.

Sie haben bereits einige Jahre Berufserfahrung im wohnungswirtschaftlichen Umfeld gesammelt und kennen sich mit den Microsoft Office-Programmen sowie Wodis Sigma aus.

Sie legen Wert auf selbständiges Arbeiten in einem von flachen Hierarchien geprägten Umfeld und sind es gewohnt, die von Ihnen betreuten Immobilien ganzheitlich zu verwalten. Sie besitzen einen PKW-Führerschein.

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte zu Händen von Frau Katja Fock.

Potenberg-Gruppe
Neumühlen 11
22763 Hamburg
www.potenberg.de

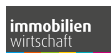


Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

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, stellenmarkt@haufe.de

www.haufe.de/stellenmaerkte



HAUFE.

Die Wohn+Stadtbau ist ein 1928 gegründetes Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 6.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Unsere Aufgaben decken die ganze Bandbreite immobilienwirtschaftlicher Leistungen (Bestandsmanagement, Bauträgergeschäft und Dienstleistungen) ab. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Münster.

Wir bieten im Zuge der Nachfolgeregelung die Entwicklungsperspektive zum

Abteilungsleiter/in Finanz- und Rechnungswesen

Ihre Aufgaben:

- Fachliche und disziplinarische Führung Ihrer 14 Mitarbeiter
- Erstellung der handelsrechtlichen Jahresabschlüsse
- Erstellung der Steuerbilanzen und Vorbereitung der Steuererklärungen
- Vorbereitung und Umsetzung der Wirtschafts- und Finanzplanung
- Steuerung des Liquiditätsmanagements
- Fachliche Verantwortung für die Finanzbuchhaltung, die Mietenbuchhaltung einschl. Mahn- und Klagewesen sowie für das Betriebskostenmanagement

Ihr Profil:

- Wirtschaftswissenschaftliches Studium bzw. eine vergleichbare Qualifikation
- Mehrjährige Führungserfahrung eines Teams idealerweise in einem immobilienwirtschaftlichen Rechnungswesen
- Fundierte Kenntnisse und Erfahrungen im Handels- und Steuerrecht
- Erfahrungen mit Planungs-, Kontroll- und Steuerungsinstrumenten
- Sicherer Umgang mit dem MS-Office-Paket
- Erfahrungen mit dem System „Wodis Sigma“ wären wünschenswert
- Hohes Maß an Eigeninitiative, Motivation und Verantwortungsbewusstsein
- Leistungsbereitschaft und Teamfähigkeit

Unser Angebot:

- Interessantes und vielseitiges Aufgabengebiet
- Leistungsgerechte Vergütung nach dem TVöD
- Betriebliche Altersversorgung
- Flexible Arbeitszeiten
- Angenehmes Betriebsklima
- Moderner Arbeitsplatz mit guten Verkehrsanbindungen
- Zusätzliche Sozialleistungen

Bewerberinnen werden entsprechend dem Frauenförderplan berücksichtigt. Bewerbungen geeigneter schwerbehinderter Frauen und Männer sind ebenfalls ausdrücklich erwünscht. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen.

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung richten Sie bitte an:

Wohn+Stadtbau

Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
Kornelia Rott-Windhaus
Steinfurter Straße 60, 48149 Münster
Mail: rott-windhaus@wohnstadtbau.de
Tel. 0251 7008-204



MIETRECHT

BGB § 556 Abs. 3, HeizkostenV §§ 9 Abs. 1, 9a**Formell wirksame Heizkostenabrechnung**

Für die formelle Ordnungsgemäßheit ist es ohne Bedeutung, ob die dort für den jeweiligen Mieter angesetzten Kosten auf abgelesenen Messwerten oder einer Schätzung beruhen und ob eine eventuell vom Vermieter vorgenommene Schätzung den Anforderungen des § 9a Heizkostenverordnung entspricht.

BGH, Urteil vom 12.11.2014, VIII ZR 112/14

Bedeutung für die Praxis

Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Die Angaben in der Betriebskostenabrechnung müssen es dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen. Dass die für die Wohnung des Klägers angesetzten Verbrauchseinheiten nicht auf abgelesenen Werten beruhen, sondern aufgrund einer „prozentualen Schätzung aufgrund des Vorjahresverbrauchs“ ermittelt worden sind und die als Verbrauch angesetzte Warmwassermenge nicht auf einer Messung, sondern auf „einer Schätzung anhand vergleichbarer Räume“ beruht, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Entgegen einer in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum vertretenen Ansicht sind an die formelle Ordnungsgemäßheit einer Heizkostenabrechnung keine weitergehenden Anforderungen zu stellen. Insbesondere muss der Vermieter nicht bereits auf dieser Ebene darlegen und erläutern, auf welche Weise er in Fällen einer in der abzurechnenden Wohnung unterbliebenen Verbrauchsablesung die dann gemäß § 9a Abs. 1 Heizkostenverordnung als Verbrauchswerte dieser Wohnung anzusetzenden Werte im Einzelnen ermittelt hat.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

**BGB §§ 241 Abs. 2, 242, HeizkostenV §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 4****Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung und Leerstand**

1. Auch bei hohen Wohnungsleerständen hat es grundsätzlich bei der vorgeschriebenen anteiligen Umlage von Warmwasserkosten nach Verbrauch zu bleiben.
2. Im Einzelfall kann der Vermieter verpflichtet sein, dem Verlangen des Mieters auf eine Vertragsänderung dahin gehend zuzustimmen, den nach Verbrauch zu berechnenden Teil der Warmwasserkosten auf das gesetzliche Mindestmaß von 50% der Gesamtkosten abzusenken, um die Fixkosten bei hohen Leerständen angemessen zu verteilen.

BGH, Urteil vom 10.12.2014, VIII ZR 9/14

INHALT

MIETRECHT

- 77 BGB § 556 Abs. 3, HeizkostenV §§ 9 Abs. 1, 9a
Formell wirksame Heizkostenabrechnung
- 77 BGB §§ 241 Abs. 2, 242, HeizkostenV §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 4
Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung und Leerstand
- 78 BGB §§ 280 Abs. 1, 538
Keine vorherige Fristsetzung zur Nacherfüllung bei mieterseits verursachten Schäden an der Mietsache
- 78 BGB § 556a Abs. 1 S. 1
Betriebskosten; einseitiges Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters

WEG-RECHT

- 79 WEG § 28
Erneute Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan
- 79 WEG § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2, BGB § 280
Unterlassene Beschlussfassung über eilige Instandsetzungsmaßnahmen
- 79 WEG § 23 Abs. 1
Verbot der Belastung mit Leistungspflichten



Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an: www.diewohnungswirtschaft.de

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

WEG-Recht
Baumweg 1, 22589 Hamburg
Telefon: 040 871683
olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.de

**Online:**

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

**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!

Bedeutung für die Praxis

Auch wenn die allein auf den Vorschriften der Heizkostenverordnung beruhende verbrauchsbezogene Abrechnung im Einzelfall zu als unangemessen empfundenen Ergebnissen führen kann, wird dadurch der über die Einzelfallgerechtigkeit hinausreichende Zweck der Heizkostenverordnung, dem jeweiligen Nutzer den Zusammenhang zwischen dem individuellen Verbrauch und den daraus resultierenden Kosten bewusst zu machen und dadurch Energiespareffekte zu erzielen, nicht in Frage gestellt. Es muss daher auch bei hohen Leerständen grundsätzlich bei der von der Heizkostenverordnung vorgegebenen verbrauchsabhängigen Abrechnung verbleiben. Unzuträglichkeiten in der Abrechnung aufgrund eines hohen Leerstands kann im Einzelfall in anderer Weise Rechnung getragen werden. Leerstandsbedingten Kostenverschiebungen zu Lasten des Nutzers kann mit einer aus dem Prinzip von Treu und Glauben (§ 242 BGB) abzuleitenden Anspruchsbegrenzung Rechnung getragen werden.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

**BGB §§ 280 Abs. 1, 538**

Keine vorherige Fristsetzung zur Nacherfüllung bei mieterseits verursachten Schäden an der Mietsache

Verursacht der Mieter unter Überschreitung des vertragsgemäßen Mietgebrauchs Schäden an der Mietsache, steht dem Vermieter ein Anspruch auf Ersatz des Schadens zu. Einer vorherigen Fristsetzung zur Nacherfüllung bedarf es auch dann nicht, wenn der Schadens-

ersatzanspruch nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend gemacht wird.

LG Saarbrücken, Urteil vom 21.11.2014, 10 S 60/14

Bedeutung für die Praxis

Der BGH hat im Urteil vom 6.11.2013, VIII ZR 416/12, als Anspruchsgrundlage für einen nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend gemachten Schadensersatzanspruch wegen einer vom Vermieter beanstandeten farblichen Gestaltung der Mieträume die Vorschrift des § 280 Abs. 1 BGB erblickt und die haftungsbegründende Pflichtverletzung darin gesehen, dass der Mieter durch die farbliche Gestaltung der Mieträume im Einzelfall gegen seine Pflicht zur Rücksichtnahme nach § 241 Abs. 2, § 242 BGB verstoßen könne, wenn er die in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem Zustand zurückgebe, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert werde. Mit dieser Auffassung, die schon deshalb überzeugt, weil die Verletzung nicht leistungsbezogener Schutz- und Obhutspflichten i.S.v. § 241 Abs. 2 BGB nach einheitlicher Auffassung eine anerkannte Fallgruppe der nach § 280 Abs. 1 BGB geschützten Vertragspflichten bildet, ist in den vorliegend zu beurteilenden Konstellationen eine Herleitung der Haftung aus §§ 281, 546 BGB nicht vereinbar. Nach allgemeinen Grundsätzen trägt der Vermieter, der den Mieter auf Schadensersatz wegen Substanzschäden in Anspruch nimmt, die Darlegungs- und Beweislast, dass der Schaden während der Mietzeit entstanden ist. Daraus folgt, dass der Vermieter die (anfängliche) Mängelfreiheit zu Beginn des Mietverhältnisses darlegen und beweisen muss. Gelingt der Nachweis, ist es nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB Sache des Mieters, sein fehlendes Vertretenmüssen darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

**BGB § 556a Abs. 1 S. 1**

Betriebskosten; einseitiges Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters

Es steht den Mietvertragsparteien im Wohnraummietrecht frei, anstelle eines konkreten Umlageschlüssels ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen des Vermieters zu vereinbaren.

BGH, Urteil vom 5.11.2014, VIII ZR 257/13

Bedeutung für die Praxis

Die erteilte Betriebskostenabrechnung ist im Hinblick auf den von dem gesetzlichen Abrechnungsmaßstab abweichenden Umlageschlüssel nicht zu beanstanden. Die Parteien haben mit der Regelung des Mietvertrags wirksam eine andere Regelung des Umlagemaßstabs im Sinne von § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB getroffen.

Es stehen weder der Wortlaut noch der Gesetzeszweck von § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB einer solchen Vereinbarung entgegen. Dem steht auch nicht das Anliegen des Gesetzgebers entgegen, Streitigkeiten in den Fällen zu verhindern, in denen die Parteien keinen Verteilungsmaßstab vereinbart haben. § 556a Abs. 1 BGB soll für diese Fälle anstatt des lückenfüllend herangezogenen einseitigen Bestimmungsrechts des Vermieters einen konkreten Abrechnungsmaßstab

bereitstellen. Sofern die Parteien jedoch dem Vermieter durch eine entsprechende Vereinbarung das Recht vorbehalten, den Abrechnungsmaßstab einseitig nach billigem Ermessen zu bestimmen, nehmen sie das Risiko von Streitigkeiten über dessen Ausübung „sehenden Auges“ in Kauf. Die streitige Formulklausel ist auch nicht wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 2 BGB unwirksam, denn eine unangemessene Benachteiligung des Mieters ist angesichts des Umstandes, dass die einseitige Festlegung entsprechend §§ 315, 316 BGB nach billigem Ermessen zu erfolgen hat, nicht gegeben.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



WEG § 28

Erneute Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan

Die Gerichte können keinen Nichtigkeitsgrund daraus konstruieren, dass eine Gemeinschaft - und sei es aus Bequemlichkeit - die Vorauszahlungen/Einzelwirtschaftspläne des Vorjahres im laufenden Jahr erneut beschlossen hat. Selbst wenn der Passus „der genehmigte Gesamtwirtschaftsplan 2013 und die Einzelwirtschaftspläne gelten unverändert für das Jahr 2014 fort bis zur Beschlussfassung über einen neuen Gesamtwirtschaftsplan einschließlich Einzelwirtschaftsplänen“ nichtig wäre, stünde dies der Zahlungsverpflichtung bis Dezember 2013 nicht entgegen. Es kann insbesondere nicht davon ausgegangen werden, dass eine möglicherweise nichtige Fortgeltungsklausel auch den Wirtschaftsplanbeschluss für 2013 erfassen sollte. Es liegt ein bestandskräftiger Wirtschaftsplanbeschluss auch dann vor, wenn er nicht bereits vor Beginn des Wirtschaftsjahres (vgl. Casser ZWE 2014, 157) beschlossen wurde.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 16.7.2014, 539 C 13/14

Bedeutung für die Praxis

Für einen Beschluss über die generelle Fortgeltung des Wirtschaftsplans fehlt die nach strenger Auffassung die Beschlusskompetenz.

Von einem Fortgeltungsbeschluss zu unterscheiden ist ein Beschluss, der lediglich die Vorauszahlungen/Einzelwirtschaftspläne wie bereits im Vorjahr auch im laufenden Jahr erneut, d. h. in selber Höhe, festlegt.

Weder im Fall des LG Itzehoe (ZMR 2014, 144) noch hier, ging es um eine Zahlungsverpflichtung aufgrund einer Fortgeltungsklausel. Dies übersieht auch Merle in seiner Anmerkung zu LG Itzehoe in ZWE 2014, 134.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2, BGB § 280

Unterlassene Beschlussfassung über eilige Instandsetzungsmaßnahmen

1. Entspricht nur die sofortige Vornahme einer zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Sanierungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, ist für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten oder des Alters einzelner Wohnungseigentümer kein Raum.
2. Erleidet ein einzelner Wohnungseigentümer einen Schaden an seinem Sondereigentum, weil eine Beschlussfassung über die sofortige Vornahme derartiger Instandsetzungsmaßnahmen unterblieben ist, so trifft die Verpflichtung zum Schadensersatz nicht den rechtsfähigen Verband, sondern diejenigen Wohnungseigentümer, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder nicht für die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

BGH, Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung gilt nur bei Ermessensreduzierung der Eigentümer auf null. Es darf nicht bereits ein umzusetzender - ggf. angefochtener - Beschluss vorliegen (dann ist der Verband zu verklagen) und auch keine andere Maßnahme in Betracht kommen (fortbestehendes Verwaltungsermessen der Eigentümer). Im vorliegenden Fall war die Sanierung überfällig. Das Einholen weiterer Gutachten war nicht angezeigt. Fehlende finanzielle Mittel rechtfertigten keine Zurückstellung einer derart dringlichen Sanierung („Geld hat der Wohnungseigentümer zu haben“).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 23 Abs. 1

Verbot der Belastung mit Leistungspflichten

1. Die durch eine Öffnungsklausel legitimierte Mehrheitsmacht wird materiellrechtlich u.a. durch unentziehbare, aber verzichtbare Mitgliedschaftsrechte begrenzt; ein in solche Rechte ohne Zustimmung der nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer eingreifender Beschluss ist schwebend unwirksam.
2. Zu den unentziehbaren, aber verzichtbaren Mitgliedschaftsrechten gehört das sog. Belastungsverbot, das jeden Wohnungseigentümer vor der Aufbürdung neuer (originärer) - sich weder aus dem Gesetz noch aus der bisherigen Gemeinschaftsordnung ergebender - Leistungspflichten schützt.

BGH, Urteil vom 10.10.2014, V ZR 315/13

Bedeutung für die Praxis

Inzwischen ist anerkannt, dass kein Wohnungseigentümer zu persönlichen Dienstleistungen (etwa im Rahmen von Kehrwochen oder über die Hausordnung) qua Beschluss gegen seinen Willen verpflichtet werden kann. Daran ändert auch eine Anpassungsvereinbarung (Öffnungsklausel) in der Gemeinschaftsordnung nichts. Wer sich nur mit Kapital an Diensten beteiligen will, der kann durch vermeintliche Zitterbeschlüsse nicht zu Gartenpflege- und Reinigungsarbeiten gezwungen werden. Der Beschluss wird nur dann wirksam, wenn der/die hiervon nachteilig betroffene(n) Wohnungseigentümer zustimmen; zeitlich früher bis zur Verweigerung der Zustimmung ist der Beschluss noch nicht endgültig nichtig, sondern „schwebend unwirksam“.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



ZAHL DES MONATS

50% Mobiles Internet auf dem Vormarsch

79,1% der Deutschen nutzten im Jahr 2014 das Internet. 50% davon verwendeten hierfür zumindest gelegentlich mobile Endgeräte wie Smartphones oder Tablet-PCs. Das bedeutet eine Verdopplung gegenüber dem Jahr 2012 (23%).

MOBILE INTERNETNUTZUNG 2009 BIS 2014 IN %

| | zumindest gelegentlich genutzt | | | | | | täglich genutzt | |
|---------------|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|-----------|
| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| Gesamt | 11 | 13 | 20 | 23 | 41 | 50 | 21 | 22 |
| Männer | 15 | 16 | 26 | 27 | 46 | 52 | 25 | 22 |
| Frauen | 8 | 10 | 13 | 20 | 36 | 47 | 18 | 22 |
| 14-19 J. | 12 | 21 | 28 | 46 | 64 | 77 | 45 | 46 |
| 20-29 J. | 18 | 16 | 34 | 40 | 68 | 74 | 44 | 48 |
| 30-39 J. | 11 | 15 | 23 | 28 | 46 | 66 | 23 | 31 |
| 40-49 J. | 10 | 13 | 16 | 15 | 42 | 42 | 18 | 12 |
| 50-59 J. | 8 | 9 | 10 | 12 | 24 | 32 | 10 | 8 |
| ab 60 J. | 9 | 4 | 7 | 9 | 14 | 21 | 6 | 2 |

Quelle: ARD/ZDF-Onlinestudie 2014

Basis: Deutsche Onlinenutzer ab 14 Jahren (2009: n=1.212). Ab 2010: Deutsch sprechende Onlinenutzer ab 14 Jahren (2014: n=1.434; 2013: n=1.389, 2012: n=1.366, 2011: n=1.319, 2010: n=1.252)

Zu diesem Ergebnis kommt die repräsentative ARD/ZDF-Onlinestudie 2014. Signifikante Unterschiede ergeben sich vor allem im Hinblick auf das Alter: So griffen 77% der 14- bis 19-Jährigen und 74% der 20- bis 29-Jährigen zumindest gelegentlich mobil auf das Internet zu; 46% beziehungsweise 48% dieser Altersgruppen nutzten den mobilen Zugang täglich. Aber auch ältere Menschen sind mobil online: Von den 30- bis 39-jährigen Internetnutzern griffen 46% Prozent auf mobile Browser zurück, von den über 60-Jährigen immerhin 14%.

„Der Internetnutzer, ob als Mieter oder Wohnungssuchender, wird für die Wohnungswirtschaft immer bedeutender. Die Unternehmen werden auch für die mobilen Nutzer mehr interessante Inhalte schaffen“, erklärt Bettina Harms, Geschäftsführerin des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte. Die mobile Website im Responsive Design sei dabei nur der Anfang. Darüber hinaus werde es künftig Angebote geben, die den Standort des Users einbeziehen - wie z. B. das Anzeigen von Aktivitäten im Wohnquartier und nahegelegenen Serviceeinrichtungen oder freien Wohnungen. Dies sei nicht nur eine Form der Kundenbindung und -gewinnung, sondern könne auch positiv zur Abgrenzung von Wettbewerbern beitragen.

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



Helene Debertin (HD)
Volontärin
helene.debertin@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-21



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



Lilly Pritulov
Grafikdesignerin
lilly.pritulov@haufe-lexware.com
Telefon: 0931 2791-619



Jana Schulz
Redaktionsassistentin
jana.schulz@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, Randolf Jessl, 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

 Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an: 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 keine 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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-520103-39, heike.tiedemann@haufe.de
Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de

Michaela Freund, 0931-2791-535, michaela.freund@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

Michaela Freund, 0931-2791-777, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2015.

www.haufe.de/mediacenter

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 128,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,40 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2015).

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

Golf baut auf.

Seien Sie dabei, bei den Haufe Benefiz-Golfturnieren 2015 für das Projekt der DESWOS „Ausbildung contra Mädchenhandel“

Nutzen Sie die Gelegenheit

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau eines Ausbildungszentrums in Kibamba, Dar-es-Salaam, Tansania. Merken Sie sich bitte diese Termine vor:

| | |
|-------------|------------|
| Bad Saarow | 23.05.2015 |
| Hamburg | 04.07.2015 |
| Sprockhövel | 12.09.2015 |
| Bad Aibling | 04.10.2015 |

Weitere Infos zur Teilnahme, der Anfahrt sowie zum genauen Ablauf erhalten Sie mit der Anmeldebestätigung oder unter:

www.golf.haufe.de

bzw. direkt bei Klaus Böck:

klaus.boeck@haufe-lexware.com,

Tel.: 0761 898-3160

Helfen Sie mit!



HAUFE.

KALDEWEI



MEISTERSTÜCK EMERSO by Atik Lewy

kaldewei.de