



### WOHNUNGSMARKT

# Wohnatlas NRW: weniger, älter, ärmer und bunter!

#### MANAGEMENT

### Aareon Kongress 2011

Status.Trends.Visionen. –  
eine Vorschau auf den Branchentreff

#### THEMA DES MONATS

### Frauen in der Wohnungswirtschaft

Können sich Unternehmen noch leisten,  
das Potenzial der Frauen zu vernachlässigen?

#### UNTERNEHMEN

### Altersgerechtes Wohnen

Unternehmen stellen sich zunehmend  
auf ihre älteren Mieter ein

# NA KLAR, SIND WIR AUF DEM HOLZWEG

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



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

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

# Ein hartes Thema!

Eines der großen politischen Themen des Frühjahres war die Debatte um die Einführung einer Frauenquote für Führungskräfte. Auch wenn diese Debatte seit Jahren immer wieder auftaucht und mittlerweile von Themen wie Atomkraft oder den jüngsten Wahlergebnissen in den Hintergrund gedrängt wurde, hat sie nichts an Relevanz und Wichtigkeit eingebüßt. Schließlich ist das Thema nicht nur „irgend so ein weiches Frauenthema“, sondern für den viel zitierten Standort Deutschland und die Zukunftsfähigkeit der Wirtschaft von hoher Bedeutung.



Olaf Berger

Quelle: DW

Es ist ganz besonders auch ein Thema für die Wohnungswirtschaft. Sie ist als eine einem stetigen Wandel unterworfenen und zunehmend dienstleistungsorientierten Branche darauf angewiesen, sich zukunftsorientiert und modern aufzustellen. Damit muss sie verstärkt auf gut- und hochqualifizierte Mitarbeiter/-innen setzen – insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des sich abzeichnenden Fachkräftemangels. Fast überflüssig zu erwähnen: Auch die Produkte und Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft werden zur Hälfte von Frauen genutzt.

Kann es sich die bisher eher männerdominierte Branche also leisten, auf die Potenziale und die Fähigkeiten von weiblichen Führungskräften zu verzichten? Unser Thema des Monats ist aus gutem Grund den „Frauen in der Wohnungswirtschaft“ gewidmet – einem harten Thema.

Und hier tut sich etwas: bei der Ausbildung und Qualifizierung von Mitarbeitern/-innen, bei der Förderung weiblicher Führungskräfte oder bei der Schaffung familienfreundlicher Arbeitsbedingungen.

Familie ist im Zusammenhang mit der Wohnungswirtschaft ein interessanter Begriff; schließlich ist die Wohnungswirtschaft eine Großfamilie. So stellen die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen eine starke Familie dar. Familien haben wahrlich viele Nuancen: so gibt es fortschrittliche, professionelle, traditionelle oder rückständige, schwächere und stärkere Mitglieder. Und es gibt Töchter (!), die für neue Optionen und innovative Geschäftsmodelle stehen. Natürlich gibt es auch mal neue Partnerschaften, „angeheiratete“ Partner, Patchworkbestandteile – ohne dass die Familienzugehörigkeit in Zweifel gezogen wird –, und wie in jeder Familie gibt es Mitglieder, die aus der Reihe schlagen, verrückte Wege gehen und der Familienmehrheit suspekt vorkommen mögen. Aber es gibt auch verwandte Familien, Onkel und Tanten mit ähnlichen Vorstellungen und selbstverständlich viele Freunde und Bekannte.

Langer Rede kurzer Sinn: Die Wohnungswirtschaft ist eine große, bunte und solidarische Familie, die zusammensteht, wenn es darauf ankommt. Zum Beispiel, wenn es darum geht, für die Errungenschaften sozialer Stadt- und Quartiersentwicklung zu werben, für sinnvollere Rahmenbedingungen energetischer Bestandserneuerung zu kämpfen, oder sich gegen die faktische Stilllegung der Städtebauförderung zu stemmen, wie es in den nächsten Wochen und Monaten zu erwarten ist.

Die DW versteht sich als Teil dieser Großfamilie, als ihr Fachmedium – immer ansprechbar und mit der klaren Ausrichtung „aus der Wohnungswirtschaft, für die Wohnungswirtschaft“.

Olaf Berger

Kommissarischer Chefredakteur DW Die Wohnungswirtschaft  
berger@hammonia.de

## DREI FRAGEN AN ...



Quelle: SWG

**... Wilfried Wollmann**  
Der Diplom-Ingenieur begann 1978 als Techniker bei der Schweriner Wohnungsbau-genossenschaft eG (SWG), deren Vorstandsvorsitzender er seit

1995 ist. Er gehört seit 2000 dem GdW-Verbandsrat an, ist stellvertretender Vorsitzender des VNW-Verbandsausschusses und leitet die Arbeitsgemeinschaft mecklenburgisch-vorpommerscher Wohnungsunternehmen e.V. (AMVW).

**Gar nicht einverstanden bin ich ...**

*... damit, wie wir – fasziniert von der modernen Kommunikationstechnik – das persönliche Gespräch und Regeln der Höflichkeit vernachlässigen. Ich beobachte Mütter oder Väter, die sich nicht mit ihrem Kind unterhalten, sondern mit Hingabe telefonieren oder SMS eintippen. An in allen Lebenslagen klingelnde Handys habe ich mich beinahe gewöhnt. Mich regen Teilnehmer von Fachvorträgen auf, die ihrem iPad mehr Aufmerksamkeit schenken als dem Referenten. Ich wünsche mir, dass wir das persönliche Gespräch wieder mehr schätzen.*

**Ich bin sehr damit einverstanden ...**

*... wie angesichts der Katastrophe von Fukushima die Europäische Union reagiert hat. Ich begrüße den EU-Beschluss von AKW-Sicherheitschecks in den Mitgliedsländern. Wir sehen mit großem Schrecken, wie im Hochtechnologieland Japan die vermeintlich krisenfesten Sicherheitssysteme kläglich versagen. Sehr beunruhigend finde ich, dass es bisher weltweit kein Endlager für Atom-müll gibt. Wie kann man eine Technik verantworten, deren Abfall nicht sicher entsorgt werden kann? Wir sind wachgerüttelt und müssen Konsequenzen ziehen. Für unsere Kinder und künftige Generationen!*

**Eines Tages, in nicht allzu ferner Zukunft...**

*... wird die Leerstandsquote in Schwerin hoffentlich in den einstelligen Bereich gesunken sein, weil mehr Menschen die gute Lebensqualität in unserer Stadt erkennen: Wir haben eine attraktive Altstadt mit vielen Baudenkmälern und ein großes kulturelles Angebot. Es gibt mehrere Seen im Stadtgebiet und viel Natur rundherum. Die Mieten sind viel niedriger als etwa in Hamburg und dies bei einer hohen Qualität des Wohnungsangebotes. Dafür fließen in unserer Genossenschaft jährlich immerhin rund elf Millionen Euro in den Wohnungsbestand. Ich bin vorsichtig optimistisch, denn wir gewinnen bereits neue Mitglieder aus dem Schweriner Umland sowie aus der Region Hamburg und Schleswig-Holstein.*

Die Fragen stellte Anke Pieper.



Quelle: Evonik/Frauke Schumann

Zum Titel:

*Das Projekt Johanniskirchgärten im Norden von Essen wurde mit dem Preis Vorbildliche Bauten NRW 2010 ausgezeichnet. Da sich die Nachfrage aufgrund der demografischen Entwicklung vielerorts stark verändert hat, müssen die Wohnungsunternehmen kreativ werden. Mehr dazu im Atlas Wohnen, den das Bochumer InWIS-Institut zusammen mit Evonik Wohnen GmbH aus Essen vorgelegt hat.*

Seite 28

## Städtebau

Im Januar wurde in Berlin der „Preis Soziale Stadt 2010“ verliehen. Der Preis, der Bemühungen um ein soziales Miteinander in Stadtquartieren prämiert, wurde zum sechsten Mal von einer Gemeinschaftsinitiative aus Politik, Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrt ausgelobt. Ausgezeichnet wurden herausragende Beispiele sozialen Engagements. Wegen ihrer Bedeutung für die städtebauliche und soziale Entwicklung stellt die DW die ausgezeichneten Projekte in loser Reihenfolge vor. In dieser Ausgabe: „Integrative Bauhütte Teichstraße“ in Lörrach und das „Gleis 3 Kulturzentrum Lübbenau“.

ab Seite 20

4 / 11

INHALT

## EDITORIAL

1 Ein hartes Thema!

## 4 MELDUNGEN TEIL I

## THEMA DES MONATS FRAUEN IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- 6 Personalentwicklung: Ressource Frau  
Frauen in der Wohnungswirtschaft –  
Beruf, Familie und Aufstiegschancen
- 10 Interview mit vier Frauen aus Führungspositionen  
Der gläsernen Decke zum Trotz –  
Frauen erobern die Wohnungswirtschaft
- 14 Zwischen Political Correctness und Qualitätssicherung  
Gender Mainstreaming  
in der Wohnungswirtschaft
- 16 Kinder und Karriere  
Familienfreundliche Arbeitgeber:  
gute Beispiele von Wohnungsunternehmen

## WOHNUNGSPOLITIK

- 18 Liberale Grundanliegen ideal verkörpert  
Weshalb die Städtebauförderung  
im Interesse liberaler Politik ist

## STÄDTEBAU

- 20 Preis Soziale Stadt 2010  
Arbeitslose retten historische Häuserzeile  
in Lörrach vor der Abrissbirne
- 22 Preis Soziale Stadt 2010  
Gleis 3 Kulturzentrum Lübbenau –  
vom Bahnbetriebswerk zum Kulturzentrum
- 24 Fassadensanierung: Hamburg will mit einem  
neuen Förderprogramm seine Backsteinfassaden retten
- 26 Europa-Kolumne: Brandevoort –  
eine neumittelalterliche Kleinstadt in den Niederlanden

## WOHNUNGSMARKT

- 27 Mietwohnindex des VdW Bayern  
Die meisten Deutschen befürchten einen Mangel  
an bezahlbarem Wohnraum
- 28 InWIS-Institut und Evonik Wohnen GmbH  
Wohnatlas Nordrhein-Westfalen – Wohnen im Wandel

## Unternehmen

20 Jahre lang hat die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG kontinuierlich in die Sanierung und Modernisierung ihrer Bestände investiert. Nun realisiert sie erstmals seit 1990 in der Potsdamer Waldstadt ein Neubauprojekt und investiert dafür 7,5 Millionen Euro. Gebaut werden Wohnungen für junge Familien mit Kindern sowie Menschen, die komfortables, energieeffizientes und barrierefreies Wohnen schätzen.



Quelle: S & P Sahlmann

Seite 50

## Management

Für Wohnungsunternehmen mit ihren großen Investitions- und Modernisierungsvorhaben sind die (Re)Finanzierungsbedingungen von großer Bedeutung. Dabei spielen eine Rolle: Aspekte des Kreditmanagements, zum Beispiel die Optimierungspotenziale innerhalb von Darlehensportfolios, die neuen Anforderungen, die sich aus den Basel-III-Richtlinien ergeben sowie der Wohnimmobilienmarkt und die Wohnimmobilienfinanzierung, die sich in Deutschland ausgesprochen stabil gezeigt haben.

ab Seite 34

## Gebäude und Technik

Energieeffizienz ist ein zentrales Thema in der Wohnungswirtschaft, das durchaus kontrovers diskutiert wird, wie die Denasaniierungsstudie beweist. Viele Fragen drehen sich um konkrete bauliche Maßnahmen, aber auch um die Beeinflussung des Mieterverhaltens – eine zentrale Frage, wie sich erwiesen hat. Erfolgreiche Beispiele aus Berlin und Schleswig zeigen eine Bestandsmodernisierung mit Solarwärme und den Einsatz von Fotovoltaik im Neubau.

ab Seite 62

## 30 MELDUNGEN TEIL II

### MANAGEMENT

- 34 Chancen auf den zweiten Blick  
**Optimierungspotenziale innerhalb der Darlehensportfolios von Wohnungsunternehmen**
- 36 Umsetzung von Basel III  
**Was die neuen Anforderungen für die Wohnungswirtschaft bedeuten**
- 38 Marktentwicklung: **Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland – Stabilität als Vorteil**
- 40 Erfolgsorientierte Bestandsentwicklung – Teil 1  
**Paradigmenwechsel bei der Erarbeitung langfristiger Modernisierungsstrategien**
- 42 Branchentreff Aareon Kongress 2011: **Status.Trends.Visionen.**

### UNTERNEHMEN

- 46 Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften – Teil 4  
**Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften**
- 48 Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften  
**Je später die Kommunikation einsetzt, desto teurer werden die Maßnahmen**
- 50 Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG  
**Nachbarschaftliches und barrierefreies Wohnen in der Potsdamer Waldstadt**
- 52 „Engagement für gute Nachbarschaft“  
**Broschüre zu Ansätzen für professionelles Freiwilligenmanagement**
- 54 Projektabschluss WOBAK: **Neue Stadtarchitektur der Konstanzer Hofgärten erfreut sich großer Nachfrage**
- 56 Bauverein Leer: **Selbstbestimmtes Wohnen im Alter kann zum Qualitätssiegel werden**
- 58 Nassauische Heimstätte/Wohnstadt  
**Senioren wünschen sich vor allem kleine Dienstleistungen und Hilfestellungen im Alltag**
- 60 DESWOS-Spendenliste  
**1. November 2010 bis 31. Januar 2011**

### GEBÄUDE UND TECHNIK

- 62 Anmerkungen des GdW zur dena-Saniierungsstudie  
**Die Frage nach der (Un)Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen im Mietwohnungsbestand**

- 64 6. Norddeutsche Energiekonferenz in Hamburg  
**Zwischen EnEV und Mieterverhalten – komplizierte Aufgaben für die Wohnungswirtschaft**
- 66 degewo AG Berlin  
**Erfolgreiche Bestandsmodernisierung mit Solarwärme**
- 68 Wohnhaus mit Energie-Plus-Standard  
**Zukunftsweisendes Stadthaus am Ostseefjord Schlei**
- 70 Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG  
**Badrenovierung im Bestand in sieben Tagen**
- 71 Wohnbau Mülheim: **1.000 Fernsehprogramme – ohne Satellitenschüsseln am Balkon**
- 72 Warum sich Restmüllreduzierung rechnet  
**Das Geld nicht auf den Müll werfen – Schleusen lohnen sich für Mieter und Vermieter**

### RECHT

- 74 Urteile

### 78 PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

### 79 BÜCHER

### 81 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

### 80 PERSONEN

### 88 VORSCHAU / IMPRESSUM

Diese Ausgabe enthält Beilagen der Firmen  
**Metrona Wärmemesser Union GmbH,**  
**AWI Akademie der Wohnungs-**  
**und Immobilienwirtschaft GmbH, Grieseler GmbH**  
und  
**Bielefeld Marketing GmbH,**  
die wir Ihrer Aufmerksamkeit empfehlen.

Kolumne Finanzmarktbericht

## Energiesparen beeinflusst Finanzierung

Durch die Atomkatastrophe in Japan ist das Thema erneuerbare Energien auch in Europa wieder stärker in den Fokus der politischen Debatten gerückt. In Deutschland werden seitdem die vorübergehende beziehungsweise endgültige Abschaltung von alten Atomkraftwerken und die Ausweitung der Energiegewinnung durch erneuerbare Energien heiß diskutiert.

Nach dem ersten kurzen Preisanstieg an der Leipziger Strombörse wird deutlich, dass in den nächsten Monaten auch die Endkunden mehr zur Kasse gebeten werden. Experten gehen davon aus, dass die jüngsten Preisentwicklungen bis 2012 mit fünf bis sieben Prozent höheren Strompreisen beim Endverbraucher ankommen. Durch die Abschaltung von Atommeilern werden nicht nur die Strom-, sondern auch die Gaspreise steigen. Da zukünftig wieder mehr Energie über fossile Brennstoffe erzeugt werden muss, werden sich die Preissteigerungen schließlich in allen Bereichen der Energiekosten niederschlagen. Das Problem dabei: Die Mieter zahlen eine Gesamtmiete. Steigen die Nebenkosten, verringert sich theoretisch das Potenzial einer Kaltmietenerhöhung. Ganz so einfach ist es in der Praxis zwar nicht, aber in letzter Konsequenz bedeutet das für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft, dass die Mieter insgesamt mehr Geld fürs Wohnen ausgeben müssen. Davon profitieren jedoch nicht die Vermieter, denn das Geld wird über die Betriebskosten an die Versorger weitergeleitet. Hinzu kommt, dass die staatlichen Förderungen für energetische Investitionen weiter gekürzt werden sollen. Auch die Anforderungen an umweltfreundliche und energiesparende Sanierungen nehmen stetig zu, so dass sich überaus ehrgeizige Energiesparmaßnahmen aus Eigentümersicht immer weniger lohnen. Gleichzeitig reagiert die Förderbank KfW auf die jün-

ten Zinssteigerungen am Kapitalmarkt mit Zinserhöhungen bei fast allen Förderprogrammen. Da der erzielte Zinsvorteil bei den meisten Vorhaben in vermieteten Objekten ohnehin bei der Mieterhöhung abgezogen werden muss, vermindern sich die erzielbaren Effekte für den Vermieter zusätzlich.

Last, but not least kommt noch die Bundesratsinitiative, mit der das Land Berlin die Mieterhöhungsmöglichkeiten im Allgemeinen einschränken will. Hier nach würden sich insbesondere die Einschränkungen bei Mieterhöhungen nach Modernisierung von elf auf neun Prozent negativ auf die energiesparenden Investitionen auswirken. Generell müssen die Immobilienunternehmen in Zukunft mit den ohnehin begrenzten Mitteln noch bewusster umgehen und das vorhandene Eigenkapital noch konzentrierter einsetzen. Sowohl der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft als auch die regionalen Verbände kämpfen hier wie Löwen im Interesse der Wohnungswirtschaft. Es bleibt abzuwarten, ob diese Arbeit Früchte trägt und die Förderung hinsichtlich der Energiesparmaßnahmen und Mieterhöhungsmöglichkeiten zumindest beibehalten und nicht wie geplant auf breiter Front gekürzt wird. Sollte dies nicht umgesetzt werden können, sehen wir für die Erreichung der hochgesteckten Klimaziele unserer Regierung schwarz.

Aktuelle Zinskonditionen und weitere Finanznachrichten finden Sie unter <http://www.bbt-group.de/financial-news.html> im Internet.

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

*Uta Brinkmann, BBT GmbH  
uta.brinkmann@bbt-group.de*

DW

DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

ONLINE-ARCHIV

Hammonia-Verlag

## Online-Archiv der DW

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

**Mehrwert**

BBU

## Berlin: Landesprogramm für Wohnraummodernisierung?

**Bei den** Mitgliedsunternehmen des Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) seien über 60 Prozent der Wohnungen vollständig modernisiert, so Maren Kern, BBU-Vorstandsmitglied. Der BBU schätzt, dass berlinweit aber noch rund 15 Prozent der Wohnungen unmodernisiert sind. Aufgrund der hohen Investitionskosten für Modernisierungen seien modernisierungsbedingte

Mietanpassungen unumgänglich, sagt Kern. Auch würde die Allgemeinheit in Form sinkender CO<sub>2</sub>-Emissionen von energetischen Modernisierungen profitierten. Mit einem Förder volumen von bis zu zehn Millionen Euro pro Jahr könnten die von der Bundesregierung vorgenommenen Kürzungen bei den KfW-Programmen sowie der Städtebauförderung zumindest teilweise kompensiert werden, erklärt sie.

NRW-Wohnungswirtschaft

## Landesregierung verhindert Erreichen der Klimaziele

**Die nordrhein-westfälische** Immobilienwirtschaft stemmt sich gegen das geplante Erneuerbare-Wärme-Gesetz in NRW (EWärmeG NRW). Das teilte der NRW-Landesverband der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI NRW) in Düsseldorf mit. Mit dem EWärmeG NRW möchte die rot-grüne Landesregierung auch im Gebäudebestand erneuerbare Energien bei der Wärme-gewinnung zur Pflicht machen. Bundesweit gilt eine solche

Pflicht bereits für Neubauten, NRW will die Länderöffnungsklausel in dem Gesetz nun dazu nutzen, das Gesetz auf den Bestand auszudehnen. Weiterhin kritisiert die BSI scharf, dass die Landesregierung die Wohnraumförderung auf 800 Millionen Euro gekürzt hat. Gerade jetzt, da eine hohe Anzahl der Mietpreisbindungen aus den 1960er Jahren auslaufe, seien zusätzliche Investitionen notwendig, um auch in Zukunft preisgünstigen Wohnraum sicherzustellen.

BFW/BVI – Deutscher Immobilien Kongress in Berlin

## Die Immobilienbranche zwischen Innovation und Stabilität

### Mit praxisbezogenem

Fachprogramm und renommierten Gästen aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft lädt der Deutsche Immobilienkongress am 5. und 6. Mai 2011 in das Maritim proArte Hotel in Berlin. Den Startschuss für das zweitägige Programm geben in diesem Jahr der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium, Jan Mücke, sowie die Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesjustizministerium, Dr. Birgit Grundmann. Der Kongress, der gemeinsam vom BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. und

dem BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter ausgerichtet wird, zählt mit rund 600 erwarteten Teilnehmern zu den bedeutenden Veranstaltungen für die Immobilienbranche. Einige der Themen sind die Herausforderungen des Hotelimmobilienmarktes, Wohnen im Alter und Quartiersentwicklung. Desweiteren stehen im Fokus neue Finanzierungsinstrumente, Immobilienmarketing, Immobilienverwaltung, Mietrecht sowie Klimaschutz. Weitere Informationen sind im Internet abrufbar unter: [www.deutscher-immobilienkongress.de](http://www.deutscher-immobilienkongress.de)

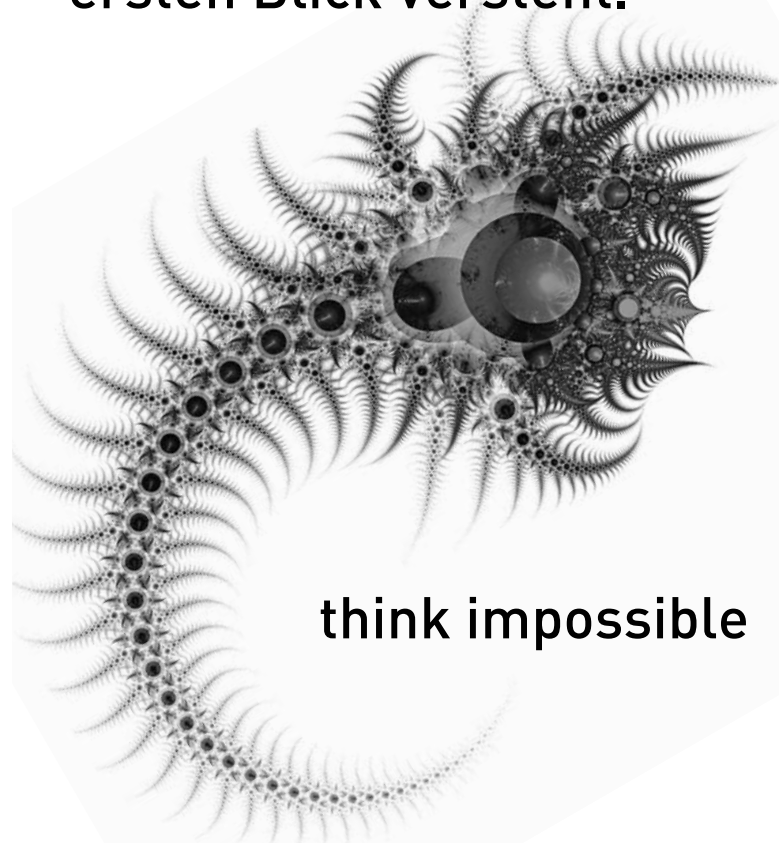
BMU

## Novellierung der MAP-Richtlinie 2011 für Wärmepumpen

**Das Bundesministerium** für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) hat eine Änderung der Förderrichtlinie für Wärmepumpen im Marktanreizprogramm (MAP) beschlossen, durch die sich die Förderbedingungen für Wärmepumpen erheblich verbessert haben. So wird die Bemessung der Fördersumme von der Wohnfläche auf die installierte Heizleistung im Normpunkt umgestellt. Für die Kunden, die nun keinen teuren Wohnflächennachweis mehr benötigen, bedeutet das einen geldwerten Vorteil. Alle erdgekoppelten Wärmepumpen werden zukünftig mit einer Mindestsumme von 2.400 Euro je Anlage gefördert, bei Leistungen über zehn Kilowatt erhöht sich auch die Fördersumme. Für Luft/Wasser-Wärmepumpen erhalten Bauherren pauschale Fördersummen von 900

bis 1.200 Euro je nach Leistung der Wärmepumpe. Die Differenzierung in den Fördersummen zu erdgekoppelten Systemen ist den Annahmen aus der vom BMU in Auftrag gegebenen Studie „Evaluierung von Einzelmaßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt (Marktanreizprogramm) für den Zeitraum 2009 bis 2011“ über die gestiegene Wirtschaftlichkeit bei Luftsystemen geschuldet. Großwärmepumpen über 100 Kilowatt werden in die KfW-Förderung neu aufgenommen und erhalten einen Zuschuss von mindestens 10.000 Euro. Zusätzlich zur Basisförderung im MAP kann für alle Wärmepumpen 600 Euro Kombinationsbonus in Anspruch genommen werden, wenn gleichzeitig eine förderfähige thermische Solarkollektoranlage installiert wird.

# Manche Dinge faszinieren, ohne dass man sie auf den ersten Blick versteht.



think impossible

100%

### Leistung

Online-Überwachung und Analyse aller Energieverbräuche ihrer Gebäude.

40%

### Ersparnis

Steigerung der Energieeffizienz etwa durch zentral gesteuerte Regelungssysteme

0%

### Risiko

Einspargarantie durch Refinanzierung im Performance-Contracting

Kaum zu glauben?  
Wir beweisen es Ihnen!  
Rufen Sie uns an:

ennovatis GmbH  
Hauptsitz Großpösna  
Dechwitz Str. 11  
04463 Großpösna  
Tel. 034297/9887-0  
Fax 034297/9887-11

ennovatis®   
Energiemanagement-Systeme

Personalentwicklung: Ressource Frau

# Frauen in der Wohnungswirtschaft – Beruf, Familie und Aufstiegschancen

Junge gut ausgebildete Arbeitnehmer sind auf dem Arbeitsmarkt zunehmend schwerer zu finden. Sind sich Wohnungsunternehmen der demografisch bedingten Veränderungen und ihrer Konsequenzen bewusst? Qualifizierte Mitarbeiter sind für die dienstleistungsorientierte Wohnungswirtschaft von großer Bedeutung – zumal die Anforderungen an das Fachpersonal immer mehr steigen. Warum jedoch fördern so wenige Unternehmen gezielt weibliche Führungs- und hochqualifizierte Fachkräfte?



Frauen sind in den Führungsebenen der Wohnungswirtschaft noch häufig unterrepräsentiert. Vielleicht nicht mehr lange.

Quelle: DW



Die DW berichtete bereits 2006 (DW 6, S. 8-18) und 2009 (DW 1, S. 38-41) über das Thema Frauen in der Wohnungswirtschaft. Seit dem hat sich bezüglich der Zahl von Frauen in den Vorständen und Aufsichtsräten nicht sehr viel getan. In Wirtschaft und Politik scheiden sich die Geister an der Frauenquote. Bundeskanzlerin Angela Merkel ist gegen eine solche Zwangsregelung und zieht eine freiwillige Vereinbarung der Wirtschaft vor, auch Familienministerin Kristina Schröder ist für eine „flexible Quote“. Doch die Fakten scheinen den Verfechtern einer gesetzlichen Frauenquote Recht zu geben. „Der Anteil an Frauen im Top-Management stagniert seit Jahren auf einem verschwindend geringen Niveau“, sagt Elke Holst vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin. Derzeit liege der Anteil der weiblichen Vorstände in den 200 umsatzstärksten deutschen Unternehmen bei 2,5 Prozent. In den Aufsichtsräten sah es mäßig besser aus: In den 100 größten Firmen waren immerhin rund zehn Prozent Frauen vertreten, die meisten allerdings von Arbeitnehmerseite. „Je höher die Hierarchieebene, desto seltener sind Frauen dort anzutreffen. Am häufigsten arbeiten Frauen in Führungspositionen im unteren Management“, heißt es im Führungskräftemonitor 2010 des DIW. Damit hinkt Deutschland anderen Staaten wie etwa Norwegen oder Frankreich hinterher.



**Studien belegen, dass Unternehmen mit Frauen im oberen Management bessere Ergebnisse erzielen.** Quelle: DW

und eine hohe berufliche Verfügbarkeit, so das DIW. Aber der Anteil der Frauen in Führungsetagen nimmt zu – langsam. Aufgeschreckt durch Prognosen über Nachwuchs- und Fachkräftemangel denken Unternehmen immerhin darüber nach, wie sie die Potenziale der Frauen besser nutzen können. Das gilt auch für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

### Gezielt fördern und weiterbilden

Das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum – begrüßt, dass mehr Frauen höher hinaus möchten. Derzeit sind von 314 Studenten 119 Frauen. Im jüngsten, Ende des Jahres 2010 gestarteten Studiengang Bachelor Real Estate liegt der Anteil der Teilnehmerinnen bei fast 50 Prozent, im darauf aufbauenden Studiengang Master Real Estate Management sind es immerhin 25 Prozent. Prof. Dr. Rudolf Miller, Prorektor der EBZ Business School hält fest, dass an der vergleichsweise jungen Hochschule bereits eine erfreulich hohe Zahl weiblicher Studierender sehr engagiert studiert. „Diese positive Erfahrung wird ergänzt durch entsprechende Signale aus bedeutenden Unternehmen der Branche, sich zukünftig stärker für die Qualifizierung weiblicher Führungskräfte zu verwenden“, erklärt er.

Bei der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. in Berlin studieren sogar vergleichsweise mehr Studentinnen als

Studenten im MBA-Studiengang Real Estate Management: 25 Prozent der MBA-Studenten kommen aus der Wohnungswirtschaft, davon sind zirka 55 Prozent weiblich.

Der Verein der „Immofrauen“ bietet seit einiger Zeit ein Stipendienprogramm für begabte Frauen an. Die Stiftungsinitiative zur Förderung von Frauen in der Immobilienwirtschaft hat im August 2008 eine Zusammenarbeit mit dem Real Estate Management Institute (REMI) der European Business School (EBS) und einem Fachverlag ins Leben gerufen. „Unser gemeinsames Ziel ist, den Anteil von Frauen in den Aus- und Weiterbildungskursen der REMI, der bisher lediglich bei 25 bis 30 Prozent liegt, deutlich zu erhöhen. Zugleich wollen wir mit der gezielten Unterstützung qualifizierter Bewerberinnen die Anzahl von Frauen in Führungspositionen der Immobilienwirtschaft erhöhen,“ sagt Carmen Reschke, 1. Vorsitzende des Vereins der Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V., und wünscht sich, dass noch mehr Frauen die Angebote nutzen.

Doch eine gute Ausbildung reicht für die Karriere meist nicht aus. Die persönliche Führungsqualifikation ist mindestens ebenso wichtig. „Frauen leiten anders als Männer“, ist das Ergebnis einer Vielzahl von Untersuchungen. Doch wie bereichern sie die Branche? Astrid Horváth bietet seit 1997 Personaltraining für die Wohnungswirtschaft an und weiß, dass Frauen „emotionaler, mitarbeiterbezogener und trotzdem mindestens ebenso ergebnisorientiert führen wie Männer“. Kürzlich hat Horváth einige Interviews mit Frauen in Führungspositionen aus der Wohnungswirtschaft geführt, die sie in ihrer Auffassung bestätigten. Die McKinsey-Studie „Female Leadership and Firm Profitability“ maß die Performance von Unternehmen mit mindestens zwei Frauen ▶

Die Erhöhung des Frauenanteils in der Wirtschaft und insbesondere in Führungspositionen ist auch für die Europäische Kommission ein besonders wichtiges Ziel, mit dem sie erhebliche Vorteile für die Gesellschaft und die Wirtschaft als Ganzes verbindet. Eine Reihe von empirischen Studien, unter anderem von der Unternehmensberatung Mc. Kinsey, bescheinigen Unternehmen, in deren Führungsteams Frauen vertreten sind, bessere wirtschaftliche Ergebnisse. Dieses Thema des Monats widmet sich daher Frauen in der Wohnungswirtschaft und reflektiert dabei insbesondere die Aspekte der Förderung weiblicher Führungskräfte. Es fragt nach den Kriterien, die für eine stärkere Präsenz weiblicher Fachkräfte in den oberen Hierarchieebenen der Wohnungswirtschaft förderlich sind.

### Immer noch männliche Dominanz

Die Dominanz von Männern in Führungsetagen habe dazu geführt, dass hier männliche Lebenswelten die Norm bildeten. Dazu gehörten lange Arbeitszeiten

## ÜBERSICHT

Interview mit vier Frauen aus Führungspositionen der Wohnungswirtschaft	
<b>Der gläsernen Decke zum Trotz – Frauen erobern die Wohnungswirtschaft</b>	10
Zwischen Political Correctness und Qualitätssicherung	
<b>Gender Mainstreaming in der Wohnungswirtschaft</b>	14
Kinder und Karriere	
<b>Familienfreundliche Arbeitgeber: gute Beispiele von Wohnungsunternehmen</b>	16

in Führungspositionen im oberen Management. Ergebnis: Diese Unternehmen erwirtschafteten sowohl größere Gewinne als ihre „unbeweibten“ Konkurrenten und konnten überdies größere Kurssteigerungen verbuchen. Die Studie ermittelte auch, dass die Organisationen in den Gebieten Führung, Anweisung, Übernahme von Verantwortung, Koordination und Kontrolle, Innovation, Orientierung nach außen, Leistungsvermögen, Motivation, Arbeitsumfeld und Werte deutlich besser abschnitten.

Zu ähnlichen Ergebnissen kam Teil 2 der Akteursumfrage zum Gender Mainstreaming im Wohnungswesen „Männer und Frauen in Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft“ von der Leibniz Universität Hannover. Horváth ergänzt: „Frauen benutzen in bestimmten Situationen andere Verhandlungsstrategien und geben generell mehr Feedback – ein Wunsch übrigens, den zirka 80 Prozent aller Mitarbeiter haben.“

### Immer noch zu bescheiden

„Die dienstleistungsorientierte Branche Wohnungswirtschaft kann es sich nicht erlauben, auf gutes Führungspersonal zu verzichten. Frauen sollten eine Förderung selbst einfordern“, kritisiert Horváth und betont, dass Frauen häufig „ihr Licht unter den Scheffel stellen“. In Konfliktsituationen würden viele Frauen eine personenbezogene, weich wirkende Sprache wählen. Zum Beispiel reagierten sie auf Meinungsverschiedenheiten oder Angriffe von männlichen Kollegen gern mit Fragen wie: „Wie



Die Potenziale von gut ausgebildeten Frauen besser nutzen – nur so kann einem Fachkräftemangel vorgebeugt werden.

Quelle: DfW

gehen wir jetzt gemeinsam weiter vor?“ Personalpronomen wie wir und Worte wie gemeinsam würden auf den Gesprächspartner zu nachgiebig wirken. Klare Aussagen, gelegentlich auch sachorientierte Ansagen seien nötig, um sich im Geschäftsleben besser durchzusetzen.

für ihre Anstrengungen und Leistungen, am besten sollen es noch die anderen „von alleine“ merken, dass sie die Belohnung verdient haben. „Sie stellen sich selbst wenig ins Licht und das ist ein Fehler“, so die Personaltrainerin.

### Gute Netzwerke sind die halbe Miete

Neben einem sicheren Auftreten, Fachwissen und einem guten Führungsstil brauchen weibliche Fachkräfte aber vor allem eines: ein gutes Netzwerk. Da sind sich alle Experten sicher. Männer haben das längst erkannt. Um in der Wirtschaft voranzukommen, brauchen Frauen Mentoren, Förderer und Gleichgesinnte. Die passende Institution dafür ist zum Beispiel der Verein der „Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.“

In den Regionalgruppen Berlin, Hamburg, München, Münsterland, Rheinland, Rhein-Main, Sachsen und Stuttgart treffen sich die Mitglieder regelmäßig, tauschen sich aus, organisieren Vorträge und Weiterbildungen, besuchen Messen. All das stärkt das Netzwerk. „Alle kompetenten Frauen sind angesprochen und zwar aus allen Bereichen der

Elke Holst erinnerte anlässlich des Equal Pay Day am 25. März 2011, dass Frauen in Deutschland immer noch 23 Prozent weniger verdienen würden als Männer. Damit stünde es im europäischen Vergleich fast am Ende der Skala. Gleichwertige Arbeit werde immer noch nicht gleich entlohnt. In Führungspositionen gezahlte hohe Gehälter, Boni und Zulagen gingen nach wie vor an die Männer – während Frauen mit mehr als zwei Dritteln die Gruppe der Menschen mit Niedriglöhnen anführen.

Astrid Horváth bemängelt, dass Frauen weniger Wert auf Geld und Statussymbole, wie zum Beispiel ein größeres Auto oder Büro, legten. Sie seien zu bescheiden. Männer nehmen sich leichter das, was sie zu verdienen glaubten. Siege und Niederlagen verarbeiteten sie häufig „sportlich“. Frauen hoffen gern auf eine „Belohnung“

### Managementtraining für Frauen in (zukünftigen) Führungspositionen

**Zielgruppe:** Geschäftsführerinnen und weibliche Vorstände, Führungskräfte beziehungsweise Mitarbeiterinnen, die eine Führungsposition anstreben.

**Trainerin:**

Dipl.-Ing. Astrid Horváth, BDVT

**Termin:** 10./11. Mai 2011

**Ort:** Lüneburg, Vier-Sterne-Hotel Bergström, Bei der Lüner Mühle, 21335 Lüneburg

**Kontakt:**

**Inhalt:** 0511 1265-126, Karsten Dürkop

**Organisation:** 0511 1265-125, Annegret Dettmer

**Internet:** www.vdw-online.de

Immobilienwirtschaft. Das beginne bei der Stadtplanung und reiche über die Architektur, Projektentwicklung, Finanzierung, Recht, Verwaltung, Technik, Planung, Bewertung, Personal, Fonds bis zur Maklerin und Investorin. Frauen in Führungspositionen sind gelebte Vorbilder für junge Frauen, die noch am Anfang ihres beruflichen Weges stehen, und ideale Elemente eines Netzwerkes“, sagt Carmen Reschke.

### Leitungsfunktion schwieriger mit Familie

In der Regel schnappt die „Frauenfalle“ mit der Entscheidung für Kinder zu. Der Führungskräftemonitor 2010 begründet die Tatsache, dass Frauen in Führungspositionen weit seltener als ihre männlichen Kollegen verheiratet sind und seltener Kinder haben, damit, dass in der Partnerschaft auch von vollzeitbeschäftigten Frauen erwartet wird, den größten Teil der Verantwortung für die Haus- und Familienarbeit zu übernehmen. Entscheiden sich Frauen für Familie und Karriere, fällt der Wiedereinstieg nach der Elternzeit oft schwer. Familie und Beruf zu vereinbaren, ist ein Kraftakt, bei dem Frauen

bisher wenig Unterstützung finden. Anlässlich des Internationalen Frauentags am 8. März 2011 forderte die Bundesagentur für Arbeit (BA) bessere Arbeitsbedingungen für Frauen. BA-Vorstandsmitglied Heinrich Alt sagte, dass es derzeit viele gut qualifizierte Frauen gäbe, die gerne wieder arbeiten würden, wenn sich die Berufstätigkeit besser mit der Familie vereinbaren ließe.

Um Frauen im Unternehmen zu halten, setzen bereits einige Wohnungsunternehmen auf familienfreundlichere Arbeitsmodelle, um ihren Beschäftigten, auch den männlichen, eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu ermöglichen. Um qualifizierte Mitarbeiter an das Unternehmen zu binden, unterstützen einige Wohnungsunternehmen sogar Teilzeitarbeit in Leitungspositionen.

In Politik und Wirtschaft wird das Thema „Frauen in Führungspositionen“ heiß diskutiert, doch warum findet man keine expliziten Studien und belastbare Fakten für die Wohnungswirtschaft? Warum findet das Thema – aus Frauensicht – noch so wenig Beachtung in der Branche?

Bascha Mika, Autorin des Buches „Die Feigheit der Frauen“ und ehemalige Chefredakteurin der „tageszeitung“ fügt der Diskussion noch einen anderen Aspekt hinzu: Sie behauptet, dass viele Frauen sich lieber in die „Komfortzone Familie“ begeben, als draußen „ihren Mann“ zu stehen, weil sie „sich den Stress nicht antun wollen“.

Vielleicht haben Frauen ja, wenn auch unwissentlich, zu dem „männlichen“ System beigetragen und es gestützt oder sind in der von Männern dominierten Wirtschaft so oft gegen Wände gelaufen, dass sie frustriert aufgegeben haben. Es ist an der Zeit, das sich etwas ändert und in Zukunft noch viel mehr Frauen an den Spitzen der Wohnungsunternehmen stehen.

*Svenja Poßbecker*



## Schon gehört?

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

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

*Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie immotion® kennen.*

**Im Internet unter [www.gap-group.de](http://www.gap-group.de) oder per Telefon unter 0421-49134422.**



**Software für die Wohnungswirtschaft**

Interview mit vier Frauen in Führungspositionen der Wohnungswirtschaft

# Der gläsernen Decke zum Trotz – Frauen erobern die Wohnungswirtschaft

Frauen sind in den oberen Hierarchieebenen der Wohnungswirtschaft immer noch kaum anzutreffen. Doch einige setzen heute schon Signale. Die DW spricht mit vier Repräsentantinnen aus der Branche: WP/StB Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Berlin, Verena Temmel, Geschäftsführerin des Unternehmens „Wohndomizil – Immobilienverwaltung“ aus Magdeburg und Studentin des Masterstudiengangs „Immobilienmanagement“ am EBZ, Kirstin Gebauer, Pressesprecherin der PRO POTSDAM GmbH, und Ellen Friederichs, Leiterin der Abteilung Qualitätsmanagement/Gewerberaumvermietung/Vertriebsförderung bei der SAGA GWG und der Geschäftsstelle der AGW Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen aus Hamburg.

**Unternehmen mit Frauen im oberen Management erzielen bessere Ergebnisse als solche mit reinen Männerteams. Die Vorstände und Führungspositionen in der Wohnungswirtschaft sind immer noch sehr männlich besetzt. Wie schätzen Sie die Aufstiegschancen von Frauen in der Branche ein?**

**Esser:** Die Frauen kommen! Etwas anderes wäre auch verwunderlich bei dem hohen Anteil von Frauen an Abiturienten und Studienabgängern. Allerdings könnte der Aufstieg der Frauen in die Top-Führungspositionen schneller gehen, als wir es momentan sehen.

**Friederichs:** Das stimmt, die Aufstiegschancen für Frauen in dieser Branche sind mittlerweile ausgesprochen gut. Früher waren Frauen in Führungspositionen sehr deutlich unterrepräsentiert. Bauen und Technik, ursprünglich nahezu eine reine Männerdomäne, standen lange durch



Ellen Friederichs

Quelle: Andreas Bock

den Mangel an Wohnraum im Mittelpunkt der Wohnungswirtschaft. Das hat die Atmosphäre und die Gepflogenheiten in der Wohnungswirtschaft bis in die 1990er Jahre hinein deutlich geprägt. Nach und nach erfolgte eine stärkere Orientierung auf die Wohnungsverwaltung und die Dienstleistung am Kunden. Hier können Frauen offensichtlich verstärkt mit ihren Kompetenzen punkten. Heute finden sich immer mehr Frauen in Führungspositionen. Dies gilt allerdings noch längst nicht für alle

Unternehmen. Mein positives Bild von der Wohnungswirtschaft ist sicherlich stark von SAGA GWG geprägt. Aber auch aus meinen Erfahrungen in der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen weiß ich, dass eine vergleichsweise hohe Kooperationsbereitschaft herrscht und der Konkurrenzkampf weniger ausgeprägt ist als in anderen Branchen. Das dürfte vielen Frauen entgegenkommen. Selbstverständlich muss man adäquat damit umgehen können, dass auf Führungsebene gelegentlich mit harten Bandagen gekämpft wird.

**Gebauer:** Ein Unternehmen, das sich strategisch gut aufstellt, kann heute auf Diversität nicht mehr verzichten. Dazu gehört insbesondere, dass die Sach- und Führungskompetenzen von Frauen und Männern gleichermaßen genutzt werden.



Kirstin Gebauer

Quelle: Hoffotografen, Berlin

Als Grundsatz ist das auch in den Führungsetagen der Wohnungswirtschaft unbestritten. Meiner Beobachtung nach dominieren aber aller guten Vorsätze zum Trotz weiterhin oft Muster, die längst überwunden sein sollten. Ob gewollt oder nicht, tendieren Männer dazu, eher solche Talente zu fördern, die ihnen selbst ähnlich sind, also so genannte „MiniMe's“. Dies führt automatisch dazu, dass Männer überwiegend eher männlichen Nachwuchs fördern. Wenn Frauen faire Aufstiegschancen bekommen sollen, brauchen sie auch männliche Mentoren, die sie in ihrer Entwicklung fördern. Diese Konstellation ist heute allerdings nicht sehr häufig zu finden.

**Temmel:** Auch in dem mir bekannten Einzugsgebiet haben sich nur wenige Frauen in Führungspositionen durchsetzen können. Ein Einstieg für junge Frauen zwischen 30 bis 40 Jahren in entsprechende Führungspositionen ist in der Regel nicht möglich. Bisher fanden die Karrieren der Frauen oft in Positionen wie Betriebsratsvorsitzende oder Pressesprecherin ihren maximalen beruflichen Höhepunkt. Die Chance hochqualifizierter, junger Frauen, in leitenden Unternehmensebenen akzeptiert zu werden, scheidet oftmals nicht am Willen des vorhandenen Managements, sondern vorrangig an fehlenden Erkenntnissen, den heutigen Prozessen mit modernen Lösungen zu begegnen, sowie der Kraft, sich aus den bestehenden starren Strukturen selbst zu befreien. Im privatwirtschaftlichen Immobilienbereich stehen die Aufstiegschancen für Frauen etwas besser, hier stehen vor allem Leistungskriterien wie fachliche und kommunikative Fähigkeiten an erster Stelle für die Wahl geeigneter Führungskräfte. Doch auch im privatwirtschaftlichen Bereich sind Frauen noch gezwungen, sich für die berufliche Karriere oder die Familie zu entscheiden. Nur mühsam ist der Spagat zwischen Familie, Haushalt und den langen Arbeitszeiten eines beruflichen Aufstiegs zu absolvieren.

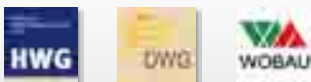
**Was müsste sich in der Personalpolitik der Unternehmen ändern, damit Frauen bessere Möglichkeiten haben, sich beruflich weiterzuentwickeln?**

**Temmel:** Zuerst muss in den Unternehmen ein Selbsterkenntnisprozess einsetzen, dass die Rezepte von gestern nicht geeignet sind, um die heutigen Probleme der Wohnungswirtschaft zu lösen. Die Gesellschaften werden in den nächsten Jahren erkennen, dass Weiterbildungen des Personals und das Verstärken ihrer eigenen Leistungs-

## Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

### Starke Partner in Sachsen-Anhalt.

Kommunale Gesellschaften, mit denen wir gemeinsam unternehmerisch nachhaltige Stadtentwicklungskonzepte realisieren:



### Interessiert? Ich bin für Sie da:

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

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

fähigkeit durch Intelligenzimporte aus Fachhochschulen oder Universitäten unumgänglich sind. Die Wohnungsunternehmen sind gefordert, zunehmend auch das Vertrauen in Frauenkarrieren zu setzen, und die Frauen wiederum sind aufgerufen, ihr Recht auf Bildung einzufordern. Die voranschreitenden demografischen Entwicklungen werden den Wandel hin zu weiblichen Führungskräften und gezielter Frauenförderung zusätzlich begünstigen.

**Friederichs:** Gebe ich dem weiblichen Nachwuchs im eigenen Unternehmen die Möglichkeit, über Projekte, Traineeprogramme, gezielte Weiterbildungen oder Teamleitungen in größere Herausforderungen hineinzuwachsen, dann besteht die große Chance, den Anteil weiblicher Führungskräfte deutlich zu steigern. Äußerst wichtig sind zudem flexible Arbeitszeitmodelle, die Müttern ermöglichen, schnell wieder in den Arbeitsprozess einzusteigen. In Regionen mit einem Mangel an Betreuungspätzen sind Betriebskindergärten hilfreich. Auch bei Führungskräften sollte es kein Tabu sein, über eine andere Aufgabenverteilung Arbeitszeiten zu reduzieren und familienfreundlich zu gestalten. Für alle diese Maßnahmen gibt es bereits viele gute Beispiele in der Wohnungswirtschaft.

**Gebauer:** Natürlich helfen Frauenförderprogramme, Gleichstellungsbeauftragte und die auf Gleichberechtigung ausgerichteten Unternehmensleitlinien. Aber haben alle diese gut gemeinten Maßnahmen bislang eine nachhaltige Veränderung bewirkt? Ich denke nicht. Das Personalmanagement von Unternehmen müsste auch gezielt Frauen in Führungspositionen fördern und somit für eine ausgeglichene Anzahl von männlichen und weiblichen Führungskräften sorgen. Die Unternehmenskultur sollte entsprechend entwickelt und noch mehr gelebt werden. Nicht zuletzt bleibt die Vereinbarkeit von Karriere und Familie ein Dauerthema – auch in der Wohnungswirtschaft. Neben den Rahmenbedingungen außerhalb des Unternehmens würde ich mir von den Unternehmen mehr Selbstverständlichkeit und Normalität wünschen.

**Esser:** Das ist wahr, die Personalpolitik müsste konsequent ein familienfreundliches Modell unterstützen. Zwar besteht heute durch gesetzliche Veränderungen auch die Möglichkeit, dass die Väter im Rahmen



Ingeborg Esser Quelle: GdW

der Elternzeit für eine gewisse Zeit in ihren Unternehmen ausfallen, die Erfahrung zeigt jedoch, dass es nach wie vor vorwiegend die Frauen sind. Die Möglichkeit der Verbindung der Mutterrolle einerseits und der beruflichen Weiterentwicklung andererseits ist diesbezüglich sehr wesentlich. Hier müssten spezielle Arbeitszeitmodelle entwickelt werden, in denen den Frauen mit Kindern mehr Freiraum gegeben wird, ohne dass sie gleichzeitig mit dem Makel „nur bedingt einsetzbar“ versehen werden.

**Was sagen Sie zu den Diskussionen um die Quotenregelungen für Frauen in Führungspositionen? Braucht man in der Wohnungswirtschaft eine solche Quote?**

**Esser:** Hier zeigt die Erfahrung – auch gerade in der Wohnungswirtschaft – dass in der ersten Führungsebene nach wie vor Frauen von untergeordneter Bedeutung sind. Dass es diesbezüglich am Potenzial mangelt, glaube ich nicht, da die zweite

**„Die Personalpolitik müsste konsequent ein familienfreundliches Modell unterstützen.“**

Ingeborg Esser

Führungsebene in der Regel schon sehr stark mit Frauen besetzt ist. Eine Frauenquote in der ersten Führungsebene halte ich nicht für verkehrt.

**Gebauer:** Ich war lange Zeit der Meinung, dass gut ausgebildete, engagierte Frauen eine Frauenquote nicht „nötig“ haben. Inzwischen sehe ich das anders. Ich wünsche mir die Zeit, in der eine Frauenquote nicht (mehr) erforderlich ist. Auch ich denke, dass auf dem Weg zu einer gleichberechtigten Berufswelt eine vorübergehende Quote nicht verzichtbar ist. Ohne genaue Zahlen zu kennen, möchte ich doch vermuten, dass der Anteil von Frauen in den obersten Führungsetagen der Wohnungswirtschaft noch geringer ist als in denen der Gesamtwirtschaft.

**Friederichs:** Auch ich halte die Quote in erster Linie auf Vorstandsebene für erwä-

genswert, und bestenfalls für ein Instrument, das schon bald ein Relikt sein sollte. Aktuell scheint mir in der Wohnungswirtschaft bereits viel in Bewegung gekommen zu sein. Selbst der Frauenanteil bei den Vorständen und Geschäftsführern der großen Wohnungsunternehmen hat sich in den letzten fünf Jahren um zirka 50 Prozent erhöht, wenn auch von einem sehr niedrigen Niveau aus, auf jetzt 7,6 Prozent. Wichtig für die Karrierechancen von Frauen ist weiterhin, dass die von der Politik versprochene Verbesserung der Betreuungssituation von Kindern endlich konsequent umgesetzt wird.

**Temmel:** Aufgrund gewisser Veränderungsträgheit in den Unternehmen werden wir nicht um eine Frauenquote in Führungspositionen herumkommen. Ich befürchte aber, dass solche Quotenregelung zur Schaffung von Scheinführungspositionen führt, um gesetzlichen Anforderungen zu genügen, falls nicht ein bewusstes Umdenken in den Unternehmen einsetzt.

**Gab es Personen, die Sie beim Aufstieg gefördert oder behindert haben?**

**Friederichs:** In der Wohnungswirtschaft wurde ich insbesondere von Männern gefördert, die in ihrer eigenen Karriere schon weit vorangeschritten waren. Bei SAGA GWG kam ich in den Genuss von effizienten Instrumenten der Personalentwicklung: Über Projekte erhielt ich die Option, zu zeigen, was in mir steckt, und ich konnte mich darüber hinaus über ein Traineeprogramm für eine Führungsaufgabe qualifizieren. Bei mir gab es bisher keine Hemmnisse von außen. SAGA GWG hat mittlerweile einen Anteil von Frauen in Führungspositionen (Abteilungsleiter, Prokuristen, Vorstände) von zirka 50 Prozent, auf Prokuristenebene immerhin 40 Prozent. Der Anteil von weiblichen Führungskräften hat sich in den letzten elf Jahren fast verdoppelt, Frauen in Führungspositionen sind bei uns schon Normalität geworden.

**Temmel:** Ich denke, ein Aufstieg in allen Bereichen des Lebens ist eine Frage des Willens. Abgesehen von meiner Familie und meinem Freundeskreis, wurde auch ich vorrangig von Männern gefördert. Mein Aufstieg im Rahmen meiner selbstständigen Tätigkeit ist dadurch gekennzeichnet, dass Eigentümer mit Immobilienvermögen mir diese Immobilien zur Betreuung überlassen und damit Vertrauen in mich und meine

unternehmerischen Fähigkeiten investieren. In meiner Arbeit als Unternehmerin bin ich mit einer „Gläsernen Decke“ in dem Sinne nicht konfrontiert, gleichwohl kämpfe auch

ich mitunter gegen Vorurteile gerade männlicher Mitglieder dieser Gesellschaft. Teilweise trauen Männer einer Frau bestimmte Fähigkeiten oder Aufgaben nicht zu, hier kann man als Frau



Verena Temmel Quelle: privat

nur mit umfassendem Wissen und Durchsetzungsvermögen überzeugen.

**Esser:** Ich habe immer wieder festgestellt, dass anfangs bestehende Vorurteile oder Ressentiments doch relativ schnell ausgeräumt werden konnten. Als ich meinen beruflichen Weg als Prüfungsassistentin eines Prüfungsverbandes in der Wohnungswirtschaft startete, war ich die vierte Frau in der Geschichte dieses Verbandes, die überhaupt eingestellt worden war. Insofern denke ich, ist es ganz klar, dass ich auf meinem beruflichen Weg nur von Männern gefördert wurde. Bislang habe ich in meiner beruflichen Entwicklung keine Schwierigkeiten gehabt, aufzusteigen. Allerdings musste ich mich, auch wenn ich weiterhin voll berufstätig war, in der Zeit, als ich ein Kind bekam, dennoch etwas zurücknehmen. Die Zeit für die Kinder muss man sich einfach nehmen, das müssen sie uns wert sein.

**Gebauer:** Meine Erfahrung ist jedoch, dass Männer besonders gut darin sind, Männer zu fördern. Dadurch haben es die weiblichen Talente doppelt schwer, denn es gibt noch zu wenige Frauen in Führungspositionen, die sich um ihresgleichen kümmern könnten. Und wenn doch, legen Chefinnen eher Wert darauf, Frauen nicht zu bevorteilen. Zumin-

dest kenne ich das Gefühl, dass es Männer in meinem Umfeld mit gleicher Qualifikation und Erfahrung auf ihrem Weg leichter haben. Bislang bin ich jedoch noch auf kein unüberwindbares Hindernis gestoßen.

### Sehen Sie Unterschiede in der Bezahlung von Frauen und Männern gleicher beruflicher Stellung?

**Temmel:** Über die unterschiedlichen Lohnzahlungen im Rahmen eines Anstellungsverhältnisses kann ich mir kein Urteil erlauben, im Rahmen meiner selbstständigen Tätigkeit generiere ich die gleichen Bruttopreise für entsprechende Leistungen wie die männlichen Mitbewerber der Branche.

**Gebauer:** Es gibt ja eine Reihe Untersuchungen dazu, die alle zu dem Ergebnis kommen, dass Frauen in Deutschland schlechter bezahlt werden. Ich denke nicht, dass das in der Wohnungswirtschaft anders ist. Insbesondere in Gehaltsklassen, die sich nicht mehr an Tarifen orientieren, sondern frei verhandelt werden.

**Friederichs:** Aktuelle Studien belegen, dass diese Unterschiede insbesondere auch in Deutschland noch sehr ausgeprägt sind. In der Wohnungswirtschaft jedoch ist die gleiche Bezahlung meist über einen Tarifvertrag sichergestellt.

**Esser:** ...auch ich denke nicht, dass es in der Wohnungswirtschaft Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen gleicher beruflicher Stellung gibt.

### Was raten Sie Frauen, die in der Wohnungswirtschaft Karriere machen wollen?

**Esser:** Frauen müssen in der Wohnungswirtschaft, in der nach wie vor ein hoher Anteil von Männern tätig ist, „ihren Mann“ stehen. Sie sollten aber ihre besonderen Fähigkeiten, wie zum Beispiel Multitasking, nutzen. Das vernetzte Denken, das Verbinden von Erkenntnissen aus dem

einen Bereich mit dem anderen kann Unternehmen nützen. Darüber hinaus sind Frauen oft mit einer höheren sozialen Kompetenz ausgestattet, die bei der Führung von Mitarbeitern sehr wichtig ist. Generell sollten aber die Unterschiede zwischen Frauen und Männern nicht so stark herausgestellt werden, sondern: Die Leistung zählt!

**Temmel:** Man sollte an sich glauben, sich etwas zutrauen und sich nicht scheuen, bei neuen Herausforderungen auch mal ins kalte Wasser zu springen. Man darf als Frau nicht darauf warten, dass man bemerkt wird, wir müssen konsequent unsere Ziele verfolgen. Vor allem sollte jede Frau deutlich kommunizieren, dass sie „mehr“ will, mehr Bildung und bessere Aufstiegschancen.

**Gebauer:** Das stimmt, Frauen sollten sich die Tugend „Bescheidenheit“ für das private Umfeld aufsparen.

**Friederichs:** Für diejenigen, die die soziale und analytische Kompetenz mitbringen und einschlägige immobilienwirtschaftliche Studiengänge oder Weiterbildungen absolviert haben, stehen die Türen weit offen. Meine Erfahrung ist, dass man in der Wohnungswirtschaft durchaus mit Fachlichkeit punkten kann, wenn man Unternehmen (mit Betriebsvereinbarung für Führungspositionen) und Position so auswählt, dass man seine Stärken entfalten kann. Voraussetzung ist allerdings ein unbedingter Leistungswille, die Bereitschaft, den Preis zu bezahlen, die eine Führungsposition mit sich bringt – wenn man hoch hinaus will – und räumliche Mobilität.

Vielen Dank für die offenen Antworten und viel Erfolg für Ihren weiteren Werdegang!

Das Interview führte Svenja Poßbecker.

Seien Sie immer auf dem neuesten Stand. Ganz einfach und schnell, versandkostenfrei!

Alle Fachinformationen der Immobilien-Branche auf einen Klick!

www.IMMO-MEDIENWELT.DE

Das Fachwissen zum Bestellen

✓ Übersichtlich  
✓ Schnell  
✓ Aktuell

Zwischen Political Correctness und Qualitätssicherung

# Gender Mainstreaming in der Wohnungswirtschaft

Ein sperriger Begriff, ein komplexes Programm – wo gibt es und wie sind die Erfahrungen mit Gender Mainstreaming in der Wohnungswirtschaft? „Gender Mainstreaming“ bedeutet, bei allen gesellschaftlichen Vorhaben die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen von Frauen und Männern von vornherein und regelmäßig zu berücksichtigen, da es keine geschlechtsneutrale Wirklichkeit gibt. So definiert das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend den Begriff und versucht auch eine Übersetzung: „Leitprinzip Geschlechtergerechtigkeit“. Auch dies eher eine schwergängige Formel...

Gender ist ein politisches Konzept, hat aber zugleich den Anspruch, in alle Lebensbereiche hineinzuwirken – und damit auch in der Arbeitswelt und der Wirtschaft wirksam zu werden. Aus einem wohnungswirtschaftlichen Blickwinkel wurde dies unter anderem im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprogramms „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ untersucht. In der Expertise „Modelle genossenschaftlichen Wohnens, Gender Mainstreaming in der genossenschaftlichen Praxis“ heißt es dazu: „Gender Mainstreaming wurde 1998 im Amsterdamer Vertrag vom Europarat als von allen europäischen Ländern umzusetzende Strategie zur Gleichstellung von Frauen und Männern in allen Bereichen und auf allen Ebenen beschlossen. In der Praxis bedeutet dies, beginnend mit und gesteuert von der Führungsebene bei allen Tätigkeiten und Maßnahmen, egal auf welcher Ebene und mit welchem fachlichen Bezug, die bestehenden unterschiedlichen Lebenssituationen und daraus resultierenden Interessen und Bedürfnisse von Frauen und Männern und gegebenenfalls deren Migrationshintergrund wahrzunehmen und zu berücksichtigen („top-down“-Strategie). Zu diesem Zweck sind bei der Vorbereitung, Durchführung, Begleitung und Bewertung von Tätigkeiten/Maßnahmen deren Auswirkungen auf die jeweilige Situation von Frauen und Männern abzuschätzen.“

## Vom Randthema zum Mainstream?

Während Gender Mainstreaming in der öffentlichen Verwaltung vielerorts verpflichtend eingeführt ist, ist die Resonanz in der Wirtschaft bisher eher verhalten. Im seit 2005 bestehenden „Genderdax“, der vom Hamburger I.P.A. Institut für Personalwesen und Internationales Management an der Hamburger Helmut-Schmidt-Universität geführt wird, sind knapp 50 Unternehmen

verzeichnet – keines davon aus der Immobilienbranche. Nach Einschätzung von Professor Dr. Michael Domsch, in dessen Institut das Genderdax-Projekt läuft, ist Gender durchaus keine Modeerscheinung: „Auch in zehn bis zwanzig Jahren wird ‚Gender‘ noch ein Thema sein.“

In den Unternehmen der Wohnungswirtschaft ist Gender Mainstreaming bisher allenfalls ein Randthema. Zwei Argumente führt die oben genannte Expertise „Gender Mainstreaming in der genossenschaftlichen Praxis“ vor allem an, warum sie sich zukünftig stärker für Gender Mainstreaming als Querschnittsaufgabe interessieren sollen: „Erstens sind die Wohnungsbaugenossenschaften durch die voranschreitende Umsetzung von Gender Mainstreaming in den Verwaltungen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene zunehmend mit Gender-Mainstreaming-Anforderungen konfrontiert, so im Kontext von Ausschreibungen, Wettbewerben und Fördermitteln.“ Dies trifft sicherlich gleichermaßen auch für kommunale und andere Wohnungsunternehmen zu. Auch das zweite Argument für Gender Mainstreaming dürfte nicht nur für Genossenschaften relevant sein. Gender Mainstreaming ermögliche, so die Autoren, „auf veränderte Anforderungen durch den demografischen Wandel, durch Zuwanderung und Ausdifferenzierung von Lebensstilen zu reagieren“.

Neben geschlechterdifferenzierten Zielgruppenanalysen und geschlechtersensibler Öffentlichkeitsarbeit geht die Studie auch auf das Handlungsfeld „Organisationsstruktur“ ein. Hier wird als Ziel formuliert, „die gleichberechtigte Teilhabe und Repräsentanz von Frauen und Männern in der genossenschaftlichen Selbstverwaltung und Selbsthilfe zu gewährleisten, Kommunikations- und Entscheidungsprozesse so zu

## Definition

„Gender bezeichnet das soziale Geschlecht im Unterschied zum biologischen Geschlecht („Sex“) und bezieht sich auf die soziokulturellen Unterschiede zwischen Frauen und Männern, auf den Teil der Geschlechterrollen, der durch Sozialisation zugeschrieben und erlernt wird. Diese sind nicht biologisch, also prinzipiell veränderbar. Die Geschlechterdifferenz ist immer auch mit anderen sozialen Merkmalen gekoppelt. Gender nimmt daher nicht nur die Ungleichheiten und stereotypen Rollen-Zuschreibungen zwischen Männern und Frauen in den Blick, sondern auch weitere Dimensionen sozialer Differenzierung wie soziale und ethnische Herkunft, Lebensphase, Behinderung etc. Nur so kann die Vielfalt (der Bedürfnisse) unterschiedlicher Gruppen von Frauen und Männern wahrgenommen werden. Wir sprechen deshalb von einem Gender-Diversity-Ansatz, der insbesondere im Kontext von Wohnen und der Integration von MigrantInnen eine immer stärkere Rolle spielt.“ Aus: „Modelle genossenschaftlichen Wohnens, Gender Mainstreaming in der genossenschaftlichen Praxis“, BMVBS/BBR, 2007.

gestalten, dass sich möglichst alle Gruppen von Frauen und Männern beteiligen“.

## Gender in der wohnungswirtschaftlichen Praxis

In Berlin hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2009 ein eigenes Gender-Programm mit dem Titel „Vielfalt fördern durch Gender Mainstreaming – Wohnungsgenossenschaften auf neuen Wegen“ aufgelegt.



Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) sowie die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin unterstützten das Projekt durch ihre Begleitung der drei projektübergreifenden Workshops. Vier Genossenschaften nahmen daran teil.

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG hat dabei vor allem den Sprachgebrauch und die Bildsprache in der Unternehmenskommunikation analysiert und überarbeitet. Bei der Charlottenburger Baugenossenschaft eG entstand aus der

### Mehr zum Thema

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend:  
www.gender-mainstreaming.net

Forum Genderkompetenz in Architektur, Landschaft, Planung:  
www.gender-archland.uni-hannover.de

„Modelle genossenschaftlichen Wohnens, Gender Mainstreaming in der genossenschaftlichen Praxis“, Forschungen, Heft 126, Hrsg.: BMVBS/BBR, Bonn 2007. Download über www.bbsr.bund.de

Beschäftigung mit Gender Mainstreaming ein erfolgreicher Beteiligungsprozess für die Umgestaltung eines Hofes (siehe DW 10/2009, S. 62/63). Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG realisierte unter dem Titel „Eine Genossenschaft auf dem Weg zu interkultureller Kommunikation“ einen Aktionstag zur Förderung des Dialogs mit den Mitgliedern. Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG führte eine Befragung zum altersgerechten Wohnen unter seinen Mitgliedern durch. Dabei waren Gender-Werkzeuge und Gender-Wissen hilfreich.

Die Workshops bei den vier Genossenschaften führte in Berlin Gender-Expertin Christiane Droste, Netzwerkkoordinatorin von gender+ und Geschäftsführerin von UrbanPlus Stadtforschung Berlin, durch. Für sie bestätigten die vier durchgeführten Projekte, wie praktischer Nutzen aus der Anwendung von Gender-Mainstreaming-Instrumenten entsteht: „Gender hilft bei der zielgerichteten Bestandsentwicklung! Bei Beteiligungsverfahren, bei der Kommunikation und bei der Lösung von Nutzungskonflikten.“ So gesehen sei Gender

Mainstreaming neben einem politischen Desiderat zugleich eine wirksame Strategie zur Qualitätssicherung.

### Gender Mainstreaming in Organisationsstruktur und Personalentwicklung

Ein Anfang ist gemacht, erste Praxiserfahrungen wurden gesammelt, doch das Potenzial, das nach Meinung von Befürwortern im Gender Mainstreaming für die Unternehmen steckt, wurde erst von wenigen und nur zu einem kleinen Teil genutzt.

Die Architektin Anke Schröder untersuchte in ihrer Doktorarbeit, „ob die Wohnungsunternehmen den Mehrgewinn einer genderdifferenzierten Sichtweise erkannt haben und Gender Mainstreaming als Instrument der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung anwenden.“ Ihr Fazit: Mehrwert und Marktvorteil durch Gender Mainstreaming sind für die Unternehmen bisher nicht ausreichend erkennbar. Es gibt noch keine Beispiele für den systematischen Einsatz des Gender-Instrumentariums auf der Ebene von Organisationsstruktur und Personalentwicklung.

Martina Heger, ehemals Vorstand BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin, jetzt Personalleiterin bei der Berliner GEWOBA Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, wünscht sich für die Zukunft mehr Gendersensibilität in der Branche – gerade in der Personalentwicklung: „Bei Gender Mainstreaming geht es darum, Menschen in ihrer Unterschiedlichkeit und Vielfalt zu berücksichtigen und nicht auf ‚Männer‘ oder ‚Frauen‘ zu reduzieren. Nur so können wir Diskriminierung vermeiden. Je stärker Gender Mainstreaming in die Personalentwicklung einbezogen wird, umso größer ist die Chance, die Vielseitigkeit zum Vorteil der Mitarbeiter und letztendlich des Unternehmens zu nutzen: Menschen werden entsprechend ihrer Fähigkeiten und Bedürfnisse eingesetzt – die Motivation sowie Loyalität gegenüber dem Arbeitgeber wachsen.“

Anke Pieper

epiqr®

Die Software mit Bestand

# Ich weiß Bescheid!



Jetzt testen

Mit epiqr® überlassen Sie nichts dem Zufall

Wer seine Immobilien im Blick hat, kann gezielt entscheiden wann, wo und wie investiert werden muss. Dank epiqr® haben Sie alle wichtigen Informationen mit einem Klick und treffen die richtigen Entscheidungen. Das gibt Sicherheit und spart Kosten! Mit der Software epiqr® wissen Sie Bescheid. Das macht Ihr Immobilienmanagement kinderleicht!

www.calcon.de



Kinder und Karriere

# Familienfreundliche Arbeitgeber: gute Beispiele von Wohnungsunternehmen

Eine Familie zu gründen, für den Nachwuchs da zu sein und im Beruf weiterhin Erfolg zu haben – dieser Traum ist bisher meist nur für Männer in Erfüllung gegangen. Für Frauen mit kleineren Kindern ist es schwierig, alles unter einen Hut zu bekommen. Aber in Zeiten des demografischen Wandels setzen immer mehr Wohnungsunternehmen auch auf gut ausgebildete Frauen, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Flexiblere und familienfreundlichere Arbeitsmodelle sind wesentlich, um gute Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen auch dauerhaft ans Unternehmen binden zu können.

Aus dem „Monitor Familienleben 2010“, den Bundesfamilienministerin Kristina Schröder Mitte letzten Jahres vorlegte, geht hervor, dass 78 Prozent der Eltern der Vereinbarkeit von Familie und Beruf eine hohe Bedeutung beimessen. Das haben auch immer mehr Unternehmen erkannt und bieten ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die entsprechenden Rahmenbedingungen. Auch in der Wohnungswirtschaft gibt es einige Beispiele dafür.

## Ausgezeichnete Arbeitsbedingungen

Egal ob kurzfristige Kinderbetreuung gesucht wird, pflegebedürftige Angehörige Betreuung brauchen oder eine familiäre Notsituation eintritt – die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) bietet zeitnah und individuell Lösungen an. Jedem Mitarbeiter wird die Möglichkeit geboten, Arbeit und Familie in Einklang zu bringen. Denn Motivation und Zufriedenheit, kombiniert mit qualifiziertem Personal festigen die Marktposition, so die HWS. Sie erhielt im Juni letzten Jahres, nach fast einjähriger Auditierung, das Zertifikat „audit berufundfamilie“. Nun gilt es, ein Konzept von Personalentwicklungsmaßnahmen auch für Mitarbeitende in Eltern- und Pflegezeit zu entwickeln und ein Angebot an Beratungs- und Vermittlungsleistungen für die Betreuung von Familienangehörigen aufzubauen. Die Gemeinnützige Hertie-Stiftung hat

1998 das audit berufundfamilie® initiiert. Dieses Zertifikat erhalten Unternehmen, Institutionen und Hochschulen, wenn sie sich für familienfreundliche Arbeitsbedingungen engagieren. Das Audit ist ein Managementinstrument zur kontinuierlichen Verbesserung einer familienfreundlichen Personalpolitik. Es wird für drei Jahre verliehen und kann nach Prüfung wieder beantragt werden. Im vergangenen Jahr wurden bundesweit rund 300 Arbeitgeber ausgezeichnet. Das audit berufundfamilie® ist ein kontinuierlicher Prozess. Im Rahmen der Auditierung, die in der Regel nach drei Monaten abgeschlossen ist und an deren Ende die Vergabe eines Zertifikats steht, werden konkrete Ziele und Maßnahmen erarbeitet. Deren praktische Umsetzung überprüft die berufundfamilie gGmbH jährlich. Drei Jahre nach Erteilung des Zertifikats wird im Rahmen der Re-Auditierung überprüft, inwieweit die gesteckten Ziele erreicht worden und welche weiterführenden Ziele zu vereinbaren sind. Nur im Falle einer erfolgreichen Re-Auditierung erhalten die Unternehmen und Institutionen die Bestätigung ihres Zertifikates und dürfen das Qualitätssiegel führen – bis zur nächsten Überprüfung nach weiteren drei Jahren.

Auch die Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH (KSG) engagiert sich für ihre Mitarbeiter. Bereits vor drei Jahren hatte sich die KSG als „familienfreundlicher Betrieb“ zertifizieren lassen. Mit dem so genannten Re-Audit wurden die Leistungen des Unternehmens im letzten Jahr erneut bestätigt. „Wir legen seit langem Wert auf soziale Arbeitsbedingungen“, betont KSG-Prokurist Friedrich Schleenbecker, „von denen insbesondere unsere jüngeren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter profitieren.“ Nina und Andreas Lerch, beide arbeiten bei der KSG, haben viel von der Flexibilität ihres Arbeitgebers: Bei ihren beiden Kindern

wussten die Eltern die Arbeitsstruktur zu schätzen: Elternzeit, Vaterschaftsurlaub, flexible Arbeitszeiten und Kollegen, auf die das Ehepaar vertrauen kann.

## Auf die Wünsche der Mitarbeiter eingehen

Bei der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG) und ihrem Tochterunternehmen, der Baureparaturen-, Modernisierungs- und Ausbau GmbH Senftenberg (BMA) erhalten die Beschäftigten Angebote, bei denen Unternehmensziele und Mitarbeiterinteressen so vereint werden, dass beide Seiten davon profitieren. „Wir gehen im Rahmen der Möglichkeiten auf die Wünsche unserer Mitarbeiter ein, ohne aber die Hauptaufgabe – guter Dienstleister für unsere Mieter zu sein – aus den Augen zu verlieren“, erklärt Roland Osiander, einer der beiden Geschäftsführer der KWG und BMA. Neben flexiblen Arbeitsmodellen können Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch einen Kindergartenzuschuss oder Altersteilzeit beantragen. Damit handeln die KWG und BMA auch aus eigenem Inte-

### Prozess des audit berufundfamilie®

- Strategieworkshop
- Auditierungsworkshop
- Zielvereinbarung
- Einbindung in das audit-Netzwerk
- Jährliche Berichterstattung
- Re-Auditierung (nach drei Jahren)
- Bestätigung des Zertifikats

Quelle: berufundfamilie gGmbH

### Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH

**Gegründet:** 30. März 1949

**Mitarbeiter:** zirka 70,  
davon sechs in Teilzeit

**Wohnungsbestand:** 7.591

**Verwaltete Wohnungen:** 841

**Größte Gesellschafter:**

Region Hannover (25,1 Prozent),  
Stadt Langenhagen (24,9 Prozent)

**Umsatz 2009:** 39,3 Millionen Euro

**Investitionen für Modernisierung  
und Instandhaltung 2009:**

15,5 Millionen Euro

**Bilanzsumme 2009:**

175,4 Millionen Euro



Der kleine Niklas hat es gut: Seine Eltern Nina und Andreas Lerch sind immer für ihn da – und haben einen sicheren Arbeitsplatz bei der KSG. Quelle: Privat

resse: „Unternehmen, die eine familienbewusste Personalpolitik betreiben, werden als Arbeitgeber bei jungen Eltern immer die Nase vorn haben, sie halten und an sich binden. Von der familienfreundlichen Geschäftspolitik profitieren beide Seiten“, so Matthias Braunwarth, Geschäftsführer der KWG und BMA.

Die Kreissiedlungsgesellschaft Hannover setzt auf einen Mix aus verschiedenen Maßnahmen. Um den Kontakt zu den Kollegen nicht zu verlieren und auch fachlich „am Ball“ zu bleiben, können Mütter und Väter auch während der Elternzeit wenige Stunden im Betrieb arbeiten. Um den Mitarbeitern den Wiedereinstieg zu erleichtern, hat das Unternehmen eine besondere Hilfestellung konzipiert: Die jeweilige Abteilungsleitung übernimmt für die Dauer der

Elternzeit die „Patenschaft“ der Mitarbeiter, um die Einbindung in das Unternehmen zu erhalten. Auch Serviceangebote für die Beschäftigten durch den Kooperationspartner Johanniter-Unfall-Hilfe (zum Beispiel Hausnotrufsystem), Kinderbetreuung (zum Beispiel ein Sommercamp) oder großzügige und spontane Freistellung (zum Beispiel zur Betreuung pflegebedürftiger Familienangehöriger) kommen bei den Mitarbeitern gut an, so die KSG.

### Wiedereinstieg ohne Probleme

Ariane Morawietz war vor der Geburt ihrer Tochter als Prüfungsleiterin in einer großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft tätig. Nach der Elternzeit suchte sie nach einer neuen Herausforderung: „Der Wunsch nach mehr Flexibilität und die Möglichkeit, auf unvorhersehbare Ereignisse zu reagieren, sollten allerdings meiner beruflichen Weiterentwicklung nicht im Wege stehen.“ Bei der BMA, dem Tochterunternehmen der KWG, bekam sie die Chance, als Bereichsleiterin Bilanzbuchhaltung zu arbeiten. Sie ist an fünf Tagen im Unternehmen und arbeitet 31 Stunden in der Woche. „Somit konnte ich eine verantwortungsvolle berufliche Aufgabe in Teilzeit übernehmen“, sagt sie. Silke Herzog arbeitete bei der KWG als Bereichsleiterin Revision/Controlling/EDV. Nach ihrer Elternzeit wurde auch ihr ein flexibles Arbeitszeitmodell angeboten. Sie arbeitet momentan 34 Stunden in der Woche auf vier Tage verteilt. Wenn trotzdem

### Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg

**Gegründet:** 23. Januar 1991  
**Mitarbeiter KWG und BMA:** 75, zwei Bereichsleiterinnen nutzen flexible Arbeitsmodelle, zwei Frauen sind im Erziehungsjahr, eine Frau ist im Mutterschutz, eine Weitere ist schwanger.  
**Wohnungsbestand:** 8.240 (sowie 142 Gewerbeeinheiten)  
**Verwaltete Wohnungen:** 109 (78 WET und 31 für Dritte)  
**Umsatz 2009/10:** 35 Millionen Euro (2009) und 34,85 Millionen Euro  
**Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung 2009/10:** 11,75 Millionen Euro (2009) und 11,41 Millionen Euro (2010)  
**Bilanzsumme 2009/10:** 187,37 Millionen Euro (2009) und 177,87 Millionen Euro (2010, vorläufig)

einmal ein wichtiger oder unaufschiebbarer Termin ansteht oder das Kind krank ist, kann die Arbeit nach Absprache auch von zu Hause erledigt werden. Dazu darf sie den Computer und die Arbeitsmaterialien mit in ihre Wohnung nehmen. „Kurzfristig kann zudem per Gleitzeit immer ein freier Tag genommen werden, um zu Hause sein zu können“, erklärt sie. Ab August, wenn ihr großer Sohn in die Schule kommt, wird auch sie 31 Stunden in der Woche auf fünf Tage verteilt arbeiten. Insgesamt befinden sich 15 Kinder von Beschäftigten im noch nicht schulpflichtigen Alter. Nicht nur die Mitarbeiterinnen der KWG und BMA freuen sich über mehr Zeit mit ihrer Familie: Auch zwei Väter nahmen die Elternzeit schon in Anspruch.

Kein Unternehmen sollte sich die Chance nehmen, durch familiengerechte Arbeitszeitmodelle für gut ausgebildete Fachkräfte attraktiv zu sein. Insbesondere bei Frauen schlummern Potenziale, die noch lange nicht ausgeschöpft sind. Attraktive Arbeitsfelder und Arbeitszeitmodelle sind in erster Linie wesentlich, um gute Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu bekommen und zu halten. Besonders in der dienstleistungsorientierten Branche Wohnungswirtschaft ist eine gute Personalauswahl und Qualifizierung für Führungs- wie auch für alle anderen Hierarchieebenen wichtig.

*Svenja PoBecker*

### Hilfswerk-Siedlung GmbH

**Gegründet:** 1952  
**Wohnungsbestand:** 4.500  
**Verwaltete Wohnungen:** rund 8.500  
**Mitarbeiter:** 43, davon sieben in Teilzeit, zwei Frauen zurzeit in Elternzeit, eine Weitere in Mutterschutz.  
**Umsatz 2009/10:** 27,75 Millionen Euro  
**Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung:** 8,27 Mio. Euro  
**Bilanzsumme 2009/10:** 129,98 Millionen Euro

Libérale Grundanliegen ideal verkörpert

## Weshalb die Städtebauförderung im Interesse liberaler Politik ist

Die Zukunft der Städtebauförderung steht angesichts der massiven Kürzung ihrer finanziellen Ausstattung auf dem Spiel. Das ist besorgniserregend und befremdlich, da es jahrzehntelang ein parteiübergreifendes Einvernehmen über ihre Schlüsselrolle für die Revitalisierung von Stadtquartieren und den Anstoß privater Investitionen gab. In besonderer Weise müsste sich liberale Politik, wie in der Vergangenheit so auch heute, für dieses mittelstandsfreundliche und bürgernahe Förderinstrument einsetzen – es ist angesichts des Sanierungsstaus in den Städten notwendiger denn je. Zu hoffen bleibt, dass die Angehörigen der FDP-Bundestagsfraktion bei den anstehenden Beratungen zum Bundeshaushalt 2012 ihre vorjährige eher kritische Position zur Städtebauförderung überdenken.

Die Grundlage für die Städtebauförderung wurde bereits in den 1960er Jahren unter der Regierung Ludwig Erhard gelegt. Vorarbeiten wurden schon 1961 aufgenommen, der Gesetzentwurf von 1965 wurde in seinen wesentlichen Grundzügen beibehalten. Es ging darum, nach der Aufbauzeit den Schwerpunkt vom Neubau auf die Erneuerung vorhandener Stadtviertel zu verlagern. Das schließlich 1971 mit dem Städtebauförderungsgesetz neu eingeführte Planungs- und Förderinstrument wurde über 40 Jahre hinweg von allen im Bundestag vertretenen Parteien aktiv mitgestaltet und schrittweise weiterentwickelt – nicht zuletzt hat die FDP-Bauministerin Ingrid Schwätzer im Zuge der deutschen Einheit wichtige neue Impulse gesetzt.

### Grundanliegen der Städtebauförderung

Die nachfolgend skizzierten Punkte machen deutlich, weshalb eine starke Städtebauförderung in besonderem Maße im Interesse liberaler Politik sein sollte:

#### Städtebauförderung erreicht vor allem den Mittelstand

Das Verfahren der Städtebauförderung garantiert eine begründete Auswahl von Stadtquartieren und Immobilieneigentümern, die im gesamtstädtischen Interesse staatliche Unterstützung brauchen. Innerhalb dieser Quartiere werden im direkten Dialog mit den Akteuren vor Ort Erneuerungsmaßnahmen beschlossen und umgesetzt. Da die davon profitierenden Quartiere in ihrer Mehrzahl eine kleinteilige Eigentümer- und Gewerbestruktur haben, kommt die Förderung dem Mittelstand in besonderem Maße zugute. Eigentümer und Gewerbetreibende haben in der Regel ein massives Interesse an der Ausweisung

ihres Quartiers als Städtebauförderungsgebiet. Auftragnehmer sind im Planungs- und Ausführungsbereich beinahe ausschließlich mittlere und kleine Freiberufler und Handwerksbetriebe.

#### Räumliche Lenkungswirkung dämpft Gefahr von Fehlallokationen

Die Mittelverteilung erfolgt nicht stadtweit, sondern konzentriert sich auf begrenzte, durch die Kommunen nach eingehenden Untersuchungen festgelegte Quartiere innerhalb des Stadtkörpers. Ein oft beklagtes Problem anderer Formen staatlicher Förderung, nämlich die Fehlallokation von Investitionen mit der Folge der Vernichtung von privatem und öffentlichem Reichtum, wird durch die Städtebauförderung ausgeschlossen.

#### Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger – ein liberales Grundanliegen

Die Städtebauförderung ist von ihrem ganzen Verfahrensansatz her ein zutiefst bürgerschaftliches Projekt. Nichts geht ohne die Beteiligung der Betroffenen. Und zwar in ihrem ganzen Spektrum: von den Bewoh-

nerinnen und Bewohnern über die Gewerbetreibenden und die Immobilieneigentümer bis hin zu den Trägern öffentlicher Belange. Die in den Stadtquartieren entstandenen bürgerschaftlichen Initiativen sind zum Vorbild für Demokratisierungsprozesse in anderen gesellschaftlichen Bereichen geworden: Hier haben sich die Bürgerinnen und Bürger ganz im Sinne eines liberalen Politikverständnisses emanzipiert.

#### Von besonders hohem Stellenwert – Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer

In Deutschland wird – aus historisch guten Gründen – der Schutz von privatem Eigentum als besonders hohes Gut betrachtet. Deshalb kommt den Haus- und Grundstückseigentümern im Verfahren der Städtebauförderung eine besondere Bedeutung zu: Sie sind privilegierte potenzielle Empfänger von öffentlichen Zuschüssen. Die Philosophie der Städtebauförderung besteht darin, die Immobilieneigentümer bei der Erneuerung von Stadtquartieren, in denen städtebauliche Missstände vorliegen, zu unterstützen. Die öffentliche Hand darf



In Hamm haben die Bewohnerinnen und Bewohner in vielfältiger Weise an der Konzeption zur Erneuerung ihres Stadtteils West mitgewirkt. Das Vorhaben wurde im Rahmen des „Wettbewerb Preis Soziale Stadt 2010“ ausgezeichnet.

Quelle: Dokumentation Preis Soziale Stadt 2010



Eine typische Maßnahme der Städtebauförderung, die den Bürgern vor Ort zugutekommt und einen städtebaulichen Missstand beseitigt, ist der Umbau eines ehemaligen Bahnbetriebswerks mit Mitteln aus dem Programm Soziale Stadt. Mehr dazu auf den Seiten 22/23 dieser DW.

Quelle: Dokumentation Preis Soziale Stadt 2010

nur auf öffentlichen Flächen selbst agieren. Vor allem soll sie jenen Eigentümern Unterstützung anbieten, die unrentierliche Maßnahmen durchführen, die im gesellschaftlichen Interesse sind.

### Geschaffene Werte bleiben am Ort und schaffen Arbeit – mit unübertroffener Multiplikatorwirkung

Der aus zivilgesellschaftlicher – und damit liberaler – Sicht besondere Charme der Städtebauförderung ist, dass alles Geschaffene den Menschen vor Ort zugutekommt und dass nahezu alles von der Wirtschaft vor Ort geschaffen wird. Reparierte Häuser und Plätze kann man nicht exportieren, ebenso wie es für nicht ortsansässige Firmen nur in begrenztem Maße aus Kostengründen attraktiv ist, sich für die meist kleinteiligen Maßnahmen der Stadterneuerung zu bewerben. Das ausgegebene Geld ist gut angelegt, da die Städtebauförderung private Investments nur anregt und unterstützt, nicht aber ersetzt – daher die immense, oft zitierte Multiplikatorwirkung, die einen Rückfluss der öffentlichen Mittel in der Regel allein schon über die Mehrwertsteueraufkommen garantiert.

### Keine Mitnahmeeffekte

Die Städtebauförderung verhindert Mitnahmeeffekte – ein typisches Problem von staatlichen Förderprogrammen und Kritikpunkt aus liberaler Sicht – durch einen dreifachen Filter. Erstens begrenzt die aus gesamtstädtischer Sicht begründete Auswahl eines Fördergebietes die potenzielle Förderkulisse. Zweitens begründet sich jede Einzelmaßnahme – sei es die Sanierung oder der Abriss eines Hauses, die Schaffung eines Grünzuges oder die Anlage

eines neuen Stadtplatzes – aus dem Bezug zu den Entwicklungszielen des gesamten Gebietes. Drittens werden Zuschüsse nur für den unrentierlichen Teil privater Investitionen gewährt, wodurch Marktverzerrungen verhindert werden. Städtebauförderung ist eine Form des Investitionsanreizes, die Marktmechanismen nicht außer Kraft setzt, sondern nutzt.

### Planungssicherheit für Eigentümer

Das Verfahren der Städtebauförderung zielt auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung – nicht obrigkeitlich verordnet,

sondern im Dialog mit den Betroffenen ausgehandelt. Basis der Quartiersauswahl müssen Stadtentwicklungskonzepte sein, die Handlungsbedarfe und Standortauswahl plausibel begründen. Innerhalb der ausgewählten Quartiere sollen im zweiten Schritt städtebauliche Pläne für eine ausgewogene Entwicklung sorgen. Dort, wo diese Verfahrenskultur nicht oder nur unzureichend stattfindet, entsteht städtebaulicher Wildwuchs, der die Investition des einzelnen Eigentümers entwertet. Manche nur nach minimalsten bauordnungsrechtlichen Vorschriften entstandenen Eigenheimgebiete am Stadtrand erweisen sich dann als Gegenteil von individueller Freiheit, wenn ihre Unattraktivität ökonomisch in Form niedriger Marktwerte zu Buche schlägt.

### Die europäische Stadt ist auch ein liberales Projekt

Nicht zuletzt der Bankrott des Staatssozialismus hat seit Beginn der 1990er Jahre Rufe nach Deregulierung und Entbürokratisierung begründet. Das Ergebnis kann man 20 Jahre später in den Städten besichtigen: Verwaltungen werden so ausgedünnt und in ihren Finanzbudgets beschnitten, dass sie kaum noch die kommunalen Pflichtaufgaben erfüllen können. Damit wird eine über Jahrhunderte entstandene Planungs- und Ordnungskultur infrage gestellt, die sicher an mancher Stelle übers Ziel hinausgeschossen ist, insgesamt aber sinnvolle Spielregeln für das private Handeln definiert hat. Das liberale Konzept der Entwicklung deutscher Städte im 19. Jahrhundert korrespondierte mit der Einsicht, dass der Staat Voraussetzungen für erfolgreiches unternehmerisches Handeln schaffen muss:

- Damals entstand eine planende Verwaltung, die Einfluss auf die räumliche Entwicklung nahm.
- Eine weitsichtige Bodenvorratspolitik versetzte die Städte in die Lage, als Grundbesitzer zu agieren und die räumliche Entwicklung ökonomisch zu beeinflussen.
- Aufgebaut wurden städtische Unternehmen, die eine langfristig angelegte Infrastruktur für die „Daseinsvorsorge“ entwickelten.
- Mit dem jedem Verwertungskalkül hohnsprechenden Ankauf und Schutz von Grünräumen in oft attraktivster Lage wurden gesunde Lebensbedingungen gefördert und Wohnlagen aufgewertet, die durch Private entwickelt wurden.
- Der nahezu ausschließlich private Wohnungsbau wurde im Interesse besserer Wohnverhältnisse ordnungsrechtlich reguliert, verschiedene Formen der kommunalen Wohnungspolitik entstanden als Pendant.

Die Städte schufen so mit ihrer Infrastruktur die sozialen, kulturellen und technischen Voraussetzungen für erfolgreiches wirtschaftliches Handeln. Unverzichtbare Bestandteile städtischer Nachhaltigkeit wie effiziente technische Ver- und Entsorgungsnetze, Transportsysteme, vernetzte Grünräume und ein Grundverständnis öffentlicher Daseinsfürsorge entstanden im 19. Jahrhundert, dem klassischen Jahrhundert des Liberalismus.

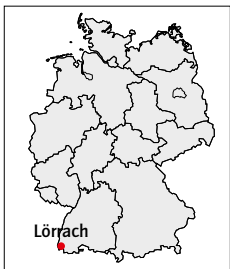
Die Initiativen zum Bürokratieabbau und zur Beschleunigung von Planungsverfahren der letzten Jahre haben gezeigt: Deregulierung hat Grenzen. Im regellosen Raum definieren andere, nicht mehr das demokratisch strukturierte Gemeinwesen, die Regeln. Es ist eine abenteuerliche Vorstellung, eine immer komplizierter und in ihrem Handeln immer folgenreicher werdende Gesellschaft trivialer Steuern zu wollen. Es wäre zwar übertrieben, zu sagen: Liberale haben die europäische Stadt erfunden. Auf jeden Fall ist es nicht falsch, darauf zu verweisen, dass liberale Politik das Verhältnis von Markt und Staat in der europäischen Stadt im Sinne einer immer wieder nachjustierten Balance von privatem und öffentlichem Interesse weitreichend geprägt hat.

*Dr. phil. Dr.-Ing. Bernd Hunger  
Stadtplaner und Soziologe  
Berlin*

Preis Soziale Stadt 2010

# Arbeitslose retten historische Häuserzeile in Lörrach vor der Abrissbirne

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH hat die Themen Arbeiten, Wohnraumversorgung und den Erhalt des historischen Stadtbildes in ihrem Projekt „Integrative Bauhütte Teichstraße“ unter einen Hut gebracht. Dafür erhielt das Projekt einen Preis im bundesweiten Wettbewerb „Soziale Stadt 2010“. Das Besondere: Für die Sanierung von heruntergekommenen Arbeiterwohnhäusern aus dem 19. Jahrhundert haben Arbeitslose und ehemals Wohnungslose gemeinsam angepackt. Mit Erfolg: Die insgesamt 44 Wohnungen sind heute alle vermietet. Die DW beginnt mit diesem Beispiel ihre lose Vorstellungsreihe der mit dem „Preis Soziale Stadt 2010“ ausgezeichneten Projekte.



Schon von weitem erkennt man heute die sanierten Arbeiterhäuser am Stadteingang von Lörrach an ihrer hellblauen Fassade. Schwere Eichentüren mar-

kieren die insgesamt sechs Eingänge. In den Treppenhäusern ist das gesamte Holzwerk in einem dezenten hellgrau gehalten. In den Wohnungen sorgen Holzdielen für ein Gefühl von Wärme. Auch hier wurden Türen, Wände und Böden von Farb-, Teppich- und Nikotinschichten befreit. Die neuen Badezimmer sind gekachelte. Das war nicht immer so. Im Gegenteil: Vor vier Jahren drohte dem denkmalgeschützten Ensemble die Abrissbirne.

## Sozialer Brennpunkt

Geschäftsführer Thomas Nostadt erinnert sich: „Die Wohnanlage hatte sich sukzessive zu einem sozialen Brennpunkt entwickelt.“ Die Wohnungen hatten Einzelöfen, keine oder nachträglich eingebaute Duschen und die Toiletten lagen fast alle außerhalb der Wohnungen. Mieter waren Alleinstehende, Senioren und Wohnungslose, die von der Stadt hier untergebracht worden waren. Die Treppenhäuser waren dunkel, die Eingänge mit Aluminiumtüren verschlossen. Die ursprünglich hellgelbe Fassade tendierte zu einem fleckigen braun. Nostadt: „So konnte es nicht weitergehen!“ Das war 2007. Eine Sanierung der Häuser war schon früher geprüft und als zu teuer verworfen worden. Der Abriss war absehbar. Stattdessen entschied sich Nostadt für eine ungewöhnliche und in Lörrach bisher einzigartige Kooperation: Er holte die Beschäftigungsinitiative des SAK (Sozialer Arbeitskreis e. V. der evangelischen Diakonie) ins Boot. Die dahinter

stehende Idee war, Menschen, die auf dem normalen Arbeitsmarkt keine Chance mehr haben, eine Beschäftigung zu geben. Zudem sollten sie auf der Baustelle nicht nur helfen, sondern auch eigenverantwortlich tätig werden und eine echte Qualifizierung erhalten.

Die Arbeiter der Initiative errichteten als erstes eine Bauhütte auf der Baustelle. Dieser Raum war Treffpunkt und Zentrum aller Projektmitglieder. So kam es, dass sich diese Beschäftigungsinitiative des SAK kurzerhand „Bauhütte“ nannte. „Reguläre“ Handwerksbetriebe arbeiteten mit der „Bauhütte“ Hand in Hand und am Ende des Projekts entstand nach erfolgreicher Sanierung neuer Wohnraum. Nostadt: „Der Clou daran war, dass wir so nicht nur Arbeitslose zurück in den Arbeitsmarkt gebracht haben. Auch einige Bewohner fanden einen Arbeitsplatz in der Initiative Bauhütte und

konnten so helfen, ihre eigene Wohnung zu sanieren, was natürlich motivierte.“

## Lohn und Brot für Langzeitarbeitslose

So ein Projekt zur organisieren, ist eine Herausforderung. Hilfestellung leistete die Baufirma Domiziel aus Titisee-Neustadt: Das Unternehmen sammelt seit zehn Jahren Erfahrungen mit ähnlichen Projekten. Einen wichtigen Beitrag zum Erfolg leistete auch die Arbeitsagentur. Die Mitarbeiter der „Bauhütte“ erhielten neben den Sozialleistungen einen symbolischen Lohn von 1,50 Euro pro Stunde. Das erscheint auf den ersten Blick nicht viel – war in der Summe jedoch einiges mehr. „Die Arbeitslosen haben praktisch ein eigenes Bauprojekt bekommen und dadurch eine ganz neue Motivation entwickelt“, erklärt der Wohnbau-Geschäftsführer. Und damit nicht genug: Einigen Bauarbeitern ist es sogar gelungen, wieder in den regulären



Qualifizierung am Bau. Mitarbeiter der „Bauhütte“ helfen beim Dachdecken.

Quelle: Petra Böttcher

Am 13. Januar 2011 wurde in Berlin der „Preis Soziale Stadt 2010“ verliehen. Der Preis, der Bemühungen um ein soziales Miteinander in Stadtquartieren prämiert, wurde bereits zum sechsten Mal von einer Gemeinschaftsinitiative aus Politik, Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrt ausgelobt. Seit dem Jahr 2000 wird er alle zwei Jahre vergeben (siehe auch DW 2/2011, Seite 18). 178 Projekte sind dieses Mal eingereicht worden. Ausgezeichnet wurden zehn herausragende Beispiele sozialen Engagements. Elf weiteren Initiativen wurde eine besondere Anerkennung ausgesprochen. Die DW stellt in loser Reihenfolge die beim „Preis Soziale Stadt“ ausgezeichneten Projekte vor.

Arbeitsmarkt einzusteigen. Die Mitarbeiter der „Bauhütte“ erledigten etwa ein Drittel der Bauarbeiten. Den Rest, zum Beispiel die Haustechnik, haben Fachfirmen umgesetzt.

### Sanierungskosten und soziale Mischung

Insgesamt investierte die Wohnbau Lörrach 2,4 Millionen Euro in die Häuserzeile mit ihren 44 Wohnungen. Das sind 1.000 Euro pro renoviertem Quadratmeter Wohnfläche. „Für ein privates Wohnungsunternehmen wäre das nicht wirtschaftlich darstellbar gewesen“, konstatiert Nostadt. Dieses Engagement sei nur unter dem Vorzeichen des sozialen Auftrages des städtischen



Neue Lebensperspektive durch die „Bauhütte“: Ehemals Langzeitarbeitslose sind stolz auf ihr Projekt. Quelle: Willi Brunnen

Unternehmens und unter Denkmalschutzaspekten möglich gewesen. Und: Die Wohnbau Lörrach hatte das Projekt auch nach dem Abzug der Bauarbeiter nicht ad acta gelegt. „Wir achten bei der Belegung der Wohnungen auf eine soziale Mischung“, erklärt er und verspricht: „Dieses Quartier wird nicht mehr absacken.“ Eines der Ziele sei es gewesen, der zeitweise hoch stigmatisierten Adresse ein neues Bild entgegen zu setzen. Dies sei gelungen. Inzwischen ziehen sogar gutverdienende Haushalte in die sanierten Teichstraßenhäuser. Durch die Zusammenlegung kleinerer Wohnungen sind zudem Einheiten entstanden, die auch für Familien attraktiv sind. Die Mieten liegen zwischen 5,50 und 6,60 Euro. Damit bleibt die Adresse auch für einkommensschwächere Mieter erschwinglich. Zu den Bewohnern gehören jetzt neben Familien auch berufstätige Singles, Senioren und Studenten.

Die Anzahl der Mieter, die bereits vor der Sanierung in der Häuserzeile heimisch waren, ist jedoch relativ gering. Willi Brunnen, Sozialarbeiter bei der Wohnbau Lörrach, nennt dafür zwei Gründe: „Zum einen sind viele, die für die Bauzeit woanders untergebracht wurden, mit ihrer neuen Wohnung zufrieden. Zum anderen ist es im Interesse der Stabilisierung des Quartiers nicht möglich gewesen, alle schwierigen Fälle wieder in der Teichstraße anzusiedeln.“ Für diese Menschen entwickelt die Wohnbau Lörrach gemeinsam mit der SAK „Bauhütte“ ein Folgeprojekt: „Der große Erfolg in der Teichstraße hat uns motiviert, diese modellhafte Kooperation fortzusetzen“, betont Nostadt. Das Projekt könnte Schule machen: Andere Wohnungsunternehmen wollen sich die Teichstraßenhäuser anschauen. Vielleicht wird schon bald ein ähnliches Objekt mit dem „Lörracher Weg“ an anderer Stelle zu neuem Leben erweckt.

### Ein vielschichtiges Projekt

Es war in erster Linie die Vielschichtigkeit des Projekts, die die Jury für den Preis „Soziale Stadt 2010“ überzeugt hat. Vorbildcharakter habe außerdem die frühzeitige Vorbereitung und Besprechung der Sanierung mit den Bewohnern und das Angebot an sie, soweit wie möglich, mitzuarbeiten. Der Mehrwert für die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH zeige sich auch im Erhalt von saniertem, preiswertem Wohnraum.

Anja Steinbuch

# GRANIT

## DCP3

Der neue Maßstab für prozessorientierte Immobilienverwaltung

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

 **InForum**<sup>TM</sup>  
BI STUDIO

Planung, Controlling, Berichtswesen und Datenanalyse

 **Management Planet**

Elektronisches Organisationshandbuch, MieterPortal

 **ferryt.Flow**

Steuerung der betriebswirtschaftlichen Abläufe

 **workNET**

CRM - Systematische Prozesse zur Kundenpflege



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

info@domdata.de  
www.domdata.de



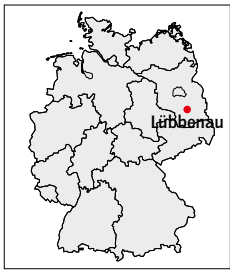
ICS GmbH  
Wiltstraße 30K  
13509 Berlin  
Tel 030 / 435 78 - 0  
Fax 030 / 435 78 - 110

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

Preis Soziale Stadt 2010

# Gleis 3 Kulturzentrum Lübbenau – vom Bahnbetriebswerk zum Kulturzentrum

Aus der Spreewaldstadt Lübbenau wurde das Projekt „Gleis 3 – Kulturzentrum Lübbenau“ vom Verein „Freunde der Lübbenaubrücke e.V.“ eingereicht. Arbeitstitel: „Vom Bahnbetriebswerk zum Kulturzentrum: Revitalisierung innerstädtischer Bahnbrachen in Lübbenau/Spreewald“. Mit Fertigstellung der Bunten Bühne und dem Engagement des Betreibers KultuRegio e.V. wird der letzte Baustein im Gleis 3 fertig. Es ist dann ein Zentrum für alle Bürger entstanden – für Kunst, Kultur, Weiterbildung, Beratung, Ehrenamt und Bürgerhilfe.



Lübbenau ist baulich durch seine beiden Stadtteile geprägt: der Altstadt, zugleich touristisches Zentrum im Spreewald, und der Neustadt, die mit

dem Kraftwerksbau in den 1950er bis 1980er Jahren entstand und in der heute die Mehrzahl der Lübbenauer lebt. Beide Stadtteile sind getrennt durch die Bahnanlagen. Diese räumliche Trennung zwischen Alt- und Neustadt, seit jeher das zentrale Thema der Stadtentwicklung, wird durch die Umgestaltung des Bahnhofsviertels überwunden. Damit wird das Projekt Gleis 3 – Kulturzentrum Lübbenau in städtebaulicher, aber auch sozialer Hinsicht zum Scharnier zwischen beiden Stadtteilen. Das Gebäudeensemble mit der Spreewelten Kunstpension „Schlafen im Kunstwerk“, dem Gleis 3 – Kulturzentrum Lübbenau mit dem multikulturellen Zentrum „Kulturhof“, dem Ateliergebäude, der „Bunten Bühne“ für regionales Theater und dem Vereinshaus Bürgerzentrum zeigt, wie alte Bauten mit neuem kreativen Leben erfüllt werden können. Im Jahr 1999 hatten sich die beiden Wohnungsunternehmen der Stadt, die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH und die GWG Gemeinschaftliche Wohnungsbaugenossenschaft der Spreewaldstadt Lübbenau e.G. zusammen mit

## Projektbeteiligte

Projektbüro LÜBBENAUBRÜCKE,  
WIS Wohnungsbaugesellschaft im  
Spreewald mbH,  
GWG Gemeinschaftliche Wohnungs-  
baugenossenschaft der Spreewaldstadt  
Lübbenau e.G.,  
Stadt Lübbenau/Spreewald,  
KultuRegio e.V.



Das Lübbenauer Bahnhofsviertel: Scharnier zwischen Altstadt und Neustadt.

waldstadt Lübbenau e.G. zusammen mit der Stadt entschlossen, das Projekt Stadtumbau gemeinsam in die Hand zu nehmen. Als zentraler Anlaufpunkt, Ansprechpartner und Moderator für alle am Planungsprozess Beteiligten und Betroffenen wurde das Projektbüro LÜBBENAUBRÜCKE geschaffen, heute auch Koordinator des Kulturzentrums.

## Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Die Projektbeteiligten haben vom Konzept bis zur Realisierung auf partnerschaftliche Zusammenarbeit aller Interessengruppen gesetzt. Vor allem galt es, die Bürger am Planungs- und Realisierungsprozess zu beteiligen. Die Organisation und die Verteilung der Aufgaben auf viele Schultern und die Verzahnung von Hauptamtlichkeit und Ehrenamt garantieren Nachhaltigkeit. Die unterschiedlichsten kulturellen und sozialen Aktivitäten, die in den Gebäuden stattfinden, beziehen alle sozialen Schichten und Altersgruppen ein, so dass das Projekt von der Jury als „gelungenes Beispiel für die Nachnutzung von Bahnanlagen mit außerordentlicher Impulswirkung für die Stadtentwicklung in städtebaulicher, sozialer und kultureller Hinsicht“ gewürdigt wurde. Das

Programm selbst stehe für ein hohes Maß an Selbstorganisation und Kreativität.

Vielfältige Veranstaltungen, ehrenamtliche Arbeitsgruppen, private und gewerbliche Anmietungen, die Einbindung von Schulen, die Kooperation mit dem Jobcenter und die gemeinsame Begeisterung für diesen Standort haben dazu geführt, dass bereits nach einem Jahr eine erfolgreiche Bilanz gezogen

werden konnte, so Dr. Jürgen Othmer von der LÜBBENAUBRÜCKE. Mit Fertigstellung der Bunten Bühne und dem Engagement des Betreibers KultuRegio e.V. vor Ort sei ein Zentrum für alle Bürger entstanden – für Kunst, Kultur, Weiterbildung, Beratung, Ehrenamt, Bürgerhilfe – und dieses an gut erreichbarer und zentraler Stelle. Die Wandersportgemeinschaft, eine Arbeitsloseneinrichtung, der Nähtreff, die SOS Lübbenaubrücke und viele andere haben im Kulturzentrum Gleis 3, das im Mai 2009 seine Türen öffnete, ein Domizil gefunden.

## Zentrum für alle Bürger

Betreiberin des Bahnhofsempfangsgebäudes ist die stadteigene WIS mit ihrem Tochterunternehmen Spreewelten GmbH. Die WIS hat das 128 Jahre alte, denkmalgeschützte Gebäude nach langem Leerstand von Grund auf modernisiert. Auch der Bahnhofsvorplatz wurde neu gestaltet. Etwa 1,3 Millionen Euro hat die WIS in das Vorhaben gesteckt. „Jeder zweite Lübbenauer wohnt in einer unserer Wohnungen“, sagt WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs. „Damit sehen wir uns auch in der Verantwortung für das Stadtbild. Zudem passt das Projekt zu unserem Bestreben, als Servicegesellschaft

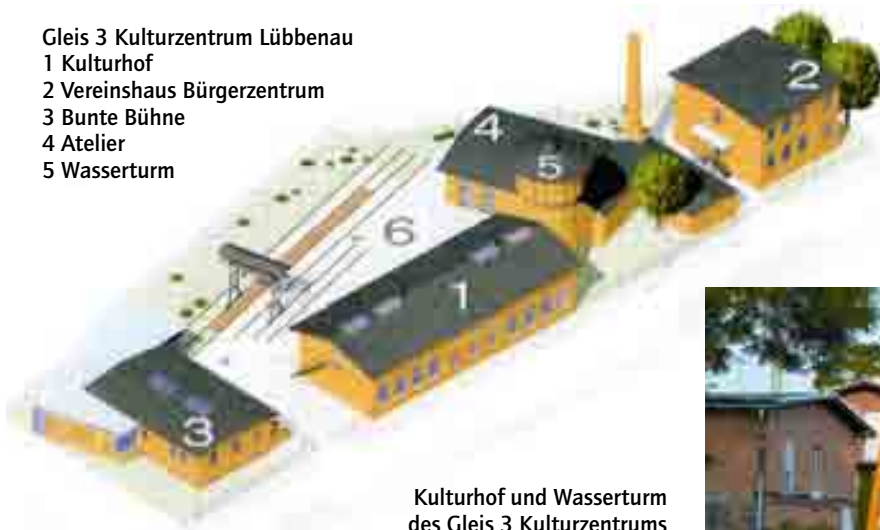


der Stadt zu agieren.“ In Konkurrenz zu privaten Anbietern habe man das Projekt nicht übernommen. „Private haben das Projekt nicht gewollt, weil es sich angeblich nicht rechnet“, erklärt Jakobs.

Mit den künstlerisch gestalteten Pensionszimmern im Obergeschoss, die so schöne Namen tragen wie „Gemach des Wendenkönigs“ und „Lieblingsplatz des Schlangenkönigs“, einem Reisedeck und einem Fahrradverleih würde immerhin eine „schwarze Null“ erwirtschaftet, sagt Jakobs.

Für Projekte der Sozialen Stadt in Lübbenau hat das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft bisher rund 4,9 Millionen Euro Bundes- und Landesmittel bereitgestellt. Die Sanierung des Kulturzentrums wurde mit rund 1,8 Millionen Euro von Bund und Land unterstützt. Um die erforderliche Initialzündung an dem Standort zu erreichen, seien die Mittel aus dem Programm Soziale Stadt hier konzentriert zum Einsatz

- Gleis 3 Kulturzentrum Lübbenau**  
 1 Kulturhof  
 2 Vereinshaus Bürgerzentrum  
 3 Bunte Bühne  
 4 Atelier  
 5 Wasserturm



**Kulturhof und Wasserturm des Gleis 3 Kulturzentrums Lübbenau, links die künftige „Bunte Bühne“.**



gekommen, heißt es in der Projektdokumentation des Preises Soziale Stadt 2010. Die Gesamtförderung in Verbindung mit der Unterstützung durch die Stadt und das Engagement der zentralen Akteure ermöglichen den Ausbau und den dauerhaften Betrieb aller Einrichtungen.

### Ehrenamtliches Engagement

Finanzierungszuschüsse der Kommune reduzieren sich durch die Bündelung von sozialen Einrichtungen und Angeboten für die Bürger. Die Räume zur dauerhaften Nutzung durch Vereine werden zu Selbst-

kosten von der Kommune vermietet. Alle ehrenamtlichen Arbeitsgruppen können die Gruppenräume kostenlos nutzen. Für private und gewerbliche Anmietungen wird eine mit anderen sozialen Einrichtungen in Lübbenau abgestimmte Miete berechnet. Die Betriebs- und Bauunterhaltungskosten von Atelier und Vereinshaus trägt die Kommune. Personalkosten der Mitarbeiter der LÜBBENAUBRÜCKE, derzeit eine feste Stelle, zwei befristete Stellen sowie zwei Kommunalkombi- und zwei ABM-Stellen, werden teilweise von der Kommune und vom Förderverein Freunde der LÜBBENAUBRÜCKE e.V. getragen. Der Betrieb des gesamten Standortes wird in hohem Maße durch ehrenamtliche Tätigkeit gewährleistet.

### Aus der Laudation der Jury

Der Erfolg des Gesamtprojektes stehe auf dem Fundament der partnerschaftlichen Zusammenarbeit aller Interessengruppen vom Konzept bis zur Realisierung, so die Jury. Sie hebt hervor, dass die stabile Organisation und die Verteilung der Aufgaben auf viele Schultern sowie die Verzahnung vom Hauptamtlichkeit und Ehrenamt Nachhaltigkeit garantieren. Die kulturellen und sozialen Aktivitäten spiegeln eine große Vielfalt wider und wirkten vorbildlich auf alle Schichten und Altersgruppen.

Sabine Richter

Alle Fotos: Freunde der Lübbenaubücke e. V.

### BBU-Qualitätssiegel ging nach Lübbenau

Am 17. Februar 2011 wurde die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH für ihr Projekt „Spreewelten Bahnhof Lübbenau“ mit einem weiteren Preis, dem Qualitätssiegel „Gewohnt Gut – Fit für die Zukunft“ ausgezeichnet. Ausgeschrieben wurde der Preis vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen unter der Schirmherrschaft von Brandenburgs Infrastrukturminister Jörg Vogelsänger. Mit dem Preis werden beispielhafte Projekte ausgezeichnet, welche die Stadterneuerung und Aufwertung für die Wohnungsunternehmen als zentralen Bestandteil des Stadtbau- prozesses hervorheben. „Die WIS hat hier in besonderer Weise stadtentwicklungspolitische Verantwortung wahrgenommen und dafür gesorgt, dass Bürger und Besucher Lübbenaus beim Betreten der Stadt einen guten ersten Eindruck bekommen“, begründete Jury-Mitglied Dr. Wolfgang Schönfelder die Auszeichnung.



Spreewelten-Bahnhof

Quelle: BBU

Fassadensanierung

# Hamburg will mit einem neuen Förderprogramm seine Backsteinfassaden retten

Hamburgs Stadtbild wird von seinen Backsteinfassaden geprägt. Großartige Bauwerke wie die gründerzeitliche Speicherstadt, das Chilehaus aus den 1920er Jahren, aber auch die Wohnsiedlungen von Fritz Schumacher und Gustav Oelsner, die das günstige und haltbare Baumaterial erstmals in großem Stil einsetzten, sind zusammen mit den weißen Villen an Alster und Elbe die Visitenkarte der Stadt. Damit das so bleibt, hat Hamburg sich zu finanziellen Anreizen und zur Gründung eines Vereins entschlossen.

Architekten und Historiker haben in einer Vielzahl von Fachforen davor gewarnt, dass die Backsteinstadt mit zunehmender Geschwindigkeit ihr Gesicht verliert. Aufgrund der verschärften Anforderungen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz verschwinden immer mehr rote Fassaden hinter weißen Kunststoff-Dämmschichten oder Ziegelimitaten, warnt Kunsthistoriker Hermann Hipp. Viele stilprägende Quartiere in Barmbek, Winterhude, Dulsberg, Hamm, auf der Veddel und in Altona seien gefährdet, auch wenn es hier nicht um hohe Baukunst gehe, sondern um solide, charakterstarke Architektur, um die Erhaltung homogener Quartiere. Hamburg sei dabei, Stück für Stück sein rotes Gesicht gegen blasse Allerweltfassaden auszutauschen, klagte Architekt Hans-Günter Burkhardt von der Schumacher-Gesellschaft auf der Backsteindiskussion, die im November im Rahmen der Hamburger Stadtdialoge stattfand.

## Fototapete mit Steinmuster

Die Ziegelimitate, die häufig auf die Dämmung geklebt werden, lehnt der Architekt als „Fototapete mit Steinmuster“ ab. „Bei näherem Hinsehen fällt die tote Gleichförmigkeit auf, wenn man dagegen klopft.“ Seit längerem wird eine Bestandsaufnahme der schützenswerten Backsteinbauten und ein „Backsteinbeauftragter“ gefordert. Die Appelle sind anscheinend erhört worden, denn die Stadt will die Entwicklung stoppen, mit einem Verein und vor allem finanziellen Anreizen. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt hat jetzt beschlossen, die Förderung der Fassadensanierung mehr als zu verdreifachen, wenn nicht billige Plastikblenden, sondern Rotklinker verwendet werden.



Klassische rote Backsteinfassade in der Hamburger Jarrestadt.

Quelle: SAGA GWG

„Wir planen in 2011, Vollstein-Klinker mit bis zu 50 Euro pro Quadratmeter zu fördern“, sagte Oberbaudirektor Jörn Walter. Wer bisher eine Backsteinfassade sanierte, erhielt nur bis zu 15 Euro pro Quadratmeter Förderung. Die gleiche Summe gab es auch für die preiswerteren Klinkerriemchen, diese sollen künftig mit 25 Euro gefördert werden. Kunststoffriemchen werden ganz aus der Förderung herausgenommen.

„Die höheren Kosten sollen stärker gefördert werden, damit derjenige, der etwas für das Stadtbild tut, auch einen ökonomischen Anreiz hat“, sagt Jörn Walter. Auch unter den klimatisch notwendigen Veränderungen müsse das Backsteinbild unter Beachtung sozialer Ziele erhalten bleiben.

## Gründung eines „Backsteinvereins“

Geplant ist die Gründung eines Vereins, dessen Fachgremium das angemessene Verfahren einer Fassadensanierung qualifiziert beurteilen soll. Auf Basis dieser Empfehlung würde dann die Sanierung gefördert, so Walter weiter. Die Idee zu dem Verein entstammt einem runden Tisch unter Leitung von Oberbaudirektor Jörn Walter. Dabei waren Entscheider aus Verbänden und Behörden, Wohnungsbauunternehmen, der

Fritz-Schumacher-Gesellschaft, der Architektenschaft sowie Denkmalschützer.

In dem neuen Heft „Handlungsempfehlungen zur Erhaltung der Backsteinstadt Hamburg“ sind die Ziele genannt: Es soll ein erster Schritt sein auf dem Weg, der Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Politik einen Handlungsrahmen zu setzen, in welchem gestalterische, energetische, wirtschaftliche, soziale und gesellschaftliche Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden. Positive Stimmen kommen aus der Wohnungswirtschaft. Die höhere Förderung werde die Chance erhöhen, dass Klinker verwendet werde. Auch Hamburgs größter Bestandhalter, SAGA GWG, begrüßt die neue Förderung: „Die Mehrkosten für ergänzende optische Maßnahmen bei der energetischen Fassadensanierung werden durch die Wohnungsbaukreditanstalt nur zu einem geringen Teil bezuschusst, so dass diese Maßnahmen bisher nicht in allen Fällen der energetischen Modernisierungen zur Anwendung kommen“, erklärt SAGA-Vorstand und GWG-Geschäftsführer Willi Hoppenstedt.

„Das ist grundsätzlich eine gute und richtige Maßnahme“, bestätigt Michael Pistorius, Referent des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Da die Stadt sich inzwischen entschlossen habe, ihre Backsteinfassaden zu retten, könne sie dies nicht allein auf die Investoren abwälzen, denn eine Vollklinkerfassade sei teuer. „Wir würden aber statt eines Vereins, der wieder neue bürokratische Strukturen aufbaut, eine Clearingstelle bevorzugen, die in Zweifelsfällen entscheidet“, so Pistorius.

Sabine Richter

Die Handlungsempfehlung zur Erhaltung der Backsteinstadt Hamburg steht zum Herunterladen bereit. Geben Sie bitte die Linknummer 110401 in das dafür vorgesehene Feld auf unserer Internetseite [www.de-web.info.de](http://www.de-web.info.de) ein.

AAREON KONGRESS 2011

30.05.-01.06.2011  
in Garmisch-Partenkirchen  
Weitere Infos finden Sie unter:  
[www.aareon-kongress.de](http://www.aareon-kongress.de)

A young boy with blonde hair, wearing a red and white checkered shirt, is leaning over a large, dark blue, rectangular box. He is looking into the box with a focused expression. A young girl with blonde hair, wearing a yellow shirt, is also looking into the box from below. The box is open, and the interior is dark. The background is a plain, light-colored wall.

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

**„Da ist mehr drin.“**



Aareon

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

Europa-Kolumne

# Brandevoort – eine neumittelalterliche Kleinstadt in den Niederlanden

Eigentlich gelten die Niederlande als Musterland der zeitgenössischen Architektur. Doch ausgerechnet hier entsteht eine Siedlung, die an eine holländische Kleinstadt aus dem 17. Jahrhundert erinnert. Kritiker bezeichnen Brandevoort deshalb gern als Disneyland und gebauten Retrokitsch. Der Andrang der Interessenten zeigt jedoch: Die romantisch wirkende Siedlung ist beliebt.

Brandevoort liegt im Großraum Eindhoven, einem der größten Wirtschaftszentren der Niederlande. Zwischen den Städten Eindhoven und Helmond entstehen seit 1999 auf einem 365 Hektar großen Gelände über 6.000 Häuser und Wohnungen für rund 20.000 Menschen. Hinzu kommen Geschäfte, Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Mittlerweile ist der auf dem Reißbrett geplante



**Neue Siedlungen oder Bauten im Retrostil finden seit geraumer Zeit Beachtung, wie Beispiele in den Niederlanden, Luxemburg oder Deutschland zeigen.**

Quelle: Architekturbüro Krier & Kohl, Foto: Mick Palarczyk

Ort zur Hälfte fertig gestellt. Der Masterplan stammt von dem in Luxemburg geborenen Stadtplaner und Architekten Rob Krier. Initiator des Projekts war der damalige Baustadtrat von Helmond, dem eine neue Siedlung mit traditionellen holländischen Backsteinhäusern vorschwebte.

Das Zentrum von Brandevoort bildet eine von Wassergräben umgebene Festung. Sie ist verhältnismäßig dicht bebaut und besteht aus geschlossener Blockrandbebauung mit 1.500 Stadtreihenhäusern. Viele der Häuser sind unterschiedlich hoch und mit Türmen, Erkern und Giebeln abwechslungsreich gestaltet. Die historisierenden Ziegelsteinfassaden sollen an eine mittelalterliche Kleinstadt in Brabant erinnern. An einem Marktplatz befinden sich Geschäfte, eine offene Markthalle, ein Gemeindezentrum mit Schule und Kindergarten sowie ein Seniorenstift. Um die Festung gruppieren sich sechs weniger dicht bebaute so genannte Dörfer. Jedes Dorf hat seinen eigenen architektonischen Charakter und ist zumeist mit frei stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut.

Brandevoort ist eine Stadterweiterung im Rahmen des so genannten VINEX-Pro-

gramms. Dieses Wohnungsbauprogramm wurde 1993 mit dem Ziel ins Leben gerufen, bis 2015 rund 750.000 neue Wohnungen in den Niederlanden zu bauen. In der unmittelbaren Umgebung der vier größten Städte des Landes sollten neue große Siedlungen entstehen. Um den Verkehr zu begrenzen und unnötige Mobilität zu verhindern, wurden dafür Gebiete gesucht, die bereits erschlossen waren oder vergleichsweise einfach zu erschließen sind. Brandevoort brachte durch seine Lage eine gute Verkehrsanbindung mit sich. Die Eisenbahntrasse Eindhoven-Düsseldorf passiert das Gelände, so dass der neue Ort sogar einen eigenen Bahnhof bekommen konnte. Im Norden der Siedlung verläuft die Schnellstraße Helmond-Eindhoven, zehn Kilometer weiter südlich die Autobahn in Richtung Ruhrgebiet. Da die Sozialstruktur in den neuen VINEX-Wohngebieten durchmischt sein soll, werden in Brandevoort nicht nur Häuser und Wohnungen für gut verdienende Schichten angeboten. 450 Wohneinheiten sind im sozialen Wohnungsbau entstanden: 100 Wohnungen und 350 Häuser. Die Wohneinheiten sind 70 bis 150 Quadratmeter groß und kosten 450 bis 680 Euro im Monat ohne Nebenkosten. Mit 15 Prozent bleibt der Anteil des sozialen Woh-

nungsbaus bisher jedoch gering. Brandevoort sollte vor allem die Abwanderung besser verdienender Schichten aus dem nahegelegenen Helmond in die umliegenden Dörfer aufhalten. Dies ist offenbar gelungen. Es wurde verkauft, was gebaut wurde, immerhin 3.000 von insgesamt 6.000 Wohneinheiten in vier Ortsteilen, erklärt Jacqueline Klomp, Projektmanagerin der Gemeinde Helmond. Davon sind 2.700 Einfamilienhäuser und rund 300 Wohnungen. Derzeit leben 8.750 Menschen in Brandevoort. 40 Prozent von ihnen sind aus dem nahegelegenen Helmond zugezogen. 60 Prozent kommen von außerhalb, vor allem aus der Region Eindhoven, ein kleiner Teil aus den restlichen Niederlanden und dem Ausland.

Die Wohneinheiten in Brandevoort wurden nach den gültigen Energiestandards in den Niederlanden gebaut. Alle haben doppelverglaste Fenster sowie Lüftungsanlagen und werden mit modernen Kesseln beheizt. Auf einigen Häusern, dem Dach einer Schule und der Schallmauer entlang der Bahnstrecke sind Solarzellen angebracht. Energieeffizienz spielt in Brandevoort jedoch nicht die Hauptrolle. Wichtiger war den Planern, dass sich die Bewohner dort zu Hause fühlen. Sie wollten eine überschaubare Siedlung schaffen, die vertraut wirkt und zur Kommunikation einlädt. Gegner sehen darin eher einen goldenen Käfig. So umstritten das Projekt auch sein mag: Brandevoort ist ein Beispiel für die große Vielfalt im Wohnungsbau der Niederlande.

Gabriele Kunz

Mietwohnindex des VdW Bayern

# Die meisten Deutschen befürchten einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum

Der VdW Bayern hat die GfK Marktforschung bereits zum sechsten Mal beauftragt, einen Mietwohn-Index zu erheben. Die Studie umfasst Themen rund um das Wohnen zur Miete. Das Marktforschungsinstitut interviewte rund 1.000 Männer und Frauen zum Stellenwert von Sozialwohnungen, der Einschätzung zum Angebot bezahlbaren Wohnraums und altersgerechter Wohnungen sowie der Bedeutung sozialer Angebote zur Integration. Die Befragung ist bundesweit repräsentativ.

Acht von zehn Deutschen (81 Prozent) befürchten einen Mangel an bezahlbaren Wohnungen in Großstädten. Das sind fünf Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Fast jeder Bundesbürger (94 Prozent) hat Angst, dass die Schere zwischen Arm und Reich weiter auseinandergehen wird. 98 Prozent der Deutschen sind überzeugt, dass Sozialwohnungen auch in Zukunft benötigt werden (siehe Abbildung). Das sind die zentralen Ergebnisse des im März veröffentlichten Mietwohn-Index 2011. Diese deutlichen Zahlen zeigen, dass sich die Deutschen mit der Lage am Wohnungsmarkt beschäftigen und Angst vor steigenden Mieten in den Ballungszentren haben. Insgesamt herrscht beim Thema „Wohnen zur Miete“ innerhalb der Bevölkerung große Einigkeit.

## Klares Votum für Sozialwohnungen

Die Befürchtung, keine bezahlbaren Wohnungen in Ballungsgebieten zu finden, ist durchaus berechtigt. Denn der Wohnungsbau – auch im Freistaat – befindet sich seit Jahren in der Talsohle. Anstelle der dringend benötigten Mietwohnungen werden in den Städten vor allem Eigentumswohnungen gebaut. Diese Entwicklung wird durch den rapiden Schwund bei den Sozialwohnungen noch verstärkt. Bei den Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern hat sich die Zahl der Sozialwohnungen in den

letzten 15 Jahren um 115.000 auf aktuell 124.000 fast halbiert. In den nächsten fünf Jahren wird die Sozialbindung bei weiteren rund 60.000 Wohnungen auslaufen. Leider sind die Verbandsmitglieder die einzigen Unternehmen, die in Bayern noch Sozialwohnungen bauen. Den dramatischen Schwund können sie aber nicht im Alleingang aufhalten. Der Bevölkerung ist die große gesellschaftliche Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus bewusst, dafür sprechen die beeindruckenden 98 Prozent der Befragten, die Sozialwohnungen auch zukünftig für unentbehrlich halten. Der hohe Stellenwert wird quer durch alle Einkommensschichten bestätigt.

## Sorge um altersgerechte Wohnungen

Für das Wohnen im Alter sehen die Deutschen schwarz: Drei Viertel aller Bundesbürger (76 Prozent) befürchten, dass es nicht genügend bezahlbare, altersgerechte Wohnungen mit unterstützendem Serviceangebot geben wird. Eine durchaus realistische Einschätzung. Das Pestel Institut rechnet bis zum Jahr 2025 mit einer Zunahme an Seniorenhaushalten um knapp 26 Prozent auf dann fast 9,9 Millionen. Dem starken Zuwachs der über 65-Jährigen steht jedoch ein zu geringes Angebot an seniorengerechten Wohnungen entgegen. Lediglich fünf Prozent aller älteren Menschen in Deutschland leben nach Erkenntnissen der Kommission „Wohnen im Alter“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung in altersgerechten, barrierearmen Wohnungen.

In den nächsten 15 Jahren müssten nach Schätzung des Pestel Institutes zusätzlich rund 1,5 Millionen Wohnungen altersgerecht modernisiert werden. Seit April 2009 fördert die KfW Förderbank über zinsgünstige Kredite altersgerechte Umbauten mit bis zu 50.000 Euro pro Wohnung. Das Fördervolumen von 80 Millionen Euro ist angesichts des riesigen Bedarfs aber nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Das KfW-Programm Altersgerecht umbauen müsste deshalb im Rahmen der Verhandlungen für den Bundeshaushalt 2012 aufgestockt und langfristig auf hohem Niveau fortgeführt werden. Drei Viertel der beim Mietwohn-Index Befragten (74 Prozent) sind überzeugt, dass soziale Angebote zur Integration in Wohngebieten mit höherer Migrantenquote immer wichtiger werden. In Großstädten über eine Million Einwohner sind sogar 83 Prozent dieser Ansicht. Nur 17 Prozent finden, dass solche Angebote in den Wohnquartieren nicht nötig sind.

Die Wohnungswirtschaft engagiert sich durch aktives Sozialmanagement schon lange für sozial stabile Bewohnerstrukturen in den Quartieren. Nach der massiven Kürzung von Bundesmitteln für das erfolgreiche Städtebauprogramm „Soziale Stadt“ ist die Politik nun gefordert, diesen Fehler rückgängig zu machen und die Fördermittel wieder auf das Niveau des Jahres 2010 aufzustocken. Stattdessen droht für das Jahr 2012 eine weitere Kürzung der Städtebauförderung. Damit scheint Bundesminister Ramsauer den Stellenwert des Städtebaus zu verkennen. Allen, denen eine positive Stadtentwicklung am Herzen liegt, ist angeraten, sich gegen die Kürzungen zu wehren.

Xaver Kroner  
Verbandsdirektor und geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied  
VdW Bayern



InWIS-Institut und Evonik Wohnen GmbH

# Wohnatlas Nordrhein-Westfalen – Wohnen im Wandel

Wir werden weniger, älter, ärmer und bunter. Die Prognosen der Statistiker zur Bevölkerungsentwicklung sind bekannt. Weniger bekannt sind die Folgen für den Wohnungsmarkt. Für das Land Nordrhein-Westfalen hat das Bochumer InWIS-Institut und Evonik Wohnen GmbH aus Essen den Atlas Wohnen vorgelegt. Auf mehr als 80 Seiten stellen die Autoren eine Vielzahl von Informationen zur Soziodemografie, zum Wohnungsbestand und zum Wohnungsmarkt sowie zur Anbieterstruktur in NRW zusammen. Das Werk soll zu einem breiteren Verständnis des Themas Wohnen beitragen und steht Interessenten kostenlos zur Verfügung.

„Wohnen“ ist ein Thema, das viele Facetten umfasst. Die Wohnung ist für die Menschen ein sicherer Hort in einer zunehmend komplexen Welt. In der Wohnung, so ist zumindest das europäische Verständnis der eigenen Behausung zu interpretieren, können Menschen sie selbst sein und weitgehend über Aussehen und Gestalt ihres unmittelbaren Umfelds bestimmen. Aber auch volkswirtschaftlich hat das Wohnen eine große Bedeutung – immerhin verwenden viele Deutsche einen nicht unerheblichen Teil des ihnen zur Verfügung stehenden Einkommens dafür. Senioren zum Beispiel geben fast 40 Prozent ihrer Konsumausgaben für Wohnen aus – und die Bauwirtschaft gilt nach wie vor als Schlüsselbranche im Konjunkturzusammenhang. Hinzu kommt, dass ein erheblicher Teil des Vermögens der Deutschen in Wohnungen gebunden ist. Aktuell geht man diesbezüglich von einem Nettoanlagevermögen von über 3.900 Milliarden Euro aus – das entspricht mehr als der Hälfte des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks. Auch der Versuch, diese enormen Werte im Wirtschaftskreislauf zu aktivieren und der damit einhergehende Bedeutungsgewinn der Wohnung und des Wohnens als Wirtschaftsgut haben dazu geführt, dass Wohnungen in den letzten Jahren auch von neuen Investoren am Markt verstärkt als handelbare Wirtschaftsgüter wahrgenommen wurden und sich die Anbieterstruktur mancherorts drastisch verändert hat.

Wenn diese Entwicklungen zumindest in der Theorie ordnungsrechtlich und wirtschaftspolitisch steuerbar wären, so vollzieht sich aber gleichzeitig ein im Prinzip unaufhaltsamer Wandel der Nachfrage. Langfristig angelegte soziodemografische Trends führen dazu, dass sich die Zusammensetzung der Nachfragergruppen teils mit einem hohen



**Wohnen für alle Generationen – der demografische Wandel birgt vielfältige Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft.**  
Quelle: Evonik

Tempo ändert – wir werden eben wirklich „weniger, älter und bunter“. Bemerkenswert ist jedoch, dass viele dieser Entwicklungen in verschiedenen Landesteilen, Städten und Gemeinden sehr unterschiedlich verlaufen. Neben schrumpfenden gibt es nach wie vor wachsende Städte und Regionen und auch die Alterung der Bevölkerung vollzieht sich je nach Ort unterschiedlich. Vermeintliche neue Trends, wie zum Beispiel die häufig bemühte Reurbanisierung, lassen sich daher nicht uneingeschränkt nachvollziehen. Im Atlas Wohnen wird deutlich, dass vor allem kleinere Städte und Gemeinden hohe Wanderungsgewinne im Verhältnis zur Bevölkerung erzielen. Das gilt umso mehr für die Altersgruppe 65 Plus.

## Flächenpolitik als Steuerungsinstrument

Nordrhein-Westfalen als hinsichtlich der Bevölkerung größtes Bundesland mit einer urbanen Kernzone und teils ländlichen Rändern ist nicht nur von sehr großen Unterschieden in der Bevölkerungsdichte geprägt. Auch am Wohnungsbestand lässt sich gut ablesen, wo die großen Städte liegen. Dort ist zum Beispiel die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche deut-

lich kleiner. Gleichzeitig gibt es dort aber mehr Wohnungen pro Einwohner. Das bedeutet aber nicht, dass in ländlichen Gegenden mehr Menschen auf der Straße leben müssten – dort sind die Haushaltsstrukturen noch andere; es gibt noch mehr Familienhaushalte mit Kindern, so dass pro Einwohner weniger Wohnungen benötigt werden.

Die hohe Dichte sowie die Industrialisierung der letzten Jahrhunderte hat auch dazu geführt, dass in den metropolitanen Räumen heute Bauland im Verhältnis deutlich knapper ist als in ländlichen Regionen. Das wird sich auch in Zukunft kaum mehr wesentlich ändern lassen – schon jetzt zeigt die Darstellung von Wohnbaulandreserven, dass in einigen ländlichen Regionen noch deutlich mehr Flächenreserven pro Einwohner zur Verfügung stehen als in den großen Städten. Allerdings muss man berücksichtigen, dass diese in absoluten Zahlen durchaus teils erhebliche Reserven mobilisiert haben. Die Flächenpolitik ist traditionell ein wichtiges Steuerungsinstrument der Städte und Kommunen, um zum Beispiel dämpfend auf steigende Immobilienpreise einwirken zu können und um – durch besonders günstiges Bauland –

im Wettstreit mit anderen Kommunen Einwohner gewinnen zu können. Dennoch ist Bauland ein endliches Gut und besonders die größeren Städte haben oft gar keine Möglichkeit, diesen Preiswettbewerb gegen ihre Nachbarn zu gewinnen. Gleichzeitig profitieren die ländlichen Gemeinden im Umland einer Großstadt von deren vielfältigen Angeboten – zufrieden stellend ist dieser Widerspruch bislang übrigens auch bezüglich der Hebesteuersätze (Grundsteuer, Gewerbesteuer) nicht gelöst. Dennoch zeigen nicht zuletzt Wanderungsverflechtungsanalysen, wie eng die Verbindungen zwischen den Städten und Gemeinden in einer Region sind. Insgesamt erscheint es daher nur logisch, dass perspektivisch regionale Flächenmonitorings zumindest Informationsfreiheit herstellen helfen – die Regierungsbezirke des Landes sind bereits dabei, entsprechende Ansätze umzusetzen.

### Angebots- und Nachfragestrukturen sind homogen

Die geschilderten Entwicklungen auf der Nachfragerseite wie auch bezogen auf die Veränderung des Angebotes führen dazu, dass sich kleinräumig und segmentiell sehr unterschiedliche Markttypen herausbilden. So ist nicht überall die Nachfrage nach Mietwohnungen gleich stark. Die Analyse von insgesamt mehr als 230.000 Immobilienangeboten aus ImmobilienScout24 – bereinigt um Ausreißer und Doubletten – zeigt etwa, dass im westlichen Ruhrgebiet ein überdurchschnittlich großes Angebot einer eher unterdurchschnittlichen Nachfrageintensität gegenübersteht. Das gilt allerdings so nur für ältere Wohnungen – im Neubausegment sieht das Verhältnis umgekehrt aus. Da trifft eine verhältnismäßig starke Nachfrage auf die sehr wenigen angebotenen Objekte. Natürlich hängen diese Entwicklungen mit der Preisstruktur am Wohnungsmarkt zusammen, die sich ebenfalls kleinräumig sehr unterschiedlich darstellt.

In anderen Segmenten sieht diese Verteilung naturgemäß anders aus, wenngleich sich auch hier überraschende Erkenntnisse ergeben. So ist beispielsweise bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern eine Zweiteilung des Landes erkennbar – im rheinischen Westen NRWs und auch im westlichen Ruhrgebiet liegen sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Neubauten in diesen Segmenten die



**Auch in vermeintlich schwierigen Märkten wie dem Ruhrgebiet lassen sich mit klugen Neubauprojekten attraktive Zielgruppen ansprechen. Ein Beispiel ist das Mietobjekt Johanniskirchgärten im Norden von Essen, das mit dem Preis Vorbildliche Bauten NRW 2010 ausgezeichnet wurde.**  
Quelle: Evonik/Frauke Schumann

Angebotszahlen deutlich unterhalb des NRW-Durchschnitts, während es im östlichen Teil des Bundeslandes umgekehrt ist. Solche Vergleiche bieten natürlich noch keinen dezidierten Überblick zum Beispiel bezüglich des Preisniveaus in einer Gemeinde. Hierfür stellen die Autoren auf den Homepages von InWIS und Evonik Wohnen einen umfangreichen Tabellenband zur Verfügung.

Stadtentwicklung oder Stadterneuerung geht. Das gilt umso mehr in Gemeinden, die unter prekären finanziellen Verhältnissen leiden. Wie der Atlas Wohnen ebenfalls aufzeigt, sind viele größere Städte tendenziell von Überschuldung betroffen und damit umso mehr auf Partner wie die Wohnungswirtschaft angewiesen, damit überhaupt noch Projekte umgesetzt werden können. Wichtiger Kostenfaktor bei den Kommunen



### Verschiedene Akteure bestimmen das Marktgeschehen

Neben den Nachfragern bestimmen auch die Anbieter die Geschehnisse am Wohnungsmarkt mit. Wenngleich fast 40 Prozent der Wohnungen von Selbstnutzern bewohnt und besessen werden und somit bestenfalls von Zeit zu Zeit als Kaufobjekte am Markt erscheinen und während ein ähnlich großer Teil auf private Kleinanbieter am Wohnungsmarkt entfällt, ist insbesondere in größeren Städten ein relevanter Anteil der Wohnungen in der Hand professioneller Wohnungsunternehmen. Das ist nicht zuletzt für die Städte selbst von großer Bedeutung, finden sie doch in diesen Wohnungsunternehmen Ansprechpartner und handlungsfähige Akteure, wenn es um Themen wie

sind unter anderem die Ausgaben für die „Kosten der Unterkunft“, die im Rahmen von Hartz IV anfallen. Es wird deutlich, dass viele sowieso schon belasteten Kommunen und Kreise, etwa im Ruhrgebiet, hier erneut stark belastet sind.

Torsten Böling  
InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Leiter Unternehmensentwicklung Wohnen / Wohnen im Alter  
torsten.boelting@inwis.de

Dr. Stephan Schmidt  
Evonik Wohnen GmbH  
Bereichsleiter Kommunikation und Geschäftsführungsbüro  
stephan.schmidt@evonik.com

Der „Atlas Wohnen NRW“ und der zugehörige Tabellenband stehen auf [www.inwis.de](http://www.inwis.de) oder auf [www.evonik-wohnen.de](http://www.evonik-wohnen.de) zum Download zur Verfügung.

BBA, Berlin

## Fortbildung zum Wirtschaftsmediator

**Um dem** wachsenden Bedarf nach kompetenten Konfliktmanagern zu begegnen, hat die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. auf Initiative der Dekra und des Verbandes der Baumediatoren e.V. einen neuen Lehrgang zum Wirtschaftsmediator mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft konzipiert. Er wird von erfahrenen Experten aus der Branche geleitet. Die sechsmo- natige Fortbildung vermittelt praxisnah das Handwerkszeug zur Schlichtung von Konflikten

zwischen Bau- und Wohnungs- unternehmen, Investoren und Projektentwicklern, Mietern und Vermietern und anderen Parteien. Zielgruppe sind Führungskräfte aus der Wohnungswirtschaft, Architekten, Ingenieure, Immobilienverwalter, Sachverständige sowie Projektentwickler. Die Fortbildung bei der BBA, in Kooperation mit der MAB Mediationsakademie Berlin, startet am 28. April 2011 und endet am 15. Oktober 2011. Weitere Informationen unter [www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)

GEWO/Nassauische Heimstätte

## Spendenaktionen für DESWOS-Projekte in Uganda und Indien

**Die Geschäftsführung** und der Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Bad Kissingen GmbH (GEWO) haben 5.000 Euro für ein Projekt in Uganda gespendet. Die Aktion wurde anlässlich des 60-Jährigen Jubiläums der GEWO organisiert. Das Geld kommt einem Ausbildungsprojekt für Jugendliche zugute. Zwei Werkstatt- und Unterrichtsräume, eine Bücherei und Lehrmaterial können mit dem Geld der GEWO bezahlt werden. Die Auszubildenden der Unternehmensgruppe Nas-

sauische Heimstätte/Wohnstadt haben in einer unternehmensweiten Aktion Spenden in Höhe von rund 3.500 Euro gesammelt. Motiviert wurden die Azubis durch einen Vortrag über die Arbeit der Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS). Die Unternehmensgruppe verzichtete auch auf die Weihnachtsgeschenke an Geschäftspartner. Das Geld wird für eine Trinkwasseraufbereitungsanlage im indischen Ponnimandurai verwendet.

Kolumne Kabelmarkt

## Wie viel Fernsehen braucht der Mensch?

Noch nie war es so schwer wie heute, eine Fernsehversorgung für eine Nutzergemeinschaft gemäß deren Anforderungen sicherzustellen. Zu unterschiedlich sind die Nutzeranforderungen, zu speziell die technischen Voraussetzungen der unterschiedlichen Angebote. Jeder Deutsche schaut auf durchschnittlich 1,9 TV-Geräten pro Haushalt durchschnittlich 220 Minuten per Kabel-, SAT-, DVB-T- und IP-TV fern. Jeder dieser Verbreitungswege hat unterschiedliche Angebotsmerkmale, die sich Laien und oftmals auch Fachleuten und Beratern erst auf den 3. oder 4. Blick erschließen, zumal diese unter Umständen regional grob voneinander abweichen. Kabel ist nicht gleich Kabel und SAT-Versorgung nicht gleich SAT-Versorgung, um bei den wesentlichen Verbreitungswegen zu verbleiben. Jeder der Kabelnetzbetreibern bietet abweichende Preis-, Liefer- und Programmangebote. Es bedarf eines eingehenden Studiums der Preislisten, um individuelle Preise zu ermitteln.

Auch bei der SAT-Versorgung unterscheiden sich Preis und Leistung wesentlich, je nach Bauform, Angebotsform und Angebotstiefe (zum Beispiel Vor-Ort-Installation und Einweisung von Receivern). In jedem Fall lohnt es, sich rechtzeitig im Vorfeld Informationen einzuholen und sich über Angebotsunterschiede zu informieren. Dazu gehört ebenfalls, zu prüfen, welche Auswirkungen die Analogabschaltung auf die aktuelle Versorgungseistung hat und welche Konsequenzen aus einer späteren Digitalisierung erwachsen. Während bei der Kabel-Analogversorgung das Empfangssignal nahezu beliebig oft im Haushalt für alle gewünschten Fernsehgeräte kostenneutral genutzt werden konnte, ändert sich dies im Zuge der Digitalisierung. Hier benötigt jedes Endgerät seinen eigenen Receiver (Set-Top-Box) und seine eigene Smart-Card und verursacht in der Regel nicht unerhebliche Mehrkosten für den Nutzer. Wünscht man zusätzlich die Bereitstellung pri-

vater HD+-Sender, fallen, neben der zusätzlichen Receivermiete, Zusatzkosten für Kartenleser und Berechtigungskarten je Endgerät an. Für eine deutsche digitale TV-Versorgung mehrerer Fernsehgeräte in einem Haushalt können leicht Monatsentgelte von 30 Euro erreicht werden. Ausländische Zusatzprogramme und deren Mehrkosten stellen so manchen Kabelkunden vor finanziell kaum lösbare Aufgaben und erleichtern den Griff zur privaten Parabolantenne.

Dass die neuen Preismodelle der reinen digitalen TV-Versorgung eher weniger beworben werden, ist selbsterklärend. Nicht zuletzt daher verlagert sich die Marketingmaschinerie einstimmig auf das Thema Triple-Play, obgleich die jeweiligen Dienste recht wenig miteinander zu tun haben und diese Dienste zunehmend mobil genutzt werden. Kabel-, Telekom- und LTE-Dienstleister überbieten sich mit Werbebotschaften, wie schnell, wie viele Städte, neu mit super schnellem Internet

versorgbar sind, wohl wissend, dass nur eine geringe Anzahl der Nutzer über Internetanschlüsse verfügt und innerhalb dieser Nutzergruppe die Nachfrage nach den Premiumprodukten (High-Speed) der jeweiligen Kabelnetzbetreiber eher gering ist. Egal, ob man seine Prioritäten mehr auf die preisliche Entwicklung der TV-Versorgung oder auf die beworbene Internetanbindungsgeschwindigkeit legt. Alle Beteiligten sind sich einig, dass die Infrastrukturen in den Liegenschaften saniert werden müssen. An einer leistungsfähigen Sternverkabelung führt auf Dauer kein Weg vorbei. Bandbreite ist hier das Stichwort und davon kann man generell nie genug haben. Doch dies bedingt Investitionen in die Gebäudeinfrastruktur. Ein weiterer Grund, sich rechtzeitig „schlau“ zu machen oder machen zu lassen.

Wolfgang Jäger  
Chief Operation Officer  
Vertrieb & Marketing  
BIG Medienversorgung GmbH  
[w.jäger@big-medien.de](mailto:w.jäger@big-medien.de)



THS Wohnen GmbH, Gelsenkirchen

## Im Kreis der besten 100 Arbeitgeberinnen Deutschlands

**Die THS** Wohnen GmbH ist beim bundesweiten Wettbewerb „Deutschlands Beste Arbeitgeber 2011“ mit dem Great Place to Work® Gütesiegel für ihre Qualität und Attraktivität als Arbeitgeberin ausgezeichnet worden. Hans-Jürgen Schneider, Geschäftsführer der THS Wohnen sowie der Evonik Immobilien, und Gabriele Schmitz, Leiterin Personalentwicklung der THS Wohnen, nahmen die Auszeichnung am 23. Februar 2011 in Berlin entgegen. Bereits zum achten Mal fand der Wettbewerb statt – eine Kooperation des Great Place to Work® Institute Deutschland mit der Initiative Neue Qualität der Arbeit (INQA), dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales sowie

Medienpartnern und der Universität zu Köln. Die Auswahl der Wettbewerbspreisträger erfolgte auf Grundlage einer Mitarbeiterbefragung zu zentralen Arbeitsplatzthemen (Führung, Zusammenarbeit, Anerkennung, berufliche Entwicklung und so weiter) in den jeweiligen Unternehmen, ergänzend prüfte das Great Place to Work® Institute Deutschland dort die eingesetzten Maßnahmen und Programme der Personalarbeit. Entscheidende Bewertungskriterien waren Glaubwürdigkeit, Respekt und Fairness des Managements gegenüber den Beschäftigten, der Stolz der Mitarbeiter auf die eigenen Leistungen und das Unternehmen insgesamt sowie der Teamgeist im Unternehmen.

BAUDIALOG GmbH

## Innovationsforum Wohnungswirtschaft am 18. Mai 2011

**Die Bestandspflege** ist die wichtigste Aufgabe in der Wohnungswirtschaft. Neubau ist für viele Wohnungsgesellschaften nicht mehr so relevant und so liegt der Fokus der Aktivitäten auf der Erhaltung und langfristigen Wertsteigerung des Bestands. Das Wissen über den Stand der Technik in den wesentlichen Bereichen der Modernisierung sowie die Kenntnis über neue innovative Produkt- und Systemlösungen sind die notwendige Voraussetzung für ein technisch solides und wirtschaftlich nachhaltiges Modernisierungsprojekt. In kompakter Form werden am 18. Mai in Stuttgart beim


„Innovationsforum Wohnungswirtschaft“ wesentliche Bereiche der Modernisierung behandelt. Es werden neue Lösungen vorgestellt und Ihnen das Wissen vermittelt, das Sie tagtäglich bei der Planung und Durchführung von Modernisierungsprojekten benötigen. Die Veranstaltung richtet sich an Geschäftsführer, technische Leiter von Wohnungsunternehmen sowie an Wohnungsverwalter und Architekt und Planer mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Wohnungswirtschaft. Weitere Informationen erhalten Sie unter Telefon: 02644 600500, Fax: 02644 600501 oder d.buss@baudialog-online.de

jenawohnen GmbH

## Investitionen in ein neues Wohnquartier und in die Sanierung

**In Neubau** und Sanierung investiert jenawohnen in den kommenden fünf Jahren bis zu 80 Millionen Euro. Über 600 Millionen Euro flossen bereits seit 1991 in die Wohnungsbestände. Für den Neubau von 100 Wohnungen am Jenaer Friedensberg hat sich das Projektteam der jenawohnen GmbH für den Entwurf „Friedensbergterrassen“ des Weimarer Architektenbüros Junk & Reich entschieden. Als besonders vorteilhaft wurden die vorgesehene Terrassierung der Gebiete, die Ausbildung der Wohnungstypen als Mehrgenerationenwohnen und die Bildung eines Angers als „soziale Mitte“ und Herzstück der

Wohnanlage bewertet. Die Auswahl von nachhaltigen Materialien, eines zeitgemäßen Energiekonzeptes und der gezielten Organisation des ruhenden Verkehrs schafft ein ökologisches und zukunftsweisendes Wohnumfeld für das generationsübergreifende Zusammenleben. Neben diesem Neubauforhaben und einem Passivhaus in Wenigenjena setzt jenawohnen auch auf die Sanierung von Beständen. So werden zurzeit Teile der Werner-Seelenbinder-Straße in Lobeda umfassend saniert. Auch die Instandsetzung einer 1895 erbauten Stadtvilla im Zentrum Jenas geht voran. Im Herbst dieses Jahres ist der Einzug der Mieter geplant.



### Energie effizient nutzen

Das Energiedatenmanagement von ista

- übersichtliche Liegenschafts- und Nutzeinheitenanalysen
- Datenabruf per Mausclick rund um die Uhr
- individuelle Anpassung der Auswertungen



Vergleiche und Analysen über das ista® webportal

ista Deutschland GmbH  
Grugaplatz 2 • 45131 Essen  
Tel.: +49 201 459-02  
info@ista.de

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



Der Brügemannhof des Spar- und Bauvereins. Quelle: vdw Niedersachsen Bremen

Spar- und Bauverein eG, Hannover

## Qualitätssiegel für sicheres Wohnen in fünf Wohngebieten

**Im Februar 2011** verlieh Heiner Pott, Staatssekretär im Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration, erstmals das niedersächsische „Qualitätssiegel für sicheres Wohnen“. Gleich fünf Auszeichnungen gingen an den Spar- und Bauverein Hannover, und seine Tochtergesellschaft, die Niedersächsische Bauträger GmbH. Drei Wohnanlagen der Genossenschaft erhielten sogar das Qualitätssiegel mit besonderer Auszeichnung: Auf dem Kronsberg hat der Spar- und Bauverein vor der EXPO 114 Wohnungen gebaut, die immer noch begehrt sind; aus den 1920er Jahren stammt der Brügemannhof, ein städtebauliches

Kleinod mit 199 Wohnungen in unmittelbarer Innenstadtnähe; eine seniorengerechte Wohnanlage in Hannover-Groß-Buchholz wurde 2008 fertig gestellt. Dort wurden alle Aspekte sicheren Wohnens umgesetzt – bis hin zum Conciergedienst. Ein Qualitätssiegel gab es auch für das genossenschaftliche Wohnquartier in Hannover-Vahrenwald. Hier hat die Wohnungsgenossenschaft einen Mietertreffpunkt eingerichtet, von dessen sozialem Angebot der gesamte Stadtteil profitiert. In Hannover-Ricklingen hat ein Neubau der Niedersächsischen Bauträger GmbH die Jury überzeugt: Die Anlage verbreite ein großes Sicherheitsgefühl, hieß es in der Begründung.

WBG Nürnberg Gruppe

## 40.700 Euro für zwölf verschiedene Einrichtungen

**Die Organe** der wbg 2000 Stiftung haben für insgesamt zwölf sehr unterschiedliche Einrichtungen und Organisationen mehr als 40.000 Euro bewilligt. Der Großteil der Gelder kommt wieder Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zugute. Gefördert wurden

unter anderem Kitas, Jugendanlaufstellen, Klinikseelsorge, Hilfe für Frauen in Not, diverse Vereine (Sport, Kunst), Theater und kulturelle Einrichtungen. Die Spendenschecks übergab der Vorsitzende des Vorstandes der wbg 2000 Stiftung, Frank Thyroff.

## SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH Wettbewerb um den Bau 67 neuer Wohnungen gewonnen

**Mit rund 22 Hektar** Fläche ist der Neckarpark eines der größten Entwicklungsgebiete in Stuttgart. 450 bis 600 Wohnungen sollen hier entstehen, dazu Hotels, ein Bildungszentrum sowie neue Sportplätze. Auch die SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH wird ihren Teil dazu beitragen, dass aus dem Neckarpark ein Vorzeigequartier wird, denn der Entwurf, den das städtische Wohnungsunternehmen gemeinsam mit den KBK Architekten zur Bebauung Reichenbachstraße abgegeben hat, überzeugte die Jury – sie kürte die SWSG zum Sieger des ausgeschriebenen

Investorenwettbewerbs. Das Konzept sieht die viergeschossige Bebauung des Areals mit insgesamt 67 Mietwohnungen (Energieeffizienzhaus 70) vor. 50 Wohnungen sind frei finanziert, weitere 17 Einheiten werden durch das Programm „Mittlere Einkommensbezieher“ gefördert. Des Weiteren ist eine Kindertagesstätte mit einer großen Außenfläche geplant, zudem realisiert die SWSG eine Tiefgarage mit 74 Stellplätzen. Auf diese Weise bleibt der Innenbereich komplett autofrei. Erhalten bleiben wird – trotz Abriss und Neubau – der geschlossene Hofcharakter der jetzigen Bebauung.



Perspektive Ecke Reichenbachstraße/Morlockstraße

Quelle: Perspektiven KBK Architekten

Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick e. V., Berlin

## Genossenschaftssparen: die sichere Alternative

**Vor fünf Jahren** öffneten sich die Pforten der Spareinrichtung beim Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick (BWV). Seitdem verfügt er über ein Sparvolumen von über 30 Millionen Euro und einen anhaltenden Wachstumstrend. Als eine von zwei Berliner Wohnungsbaugenossenschaften bietet der BWV seinen Mitgliedern und deren

Angehörigen die Möglichkeit des Sparens innerhalb der Genossenschaft an. Das angelegte Geld der Sparer wird ausschließlich im eigenen Wohnungsbestand investiert und sichert den Werterhalt der Gebäude. 2.000 Sparer nutzen die Angebote des BWV. Neu ist das zeitlich befristete Geburtsangebots zum Festzinssparen.

ESW Evangelisches Siedlungswerk in Bayern

## Grundwerteerklärung: Nachhaltigkeit als gelebte Praxis

**Das ESW** Evangelisches Siedlungswerk in Bayern stellte am 8. Februar 2011 seine Nachhaltigkeitscharta vor, die auf einer durch die Mitarbeiter erarbeiteten Grundwerteerklärung basiert. Die Charta erläutert, was nach dem Verständnis des ESW eine an Nachhaltigkeit orientierte Geschäftspolitik bedeutet: „Kundenorientierung, Mitarbeiterbindung sowie eine verlässliche, der Gesellschaft und der Umwelt gegenüber verantwortliche Strategie im Blick auf den Immobilienmarkt. Mit langjähriger Erfahrung und zeit-

gemäßiger Kompetenz reichen wir den Menschen die Hand und begrüßen sie in unserer Mitte – als Käufer, Mieter oder Partner“, heißt es in der Erklärung. Das ESW bekennt sich damit nicht nur zur ökologischen Nachhaltigkeit, sondern schließt die ökonomische und vor allem die soziale Komponente ausdrücklich in die Erklärung ein. Ein Download der ESW-Nachhaltigkeitscharta ist möglich über die Internetseite [www.dw-web.info](http://www.dw-web.info). Bitte geben Sie die **Linknummer 110302** in das dafür vorgesehene Feld ein.

Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.

## Investition von 389 Millionen Euro

**Die Hamburger** Wohnungsbaugenossenschaften planen 2011 Investitionen von rund 389 Millionen Euro in der Hansestadt. Der Neubauanteil liegt in diesem Jahr bei 38 Prozent des Gesamtvolumens. Der Löwenanteil der Investitionen (62 Prozent) fließt in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Allein für CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen stellen die Genossenschaften 63 Millionen Euro bereit. Hamburgweit werden so im laufenden Jahr rund 16.000 Haushalte von der Erneuerung ihrer Wohnungen profitieren: angefangen von der verbesserten Wärmedämmung bis hin zum Einbau von Solaranlagen und energieeffizienter Heiztechnik. So sind bereits 175 Solaranlagen in Betrieb, weitere 22 werden im Lauf des Jahres installiert. Gleichzeitig investieren die Wohnungsbaugenossenschaften über vier Millionen Euro in Begrünungsmaßnah-

men und pflanzen in Hamburg rund 800 zusätzliche Bäume. Zahlreiche Nachbarschaftstreffs und -feste sind in Planung, auch Jugendarbeit und Seniorenhilfe wird geleistet. Oftmals geht dies von gemeinnützigen Vereinen oder Stiftungen aus, die von den Hamburger Genossenschaften initiiert worden sind. Derzeit sind neun Stiftungen und Vereine aktiv. Diese werden zumeist ehrenamtlich geführt und arbeiten eng mit sozialen Einrichtungen anderer Träger zusammen. Finanziert werden soziale und kulturelle Aktivitäten, wie zum Beispiel der Zusammenhalt zwischen den Generationen, kulturelles Miteinander und Integration, Nachbarschaftshilfe für Jung und Alt oder die finanzielle Unterstützung von Gemeinschaftseinrichtungen. Und: In den Nachbarschaften gestalten die Genossenschaftsmitglieder die Wohn- und Lebensqualität selbst aktiv mit.

In eigener Sache

## Abschied von der WE – neuer Rechtsteil in der DW

**Ab dem Heft DW 5/2011** erscheint die DW Die Wohnungswirtschaft mit einem erweiterten Rechtsteil. Die WE Wohneigentum Mietrecht erscheint mit dieser Ausgabe das letzte Mal. Die DW hat sich zum Ziel gesetzt, die Wohnungsunternehmen umfassend und aktuell zu informieren. Dazu

gehört auch eine umfassende Berichterstattung über miet-, WE-, bau-, vertrags-, steuer- oder genossenschaftsrechtliche Fragestellungen. Mit dem ausführlicheren DW-Rechtsteil wird den Informationsbedürfnissen der Wohnungswirtschaft noch besser Rechnung getragen werden.

Destatis

## 5,5 Prozent mehr genehmigte Wohnungen im Jahr 2010

**Im Jahr 2010** wurde in Deutschland der Bau von 187.700 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 5,5 Prozent oder 9.700 Wohnungen mehr als im Jahr 2009. Der Ende 2009 begonnene positive Trend bei den Baugenehmigungen setzte

sich weiter fort, auch wenn er sich im Laufe des Jahres etwas abschwächte. Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+8,5 Prozent) fiel dabei etwas höher aus als der Anstieg bei Wohnungen in Einfamilienhäusern (+5,0 Prozent) und Zweifamilienhäusern (+5,6 Prozent).

GESOBAU AG, Berlin

## Neues Glasfaser-Breitbandnetz für rund 14.000 Wohnungen

**Das Berliner** Wohnungsunternehmen GESOBAU und Kabel Deutschland versorgen ab dem 1. Januar 2012 das Märkische Viertel und das Weddinger Quartier Schillerhöhe in Berlin über ein Glasfaser-Breitbandnetz – sowohl in der Netzebene 3 als auch in den Hausverteilernetzen, der Netzebene 4. Darüber hinaus erneuert die GESOBAU in ihren Beständen in Wilmersdorf, Wedding und Borsigwalde die Hausverteilernetze (NE4) und verlegt neue Breitbandkabel von den Anschlussstellen im Keller bis in die Wohnungen. Seitens der GESOBAU werden 5,2 Millionen Euro in die Anschlussleitungen innerhalb der Häuser

investiert, Kabel Deutschland investiert mehr als drei Millionen Euro. Neben bis zu 32 analogen TV- und einer Vielzahl an Hörfunkprogrammen stehen den Mietern bis zu 100 digitale TV- und mehr als 70 digitale Radioprogramme zur Verfügung. Im Preis, der über die Betriebskosten bezahlt wird, ist auch ein Digital Receiver sowie die erforderliche Smartcard für den Empfang verschlüsselter digitaler Programme enthalten. Zusätzlich erhalten die Bewohner Zugang zu sieben Fremdsprachenprogrammen und eine besonders hohe Geschwindigkeit im Internet. Weitere TV-Sender können hinzu gebucht werden.

Chancen auf den zweiten Blick

# Optimierungspotenziale innerhalb der Darlehensportfolios von Wohnungsunternehmen

Vorstände und Geschäftsführer von Wohnungsgenossenschaften oder Wohnungsgesellschaften wirken auf der Basis vernünftigen kaufmännischen Handelns. In diesem Zusammenhang steht bei der Betrachtung der Kreditverbindlichkeiten eines Unternehmens gegenüber Banken und Versicherungsgesellschaften meist die Höhe des Zinses im Vordergrund. Trotzdem gilt es zu hinterfragen, ob es – bei allen Bemühungen um beste Zinskonditionen – die Aufgabe der Geschäftsleitungen ist, auf „Bestzins“ zu spekulieren und dabei unter Umständen nicht kalkulierbare Risiken einzugehen. Der Artikel beschreibt einige Erfahrungen bei der Zinsoptimierung von wohnwirtschaftlichen Darlehensportfolios.

Bei der Analyse von Darlehensportfolios in der Wohnungswirtschaft wird der Hauptfokus in der Regel auf die in der Zukunft anstehenden Zinsbindungsausläufe gelegt. Hintergrund ist die Grundannahme, dass bereits bestehende Darlehen nicht zu optimieren sind, da sie langfristig abgeschlossen wurden, das seinerzeitige Marktniveau adäquat widerspiegeln und nur unter Inkaufnahme von unattraktiven Vorfälligkeitsentschädigungen umzuschulden sind (typisches Beispiel sind in diesem Zusammenhang die am Beginn der 1990er Jahre abgeschlossenen Verträge zu den so genannten „Altschulden“). Diese Grundannahme ist sicherlich häufig relevant, lässt jedoch unter Umständen bestehende Chancen bei der Optimierung im Bereich der Bestandsdarlehen außer Acht. Diese ergeben sich daraus, dass Verbindlichkeiten und Forderungen (wie im Übrigen alle Güter) Marktpreisrisiken unterliegen. Der Wert der abgeschlossenen Verträge steigt beziehungsweise fällt mit den Entwicklungen an den Finanzmärkten.

Deshalb ist eine Betrachtung des jeweiligen aktuellen Zinsumfelds von besonderer Bedeutung, da natürlich das Verhältnis der Bestandszinsen zu den Marktzinsen erst den Ausschlag gibt, ob es überhaupt sinnvoll ist, Optimierungsaktivitäten in diesem Bereich in Gang zu setzen. Im letzten Jahr ergaben sich, bedingt durch die Entwicklung des Marktumfelds, eine Reihe besonderer Chancen, die auf den ersten Blick gar nicht so klar auf der Hand lagen.

## Niedrigste Zinsen in 2010

Im Laufe des Jahres 2010 wurden die Finanzmärkte – primär durch die Politik der Notenbanken – geradezu von Liquidität überschwemmt. Dies geschah im Nachgang der Finanzkrise im Jahre 2007 und dem fast

verzweifelten Bemühen der Notenbanken, den Märkten alle erdenkliche Liquidität zur Verfügung zu stellen, um durch „billiges Geld“ die Wirtschaft wieder anzukurbeln. Als Folge sanken die Zinseinstände entgegen allen über die Jahre zuvor veröffentlichten Prognosen auf ein vorher nicht für möglich gehaltenes Niveau. War schon im Jahr 2005 das Zinsniveau als sensationell niedrig eingestuft worden (Einstandskurs von 3,074 Prozent jährlich gemäß vdp-Hypothekendarlehenspfandbriefkurve für zehnjährige Mittel am 22.09.2005), so erreichte am 27. August 2010 das Zinsniveau für zehnjährige Mittel (Zinseinstand ohne Marge) einen historischen Einstandskurs von jährlich 2,499 Prozent gemäß Hypothekendarlehenspfandbriefkurve des vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken.

## Fristenkongruente Optimierung: kreatives Reagieren

Wie effektiv solche, nicht sofort offenkundigen Optimierungspotenziale sein können, zeigen Beispiele, bei denen unter strikter Wahrung der Grundsätze ordentlicher Geschäftsführung im Wohnungsunternehmen bestehende Darlehensverpflichtungen auf Basis des aktuellen Marktumfeldes ausgetauscht wurden. Unter kaufmännischen Prämissen kam dabei dem Aspekt eine besondere Bedeutung zu, dass der Zinssatz aus einem laufenden langfristigen Vertrag korrekt nur mit dem aktuellen

Zinssatz derselben Laufzeit wie die Restlaufzeit des Altvertrages verglichen werden kann.

### Beispiel:

Zinssatz aus Altvertrag zehn Jahre fest (aus 2004) noch für drei Jahre bis 2014: nominal 4,5 Prozent.

Zinssatz Neuvertrag für drei Jahre fest bis 2014: nominal 3,00 Prozent

Besonders, aber nicht ausschließlich bei Verträgen, bei denen vorfälligkeitsentschädigungsfreie Auflösungen möglich waren (zum Beispiel KfW, Kündigungsrechte gemäß § 489 BGB), wurden, bezogen auf die Restlaufzeit der Zinsbindungen im Altvertrag, neue feste Zinsvereinbarungen geschlossen.

In den Fällen, in denen die ursprüngliche Gesamtlaufzeit des Darlehens durch Anpassung der Tilgung unverändert blieb, wurde mit einfachstem Aufwand auf allen beteiligten Seiten (Geber und Nehmer des Darlehens) ein beachtlicher Zinskosteneinsparungseffekt erzielt. Zum Teil wurden, bezogen auf die Restlaufzeit des Altvertrages, Zinskosten in Höhe von ein bis zwei Prozent pro Jahr generiert. Vornehmlich mit den jeweiligen Bestandsgläubigern verhandelt, entfielen aufwändige Neubewertungen der Objekte und der Bonität des Wohnungsunternehmens, da sich die Risikoposition des Darlehensgebers objektseitig nicht verschlechterte (unveränderte Laufzeit) und bonitätsseitig die Unternehmenssituation verbesserte (Zinskosteneinsparung, gegebenenfalls Liquiditätsschonung).

Eine Erfahrung in der anfänglichen Kommunikation mit den Geschäftsführungen der Wohnungsunternehmen und den

### Über die GVV

Seit 20 Jahren ist die GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH Spezialmakler und Partner in Versicherungs- und Finanzierungsfragen.  
www.gvv-berlin.de

Banken sei an dieser Stelle besonders hervorgehoben: Der identifizierte und verfolgte Ansatz einer fristenkongruenten Umfinanzierung musste häufig erst vermittelt werden, denn es wurde befürchtet, dass die goldene Regel „langfristiges Anlagevermögen langfristig finanzieren“ über Bord geworfen würde. Wenn die Erkenntnis aber einmal Raum gegriffen hatte, dass diese Optimierung (bei Begleitung durch die Bestandsgläubigerin) am Status quo der Besicherung nichts ändert und demnach kompatibel zu jeder Beleihungsstruktur ist, und wenn bankintern erfolgreich kommuniziert werden konnte, dass sich die Risikodisposition nicht verändert, höchstens verbessert, war eine zielstrebige, effiziente und erfolgreiche Umsetzung möglich. Dass fristenkongruente (feste) Umfinanzierungen etwas anderes sind als der häufig propagierte Tausch „fest gegen variabel“, wurde schnell erfasst und verstanden.

Wenn der geschäftspolitische Fokus der Geschäftsleitung auf einer erneut langfristigen Finanzierung liegen sollte (Kalkulationssicherheit, Minimierung künftiger Zinsanpassungsrisiken), sind die in Relation zu einer kurzfristigen Umschuldung akzeptierten höheren Zinskosten in einem neuen langfristigen Vertrag der Preis für Zinssicherheit.

### Gestaltungsmöglichkeiten

Innerhalb der beschriebenen Win-win-Situation waren beziehungsweise sind darüber hinaus sogar Gestaltungen je nach Unter-

nehmenssituation und -politik möglich (Liquidität versus Rentabilität). Wenn eine Ausweitung der Gesamtlaufzeiten von Kreditnehmer und Kreditgeber gewollt und akzeptiert wurde, konnten diese Zinseinsparungen unmittelbar in einen liquiditätsschonenden Effekt übergeleitet werden. Häufig bevorzugt war jedoch die Transformation der eingesparten Zinskosten in eine schnellere Entschuldung. Auch hier zeigte sich der komplexe Charakter der Optimierung. Nicht nur betriebliche Kennziffern verbessern sich, sondern auch das eine oder andere Nachbesicherungsbegehren eines Kreditgebers lässt sich durch eine Forcierung der Entschuldung heilen. Nicht zuletzt bewegte sich die Neujustierung der Verträge stets im Kontext der Vereinbarungen, welche die Wohnungsunternehmen häufig mit ihren Gläubigern zur langfristigen Fortsetzung ihrer Geschäftsbeziehungen getroffen haben (Bankengespräche).

### Volltilgung auf Basis (noch) günstiger Zinsen

Ob Optimierung innerhalb der Zinsbindung oder vertraglich anstehende Prolongation: Das zurzeit immer noch sehr günstige Zinsumfeld bietet für viele Darlehen, welche das zweite oder dritte Mal in die Neuverhandlung gehen, Chancen, ein nochmaliges Zinsanpassungsrisiko auszuschließen. Bei entsprechenden Tilgungssätzen und einem zugleich akzeptablen und tragfähigen Kapitaldienst können viele Darlehen auf Restschuld „Null“ zurückgeführt werden. Dies schafft nicht nur Entspannung hin-

sichtlich der Herausforderungen des Stadtumbaus und des demografischen Wandels, sondern auch Spielraum für mittlerweile neu anstehende Investitionen im Bestand (revolvierende Instandhaltung und Modernisierung) oder bei der Weiterentwicklung des Bestandes durch Um- und Neubau.

Die ausgewogene Berücksichtigung der Interessen von Wohnungsunternehmen und des Kreditgebers waren auch der Grund, warum dieses Modell mit Kreditgebern aller Art (Geschäftsbanken, Sparkassen oder Förderinstituten) erfolgreich initiiert und begleitet werden konnte.

Das Erkennen der Optimierungspotenziale – mit seinen immensen Chancen innerhalb eines Darlehensportfolios – liegt, wie beschrieben, nicht immer auf der Hand. Eine entsprechende genaue Analyse der Rahmen- und Finanzierungsbedingungen kann eine Win-win-Situation für das Wohnungsunternehmen und das Kreditinstitut herstellen.

*Martin Licht*  
GVV mbH

*Dr. Frank Otto*  
GVV mbH



ess macht den unterschied  
[www.ess-ag.de](http://www.ess-ag.de)

Intelligente Werkzeuge für die Wohnungswirtschaft

Der wowi c/s Analyzer – Ihr Unternehmen auf einen Blick.

Informationen ad hoc analysieren und flexibel reporten mit faszinierender Technologie.

Einfache Lösungen die begeistern. Für Ihr Unternehmen.

Umsetzung von Basel III

# Was die neuen Anforderungen für die Wohnungswirtschaft bedeuten

Als regulatorische Antwort auf die weltweite Finanzmarktkrise wurde Ende des letzten Jahres der Vorschlag des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht, Basel III, von den G20-Staaten angenommen. Die Umsetzung von Basel III in nationales Recht ist über entsprechende EU-Richtlinien in den nächsten Jahren geplant. Das Regelwerk enthält verschärfende Vorschriften unter anderem zur angemessenen Mindesteigenkapital- und Liquiditätsausstattung der Banken und soll grundsätzlich der Stabilität des Bankensystems dienen.

Ob eine weitere Verschärfung der überwiegend quantitativen Anforderungen sinnvoll ist, um eine weitere Finanzmarktkrise zu verhindern, wird die Zukunft zeigen. Finanzmarktkrisen sollen nach den Vorschlägen des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht künftig durch drei wesentliche Maßnahmen verhindert werden. Verkürzt dargestellt sind diese Maßnahmen

- eine höhere Eigenkapitalausstattung der Institute,
- ein höherer Liquiditätspuffer zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit und
- eine stärkere Einhaltung der Fristenkongruenz zur Verhinderung von Liquiditätsengpässen.

Aus Sicht der deutschen Wohnungswirtschaft haben die Vorgaben von Basel III insofern große Bedeutung, da wohnungswirtschaftliche Investitionen sich einerseits durch ein sehr hohes Investitionsvolumen auszeichnen und andererseits der Anteil von Fremdkapital bei der Finanzierung besonders hoch ist. Der durchschnittliche Eigenkapitaleinsatz bei Immobilieninvestitionen beträgt in Deutschland in der Regel nur zwischen 15 und 25 Prozent, so dass ein erheblicher Teil der Investitionskosten langfristig fremdfinanziert werden muss. Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland ist weiterhin geprägt durch langfristige grundpfandrehtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Damit wurden in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht, da diese Langfristkultur zum einen den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit gewährt und zum anderen auch für die Mieter eine sichere Basis bietet, da Zinserhöhungen ansonsten Mieterhöhungen zur Wirkung haben können. Dieses System hat sich gerade in der aktuellen Finanzmarktkrise bewährt – so ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt nicht von einer Immobilienkrise betroffen.

## Von Basel I zu Basel III

Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht wurde im Jahr 1975 vor dem Hintergrund vorangegangener internationaler Banken Krisen gegründet. Der Ausschuss hat selbst keine eigene Aufsichts- und Rechtsetzungskompetenz für die einzelnen Nationalstaaten. Seine Vorschläge stellen Empfehlungen dar und beeinflussen die nationale Bankenaufsichtspraxis und die EU-Gesetzgebung. Basel I basiert auf der im Jahr 1988 verabschiedeten ersten internationalen Eigenkapitalübereinkunft, die eine einheitliche Eigenkapitalquote von acht Prozent für Kreditinstitute festgeschrieben hat. Ziel dieser ersten internationalen Eigenkapitalübereinkunft war es, dass Banken nicht in unbegrenztem Umfang Kredite vergeben und dadurch in eine unkontrollierbare Risikosituation geraten können. Im Rahmen von Basel II wurden anstelle der pauschalen Unterlegung von Krediten mit Eigenkapital die tatsächlichen Kreditrisiken stärker berücksichtigt. Die Risikoklassifizierung erfolgt dabei anhand von externen beziehungsweise internen Ratings. Auf europäischer Ebene erfolgte die Umsetzung von Basel II in verbindliches Recht durch die Banken- und Kapitaladäquanzrichtlinie im Jahr 2006. In Deutschland erfolgte die Umsetzung vor allem durch Änderungen im Kreditwesengesetz.

Aus Sicht der deutschen Wohnungswirtschaft konnten bei der Umsetzung von Basel II in europäisches Recht zwei Wahlrechte implementiert werden, die im Wesentlichen dazu beitragen, die günstigen Finanzierungsbedingungen für langfristige wohnungswirtschaftliche Kredite zu sichern. Zum einen ist dies das Mitgliedstaaten-Wahlrecht, wonach Wohnimmobilienkredite im so genannten Standardansatz nur mit 50 Prozent Risiko zu gewichten sind. Das heißt, diese Wohnimmobilienkredite müssen vereinfacht nur mit vier Prozent Eigenkapital unterlegt werden. Dieses

Wahlrecht steht nur Mitgliedstaaten mit gut funktionierenden Grundstücksmärkten und validen Daten zur Verfügung. Deutschland nutzt dieses Wahlrecht zurzeit. Zum anderen besteht das Wahlrecht beim so genannten fortgeschrittenen Ansatz, auf Langfrist-Risikozuschläge zu verzichten, wenn es sich um mittelständische Unternehmen handelt. Hier besteht die Möglichkeit, für mittelständische Immobilienunternehmen andere Kriterien zu wählen als für sonstige Unternehmen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung von Basel III in die EU-Richtlinie ist es vorgesehen, generell alle Wahlrechte und damit auch diese Wahlrechte abzuschaffen. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW setzt sich für die unbefristete Beibehaltung der Wahlrechte für Immobilienkredite ein.

## Änderungen von Basel III

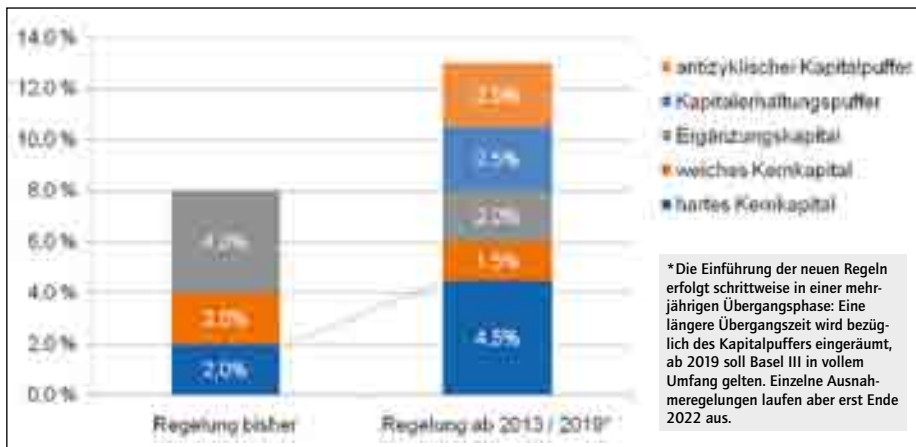
Basel III enthält eine Vielzahl von Regulierungsvorschlägen zu unterschiedlichen Bereichen des Aufsichtsrechts. Der Schwerpunkt liegt jedoch in der Erhaltung der Eigenkapital- und Liquiditätsanforderungen an Banken. Folgende Maßnahmen sind geplant:

- höhere Eigenkapitalanforderungen zur Eigenkapitalqualität und -quantität,
- Einführung einer Leverage-Ratio und
- neue Liquiditätsanforderungen.

## Höhere Eigenkapitalanforderungen

Eine Ursache der Finanzmarktkrise wird darauf zurückgeführt, dass das weltweite Bankensystem zum Zeitpunkt ihres Ausbruchs zu wenig Eigenkapital besaß und das Eigenkapital zudem auch eine unzureichende Qualität aufwies. Unter Basel III wird es daher eine neue Definition der Eigenkapitalbestandteile geben:

- hartes Kernkapital (gezeichnetes Kapital zuzüglich Gewinn- und Kapitalrücklagen),



### Neue Eigenkapitalanforderungen nach Basel III.

Quelle: WL-Bank AG/Bundesfinanzministerium

- weiches Kernkapital (insbesondere stille Einlagen) und
- hartes plus weiches Kernkapital = Gesamtkernkapital = „Tier-1-Kapital“.

Generell ergibt sich aus den höheren Eigenkapitalanforderungen ein erhöhter Bedarf an Kernkapital. Es ist zu erwarten, dass die dadurch entstehenden Kosten von der Kreditwirtschaft an die Kunden weitergegeben werden.

### Einführung einer Leverage-Ratio

Eine weitere Maßnahme zur Begrenzung der Verschuldung von Banken ist die geplante Einführung einer so genannten Leverage-Ratio (Höchstverschuldungsquote). Die fixe Einführung einer Höchstverschuldungsquote soll künftig als Korrektiv in Form einer starren Obergrenze dienen. Sie soll verhindern, dass trotz „gesunder“ Eigenkapitalkennziffern eine hohe Fremdkapitalabhängigkeit besteht. Das bedeutet, dass auch eine Bank, die ausschließlich in Aktiva mit einer sehr geringen Risikogewichtung investiert (zum Beispiel Wohnungsbaukredite), ihren Verschuldungsgrad nicht über die allgemeinverbindliche Höchstverschuldungsquote erhöhen darf. Die Banken sollen ihren Verschuldungsgrad zunächst im Rahmen einer im Jahr 2013 beginnenden Beobachtungsphase lediglich melden. Ab dem Jahr 2018 soll dann die in ihrer Höhe noch festzulegende Höchstverschuldungsquote gelten. Für Banken, die bisher ausschließlich risikoarme und volumenreiche Geschäfte tätigten, kann die Leverage-Ratio zukünftiges Kreditgeschäft limitieren.

### Neue Liquiditätsanforderungen

Am Beispiel der Schieflage der Hypo Real Estate hat sich gezeigt, dass gerade fehlende Liquidität in der Hochzeit der Finanzmarktkrise zum Kernproblem der Banken wurde. Dem soll Basel III mit globalen Mindestliquiditätsstandards begegnen. Dabei differenziert der Baseler Ausschuss zwischen einer so genannten Mindestliquiditätsquote (Liquidity Coverage Ratio – LCR), die sicherstellen soll, dass die Banken über genügend erstklassige liquide Vermögenswerte verfügen, um ein kurzfristiges Liquiditätsstressszenario zu überstehen, und einer strukturellen Liquiditätsquote (Net Stable Funding Ratio – NSFR), die sicherstellen soll, dass sich die Banken nachhaltig stabile Refinanzierungsquellen erschließen. Im Ergebnis soll durch diese Liquiditätsanforderungen auch eine Fristenkongruenz erreicht werden. Am Beispiel der Sparkassen kann verdeutlicht werden, welche Anforderungen auf die Banken zukommen.

Wenn Sparkassen heute Spareinlagen ihrer Kunden hereinnehmen, sind diese jederzeit kündbar und damit kurzfristig. Wenn die Sparkassen aus diesen Mitteln langfristige Darlehen vergeben, ist die Fristenkongruenz grundsätzlich nicht eingehalten. Eine endgültige Bewertung der Auswirkungen der neuen Liquiditätsregelungen ist derzeit aufgrund des anstehenden Beobachtungszeitraums bis 2018 nicht möglich. Mögliche Auswirkungen auf den langfristigen Kredit lassen sich aber schon heute erkennen. Spätestens bis zum Jahr 2012 sollen die Empfehlungen von Basel III in europäisches Recht umgesetzt werden. Das harte Kernkapital wird bis Ende 2014 schrittweise auf 4,5 Prozent der risikogewichteten

Aktiva angehoben. Der hinzukommende Kapitalerhaltungspuffer in Höhe von 2,5 Prozent wird mit Beginn des Jahres 2016 sukzessive eingeführt. Der Übergang auf die neuen Anforderungen erfolgt bis Anfang 2019. Fraglich ist daher, ob die Folgen von Basel II heute schon vollends kalkulierbar sind. Der zusätzliche Kapitalbedarf der Banken, der schätzungsweise in Deutschland bei 50 Milliarden Euro liegt, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit die Kreditkosten ansteigen lassen.

Christian Gebhardt, Wirtschaftsprüfer,  
Referent für Betriebswirtschaft/Standardsetting, Rechnungslegung und Prüfung  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin  
gebhardt@gdw.de

## Passgenaue Lösungen für die Immobilienwirtschaft

- Kautions-Service
- Verwaltungssoftware
- Bankdienstleistungen
- Bonitäts-Service

Ihre Vorteile: geringere Kosten,  
höhere Sicherheit, mehr Effizienz  
www.hausbank.de

Deutschlands  
Kundenchampions  
2010

**HAUSBANK MÜNCHEN**

Marktentwicklung

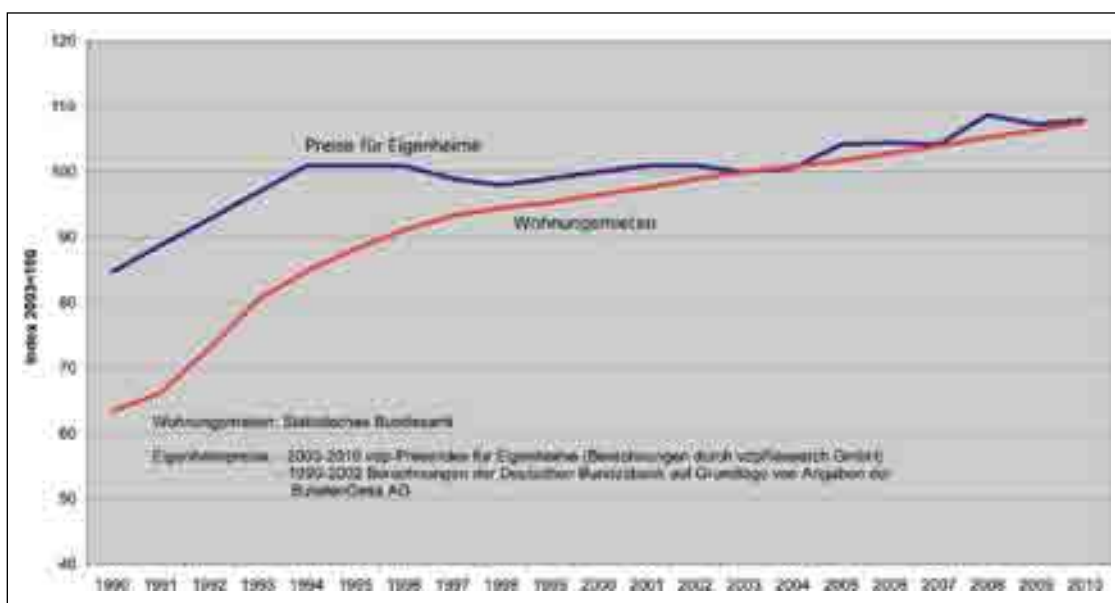
# Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland: Stabilität als Vorteil

Ist eine hohe Wohneigentumsquote ein Ausdruck besonders hoher Effizienz eines Wohnungsmarktes? Ist eine steil aufwärts gerichtete Entwicklung der Immobilienpreise ein sinnvolles wirtschaftspolitisches Ziel? Vor wenigen Jahren wurden diese beiden Fragen vor dem Hintergrund einer als sehr verhalten wahrgenommenen Wohnimmobilienmarktentwicklung in Deutschland von den meisten Akteuren mit Blick auf die damalige Situation in Großbritannien, in den USA oder auch in anderen Industrienationen mit Ja beantwortet.

Spätestens seit der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise hat sich ein elementarer Meinungswandel vollzogen. In den meisten ehemaligen „Boom-Ländern“ gingen im Zuge der Krise die Investitionen in und die Preise für selbst genutztes Wohneigentum deutlich zurück. Im Gegensatz dazu hat sich die Marktentwicklung in Deutschland außerordentlich stabil gezeigt. Diese Stabilität wird heute als besonders positiv wahrgenommen.

Es stellt sich die Frage, welche Faktoren für die Krisenfestigkeit des Wohnimmobilienmarktes in Deutschland maßgeblich sind.

Zunächst ist festzustellen, dass der letzte Boom auf dem Immobilienmarkt vor etwa zwei Jahrzehnten begonnen hat und vor einem Jahrzehnt endete. In den späten 1980er Jahren des vergangenen Jahrhunderts lag die Bautätigkeit in der Bundesrepublik auf einem im langfristigen Vergleich sehr geringen Niveau. Die Entwicklung des Wohnungsangebotes stagnierte. Jedoch stieg ab 1989/1990 die Wohnungsnachfrage – insbesondere nach Mietwohnungen – aufgrund verschiedener Impulse stark an. So gab es nach der Wiedervereinigung in den neuen Bundesländern einen kräftigen Aufholprozess im Wohnungsbau. Der daraus resultierende Investitionsboom wurde durch großzügige Abschreibungsmöglichkeiten massiv unterstützt. Nach der Öffnung der innerdeutschen Grenze kam es zu einer massiven Binnenwanderung von Ost nach West, was insbesondere in den größeren Städten die Wohnungs-



Wohnungsmieten und Preise für Eigenheime in Deutschland 1990-2010.

Quelle: VdP

nachfrage erhöhte. Gleichzeitig kam es in den alten Bundesländern auch zu einer beträchtlichen Zuwanderung aus dem Ausland, unter anderem von Spätaussiedlern aus Mittel- und Osteuropa. Schließlich gab es nicht nur exogene, sondern zumindest einen ganz wesentlichen endogenen Effekt, der zu einer wesentlichen Steigerung der Nachfrage nach Mietwohnungen geführt hat. Seit den späten 1980er Jahren kamen die zahlenmäßig stärksten der geburtenstarken Jahrgänge in die Phase der Haushaltsgründung und traten somit als neue Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auf.

In dieser Zeit zogen die Mieten und Preise auf dem Wohnungsmarkt stark an. Zwischen 1990 und 1994 stiegen die Wohnungsmieten um ein Drittel; die Preise für Einfamilienhäuser nahmen im selben Zeitraum um etwa 20 Prozent zu. Ab Mitte der 1990er Jahre entspannten sich die Wohnungsmärkte allmählich wieder. Die Mieten verzeichneten in der Folge nur

noch moderate Steigerungsraten und entwickelten sich damit nahezu parallel zu den gesamten Lebenshaltungskosten. Bei den Eigenheimen zeigte die Preisentwicklung, kurz nachdem die Boomphase vorüber war, eine leicht negative Entwicklung und ging dann in eine Seitwärtsbewegung über. Seit 2005 sind auch hier wieder leichte Preissteigerungen festzustellen.

## Hoher Anteil an Mietwohnungen

Neben der entspannten Marktlage dürfte ein weiterer wesentlicher Grund für die stabile Entwicklung in den spezifischen Immobilienmarktstrukturen liegen. Im Vergleich zu den meisten anderen Industrienationen ist der Anteil an Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand mit nahezu 60 Prozent hoch. Dabei zeigt sich der Mietwohnungsmarkt im internationalen Vergleich als sehr effizient. So weist das Mietwohnungsangebot in jeglicher Hinsicht eine große Vielfalt auf. Die Anbieterstruktur ist sehr vielfältig, wobei nach Angaben des



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. rund 39 Prozent der Mietwohnungen im Besitz von professionell-gewerblichen Eigentümern sind und 61 Prozent von Privatpersonen angeboten werden. Die regulatorischen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsmarkt schaffen ein stabiles rechtliches Umfeld für Anbieter und Nachfrager.

Damit stellt der Mietwohnungsmarkt eine attraktive Alternative zum Wohneigentumssegment dar. Der Zugang der Privathaushalte zur Wohnnutzung ist nicht auf ein Segment (Miete oder Kauf) begrenzt, sondern kann über beide Wege erfolgen. Das enge Nebeneinander von Miet- und Eigentumsmarkt auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt führt auch zu einem stetigen Ausgleich zwischen beiden Segmenten. Sollten die Wohnimmobilienpreise stärker steigen als die Mieten, würde das Wohnen zur Miete zunehmend attraktiver. Dies verhindert zu große Abstände zwischen Mieten und Preisen und hat somit eine stabilisierende Wirkung auf den gesamten Markt.

### Struktur der Wohnimmobilienfinanzierung

Neben den spezifischen Strukturmerkmalen des Wohnimmobilienmarktes selbst leistet auch die in Deutschland üblicherweise auf Langfristigkeit und Sicherheit ausgerichtete Wohnimmobilienfinanzierung einen erheblichen Beitrag dazu, dass die Preisentwicklung nur wenig volatil verläuft.

Bei der Finanzierung von Wohnimmobilien geben die Banken in der Regel Darlehen bis zu 80 Prozent des Beleihungswertes der jeweiligen Immobilie aus. Der Beleihungswert, der für jede Immobilie individuell ermittelt wird, spiegelt den langfristig erzielbaren Wert wider und liegt in keinem Fall über dem Marktwert. Der Rest des Kaufpreises wird üblicherweise durch Eigenkapital und Bauspardarlehen finanziert. Der Hypothekarkredit hat normalerweise eine Zinsbindungsfrist von mehr als fünf bis zu zehn Jahren. Kürzere Laufzeiten machen im Neugeschäft der Banken nur einen geringen Teil aus. Eher werden noch längere Laufzeiten vereinbart.

### vdp-Broschüre zum Immobilienmarkt in Deutschland



Die vielfältigen immobilienmarktrelevanten Einflussfaktoren und das Zusammenspiel von Immobilienmarkt, Immobilienfinanzierung und Gesamtwirtschaft werden in der Publikation des vdp „Der Immobilienmarkt in Deutschland“ analysiert und allgemeinverständlich erklärt. Autor ist Dr. Michael Voigtländer, Leiter der Forschungsstelle Immobilienökonomik am Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln. Die Broschüre kann im Bestellcenter der vdp-Website ([www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de)) heruntergeladen oder in Papierform bestellt werden.

In Deutschland hat sich die Kreditvergabe der Banken für den Bau und Erwerb von Wohnimmobilien in den letzten Jahren insgesamt gesehen stabil entwickelt. Auch im Krisenjahr 2009 gab es – abgesehen vom ersten Quartal, das regelmäßig einen deutlichen Rückgang zum vorhergehenden Quartal aufweist – keinen signifikanten Rückgang der Auszahlungen. Die Nachfrage nach Finanzierungsmitteln hatte nur unwesentlich unter der Verunsicherung über die wirtschaftliche Situation gelitten und die Banken waren durchgehend in der Lage, diese Nachfrage entsprechend zu bedienen.

Zum überwiegenden Teil refinanzieren sich die Kreditinstitute in Deutschland über Spareinlagen und ungedeckte Schuldver-

maximal 60 Prozent des Beleihungswertes der Deckung der Pfandbriefe. Der Hypothekendarlehenpfandbrief ist damit ein sicherheitsorientiertes Refinanzierungsinstrument, das über eine sehr lange Historie verfügt und dessen Anforderungen durch das Pfandbriefgesetz und die damit verbundene Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) detailliert geregelt sind.

### Gute Voraussetzungen für eine stabile Entwicklung

Wohnimmobilienmarkt und Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland haben sich seit Ausbruch der Finanzmarktkrise im internationalen Vergleich ausgesprochen stabil gezeigt. Weder bei den Mieten und Preisen

noch bei den Finanzierungsvolumina ist es zu nennenswerten Schwankungen gekommen. Wesentliche Gründe für diese Krisenfestigkeit sind zum einen in den Immobilienmarktstrukturen selbst, zum anderen aber auch gerade in der Wohnimmobilienfinanzierung zu sehen. Insgesamt gesehen liegen in diesen spezifischen Strukturmerkmalen gute Voraussetzungen für eine weiterhin stabile Marktentwicklung in Deutschland. Für die Akteure auf dem Wohnimmobilienmarkt ist eine wenig volatile, stabile Preisentwicklung

im Hinblick auf die langfristigen Planungen von großem Vorteil.

*Thomas Hofer  
Abteilungsleiter  
Bereich Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung  
Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.  
[hofer@pfandbrief.de](mailto:hofer@pfandbrief.de)*

**Sicherheitenmanagement  
Kreditportfoliomangement**

- Schnelle **Online-Informationen** zum Kredit-, Grundbuch- und Sicherheitenstatus
- Szenarioanalysen, Vorausrechnungen
- Ausgereift, alle praxisüblichen Sonderfälle
- Ausführliche Analysen, freie Sicherheiten
- Integration ins wohnungswirtschaftl. System

Die komplette Lösung  
[www.bankensoftware.de](http://www.bankensoftware.de)

**banken software**

schreibungen. Im Hinblick auf die Refinanzierung von Immobilienkrediten spielt der Hypothekendarlehenpfandbrief eine wesentliche Rolle. Hypothekendarlehenpfandbriefe werden von Pfandbriefbanken emittiert und sichern den Anlegern langfristige Zinserträge und vollständige Rückzahlung am Ende der Laufzeit zu. Die ausgereichten Hypothekendarlehen dienen bis zu einem Beleihungsauslauf von

Erfolgsorientierte Bestandsentwicklung – Teil 1

# Paradigmenwechsel bei der Erarbeitung langfristiger Modernisierungsstrategien

Auf die schlichte Frage des Managers eines Wohnungsunternehmens, „für welche Objekte und für welche Maßnahmen verwende ich ein bestimmtes Modernisierungsbudget?“, geben herkömmliche Portfolio-Management-Ansätze, wie andere gängige Managementinstrumente auch, keine Antwort. Diese Instrumente wurden nicht aus der Wohnungswirtschaft heraus entwickelt und passen deshalb hier nicht 1 : 1. Dies trifft auch auf branchenspezifische Ansätze, wie den Portfolio-Würfel von Kook und Sydow<sup>1</sup>, zu. Im so genannten „Erfolgsfaktoren-Projekt“ werden demgegenüber Instrumente auf wissenschaftlich-empirischer Basis entwickelt und erprobt – zum Beispiel Strategien für die erfolgsorientierte Bestandsentwicklung.

Aus dem seit 2007 laufenden Erfolgsfaktoren-Projekt ist bekannt: Das Preis-Leistungs-Verhältnis aus Mietersicht ist ausschlaggebend für den finanziellen Erfolg eines Wohnungsunternehmens (WU). Dies lässt sich auch auf einzelne Wohngebäude anwenden und ermöglicht eine Antwort auf die obige Frage. Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist dabei das Verhältnis aus Miethöhe (=Preis) und Objektqualität (=Leistung). Die Grundlagen einer solchen erfolgsorientierten Bestandsentwicklung wurden bereits in DW 6/2010, Seiten 54-57, dargelegt. Mittlerweile gibt es verschiedene Wohnungsunternehmen, die die Methodik bereits anwenden und somit einen Paradigmenwechsel in der Strategieentwicklung vollzogen haben. Eines dieser Unternehmen ist die GWG „Stadt Cottbus“ eG, über deren Erfahrungen und Ergebnisse hier berichtet wird.

## Vorgehensweise

Zur Vorbereitung ist der Wohnungsbestand des Wohnungsunternehmens in einzelne Bestandsgruppen nach Bautypen oder Quartieren zu gliedern. Auf Basis dieser

Bestandsgruppen lassen sich für das Wohnungsunternehmen strukturelle Zusammenhänge zwischen Lage, Objektqualität, Preis-Leistungs-Verhältnis und Reinertrag ermitteln. Darauf folgen zwei bedeutende Schritte der strategischen Bestandsentwicklung (siehe Abbildung 1):

- die Investitionsentscheidung (wo und in welchem Umfang?),
- die Analyse der Wirkung und die Entscheidung über die Priorität der Investitionen.

Für Schritt 1 ist der Zusammenhang zwischen Objektqualität und Lagequalität (siehe nebenstehender Kasten) entscheidend, während Schritt 2 auf der Grundlage des Preis-Leistungs-Verhältnisses erarbeitet wird.

### Schritt 1: Investitionsentscheidung

Angestrebt werden Maßnahmen, die die Balance zwischen Objekt- und Lagequalität verbessern. Die Bestandsgruppen (oder Objekte) werden dazu in einem zweidimensionalen Diagramm dargestellt. Auf der waagerechten Achse wird die Lagequalität abgetragen, die senkrechte Achse stellt

### Objekt- und Lagequalität

Das Maß für die Objektqualität sind „gegenwärtige Modernisierungspunkte“: Für jedes Gewerk werden je nach Zustand Punkte vergeben. Diese werden seit dem Modernisierungsjahr abgeschrieben. Ältere Modernisierungen erhalten also eine geringere Punktzahl. Die Lagequalität wird anhand von Checklisten ermittelt, in denen Merkmale wie Infrastruktur, Image und so weiter bewertet und gewichtet werden. Abgesichert werden diese Bewertungen (a) durch statistische Analysen (Korrelation) und (b) durch Ergebnisse einer Mieterbefragung.

die Objektqualität (in Form der gegenwärtigen Modernisierungspunkte) dar. Um die Diagonale wird ein Korridor gelegt, der den Bestand in drei Bereiche segmentiert (siehe Abbildung 2). Für jeden Bereich gibt es eine Maßnahmenempfehlung in Form einer Normstrategie. Die Maßnahmen verschieben die Objekte dabei ausschließlich in senkrechter Richtung:

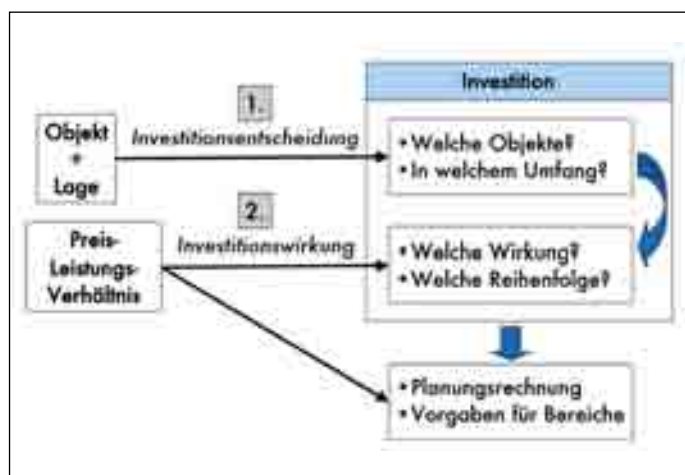


Abb. 1: Methodik der strategischen Bestandsentwicklung

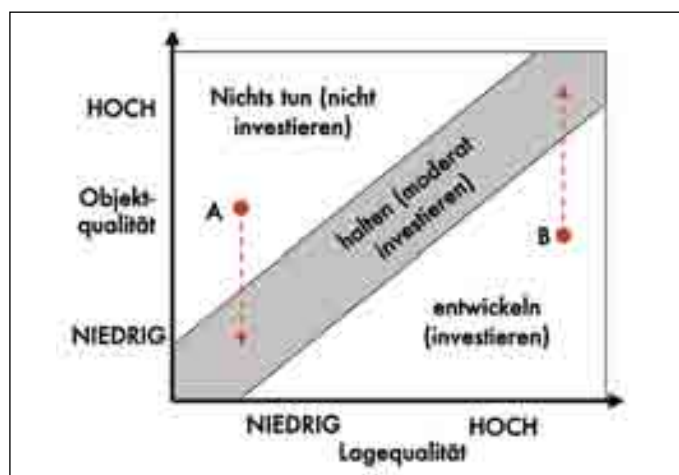


Abb. 2: Normstrategien der strategischen Bestandsentwicklung

- Links oben – Objektqualität höher als Lagequalität: NICHTS TUN (Rückgang der Qualität, siehe beispielhaft Punkt A)
- Im Korridor – Objektqualität entspricht Lagequalität: HALTEN (sichern der Qualität)
- Rechts unten – Objektqualität geringer als Lagequalität: ENTWICKELN (verbessern der Qualität, siehe beispielhaft Punkt B)

Dabei legen die Normstrategien den Umfang investiver Maßnahmen fest – während die laufende Instandhaltung in allen Objekten beibehalten wird. Um das optimale Investitionsvolumen zu bestimmen, ist zunächst die Anzahl zusätzlicher Modernisierungspunkte ( $\Delta$  Mod) zu ermitteln. Für Objekte im Bereich ENTWICKELN ist dies der senkrechte Abstand zum HALTEN-Bereich (siehe Abbildung 2, Punkt A). Für Objekte im HALTEN-Korridor entspricht das erforderliche Investitionsvolumen der Abschreibung der Modernisierungspunkte. In Objekte im Bereich NICHTS TUN wird nicht investiert. Das so ermittelte  $\Delta$  Mod muss nun noch in einen Geldbetrag – das strategische Investitionsvolumen – umgerechnet werden (siehe unten stehenden Kasten).

### Schritt 2: Investitionswirkung und Prioritäten

In der Regel erhöhen Modernisierungen die Objektqualität und verbessern das Preis-Leistungs-Verhältnis. Diese Verbesserung bewirkt ihrerseits eine Steigerung des Reinertrags ( $\Delta$  RE) – das Maß des finanziellen Erfolgs (siehe Abbildung 3, siehe ausführlich DW 6/2010, Seiten 54-57). Zu beachten ist der abnehmende Grenzertrag von Modernisierungen: Je höher der bereits erreichte Modernisierungsgrad eines Objektes, desto geringer ist bei einer

### Das Erfolgsfaktoren-Projekt

Seit 2007 untersuchen die HABIT Unternehmensberatung Berlin (unter der Leitung von Rolf Dieter Perschke) und die Hochschule für Wirtschaft und Recht, Forschungsstelle Immobilienwirtschaft (unter der Leitung von Prof. Dr. Fritz Schmoll genannt Eisenwerth), in einem kooperativen Projekt die Erfolgsfaktoren von Wohnungsunternehmen in schwierigen Märkten. Über den Forschungsansatz und erste Zwischenergebnisse wurde an dieser Stelle mehrfach berichtet (siehe DW 8/2007, 3/2008 und 4/2008). Eine ausführliche Publikation der Ergebnisse aus der ersten Projektphase erschien im Herbst 2010 (Schmoll genannt Eisenwerth, Fritz / Perschke, Rolf-Dieter / Bratke, Stefan: **Erfolgsfaktoren von Wohnungsunternehmen**, Berlin, Grundeigentum-Verlag 2010). Darin wurden mithilfe von statistischen und qualitativen Analysemethoden anhand der Informationen aus 18 Wohnungsunternehmen zentrale Faktoren für den finanziellen Unternehmenserfolg herausgearbeitet. Neben internen Faktoren wie Personalführung und Kommunikation konnte als zentraler Erfolgsfaktor der Kundenseite das Preis-Leistungs-Verhältnis herausgearbeitet werden. Je günstiger dieses ist, desto wahrscheinlicher ist ein Erfolg des Unternehmens.



bestimmten Investition das  $\Delta$  RE; eine Erhöhung von 15 auf 20 Modernisierungspunkte bringt weniger als eine von fünf auf zehn Punkte. Die finanzielle Wirkung auf den Reinertrag lässt sich auch aufteilen in die Komponenten Mieterhöhung, Absenkung der Erlösschmälerungen und Reduzierung des Instandhaltungsaufwands. Nach Ermittlung der Wirkungen werden die Prioritäten anhand der erzielbaren Kapitalrendite der Modernisierung ( $\Delta$  RE / Investitionssumme in Prozent) festgelegt. Die Objekte beziehungsweise die Maßnahmen mit der höchsten Rendite erhalten die höchste Priorität und werden entsprechend früher eingeplant als Objekte mit einer geringeren Renditeerwartung.

Die GWG „Stadt Cottbus“ eG hat ihre strategische Bestandsentwicklungsplanung in enger Kooperation mit einer Berliner

Unternehmensberatung und dem Erfolgsfaktoren-Projekt anhand der hier dargelegten Systematik neu aufgestellt. Über die Anwendung bei und die konkreten Erfahrungen der GWG wird im zweiten Teil dieses Beitrags in der kommenden DW berichtet.

*Stefan Bratke*  
HABIT Unternehmensberatung, Berlin  
bratke@habit-online.de

*Tilo Eichler*  
GWG „Stadt Cottbus“ eG  
teichler@gwg-cottbus.de

*Professor Dr. Fritz Schmoll genannt Eisenwerth*  
Immobilienwirtschaftliche Forschung, Beratung und Weiterbildung, Potsdam

<sup>1</sup> Kook, Heiner/Sydow, Manfred: Strategisches Portfoliomanagement in der Immobilienwirtschaft, Hamburg (Hammonia-Verlag) 2003

### Umrechnung von Modernisierungspunkten in Modernisierungskosten

Kosten pro Modernisierungspunkt können auf verschiedene Weise ermittelt werden:

- anhand der kumulierten historischen Baukosten,
- anhand der Buchwerte: Gebäudebuchwert (korrigiert um Sonderabschreibungen) / Anzahl der (gegenwärtigen) Modernisierungspunkte = mittlere (aktivierte) Baukosten je Modernisierungspunkt,
- anhand von unternehmensübergreifenden bautypspezifischen Benchmarks.

Diese Kosten beziehen sich auf die Gesamtheit der bisher durchgeführten Maßnahmen, für die operative Planung ist eine Einzelfallbetrachtung notwendig.

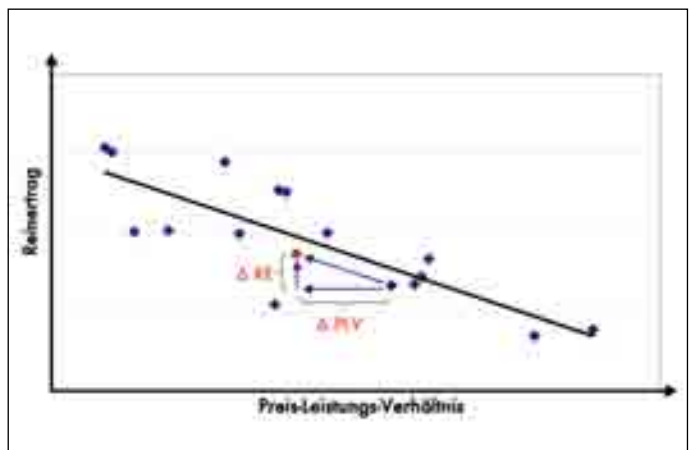


Abb. 3: Ökonomische Wirkung mittels Delta-Logik

Quelle Grafiken: Erfolgsfaktoren-Projekt

Branchentreff als Plattform für Diskussionen, Erkenntnisse und Impulse

## Der Aareon Kongress 2011 – Status.Trends.Visionen.

Zu seinem 20. Jubiläum im letzten Jahr präsentierte sich der traditionsreiche Treffpunkt der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Garmisch-Partenkirchen mit einem neuen Konzept. Ausgewiesene Experten aus der Branche und renommierte Gastredner aus den Bereichen Informationstechnologie, Wirtschaft & Politik sowie Gesellschaft & Ökologie werden auch in diesem Jahr wieder für einen besonderen inhaltlichen Mehrwert sorgen und neue Impulse geben. Das Marktgeschehen, wichtige Branchenthemen und neue Entwicklungen werden analysiert und diskutiert. So geht es vom 30. Mai bis zum 1. Juni 2011 um „Status.Trends.Visionen.“

Das von nun an fortwährende Motto des Aareon Kongresses, „Status.Trends.Visionen.“ steht für Anspruch und inhaltliche Ausrichtung genauso wie für Innovation und Kontinuität. Wichtigen Fakten, Trends und Visionen, die von außen auf die Branche wirken, werden sich die drei Key-Note-Sprecher widmen: **Hans-Dietrich Genscher**, Bundesaußenminister a. D., **Prof. Dr. Eckard Minx**, einer der renommiertesten deutschsprachigen Innovations- und Zukunftsforscher, Vorsitzender des Vorstands Daimler und Benz Stiftung, sowie **Sascha Lobo**, Deutschlands bekanntester Internetexperte.

Der neue GdW-Präsident **Axel Gedaschko** wird in seinem Vortrag das Thema „Klimaschutz zwischen Wunsch und Wirklichkeit“ beleuchten.

### Renommierte Gastredner geben Anregung und Orientierung

Hans-Dietrich Genscher ist einer der großen Lenker in der deutschen Nachkriegsgeschichte und hat unter anderem den europäischen Einigungsprozess entscheidend mitgeprägt. Bedeutende Prozesse und Strategien aktueller Europapolitik werden Thema seines Vortrags sein: Die Finanzkrise hat auf dem internationalen Parkett ihre Spuren hinterlassen. Auch 2011 gibt es immer noch Sorgenkinder. Wie gestaltet sich das Zusammenspiel der Staaten? Was sind Status quo und Zukunft des Konstrukts Europa?

Bisherige Technologieentwicklungen demonstrieren eindrücklich, dass „Utopien vom Vormittag die Realität vom Nachmittag sind“, so Prof. Dr. Eckard Minx. Wie man Zukunft denken und aktiv gestalten kann, wie man Visionen realisieren kann und wie man als Unternehmen zukunfts-



**Axel Gedaschko**

Quelle: GdW



**Prof. Dr. Eckard Minx**

Quelle: Prof. Dr. Minx



**Hans-Dietrich Genscher**

Foto: Helmut R. Schulze, Heidelberg



**Sascha Lobo**

Quelle: Retro Klar Fotografie

fähig bleibt – dafür hat der vielleicht innovativste Denker im Bereich Zukunftsforschung hilfreiche Strategien entwickelt, die er auf dem Aareon Kongress vorstellen wird. Er unterbreitet mit seinem Zukunftskonzept praxisnahe Vorschläge und gibt Handlungsempfehlungen, mit denen sich Unternehmen und Organisationen auf die sich immer schneller ändernden Anforderungen einstellen können.

Sascha Lobo gibt dem Internet ein Gesicht, will den Menschen die digitale Welt näherbringen. Vor allem beschäftigt er sich mit den Auswirkungen neuer Technologien auf die gesellschaftliche Entwicklung. Er widmet sich dem Phänomen Social Media

oder – wie er es nennt – dem „Kommunikationsteil der Cloud“. Ein scheinbar unaufhaltsamer Trend, der durch alle Welt geistert und für viele oft noch diffus und wenig greifbar ist. Diese Entwicklungen und Trends betreffen jedoch nicht nur die Informations- und Kommunikationsindustrie, auch in der Wohnungswirtschaft ist das Thema natürlich bereits angekommen. Der GdW hat sich in seiner Zukunftswerkstatt folgerichtig bereits damit beschäftigt. Als Pionier des Web 2.0 wird Sascha Lobo Nutzen und Chancen, aber auch Risiken für Unternehmen und die Branche aufzeigen.

In der Talkrunde „Status.Trends.Visionen.“ diskutieren die drei Key-Note-Referenten

zusammen mit dem GdW-Präsidenten, was Unternehmen heute wirklich für ihren Erfolg brauchen und stehen darüber hinaus den Kongressteilnehmern auch für den weiteren Dialog zur Verfügung.

### Lösungen und Strategien für eine neue Wirtschaftlichkeit

Der Aareon Kongress 2011 steht unter dem inhaltlichen Leitgedanken: „Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit“. Welche Themen bewegen die Immobilienbranche heute und künftig?

Die Ergebnisse der jüngsten GdW-Studie „Unternehmenstrends 2020“ zeigen, dass neben den „Dauerbrennern“ demografische Entwicklung und energetische Sanierung Themen wie Customer Relationship Management (CRM), Marketing, Sozialmanagement und Pflege enorm an Bedeutung gewinnen. Zudem sind im Zeichen der Finanzkrise die Anforderungen an das Portfoliomanagement gestiegen, um eine risikoadäquate Finanzierung zu erreichen und auch den Erwartungen der Shareholder Rechnung zu tragen. Damit einher geht ein höherer Anspruch der Unternehmen an die Unterstützung durch IT-Systeme, um die internen Prozesse effizienter zu gestalten und die Zusammenarbeit mit den Geschäftspartnern zu optimieren. Professionelle IT-Lösungen können dabei wirkungsvoll unterstützen. Der Aareon Kongress bietet sich hier als ideale Informationsplattform an.

Eines der wichtigsten IT-Themen des Bundesverbandes Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e.V. (BITKOM) ist derzeit Cloud Computing. Wie die Wohnungswirtschaft davon profitieren kann und wie das Angebot von Software-Services aus der Aareon Cloud aussehen kann, präsentiert Aareon erstmalig auf dem diesjährigen Kongress.

### DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2011

Herausragende Beispiele für erfolgreiche Unternehmensstrategien und Handlungskonzepte für effektives und effizientes Wirtschaften zeigen die Gewinner des diesjährigen DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft, der unter der Schirmherrschaft des GdW-Präsidenten Axel Gedaschko steht. Insbesondere werden dabei die strategische Planung, die Optimierung immobilienwirt-



Rund 1.000 Fachbesucher aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft werden Ende Mai in Garmisch-Partenkirchen erwartet. Der Aareon Kongress bietet beste Möglichkeiten zum Austausch und zur Information über Trends und Innovationen.

Quelle: Aareon

schaftlicher Prozesse sowie Methoden für mehr Kunden- und Mieterorientierung honoriert. Großer Wert wird auf erfolgreiche Umsetzungsprojekte gelegt. Die Preisverleihung findet am 31. Mai 2011 im Rahmen des Galaabends statt.

Ein weiteres Highlight des Galaabends ist **Roger Cicero** mit seiner Big Band. Er zeigt, wie man Tradition und Moderne verbindet. Durch das Programm des Kongresses wird

n-tv-Moderatorin Corinna Wohlfeil unterhaltsam und charmant führen.

Der vom 30. Mai bis 1. Juni 2011 stattfindende Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen besteht aus einer Vielzahl interessanter und spannender Fachvorträge aus den Bereichen IT, Wirtschaft und Politik sowie Gesellschaft und Ökologie. In den Expertenvorträgen wie auch in der Ausstellung wird ein einzigartiger Überblick über relevante Themen, wertschöpfende Innovationen, aktuelle Trends und zukunftsweisende Visionen für die Immobilienwirtschaft geboten. Darüber hinaus gibt es ausreichend Gelegenheit zum konstruktiven Austausch mit Kollegen aus der ganzen Branche.

Silke Salbert  
Aareon AG

#### Aareon Kongress 2011

Anmeldung und Informationen im Kongress-Büro, Fiona Haep, H & R communications GmbH & Co. KG  
Bahnhofstraße 20  
61476 Kronberg / Taunus  
**Telefon:** +49 6173 78343-5  
**Fax:** +49 6173 78343-2  
**E-Mail:** Teilnahme@Aareon-Kongress.com

**AAREONKONGRESS 2011**

Status.Trends.Visionen.

**Montag, 30. Mai 2011**

- ab 09:30
- ab 17:30
- ab 19:00

**Sportprogramm**  
**Ausstellungseröffnung**  
**„Bayerischer Auftakt“**

**Dienstag, 31. Mai 2011**

Kongresseröffnung, Vorträge

09:00 – 09:30

**Begrüßung**  
 Dr. Manfred Alflen, Aareon

09:30 – 09:50

**Die Aareal Bank Gruppe – Status.Trends.Visionen.**  
 Thomas Ortmanns, Aareal Bank AG

09:50 – 10:10

**Im Gespräch mit den Beiräten**  
 N. N. Vorsitzender, Unternehmensbeirat  
 Uwe Eichner, SAP®-/Blue-Eagle-Beirat  
 Dr. Wolfgang Pfeuffer, Wodis-Beirat  
 N. N. Vorsitzender, GES-Beirat  
 Jürgen Pfeiffer, Aareon

10:10 – 10:40

**Aareon rüstet sich für die Zukunft – Neuigkeiten zu Aareon-Lösungen, Partnern und Auslandsaktivitäten**  
 Hans-Georg Schneider, Aareon

10:40 – 11:15

**Pause**

11:15 – 11:50

**Social Media und Web 2.0 – nur Trendthema oder bald auch für die Immobilienwirtschaft unerlässlich?**  
 Sascha Lobo, Internetexperte, Autor und Strategieberater

11:50 – 13:20

**Gemeinsames Mittagessen**

13:20 – 17:15

**Verschiedene Fachvorträge – siehe Innenteil**

14:20 – 14:50

**Unternehmen Zukunft – Zukunft in Unternehmen. Wie sich das Denken in Unternehmen verändern muss**  
 Prof. Dr. Eckard Minx, Vorsitzender des Vorstands der Daimler und Benz Stiftung

19:30

**Galaabend****Mittwoch, 1. Juni 2011**

Vorträge und Talkrunde im Zelt

09:30 – 10:00

**Europa auf dem Weg in eine neue Weltordnung**  
 Hans-Dietrich Genscher, Bundesaußenminister a. D.

10:00 – 10:30

**Klimaschutz zwischen Wunsch und Wirklichkeit**  
 Axel Gedaschko, Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

10:30 – 11:15

**Pause**

11:15 – 12:00

**Talkrunde „Status.Trends.Visionen.“**  
 Die Welt verändert sich und die Herausforderungen werden immer komplexer – Was brauchen Unternehmen wirklich für den Erfolg?  
 Axel Gedaschko, Hans-Dietrich Genscher, Sascha Lobo und Prof. Dr. Eckard Minx

12:00 – 12:10

**Verabschiedung**  
 Dr. Manfred Alflen, Aareon

12:10

**Gemeinsames Mittagessen**

Quelle: Aareon

## Fachvorträge Dienstag, 31. Mai 2011 13:20 bis 14:05

- IT 1** **GES: Eine sichere Lösung für den Geschäftserfolg**  
Jens-Uwe Decker und Arnulf Nöldeke, Aareon
- IT 2** **Steigerung der Unternehmensperformance mit Wodis Sigma und QlikView**  
Stephan Spengler, Leiter Anlagenverwaltung, Derag Deutsche Realbesitz AG + Co. KG; Marcus Peters, Aareon
- IT 3** **Immobilienwirtschaftliches CRM: Warum das professionelle Management von Kundendaten für die Unternehmen immer wichtiger wird**  
Marion Nöldeke und Marcus Schmidt, Aareon
- IT 4** **Die Unternehmens-IT zieht es immer mehr in die Wolke! Chancen und Risiken von Cloud Computing**  
Markus Vehlow, Senior Manager/Prokurist, Pricewaterhouse-Coopers AG
- IT 5** **Social Media pragmatisch betrachtet und im alltäglichen Einsatz**  
Nicole Simon, Autorin und Social-Media-Expertin
- PW1** **Zukunftstrends der Wohnungsunternehmen**  
Ingeborg Esser, Mitglied der Geschäftsführung, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- GÖ1** **Integriertes Energiedatenmanagement (iEDM) – bezahlbare Energieeffizienz für die Wohnungswirtschaft**  
Jochen Schein, Chief Operating Officer, ista International GmbH; Peter Ruwe, Chief Sales Officer, ista Deutschland GmbH

## Fachvorträge Dienstag, 31. Mai 2011 15:10 bis 15:55

- IT 6** **Aareon Rechnungsservice – eine Branche auf dem Weg zur 100%igen elektronischen Rechnungsbearbeitung**  
Carsten Wiese, Aareon, im Gespräch mit Kunden
- IT 7** **Wodis Sigma als Software-Service – ein innovatives Angebot aus der Aareon Cloud**  
Michael Pfalzgraf, Aareon
- IT 8** **Kostenmanager BauSecura: Prozesseffektivität in Schadenmanagement und Schadenregulierung**  
Dr. Jörg Bräunig, Geschäftsführer, BauSecura Versicherungsmakler GmbH und Jochen Mauer, Leiter Immobilienwirtschaft, GAG Immobilien AG
- PW2** **€uro – quo vadis: Schicksalsentscheidung für Europas Finanzmärkte und Wirtschaft?**  
Thomas Ortmanns und Dr. Peter Schaffner, Aareal Bank AG
- PW3** **Trends und Entwicklungen im Transaktionsmarkt**  
Dietmar Fischer, Partner, Ernst & Young Real Estate GmbH
- GÖ2** **Energieanalysen – die Basis für Ihr bedarfsorientiertes Instandhaltungsbudget**  
Joachim Lang, Head of Product Marketing, Techem Energy Services GmbH und Prof. Dr.-Ing. habil. Ingo Neumann, Beratung Immobilien Management
- GÖ3** **Die Städte machen sich fit für die Zukunft und für den Wettbewerb – Was wird auf die Wohnungswirtschaft zukommen?**  
N. N., Referat für Stadtplanung und -bauordnung, Landeshauptstadt München

# Fachvorträge-Programm Aareon Kongress 2011

## Fachvorträge Dienstag, 31. Mai 2011 16:30 bis 17:15

- IT 9** **Fundierte Entscheidungen auf Basis perfekter Grundlagen: Auswertungen aus GES leicht gemacht**  
Jürgen Hau, Geschäftsführung, INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH; Torsten Unterreiner, Aareon
- IT 10** **Immobilienwirtschaftliches CRM: modulare Gestaltungsmöglichkeiten mit SAP®-/Blue-Eagle-Beraterlösungen**  
Nicol Weidener, Aareon
- IT 11** **Wodis Sigma: Welche Highlights können Sie erwarten?**  
Martin Habib und Jürgen Trott, Aareon
- IT 12** **Diskret und sicher online vermarkten**  
Thomas Gawlitta, Gründer und Leiter CommercialNetwork, ImmobilienScout24
- PW4** **Wohnimmobilienfonds – Freud oder Leid?**  
Gerald Feig, Vorsitzender des Vorstands, FLEX Fonds Capital AG/FLEX Fonds-Gruppe
- GÖ 4** **Wohnen in Bewegung – neue Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft: multilokales Wohnen**  
Nicola Hilti, wissenschaftliche Mitarbeiterin, ETH Wohnforum - ETH CASE, ETH Zürich
- GÖ 5** **Der Blick über die Landesgrenzen lohnt sich – Impulse und Projekte aus dem niederländischen Wohnimmobilienmarkt**  
Arnold Pureveen, Chief Financial Officer, de Alliantie



Quelle: Aareon

Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften – Teil 4

# Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften

Infolge der demografischen Entwicklung, insbesondere des wachsenden Anteils alter und sehr alter Menschen an der Bevölkerung und sich wandelnder Wohnansprüche älterer Menschen haben Altersvorsorge und Angebote für ältere Menschen eine hohe Aktualität in der Wohnungswirtschaft. Wohnungsgenossenschaften sind von Alterung besonders betroffen, können aber mit genossenschaftsspezifischen Angeboten zur finanziellen Altersvorsorge und zum altersgerechten Wohnen sowie mit altersspezifischen wohnbegleitenden Dienstleistungen auf diese Herausforderung reagieren.

Die Bewältigung des demografischen Wandels und insbesondere die Entwicklung der Altersvorsorge sowie von Angeboten für ältere Menschen stellen nach den Ergebnissen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften eine besondere Herausforderung für die Genossenschaften dar. Dies ist der Altersstruktur in der Mitgliedschaft von Wohnungsgenossenschaften geschuldet, die insgesamt die demografische Entwicklung in Deutschland vorweg nimmt. Nach den Ergebnissen der Evaluierung sind in jeder vierten Wohnungsgenossenschaft mehr als 50 Prozent der Mitglieder über 60 Jahre alt. Besonders von Alterung betroffen sind Genossenschaften mit hohen Leerstandsquoten beziehungsweise in schrumpfenden Marktgebieten. In ehrenamtlich geführten Genossenschaften können Alterung und Mitgliederrückgang zudem Probleme hinsichtlich Selbstverwaltung und Gremienarbeit nach sich ziehen.

## Chancen

Demgegenüber weisen Wohnungsgenossenschaften spezifische Leistungspotenziale zur Bewältigung dieser Herausforderung auf, die durch die Arbeit der Expertenkommission herausgearbeitet wurden. Die

Expertenkommission entwarf eine Reihe genossenschaftsspezifischer Wege zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter, genossenschaftliche Modelle der Eigenheimrente und Empfehlungen zur altersgerechten Anpassung der genossenschaftlichen Bestände.

Empfehlungen der Expertenkommission an die Politik zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter:

- Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile zur Altersvorsorge entweder gesondert unterstützen oder in die Riester-Förderung integrieren,
- Wiedermehrung stiller Beteiligungen im Altersvorsorge-Sondervermögen von Kapitalanlagegesellschaften; Kooperationslösungen von kleinen Genossenschaften ermöglichen,
- Dachgenossenschaften fördern und gemeinsame Spareinrichtungen ermöglichen, damit auch kleinere Genossenschaften Altersvorsorgeprodukte anbieten können.

Empfehlungen der Expertenkommission an die Wohnungsgenossenschaften in den Themenfeldern Mitgliederanalyse und genossenschaftliche Angebote für die Altersvorsorge:

- Mitgliederbezogenes Altersvorsorgemodell anbieten, um im Alter eine Reduzierung der Wohnkosten zu ermöglichen,
- Altersvorsorgemodell entwickeln, das auf dem zusätzlichen Erwerb von Geschäftsanteilen und der Nutzung des Dauerwohnrechtes basiert; für kleine Wohnungsgenossenschaften stille Beteiligungen im Altersvorsorge-Sondervermögen von Kapitalgesellschaften ermöglichen; wohnbegleitende Dienstleistungen anbieten.

Empfehlung an die Verbände zur Unterstützung bei der Entwicklung von Altersvorsorgeprodukten:

- Integration von Altersvorsorgekomponenten in das wohnungsgenossenschaftliche Leistungs- und Finanzierungsprogramm prüfen und die Wohnungsgenossenschaften bei der Umsetzung unterstützen.

## Altersvorsorge zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter

Mit den Empfehlungen zur Altersvorsorge verband die Expertenkommission das Ziel, genossenschaftliche Lösungsmodelle für die Reduzierung der Wohnkosten im Alter zu entwickeln. Dabei stand sowohl die Sicherung der wirtschaftlichen Basis der Genossenschaft als auch die Wohnsicherheit ihrer Mitglieder im Mittelpunkt. Ein vorgeschlagener Lösungsansatz, dessen Umsetzung im Rahmen von Modellvorhaben erprobt wurde, bestand im Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile in einer Ansparphase, die in einer anschließenden Auszahlungsphase zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter beitragen.

Praxiserfahrungen mit genossenschaftsspezifischen Altersvorsorgemöglichkeiten standen zum Zeitpunkt der Evaluierung noch weitgehend aus. Zwar konnte eine prinzipielle Offenheit in den Verbänden und einer Reihe von Genossenschaften für dieses Thema festgestellt werden. Immerhin 42 Prozent der im Rahmen der Evaluierung befragten Genossenschaften erwarteten jedoch keine positiven Wirkungen von der Einführung neuer Altersvorsorgemodelle (siehe Abbildung). Zahlreiche Genossenschaften wiesen auf praktische Umsetzungsprobleme bei der Einführung der Altersvorsorge hin – beispielsweise ein nur geringes Mitgliederinteresse oder die Furcht vor langfristigen finanziellen Risiken durch die zukünftige Kapitalentnahme. Insgesamt wurde den Aspekten der privaten Altersvorsorge damit eine eher ergänzende

## ÜBERSICHT

Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften

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

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

**Bereits in der März-DW:**  
Teil 3: **Ohne Kommunikation keine Stärkung des genossenschaftlichen Weges** Seite 42





Einschätzung der Effekte bei der Einführung von Altersvorsorgeprodukten.

Quelle: Difu

Funktion beigemessen. Den größten Effekt der Altersvorsorge sahen die Genossenschaften in der Bindung der vorhandenen beziehungsweise der Gewinnung neuer Mitglieder. Entsprechende genossenschaftliche Angebote wurden damit nicht mehr vorwiegend unter dem Aspekt der Stärkung der Eigenkapitalausstattung, sondern unter dem Aspekt der langfristigen Sicherung der Mieteinnahmen diskutiert.

Die zwischenzeitliche Einführung einer Riester-geförderten genossenschaftlichen Altersvorsorge überlagerte in der öffentlichen Wahrnehmung die damalige Diskussion der Empfehlungen der Expertenkommission zum Themenkomplex Altersvorsorge bei Wohnungsgenossenschaften. Es ist gleichwohl als Erfolg der Expertenkommission zu werten, dass bei der Einführung von „Wohn-Riester“ eine gesetzliche Verankerung genossenschaftlicher Modelle der Altersvorsorge gelungen ist.

### Altersgerechtes Wohnen

Neben der Altersvorsorge nahmen auch altersgerechte Wohnangebote und altersspezifische wohnbegleitende Dienstleistungen eine wichtige Rolle in den Empfehlungen der Expertenkommission ein. Mit der Empfehlung von wohnbegleitenden Dienstleistungen verband die Expertenkommission auch das Ziel, mit angespartem Vorsorgekapital Erleichterungen für das Wohnen im Alter zu finanzieren.

Altersgerechte Wohnungen und genossenschaftliche Angebote zu wohnbegleitenden Dienstleistungen stießen unter dem Aspekt der Altersvorsorge insgesamt auf

### Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften

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

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

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

großes Interesse. Rund die Hälfte der im Rahmen der Evaluierung befragten Genossenschaften verfügte über barrierefreie, ein knappes Viertel über betreute Wohnungen.

Auch wohnbegleitende Dienstleistungen für ältere Mitglieder waren weit verbreitet: 58 Prozent der Genossenschaften waren in diesem Bereich bereits aktiv oder planten dies. Hauswirtschaftliche Dienstleistungen und ambulante Pflegeangebote standen dabei im Mittelpunkt: 41 Prozent aller befragten Genossenschaften organisierten bereits ambulante Pflegeangebote, die überwiegend von Älteren in Anspruch genommen wurden. Derartige Angebote wurden überwiegend in Kooperation mit anderen, nicht genossenschaftlichen Anbietern erbracht. Allerdings gab auch fast jede vierte Genossenschaft Umsetzungsprobleme beim Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen an. Dadurch fanden sich die demografischen Strukturen nicht zwangsläufig in den Geschäftsmodellen der Genossenschaften wieder. Die Bedeutung von Wohnungsanpassungen wurde jedoch auch hier als hoch eingeschätzt, weil sie entscheidend dazu beitragen, älteren Mitgliedern möglichst lange das Wohnen im genossenschaftlichen Bestand zu ermöglichen.

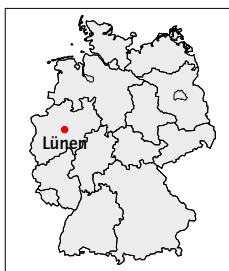
Insgesamt dürfte die Kommission bei den Genossenschaften eine zusätzliche Sensibilisierung für die Anforderungen des Wohnens im Alter bewirkt haben, die nun einen gewissen Vorlauf für die Umsetzung verschiedener Angebote bedeutet und sich in der Orientierung auf bestimmte Zielgruppen (Seniorenwohnen, Familienwohnen) äußert. Von den Genossenschaften werden große Effekte für die Bindung der vorhandenen beziehungsweise die Gewinnung neuer und auch jüngerer Mitglieder gesehen. Die aktuelle Dynamik in diesem Marktsegment und bei den einzelnen Aktivitäten der Genossenschaften ist jedenfalls sehr hoch und belegt die von der Kommission herausgestellten Leistungspotenziale, auch wenn diese nicht überall gleichermaßen zum Tragen kommen können.

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

Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften

## Je später die Kommunikation einsetzt, desto teurer werden die Maßnahmen

Eher im Hintergrund wirkt sie, die Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften (BAG) im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Doch gehen von ihr viele Impulse aus. So die Anregung, den erstmals 2008 ausgelobten „Genossenschaftspreis Wohnen“ fortzusetzen. Die Arbeitsgemeinschaft begleitet auch intensiv das 2012 bevorstehende Internationale Jahr der Genossenschaften. Im Oktober 2010 waren die Schwerpunkt-Themen ihrer Arbeitstagung in Lünen die Bereiche Kommunikation und Ehrenamt.



In den zweitägigen Beratungen im Ringhotel in Lünen ging es mit Impulsreferaten und Podiumsdiskussionen um grundlegende Fragen der Kommunikation. Der

seinerzeit noch amtierende GdW-Präsident Lutz Freitag führte durch die Veranstaltung und mit Thesen der Kommunikationstheorie in das Thema ein. Er zitierte unter anderem Paul Watzlawick mit „Man kann nicht nicht kommunizieren“, wies auf Rosenbergs Ansätze der gewaltfreien Kommunikation hin und postulierte als Ziel für die Genossenschaften, die Betroffenen möglichst zu Beteiligten zu machen. Bei dieser Veranstaltung wurde auch Hubert Scharlau vom Bauverein zu Lünen eG als langjähriger Vorsitzender der BAG verabschiedet. Neuer Vorsitzender ist seit November 2010 Ulrich Bimberg vom Spar- und Bauverein Solingen eG.

### Kommunikation und Protest

Wer diese Beteiligten überhaupt sind und welche Kommunikationsformen ihnen entsprechen, stellte Bettina Harms von Analyse



Gesprächsrunde mit Frank Schrecker, Bettina Harms, Lutz Freitag, Ulrich Bimberg und Bärbel Wegner (v. r.).

Quelle: GdW

& Konzepte anhand des Modells von sechs Wohnkonzepten vor. Harms wies unter anderem darauf hin, wie imageprägend sich Öffentlichkeitsarbeit und die Gesprächs- und Informationskultur im Umgang mit den Mitgliedern und Interessenten auswirken. Hier mache sich ein deutlicher Wandel bemerkbar. „Die große Gruppe der solidebescheidenen, eher konventionell-situierten Mieter wird von anspruchsvolleren, kommunikativ-dynamischen Mitgliedern abgelöst“. Harms Empfehlung lautet: „Eigene Netzwerke für den Umgang mit den neuen

Zielgruppen aufbauen“. Ulrich Bimberg, Vorstand des Spar- und Bauverein Solingen eG, präsentierte die „gelebte Demokratie“ seiner Traditionsgenossenschaft und berichtete von deutlichen Protesten gegen eine Mieterhöhung. Zunehmend schwieriger werde es, den Ausgleich zwischen den wirtschaftlichen Interessen des Unternehmens und den Interessen der in medien-affinen Netzwerken agierenden Mitglieder zu schaffen. „Demokratietest“ nannte Bimberg seinen Beitrag und stellte zur Diskussion, warum es trotz guter Beziehungen zu den

### GdW-Veranstaltung in Berlin

Der GdW hat die Anregungen der Arbeitstagung der BAG aufgegriffen und wird am 7. Juni 2011 in Berlin eine Fachveranstaltung für die Wohnungsgenossenschaften zu den Themen Motivation, Kommunikation und Ehrenamt durchführen. Am Abend wird die Auszeichnung der preisgekrönten Wohnungsgenossenschaften des „Genossenschaftspreis Wohnen“ 2010 stattfinden.



Das neue Verwaltungsgebäude des Bauvereins Lünen: transparent und barrierefrei.

Quelle: BV Lünen

Mitgliedern und intensiver Kommunikation zu Protesten kommt.

In der anschließenden Podiumsdiskussion wurde deutlich, dass sich Beteiligte immer öfter zu „Betroffenen“ machen. Und dass, je später Kommunikation einsetzt, desto höher Aufwand und Kosten für Maßnahmen der Genossenschaft sind. Frank Schrecker von der Wohnungsgenossenschaft Berolina eG aus Berlin stellte eine Erfahrung mit einem Neubauvorhaben mitten im Wohngebiet der Berolina vor. Hier hatte die rechtzeitige Ankündigung Transparenz geschaffen und Protesten vorgebeugt. Als weitere Möglichkeit der Beteiligung und Mitgliederbindung wurden Projekte und Kooperationen im Stadtteil genannt.

### Gewinnung und Entwicklung von Ehrenamtlichen

Professor Dr. Jürgen Keßler informierte zum Themen-Schwerpunkt Ehrenamt über rechtliche Aspekte, unter anderem über Aufwandsentschädigungen und über die Rolle der Vertreter und Vertreterversammlung sowie deren Haftung. Es führe immer wieder zu Missverständnissen, dass die gewählten Vertreter der gesamten Genossenschaft verpflichtet seien und nicht nur ihrem Wahlbezirk. Doch die organschaftliche Treuebindung sei in der Satzung festgelegt und der Bundesgerichtshof habe die Solidarpflichten ausdrücklich festgestellt, so Keßler in gewohnt launiger Vortragsweise.

Die Gewinnung von Ehrenamtlichen und die Begleitung durch hauptamtliche Mitarbeiter erläuterte der Personalentwickler und langjährige Gewerkschaftsfunktionär Thomas Markhof. Die Begriffe „aktivierend“ und „nachhaltig“ füllte er mit Handlungsempfehlungen: eine Organisation müsse selbst auch eine aktivierende Haltung einnehmen, das bringe allerdings neue Rollen mit sich und eine neue Kultur. Aktive Ehrenamtler gewänne man über Themen, so Markhof. Doch die Aktiven wollten auch Spaß bei ihrer Tätigkeit haben, ein Unternehmen sollte demzufolge an deren Interessen orientiert sein, aber auch an Beteiligung und Veränderung.

„Willkommen in der Kolonie“: Eine ganze Palette von Themen und Aktionen präsentierte zugewandt und detailliert Christiane Neuhaus, Leiterin Soziales Management bei der THS Wohnen GmbH: Älter werden in den Beständen sei die Herausforderung,

den „sozialen Kitt“ gelte es dabei zu nutzen und zu bewahren. „Keyworker“ zu finden sei der THS nur durch sehr konkrete Angebote und persönliche Ansprache gelungen.

Lutz Freitag fasste für die gut besuchte Pressekonferenz am nächsten Morgen zusammen: „Bei ihrer Arbeitstagung haben sich die Mitglieder der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften verständigt, wie die genossenschaftliche Idee durch Transparenz und zeitgemäße Kommunikation mit ihren Mitgliedern und durch ihre Einbeziehung in konkreten Pro-

jekten und Kooperationen zum Wohle der Genossenschaft umgesetzt werden kann.“ Auch gelte es, das Engagement der Mitglieder sowie das Ehrenamt in der Genossenschaft zur Bewältigung der zahlreichen Aufgaben – insbesondere beim Ausbau der Dienstleistungen und im Rahmen der Nachbarschaftshilfe – noch mehr zu nutzen, zu stärken und zu befördern.

Eine gelungene Veranstaltung von der gewiss weitere Impulse ausgehen werden.

Bärbel Wegner



Jedem Haus gewachsen.

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

Und weil wir modular kombinierbare Produkte anbieten, sind auch den Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt. [www.schoeck-balkonsysteme.de](http://www.schoeck-balkonsysteme.de)

Perfekt aufgestellt!

**Schoeck** | Balkonsysteme

Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG

# Nachbarschaftliches und barrierefreies Wohnen in der Potsdamer Waldstadt

20 Jahre lang hat die Wohnungsgenossenschaft kontinuierlich in die Bestandssanierung und -modernisierung investiert. Nun realisiert sie erstmals seit 1990 ein Neubauprojekt und investiert dafür 7,5 Millionen Euro. Die WG „Karl Marx“ baut Wohnungen für junge Familien mit Kindern und Menschen, die den Komfort des witterungsunabhängigen Parkens ihres Autos, den treppenlosen Zugang zur Wohnung mit Garten oder die großen Terrassenbalkone schätzen.

In der Saarmunder Straße 2 A und 2 B entstehen 68 barrierefrei erreichbare Wohneinheiten in fünf drei- beziehungsweise viergeschossigen Wohngebäuden, zwei Tiefgaragen und die neue Geschäftsstelle der Wohnungsgenossenschaft. Um nachhaltig die Betriebs- und Betreiberkosten gering zu halten und dabei den Gedanken des ökologischen Bauens umzusetzen, sind die Häuser vom Büro S&P Sahlmann GmbH Potsdam nach dem KfW-60-Standard konzipiert worden. Die Wärmeversorgung wird durch eine bivalente Anlage, bestehend aus geothermischer Wärmepumpe sowie Fernwärme, sichergestellt. Hierbei schaltet sich erst beim Unterschreiten von 4,9 Grad Celsius Außentemperatur die Fernwärme zu.

## Gemeinschaftsbalkone und ein Spielplatz fördern das Miteinander

Alle 68 Wohneinheiten, jeweils mit einer Größe von 61 bis 113 Quadratmeter, sowie die beiden Tiefgaragen sind bequem mit zwei Aufzügen zu erreichen. Außerhalb der Wohnungen gibt es geschützte Abstellflächen für Kinderwagen oder Rollatoren. Zu jeder Wohnung gehört neben einem halböffentlichen Außenraum (Laubengang) auf der Eingangsseite ein privater abgegrenzter Bereich mit Garten, Terrasse oder Balkon auf der eigentlichen Wohnseite. Durch dieses differenzierte System von Außenräumen wirkt die Wohnanlage nach innen sehr offen und vermittelt zugleich ein Gefühl des Geborgenseins und der Sicherheit. Die Laubengänge, die Planer sprechen von „Gemein-



Im Bild das südliche Gebäude des Wohnquartiers mit seinen vorgelagerten Mietergärten. Die Balkongrößen liegen zwischen elf und 19 Quadratmetern.

Quelle: S&P Sahlmann

schaftsbalkonen“, unterstützen und fördern das nachbarschaftliche Wohnen und damit den Grundgedanken des genossenschaftlichen Miteinanders. Dem „kommunikativen Credo“ entsprechend, dass Wohnen nicht nur im Haus, sondern auch darum herum stattfindet, werden Erschließungswege, Kinderspielplatz und Wohnungszugänge zu intensiv nutzbaren Begegnungsorten: Die Menschen, die hier leben werden, sollen sich sehen und gesehen werden, aber trotzdem ihre Rückzugsmöglichkeiten und

Ruhe haben. Letzteres wird durch fehlenden Durchgangsverkehr innerhalb des Wohngebiets begünstigt.

Die großen Balkonterrassen (hier je nach Wohnung zwischen elf und 19 Quadratmeter) auf der Wohnseite folgen dem Konstruktionsprinzip der Laubengänge und sind an die tragenden Querwände der Gebäude „angehängt“. So balancieren sich beide Konstruktionen statisch aus und eine komplizierte, kostenintensive Stahlbewehrung innerhalb der Konstruktion wird überflüssig. Die resultierenden Kosteneinsparungen können an anderer Stelle sinnvoll investiert werden. Jede Wohnung, darunter zwei Maisonette-Wohnungen, verfügt auch über hochwertige bodentiefe Fenster, die bei Süd-, Ost- und Westausrichtung mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet sind. Auch Fußbodenheizung und qualitativ hochwertige Türen – ein Beispiel für die gelungene Symbiose aus Tragwerksplanung und

### KfW-60-Neubau der WG „Karl Marx“ Potsdam eG

**Wohneinheiten:** 68

**Wohnfläche:** 62-113 Quadratmeter

**Baukosten:** 8,7 Millionen Euro brutto

**Sonstiges:** 2 Tiefgaragen, 2 Aufzüge

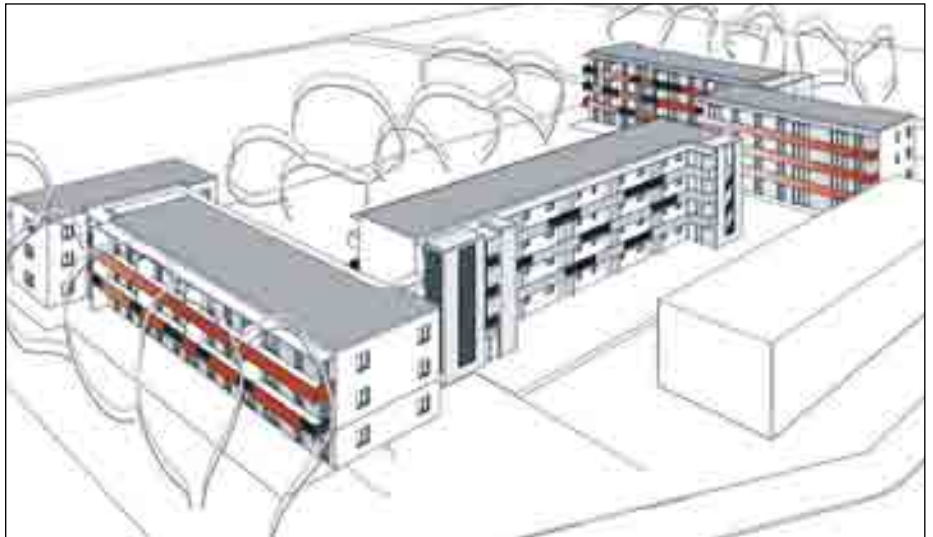
**Geplante Baufertigstellung:** 2011

**Internet:** [www.wgkarlmarx.de](http://www.wgkarlmarx.de)

Architektur vor dem Hintergrund kostenoptimierten Bauens.

### Großes Gestaltungspotenzial

Kosten sparen auch die Positionierung der beiden Tiefgaragen (insgesamt 57 Stellplätze) unter den statisch sowieso notwendigen Flächen der Wohnungen und Terrassen sowie der Einsatz von Stahl- und Spannbetonfertigteilen mit hohen Wiederholungsraten. In den Wohnungen bis 70 Quadratmetern bestehen die Wohnungstrennwände aus tragenden Stahlbetonfiligranwänden, die gute Schallschutzeigenschaften aufweisen. Alle in den Wohnungen liegenden Trennwände sind nicht tragend und bieten somit jetzt und in Zukunft viele Gestaltungsmöglichkeiten für die Raumaufteilung. Die neue Bebauung gruppiert sich um den vorhandenen Baumbestand und wird von grünen halboffenen Hofbereichen geprägt sein. Die Ausmaße der linearen, drei-beziehungsweise viergeschossigen Gebäudekörper wurden an die umgebende Bebauung angepasst. Die Giebelseiten der Häuser werden mit Klinkerbändern verziert.



Die Mäanderstruktur des Wohnquartiers folgt dem prägenden Element des Baugrundstücks: dem eindrucksvollen Eichenbestand.

Quelle: S & P Sahlmann

Direkt am Standort der Saarmunder Straße soll ab 2011 auch die neue Geschäftsstelle der „Karl Marx“ errichtet werden. Für den Bau von weiteren 130 Wohnungen und die Modernisierung von 220 Wohnungen im Bestand beteiligt sich die Genossenschaft am Fördermittelwettbewerb des Landes

Brandenburg für modellhaften Wohnungsbau.

Karsten Krake  
S & P Sahlmann  
Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH

## Minimale Dicke Maximale Leistung Optimale Vakuumdämmung



**weber.therm LockPlate** – mit 10 cm Dämmstoff-Dicke auf Passivhaus-Niveau dämmen



[sg-weber.de/lockplate](http://sg-weber.de/lockplate)



**Damit wird gebaut.**

„Engagement für gute Nachbarschaft“

# Broschüre zu Ansätzen für professionelles Freiwilligenmanagement

Nachbarschaftsentwicklung und Freiwilligenengagement sind in aller Munde und stehen in enger Verbindung. Wofür steht dieses Engagement heute und wie wird diese Arbeit von Wohnungsunternehmen geehrt, qualifiziert und vernetzt? Eine Broschüre des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) gibt Einblick in aktuelle Ansätze.

Nachbarschaft hat viele Facetten und Nachbarschaftsentwicklung ist durch wechselnde Trends bei der Förderung und auch bei den Bewohnern eine ständige Herausforderung. Die Kürzung der Städtebauförderung bedroht derzeit auch viele ehrenamtliche Projekte, die meist sehr erfolgreich auf Gestaltung und Entwicklung von Nachbarschaften wirken. Gute Nachbarschaft, so Bundespräsident Wulff in seiner Neujahrsansprache, brauchen wir in unserem Land, zwischen Menschen unterschiedlicher Herkunft, unterschiedlicher kultureller Traditionen und Glaubensüberzeugungen. Gute Nachbarschaften sind für den VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege vor allem funktionierende Nachbarschaften. Diese beeinflussten, so führt er in der Einleitung der hier vorgestellten VNW-Broschüre aus, die Wohn- und Lebensqualität und wirkten sich auch auf die Gesundheit aus. Wohnungsunternehmen fördern Nachbarschaft, so Wege, durch Feste und Angebote in ihren Nachbarschaftstreffs und -vereinen. „Durch professionelles Sozialmanagement wurden tragfähige Strukturen aufgebaut zur Förderung nachbarschaftlicher Selbsthilfe.“

## Entwicklung des Sozialmanagements

Was das aktuell und konkret bedeutet, zeigt die 2010 veröffentlichte Broschüre „Engagement für gute Nachbarschaft“, in der 19 Autoren aus Wissenschaft und Praxis Merkmale, Anforderungen und Beispiele erläutern. Eine spannende Aktualisierung, denn 2005 wurden die Potenziale des Sozialmanagements für die Wohnungswirtschaft in einer Broschüre über „Freiwilliges Engagement – ehrenamtliche Tätigkeit“ vorgestellt. Die Beiträge spannen einen breiten Bogen – von der Definition des Nachbarschaftsbegriffs über die Entwicklung hin zum Freiwilligenmanagement bis zu zahlreichen Beispielen für konkretes Engagement. Die Beiträge wurden erstellt von Autorinnen und Autoren aus Wissenschaft und Praxis – die meisten sind Mitglied des Arbeitskreises

Sozialmanagement und Quartiersentwicklung des VNW oder des Arbeitskreises Sozialmanagement der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften.

Seit Erscheinen der letzten Broschüre zum Thema Sozialmanagement sei viel geschehen, meint Iris Beuerle, Referentin des VNW und federführend bei der Erstellung und Organisation beider Broschüren. „Nachbarschaft begreifen wir heute als wesentliches Element der Stadtentwicklung“, führt Beuerle aus. „Nachbarschaft hat sich nicht verändert, wohl aber die Herangehensweise der Wohnungswirtschaft.“ Die Unternehmen seien professioneller im Umgang mit dem Thema geworden: „Vor



Die Broschüre „Engagement für gute Nachbarschaft“ ist erhältlich beim VNW in Hamburg, Ansprechpartnerin ist die Referentin

Iris Beuerle. Beuerle@vnw.de.

fünf Jahren gab es noch kein Freiwilligenmanagement.“ Die Unternehmen hätten erkannt, wie entscheidend der Sozialraum sei und wie entscheidend das Wohlbefinden der Menschen in ihren Quartieren. Der Begriff des Wohlbefindens hängt eng mit dem Thema Gesundheit zusammen und den hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) definiert als einen „Zustand vollkommenen, körperlichen, geistigen und sozialen Wohlbefindens und nicht allein als das Fehlen von Krankheit oder Gebrechen“. Entsprechend dieser Definition, betont Beuerle, leisteten Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag zu einer Gesundheitsförderung, die auf Selbsthilfe setze.

## Themen der Broschüre

In drei großen Blöcken zu den Feldern „Nachbarschaft“, „Freiwilliges Engagement und Freiwilligenmanagement“ und „Engagement für die Nachbarschaft“ sind die Beiträge zusammengefasst. Schwerpunktthema ist das Engagement mit etlichen Beiträgen zu Nachbarschaftsförderung, Quartiersentwicklung, Kooperation und Management von Freiwilligen. Nachfolgend dazu einige Akzente und Aspekte.

Das Thema **Gesundheit** ist neu im Diskurs und vertieft behandelt wird es in dem Beitrag „Nachbarschaft und Gesundheit“ von Dr. Antje Richter-Kornweitz und Marcus Wächter, beide von der Landesvereinigung für Sozialmedizin Niedersachsen e.V., Hannover. Sie wehren, auch hier zeigt sich ein neuer Tonfall, die ihnen „mantrahaft verkündet“ erscheinende Forderung nach immer mehr Eigenverantwortung ab und wünschen sich einen „Rahmen für ein gesundheitsförderndes Verhalten“. Die Autoren gehen ausführlich vor allem zwei Fragen nach: was Nachbarschaft und Gesundheit miteinander zu tun haben und was Wohlbefinden und Gesundheit in Nachbarschaften hemmt beziehungsweise fördert. Sie benennen eine Wechselwirkung zwischen Raum, sozialer Interaktion und Heterogenität. Von dieser sei es abhängig, ob Nachbarschaften fördernd oder überfordert seien. Nachbarschaftsnetzwerke spielen dabei eine wichtige Rolle: „In der Gesundheitsförderung spricht man von der salutogenen Wirkung durch Zuwachs von Sinnhaftigkeit und Bedeutsamkeit.“ Nachbarschaftsnetzwerke entstehen durch Gemeinsamkeiten, aber sie laufen nicht von allein, sondern fordern Ressourcen. Ressourcen für eine „weitreichende partizipative Kultur, die vielerorts erst entwickelt werden muss“. Für gesundheitsförderliche Lebensbedingungen in der Nachbarschaft.

Über den **Wandel des Ehrenamtes und neue Strategien im Freiwilligenmanagement** berichtet Sarah G. Hoffmann von der Akademie für Ehrenamtlichkeit in Deutschland. Sie verweist auf Erfahrungen aus den USA, Großbritannien und den Niederlanden. Im Kern, so Hoffmann, gehe es darum, den Wandel des Ehrenamtes ernst zu nehmen und die Rahmenbedingungen an den Motiven und Interessen der Engagierten auszurichten. Dieses Management sei keine Aufgabe, die nebenher zu erledigen sei. Angesichts der demografischen Entwicklung seien Unternehmen im Vorteil, die über ein professionelles Freiwilligenmanagement verfügen.

**Nachbarschaftshelfer/-innen** bekommen kein Geld, aber das Gefühl, gebraucht zu werden, erläutert Heike Pohl, Mitarbeiterin für soziale Arbeit bei der Wohnungsbaugenossenschaft Greifswald eG. Sie zeigt die Entwicklung einer Rentnerin auf, die in ihrer freiwilligen Arbeit aufgeht: „Sie strahlt wie ein Diamant in der Asche unseres eigentlich vom Egoismus geprägten Gesellschaftssystems.“ Rund 300 Veranstaltungen bietet der Nachbarschaftshilfverein, der auch professionelle Sozialarbeit leistet und sich, von Ehrenamtlichen unterstützt, unter anderem mit psychisch Kranken, Hochbetagten und Mietschuldnern befasst.

Den Aspekt „**Bürgerorientierte Stadtteilentwicklung**“ stellt Tom Liebelt vom Stadt-

teilbüro Datzeberg in Neubrandenburg vor. Bei der Zusammenarbeit der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mit einer neu entstandenen Lehrpraxisstelle der Hochschule Neubrandenburg wird der Schwerpunkt auf Bürgerbeteiligung gelegt. Ein großer Teil der aktivierenden Arbeit besteht hier aus Kommunikation mit Einwohnern jeden Alters, Mitarbeitern unterschiedlicher Einrichtungen und anderer Akteure im Stadtteil. Eine Bürgerinitiative „Wir wollen bleiben“ entstand, eine nachbarschaftliche Selbsthilfwerkstatt, ein Netzwerk von Familien und jungen Leuten.

**Anerkennung und Wertschätzung von Freiwilligenarbeit** stellt Anika Weimann von der Baugenossenschaft Deutsches Heim-Union eG Hamburg vor. Persönliche Wertschätzung, Beteiligung, Ehrung, Nachweis und Öffentlichkeitsarbeit sind mögliche Facetten der Anerkennung. Da freiwilliges Engagement in unserer Gesellschaft eben (noch) nicht selbstverständlich sei, schließt Weimann, sollte man Ehrenamtlichen genau dies zeigen und vermitteln. „Machen Sie deutlich, welcher großer Gewinn freiwilliges Engagement für das Wohnungsunternehmen und die Nachbarschaft ist.“ Vorschläge dazu listet der Artikel auf – vom Blumenstrauß bis zur Fortbildungsmaßnahme.

**Qualifizierung von Ehrenamtlichen und Nutzung von Potenzialen im Quartier als**

einen Ansatz, Freiwillige ernst zu nehmen, stellt die Wohn- und Sozialberaterin der Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH aus Lübeck vor. Im Rahmen von Kooperationen für einen Nachbarschaftstreff wurden arbeitslosen Frauen aus dem Stadtteil Möglichkeiten zur Beschäftigung und Qualifizierung geboten. Die Beschäftigung umfasst bis zu 50 Stunden monatlich und wird honoriert.

**Arbeitsförderung** ist auch das Thema des Beitrages von Jürgen Wörenkämper von der Schweriner Wohnungsgenossenschaft eG, der die Chancen und Grenzen von Arbeitsförderung im Nachbarschaftsverein auslotet. Im Schweriner Nachbarschaftsverein „Hand in Hand“ arbeiten 16 Mitarbeiter, teils befristet und finanziert durch unterschiedliche Programme wie „Kommunal-Kombi“ oder die ARGE. Wörenkämper konstatiert, dass die öffentliche Arbeitsmarktförderung an Stellenwert verliere und es zukünftig stärker darum gehen werde, ehrenamtliche Strukturen aufzubauen und so sinnvolle Beschäftigungen zu finden. Ein „großes Handicap“ sei die hohe Arbeitslosigkeit und die zunehmende Altersarmut. „Denn auch das Ehrenamt hat, insbesondere für Menschen ohne regelmäßiges Einkommen, seine Grenzen und dies insbesondere in den östlichen Bundesländern.“

*Bärbel Wegner*

WISCORE

COMLINEAG



## RunEasy INITIATIVE 2011

SAP Projekte für die Immobilienwirtschaft

Durchgeplant, voll eingerichtet und zum Festpreis – unser SAP Standard-Paket ist schneller bezugsfertig, als Sie es erwarten. Mit über 15 Jahren Erfahrung in der Implementierung von SAP-Systemen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind wir der ideale Partner: für mehr Effizienz, mehr Sicherheit und alle technischen Herausforderungen der Zukunft.

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

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

WOBAK

# Neue Stadtarchitektur der Konstanzer Hofgärten erfreut sich großer Nachfrage

Im Oktober 2010 hat die WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz den vierten Block der „Konstanzer Hofgärten“ eröffnet und damit bis Anfang 2011 ihr derzeit innovativstes Wohnprojekt in prominenter Lage abgeschlossen. Viele Wohnungen des neuen Stadtviertels waren schon vorab verkauft. Ein Teil wurde trotz großer Kaufnachfrage als Mietwohnungen realisiert, um eine soziale Mischung zu erreichen.

Konstanz hat jenseits des Flusses eine neue Silhouette bekommen. Mit weit ausstrahlender Ensemblewirkung säumen nun moderne Stadtpalais das Ufer des Seerheins. „Die Nachfrage war so groß, dass wir bereits im zweiten Quartal 2009 mit der Erstellung des vierten Hofgartens beginnen konnten“, sagt Ulrich Eppler, Planungsleiter der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WOBAK und Städtebau Bodensee/Hegau GmbH (BHS). Das auf Stadtarchitektur spezialisierte Berliner Büro von Klaus Theo Brenner hat das 40-Millionen-Projekt seit 2002 in vier Bauabschnitten realisiert. Die drei ersten Wohnblöcke mit je 64 Einheiten konnten noch vor Fertigstellung verkauft werden. Dadurch konnte der Baustart für den vierten Hofgarten auf Mai 2009 vorgezogen werden. Statt 2011 konnte dadurch der Bezug des letzten Wohnblocks schon 2010 beginnen.

Um eine möglichst breite Mischnutzung, zum Beispiel auch für junge Familien, zu gewährleisten, hat die WOBAK beim vierten und letzten Hofgarten einen Teil der Einheiten im eigenen Portfolio behalten und nur 33 Wohnungen zum privaten Verkauf angeboten. Damit konnte der Mietanteil gegenfinanziert werden.

## Erfolgreiches Konversionsprojekt

Zur Eröffnung des letzten Blocks resümiert Ulrich Eppler: „Wir hätten ohne Schwierigkeiten noch mehr verkaufen können.“ Der erfolgreiche Verkauf basiert aus seiner Sicht „zum einen auf der zentralen Lage und dem für Konstanz günstigen Kaufpreis, zum



Gartenanlage an der Seepromenade

Foto: Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur

anderen auf der hohen Bauqualität und den anpassungsfähigen Grundrissen. Auch die ruhigen Formen und warmen Farbtöne haben an der landschaftlich sensiblen Uferzone überzeugt.“ Voraussetzung für den neuen Stadtteil zwischen Herosépark und Reichenaustraße war die Konversion eines Industriegebiets in einen attraktiven Wohnort. Angestrebt war eine breite Zielgruppen- und Nutzungsstruktur. Statt das Randgebiet durch einen typischen Siedlungsbau aufzuweichen, wurde ein eigenes städtisches Quartier mit drei- bis fünfgeschossigen Stadthaustypen entworfen – ein modernes Pendant zur Konstanzer Altstadt. Das Konzept passt sich dabei

der gemischten Wohnstruktur optimal an, auf die jeweils gegebenen lokalen Bedingungen und Markterfordernisse wird Bezug genommen.

Ob preisgünstiges Segment oder Luxusapartment mit Dachterrasse, bei den Konstanzer Hofgärten wurden unterschiedliche Wohnmöglichkeiten integriert: altengerechtes Wohnen, Singlewohnen, Arbeits- und Gewerberäume, Ferien- und Familienwohnungen. „Die Luxusapartments wurden besonders stark nachgefragt“, sagt Eppler. Auch dies entspreche einer Konstanzer Eigenheit: Überdurchschnittlich teure Wohnungen in exklusiven Lagen verkaufen sich besser als



qualitätvolle „Durchschnittswohnungen“ in den mittleren Lagen.

### Ausgewogenes Vermietungskonzept: erschwinglich und lukrativ

Die Zwei- bis Fünzimmerwohnungen verfügen über 57 bis maximal 133 Quadratmeter. Durch einen moderaten Grundstückspreis konnte der Kaufpreis für die Wohnungen niedrig gehalten werden: Zum Wasser wurden 2.800 bis 3.850 Euro pro



Stadtarchitektur: Säulenportikus zur Seepromenade  
Foto: Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur

Quadratmeter gezahlt, rückseitig zwischen 1.900 und 3.200 Euro. Der Durchschnittspreis für 1-A-Lagen bewegt sich in Konstanz bei 4.000 bis 5.000 Euro. Die Preise für die 70 bis 120 Quadratmeter großen Mietwohnungen betragen zwischen neun und 9,50 Euro netto-kalt. Das ist für Konstanzer Verhältnisse wenig, denn üblicherweise liegen die Mietpreise in vergleichbaren Lagen zwischen zehn und elf Euro.

Für die WOBAK stellen diese Einheiten ein lukratives Segment im Portfolio dar. Denn in Konstanz sind hochwertige Mietwohnungen zwar äußerst gefragt, aber selten

zu haben. „Viele Konstanzer ziehen schon in die Schweiz, weil nur wenig Hochwertiges im Mietsegment angeboten wird“, berichtet Eppler: „Es geht den Leuten weniger um die Ausstattung als um die gute Lage. Man möchte in gefragten Quartieren wohnen. Insofern hätten wir leicht noch höhere Mieten verlangen können, aber als Konstanzer Wohnungsbaugesellschaft wollten wir die Preise bewusst erschwinglich halten. Zudem wäre unser städtebauliches Konzept der ‚Mischung‘ und ‚Vielfalt‘ sonst nicht realisierbar gewesen.“

### Diversifizierung des Angebots

„Wir beantworten mit unserem Architekturkonzept den zunehmenden ‚Trend in die Stadt‘ und die fortschreitende Diversifikation der Zielgruppen“, sagt Klaus Theo Brenner. Die Hofgärten sollen individuelles Wohnen und Zusammenleben fördern und den Bewohnern ein lebendiges Quartier bieten, mit dem sie sich identifizieren können. Kern des Entwurfs ist ein grüner Innenhof mit Blick auf die Altstadt von Konstanz. Halb-öffentliche Gärten und Höfe, geplant vom Landschaftsarchitekten Jörg Michel, bieten Raum für Freizeit und Begegnung. Die Bewohner können zwischen geschütztem und öffentlichem Raum wählen. Die großzügige Anlage öffnet sich nach Süden. Viele Wohnungen haben dadurch vollen oder teilweise Blick auf das Wasser. Auch ökologisch ist das Konzept von Stadtarchitektur aufgegangen. Die kompakte Bauweise und das günstige Wand-Fenster-Verhältnis schaffen eine ideale Ausgangslage für eine gute Energiebilanz. Von Anfang an konnte daher der Standard der Energieeinsparverordnung EnEV 2007 deutlich unterschritten werden.

Erworben wurden die komfortablen Wohnungen mit Tiefgaragenplatz, Aufzug und individuellen Grundrissen vorwiegend von Eigennutzern, vorrangig von Paaren ab 50 und jüngeren Singles. Andere Einheiten dienen als Kapitalanlage oder Feriendomizil. Zirka 20 der 67 Einheiten des letzten Blocks wurden an die Hochschulen veräußert, als Gast- und Dozentenwohnungen.

*Irmelin Ehrig  
Pressereferentin Klaus Theo Brenner Stadtarchitektur  
www.klaustheobrenner.de*

Unsere Stärke  
ist unsere Nähe.



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

Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

**Als starker Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen gute Konditionen, flexible Produkte und kompetente Beratung auf Augenhöhe.**

**Sprechen Sie uns an:**

#### **Berndt Henke**

Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz, Saarland  
Tel. 0211 210942-4330  
Mobil 0171 6131720  
[berndt.henke@wlbank.de](mailto:berndt.henke@wlbank.de)

#### **Thomas Hergreen**

Bayern, Baden-Württemberg  
Tel. 089 4523207-4320  
Mobil 0175 4303763  
[thomas.hergreen@wlbank.de](mailto:thomas.hergreen@wlbank.de)

#### **Jürg Schönherr**

Bayern, Berlin, Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen  
Tel. 030 220021-4300  
Mobil 0171 6131771  
[juerg.schoenherr@wlbank.de](mailto:juerg.schoenherr@wlbank.de)

#### **Frank Thureau**

Bremen, Niedersachsen, Westfalen  
Tel. 0251 4905-4305  
Mobil 0171 6156406  
[frank.thureau@wlbank.de](mailto:frank.thureau@wlbank.de)

Premium Fördermitglied im GdW

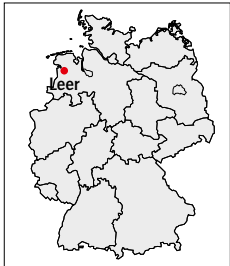
**WL BANK**

Im Finanzverbund der Volksbanken Raiffeisenbanken

Bauverein Leer eG

# Selbstbestimmtes Wohnen im Alter kann zum Qualitätssiegel werden

610 Bewohner im Alter von über 60 Jahren hat der Bauverein Leer Anfang der 1990er Jahre nach ihren Wohnwünschen befragt. Das Ergebnis war wegweisend für die Wohnungsgenossenschaft. Seitdem wurde viel getan, damit ältere Mieter in ihrem Umfeld bleiben und ein lebendiges Miteinander erleben können.



Manchmal führt auch ein Umweg zum Erfolg. Diese Erfahrung hat der Bauverein Leer gemacht. Dessen Vorstandsvorsitzender Fritz Zitterich gab für die

Genossenschaft die Richtung „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“ vor. Dafür die Voraussetzungen zu schaffen, könne nicht innerhalb einiger Jahre gelingen, sagt er. Dennoch kann er für sein Unternehmen bereits Beispielhaftes vorweisen: lebhaftige Gruppenarbeit in zwei Nachbarschaftstreffs, die Gründung eines Seniorenbeirates und Barrierefreiheit in 14 Prozent des Wohnungsbestandes.

Vor der positiven Entwicklung stand ein Umdenken nach zwei Bauchlandungen mit gut gemeinten Vorhaben: Untersuchungen im Jahr 1991 zeigten auf, dass 31 Prozent der Bewohner zwischen 61 und 80 Jahre und zehn Prozent über 80 Jahre alt waren. An zwei viergeschossigen Häusern sollten Aufzüge angebaut werden, damit die Wohnungen der beiden obersten Etagen attraktiv und vermietbar blieben. Volle Barrierefreiheit spielte damals noch keine große Rolle. In den 48 Wohnungen lebten 25 Personen über 60 Jahre, von denen die älteste Mieterin bereits 85 Jahre alt war. „Wir hatten das Gefühl, die Bewohner würden die Maßnahme begrüßen“, erinnert sich Fritz Zitterich. Und ebenso deutlich hat er noch die Enttäuschung nach der Vorstellung der Planungen vor Augen. Die Bewohner im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss hatten kein Interesse an einem Aufzug. Die Mieter der beiden obersten Etagen konnten ihre Meinung nicht durchsetzen.

In der anschließenden Befragung äußerten die 25 älteren Bewohner den Wunsch, dass möglichst ebenerdige Seniorenwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft gebaut

werden sollten. Für das entsprechende Projekt meldeten sich dann 18 Interessenten. Von denen zog aber nur einer ein, als 1993 zehn Seniorenwohnungen fertig waren. „Ab diesem Zeitpunkt begann für uns ein völliges Umdenken“, blickt der Bauvereins-Chef zurück. Denn die Frage „Wissen wir eigentlich, wie unsere über 60-jährigen Kunden wohnen möchten?“ habe man selbst mit einem „Nein“ beantworten müssen.

## Zuerst mussten die Wohnwünsche erfragt werden

Die Genossenschaft ergriff die Initiative. In etwa 30 Veranstaltungen befragte der Bauverein Leer insgesamt 610 Bewohner im Alter von über 60 Jahren. „Das Ergebnis hat uns die Augen geöffnet“, resümiert Zitterich. „Im Stadtteil leben, solange es möglich ist“, „Selbstständigkeit und Lebensstil bewahren“ und „kein Umzug ins Altenheim“ standen bei den Wünschen der Senioren ganz vorne an. Die Wohnung müsse die Möglichkeit bieten, „im Leben zu bleiben“, also auch bei Gebrechlichkeit bewohnbar bleiben, lautete eine weitere Anforderung. Auf Wohnumfeld, Sicherheit und Kommunikationsmöglichkeiten waren weitere Wünsche ausgerichtet. Konkreter formuliert standen beispielsweise Räume für gemeinsame Veranstaltungen und ein Angebot an

Dienstleistungen auf der Wunschliste. Schon zwei Jahre nach der 1993 vorgenommenen Befragung stellte der Bauverein eine Halbtagskraft für die Seniorenarbeit ein. Im Jahr darauf wurde die Nachbarschaftshilfe als gemeinnütziger Verein gegründet und eine weitere Halbtagskraft eingestellt. 1997 entstand der Nachbarschaftstreff im westlichen, ein Jahr später das Gegenstück im östlichen Stadtteil.

Wer die unterschiedlichen Gruppen in den Nachbarschaftstreffs beobachtet, erkennt: Hier wird für lebendiges Miteinander gesorgt. Johanne Eggers als „Frau der ersten Stunde“ ist nach wie vor begeistert. „Ich freue mich, dass der Treff in der West-Stadt so gut angenommen wird“, sagt die Service-Mitarbeiterin. Es herrsche eine tolle Atmosphäre in den verschiedenen Gruppen, die vom Friesensport Boßeln über Basteln und Klönen bis zum Gottesdienst reichen. Immer beliebter werde auch der wöchentliche Mittagstisch. „Ich genieße es, das Lachen und Scherzen der Helfer und Helferinnen zu hören, wenn ich an meinem Schreibtisch sitze“, sagt Johanne Eggers. Sie ist – wie ihre Kollegin Monika Brahm in der Ost-Stadt – Ansprechpartnerin für die Teilnehmer und die vielen Ehrenamtlichen, die die unterschiedlichen Angebote ermöglichen.

Erika Müller gehört zu den Helferinnen, die immer bereit sind, mit anzupacken. Die Leitung der Nordic-Walking-Gruppe hat sie nach einigen Jahren abgegeben. Aber ob es sich um die Standbetreuung bei einer Verbrauchermesse oder das Bierzapfen bei einer geselligen Veranstaltung des Bauvereins handelt, die 60-Jährige ist gut gelaunt dabei. Als Beisitzerin engagiert sie sich auch im Vorstand des Nachbarschaftshilfe-Vereins. „Man ist so mittendrin“, strahlt sie.

„Gemeinsam alt werden“ lautet das Motto der Nachbarschaftshilfe des Bauvereins. Unentgeltliche Dienstleistungen tragen zu

### Bauverein Leer eG

**Gegründet:** 1913

**Mitglieder:** 2.500

**Anteile:** rund 7.500

**Mitarbeiter:** 28

**Wohnungen:** 1.570 eigene und 430 Einheiten in der Verwaltung für Fremdeigentümer

**Durchschnittsmiete:** 4,00 Euro

**Leerstand:** keinen (Wartelisten)

**Bilanzsumme:** 44,22 Millionen Euro

**Internet:** [www.bauverein-leer.de](http://www.bauverein-leer.de)

einem Teil dazu bei. Das sind etwa Hilfen bei Behördenangelegenheiten und die Vermittlung von Notrufgeräten. Sehr zur Freude der Mieter erhalten die auch Besuch vom Bauverein, wenn sie im Krankenhaus liegen oder ein Geburtstags- oder Hochzeitsjubiläum feiern.

### **Kleine haushaltsnahe Dienstleistungen sind gefragt**

Auch die Dienstleistungen gegen Entgelt nehmen zu. „Die müssen aber für die Mitglieder bezahlbar sein“, betont Fritz Zitterich, der auch Vorsitzender des Nachbarschaftshilfevereins ist. Hilfen im Haushalt, zur Mahlzeitenversorgung und Kleinreparaturen sind besonders gefragt.

eins aus dem Bereich Vermietung zu. Das Thema „Wohnen im Alter“ stand dabei im Mittelpunkt. Dabei kristallisierten sich viele kleine Dinge als wichtig heraus, die mit Achtsamkeit gegenüber älteren Menschen zu tun haben.

### **Vertrauen der Mieter bestätigt die Arbeit**

Neben den Dienstleistungen hebt der Vorstandsvorsitzende die Freundlichkeit gegenüber den Mietern hervor. „Dass die Menschen Vertrauen zu uns haben, ist Bestätigung für unsere Arbeit“, sagt Zitterich. Der Kontakt zu ihnen sei wichtig. „Ich möchte nicht erleben, dass ein Mieter hilflos in seiner Wohnung liegt“, betont er.

„Menschen haben einen Anspruch, in Würde zu altern. Es muss darum gehen, ihre Selbstständigkeit, Selbstbestimmung und Teilnahme in allen Bereichen des Lebens zu erhalten und zu fördern“, formuliert Fritz Zitterich sein Anliegen. Der 64-Jährige weiß, wovon er spricht. Seit über 40 Jahren ist er in der Wohnungswirtschaft tätig, seit fast 30 Jahren leitet er die Geschicke des Bauvereins. „Er hat immer einen Tick früher als andere erkannt, was der Markt fordert.“ So drückt das der Aufsichtsratsvorsitzende der Leeraner Genossenschaft, Günther Boekhoff, aus.

„Wie wollen wir künftig leben?“ Diese Frage verlange nicht nur wegen der demografischen Situation neue Antworten, erklärt



In jedem Jahr ehrt der Bauverein Leer mit Fritz Zitterich (ganz rechts) langjährige Mieter und die ehrenamtlichen Gruppenleiter der Nachbarschaftstreffs.

Quelle: Käthe Dübbel

Der demografische Wandel wird die Herausforderungen, denen sich der Bauverein gestellt hat, noch verstärken. Berechnungen zeigten für Stadt und Kreis Leer bis 2025 einen stark wachsenden Anteil alter Menschen. Das spiegelt sich auch in der Altersstruktur der Mieter wider. Bereits vor sechs Jahren hat der Bauverein mit der Gründung eines 16-köpfigen Seniorenbeirates reagiert. Drei Mitglieder aus diesem Gremium wurden 2006 in den Aufsichtsrat der Genossenschaft gewählt. Mitsprache und Anregungen seiner Ehrenamtlichen sind dem Bauverein wichtig. So lud Fritz Zitterich Ende Januar Haussprecher und Seniorenbeirats-Mitglieder zum Neujahrgespräch ein. Einem gemeinsamen Essen schloss sich in lockerer Atmosphäre ein Informationsaustausch an. Ähnlich ging es bei einem Treffen mit Helfern der Nachbarschaftshilfe sowie Mitarbeitern des Bauvereins

Lob erhält der Bauverein als größter Wohnungsgeber in der Stadt Leer bei Veranstaltungen immer wieder von Bürgermeister Wolfgang Kellner. Als „besonders verdienstvoll“ bezeichnete dieser in der Mitgliederversammlung der Genossenschaft die Investitionen in die Barrierefreiheit des Wohnungsbestandes. Eine Quote von 20 Prozent soll bis 2013 erreicht sein. Das sei bundesweit mit Abstand die Spitze, erklärte Bernd Meyer, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw). Der gehörte im September zu den Gästen bei der Einweihung eines zukunftsweisenden Projektes des Bauvereins in Leer: ein barrierefreier Neubau mit 13 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Gästewohnungen und Besprechungszimmer. Die Mieter dort sind begeistert: „Es ist wunderbar, hier zu wohnen“, sagt die 83-jährige Mieterin Elisabeth Viebahn.

Fritz Zitterich. Eine bedarfsgerechte Wohn- und Lebenswelt für alle Generationen sei nur im Miteinander erreichbar. Eigeninitiativen und das selbstständige Wohnen müssten unterstützt und soziale Netzwerke gestärkt werden. „Jung und Alt müssen wieder ein Wir-Gefühl entwickeln“, appelliert er. Älteren Menschen müssten Mitwirkungsmöglichkeiten gegeben werden. „Durch solche Kundenorientierung kann das selbstbestimmte Wohnen im Alter für uns als Vermieter zu einem Qualitätssiegel werden“, fasst der Leeraner Vorstandsvorsitzende seine Bestrebungen zusammen.

Käthe Dübbel  
[www.bauverein-leer.de](http://www.bauverein-leer.de)

Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

# Senioren wünschen sich vor allem kleine Dienstleistungen und Hilfestellungen im Alltag

In den nächsten Jahren wird der Anteil der Senioren an der Bevölkerung drastisch steigen. Viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft, darunter die Gruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NH), haben daher schon früh begonnen, ihre Angebote auf die Bedürfnisse älterer Menschen auszurichten. Dazu geht das Unternehmen Partnerschaften mit privaten Dienstleistern und karitativen Einrichtungen ein – oder mobilisiert generationsübergreifende Selbsthilfeprogramme. Die NH erfüllt damit nicht nur gesellschaftspolitische Anforderungen, sondern sichert die Auslastung ihrer Bestände.

Die Nassauische Heimstätte nutzt regelmäßige Mieterbefragungen, um die Wünsche ihrer älteren Mieter zu erfahren, und setzt die Ergebnisse wo immer möglich in ihrem Serviceportfolio um. Im Herbst 2009 interviewte das Wohnungsunternehmen über 500 Mieter ab 65 Jahren. Ergebnis: Zwei Drittel wollen in ihrer gewohnten Umgebung alt werden. Statt altersgerechter Wohnformen oder dem Umzug ins Heim wünschen sich Senioren vor allem kleine Dienstleistungen und zum Teil nur minimale bauliche Veränderungen.

Mit dem Angebot „Sie bleiben – wir helfen“ bietet die Unternehmensgruppe älteren Bewohnern ein umfangreiches Beratungs- und Servicekonzept an. Dazu gehört die Beratung zur Wohnraumanpassung. Die NH versucht damit, auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter einzugehen. Bisher wurden rund 350 Maßnahmen unterstützt, zumeist kleine und mittlere Veränderungen wie zusätzliche Handläufe und Haltegriffe, erhöhte WC-Sitze, Badewannensitze, Einstiegshilfen, Türverbreiterungen oder rollstuhlgerechte Zugangswege. In 22 Prozent der Fälle wurde eine Badewanne durch eine Dusche ersetzt. Das Sozialmanagement hilft nicht nur bei der räumlichen Umgestaltung, sondern auch beim Finanzierungsantrag für Krankenkasse oder Kommune.

Zum Angebot der NH gehört auch die Vermittlung haushaltsnaher Dienstleistungen, die älteren Menschen den Alltag erleichtern. Dazu hat das Unternehmen, zum Teil mit Partnern, eine Vielzahl an lokalen Projekten ins Leben gerufen. So wurden Betreuungs- und Servicezentren in den Frankfurter Stadtteilen Niederrad, Sachsenhausen und Nordweststadt in enger Kooperation mit dem Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe e.V. initiiert. Das angebotene Veranstaltungsprogramm – Ausflüge, Literaturcafés, Bewegungsangebote, Spie-

lenachmittage, ehrenamtliche Initiativen – können die Besucher mitgestalten.

## Kleine Hilfen im Alltag

Da für Ältere zupackende Hilfe im Alltag besonders wichtig ist, startete die Nassauische Heimstätte 2007 das Projekt „Wohn-Service-Team“. Kooperationspartner sind die Gemeinnützige Offenbacher Ausbildungs- und Beschäftigungsgesellschaft mbH, GOAB, und die MainArbeit GmbH Offenbach. Deren Mitarbeiter übernehmen für ältere Menschen beschwer-



Die Mieter der Nassauischen Heimstätte schätzen das großzügige und gepflegte Grünflächenangebot in den Siedlungen des Wohnungsunternehmens. Quelle: Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

liche Arbeiten wie das Aufhängen von Gardinen, das Anschließen von technischen Geräten, das Raustragen von Sperrmüll. Auch beim Gang zum Amt oder Arzt sind die Alltagshelfer zur Stelle. Sauberkeit und Sicherheit in den Außenanlagen zählen ebenfalls zum Aufgabenfeld der Serviceteams. Zunächst nutzten nur Offenbacher Mieter den Dienst, seit Juli 2009 steht er auch Mietern in den Frankfurter Stadtteilen Eschersheim, Sossenheim und Zeilsheim zur Verfügung. Auch die Alltagshelfer profitieren von dem Projekt. Alle sind über 50 Jahre alt, bezogen zuvor Arbeitslosengeld II und fanden auf diese Weise zurück in den regulären Arbeitsmarkt. Die Teilnehmer der Mieterumfrage 2009

schätzen die Wohn-Service-Teams sehr. „Altersgerechtes Wohnen ist nicht nur eine Frage der Architektur, sondern vor allem der konkreten Hilfestellungen im Alltag“, resümiert Angela Reisert-Bersch, Leiterin des Fachbereichs Sozialmanagement.

Ähnliche Dienste bietet das Modellprojekt „WohnService Biebrich“ für 4.500 Wohnungen in Wiesbaden, das ins Leben gerufen wurde von der Nassauischen Heimstätte, der GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft mbH, dem Caritasverband Wiesbaden-Rheingau-Taunus e.V. sowie der Stadt Wiesbaden. Elf ehemalige Langzeitarbeitslose über 50 Jahre sind über die Caritas als Wohn- und Siedlungsbetreuer angestellt. Gefördert wird das Projekt von der Europäischen Union und dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Engagement kommt auch vom nordhessischen Zweig der Unternehmensgruppe, der Wohnstadt: Sie bietet zusammen mit der Deutschen Gesellschaft für

Seniorenberatung mbH (DGS) eine Beratung über Hilfen für alle über 60-jährigen Mieter der größeren Quartiere an. Dazu gehören Menü-Services, Fahrhilfen, Notrufsysteme, Pflegeangebote oder auch Seniorenfahrten.

## Soziale Kontakte und Abwechslung im Alltag

Nicht nur praktische Unterstützung, auch ein gut vernetztes Sozialleben mit entsprechenden Angeboten veranlassen Mieter zum Bleiben. In Wiesbaden-Klarenthal schufen das Volksbildungswerk Klarenthal, die Stadt und das Sozialmanagementteam der Nassauischen Heimstätte gemeinsam ein Seni-

oren- und Kulturcafé. Das Projekt wird von Ehrenamtlichen aus der Generation 60 plus betreut und fördert die Identifikation der Mieter mit ihrem Umfeld. Die Koordination übernimmt das Volksbildungswerk, während die NH berät und Leistungen Dritter vermittelt. Dank des für den Stadtteil eingeführten Mieterfernsehens „K4“ sind Jung und Alt auch von zuhause aus über Neuigkeiten in ihrem Viertel informiert. Seit 2008 kooperiert die Nassauische Heimstätte mit dem Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe. Gemeinsam unterhalten sie mittlerweile drei Service- und Begegnungsstätten in Niederrad, Sachsenhausen und Niederursel. Das Wohnungsunternehmen stellt kostenfrei renovierte Räume als Café und für Veranstaltungen zur Verfügung, der Frankfurter Verband ist Ansprechpartner vor Ort. Dessen Service umfasst Freizeitgestaltung, hauswirtschaftliche Dienste, ambulante Pflege und Notrufdienste. Bezahlt wird nur das, was in Anspruch genommen wurde. Das Sozialleben fördern Mietertreffs, über das Mietermagazin „für einander“ werden Reisen und Tagesausflüge angeboten. Damit sich die Bewohner zuhause sicher fühlen, bietet die NH in Offenbach ein Bürger-Alarm-System an. In Wiesbaden gibt es ein innovatives Concierge-Modell.

Um ein gepflegtes Wohnumfeld zu erhalten, wurden Initiativen wie das „Taschengeld-Projekt“ oder „Kleine Feger“ geschaffen. Damit animiert die Nassauische Heimstätte schon die Kinder zur Pflege ihres Viertels. Mit Handschuhen, Greifzange und Plastiksäcken bewaffnet, ziehen die „kleinen Feger“ los, um aufzulesen, was andere achtlos fallen ließen. Ganz wichtig für die fünf- bis 14-jährigen Aufräumer ist ein Stempelheft, der „Feger-Aktions-Pass“. Wer sechs Stempel vorweisen kann, dem winkt ein Kinogutschein. Zusätzlich wird jeder Einsatz mit einer Süßigkeit belohnt. „Genauso wichtig ist aber die Freude an der gemeinsamen Arbeit. Außerdem kommen die Generationen auf diese Weise ins Gespräch und gehen viel spannender miteinander um“, stellt der Leiter

der südhessischen Geschäftsstellen, Ulrich Albersmeyer, fest.

### Bei der Stadtplanung an Senioren denken

Auch beim Stadtbau, bei Konversion und Sanierung von kommunalen Arealen müsse auf die Bedürfnisse älterer Menschen geachtet werden, fordert Michael Schreier, Prokurist und Unternehmensbereichsleiter Stadtentwicklung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. „Zum einen ist ein durchmisches Generationenbild sozial wichtig, zum anderen stärkt diese Zielgruppe den örtlichen Handel und das Gewerbe und trägt so zur wirtschaftlichen



Das Engagement der „Kleinen Feger“ wird im „Feger-Aktions-Pass“ festgehalten: Seit September 2007 treffen sie sich alle vier bis sechs Wochen und räumen in ihrem Quartier im Frankfurter Stadtteil Sossenheim auf.

Quelle: Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Stärke der Kommunen bei“, so Schreier. Dazu gehören auch passende Wohnangebote mit neuen Wohnformen wie Mehrgenerationen- und Servicewohnen. Das jüngste Angebot der Nassauischen Heimstätte, eine Seniorenwohnanlage in bester Raunheimer Innenstadtlage, umfasst 61 barrierefreie, seniorengerechte Apartments, davon 41 öffentlich gefördert, mit umfangreichen Gemeinschaftseinrichtungen. Zum Mietvertrag gehört automatisch ein (optionales)

Servicepaket mit Hausnotruf, Funkrauchmelder, Schlüsseltresor, Essen auf Rädern, mobilen Pflegeangeboten und Hilfen im Haushalt.

### Planung mit Weitblick

Das Wissen um die Bedürfnisse älterer oder körperlich beeinträchtigter Mieter setzt die Unternehmensgruppe auch bei Stadtentwicklungsprojekten für Kommunen ein. Unter der Marke NH ProjektStadt gestaltete die Unternehmensgruppe die historische Innenstadt von Immenhausen und öffentliche Verkehrseinrichtungen für Seh- und Gehbeeinträchtigte um. „Wenn Barrierefreiheit früh in der Planung berücksichtigt wird, verursacht die

seniorengerechte Gestaltung des öffentlichen Raumes kaum Mehrkosten und bringt entscheidende Vorteile“, erklärt Elmar Meier, Abteilungsleiter NH ProjektStadt. Immenhausen hat sich damit ein Alleinstellungsmerkmal geschaffen: Der Sozialverband VDK Hessen-Thüringen e.V. zeichnete die Stadt als erste in Hessen als „Barrierefrei erbaut“ aus.

Das Projekt überzeugt auch durch Weitblick: Neben den Senioren selbst bevorzugen auch Investoren Standorte mit optimalen Bedingungen für diese Klientel. Darüber hinaus bieten sich Optionen für Wohnungsbauunternehmen an, die strategische Allianzen mit Investoren suchen, um diese beispielsweise für eine Investition im Rahmen von Pflegeimmobilienfonds zu gewinnen. Geschäftsführer Dirk Schumacher zieht ein positives Fazit des Engagements der Unternehmensgruppe: „Wir

haben die demografische Situation früh erkannt und erforscht. Im Dialog mit Interessengruppen, Partnern und Kommunen haben wir ein Portfolio an wegweisenden Projekten für eine zukünftig ältere Gesellschaft geschaffen. Auf dieser Basis arbeiten wir an weiteren Ideen.“

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

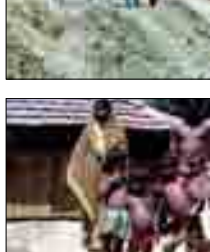
# Wir danken allen Spendern!

Brigitte Meuer, Aachen; Planungsbüro Richter-Richard, Aachen; Wohnungsbaugenossenschaft Oberes Vogtland eG, Adorf; Eckhard u. Dr. Ursula Bachmann, Alfter; Peter Wabersich, Altdorf; Grundstücks- und Wohnungsbaugenossenschaft eG, Angermünde; Karsten Nägeler, Ascheberg; Kröger Fensterbau GmbH, Ascheberg; Gottfried Winkler, Asendorf; Gerhard Ziegelmeier GmbH, Augsburg; SGF Siedlungsgenossenschaft Augsburg-Firnhaberau eG, Augsburg; Hilda Franziska von Jordan, Bad Homburg; Martina Atescheid, Bad Honnef; Melanie May Hegebarth, Bad Honnef; Elke Adeniyen, Bad Honnef; Bernd und Ingrid Wettke, Bad Honnef; Renate Kirchner, Bad Honnef; Bernd und Monika Gierig, Bad Honnef; Rainer u. Anneliese Klemm, Bad Honnef; Peter Durst, Bad Honnef; Heidemarie Liebetrau, Bad Honnef; Katharina Ellgaard, Bad Honnef; Karl-Heinz Merten, Bad Honnef; Werner Maus, Bad Honnef; Walter Lutzer, Bad Honnef; Susanne Raska, Bad Honnef; Hans Schmidt, Bad Honnef; Paul Brall, Bad Honnef; Gertrud Schneider, Bad Honnef; Isolde Krause, Bad Honnef; Reimund u. Sally Leven, Bad Honnef; Werner Hoffmann, Bad Honnef; Franziskushaus Abt. Pflege Erdgeschoss, Bad Honnef; Franziskushaus Abt. Café, Bad Honnef; Nelli Zeiser, Bad Karlshafen; Gemeinn. Wohnungsbaugesellschaft Bad Kissingen GmbH, Bad Kissingen; Martha Kappeler, Bad Oeynhausen; SGH Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft mbH, Bad Oeynhausen; Friedrich Plettenberg, Bad Säckingen; Wohnungsbaugenossenschaft Bad Salungen eG, Bad Salungen; Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG, Baden-Baden; Heinz-Werner Götz, Baldham; Joseph-Stiftung Kirchliches Wohnungsunternehmen, Bamberg; GEWOBAU-Bamberg eG, Bamberg; Rolf und Iris Tränker, Barsinghausen; Dieter u. Rosemarie Stroh, Barßel; Torsten Matzke, Bedburg; Jörg Schmitz, Bergheim; Prof. Bruno Franken, Bergisch Gladbach; Thomas Meißner, Bergisch Gladbach; HMC Höring Management Consulting, Bergisch Gladbach; alphadata, Bergisch Gladbach; Ingenieurbüro Wisniewski, Bergkamen; WE-NO Schaumann, Bergkamen; Dr. Peter Runkel, Berlin; Dr. Angelika Riemer, Berlin; Dr. Bernd Hunger, Berlin; Dr. Klaus u. Hildegard Bock, Berlin; Elisabeth Fresenius, Berlin; Klaus Reppe, Berlin; Gitta Keller, Berlin; Helge Viereck, Berlin; Reinhard und Eva Simon, Berlin; Horst Andersch, Berlin; Heinz und Gisela Goebel, Berlin; Bernhard Rauche, Berlin; Mathias Nauber, Berlin; Peter Imhoff, Berlin; Margarete Wernicke, Berlin; Gisela Schulz, Berlin; Stephanie Frei, Berlin; Marion Bartels, Berlin; Verena Schiefelbein, Berlin; Helga Flüge, Berlin; Rolf Gustiné, Berlin; Horst Schiemann, Berlin; Harald u. Maria Jahn, Berlin; Gisela Folz, Berlin; Volker Esche, Berlin; Edith Bräuer, Berlin; Vera Kantara, Berlin; Monika Kegel, Berlin; Volker Claus, Berlin; Frank Michael Segebad, Berlin; Helmut und Bärbel Walter, Berlin; Margit Gustiné, Berlin; Gerd Lehmann, Berlin; Lutz Freitag, Berlin; Harald Nehls, Berlin; Joachim Eckert, Berlin; Ingrid Vogler, Berlin; Renate Wende, Berlin; Bodo Piehl, Berlin; Margarete Mönig-Raane, Berlin; Oda Scheibelhuber, Berlin; Renate Völzke, Berlin; Jürgen Steinert, Berlin; Heinz-Viktor Simon, Berlin; Peter Heid, Berlin; Baugenossenschaft Reinickes Hof eG, Berlin; BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Berlin; Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG, Berlin; Deutscher Mieterbund e.V., Berlin; Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Berlin; Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG, Berlin; GESOBAU AG, Berlin; GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau AG, Berlin; Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG, Berlin; Sozialverband Deutschland e.V., Berlin; Wohnungsbaugenossenschaft Berolina eG, Berlin; DEGEWO AG, Berlin; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin; KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V. Bundesverband für Wohnungswesen und Städtebau, Berlin; Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, Berlin-Charlottenburg; Dr. Claus-Jürgen Hachmann, Berlin-Marzahn; Rita Sparmann, Berlin-Marzahn; Robert Redlich, Bernried; Berthold u. Christiane Prunzel, Bielefeld; Bietigheimer Wohnbau GmbH, Bietigheim-Bissingen; Ursula Rüggenmann, Blaustein; Europäisches Bildungs-, Forschungs- und Informationszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum; Krebs-Treppensysteme Vertriebs-GmbH, Bönen; Dirk und Astrid Meinicke, Bonn; Helmut und Heidi Zirk, Bonn; Emil Jantschek, Bonn; Horst und Anni Kolata, Bonn; Lucia Baumert-Dahmen, Bonn; Schäfer-Scholl GmbH, Bonn; Telekom Deutschland GmbH, Bonn; Prestewest Verlag Pressedienste GmbH, Bonn; Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, Braunschweig; iwB Entwicklungsgesellschaft mbH, Braunschweig; Barbara Förste, Bremen; Hans-Dieter Krägeling, Bremen; Dieter Lankenau, Bremen; Friedrich Bruns, Bremen; Dieter Cordes, Bremen; Olaf Jacobsen, Bremen; GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen; Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven-Wesermünde eG, Bremerhaven; Lothar Rinderspacher GmbH, Bretten; Winfried Clever, Brühl; Wolfgang Göbel, Buchholz in der Nordheide; Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, Bünde; Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG, Chemnitz; Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG, Chemnitz; Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft mbH, Chemnitz; Ludwig Frenking, Coburg; Wohnungsgenossenschaft Crammischau eG, Crammischau; Roswitha Wöllbrink-Göllner, Daxweiler; Simon Prochazka, Deckenfronn; Wohnungsgenossenschaft eG Dessau, Dessau; Wohnungsverein Dessau eG, Dessau; Rolf Hager, Dettenheim; Heinemann GmbH Die Frischluftspezialisten, Dießen; Reinhold und Maria Jung, Dornburg-Dorndorf; Heinrich van der Wurp, Dorsten; T5 GmbH & Co.KG Immobilienmakler, Dorsten; Karl Janowiak, Dortmund; Wolfgang Kluge, Dortmund; Michael Bracht GmbH, Dortmund; AXA-Versicherung Peter Brochert, Dortmund; Sperrholz Wölbart KG, Dortmund; DOGEWO GmbH, Dortmund; WBD – Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Drebkau mbH, Drebkau; Andreas und Birgit Richter, Dresden; TREUREAL GmbH, Dresden; Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V., Dresden; Wohnungsgenossenschaft Glückauf Dresden Süd eG, Dresden; vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Dresden; Günter u. Dorothea Frütel, Duisburg; Petra Weis, Duisburg; THS Stiftung Gemeinnützige GmbH, Duisburg; Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG, Duisburg; Rosemarie Reinartz, Düsseldorf; Michael Hampel, Düsseldorf; Brigitte Steinke, Düsseldorf; Christian und Maria Haertler, Düsseldorf; Horst-Ulrich König, Düsseldorf; Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf; Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG, Düsseldorf; Eisenbahner Bauverein eG, Düsseldorf; LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH, Düsseldorf; vDW Rheinland Westfalen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf; Jens Heuer, Edemissen; Wolfgang Pahl, Edingen-Neckarhausen; Heinz Feddersen Verlag Inh. Jens Feddersen e.K., Elmshorn; Wohnungsbau-Genossenschaft Selbsthilfe eG, Emden; Hans Lothar Kaltenbach, Ennepetal; Ulrich Lauffmüller, Ennigerloh; Gisela Jungels, Eppingen; ptw Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V., Erfurt; vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Erfurt; Norbert Schnitzler, Erkelenz; Günter und Monika Hoffmann, Erkelenz; Holger Hentschel u. Stephanie Conrad, Erkrath; Dr. Jochen Muddemann, Essen; Andreas Wellens, Essen; Elfriede Willems, Essen; Maria Hansberg, Essen; Heinz-Günther Piper, Essen; Andreas Müller, Essen; Gisela Neumann, Essen; ALLBAU AG, Essen; Evonik Wohnen GmbH, Essen; Stadt Essen Stadtamt 10, Essen; Uta Korzeniewski, Esslingen; Thomas Weiss, Ettligen; Doris Immer, Ettligen; Lutz Foss, Ettligen; Blöth und Duß Bodenbeläge GmbH, Ettligen; Engel + Stuffer, Ettligen; Ralf Pendelin GmbH Schreinerei, Ettligen; Sofia Luschnath und Klaus Meyer, Euskirchen; Thomas Schaefers, Falkensee; Dirk Lönnecker, Falkensee; Manfred Dolle, Flensburg; Wohnungsbau- und Verwaltungsgenossenschaft Forchheim eG, Forchheim; Dr. Katrin Leonhardt, Frankfurt; Klementine Reubold, Frankfurt; Wolfgang Heil, Frankfurt; Aarab Mimoun, Frankfurt; Ingrid Reidenbach, Frankfurt; Dietrich Ruhmer, Frankfurt; Susanne Bodien, Frankfurt; Jörg Nitka, Frankfurt; Angelika Marx, Frankfurt; Oliver Schultze, Frankfurt; Friedrich Hey, Frankfurt; Volks-Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, Frankfurt; Nassauische Heimstätte GmbH, Frankfurt; vDW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt; Maria Schwertschlagere, Frechen; Peter und Ursula Thomer, Frechen; Rüdiger Beifuß Fliesenverlegung, Frechen; Klaus Grathwohl, Freiburg; Klaus-Georg u. Marlene Wißler, Freiburg; Mieterverein Regio Freiburg e.V., Freiburg i. Br.; Hans-Jörg u. Dorothee Glunk, Freiburg im Breisgau; Wilhelm Hassloewer, Fuldatal; Alexander Hinzpeter, Fürth; Baugenossenschaft eG, Fürth i. Wald; Spar- und Bauverein Gehrden eG, Gehrden; Albert Wuchner, Geisenheim; Martin Ruhl, Gelnhausen 2; Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe, Gelsenkirchen; Brigitte Dejonghe, Gent; Kurt und Margrit Herbst, Genthin; GWB Elstertal Gerarer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gera; Winfried Schmitt, Gerbrunn; Rudolf u. Emmy Herrmann, Geretsried; Erika Schwarzmann, Gevelsberg; Mieterverein Gießen e.V., Gießen; Karlheinz Lieberum, Glücksburg; Hans Konrad Riebs, Göppingen; Sabine Creutzberg, Gossen; Hans-Christian Glantz, Göttingen; Sibylle Kolwe, Göttingen; Reinhold Breuner, Göttingen; Christa Mettin, Göttingen; Klaus Köllmel, Göttingen; Petra Fettköter, Göttingen; Ingeborg Dörfer, Göttingen; Brücke der Freundschaft e.V., Göttingen; Göttingen-Ebringen; WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Grevesmühlen; Herbert Dullmaier, Groß-Gerau; Manfred Franz, Großheubach; Wohnungsbaugenossenschaft Gunzenhausen eG, Gunzenhausen; Roswitha Kleinert, Hagen; Ruth Sauerwein, Hagen; Silvia Bäcker, Hagen; Friedhelm und Christel Hermesmann, Hagen; Enrico Schulz, Halle; Dr. Rainer Korsen, Hamburg; Dr. Clemens Bente, Hamburg; Dr. Michaela Garn, Hamburg; Dr. Rolf Brieler, Hamburg; Dr. Wilfried Baur, Hamburg; Arthur u. Regina Peckmann, Hamburg; Anke Schwabach-Angerhöfer, Hamburg; Helmuth Milde, Hamburg; Hannelore Trudel, Hamburg; Bertha Lange, Hamburg; Holger Hussmann, Hamburg; Rüdiger und Margitta Legler, Hamburg; Alois Baier, Hamburg; Hans-Josef Kiehl, Hamburg; Ralph u. Sybilla Conta, Hamburg; Eleni Pelteki, Hamburg; Birgit Loth, Hamburg; Alfons Schiller, Hamburg; Peter und Sabine Maylandt, Hamburg; Margot von der Ah, Hamburg; Gerhard Glenewinkel, Hamburg; Otto Pieplow, Hamburg; Bernhard Becker, Hamburg; Hans Koch, Hamburg; Franz-Stephan Vonarb, Hamburg; Vera Aschenbrenner, Hamburg; Heinz Biederemann, Hamburg; Renate Langfeldt, Hamburg; Marie-Elisabeth Stimmel, Hamburg; Werner und Renate Grage, Hamburg; Wolfgang und Gisela Meier, Hamburg; Gerda Klauenhammer, Hamburg; Franz Weber, Hamburg; Albert Richter, Hamburg; Gerhard Beier, Hamburg; Horst und Renate Saß, Hamburg; Dieter Lochte, Hamburg; Soeren Pein, Hamburg; Robert Muth, Hamburg; Ingrid Bibau, Hamburg; Gisela Schöbel, Hamburg; Eugen Hauser, Hamburg; Waltraud Auschrat, Hamburg; Dieter und Swaantje Jung, Hamburg; Herbert und Renate Vetter, Hamburg; Brenda Neubert-Viol, Hamburg; Ursula Malchau, Hamburg; Arnold Dittmann, Hamburg; Wolfgang Kieck, Hamburg; Ruth Enulait, Hamburg; Hans Peukert, Hamburg; Klaus-Ulrich Ventzke, Hamburg; Holger Stahmer, Hamburg; Ortrud Springer, Hamburg; Elli Gerke, Hamburg; Hildegard Drobisch, Hamburg; Claus-Peter Rathjen, Hamburg; Jürgen Kunert, Hamburg; Marion Bahlke, Hamburg; Willy Dreyer, Hamburg; Bernhard und Jutta Neumann, Hamburg; Hedwig Gothmann, Hamburg; Reglinde Lattermann, Hamburg; Anja Hamm, Hamburg; Erika Kempe, Hamburg; Ulrike Schnee, Hamburg; Geerd und Irene Tafelsky, Hamburg; Niels und Ingrid Auler, Hamburg; Uwe Emmenthal, Hamburg; Horst u. Gertrud Lübbersmeyer, Hamburg; Kunz Ribbeck, Hamburg; Andreas und Rosemarie Nagel, Hamburg; Agustin Moral-Daganzo, Hamburg; Kai-Uwe Preusser, Hamburg; Doris Mischerikow, Hamburg; Heinrich Vetter, Hamburg; Helmut Untiet, Hamburg; Peter und Ingrid Prinz, Hamburg; Hildegund Heyer, Hamburg; Ulf Wernecke, Hamburg; Ingeborg Henker-Kelsch, Hamburg; Erika Kraasch, Hamburg; Thomas Samboll, Hamburg; Franz-Joachim u. Marianne Bühner, Hamburg; Marcel Springer, Hamburg; Gerda Möller, Hamburg; Gudrun Schlüter, Hamburg; Hannelore März, Hamburg; Peter Pahlen, Hamburg; Dirk und Tanja Riediger, Hamburg; Eberhard Sickert, Hamburg; Peter Petersen, Hamburg; Franz u. Leni Thorand, Hamburg; Mohammad-Reza Naghavi, Hamburg; Helga Nietsch, Hamburg; Helga Kastenhuber, Hamburg; Hans-Ulrich Behr, Hamburg; Jens Heiser, Hamburg; Ursula Welz, Hamburg; Gerwold Sawallich, Hamburg; Uwe und Helga Fönschau, Hamburg; Geert und Heinke Becker, Hamburg; Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, Hamburg; Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg; Augustin & Sawallich Planungsgesellschaft mbH, Hamburg; AVV Versicherungsmakler GmbH, Hamburg; Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG, Hamburg; BDS Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG, Hamburg; BVE Bauverein der Elbgemeinden eG, Hamburg; DAA-Stiftung Bildung und Beruf, Hamburg; Gartenstadt Hamburg eG Wohnungsgenossenschaft, Hamburg; Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG, Hamburg; meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co.KG, Hamburg; Notariat Mönckbergstraße, Hamburg; SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg; SEB AG, Hamburg; SPADA Immobilien GmbH, Hamburg; Teamplan GmbH, Hamburg; Textil-Recycling K. & A. Wenkhaus GmbH, Hamburg; Analyse & Konzepte GmbH, Hamburg; vnv Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg; Udo Trümper, Hameln; Fliesen Alois Kleeschulte, Hamm; GCG Trockenbau und Maler GmbH, Hamm; Mennigmann GmbH Garten- und Landschaftsbau, Hamm; vDW Niedersachsen Bremen Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover; Dr. Henrik Ahlers, Hannover; Rolf Weferling, Hannover; Wilhelm und Ruth Linnenkohl, Hannover; Manfred Neuhaus, Hannover; Billerbeck GmbH, Hannover; GAS-Control GmbH, Hannover; Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (GBH), Hannover; Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover; Nord/LB Norddeutsche Landesbank, Hannover; Rechtsanwaltskanzlei Göhmann Müller-Eising, Hannover; Toto-Lotto Niedersachsen GmbH, Hannover; Genossenschaftsverband e.V. Verwaltungssitz Hannover, Hannover; Hattersheimer Wohnungsgesellschaft mbH, Hattersheim; Helmut Eisenlohr, Heidelberg; Dr. Björn und Dr. Monika Kindler, Heidelberg; Michael Schurich, Heidelberg; Wolfgang Nietzold, Hemer; Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Hemer eG, Hemer; Ralf Traupe, Hemmingen; Wohnungsgenossenschaft Einheit Hennigsdorf eG, Hennigsdorf; Hans-Hermann und Karin Horst, Henstedt-Ulzburg; Ilse Lohse, Herborn; Julian Fissler, Herborn; Katja Freund, Herdecke; Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf/Thüringen eG, Hermsdorf; Ulrich und Luise Sauerbeck, Herne; Gabriele Gehring, Herne; Ludger Erkemper, Herne; Ursel Fricke, Hildesheim; Hans-

DESWOS finden Sie im Internet unter [www.deswos.de](http://www.deswos.de), DESWOS-S

# Spendenzeitraum 1. November 2010 bis 31. Januar 2011

Eckhardt Gärtner, Hildesheim; Baugenossenschaft Hof eG, Hof; Egon u. Helga Sprecher, Hofgeismar; Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für den ehemaligen Landkreis Hofgeismar eG, Hofgeismar; Ursula Schymura, Hofheim; Margitta Faßl, Hoyerswerda; Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda, Hoyerswerda; Eberhard Falz, Idar-Oberstein; Bau- und Siedlungsgenossenschaft Iserlohn eG, Iserlohn; Firma Eck Heizung – Sanitär, Iserlohn; Wohnungsgenossenschaft Letmathe-Oestrich eG, Iserlohn; Landkreis Friesland, Jever; Wolfgang u. Janet Halter, Kaiserslautern; Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG, Kaiserslautern; Gerhard Böse, Kamen; Michael Peine, Kamen; Zeyer Isolierungen GmbH, Karlsbad; Dr. Heinrich Mugdan, Karlsruhe; Dr. Otto Mittelstraß, Karlsruhe; Globalst Inh. Dinu-Florinel Curcan, Karlsruhe; Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG, Karlsruhe; Frieda Kraiger, Kassel; WOHNSTADT Stadtentwicklung- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel; Friedrich und Dr. Ingrid Schmale, Kempen; Aloisia Rottach, Kempen; Johann Rauh, Kempten; Wilhelm Heuberger, Kempten; BSG-Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten (Allgäu); Wilfried u. Hildegard Rager, Kempten-Lenzfried; Dr. Beate Flatow, Kiel; Astrid Henke, Kiel; Baugenossenschaft Hansa e.G., Kiel; Baugenossenschaft Mittelholstein eG, Kiel; Innotec Abfall-Management-GmbH, Kiel; Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Kiel; WOGG Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG, Kiel; Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG, Kiel; Franz Helmut Bauer, Kirchanschöring; Margot Tepel, Klausdorf; Hans-Joachim Kosubek, Kleinmachnow; Reiner Schmitz, Koblenz; DMB Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Koblenz; Klaus-Dieter Kretz, Köln; Helmut Lehnert, Köln; Karl-Georg Marzak, Köln; Peter und Ingrid Galden, Köln; Berta Daume, Köln; Karl-Heinz u. Gisela Wirtz, Köln; Paul Holz, Köln; Gerda Colling-Sievers, Köln; Karl Fränken, Köln; Gerd Mainz, Köln; Franz-J. + Elisabeth Keller, Köln; Wolfgang Wendler, Köln; Bernhard Garisch, Köln; Lydia Dichant, Köln; Heinrich Weineck, Köln; Uwe Käther, Köln; Donato u. Lucia de Mattheis, Köln; Maria Heinen, Köln; Doris Potschka, Köln; Georg Potschka, Köln; Christine Potschka, Köln; Klaus Potschka, Köln; Werner Nussbaum, Köln; Wolfgang Schmitz, Köln; Ülo und Claudia Kühn, Köln; Ludolf Dahmen, Köln; Walter und Monika Schulze, Köln; Klaus Pelzer, Köln; Josef und Helga Klütsch, Köln; Klaus Klütsch, Köln; Joseph Fink, Köln; Dieter und Jutta Maretzky, Köln; Franz-Josef Drießen, Köln; Hans u. Dorothea Broicher, Köln; Jürgen u. Katharina Gotzen, Köln; Helga Eichhorn, Köln; Käthe Roitzheim, Köln; Rolf Lange, Köln; Nicola Pronobis, Köln; Georg Holtmann, Köln; Waltraud Reissig, Köln; Manfred u. Elisabeth Nonnen, Köln; Erika Schmidt, Köln; Thomas Lerho, Köln; Edeltrud Kirsten, Köln; Christel Siefener, Köln; Gisela Kürten, Köln; Anneliese Reifenberger, Köln; Petra Pampuch, Köln; Heike Eisenhut, Köln; Ute Leutloff, Köln; Christian Nielsen, Köln; Karlheinz Stinner, Köln; Maria Elisabeth Kapischke, Köln; Vladimir Smagin, Köln; Ferdinand Schwan, Köln; Heinz u. Hildegard Pering, Köln; Jürgen Mais, Köln; Hans Klein, Köln; Günther G. Piper, Köln; Christine Senst, Köln; Izet Bacevac, Köln; Waltraud Erdmann, Köln; Norbert und Ute Wesseling, Köln; Zehra Mutlu, Köln; Heinrich u. Elisabeth Hünnekens, Köln; Amalie Mörsch, Köln; Heidemarie Galazoudis, Köln; Ruth Drescher, Köln; Gertrud Leyendecker, Köln; Daniela Weiß, Köln; Egon Kings, Köln; Hubert u. Heidi Timp, Köln; Sigrid Wilkens, Köln; Werner Wilkens, Köln; Werner Tebbe, Köln; Detlev und Ellen Wilken, Köln; Walter Maier, Köln; ANGA – Verband Deutscher Kabelnetzbetreiber e.V., Köln; Cleanhaus Rohr- und Kanalreinigung GmbH, Köln; Dreimalig Werbeagentur Bartsch, Piek, Stabel GbR, Köln; Elektro van Husen GmbH Elektroanlagen / EDV-Netzwerke, Köln; Finanzamt Köln-Nord, Köln; Forstbetrieb für Baumpflege Oliver Menke, Köln; Garten- und Landschaftsbau Wolfgang Fritz Pawlas, Köln; Gemeinnützige Baugenossenschaft Grundstein eG, Köln; GEWOG Porz eG, Köln; Ignaz Schäfer GmbH Sanitär- und Heizungs-Anlagen, Köln; Malerbetrieb Stephan Alonso, Köln; Metallbau Bourguignon GmbH, Köln; NetCologne GmbH, Köln; PDZ GmbH, Köln; Rheinische Beamten-Baugesellschaft mbH, Köln; SATZANSTALT Mediendesign, Köln; Versicherungsmakler Gehrig GmbH, Köln; Walter Elstermeier GmbH & Co. KG, Köln; Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG, Köln; DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG, Köln; Bedachungen Eberhard Ruhrmann GmbH & Co. KG, Köln; Viktor Makarov und Olga Makarova, Köln; Ingenieurbüro Milbradt und Lemke, Köln; Wohnungsgenossenschaft Königigs Wusterhausen eG, Königigs Wusterhausen; Dr. Peter Lammerskitten, Königstein; Alfred und Irmgard Kasprusch, Königswinter; WOBAG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz, Konstanz; Oberfränkische Baugenossenschaft eG, Kronach; Daniel Gaumann, Kronberg; Gisela Kromschroder, Kronberg; Städtebau Kulmbach GmbH, Kulmbach; Horst u. Christine Wendland, Lachendorf; Josef Rehring, Laer; Gerhard Müller, Landau; Gerald Sitz, Langen; Baugenossenschaft Langen eG, Langen; Harald Freimuth Installationen, Langen; Magnus Staehler, Langenfeld; Frank Schneider, Langenfeld; Dr. Jürgen Galonska, Leichlingen; Stephan Eppinger, Leinfelden-Echterdingen; Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, Leinfelden-Echterdingen; Peter Stubbe, Leipzig; Wohnungsgenossenschaft Kontakt eG, Leipzig; Werner Webers, Leverkusen; Heinz und Gerda Meyersrenken, Leverkusen; Christa Kolb-Schwenk, Leverkusen; Haas & Haas GmbH, Lichtenau; Markus Reimer, Limburgerhof; Günther u. Elisabeth Bartsch, Lindlar; Paul Krüger, Löhne; Jürgen u. Gabriele Metzger, Loxstedt; Karl-Heinz Möller, Lübbecke; Dr. Klein & Co. AG, Lübbecke; Mieterbund für Stad und Kreis Ludwigsburg e.V., Ludwigsburg; Wohnungsbaugenossenschaft Oelsnitz/E. eG, Luga; Bernd-Peter Menke, Lünen; Dietmar Rohe, Lünen; Roland Dietrich, Lünen; Dr.-Ing. Eckhard u. Gisela Stelzner, Lünen; Volker von Firchow, Lünen; Bauverein zu Lünen e.G., Lünen; Friedrich Backhove GmbH & Co. KG, Lünen; Holzbau Tietz GmbH, Lünen; Möller Kanalreinigung GmbH, Lünen; Rechtsanwältin Pehle/Epping/Tenberge, Lünen; Stadtwerte Lünen GmbH, Lünen; Stolzenhoff GmbH & Co. KG Fleischerei + Party-Service, Lünen; Vermessungsbüro Stefan Dall, Lünen; WBG Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH, Lünen; Wienholt & Horstmann GmbH & Co. KG, Lünen; vdw Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V., Magdeburg; vdw Verband der Wohnungswirtschaften Sachsen-Anhalt e.V., Magdeburg; WSA Wohnungswirtschaftliche Treuhand Sachsen-Anhalt GmbH, Magdeburg; Dr. Manfred u. Ursula Affen, Mainz; Frank Bodo von Wehrs, Mainz; Peter und Maria Schell, Mainz; Roland u. Waltraud Ruf, Mainz; Jean u. Hannelore Zarris, Mannheim; Bernd und Gisela Haas, Mannheim; Erwin und Irma Pekrul, Mannheim; Hildegard Löffler, Mannheim; Maria Baumgart, Mannheim; Andreas Sender, Mannheim; Marlies Timpel, Mannheim; Jürgen Schorr, Mannheim; Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG, Mannheim; Sören Bartol, MdB, Marburg; Dr. Klaus-Werner Stieh, Marl; Heinrich Sengelhoff, Marl; Hermann-Josef Auel, Mechernich-Kommern; Hans-Jürgen Fischer, Menden; Karl Hengste GmbH & Co. KG, Menden; Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft im Hönnetal eG, Menden; Helmut Rodenbeck sen., Minden; Walter u. Bärbel Engelhardt, Mistelbach; Hans Otto Heymanns, Mönchengladbach; Heribert Eisenburger, Mönchengladbach; Altmuth Berg, Mönchengladbach; Helga Scholz, Mönchengladbach; Percy Rooks, Moritzburg; Ute Heintz, Mosbach; Horst Jürgen Müller, Mosbach; Maren Westphal, Mossautal; Andreas Tisch, Mühlhausen; Stefan Müller, Mühlhausen; Wohnbau Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim; Hermann Esch, Mühlheim; Hans Sibinger, Mühlheim; Dr. Johann Kurz, München; Dr. Uwe Hannig, München; Gerhart Hunger, München; Petra Samolanji, München; Peter A. u. Dr. Petra Schmid-Urban, München; Ursula Kaiser, München; Gertraud Seßner, München; Gernot Riedl, München; Andreas Ammermüller, München; Berndt Schneider, München; Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG, München; Uncredit Bank AG Abteilung CL35AE, München; Verein für Volkswohnungen eG, München; vdw Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München; Hermann-Josef Gilbert, Münster; Dorothea Geyer, Münster; Janinhoff GmbH & Co. KG, Münster; Aufbauspardienst e.V. Katholische Bundesvereinigung für Eigentumbildung, Münster; WL-Bank AG, Münster; Helmut und Gunda Böttcher, Natendorf; Hans-Ludwig Beck, Neuhausen; Christa Mittelstädt-Müller, Neu-Isenburg; GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neu-Isenburg; Erich Rausch, Neumarkt; Baugenossenschaft Holstein eG, Neumünster; Sieglinde Kifener, Neunkirchen-Seelscheid; Erhard Demmer, Neuss; Peter Krupinski, Neuss; Hubertus u. Leonore Grosser, Neuss; Neusser Bauverein AG, Neuss; Otto Ilbertz Tabakwaren KG, Neuss; Georg Jungmann, Neustadt a.d. Weinstraße; Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH, Neuwied; Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Nidda, Nidda; Irmgard Badri, Norden; Monika Asmusen, Norderstedt; Kurt Schuster, Nürnberg; Elfriede Herlitz, Nürnberg; Wilhelm u. Lorelies Hochleichter, Nürnberg; Wilhelm Wölfel, Nürnberg; Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e.V., Nürnberg; WP Richard Matzinger, Oberhaching; Gemeinn. Wohnungsgenossenschaft Oberhausen eG, Oberhausen; Deutsche Amphibolin-Werke von Robert Murjahn Stiftung & Co KG, Ober-Ramstadt; Bauverein Oelde GmbH, Oelde; Baugenossenschaft Odenwaldring eG, Offenbach; GE-MI-BAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG, Offenbach; Dr. Helmar Wauer, Ort unbekannt; Kerstin Scharf, Ort unbekannt; Frank und Manuela Reimann, Ort unbekannt; Werner u. Elke Ellguth, Ort unbekannt; Helmut u. Carmen Riedel, Ort unbekannt; Willi und Edith Großkopf, Osterode; Anneliese Spillner, Osterode; Hartmut Schäberle, Ostfildern; Ulrich Schlösser, Overath; Alfred Hovestadt, Oyten; Hans-Hinrich Munzel, Peine; Dr. Bernhard Elsäßer, Pforzheim; Joachim Grunwald, Pforzheim; Harald u. Helga Avemarie, Pfungstadt; Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH, Plauen; Dr. Joachim u. Hanna Wege, Plön; Christine Knaebel-Oertling, Potsdam; Günter Streng, Potsdam; Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG, Potsdam; Wohnungsbaugesellschaft Pullach im Isartal mbH, Pullach i. Isartal; Siegfried Bergemann, Quarnbek/Strohbrück; Wohnungsbaugenossenschaft Radeberg und Umgebung eG, Radeberg; WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH, Ratingen; Dr. Alexander Saupe, Recklinghausen; Harald und Petra Barth, Recklinghausen; Gemeinnützige Baugenossenschaft Stadtanhof und Umgebung eG, Regensburg; Irmhild Heyer, Reinbek; Eckhard Schupeta, Reinbek; Harri Schuh, Remseck; Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V., Reutlingen; KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück; Dr. Michael u. Birgit Krohn, Rheinbach; Brigitta Siegel, Rheinbach; Wilfried Weber, Rodenberg; Birgit Piepenhagen, Rodgau; Paul Krause, Ronnenberg; Heinz Josef u. Brigitte Tokarski, Rosbach; Baugenossenschaft des Verkehrspersonals Rosenheim eG, Rosenheim; DMB Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., Rostock; Mieterverein Rostock e.V., Rostock; Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen Rostock eG, Rostock; Georg und Sabine Pfeiffer, Rudolstadt; Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt eG, Rudolstadt; Ingeborg Klos, Rüsselsheim; Werner und Walburga Schmidt, Rüsselsheim; Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Rüsselsheim mbH, Rüsselsheim; GSW-Saarländische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Saarbrücken; WOGG Saar Wohnungsgesellschaft Saarland mbH, Saarbrücken; Elektro Bartruff GmbH, Saarlouis; Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Sangerhausen; Helmut und Annelie Bremm, Sankt Augustin; Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH, Sankt Augustin; Ingrid Kleinwort, Schenefeld; H. Schweizer, Schenkenzell; Iris Gleicke, MdB, Schleusingen; Gemeinnützige Schönebecker Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schönebeck; Gabriele Hafner, Schwerte; Heidrun Henning, Schwerte; Willi Schäfer, Schwerte; Achim Kranefeld, Schwerte; Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft eG, Schwerte; Firma Klaus Wiedenbruch, Schwerte; Gemeinnütziger Bauverein Ergste eG, Schwerte; GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH, Schwerte; Erwin Edelmann, Schwetzingen; Klaus Pollmer, Selb; Wohnungsgenossenschaft Hüttental eG, Siegen; Ingeborg Salm, Sindelfingen; Mieterverein des Kreises Soest und Umgebung e.V., Soest; Spar- und Bauverein Solingen eG, Solingen; FHW Aufzüge C. Haushahn GmbH & Co. KG, Sprockhövel; Petra Dohse, Stade; Wohnstätte Stade eG, Stade; Hans Peter Trampe, Stahnsdorf; Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG), Stralsund; Eva Franke, Stuttgart; Eberhard Blessing, Stuttgart; Werner u. Hannelore Dittrich, Stuttgart; Hans und Rosa Prause, Stuttgart; Brigitte Göhre, Stuttgart; Hans-Jörg Rist, Stuttgart; Leni Breymaier, Stuttgart; Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf eG, Stuttgart; Baugenossenschaft Neues Heim eG, Stuttgart; Baugenossenschaft Gartenstadt Luginand eG, Stuttgart; vdw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart; AWG Wohnungsbaugenossenschaft Rennsteig Suhle eG, Suhle; Dominik Pospiech, Taufkirchen; Dr. Christian und Marion Lieberknecht, Teltow; WOBAG Templin Wohnungsbaugesellschaft mbH, Templin; Deutsches Medikamenten Hilswerk action medeor e.V., Tönisvorst; Mieterverein für den Regierungsbezirk Trier e.V., Trier; Silvia Weggenmann-Montoya, Tübingen; Jürgen Braun, Übach-Palenberg; Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Unterföhring; Gemeinn. Baugenossenschaft Unterhaching eG, Unterhaching; Baugenossenschaft Niederberg eG, Velbert; Kreisbaugesellschaft des Kreises Verden mbH, Verden; Uschi Sturmfels, Vetschelschö; Gemeinn. Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG, Viersen; Lappset Spiel-Park Freizeitsysteme GmbH, Viersen; Klaus und Ulrike Merkle, Villingen-Schwenningen; Margot Schaaf, Waghäusel; Richert Gruppe GmbH, Wallenhorst; Hans u. Angelika Hagelauer, Wangen; Dr. Hartwig und Gönnä Ihenfeld, Wedel; Peter Föck, Wedel; Postbaugenossenschaft Weiden eG, Weiden; Hans-Josef Klöcker, Weil im Schönbusch; Wolfgang Baczkiewicz, Weimar; Matthias Wirtz, Wermelskirchen; Elektro Steinkuhl GmbH, Werne; Peter Nettersheim, Wesseling; Marlene Mock, Wesseling; Edith Palmer, Wesseling; Marcus u. Iris Steckhan, Wiemersdorf; Aareal Bank AG, Wiesbaden; PACO unlimited AG, Wiesbaden; Horst Pawlowski, Wilhelmshaven; Horst Dieter Henkel, Windhagen; Gisela Risse, Windhagen; Margot Dorendorf, Witten; Kurt Mittendorf, Wolfenbüttel; Siegmund Bressel, Wolfsburg; Günter u. Margot Wagner, Worms; Wolfgang u. Marliese Endler, Würth; Christian Braken, Wuppertal; Marco Stursberg, Wuppertal; Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG, Wuppertal; Achim Großmann, Würselen; St. Bruno-Werk eG, Würzburg; Stadtbau Würzburg GmbH, Würzburg; Helmut Kirschhöfer GmbH und Co. Bauunternehmung KG, Zülpich; Mühlenbäckerei Jürgen Zippel, Zülpich; Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau, Zwickau; Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwickau, Zwickau; Werner Maler und Putz GmbH, Zwickau



pendenkonto: 660 22 21, Sparkasse KölnBonn, BLZ: 370 501 98

Anmerkungen des GdW zur dena-Sanierungsstudie

# Die Frage nach der (Un)Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen im Mietwohnungsbestand

Im Dezember 2010 veröffentlichte die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) gemeinsam mit dem Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) eine Studie zum Thema „Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand“. Ziel war es, Bauherren zu motivieren, anstehende Instandsetzungen mit einer anspruchsvollen energetischen Sanierung zu verbinden. Die Studie kommt zum Ergebnis, dass sich die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern sowohl für Vermieter und Mieter rechnet. Sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser könnten bis zum Standard KfW-Effizienzhaus 70 warmmietenneutral saniert werden. Eine Bewertung aus wohnungswirtschaftlicher Sicht kommt zu einem völlig anderen Ergebnis.

Laut Studie sei die Voraussetzung für eine warmmietenneutrale Sanierung, neben einer guten Planung, Ausführung und strategischen Bewertung des Gebäudes, dass energetische Maßnahmen mit ohnehin anstehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten gekoppelt würden. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft stellt sich die Frage, ob die Ergebnisse der dena-Studie in die Praxis übertragen werden können und eine flächendeckende warmmietenneutrale Sanierung auf einem hohen energetischen Niveau wirtschaftlich darstellbar ist. Zu diesem Zweck wurden die wesentlichen, der Studie zugrunde liegenden Annahmen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bewertet.

## Berücksichtigung von „Ohnehinkosten“

In der dena-Studie werden in einer Beispielrechnung Annahmen getroffen, nach denen nur so genannte „energiebedingte Mehrkosten“ einer Modernisierung (im Beispiel 80 Euro pro Quadratmeter) als Kosten in

der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt werden dürfen. Instandsetzungskosten werden als „ohnehin zu tätigende Investitionen“ außer Betracht gelassen (im Beispiel 195 Euro pro Quadratmeter). Ein Vergleich macht die unterschiedliche Berücksichtigung von bei einer energetischen Modernisierung anfallenden Kosten deutlich (siehe Abbildung).

Zu den „ohnehin zu tätigenden Investitionen“ werden zum Beispiel das Abschlagen und Aufbringen des Putzes, der Einbau einer Abluftanlage, der Austausch der Heizungsanlage und der Einbau neuer Fenster gezählt. Bei einer energetischen Sanierung auf den EnEV-Standard 100 ergeben sich somit „Ohnehinkosten“, die 71 Prozent der Gesamtkosten ausmachen. Die Nichtberücksichtigung der „Ohnehinkosten“ entspricht aber nicht der wohnungswirtschaftlichen Realität: Eine Investitionsalternative, die etwa 200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu einem Zeitpunkt in eine reine

Instandsetzung investiert, besteht nicht. Eine reale Handlungsalternative ist neben der laufenden Instandhaltung oder der Durchführung einer Teilmodernisierungsmaßnahme in diesem Fall nur ein Ersatzneubau.

In der wohnungswirtschaftlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung (empfohlen wird die Methode des vollständigen Finanzplanes „VOFI“) müssen daher stets die Vollkosten der Maßnahme angesetzt werden, um zwischen verschiedenen Handlungsalternativen entscheiden zu können. Für die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme ist zudem die Untersuchung des Zusammenhangs von Modernisierungskosten und Investitionserfolg von entscheidender Bedeutung. So sind grundsätzlich die Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen wie alle anderen durch das Wohnobjekt verursachten Auszahlungen aus zukünftigen Einzahlungen des Wohnobjekts zu erwirtschaften. Im Ergebnis heißt dies, dass durch die Investition in das Wohngebäude nicht nur der Rückfluss des eingesetzten Kapitals über den Investitionszeitraum sicherzustellen ist, sondern auch eine angemessene Rendite erwartet wird, die den Fortbestand des Wohnungsunternehmens sichert.

Neben der Betrachtung der Rendite (Rentabilitätssicht) müssen zur Beurteilung von wohnungswirtschaftlichen Investitionen weitere betriebswirtschaftliche Kriterien für eine Investitionsentscheidung herangezogen werden. So ist auch zu untersuchen, ob über den Betrachtungszeitraum eine positive Liquidität generiert wird und mögliche Liquiditätsunterdeckungen ausgeglichen werden können und ob positive Jahresergebnisse erwirtschaftet werden (erfolgswirtschaftliche Sicht). Hervorzuheben ist, dass eine unternehmensspezifisch festzulegende Mindestrendite und



Unterschiedliche Berücksichtigung von Kosten, die bei einer energetischen Modernisierung anfallen.



positive operative Cashflows notwendige Bedingungen einer jeden Investitionsentscheidung sind.

Aus Sicht der Autoren der dena-Studie müssten die „Ohnehinkosten“ aus dem Eigenkapital finanziert werden, welches nicht verzinst werden muss. Diese Sichtweise würde bei Wohnungsunternehmen langfristig dazu führen, dass sie nicht mehr handlungsfähig und aufgrund des Substanzverzehr in ihrem Bestand gefährdet wären.

### Energetische Einsparpotenziale und mögliche Sanierungshemmnisse

Im ersten Teil der dena-Sanierungsstudie „Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen im Mietwohnungsbestand“, wird auf Seite 8 ausgeführt, dass „die Einsparpotenziale, insbesondere bei Bestandsbauten, enorm sind. Häuser, die mit marktgängigen Techniken energetisch modernisiert werden, können ihren Energiebedarf um bis zu 85 Prozent senken und weit besser als ein Standardneubau sein. Trotzdem gibt es noch Vorbehalte gegenüber energieeffizientem Bauen und Sanieren. Dies ist auf die hohe Komplexität der Bauvorhaben, auf mangelndes Vertrauen in ein hochwertiges Ergebnis, die notwendigen Investitionskosten und auf die Intransparenz des Marktes zurückzuführen.“

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht verkennen die Autoren der Studie, dass es sich nicht um Vorbehalte, sondern um tatsächliche Hemmnisse handelt, die zu der derzeit vergleichsweise geringen energetischen

Sanierungsquote führen. Die Hemmnisse energetischer Sanierungen lassen sich aus Sicht der Wohnungswirtschaft wie folgt zusammenfassen:

- mangelnde Wirtschaftlichkeit,
- mangelnde Finanzierbarkeit,
- mietrechtliche Hemmnisse,
- mangelnde finanzielle Leistungsfähigkeit der Mieter,
- soziodemografische Rahmenbedingungen,
- fehlende Motive zur energetischen Sanierung (Unsicherheit über technologische, ordnungsrechtliche und wirtschaftliche Entwicklungen sowie Informationsdefizite).

Eine reine Fokussierung auf Einsparpotenziale im Mietwohnungsbereich hat im Übrigen nur einen geringen Effekt. Der vermietete Geschosswohnungsbau umfasst lediglich ein Drittel der Wohnfläche in Deutschland. Damit entfallen nur rund acht Prozent des Endenergieverbrauchs und fünf Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf diesen Sektor.

**Fazit:** Die Ergebnisse der dena-Sanierungsstudie vermitteln eine scheinbar hohe Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen auf einen hohen energetischen Standard. Das verwendete Rechenmodell bildet die tatsächlichen Handlungsalternativen von Vermietern nicht ab und ist deshalb zur Entscheidungsfindung über reale Sanierungen ungeeignet. Die verwendete Datengrundlage lässt die von den Autoren der dena-Studie gemachten Aussagen zum Kopplungsprinzip nicht zu. Der Abzug der

### Die GdW-Arbeitshilfe 64 ...



... „Energieeffizientes Bauen und Modernisieren – Gesetzliche Grundlagen, EnEV 2009, Wirtschaftlichkeit“ ist beim GdW zu beziehen.

so genannten „Ohnehinkosten“ von den Gesamtkosten ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht gerechtfertigt, da die reine Instandsetzung (mit einem Investitionsumfang von 200 Euro pro Quadratmeter) keine reale Handlungsalternative darstellt. Auch das verwendete Mietverlaufsmodell entspricht nicht der Realität und zeigt die in der Praxis tatsächlich vorhandenen Mieterhöhungsspielräume nicht auf. Die in der Studie ermittelte scheinbare Wirtschaftlichkeit der energetischen Modernisierungen muss daher mit Blick auf die eher modellhaften Annahmen beurteilt werden.

Ein praxistaugliches Modell zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit von energetischen Modernisierungen wird in der GdW-Arbeitshilfe 64 beschrieben.

*Christian Gebhardt, Wirtschaftsprüfer,  
Referent für Betriebswirtschaft/Standardsetting,  
Rechnungslegung und Prüfung  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e. V., Berlin  
gebhardt@gdw.de*

## Mit uns setzen Sie auf den Testsieger!

DEUTSCHES INSTITUT  
FÜR SERVICE-QUALITÄT

**1. PLATZ**

**Bester  
Gasanbieter**  
München und Stuttgart

TEST 04/2010

Im Vergleich: 25 Unternehmen

DISQ GmbH & Co. KG  
www.disq.de

MONTANA steht für günstige Preise, transparente Konditionen und zuverlässigen Service. Seit 2008 versorgen wir unsere Kunden mit Erdgas. MONTANA wurde 2010 zum zweiten Mal in Folge durch das Deutsche Institut für Service-Qualität (DISQ) als „**Bester Gasanbieter**“ in München ausgezeichnet. Auch in Stuttgart wurden wir bereits im ersten Jahr prämiert.

Wir haben ein spezielles Versorgungskonzept für die Wohnungswirtschaft erarbeitet: Neben besonders attraktiven Vertragskonditionen bieten wir auch einen Service, der den Verwaltungsaufwand der Wohnungswirtschaft minimiert. So erledigen wir alle Wechselformalitäten für Sie und garantieren während der gesamten Vertragslaufzeit eine sichere Versorgung und eine persönliche Betreuung.

Profitieren auch Sie mit einem Wechsel!

 **0800/55 55 990** (kostenlos)  
www.montana-energie.de

**MONTANA**  
Voller Energie

6. Norddeutsche Energiekonferenz in Hamburg

## Zwischen EnEV und Mieterverhalten – komplizierte Aufgaben für die Wohnungswirtschaft

Die drohende Verschärfung der EnEV, Energiesparpotenziale und -verfahren, Energie und Feuchtigkeit – alltägliche Themen der Praxis und zugleich steter Lernstoff. Die 6. Norddeutsche Energiekonferenz zeigte erfreulich viel Bewegung beim Thema Energiesparpotenzial. Die „heiße Spur“ führt weiterhin zum Mieter und zum Verbraucherverhalten.

Zum sechsten Mal veranstalteten der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen und der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen in Kooperation mit Techem die Norddeutsche Energiekonferenz. Im Publikum, rund 170 Teilnehmer waren gekommen, saßen überwiegend Techniker und technische Vorstände, deren Alltag zum einen die Umsetzung von Vorschriften, zum anderen die Folgen mangelnder Akzeptanz seitens der Mieter sind. So umfasste das Spektrum der eintägigen Veranstaltung viele Facetten – von der erwarteten Gesetzeslage 2012 über Potenziale bei der energetischen Optimierung und Erfahrungen mit dem Passivhausbau und deren Berechnungen bis zur Feuchtigkeitsproblematik und den Vorstellungen der Mieter zum Thema Energie.

### Anforderungen durch die EnEV 2012

Den Auftakt machte, nach der Einordnung der Konferenz durch den Verbandsdirektor des vdw Niedersachsen Bremen, Bernd Meyer, die Referentin für Energie, Technik und Normung beim GdW, Ingrid Vogler. Sie präsentierte den aktuellen Stand der Auseinandersetzung mit den erwarteten Anforderungen durch die EnEV 2012. Vogler stellte die Widersprüche in der Gesetzgebung vor und wies besonders auf den Artikel 4 der Gebäuderichtlinien hin, der besagt, dass kein Mitgliedsstaat verpflichtet sei, „Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz festzulegen, die über die geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer nicht kosteneffizient sind“. Somit ergäbe sich direkt „keine Notwendigkeit der Verschärfung von Anforderungen in Mitgliedsstaaten“, folgerte Vogler. Unsicher ist noch, ob die Verschärfung kommen wird, Forderungen aus der Wohnungswirtschaft beinhalten, weder Verschärfung noch Nachrüst- und Nutzungspflichten einzuführen. Derzeit laufen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, um diese Forderungen zu stützen.

### ALFA NORD

Neues von der VNW-Initiative ALFA NORD stellte Petra Oventrop, technische Referentin des VNW, vor. ALFA steht für „Allianz für Anlageneffizienz“, im August 2010 ging dieses Projekt an den Start, es bringt 20 Wohnungsunternehmen aus dem VNW-Verbandsgebiet mit 27 Projektpartnern aus Industrie und Verbänden zusammen. Von VNW-Mitgliedsunternehmen wurden fast 70 Gebäude und Gebäudekomplexe mit rund 3.400 Wohneinheiten für das Projekt gemeldet. Angetreten ist die Initiative mit dem Ziel, für die im jeweiligen Bestand vorhandene Gebäudetechnik mit geringinvestiven Maßnahmen Einsparpotenziale zu erschließen. Vermutet wurden Einsparpotenziale von fünf bis 15 Prozent, die ersten Auswertungen, die Oventrop vorstellte, lassen bereits auf ein Potenzial von 17 Prozent schließen. Derzeit läuft die Feinanalyse, die Untersuchungen liefen nach Plan, merkte Oventrop an. So werden die kompletten Ergebnisse im Sommer 2011 präsentiert werden können.

### Energiemanagement

Helmut Knüpp, Vorstand der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, und Peter Gerhardt von der Firma Techem stellten gemeinsam ein Konzept für Energiemanagement vor. Knüpp präsentierte, entlang der Kernanforderungen an

einen Energiedienstleister, bestehend aus Prozessoptimierung, Energieeffizienz und Transparenz, die jeweiligen Praxisansätze. Mit einem hohen Investitionsvolumen und über 4.000 modernisierten Wohneinheiten ist die Wankendorfer Baugenossenschaft bei der energetischen Sanierung von Wohnanlagen in Schleswig-Holstein führend. Vor dem Hintergrund seiner Erfahrungen richtete Knüpp seinen Blick auf die Anforderungen des Jahres 2015. Er verwies dabei auf den Aspekt „Transparenz“: die mögliche Ausstattung eines Unternehmens mit Energiemonitoring, Anlagencontrolling, Mieterportal mit Verbrauchsinfos und einem „Cockpit“ für die gesamte Geschäftsabwicklung. Peter Gerhardt stellte die gesamte „Plattform der Zukunft“, das Techem Smart System mit adapterm, genauer vor.

### Umweltstandards in Wien

Der Vortrag des Magistrats der Stadt Wien, Dr. Wolfgang Förster, rief fast ungläubiges Staunen hervor, so ideal schienen die guten Bedingungen und vor allem die Planungssicherheit, die die Stadt Wien im Wohnungsbau bietet. Förster stellte das ehrgeizige Wohnungsbauprogramm der heute 1,7-Millionen-Einwohner-Stadt vor. Da, bedingt durch die Osterweiterung, bis 2035 schnelles Bevölkerungswachstum prognostiziert wird, entstünde ein Bedarf von 150.000 zusätzlichen Wohnungen, rund 5.000 würden bereits jährlich gefördert.

Förster stellte den Wiener Trend zur Wohngemeinschaft, die Tradition im sozialen Wohnungsbau und vor allem die energieeffizienten Maßnahmen vor. Die Stadt Wien ist stolz auf fünf Jahre Passivhausbauweise im Neubau, ihr Verbot von Kunststofffenstern und PVC-haltigen Materialien, auf umweltfreundliche Baustellen und Dachbegrünung als Standard sowie ein Studentenwohnheim als ein erster mehrgeschossiger Passivhausbau. Die



Michael Pistorius, Bernd Meyer und Dr. Peter Hitpaß

angestrebte „klimaneutrale Stadt“ arbeitet daran, den „Autogebrauch unattraktiv“ zu machen und baut den ersten Piloten, das „Total Quality Building“.

### Studie zu Passivhaus & Co

Seinen engagierten Vortrag startete Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. in Kiel, mit einer Bewertung des Energieausweises – ein „Rohrkrepiere der Geschichte!“ – und des engen Taktes, in dem die neuen Verordnungen erscheinen. Walberg, der mittlerweile häufig – „in der Woche etwa dreimal“ – zu der ARGE-Studie über das Passivhaus befragt wird, nannte die sich zunehmend emotionaler gestaltende Diskussion „fast mystisch“ und „extrem aggressiv“. Die Studie hatte ergeben, dass Kosten und Nutzen bei den höheren Standards des energieeffizienten Bauens, vor allem beim Passivhaus, zunehmend auseinanderdriften und sich verblüffend wenig rechnen. Erst bei weiter steigenden Energiekosten in Höhe von 4,5 Prozent im Jahr, kalkuliert über 25 Jahre, würde, am Beispiel eines der vorgestellten Gebäude, die Grenze der Wirtschaftlichkeit erreicht. Über die Studie zum „Passivhaus, Effizienzhaus, Energiesparhaus & Co – über Aufwand, Nutzen und Wirtschaftlichkeit“ wurde bereits in der DW 12/2010 (S. 28/29) berichtet. Mehr dazu auch unter [www.arge-sh.de](http://www.arge-sh.de).

### Novellierung der Wohnungslüftungsnorm

Anschließend brachte der Sachverständige Hans Westfeld weitere Bewegung in den Saal: Abwechselnd nickten und schmunzelten die Zuhörer beim Vortrag des mittlerweile bundesweit referierenden Bielefelders. Er sprach über die Novellierung der Wohnungslüftungsnorm DIN 1946-6 und die Auswirkungen auf die energetische Sanierung. Westfeld stellte den „Katalysator“ Schimmelpilz vor und betonte, dass bislang nur auf das Thema Energie fokussiert worden sei. Feuchte und nun auch Schadstoffe bedenken zwar die Gesetzgeber, aber noch zu wenig Vermieter und Mieter. Die freie Fugenlüftung werde durch dicht schließende Fenster zum Beispiel um den Faktor 40 bis 100 reduziert. Der Nutzer müsse nun etwa drei bis zehn zusätzliche Stoßlüftungen durchführen, um die eingebrachte Feuchte abzutransportieren. Wärme und Feuchte seien untrennbar, konstatierte er und dass bei fachgerechter Sanierung der Nutzerun-

abhängige Luftwechsel ohne zusätzliche Lüftungseinrichtung nicht mehr gegeben sei. Westfelds Vortrag kam nicht nur aufgrund seiner Vortragsweise gut an. Er machte trotz der ernüchternden Erhöhung des Lüftungsbedarfs einmal mehr deutlich, welche ausschlaggebende Rolle die Mieter spielen.

### Energiesparpotenziale versus Nutzerverhalten

„Mieterverhalten reduziert Energieeinsparung bis zu 30 Prozent“, hatte Professor Dr. Norbert Raschper vom iwb Braunschweig schon deutlich betont. Er zeigte in der ersten Hälfte der Energiekonferenz bereits Potenziale bei der energetischen Optimierung von Bestandsportfolios auf. Ein auf Hamburg bezogenes Projekt ergab, dass bei über 70 Prozent der Bestände aus technisch-wirtschaftlicher Sicht Energiesparpotenziale bestehen. Als realisierbar gilt momentan allerdings deutlich weniger. „Fehlerhaftes Nutzerverhalten kann die Effizienz der energetischen Modernisierung um bis zu 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter massiv verschlechtern“, betonte Raschper. Die ehrgeizigen Energiesparziele zukünftiger Modernisierungen könnten nur durch „das intensive Einbinden der Nutzer und deren Akzeptanz für Energieeinsparungen erreicht werden“.

Der Mensch muss mitspielen, hatte schon ein Jahr zuvor bei der Energiekonferenz Reiner Kuklinski postuliert. Er stellte ein Mietermonitoring, Mieterverhalten und -energieverbräuche vor und unterschied zwischen „sparsamen Mietern“ und „Komfortmietern“. Diesen Diskurs setzte 2011 Bettina Harms vom Hamburger Beratungsinstitut Analyse & Konzepte mit ihrem Beitrag fort. Sie stellte auf der Basis einer umfangreichen Befragung fest, dass Energiesparen bei den Mietern „voll im Trend läge“ und die so genannten LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability) mit ihrem „grünen Lebensstil“ diese Einstellung perfekt abbilden. Für 94 Prozent der Mieter sei Energiesparen wichtig, doch die Attribute des energiesparenden Wohnens seien oft nicht nutzerfreundlich. Harms nannte als Beispiele den verringerten Lichteinfall nach Innendämmung, die Geräusche von Lüftungsanlagen oder das Nichtöffnen von Fenstern in Passivhäusern. Doch energieeffizient zu wohnen werde im Grundsatz bejaht. Die Vorträge finden Sie auch unter [www.vdw-online.de](http://www.vdw-online.de)

*Bärbel Wegner*



Dr. Wolfgang Förster Alle Fotos: Thies Ibold, Hamburg



Ingrid Vogler



Helmut Knüpp



Petra Oventrop



Prof. Dr. Norbert Raschper

degewo AG Berlin

# Erfolgreiche Bestandsmodernisierung mit Solarwärme

Die Endlosdebatte um ein Berliner Klimaschutzgesetz wird immer noch überschattet von Ängsten, der Klimaschutz im Bestand sei ein teures Unterfangen und könne Vermieter wie Mieter überfordern. Dass dies nicht grundsätzlich so ist, zeigt neben Einzelvermietern auch das mit rund 70.000 Wohneinheiten größte landeseigene Wohnungsunternehmen Berlins, die degewo AG. Auf die richtige Haustechnik komme es an, ist die selbstbewusste Aussage der Verantwortlichen.

„Bei Sanierungskonzepten mit nachhaltiger Umweltschutzwirkung setzen wir auf Solarenergie“, schreibt die degewo in ihrem Geschäftsbericht 2009. Seit rund zehn Jahren betreibt sie die solare Modernisierung ihres Gebäudebestandes und ist damit Vorreiter in der deutschen Wohnungswirtschaft. Dabei zielt die solare Modernisierung nicht nur auf eine Senkung der Kohlendioxidemissionen, sondern vor allem auf eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der großen Mietshäuser und Wohnanlagen.

Der wirtschaftliche Erfolg durch eine geeignete Solaranlagentechnik ergibt sich laut degewo aus zwei Aspekten. Die eingesetzten modernen Hybridsysteme – der Heizungsfachmann spricht von bivalenten Systemen – können neben dem Solarertrag durch eine intelligente, übergeordnete zentrale Steuerung zusätzlich fossile Energie einsparen. Durch die daraus entstehende durchschnittliche Senkung der warmen Betriebskosten um rund 25 bis 35 Prozent gewinnen die Wohnungen deutlich an Attraktivität auf dem Markt und lassen sich besser vermieten.

Gleichzeitig können die Investitionskosten der solaren Anlagenbestandteile per Modernisierungsumlage auf die Nettokaltmiete umgelegt werden. Das führe mittel- bis langfristig zu steigenden Mieteinnahmen, so Volker Ries, Projektleiter der Bestandsentwicklung der degewo. Seinen Angaben zufolge werden die Kaltmieten im Durchschnitt um 20 Cent pro Quadratmeter angehoben. „Das macht sich sehr wohl bemerkbar“, meint er

und betont, dass die erhöhten Kaltmieten durch die gesunkenen Betriebskosten kompensiert würden. Im Schnitt hätten sich die Investitionskosten nach spätestens zwölf Jahren amortisiert.

## Positive Resonanz der Mieterschaft

Nicht nur wegen der Warmmietenneutralität sei die Resonanz der Mieter positiv. So habe es bislang keinen Einspruch gegen die Modernisierungsankündigungen gegeben, wohl auch, so Ries, weil diese immer den ökologischen und ökonomischen Zusammenhang im Detail erläutern. Man treffe auf eine hohe Bereitschaft für den Klimaschutz und das artikuliere die Mieterschaft auch gegenüber dem Unternehmen. Die solar modernisierten Wohnungen gelten auf dem Berliner Wohnungsmarkt als attraktiver und auch in Zukunft bezahlbarer Wohnraum, der sich inzwischen einer regen Nachfrage erfreue. „Die Zeiten des Leerstands in diesen Immobilien sind vorbei“, freut sich Ries.

Allerdings müsse man bei der solaren Anlagentechnik genau hinschauen. Nicht alle Systeme erfüllten die Anforderungen an eine Warmmietenneutralität. „Wir haben

uns für ein System entschieden, das speziell für Mehrfamilienhäuser entwickelt wurde. Bei der Solarenergiezentrale, einem Energiemanagementsystem, das bei drei namhaften Systemanbietern im Produktkatalog zu finden ist, wird die Solarwärme direkt aus den Kollektoren zum Verbraucher geleitet. Ein Abspeichern erfolgt erst bei solaren Überschüssen. Die gesamte Wärmeerzeugung, also auch die fossile, wird hydraulisch und regelungstechnisch zentral von der Solarenergiezentrale gesteuert; dabei hat die Nutzung von Solarwärme und die Vermeidung von Primärenergieverbrauch – etwa durch die Reduzierung der Brennerstarts – Vorrang“, erläutert Ries diese Entscheidung.

## Neue Kombination aus Fernwärme plus Solar

Das Unternehmen hat im Rahmen seiner Großinstandhaltungsmaßnahmen bis heute 31 Mehrfamilienhäuser mit über 2.600 Wohneinheiten und einer Kollektorfläche von knapp 3.000 Quadratmetern solar modernisiert. Seit 2005 sieht es in seinen Wärmestandards neben einer Gebäudedämmung, einer Umstellung auf kostengünstigere Energieträger sowie effiziente Heizungstechnik auch den Ersatz fossiler Brennstoffe durch solare Wärme vor. „Seither ist Solar unser Standard, wo es geht, wird es gemacht“, beschreibt Ries diese Linie. Auch wenn der Preis der Solarenergiezentrale nicht mit dem einer konventionellen Anlage zu vergleichen sei, rechne sich diese Investition. Jede Solaranlage bringe zusätzliche Einnahmen bei der Kaltmiete. Eine herkömmliche Kesselerneuerung dagegen erzeuge nur Kosten und wirke sich nicht positiv auf die Ertragslage aus.

Nutzen die in den ersten Jahren gebauten Hybridanlagen der degewo überwiegend die Kombination Solar und Erdgas, so macht man sich jetzt im Brunnenviertel, einem



Hofgarten: Attraktiver Wohnraum mit 317 Wohneinheiten in Berlin-Wedding.

Quelle: Klaus Oberzig

## Erfolgreiche energetische Sanierung eines Gründerzeithauses

„Die Energieeinsparung liegt höher als erwartet“, erläutert David Dreisbach, Sprecher der Wohneigentümergeinschaft Pfalzbürger Straße 82, anlässlich der ersten Jahresbilanz ihres Mietshauses nach der solaren Modernisierung. „Erreicht wurden 36 Prozent, prognostiziert waren 31 – und das trotz des langen und harten Winters 2009/2010.“ Das Haus in Berlin-Wilmersdorf war an die in der Straße liegende Fernwärme angeschlossen worden und hatte 40 Quadratmeter Solar Kollektorfläche sowie eine Solarenergiezentrale als Energiemanagementsystem

erhalten. Der Gründerzeitbau mit 22 Wohneinheiten und 2.773 Quadratmeter Wohnfläche war vor der Modernisierung über einen Ölkessel mit Warmwasser versorgt worden. Nur 14 Wohnungen wurden auch zentral beheizt, die restlichen acht waren mit unterschiedlichen Gasetagenheizungen ausgestattet. Alle Wohnungen werden jetzt zentral beheizt und mit Warmwasser versorgt. Der spezifische Heizenergieverbrauch konnte auf 140 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr gesenkt werden. Die Gesamtkosten der alten Ölheizung im Zeit-

raum Mai 2007 bis April 2008 beliefen sich auf 27.816 Euro – ohne die individuellen Gasrechnungen, diese dürften weit im fünfstelligen Bereich gelegen haben. Nach dem ersten Betriebsjahr mit der neuen Kombination Fernwärme und Solar XXL liegen die Kosten für alle 22 Wohneinheiten im Zeitraum April 2009 bis März 2010 bei 32.310 Euro. Am Ende steht bei einer elfprozentigen Modernisierungsumlage eine Steigerung der Kaltmieten von rund 0,30 Euro pro Quadratmeter und Monat, die für alle Mieter warmmietenneutral ausfällt.

Wohnareal in Wedding mit 5.100 Wohnungen, das in den 1960er bis Anfang der 1980er Jahre nahe der damaligen Mauer errichtet worden war, an die Umsetzung einer neuen Variante: Solar und Fernwärme. Ries sieht darin eine Lösung, mit der eine solare Modernisierung noch wirtschaftlicher und umweltfreundlicher betrieben werden kann. Eine positive Perspektive, da gerade die Wohnungen im Brunnenviertel einen schweren Stand am Markt hatten.

In den kommenden beiden Jahren will die Gesellschaft weiter in die solare Anlagentechnik investieren und zwischen 300 und 500 Wohneinheiten „solarisieren“. Die Kombination mit der Fernwärme sei aus Investorensicht eine günstige Lösung, da die Hausanschlusskosten im Vergleich zur Erneuerung von Kesselanlagen (zwischen 5.000 und 200.000 Euro) wesentlich niedriger sind. Zudem entfallen vielfach das alte Kesselhaus und alte Nahwärmenetze könnten stillgelegt werden. Alles Faktoren, die dazu beitragen, dass „sich das Haus besser rechnet“, so Ries.

Dass die Fernwärme neu ins Brunnenviertel verlegt wurde, sei „nicht zufällig passiert“, bestätigt Jürgen Hering von der Vattenfall Europe Wärme AG, zuständig für den Vertrieb im Bereich Netz Ost. Man habe mit der degewo kooperiert und

sehe die Kombination mit der Solarwärme ebenfalls positiv. Dies gebe seiner Gesellschaft die Möglichkeit, neue Bereiche der Stadt zu erschließen, in denen man bislang nicht vertreten war. Die aus Kraft-Wärme-Koppelung stammende Fernwärme von Vattenfall verfüge über einen Primärenergiefaktor von 0,567, was einen deutlichen Beitrag zum Klimaschutz darstelle, wirbt er für diese Lösung.

## Geringere Leerstände und Mietausfälle

Neben dem Klimaaspekt biete die Option, zwischen Erdgas und Fernwärme wählen zu können, auch wirtschaftlichen Gestaltungsspielraum. Die Rentabilität einer solaren Modernisierung hänge neben der möglichen Größe der Kollektorflächen auch von den fossilen Energiekosten ab und die könnten sich zukünftig unterschiedlich entwickeln.

Die Politik der degewo zeigt, dass auch unter den schwierigen Rahmenbedingungen einer Bestandsmodernisierung positive Ergebnisse erzielt werden können. „Investitionen sind gezielt und unter konsequenter Berücksichtigung der Renditeentwicklung der jeweiligen Immobilien vorzunehmen“, heißt es dazu im Geschäftsbericht 2009. Dessen Zahlen belegen, dass bei leicht steigenden Nettokaltmieten die Leerstandszahlen und der Mietausfall sinken. Das Unternehmen sei bestrebt, durch den Einbau von Solartechnik das Kerngeschäft nachhaltig zu stützen. „So machen wir unsere Immobilien zukunftsfähig“, kommentiert Ries.

Klaus Oberzig



### Vertrauen wächst mit den Jahren!



Die Software für die Wohnungswirtschaft

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

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

Wohnhaus mit Energie-Plus-Standard

# Zukunftsweisendes Stadthaus am Ostseefjord Schlei

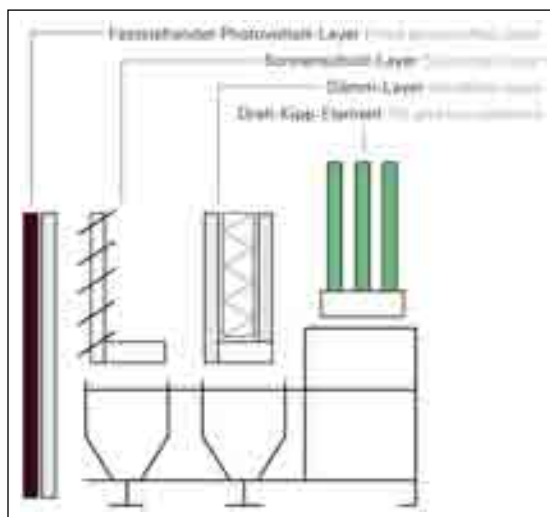
Mit einem architektonisch interessanten Stadthaus an der Schlei in Schleswig setzt Schüco zusammen mit Partnern erstmals ein neues System baulich um: Das Schüco-2°-System ist ein Gebäudehüllensystem, das sich den Jahreszeiten und Witterungsbedingungen anpasst und unterschiedliche Funktionen, die zur Verbesserung der Energiebilanz von Gebäuden dienen, verbindet. Durch ihr Energiekonzept spart die Gebäudehülle nicht nur Energie ein, sondern gewinnt sogar durch Photovoltaik saubere Solarenergie. Das Projekt ist zwar dem hochpreisigen Eigentumssegment zuzuordnen, weist aber interessante Gestaltungsmerkmale und technische Lösungen auf.

Der Klimawandel und die Verknappung der Ressourcen stellen heute hohe Anforderungen an die Gebäudehülle. Mit dem 2°-System will Schüco seinen Beitrag leisten, die Erderwärmung auf zwei Grad Celsius zu begrenzen – abgeleitet von der konkreten Zielvorgabe der Weltklimakonferenz und den Schätzungen, dass Gebäude weltweit über 40 Prozent der erzeugten Energie verbrauchen. Das 2°-System in der Kombination mit seinen Energie sparenden und Energie gewinnenden Komponenten spart im Vergleich zu einem nach der EnEV 2009 errichteten Referenzobjekt rund 80 Prozent der Energie für Heizung, Kühlung und Klimatisierung ein. Das beim Stadthaus an der Schlei eingesetzte Konzept basiert auf zwei Komponenten: einem Layer- beziehungsweise Schichtensystem mit schiebbaren Elementen und einem feststehenden thermoaktiven Wandelement.

## Flexible Layer für ein energieaktives Gebäude

Das Layer- beziehungsweise Schichtenprinzip umfasst opake, also undurchsichtige sowie transparente schiebbare Elemente. Je nach Tages- oder Nachtzeit sowie Witterungsbedingungen werden diese schiebbaren Schichten mit ihren unterschiedlichen Funktionen aus dem feststehenden Fassadenbereich vor die Gebäudeöffnungen geschoben. Mit dem Glas-, Dämm-, Photovoltaik- und Sonnenschutz-Schiebeelement stehen insgesamt vier Layer zur Wahl. Die Gleise können mit maximal drei Schiebeelementen belegt werden. Beim Stadthaus an der Schlei sind die Dünnschicht-Photovoltaik-Module nicht als mobile Layer ausgebildet, sondern vor die feststehenden Fassadenelemente montiert. Die beweglichen Elemente werden als Glas-, Sonnenschutz- und Dämm-Layer aus-

geführt. Diese mobilen Schichten bewegen sich beim Öffnen hinter die feststehenden Fassadenelemente der thermoaktiven Wand. Je nach Bedarf werden sie vor die Fensteröffnung geschoben und erfüllen dabei ihre spezifischen Funktionen: In der Nacht, wenn nicht nur eine erhöhte Wärmedämmung benötigt wird, sondern darüber hinaus das Bedürfnis nach Sicherheit und Sichtschutz steigt, schließt sich zusätzlich zum Glas-Schiebeelement noch das Dämm-Schiebeelement. Durch das Zusammenspiel aller energetisch wirksamen Komponenten können bei geschlossenem Dämm-Element U-Werte von bis zu 0,45 W/m<sup>2</sup>K erreicht



Bei dem Stadthaus sind die drei Gleise mit Glas-, Dämm- und Sonnenschutz-Layer besetzt. Der PV-Layer wird vor dem Fassadenelement angeordnet. Quelle: Schüco International KG

werden. Bei intensiver Sonneneinstrahlung tagsüber sorgt das Sonnenschutz-Schiebeelement dafür, dass die Räume sich nicht aufheizen und die Temperaturen im Komfortbereich bleiben – und das selbst bei hohen Windgeschwindigkeiten von bis zu 30 Metern in der Sekunde. Mikrolamellen aus Aluminium lassen genug diffuses Licht in das Rauminnere und der Blick nach außen bleibt bei einer Transparenz von 35

Prozent erhalten. Über ein intuitives und nutzerorientiertes Bedienkonzept lässt sich das Öffnen und Schließen der Elemente über ein ControlPanel zentral oder über Taster direkt an den 2°-System-Elementen steuern. Die individuelle Steuerung dient insbesondere dazu, den flexiblen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner zu entsprechen.

## Thermoaktive Elemente mit hohem energetischen Effekt

Die thermoaktive Wand mit integriertem Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung (85 Prozent) reduziert den Heiz- und Kühlbedarf des Gebäudes. Die Lüftungsgeräte sind, je nach Nutzeranforderung, für unterschiedliche Volumenströme erhältlich und sorgen, im dezentralen Automatikbetrieb oder im ausgewählten Modus, für eine optimale Luftqualität. Von außen und innen sind die Luftkanäle aufgrund von eingeplanten Schattenfugen in der Fassade nicht sichtbar.

Eine weitere Zusatzfunktion des 2°-Systems sind die Phase Change Materials (PCMs), die in Kombination mit den Lüftungsgeräten eingesetzt werden. Diese PCMs speichern in ihren mit Salzhydraten gefüllten Wabenplatten durch Phasenübergang Wärme und können diese zu einem späteren Zeitpunkt wieder abgeben. Dadurch wirken sie temperaturnausgleichend und sorgen für ein angenehmes Raumklima. Bei Temperaturen über 22 Grad Celsius nehmen die Elemente Wärme auf und sorgen für einen natürlichen Kühleffekt. Sinkt die Temperatur dagegen unter 22 Grad Celsius, geben sie die gespeicherte Wärme wieder ab und schaffen auf diese Weise ein permanent ausgeglichenes Klima. Beim Stadthaus



**Stadthaus am Ostseefjord Schlei in Schleswig: Blick auf Nord- und Westseite.** Quelle: Schüco International KG

an der Schlei ist eine Wohnung mit Phase Change Materials ausgestattet.

### **Intelligente Gebäudetechnik für maximalen Komfort**

Das zukunftsweisende Mehrfamilienhaus im 2°-System entsteht in Schleswig, einer kleinen Stadt mit knapp 25.000 Einwohnern im äußersten Norden Deutschlands. Am landschaftlich reizvollen Ostseefjord Schlei und dennoch im Innenstadtbereich Schleswigs gelegen, besticht das Haus für sechs Wohnparteien durch hohen Wohnkomfort und luxuriöse Ausstattung. Wichtiger Aspekt für die Bauherrin Sybille Schmid-Sindram war der Einklang von moderner Architektur und zukunftsweisender Technik. Trotz des Wunsches nach Licht und offener Architektur war die Bauherrin nicht bereit, bei der energetischen Effizienz Kompromisse einzugehen.

Die architektonische Herausforderung löste das ortsansässige Architektenbüro Paul Sindram. Die sechs Wohneinheiten, zwischen 80 und 170 Quadratmeter groß, zeichnen sich durch eine offene, großzügige Grundrissgestaltung aus und sind als Splittlevel- und Maisonettewohnungen angelegt. Jede Wohnung erhält, ermöglicht durch die Deckenversprünge der Splittlevelbauweise, einen eigenen Treppenabsatz mit individueller Eingangssituation. Raumhohe Öffnungselemente erlauben spektakuläre

Blicke in die maritime Landschaft und schaffen fließende Übergänge vom Innen zum Außenraum. Durch die beweglichen Layer des Schüco-2°-Systems entsteht in der Fassade eine Dynamik, die ebenfalls Bezug auf die maritime Umgebung nimmt. Die feststehenden Photovoltaikmodule wiederum geben der Fassade Halt und Struktur und spiegeln den ökologischen Anspruch der Bauherrin für jedermann sichtbar wider.

### **Energieaktive Fassade mit hohem gestalterischen Anspruch**

Neben der hochwertigen Gestaltung des Wohngebäudes lag der Schwerpunkt der Planungen auf dem Gesamtenergiekonzept: Der Jahreswärmebedarf erreicht mit jährlich 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter nahezu das Niveau von Passivhäusern, unterschreitet aber deutlich deren Primärenergiebedarf. Während Passivhäuser meist nur an Südfassaden große Fensteröffnungen aufweisen, werden beim Schleswiger Stadthaus auch die Nord-, West- und Ostseite großflächig mit Öffnungen gestaltet. Jede Gebäudeansicht definiert sich über eine eigenständige Gestaltung, die durch die Ausrichtung in die entsprechende Himmelsrichtung und den daraus resultierenden Lichteinfall geprägt ist. Die östliche Fassade öffnet sich mit großflächigen Fensterelementen von bis zu 2,5 mal 2,9 Meter Größe, die Westseite spielt

mit dem Wechsel von schmalen und breiten Öffnungselementen. Auf der Nordseite, die durch eine strenge Ästhetik besticht, befindet sich unter anderem das Treppenhaus, das durch die Verwendung der passivhauszertifizierten Schüco Aluminium-Fassadenkonstruktion einen selbstständigen

architektonischen Ausdruck erhält. Bei der Gestaltung der Südfassade spielen energetische Aspekte die entscheidende Rolle: Neun großflächige fassadenintegrierte Photovoltaik-Dünnschicht-Elemente, die vor den feststehenden opaken Fassadenelementen platziert werden, generieren über die optimale Südausrichtung wertvolle Energie.

Die nach Osten und Westen zugewandten Fassadenflächen unterstützen die Energiegewinnung über jeweils sieben kleinere Module. Die Anordnung und Anzahl der PV-Module spiegelt also die Effizienz der solaren Energieausbeute wider. Die fassadenintegrierten Photovoltaik-Elemente generieren in Kombination mit einer Dünnschicht-Photovoltaik-Anlage auf dem Dach – bestehend aus 36 Modulen – insgesamt mehr Primärenergie, als das Stadthaus an der Schlei benötigt, und erreicht somit Energie-Plus-Standard. Die überschüssige Energie wird in das öffentliche Stromnetz der Schleswiger Stadtwerke eingespeist. Das Stadthaus ist zudem an das Fernwärmenetz der Stadt angeschlossen: Da sich Fernwärme durch einen sehr guten Primärenergiefaktor auszeichnet, entschied man sich aus ökologischen und ökonomischen Gründen dazu, diese für das Heizsystem des Stadthauses zu nutzen.

*Ulrike Krüger  
Schüco International KG*

Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG

## Badrenovierung im Bestand in sieben Tagen

Viele Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft stehen vor der gleichen Herausforderung: Viele ältere Mieter wohnen schon sehr lange in ihren Wohnungen und wollen dort auch bleiben, wünschen sich jedoch ein schönes neues Bad. Allerdings scheuen sie den Umbau, der viel Schmutz und Lärm verursacht und bei herkömmlichem Vorgehen rund drei Wochen dauern würde. Eine Lösung für das Problem hat das Sanitärunternehmen Blome aus Bad Wünnenberg erfunden: ein Konzept, mit dem sich die Badrenovierung innerhalb von sieben Tagen im Bestand bewerkstelligen lässt. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG hat es umgesetzt.

Die Wohnungsbaugenossenschaft mit 118-jähriger Tradition ist bekannt dafür, dass sie sehr viel Wert auf die Zufriedenheit ihrer Mitglieder legt. Dazu gehört auch eine altersgerechte Badezimmersaustattung. Die meisten Mieter sind über 60 Jahre alt und wohnen bereits seit 30 oder 40 Jahren dort. Viele konnten aus Altersgründen nicht mehr oder nur noch mit Mühe in den vorhandenen Badewannen duschen. Die Bäder wurden komplett saniert, inklusive der zugehörigen Rohrleitungen. Fast alle sind jetzt barrierefrei und haben auch eine ebenerdige Dusche. Das ist deutlich komfortabler, weil die Mieter nun zum Duschen nicht mehr über einen Wannenrand klettern müssen. Wo möglich, wurde ein Sitzplatz in die Dusche eingebaut. Darüber hinaus sorgen große Fliesen im Format 30 mal 60 Zentimeter für eine zeitgemäße, hochwer-



Eins der Bäder, das die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft in sieben Tagen saniert hat.

Quelle: Axel Biewer

### Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG

Gründungsjahr: 1893

Wohnungen: 3.200

Leerstände: keine

Mitarbeiter: 30

Höhe der durchschnittlichen

Nettokaltmiete: 4,70 Euro

Bilanzsumme: 80 Millionen Euro

tige Optik. Fußboden und Bordüre konnten die Bewohner aus vier verschiedenen Farben auswählen.

### Weitgehende Vorfertigung im Werk

„Die kurze Renovierungszeit von durchschnittlich sieben Tagen ist ein großer Vorteil, denn eine Renovierung auf herkömmliche Art und Weise hätte drei Wochen gedauert“, so Werner Brinkmann, technischer Leiter bei der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft. „Nur so war eine Sanierung im Bestand möglich.“ Das Sanierungssystem hat die Firma Blome eigens für diesen Zweck entwickelt. Der Trick: Die Wände der Bäder werden bereits im Werk vorgefertigt, verfliest und mit allen Rohren und Leitungen für Strom, Wasser und Heizung versehen. Sie müssen dann nur noch vor Ort montiert werden. Das spart Baustellenzeit und sorgt für bessere Qualität.

„Die durchgeführten Arbeiten erfüllten vollends unsere Vorstellungen“, erklärt Dieter Wohler, Vorstand der Spar- und Baugesellschaft: „Wir haben uns zunächst ein Musterbad angesehen. Sowohl das Bad selber als auch die Abwicklung der Arbeiten hat mir sehr gut gefallen. Also haben wir erst einmal ein Bad zur Probe umbauen lassen. Die Renovierung verlief sauber, schnell, ordentlich, effektiv und war in kürzester Zeit erledigt. Daraufhin haben wir entschieden,

alle Bäder in bewohnten Wohnungen auf diese Weise umbauen zu lassen.“ Die Mitglieder konnten frei entscheiden, ob sie ihr Bad renovieren lassen wollten und auch den Termin selbst wählen. Etwa die Hälfte fuhr während der Renovierung weg oder quartierte sich bei Familie und Freunden ein. Um den verbliebenen Mietern die Sanierung so angenehm wie möglich zu machen, sorgten die Monteure dafür, dass immer eine Toilette zur Verfügung stand. Oft konnte auch das Bad eines Nachbarn genutzt werden.

Die Mieter waren positiv überrascht, wie schön, hell und modern die Bäder geworden sind. Sie sind durchweg zufrieden mit dem Ablauf und auch mit den Monteuren. Auch kurzfristige Wünsche der Mieter wurden umgesetzt. „Nachdem die ersten Bäder fertig waren, kamen immer mehr Anfragen von Nachbarn, die ihr Bad ebenfalls renovieren lassen wollten“, so Wohler.

Ellen Krause  
Padertext

### Badrenovierung in bewohntem Zustand

Die Firma Blome ist spezialisiert auf die Sanierung von Bädern in bewohntem Zustand. Dazu hat Firmengründer Josef Blome ein Patent entwickelt, mit dem sich die Sanierung innerhalb von sieben Arbeitstagen durchführen lässt: die BLOMEBADWAND. Raumhohe Wandelemente werden im Werk in Bad Wünnenberg gefliest und mit allen Leitungen für Wasser, Strom und Heizung versehen. Das so vorgefertigte Badezimmer wird zum Einbauort geliefert und kann in kürzester Zeit montiert werden. Diese Methode wurde mit der Wohnungswirtschaft entwickelt. Der Schwerpunkt liegt auf barrierefreien Lösungen. [www.blome.org](http://www.blome.org).



Wohnbau Mühlheim

# 1.000 Fernsehprogramme – ohne Satellitenschüsseln am Balkon

Ein neues Multimedia-Angebot erlaubt es den Mietern des städtischen Unternehmens Wohnbau Mühlheim am Main GmbH, wie gewohnt den alten Kabelanschluss zu verwenden oder zusätzlich weit über 1.000 Satellitenprogramme zu empfangen. Mit den neuen Empfangsanlagen verschwinden an vielen Häusern die Satellitenschüsseln an Fenstern, Balkonen und Fassaden.



Die Umstellung auf das neue Multimedia-Angebot erfolgt bei der Wohnbau Mühlheim aufgrund der noch laufenden Verträge zeitversetzt: In einer

ersten Modernisierungsphase, die mittlerweile weitestgehend abgeschlossen ist, wurden bereits 588 Wohnungen in der am linken Mainufer im Landkreis Offenbach gelegenen Stadt auf den neuen technischen Stand gebracht. Im zweiten Schritt folgen im Jahr 2012 weitere 599 Wohnungen. Der restliche Bestand wird später modernisiert.



Alfons Ott (l.) Projektleiter der Immoservice Mühlheim GmbH, und ein Mechaniker bei der Endkontrolle der beiden großen Schüsseln auf dem Dach, die viele kleine Schüsseln an den Hausfassaden und Balkonen ersetzen.

Quelle: Wohnbau Mühlheim

## Abrechnung über die Betriebskosten

Zur Nutzung des umfangreichen Gesamtpakets ist ein Kabelmodem erforderlich, das der Kabelnetzbetreiber für eine einmalige Aktivierungsgebühr von 39 Euro zur Verfügung stellt. Erweiterte Leistungen wie etwa das Highspeed-Internet oder auch das Telefonieren über Kabelanschluss sind auf Wunsch zusätzlich buchbar. Abgerechnet wird jährlich über die Betriebskosten.

„Mit dem neuen Multimedia-Angebot unterstreichen wir die Bedeutung unserer Stadt als einen lebenswerten und modernen Wohnstandort in der Rhein-Main-Region“, beschrieb Ralf Petzold, Geschäftsführer der Wohnbau Mühlheim am Main, die

Neuerung. Möglich werde dies durch eine moderne Multimedia-Lösung, bei der die „Immoservice“, ein Tochter- und Dienstleistungsunternehmen der Wohnbau, jeweils zwei Satellitenanlagen zentral auf den Dächern der Häuser montieren lässt. Die Signale laufen von dort zu einer Verteilerstation und über Kabelnetze weiter in die einzelnen Wohnungen. „So wollen wir auch erreichen, dass zukünftig keine Antennen und Satellitenschüsseln mehr die Fassaden und Balkons unserer Gebäude verschandeln“, erklärte Geschäftsführer Ralf Petzold. Mit dieser rückkanalfähigen Anlage entstehe eine zukunftsorientierte Vernetzung, die im Sinne des „vernetzten Wohnens“ den Informationsaustausch, die Kommunikation sowie bestimmte Dienstleistungen für Mieter und Vermieter möglich mache.

## Schluss mit den „Balkon-Schüsseln“

Satellitenschüsseln an den Hausfassaden sind für viele Wohnungsunternehmen in Deutschland ein Problem. Einerseits können Vermieter deren Installation verbieten, andererseits haben ausländische Mieter das Recht, muttersprachliche Sender zu empfangen. Wo dies nicht durch Kabel-

anschlüsse oder andere technisch zum Teil sehr aufwendige Anlagen möglich ist, beißen viele Vermieter in den sauren Apfel und drücken bei den unschönen „Balkon-Schüsseln“ beide Augen zu. Das Modell Mühlheim bietet hier einen für alle Seiten akzeptablen Ausweg: für die Mieter, für die Vermieter und ebenso für die Kommunen, denen an einer ansehnlichen Optik ihrer Straßen gelegen ist.

„Die Wohnbau Mühlheim ist eine treibende Kraft des technischen Fortschritts auf diesem Gebiet“, so Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft in Frankfurt am Main (VdW südwest), dem derzeit rund 200 Mitgliedsunternehmen mit 400.000 Wohnungen in Hessen und Rheinland-Pfalz angehören. Immer mehr Mietinteressenten, so Ridinger, würden ihre Entscheidung für oder gegen eine Wohnung inzwischen von solchen Multimedia-Angeboten abhängig machen.

Linda Thielemann  
www.fup-kommunikation.de

### Wohnbau Mühlheim

**Gegründet:** 1960

**Mitarbeiter:** Neun

**Verwaltungseinheiten:** 1.700

**Durchschnittsmiete:**

4,85 Euro pro Quadratmeter

**Fluktuation:** rund acht Prozent

**Leerstand:** 0,2 Prozent

**Internet:** www.wohnbau-muehlheim.de

Warum sich Restmüllreduzierung rechnet

# Das Geld nicht auf den Müll werfen – Schleusen lohnen sich für Mieter und Vermieter

Für Mieter werden bei der Entscheidung für oder gegen eine Mietwohnung die Nebenkosten immer wichtiger. Wohnungsunternehmen suchen daher nach Wegen, der permanenten Aufwärtsentwicklung dieser Kosten entgegenzuwirken. Eine erfolgreiche Maßnahme ist der Einsatz von Müllschleusen.

Bei der Müllentsorgung ist die verbrauchsabhängige Abrechnung, wie sie bei Wasser und Strom üblich ist, noch nicht weit verbreitet. Immer mehr Wohnungsunternehmen befassen sich jedoch damit, denn sie ist ohne weiteres über Müllschleusen möglich. Derartige Schleusen ermöglichen ausnahmslos Zugangsberechtigten den Mülleinwurf. Die Müllmenge wird dann elektronisch erfasst und dem Nutzer zugeordnet, so dass jeder anteilig den Restmüll bezahlt, den er auch verursacht.

## Müllkosten wurden deutlich gesenkt

Die MWG Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg lebt ihren Slogan „Sie wohnen – wir kümmern uns“. Dabei spielt für die Genossenschaft die Reduzierung der Nebenkosten für ihre Mieter eine große Rolle. Der Prokurist der MWG, Holger Francke, weiß zu berichten: „Müll ist die drittstärkste Position bei den Nebenkosten geworden. Darum haben wir uns vor einiger Zeit entschlossen, unser Wohnobjekt Rollestraße in einem Pilotprojekt zur Verbrauchserfassung und -abrechnung von Restmüll mit Müllschleusen auszustatten.“ Die Müllschleusen haben sich dort seit ihrer Inbetriebnahme im Januar 2009 inzwischen als wahre

### MWG – Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

**Gründung:** 1954

**Mitglieder:** 12.000

**Mitarbeiter:** 79 und 5 Azubis

**Wohneinheiten:** 9.147 eigene Genossenschaftswohnungen, Wohnungseigentumsverwalter für 23 Wohnungseigentumsanlagen mit zirka 1.053 Wohnungen

**Miete:** 3,03 bis 6,25 Euro pro Quadratmeter (kalt)

**Leerstand:** 4,47 Prozent

**Internet:** [www.mwgeg.de](http://www.mwgeg.de)



Abb. 1:

Quelle: Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

Geldspar-Schleusen erwiesen und wurden wegen ihres Erfolges bereits auf weiteren Müllplätzen installiert.

Monika Kleiber vom Betriebskostenabrechnungsteam der MWG hat für die 9.147 MWG-Wohneinheiten (WE) interessante Zahlen ermittelt. Die durchschnittlichen Müllkosten pro Wohneinheit und Jahr konnten für die Rollestraße durch Verbrauchserfassung und Verbrauchsabrechnung mit Hilfe der Schleusen von zirka 171 Euro auf etwa 58 Euro im Jahr 2009 gesenkt werden. Darin sind bereits sämtliche Kosten für die Schleusen (wie Miet-, Wartungs- und Abrechnungsgebühren) enthalten (siehe Abbildung 1). „Für uns als Genossenschaft lohnen sich Müllschleusen“, so Francke weiter. „Umgerechnet auf die Wohnfläche pro Quadratmeter hatten wir im Jahr 2008 Kosten von 24 Cent, heute von 14 Cent. Das ist eine Reduzierung von 41 Prozent, die wir an unsere Mieter weitergeben können.“

Selbstverständlich ist der Einsparwert nicht bei jedem Mieter gleich, da schließlich auch nicht jede Mietpartei identische Restmüllmengen hat. Das liegt insbesondere auch daran, dass der Müll unterschiedlich sorgfältig getrennt wird. Hier setzt die Müll-

schleuse mit ihrem Anreiz zur Mülltrennung an, denn sie belohnt das gute Trennen und Vermeiden der Abfälle. Im Extremfall kann es jedoch vorkommen, dass ein Mieter vorübergehend sogar mehr bezahlen muss als früher, weil er ein besonders hohes Restmüllaufkommen im Vergleich zu seinen Mitmietern hat. Mindestens 98 Prozent aller Mieter jedoch sparen bereits bei der ersten Abrechnung bares Geld und sind dementsprechend positiv von den Müllschleusen eingenommen. „Wir haben in der

### Kleefeld-Buchholz eG

**Gründung:** 1894

**Mitglieder:** 7.329

**Mitarbeiter:** 33

**Wohneinheiten:**

495 Häuser mit 4.101 Wohnungen

**Durchschnittsmiete:**

5,60 Euro pro Quadratmeter (kalt)

**Leerstandsquote:** 0,5 Prozent

**Internet:** [www.kleefeldbuchholz.de](http://www.kleefeldbuchholz.de)

### Wohnungsgesellschaft Stahnsdorf mbH

**Wohneinheiten:** 848

**Internet:** [www.wg-stahnsdorf.de](http://www.wg-stahnsdorf.de)

Rollestraße früher pro Wohnung und Woche über 100 Liter kostenpflichtigen Rest- und Biomüll gehabt, jetzt mit Schleuse sind es gerade noch um die 26 Liter. Die Menge an Restmüll hat sich stark verringert, im Gegensatz dazu hat sich das Bio-, Papier- und DSD-Müllaufkommen vervielfacht. Man sieht daran, dass die Mieter motiviert sind, sehr viel intensiver zu sortieren und damit wesentlich umweltfreundlicher zu agieren“, so Francke (siehe Abbildung 2).

Mieter in der Tat der Vorteil, dass jetzt jeder anteilmäßig die Menge an Restmüll zahlt, die er tatsächlich verursacht.

Monika Kleiber von der MWG schätzt, dass sich ab zirka 30 Mieteinheiten Müllschleusen rechnen. „Das enorme Kosten-Einsparpotenzial macht für die Mieter das Umgewöhnen bei der Müllsortierung leicht“, sagt sie: „Wilde Restmüllentsorgung gibt es kaum, die Müllplätze mit Schleusen

malen Fall eine Kostenersparnis von 40 bis 50 Prozent ausmacht.

Das Unternehmen analysiert im Vorfeld kostenfrei die individuellen Gegebenheiten der einzelnen Mietobjekte und rechnet das Einsparpotenzial bei den Müllkosten aus. Die Müllschleusen werden dann individuell den Bedürfnissen der einzelnen Mietobjekte angepasst. Wichtig ist Rita Slekyte-Einmal daher vor allem die persönliche Betreuung der Projekte, um einen größtmöglichen Effekt und Nutzen zu erreichen. Ein Zusatznutzen für das Wohnungsunternehmen durch die Müllschleusen: Auf Wunsch kann beispielsweise der Sachbearbeiter den aktuellen Füllstand eines Müllbehälters auf dem Computer abrufen. Die notwendige Stromversorgung der Schleusen hat man bei imvisio geradezu perfekt gelöst. Je nach Standort der Müllplätze empfiehlt das Unternehmen eine Schwachstrom- oder eine Solarstromversorgung.

Müllschleusen, da ist sich Slekyte-Einmal sicher, „werden sich in den kommenden Jahren weiter durchsetzen“ – nicht zuletzt, weil sowohl die Mieter als auch die Wohnungsunternehmen von ihnen profitieren. „Und längst wurde erkannt, dass sich der Transponder, mit dem der Mieter die Müllschleusen öffnet, auch noch anderweitig nutzen lässt. So können zum Beispiel mit unserem elektronischen Schlüssel Garagentore geöffnet, Fahrradabstellräume aufgeschlossen, Waschmaschinen zur Nutzung entriegelt sowie Eingangs- oder Zufahrtssysteme geschaltet werden“, erklärt sie.

Holger Francke plant bald eine weitere Großanlage mit über 300 Wohneinheiten mit der Technik zur Verbrauchserfassung von imvisio auszurüsten – damit profitieren dann weitere MWG-Mieter von den geringeren Müllkosten und erhalten mit dem Transponder ein wahres „Sesam-öffne dich“ an die Hand.

Dieter R. Doden  
www.imvisio.de



Abb. 2:

Quelle: Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

## Restmüllmengen gehen gravierend zurück

Ähnlich gute Zahlen kann auch Anja Zander, Geschäftsführerin der Wohnungsgesellschaft Stahnsdorf mbH, vorweisen. Das Unternehmen betreibt derzeit elf Müllschleusen, die von 483 Mietparteien genutzt werden. Lag die Restmüllmenge in der Vergangenheit pro Wohneinheit und Jahr bei 50 Litern, konnte dies durch den Aufbau der Schleusen auf etwa 20 Liter gedrosselt werden. Während sich die Kosten ehemals auf um die 126 Euro pro WE und Jahr beliefen, sanken sie nunmehr mit den Schleusen auf etwa 96 Euro inklusive aller Kosten. Durch den Einsatz der Schleusen konnte die Anzahl der Restmüllbehälter von 19 auf elf reduziert werden. Zusätzlich werden diese verbliebenen Restmüllbehälter auch noch seltener entleert als zuvor. Interessante Daten benennt ferner Carsten Kiemann, technischer Leiter der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG. Die Genossenschaft betreibt zwei Schleusen für 102 Mietparteien. Die Restmüllmenge sank von etwa 37 Litern auf 22 Liter pro WE und Jahr, die Restmüllbehälter konnten von fünf auf zwei reduziert werden. Wichtig ist hier für die

bleiben sauberer als herkömmliche. Eine Tatsache, die dem Stadtbild gut tut.“

## „Müllschleusen werden sich durchsetzen“

Die imvisio GmbH ist ein Unternehmen im Bereich der Müllschleusen. Geschäftsführerin Rita Slekyte-Einmal weiß aus ihren Erfahrungen, dass durch den Einsatz von Müllschleusen bis zu 80 Prozent weniger Restmüll anfällt, was für Mieter im opti-



Die Bedienung der Müllschleuse via Transponder ist kinderleicht.

Quelle: imvisio GmbH

BGH

## Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen trotz fehlender Ankündigung zulässig

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 2. März 2011 (Az. VIII ZR 164/10) zur Frage der Zulässigkeit einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen, die ohne eine vorherige Ankündigung vorgenommen wurden, Stellung genommen. Er entschied, dass eine Mieterhöhung, die gemäß § 559 Abs. 1 BGB nach einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung vorgenommen wird, nicht deshalb ausgeschlossen ist, weil der Durchführung der Arbeiten keine Ankündigung nach § 554 Abs. 3 BGB vorausgegangen war.

Im vorliegenden Fall ist die Beklagte Mieterin einer Wohnung in Berlin. Der Vermieter erhöhte die Grundmiete wegen der ihm entstandenen Kosten für den Einbau eines Fahrstuhls. Er hatte die Modernisierungsmaßnahme zunächst angekündigt. Auf den Widerspruch der Mieter zog er seine Modernisierungsankündigung aber zurück, ließ aber dennoch den Fahrstuhl einbauen. Die Mieterin zahlte die Mieterhöhung in der Folgezeit nicht.

**Urteil:** Mit seiner Klage begehrt der Vermieter Zahlung des Erhöhungsbetrags für die Monate Juni bis August 2009. Der BGH entschied, dass eine Mieterhöhung, die gemäß § 559 Abs. 1 BGB nach einer tatsächlich

durchgeführten Modernisierung vorgenommen wird, nicht deshalb ausgeschlossen ist, weil der Durchführung der Arbeiten keine Ankündigung nach § 554 Abs. 3 BGB vorausgegangen war. Die Ankündigungspflicht soll es dem Mieter ermöglichen, sich auf die zu erwartenden Baumaßnahmen in seiner Wohnung einzustellen und ggf. sein Sonderkündigungsrecht auszuüben. Zweck der Ankündigungspflicht ist hingegen nicht die Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung nach § 559 Abs. 1 BGB auf den Mieter umzulegen.

**Anmerkung:** Inwieweit dieses Urteil nur einen Einzelfall betrifft, ob eine Mieterhö-

hung nur bei erfolgter, dann aber zurückgezogener Ankündigung möglich ist und ab wann die höhere Miete verlangt werden kann, kann erst beurteilt werden, wenn die Urteilsbegründung vorliegt. Bereits mit Urteil vom 19. September 2007 (Az. VIII ZR 6/07) hatte der BGH allerdings entschieden, dass eine verspätete Mitteilung nicht den Ausschluss des Rechts des Vermieters zur Folge hat, die Miete nach einer Modernisierung gemäß §§ 559 ff. BGB zu erhöhen. Dann verschiebt sich allerdings der Beginn der Mieterhöhung nach § 559a Abs. 2 Satz 2 um sechs Monate.

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

BGH

## Mieter darf mit eigenem Hausrat handeln

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 8. Dezember 2010 (Az. VIII ZR 93/10) entschieden, dass es im Rahmen zulässiger Wohnnutzung liegt, wenn der Mieter eine Wohnung nur noch zum Lagern eigenen Hausrats nutzt und solchen dort gelegentlich verkauft.

Der Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Mieter hat seit den 1980er Jahren mehrere auf einem Stockwerk gelegene Zimmer „zur Benutzung als Wohnung“ angemietet. Seit dem Jahr 2000 wohnt er jedoch in einer in einem anderen Haus gelegenen Wohnung, die er beim Melderegister als Erstwohnsitz angegeben hat. Die gemieteten Zimmer hat er als „Nebenwohnung“ gemeldet. In diesen Zimmern stehen umfangreicher eigener – teilweise ererbter – Hausrat des Mieters sowie Gegenstände einer verstorbenen Angehörigen. Der Mieter bietet den Hausrat und die Gegenstände in einer Zeitschrift zum Kauf an. In den Zimmern empfängt er Kaufinteressenten. Der Vermieter sieht hierin keine zulässige Wohnnutzung, sondern eine Nutzung als Lager und für einen gewerblichen Handel mit den dort befindlichen Gegenständen.

Er verlangt vom Mieter Unterlassung dieser Aktivitäten.

**Urteil:** Der BGH gab dem Mieter Recht und verneinte einen Unterlassungsanspruch des Vermieters. Die tatsächliche Nutzung der Räume hält sich innerhalb der vereinbarten Nutzung „zu Wohnzwecken“. Daran ändert sich auch nichts, wenn der Mieter seinen Lebensmittelpunkt zwischenzeitlich in einer anderen Wohnung hat und in den gemieteten Räumen nur noch umfangreicher Hausrat steht. Den Mieter trifft keine Gebrauchspflicht dergestalt, dass er in den Räumen im herkömmlichen Sinne „wohnt“ (Schlafen, Essen, regelmäßiger Aufenthalt). Die Existenz von Hausratsgegenständen in einer Wohnung ist geradezu typisch für eine Wohnnutzung. Die Anzahl der Hausratsgegenstände ist dabei ebenso ohne Belang wie ihre Anordnung in

der Wohnung. Auch ist es einem Mieter unbenommen, eigene oder in seiner Verfügungsbefugnis stehende Hausratsgegenstände von Familienangehörigen zu veräußern. Darin liegt grundsätzlich auch dann keine von einer Vereinbarung mit dem Vermieter abhängige geschäftliche Tätigkeit des Mieters, wenn sie nach außen in Erscheinung tritt. Im Einzelfall kann sich allerdings aus derartigen Tätigkeiten ein Unterlassungsanspruch des Vermieters nach § 541 BGB wegen vertragswidrigen Gebrauchs ergeben, zum Beispiel wenn der Mieter Gegenstände erwirbt, um sie alsbald weiterzuverkaufen, oder durch die Verkaufstätigkeit die Mietsache gefährdet oder andere Mieter stört. Dafür gab es vorliegend aber keine Anhaltspunkte.

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

## Wirksamkeit eines formularmäßigen Kündigungsausschlusses

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 8. Dezember 2010 (Az. VIII ZR 86/10) entschieden, dass ein formularmäßiger Kündigungsausschluss wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam ist, wenn er einen Zeitraum von vier Jahren überschreitet. Dieser Zeitraum wird gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann.

Der streitgegenständliche Mietvertrag enthielt in § 2 folgende Klausel:

- „1. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und beginnt am 1. Juli 2005.
2. Die Parteien verzichten in Übereinstimmung mit BGH-Urteil AZ. VIII ZR 27/04 wechselseitig auf die Dauer von 4 (vier) Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmals nach Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig.
3. Sollte sich für den Mieter die Notwendigkeit ergeben, vor Ablauf der vier Jahre gemäß Ziffer 2. auszuziehen, ist er berechtigt gemäß Individualvereinbarung, welche dem vorliegenden Vertrag ergänzend beigelegt ist, einen zumutbaren Nachmieter zu stellen.“

Die Klausel verweist dabei auf ein Urteil des BGH, nach dem in einem Mietvertrag über

Wohnraum ein – auch beidseitiger – formularmäßiger Kündigungsverzicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters in der Regel unwirksam ist, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre beträgt (Az. VIII ZR 27/04).

**Urteil:** Der BGH entschied, dass dieservereinbarte Kündigungsausschluss gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter unwirksam ist, sofern es sich bei der Bestimmung um eine Allgemeine Geschäftsbedingung und nicht um eine Individualvereinbarung handelt. Eine unangemessene Benachteiligung liegt regelmäßig vor, wenn der Kündigungsausschluss einen Zeitraum von vier Jahren überschreitet. Die Möglichkeit, einen geeigneten Nachmieter zu stellen, wie es hier unter § 2 Abs. 3 vorgesehen ist, ist zu unsicher, um die erheblichen Beeinträchtigungen der Dispositionsfreiheit des Mieters durch einen

formularmäßigen Kündigungsverzicht für mehr als vier Jahre auszugleichen.

**Anmerkung:** Im vorliegenden Fall überschritt die Dauer der Bindung an den Mietvertrag den Zeitraum von vier Jahren, da die Kündigung frühestens vier Jahre nach Vertragsbeginn erklärt werden durfte, dagegen die Beendigung des Mietvertrages erst weitere drei Monate später möglich war. Der Zeitpunkt der möglichen Beendigung ist aber entscheidend, nicht dagegen der Zeitpunkt, zu dem erstmals die Kündigung erklärt werden kann.

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

## Schönheitsreparaturen und Farbwahlklausel

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Beschluss vom 14. Dezember 2010 (Az. VIII ZR 198/10) entschieden, dass der Vermieter beim Auszug des Mieters nicht verlangen darf, dass die Wohnung komplett weiß gestrichen ist.

Der BGH hat sich in der Vergangenheit mehrfach mit der Zulässigkeit von Farbwahlklauseln befasst. Hierbei hat er klar gemacht, dass der Mieter während der Mietzeit nicht zu einer bestimmten Farbgebung verpflichtet werden kann, da die Farbwahl allein Sache des Mieters ist. Erst für die Übergabe nach Ende der Mietzeit darf der Vermieter Vorgaben machen. Bereits mit Urteil vom 18. Juni 2008 (Az. VIII ZR 224/07) hat der BGH ausgeführt, dass die Klausel „Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen“ wirksam wäre, wenn sie sich auf den Rückgabezeitpunkt bezöge. Hätte die Klausel geheißen, „die Schönheitsreparaturen sind bei Rückgabe der Wohnung in neutralen, deckenden,

hellen Farben und Tapeten auszuführen“, hätte der BGH sie 2008 für wirksam erachtet. Der GdW-Fachausschuss „Rechtsfragen“ hat sich mit der Frage befasst, ob eine derartige Formulierung in den Mustermietverträgen aufgenommen soll, sich jedoch dagegen entschieden, weil nicht mit Gewissheit gesagt werden kann, ob nicht der BGH eine derartige Klausel irgendwann als eine Umgehung der für unzulässig befundenen Schlussrenovierung beurteilt werden könnte, da der Mieter ja während der Mietzeit in der Farbgestaltung frei ist.

In den Entscheidungsgründen des Urteils vom 18. Juni 2008 hat der BGH zudem auch ausgeführt, dass es nicht erforderlich sei, eine derartige Klausel in den Vertrag

aufzunehmen, da sich der Anspruch des Vermieters bereits aus § 242 BGB (Treu und Glauben) ergibt.

Wie der BGH nunmehr urteilte, geht jedenfalls die Verpflichtung des Mieters zum „Weißen“ zum Vertragsendzeitpunkt zu weit, weil auch eine Dekoration in anderen dezenten Farbtönen eine Weitervermietung nicht erschwert. Für den Mieter dagegen sei ein „gewisser Spielraum“ von hohem Interesse. Sein Recht auf farbliche Gestaltung nach seinen Vorstellungen wäre eingeschränkt, wenn er beim Auszug die Wohnung wieder weiß streichen müsste.

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

BGH

## Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung kann rechtsmissbräuchlich sein

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 2. Februar 2011 (Az. VIII ZR 74/10) entschieden, dass ein Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen kann, wenn ein Mieter die Erlaubnis zur Untervermietung rechtzeitig erbeten hat und der Vermieter zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet ist.

In dem dem Urteil zugrunde liegenden Fall hatte ein Vermieter seiner Mieterin ordentlich gekündigt, weil diese ihre Wohnung ohne Erlaubnis untervermietet hatte. Aus den Regelungen des Mietvertrags ergab sich, dass die Mieterin einen Anspruch auf Erlaubnis der Untervermietung hat. Vor allem war kein wichtiger Grund in der Person der Untermieterin ersichtlich. Außerdem hatte die Mieterin rechtzeitig um Erlaubnis der Untervermietung beim Vermieter nachgefragt. Der Vermieter hatte allerdings – wie zuvor schon mehrmals – vertragswidrig die Zustimmung von der Darlegung eines berechtigten Interesses an der Untervermietung abhängig gemacht und die Zustimmung nicht erteilt.

**Urteil:** Der BGH entschied zugunsten der Mieterin. Zwar verletze ein Mieter seine vertraglichen Pflichten, wenn er seine Wohnung untervermietet, ohne die erforderliche Erlaubnis des Vermieters einzuholen. Dies gelte grundsätzlich auch dann, wenn er einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis

hat. Ob aber eine derartige Pflichtverletzung auch eine ordentliche Kündigung ermögliche, muss unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls beurteilt werden. Hier komme es auch darauf an, warum der Mieter ohne die Genehmigung des Vermieters die Wohnung an einen Dritten überließ. Insbesondere eine bewusste Missachtung der Belange oder der Person des Vermieters würde für eine gerechtfertigte Kündigung sprechen. Im hier entschiedenen Fall war es aber so, dass der Mieter die Erlaubnis zur Untervermietung rechtzeitig erbeten hat. Auch sprachen keine Gründe gegen die Untermieterin. Da der Vermieter zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war und er durch seine Weigerung selbst gegen den Mietvertrag verstoßen hat, ist die Kündigung rechtsmissbräuchlich und daher unwirksam.

**Anmerkung:** Dieser Fall betrifft einen speziellen Ausnahmefall mit einer gesonderten Erlaubnis zur Untervermietung. Im preisge-

bundenen Wohnraum und bei Genossenschaftswohnungen ist die Möglichkeit zur Untervermietung jedoch ohnehin eingeschränkt:

- Die Untervermietung einer preisgebundenen Wohnung ist unzulässig, wenn der Untermieter den für den Bezug der Wohnung erforderlichen Wohnberechtigungsschein nicht besitzt.
- Überlässt ein Genossenschaftsmitglied seine Wohnung einem Dritten, der nicht Mitglied der Genossenschaft ist, handelt es pflichtwidrig, weil es durch die Überlassung der Wohnung an ein Nichtmitglied der Genossenschaft verwehrt, das genossenschaftliche Ziel der Versorgung der Mitglieder mit Wohnungen durchzusetzen

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

BGH

## Keine Mietminderung, wenn Versorger wegen Zahlungsverzugs den Strom abstellt

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 15. Dezember 2010 (Az. VIII ZR 113/10) entschieden, dass ein Mieter die Miete nicht wegen fehlender Stromversorgung mindern kann, wenn der Stromversorger in einer Wohnung den Strom abgestellt hat, weil der Mieter Stromrechnungen nicht bezahlt hat.

Im vorliegenden Fall bezog ein Mieter seinen Strom direkt von einem Stromversorgungsunternehmen. Mehrfach stellte der Stromversorger den Strom in der Wohnung ab, weil der Mieter Stromrechnungen beziehungsweise Kosten für Sperrung und Entsperrung nicht bezahlt hatte. Schließlich baute der Versorger den Stromzähler für die Wohnung aus, weil offene Forderungen bestanden. Danach wollte der Mieter den Versorger wechseln. Das gelang ihm allerdings nicht, weil die Entnahmestelle wegen des fehlenden Zählers als inaktiv gemeldet war. Wegen der fehlenden Stromversorgung der Wohnung min-

derte der Mieter die Miete um 50 Prozent. Schließlich kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen rückständiger Miete fristlos und verlangt nun rückständige Miete sowie Räumung der Wohnung.

**Urteil:** Der BGH gab dem Vermieter Recht. Der Mieter muss die einbehaltene Miete nachzahlen und die Wohnung räumen. In der Begründung führte der BGH aus, dass dem Mieter ein Minderungsrecht nicht zustand. Zwar lag ein Mangel der Wohnung vor, weil diese zeitweise nicht über eine funktionsfähige Stromversorgung verfügte.

Ohne Zähler konnte der Mieter keinen Strom beziehen. Dieser Mangel ist aber allein der Sphäre des Mieters zuzurechnen. Die Unterbrechung der Stromversorgung und der Zählerausbau erfolgten allein deshalb, weil der Mieter Rechnungen des Versorgers nicht bezahlt hatte. Das betrifft allein das Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Versorger. Die Risikosphäre des Vermieters ist nicht betroffen.

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

## Voraussetzungen einer Verwertungskündigung

Erstmals mit Urteil vom 28. Januar 2009 (Az. VIII ZR 9/08) hatte der Bundesgerichtshof (BGH) auch juristischen Personen die Möglichkeit der Verwertungskündigung eingeräumt. Nunmehr hat er sich im Urteil vom 9. Februar 2011 (Az. VIII ZR 155/10) zu den Voraussetzungen einer Verwertungskündigung geäußert.

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beklagte ist seit 1995 Mieterin einer Wohnung in der Ried-Siedlung in Hamburg. Die Vermieterin erwarb die Ried-Siedlung, die ursprünglich aus zahlreichen Wohneinheiten bestand, im Jahr 1996. Sie will die in den 1930er Jahren in einfacher Bauweise errichtete Siedlung abreißen und an deren Stelle moderne, öffentlich geförderte Neubaumietwohnungen errichten. Mit Ausnahme eines Teils der Riedsiedlung, der mit geringen Sanierungsmaßnahmen instand gesetzt wurde und erhalten geblieben ist, hat die Vermieterin ihr Ziel auch bereits umgesetzt. Nur der Wohnblock, in dem sich die von der beklagten Mieterin bewohnte Wohnung sowie acht weitere, bereits leer stehende Wohneinheiten befinden, wurde bislang nicht abgerissen. Die Vermieterin kündigte den Mietvertrag gestützt auf § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB durch Schreiben vom 31. Januar 2008 unter Berufung auf städtebauliche und gebäudetechnische Mängel der Riedsiedlung. Das Amtsgericht hat die Räumungsklage der Vermieterin abgewiesen.

Auf die Berufung der Vermieterin hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Die dagegen gerichtete Revision der Mieterin blieb ohne Erfolg.

**Urteil:** Der BGH entschied, dass die Vermieterin zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt war. Die von der Vermieterin geplanten Baumaßnahmen stellen eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar, weil sie auf vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen beruhen. Denn der noch vorhandene Wohnblock befindet sich in einem schlechten Bauzustand und entspricht in mehrfacher Hinsicht (unter anderem kleine gefangene Räume mit niedrigen Decken, schlechte Belichtung) nicht heutigen Wohnvorstellungen, während mit dem geplanten Neubau moderne bedarfsgerechte Mietwohnungen erstellt werden können. Der Vermieterin würden darüber hinaus durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses auch die nach dem Gesetz vorausgesetzten erheblichen Nachteile entstehen, weil durch bloße Sanierungsmaß-

nahmen der alten Bausubstanz unter Erhalt der Wohnung der Vermieterin kein heutigen Wohnbedürfnissen entsprechender baulicher Zustand erreicht werden kann. Die weitere Bewirtschaftung des letzten noch vorhandenen Wohnblocks unter Verzicht auf die vollständige Verwirklichung des mit der „Riedsiedlung“ verfolgten städtebaulichen Konzepts ist der Vermieterin deshalb auch unter Berücksichtigung des Bestandsinteresses der Mieterin nicht zuzumuten.

**Anmerkung:** Ausdrücklich betonte der BGH, dass es entgegen einer zum Teil in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der Literatur vertretenen Auffassung zur Begründung einer Verwertungskündigung einer Vorlage von Wirtschaftlichkeitsberechnungen, etwa zu einer „Sanierungsalternative“, bereits im Kündigungsschreiben nicht bedarf. Das berechtigte Informationsinteresse des Mieters werde davon nicht berührt.

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

## Zur Mietminderung wegen Flächenunterschreitung bei einer möbliert vermieteten Wohnung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 2. März 2011 (Az. VIII ZR 209/10) eine Entscheidung zur Mietminderung wegen Flächenunterschreitung von mehr als zehn Prozent bei einer möbliert vermieteten Wohnung getroffen.

Im vorliegenden Fall wurde im Mietvertrag einer vollständig möblierten und mit umfassendem Hausrat eingerichteten Wohnung die Größe der Wohnung mit zirka 50 Quadratmeter angegeben. Die tatsächliche Wohnfläche beträgt jedoch nur 44,3 Quadratmeter. Der Mieter hält wegen der Flächenabweichung von 11,5 Prozent eine Minderung der Kaltmiete in entsprechender Höhe für berechtigt und forderte vom Vermieter eine teilweise Rückzahlung des Mietzinses für die gesamte Mietzeit in Höhe von 1.964,20 Euro. Der Vermieter meint, in der Kaltmiete sei die Möblierung der Wohnung

berücksichtigt worden; deshalb sei die Miete nur um insgesamt 736,58 Euro gemindert. Diesen Betrag hat er dem Kläger erstattet.

**Urteil:** Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied, dass ein Mangel in Form einer Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche von mehr als zehn Prozent den Mieter auch bei möbliert vermieteten Wohnungen zu einer Minderung der Miete in dem Verhältnis berechtigt, in dem die tatsächliche Wohnfläche die vereinbarte Wohnfläche unterschreitet. Die von einer Wohnflächen-

unterschreitung ausgehende Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit des vermieteten Wohnraums ist nicht deshalb geringer zu veranschlagen, weil die für eine Haushaltsführung benötigten Einrichtungsgegenstände trotz der geringeren Wohnfläche vollständig in der Wohnung untergebracht werden können.

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

verasonn/sunslider

## Dachausstiege als Flucht- und Rettungswege

Gerade bei mehrgeschossigen Wohnhäusern ist in einem Brandfall die Flucht auf das



Im Brandfall stellt ein Dachausstieg einen sicheren Rettungsweg dar.

Quelle: epr/sunslider

Dach oft der einzige Ausweg. Optimale Sicherheit bietet hier ein in das Gebäude integrierter Dachausstieg, durch den sich die Bewohner des obersten Stockwerks schnell in Sicherheit bringen können. Sehr gut bewährt haben sich die Dachausstiege der W-Serie von verasonn. Sie funktionieren nach dem Cabrio-Prinzip: Die speziell angefertigten Ausstiege werden mittels einer elektronischen Schiebetechnik geöffnet und fahren automatisch auf. Das breite Angebot des Herstellers Sunslider beinhaltet neben Dachausstiegen auch einzelne Dachfenster, Glasdächer und Senkrechtfenster.

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

Vollert Anlagenbau GmbH

## Produktionslösung für energieeffiziente Betonfertigteile

Die Isolierstation ISO-MATIC von Vollert Anlagenbau ermöglicht erstmals die präzise Vorbereitung von Isolierungen und Styroporplatten für die automatisierte Produktion von Sandwichwänden und Betonelementen mit Kernisolierung. Das neu entwickelte System nutzt vorhandene CAD-Informationen und integriert sich auch in bestehende Umlaufanlagen. Auf nur einer Anlage erlaubt die ISO-MATIC gleichzeitig das passgenaue Bohren, Fräsen und Schneiden beliebiger Winkel in Isolierungen aus Styropor und anderen Materialien, wie Steinwolle oder Ähnliches. Dank moderner CAD-Systeme sind die notwendigen Infor-

mationen über Aussehen und Größe der Isolierung in Datenform bei vielen Betonfertigteilerstellern bereits vorhanden. Diese sendet der Leitrechner für jede Umlaufpalette über eine von Vollert entwickelte Softwareschnittstelle an die ISO-MATIC. Danach schneidet die Anlage die gewünschte Isolierung in Dicke und Gehrung zurecht, setzt Bohrungen und fräst Aussparungen für Einbauteile oder für die Sanitär- und Elektroinstallation. Eine Vakuum-Hebevorrichtung erlaubt die einfache Handhabung der Isolierung vor und nach dem Schneiden bis hin zur Einbringung auf der Schalungspalette. [www.vollert.de](http://www.vollert.de)

Haufe

## WohnungsWirtschafts Office Professional: komplettes Fachwissen in neuartiger Online-Datenbank

Wer in der Wohnungswirtschaft erfolgreich arbeiten will, muss schnell auf aktuelles und gesichertes Fachwissen zugreifen können. Deshalb hat Haufe sämtliche Inhalte für die professionelle Wohnungswirtschaft in einem Produkt zusammengefasst. Die Integration des Hammonia-Verlages sowie die Zusammenarbeit mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen macht es nun erstmals möglich, dem Markt eine umfassende, speziell auf diese Zielgruppe zugeschnittene Fachwissen-Lösung anzubieten. Mit dem „WohnungsWirtschafts Office Professional“ erweitert Haufe das Angebot seiner renommierten Fachwissenprodukte durch eine elektronische Online-Datenbank, die so komfortabel wie

neuartig ist: Sie liefert ausführliches Praxiswissen, passende Arbeitshilfen und Formulare sowie Weiterbildung aus einer Hand – rechtssicher, immer aktuell und übersichtlich. In diesem elektronischen Allrounder vereint Haufe sein Fachkompetenz von Hammonia und dem GdW – damit die Wohnungswirtschaft langfristig von Haufe profitiert. Dem Nutzer steht von jedem Online-Zugang aus sofort das komplette Know-how für die Wohnungswirtschaft

auf einen Blick zur Verfügung – etwa Expertenwissen zu Bewirtschaftung und Verwaltung

des Wohnungsbestands, zu betriebswirtschaftlichen Themen oder zu Recht und Technik. Fachbeiträge sowie Urteils- und Gesetzesdatenbanken unterstützen den Nutzer auf unverzichtbare Weise in der täglichen Arbeitspraxis. Zeitraubende Recherchen oder das Vorhalten und Pflegen einer umfangreichen Bibliothek gehören der Vergangenheit an. Der Nutzer ist stets auf dem neuesten Stand, da alle Informationen regelmäßig aktualisiert werden.

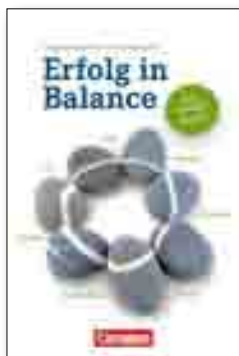
Über [www.haufe.de/wowi](http://www.haufe.de/wowi) kann das neue Produkt vier Wochen kostenlos und unverbindlich getestet werden.



Für diese Texte sind die Anbieter selbst verantwortlich.



## Beruflicher und privater Erfolg ohne „Nebenwirkungen“



In einer Zeit, in der sich der Burn-out zur Krankheit mit der höchsten Zuwachsrates entwickelt hat, wächst proportional die Zahl der Über-Lebensratgeber. Straff geordnet und ruhig im Ton, aufgelockert durch Interviews, Fragebögen und viele kreative Ansätze unterstützen die Autoren auf der Suche nach der Balance zwischen privatem Leben und Erfolg im Job. „Zu viel Erfolgsorientierung bringt Menschen, Teams und Unternehmen aus dem Gleichgewicht“, meinen die

Autoren, langjährige Coachs und Trainer. Erfolg könne niemand garantieren und vor allem könne niemand oben bleiben: „Vor dem nächsten Erlebnis muss man runterkommen, innehalten, neue Kräfte sammeln.“ Darum geht es in diesem Buch, eingeteilt in so genannte Entwicklungsfelder mit den Titeln Idee, Struktur, Ressourcen, Entwicklung, Handeln, Kommunikation, Führung. Fragebögen, Assoziationsübungen, Interviews mit Prominenten und Anleitung, wie man sich individuelle Instrumente erarbeiten kann. Eine Lektüre für Seminarleiter, Führungskräfte und Mitarbeiter.

**Siegfried Bütetisch. Viola Michaelis. Erfolg in Balance. 2010. Cornelsen. 24,95 Euro.**

## Kirchliche Immobilien

Eine rein kommerzielle Nutzung von Kirchen, wie in den Niederlanden häufig zu sehen, lehnen die meisten deutschen Kirchenkreise ab. Dennoch nimmt die Zahl der Neunutzungen von Kirchen zu. Kompliziert wird die Situation für Nutzer, Käufer und Verkäufer durch die extrem kleinteiligen Eigentümer- und Organisationsstrukturen, wenn sich Kirchen oder kirchliche Einrichtungen auf städtischem Grund befinden oder unter Denkmalschutz stehen. Dagmar Reiß-Fechter vom Evangelischen Siedlungswerk hat ihr jahrzehntelang gesammeltes Wissen über dieses komplexe Thema zu einem umfangreichen Handbuch zusammengestellt. Schon aus Unwissenheit seien in der Vergangenheit oft eklatante Fehler gemacht worden, meint die Autorin. Sie hat die Besonderheiten kirchlichen Immobilienmanagements klar gegliedert und gut verständlich zusammengefasst. Von der Beurteilung der Immobilie zur Bewertung und den Fragen der Veräußerung bis hin zum Thema Investition – eine grundlegende Lektüre für diejenigen, die mit dem kirchlichen Sektor zu tun haben, Investoren ebenso wie Architekten oder Verwalter.



**Kirchliches Immobilienmanagement. Der Leitfaden. Hrsg. von Dagmar Reiß-Fechter für das Evangelische Siedlungswerk in Deutschland und Evangelische Kirche in Deutschland. 2009. Wichern Verlag. 39,50 Euro.**

## Wohlstand für alle und globale Nachhaltigkeit?



Franz Josef Radermacher ist Professor für Datenbanken und künstliche Intelligenz, Mitglied des Club of Rome und Träger vieler Auszeichnungen. Und er ist ein begnadeter Redner, der es schon vor Jahren schaffte, in der Wohnungswirtschaft das Spannungsfeld „Markt und nachhaltige Entwicklung“ eindringlich zu präsentieren. Nun liegt eine überarbeitete Neuauflage vor – neben der ökosozialen Perspektive enthält der Band Kapitel wie „Nahrung und Energie“, „Klima und neue Wälder“ und „Die drohende Insolvenz der Staaten“. Mit seinem Co-Autor plädiert Radermacher wieder für eine erweiterte, eine „ökosoziale“ Marktwirtschaft und einen Global Marshall Plan – ökosozial statt marktradikal. Aktueller denn je.

**Franz Josef Radermacher/Bert Beyers. Welt mit Zukunft. Die ökosoziale Perspektive. 2011. Murmann. 19,90 Euro.**

## Türkische Kinder in den Siebziger Jahren



Eine Reportage über ein türkisches Mädchen und seine Familie als leicht erzähltes Kinderbuch für Kinder ab neun Jahren. Die mit zahlreichen Preisen ausgezeichnete Autorin recherchierte unter anderem sieben Wochen lang für das Goethe-Institut als Stadtschreiberin in Ankara. Das schön illustrierte Buch erzählt mit eindringlichen Bildern die nicht konfliktfreie Geschichte einer der ersten

„Gastarbeiter“-Familien in Berlin. Deutlich wird die Verwandlung, die die traditionellen Rollen und das Verhältnis des Vaters zu seiner Familie durch den Umzug nach Deutschland erfahren. Trotz des ernsten Stoffes schön erzählt und für deutsche und ausländische Kinder ein wirkliches „Geschichtsbuch“.

**Anja Tuckermann. Adile. Ein Mädchen aus Istanbul. 2011. Klett-Kinderbuch. 9,90 Euro.**

## Gesundes Wohnklima und Energieeffizienz durch Holz



Dieser schmale Band ist eher für den „Hausbauer“ gedacht und dennoch eine Empfehlung wert. Gut erklärt und auf den Punkt gebracht findet der Leser viele Fakten zum Thema Holz. Von den Eigenschaften und der Eignung unterschiedlicher Holzarten bis zum natürlichen und baulichen Holzschutz und Infos über traditionelle Holzanstriche. Ergänzt wird das Buch durch Checkliste, Stichwortverzeichnis und Bezugsadressen.

**Arnold Dietz. Leitfaden zum vernünftigen Bauen und Renovieren in Holz- und Fertigbauweise. 2011. Verlag Interna. 24,90 Euro.**

Die Büchenseite wurde für Sie zusammengestellt von **Bärbel Wegner**

GEWOBAG

**Lutz Freitag ist neuer Aufsichtsratsvorsitzender**

In seiner Sitzung am 3. März 2011 hat der Aufsichtsrat der GEWOBAG einstimmig **Lutz Freitag** zu seinem Vorsitzenden gewählt. Er folgt auf **Dr. Knut Gustafsson**, Staatsrat i. R., der Anfang Dezember 2010 verstorben ist. Der 67-jährige **Lutz Freitag** war vom 1. Februar 2001 bis zum 31. Januar 2011 Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und in dieser Funktion unter anderem Vorsitzender des Kuratoriums des EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. „Wir freuen uns, einen so herausragenden Sachkenner als Aufsichtsratsvorsitzenden begrüßen zu dürfen. Sein Know-



Lutz Freitag

Foto: Tina Merkau

how und seine langjährigen Erfahrungen in der Immobilienbranche sind ein großer Gewinn für das Unternehmen“, so **Hendrik Jellema** und **Markus Terboven**, Vorstandsmitglieder der GEWOBAG.

EBZ Business School

**Rudolf Miller neuer Prorektor**

**Prof. Dr. Dr. h. c. Rudolf Miller** ist seit dem 1. März 2011 stellvertretender Rektor der EBZ Business School in Bochum. Der Professor für Sozialpsychologie war seit Gründung der FWI Europäisches Bildungszentrum Gastdozent an der Hochschule für immobilienwirtschaftliche Management-Studiengänge. Aufgrund seiner



Prof. Dr. Dr. h. c. Rudolf Miller

Quelle: EBZ

wissenschaftlichen Arbeiten in der Umwelt- und der angewandten Sozialpsychologie, seiner langjährigen Tätigkeit als freier Berater in zahlreichen Unternehmen der Branche und als Dozent an der FWI ist **Prof. Miller** der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bereits seit mehr als zehn Jahren verbunden. Seine Lehrtätigkeit an der Fernuniversität Hagen sowie seine Projektverantwortung beim Aufbau und der Einführung eines viersemestrigen Weiterbildungsmasters für Führungskräfte in der Ukraine, die 2005 mit der Verleihung der Ehrendoktorwürde der Staatlichen Technischen Hochschule für Bauwesen und Architektur in Charkow/Ukraine gewürdigt wurde, weisen ihn als Experten für die geplante Entwicklung des Fernstudiums an der EBZ Business School aus.

VNW/AMVW

**Horst Hildebrandt in den Ruhestand verabschiedet**

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und seine Arbeitsgemeinschaft mecklenburgisch-vorpommerscher Wohnungsunternehmen e.V. (AMVW) haben ihren Geschäftsführer **Horst Hildebrandt** in den Ruhestand verabschiedet. **Hildebrandt** war im Jahr 1990 maßgeblich an der Gründung des VMVW, der späteren AMVW, beteiligt und in den letzten 20 Jahren Geschäftsführer der AMVW sowie Leiter der Geschäftsstelle in Schwerin. Verbandsdirektor **Dr. Joachim Wege** sagte zum

Abschied: „**Horst Hildebrandt** ist das Aushängeschild der Wohnungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern. Er hat durch seine Kontakte, durch seinen humorvollen Umgang mit Menschen und seine Direktheit entscheidend zum Erfolg unserer Unternehmen beigetragen. Er verhandelte mit Ministerien, Kommunen, Bürgermeistern und Kooperationspartnern, um die Interessen unserer Unternehmen vor Ort zu vertreten. Die Energieträgerumstellung, die Grundmietenverordnung, die Altschuldenproblematik, der Stadtumbau Ost: Themen, mit denen er und seine Mitarbeiter sich in den letzten beiden Dekaden täglich beschäftigt haben. Wenn es um Probleme, Anregungen oder Wünsche ging, **Horst Hildebrandt** war der erste Ansprechpartner der Vorstände, Geschäftsführer und Mitarbeiter unserer Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern.“

Bauverein zu Lünen eG

**Erweiterung der Geschäftsführung**

Der Bauverein zu Lünen eG hat seine Geschäftsleitung zum 1. Januar 2011 erweitert: **Andreas Zaremba** wurde vom Aufsichtsrat zum weiteren Vorstandsmitglied beziehungsweise Geschäftsführer bestellt, **Stephan Heupel** erhielt Gesamtprokura für alle Unternehmen der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe.

Deutsche Wohnen AG

**Verlängerung und Neuwahl in den Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG hat am 18. März 2011 einstimmig beschlossen, die Amtszeit von **Helmut Ullrich** als Vorstandsmitglied der Gesellschaft um ein weiteres Jahr bis zum Ablauf des 31. Dezember 2012 zu verlängern. **Ullrich** gehört dem Vorstand seit dem 1. August 2007 an und verantwortet die Bereiche Finanzen, Kapitalmarkt/

IR und Recht. Der Aufsichtsrat beschloss auch, **Lars Wittan** mit Wirkung zum 1. Oktober 2011 für die Dauer von drei Jahren bis zum Ablauf des 30. September 2014 zum weiteren Mitglied des Vorstands der Gesellschaft zu bestellen. **Wittan** ist seit dem 1. August 2007 in führenden Positionen für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig. Im Vorstand wird er zunächst die Bereiche Rechnungswesen und Steuern verantworten. Es ist vorgesehen, dass er sukzessive bis zum Ablauf der neuen Amtsperiode von **Ullrich** dessen Nachfolge antritt.

DESWOS

**Georg Potschka erhält Verdienstkreuz**

Dem Generalsekretär der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungswesen und Siedlungswesen e.V., **Georg Potschka**, wurde am 30. März 2011 das Verdienstkreuz am Bande des Verdienstordens der Bundesrepublik Deutschland verliehen. Der Kölner Oberbürgermeister **Jürgen Roters** überreichte die Auszeichnung des Bundespräsidenten im Rahmen einer Feierstunde für **Georg Potschkas** außergewöhnliches ehrenamtliches Engagement. Neben seiner hauptamtlichen Tätigkeit als Sprecher des Vorstandes der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft DIE EHRENFELDER engagiert sich **Georg Potschka** ehrenamtlich als Generalsekretär der DESWOS sowie in vielen wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Vereinen sozialer Zielsetzung.



Jürgen Roters (li) überreichte Georg Potschka das Verdienstkreuz

Quelle: DESWOS

ift Rosenheim GmbH

## Internationales ift Brandschutzforum 2011 in Nürnberg

Neue Prüfnormen für Feuerschutzabschlüsse, das Brandverhalten von Baustoffen in Fenstern und Fassaden sowie geänderte Regeln für Zulassungsverfahren haben großen Einfluss auf die Klassifizierung und damit auch die Marktchancen von neuen und bestehenden Produkten. Auch die Produktnorm für Fassaden DIN EN 13830, die zukünftige Produktnorm für Feuer- und Rauchschutzabschlüsse prEN 16034, die Spielregeln für die CE-Kennzeichnung sowie die neue Bauproduktenverordnung halten wichtige Änderungen bereit. Das ift Brandschutzforum am **11. und 12. Mai 2011** in Nürnberg verschafft einen aktuellen Überblick über die neuesten Entwicklungen. Das Programm sowie die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie auf [www.ift-rosenheim.de](http://www.ift-rosenheim.de) unter der Rubrik „Veranstaltungen“.

Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V.

## Stadtumbau im innerstädtischen Altbaubestand

Die erste Transferveranstaltung zum Stadtumbau Ost am **3. Mai 2011** hat zum Ziel, die Strategien und Instrumente für den Stadtumbau im innerstädtischen Altbaubestand und ihre Anwendung allgemein und anhand von Erfahrungsberichten der Stadtumbauteure vorzustellen und zu diskutieren. Anhand von Beispielen sollen konkrete Perspektiven für ihren Einsatz aufgezeigt werden. Es besteht die Möglichkeit, im Anschluss an die Veranstaltung zu Fuß an einer Vor-Ort-Exkursion teilzunehmen. Um Informationen zum Veranstaltungsprogramm und über die Anmeldemodalitäten zu erhalten, geben Sie bitte die **Linknummer 110402** in das dafür vorgesehene Feld auf unserer Internetseite [www.dw-web.info](http://www.dw-web.info) ein. Die Anmeldung ist möglich bis zum 26. April 2011. **Veranstaltungsort:** Rolandsaal im Rathaus, Altstädtischer Markt, 14770 Brandenburg an der Havel. **Kontakt:** Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, c/o Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V. (IRS), Flakenstraße 28-31, 15537 Erkner

EBZ

## Sozialmanagement in der Wohnungswirtschaft

Die Mitgliederstruktur der meisten Wohnungsgenossenschaften erfordert sowohl seniorenfreundliche Wohnungsangebote als auch besondere Maßnahmen zur Bindung und Gewinnung junger Menschen. Dabei kann Sozialmanagement zusätzliche Akzente setzen. Spezielles Sozial-Know-how ist auch für die Gewinnung neuer Zielgruppen nutzbar. So kann Sozialmanagement die Lebensqualität der Mitglieder, damit die Mitgliederzufriedenheit und Mitgliederbindung steigern und das Vertrauensverhältnis zwischen den Mitgliedern und der Genossenschaft stärken. Positivere Images, machen Genossenschaften auch für neue Mitglieder attraktiver. Das Seminar am **5. Mai 2011, 09:30 bis 17:00 Uhr**, wendet sich an Führungskräfte, Mitarbeiter der Mietgliederbetreuung und Sozialarbeiter. Es wird einen Vortrag mit Präsentation, einen Metaplan, Erfahrungsaustausch und Arbeitsgruppen geben. Weitere Infos: Sabine Thielemann 0234 9447-510, [s.thielemann@e-b-z.de](mailto:s.thielemann@e-b-z.de)

BBA

## Umgang mit unterschiedlichen Kulturen

In diesem Seminar erfahren Sie, was unter interkultureller Kompetenz zu verstehen ist und wie Sie sie erwerben, erkennen und anwenden können. Sie lernen, sich im Vergleich zu anderen Kulturen zu positionieren und können daher Erwartungen sowie Reaktionen nichtdeutscher Mieter besser einordnen und nachvollziehen. Einige Inhalte sind: interkulturelle Kompetenz, Kommunikation in interkulturellen Situationen, Kommunikationsmechanismen, Wissen um unterschiedliche Kulturen, Konfliktmanagement, Umgang mit dem Konflikt. Das Seminar wendet sich an Mitarbeiter/-innen aus dem Bestandsmanagement, der Vermietung und Verwaltung sowie Hauswarte und Sozialarbeiter und findet am **3. Mai 2011 von 9:00 Uhr bis 16:00 Uhr** und am **4. Mai 2011 von 9:00 Uhr bis 13:00 Uhr** statt. Mehr Informationen: Sandra Niedergesäß, 030 230855-14, [sandra.niedergesaess@bba-campus.de](mailto:sandra.niedergesaess@bba-campus.de)

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)

## Wohneigentumsbildung von Migranten

Für Vertreter der Wohnungswirtschaft sowie Dezernenten, Führungs- und Fachpersonal aus den kommunalen Bereichen Wohnen, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauen, Integration, Soziales bietet das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) am **12. und 13. Mai 2011** in Berlin ein Seminar unter dem Titel „Wohneigentumsbildung von Migranten: ein Stabilisierungsfaktor in benachteiligten Wohnquartieren?“ an. Das Seminar dient der Information und Diskussion über den Stand des Umgangs der Kommunen mit der Wohneigentumsbildung von Migranten im Stadtquartier sowie einer Reflektion von Strategien, Instrumenten und Handlungsbedarfen. Weitere Infos: Difu, Ina Kaube, Telefon: 030 39001-259, E-Mail: [kaube@difu.de](mailto:kaube@difu.de)



### BEKANNTMACHUNGEN

#### Aufsichtsrat/Beirat

**Wirtschaftsprüfer**, exzellente Vernetzung in der Immobilienwirtschaft, maßgebliche Beteiligung an der Entwicklung branchenspezifischer Corporate-Governance- und Compliance-Standards, über 35-jährige Tätigkeit in Prüfung und Beratung internationaler und nationaler immobilienwirtschaftlicher Unternehmen (insbes. Institutionelle Investoren, Projektentwickler, Bestandshalter, Bauträger), davon über 20 Jahre in Führungs- und Partnerfunktion bei Big-Four, möchte nach Beendigung der aktiven Tätigkeit ab Mitte des Jahres Erfahrung und Know-How als Aufsichtsrat/Beirat zur Verfügung stellen.

**Zuschriften bitte unter Chiffre-Nr. 774 an: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg.**

Seit mehr als 60 Jahren verbindet die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG aktive Mitgliederförderung mit immobilienwirtschaftlicher Weitsicht. Auf Norddeutschlands Wohnungsmarkt sind wir mit mehr als 15.000 Wohnungen präsent. Mehr als 17.000 Mitglieder prägen unsere genossenschaftliche Gemeinschaft. Fast 150 hauptamtliche und 100 nebenamtlich beschäftigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten täglich am Wohl unserer Genossenschaft und sorgen für die Umsetzung unserer Vorhaben zur wirtschaftlichen und sozialen Förderung unserer Mitglieder.



Zur weiteren Entwicklung und aktiven Gestaltung unserer Genossenschaft erweitern wir unseren Vorstand.

## Kaufmännisches Vorstandsmitglied $\frac{w}{m}$

Gemeinsam mit Ihren zwei Vorstandskollegen leiten Sie die Geschäfte entsprechend der Zielsetzung unserer Genossenschaft. Dabei obliegt Ihnen insbesondere die Führung und Steuerung der Bereiche Rechnungswesen, Buchhaltung, Bilanzierung, Controlling, Forderungsmanagement, Mitgliederbuchhaltung, Liquiditätsmanagement und IT. Ihre finanz- und immobilienwirtschaftliche Erfahrung unterstützt Sie beim Ausbau der Kostenträgerrechnung, der Weiterentwicklung des Portfoliosystems, einer umfassenden SAP-Einführung sowie dem Ausbau unseres Marktresearches. Gemeinsam mit Ihren Vorstandskollegen vertreten Sie unsere Genossenschaft nach außen, gegenüber öffentlichen Gesprächspartnern, Institutionen und Verbänden.

Sie verfügen über ein abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches Studium und haben in verantwortungsvoller Funktion langjährige wohnungswirtschaftliche Führungserfahrung gesammelt. Ihr Auftreten wird sowohl von Entscheidungsstärke als auch Fingerspitzengefühl

im Umgang mit unseren Mitgliedern geprägt. Als erfahrene Führungskraft nutzen Sie die Potentiale Ihrer Mitarbeiter (w/m) durch Motivation und Delegation. Mit diesen Eigenschaften werden Sie Teil unseres erfolgreichen Vorstandskollegiums.

Finden Sie sich in dieser Beschreibung wieder? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen.

Für weiterführende vertrauliche Informationen stehen Ihnen gerne unsere Berater, Herr Jürgen Seuthe (Tel. 030-31865513) und Herr Thomas Knop (Tel. 030-31865525), zur Verfügung.

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte – gerne auch via E-Mail (bitte keine komprimierten Dateien und nicht größer als 5 MB) – unter Angabe von Gehaltswunsch und möglichem Eintrittstermin an die nachfolgend aufgeführte Adresse. Bitte beziehen Sie sich auf die **Referenznummer 461109**.



**Amrop Delta**

**Delta Management Consultants GmbH**  
Schlüterstr. 38 • 10629 Berlin  
E-Mail: [petra.klettner@amrop.de](mailto:petra.klettner@amrop.de)

Als größtes Wohnungsunternehmen des Landes Bremen in der Rechtsform einer AG betreuen wir mit 400 Mitarbeitern (w/m) über 41.000 Wohneinheiten auf den Gebieten Immobilienwirtschaft, Immobiliendienstleistungen und Technische Dienstleistungen. Unser Focus liegt auf einer mieterorientierten Bestandsentwicklung, der Verknüpfung nachhaltiger und sozialer Stadtentwicklung sowie einer ergebnisorientierten Unternehmensführung.



Für den kürzlich ausgeschiedenen **Vorsitzenden des Vorstands** suchen wir als Nachfolger/-in eine fachlich überzeugende und kooperativ arbeitende Persönlichkeit als

# Vorsitzender des Vorstands (w/m)

Gemeinsam mit Ihrem Vorstandskollegen leiten Sie ein klassisch strukturiertes, öffentliches Bestandsunternehmen mit den operativen (Haupt-)Abteilungen Immobiliendienstleistungen, Technik/Planung/Bau, Betriebswirtschaft/Interne Dienste, Immobilienwirtschaft und Personalmanagement sowie die Stabsbereiche Unternehmenskommunikation/Marketing, Unternehmenscontrolling/IT und Service-/Integrationsmanagement. Wir betrachten den aktuellen Ressortzuschnitt und die bisherige Geschäftsverteilung nicht als statisch. Der Aufsichtsrat freut sich, mit dem neuen Vorstandskollegium dessen Ideen für eine zukunftsorientierte Aufbauorganisation der Gesellschaft zu diskutieren.

Wir suchen das Gespräch mit Führungspersönlichkeiten mit langjähriger immobilienwirtschaftlicher Kompetenz. Idealerweise haben Sie bereits ein größeres Bestandsunternehmen oder ein Dienstleistungsunternehmen für wohnungswirtschaftliche Drittbestände geführt und besitzen Erfahrungen mit einer kommunal geprägten Gesellschafterstruktur. Die Rolle eines Wohnungsunternehmens, das die Stadtentwicklung mitgestaltet, sollten Sie als Herausforderung sehen. Eine offene und konstruktive Kommunikation, die Delegation mit Freiheitsgraden für nachgeordnete Führungskräfte, die Förderung von Teambildungsprozessen, eine professionelle Personalentwicklung und die Bereitschaft zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Personalvertretung charakterisieren Ihr Führungsverständnis. Souveränität im Umgang

mit unterschiedlichsten Interessensgruppen dürfen wir voraussetzen.

Auf Basis eines Universitätsabschlusses verfügen Sie über ein souveränes Fachwissen, können aber auch strategisches Denken, ein Gespür für Menschen und Entwicklungen und Durchsetzungsstärke für die Sicherstellung unserer führenden Rolle als Wohnungsanbieter in der Region einbringen. Sie finden sich in dieser Beschreibung wieder? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen inklusive Gehaltsvorstellung.

Um die Unterrepräsentanz von Frauen in diesem Bereich abzubauen, sind Frauen bei gleicher Qualifikation wie ihre männlichen Mitbewerber vorrangig zu berücksichtigen, sofern nicht in der Person eines Mitbewerbers liegende Gründe überwiegen. Frauen werden deshalb ausdrücklich aufgefordert, sich zu bewerben.

Schwerbehinderten Bewerber/-innen wird bei im Wesentlichen gleicher fachlicher und persönlicher Eignung der Vorrang gegeben. Für weiterführende vertrauliche Informationen stehen Ihnen gerne unsere Berater, Herr Jürgen Seuthe (Tel. 030-31865513) und Herr Stefan Koop (Tel. 040-4132350), zur Verfügung. Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte - gerne auch via Mail (bitte keine ZIP-Datei) - unter Angabe von Gehaltswunsch und möglichem Eintrittstermin an die nachfolgend aufgeführte Adresse. Bitte beziehen Sie sich auf die **Referenznummer 461103**.



**Amrop Delta**

**Delta Management Consultants GmbH**  
Schlüterstr. 38 • 10629 Berlin  
E-Mail: [petra.klettner@amrop.de](mailto:petra.klettner@amrop.de)

**WOGEDO**   
*Wohnen, leben, zu Hause sein*

Die WOGEDO ist mit 4.500 Wohnungen und rund 8.600 Mitgliedern eine der größten Wohnungsgenossenschaften Düsseldorfs. Wir bieten unseren Mitgliedern Wohnungen zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis.

Im Zusammenhang mit der strategischen Neuausrichtung des Unternehmens suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/-n

## CONTROLLER/-IN

In dieser Funktion übernehmen Sie die Verantwortung für den Aufbau und die Weiterentwicklung eines neuen, IT-gestützten Berichtswesens als Grundlage für die operative und strategische Steuerung des Unternehmens. Sie berichten direkt an den Vorstand und versorgen ihn mit allen relevanten Informationen. Daneben sind Sie der zentrale Ansprechpartner für unsere Mitarbeiter und externe Dienstleister in IT-Fragen.

### Ihre wichtigsten Aufgaben:

- Systematisches Unternehmenscontrolling
- Auswahl und Einführung eines IT-gestützten Controllingsystems, konzeptionelle Vorbereitung und Erstellung des Anforderungsprofils
- Key-User sämtlicher Softwareanwendungen, insbesondere der wohnungswirtschaftlichen Standardsoftware wowi c/s
- Aufbau eines Stammdatenmanagements
- Betreuung und Pflege unserer Website und des Intranets

### Unsere Erwartungen:

- Analytisch starke, strategisch denkende Persönlichkeit
- Anspruchsvolle betriebs- oder wohnungswirtschaftliche Ausbildung
- Sicherheit im Umgang mit Unternehmenskennzahlen
- Ausgeprägte Erfahrungen und Kenntnisse im Bereich IT

Sie fühlen sich angesprochen? Dann kommen Sie zu uns. Wir haben einiges zu bieten: ein Team in Aufbruchstimmung und ein attraktives Gehalt gemäß dem Tarifvertrag für Angestellte in der Wohnungswirtschaft.

Überzeugen Sie uns schon mit Ihrer schriftlichen Bewerbung, dass Sie der/die Richtige sind. Senden Sie Ihre Unterlagen bitte an das von uns beauftragte Beratungsunternehmen:

#### Frank Ebler.Consulting

Franz-Hitze-Straße 131 | 48301 Nottuln | Telefon: 0 25 02 / 4 47 98 50 | E-Mail: bewerbung@fe-consulting.de

Unser Auftraggeber ist ein führendes Wohnungsunternehmen in der Region Nordbayern, das 6.300 Wohnungseinheiten bewirtschaftet und einen Umsatz von rund 29 Mio. Euro generiert. Neben den klassischen Aufgabenfeldern eines modernen und kundenorientierten Wohnungsunternehmens ist die Gesellschaft bei der Stadtentwicklung engagiert.

Wir suchen zum nächst möglichen Zeitpunkt für die neu geschaffene Stelle eine/n

## Assistent/in / Referent/in der Geschäftsführung

Die Stelle ist dem Alleingeschäftsführer zugeordnet und beinhaltet im Wesentlichen folgende Tätigkeiten:

- Unterstützung der Geschäftsführung im Tagesgeschäft
- Organisation und Vorbereitung von internen/externen Besprechungen sowie Aufsichtsrats-sitzungen und Gesellschafterversammlungen
- Erstellung betriebswirtschaftlicher Analysen und Beantwortung wohnungswirtschaftlicher Fragestellungen
- Betreuung interner Projekte in verschiedenen Bereichen

Wir wenden uns an Nachwuchskräfte, die eine wohnungswirtschaftliche Ausbildung oder ein betriebswirtschaftliches Studium erfolgreich absolviert haben und erste Berufserfahrung mitbringen. Persönlich überzeugen Sie durch Dynamik, Selbständigkeit sowie durch Ihre hohe analytische Kompetenz.

Wir erwarten Kommunikationsfähigkeit, unternehmerisches Denken und setzen Teamfähigkeit voraus. Ebenso eine selbständige Arbeitsweise mit Verantwortungsbereitschaft und Eigeninitiative als auch die Flexibilität, sich schnell auf veränderte Situationen einzustellen. Fundierte EDV-Kenntnisse im Microsoft-Office-Paket bringen Sie mit.

Die Vergütung richtet sich entsprechend der Qualifikation und dem Erfahrungsstand entsprechend nach den Bestimmungen des TVöD.

Möchten Sie ihr Potential ausschöpfen und Ihre Chancen ergreifen? Dann freuen wir uns über die Zusendung Ihrer Unterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellungen) bis zum 06.05.2011 an die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH,

Stollbergstraße 7, 80539 München, oder an unsere E-Mail-Adresse: klaus.pohl@vdwbayern.de.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft mit einem eigenen Bestand von ca. 1.100 Mietwohnungen. Weitere ca. 1.300 Wohnungen werden von uns im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes und in der Mietverwaltung für Dritte betreut.

Ab 2011 kommen zusätzlich noch ca. 100 Studentenwohnungen in zwei Appartementshäusern zur Vermietung und Verwaltung hinzu.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir ab dem 01.07.2011 einen/eine

## Leiter/in Finanz- und Rechnungswesen

### Ihre Aufgaben umfassen:

- Leitung des Bereichs Finanz- und Rechnungswesen sowie Controlling
- Finanz-, Darlehens-, Anlagenbuchhaltung, Zahlungsverkehr
- Objekt- und Unternehmensfinanzierung
- EDV und Personalverwaltung mit Lohn- und Gehaltsabrechnung
- Erstellung der Jahresabschlüsse, einschließlich der Steuerbilanzen
- Ansprechpartner/in für Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
- Koordination des Finanz- und Risikomanagements
- Mitwirkung an der langfristigen Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgsplanung
- Erstellung der regelmäßigen Soll-Ist-Vergleiche
- Mitgliederverwaltung

### Ihre Qualifikation:

Sie haben Ihr betriebswirtschaftliches Studium oder die Ausbildung als Bilanzbuchhalter erfolgreich abgeschlossen. Idealerweise verfügen Sie über eine mehrjährige vertiefte Berufserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Wir erwarten fundierte Fachkenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen, sowie den sicheren Umgang mit MS-Office und wohnungswirtschaftlicher Software, vorzugsweise GES. Sie sind es gewohnt, sowohl strategisch als auch operativ im Tagesgeschäft mitzuarbeiten.

### Unser Angebot:

Wir bieten Ihnen einen interessanten, verantwortungsvollen und sicheren Arbeitsplatz in einem aufgeschlossenen und leistungsfähigen Team. Die Position ist dem Vorstand direkt unterstellt, die Erteilung von Vollmachten wird in Aussicht gestellt.

Interessiert? Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte bis zum 30.04.2011 unter Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung an:

GEWO Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG  
Geschäftsleitung · Urbanstraße 12 · 74072 Heilbronn  
Telefon (07131) 6244 - 0 · [www.gewo-hn.de](http://www.gewo-hn.de)

PROMOS consult gehört zu den führenden SAP®-Beratungs- und Systemhäusern in der deutschen Immobilienwirtschaft. Unseren namhaften Kunden aus der privaten und kommunalen Wirtschaft bieten wir individuelle Softwareprogramme auf SAP®-Basis sowie Full-Service in Sachen IT – von der Beratung über Schulungen und Support bis hin zu einem eigenen Rechenzentrum.



## SAP®-Kompetenz powered by PROMOS.

Zur PROMOS-Unternehmensgruppe, die ihren Hauptsitz in Berlin – direkt an der Spree – hat, zählen neben der PROMOS consult GmbH auch zwei Tochterunternehmen.

**PROMOS.REC real estate controlling GmbH** bietet Beratungs- und Lösungskompetenz für Unternehmens- und Immobiliencontrolling sowie Portfolio- und Risikomanagement. **PROMOS.FS Facility Services GmbH** ist spezialisiert auf kaufmännische Prozesse und erbringt Dienstleistungen im Kontext der Immobilienverwaltung.

Als **Innovationsführer** der Branche wachsen wir im deutschsprachigen Raum weiter – mit Ihnen. Gestalten Sie Ihren Arbeitsplatz verantwortungsbewusst und übernehmen Sie herausfordernde und abwechslungsreiche Aufgaben in unseren bundesweit aktiven Unternehmen.

Derzeit haben wir u. a. folgende anspruchsvolle Positionen zu besetzen:

- ▶ Key Account Manager (m/w)
- ▶ Vertriebsmitarbeiter Nord/Ost (m/w)
- ▶ Vertriebsmitarbeiter Süd (m/w)
- ▶ SAP® Consultant Application Service (m/w)
- ▶ Consultant Immobilienwirtschaft (m/w)
- ▶ Systemadministrator (m/w)  
UNIX im Bereich Rechenzentrum

Diese und weitere ausführliche Stellenprofile finden Sie im Internet unter: [www.openpromos.com](http://www.openpromos.com)

Es erwarten Sie interessante Entwicklungsmöglichkeiten, attraktive Sozialleistungen sowie ein sympathisches, professionelles Team.

Wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen, bevorzugt elektronisch an [personal@promos-consult.de](mailto:personal@promos-consult.de), unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins.

Fragen zu den Stellenangeboten oder Ihrer Bewerbung beantwortet Frau Uzunoglu gern telefonisch unter: 030 243117-766.

**PROMOS consult GmbH**  
- Human Resources -  
Rungestraße 19 • 10179 Berlin  
[personal@promos-consult.de](mailto:personal@promos-consult.de)



Die WOGEDO ist mit 4.500 Wohnungen und rund 8.600 Mitgliedern eine der größten Wohnungsgenossenschaften Düsseldorfs. Wir bieten unseren Mitgliedern Wohnungen zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis.

**Im Zusammenhang mit der strategischen Neuausrichtung des Unternehmens suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/-n**

## TEAMLEITER/-IN

### Vermietung und Kundenbetreuung

In dieser Funktion führen Sie eines von zwei neu geschaffenen Teams und übernehmen die Ergebnisverantwortung für die Bewirtschaftung der Hälfte unseres Wohnungsbestands. Sie entwickeln die Organisation und Zusammenarbeit weiter und stellen dabei eine absolut serviceorientierte Betreuung von Bestands- und Neukunden der WOGEDO sicher.

#### Ihre wichtigsten Aufgaben:

- Vermietung
- Kundenbetreuung
- Forderungs- und Beschwerdemanagement
- Laufende Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung

#### Unsere Erwartungen:

- Souveräne, integrative Persönlichkeit
- Gestaltungswillen und Flexibilität
- Ergebnisorientiertes, unternehmerisches Denken
- Erfahrung mit anspruchsvollen wohnungswirtschaftlichen Aufgabenstellungen

Sie fühlen sich angesprochen? Dann kommen Sie zu uns. Wir haben einiges zu bieten: ein Team in Aufbruchstimmung und ein attraktives Gehalt gemäß dem Tarifvertrag für Angestellte in der Wohnungswirtschaft.

Überzeugen Sie uns schon mit Ihrer schriftlichen Bewerbung, dass Sie der/die Richtige sind. Senden Sie Ihre Unterlagen bitte an das von uns beauftragte Beratungsunternehmen:

**Frank Ebler.Consulting**  
 Franz-Hitze-Straße 131 | 48301 Nottuln | Telefon: 0 25 02 / 4 47 98 50 | E-Mail: bewerbung@fe-consulting.de

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen ist das größte Immobilienunternehmen im Land Bremen. Jeder siebte Bremer wohnt bei uns. Mit rund 41.000 verwalteten Wohnungen und einem breiten Angebot an Immobiliendienstleistungen gehören wir zu den Großen der Branche in Deutschland.

Wir suchen im Rahmen einer Nachfolgeregelung eine/n

## Leiter/in Unternehmensentwicklung/Controlling

#### Die Position:

Im Rahmen der Unternehmensentwicklung unterstützen Sie den Vorstand in der Weiterentwicklung der wertorientierten Unternehmensstrategie und sorgen für deren konsequente Implementierung. Darüber hinaus verantworten Sie das Risikomanagement, das Portfoliomanagement, das Beteiligungscontrolling sowie die Berichterstattung des Vorstands gegenüber dem Aufsichtsrat gemäß § 90 Aktiengesetz. Ebenso gehören das Controlling für das gesamte Unternehmen und dessen Bereiche, die Durchführung von Wirtschaftlichkeitsanalysen sowie die Beantwortung von betriebswirtschaftlichen Sonderfragen des Vorstands zu Ihren Aufgaben. Im Sinne der Transparenz stellen Sie für alle genannten Aufgabengebiete eine regelmäßige und aussagekräftige Berichterstattung, insbesondere an die erste und zweite Führungsebene, sicher.

Alle eingesetzten Führungsinstrumente unterziehen Sie eigenständig einer fortlaufenden Optimierung und Weiterentwicklung. Für diesen verantwortungsvollen Aufgabenbereich steht Ihnen ein Team von sechs engagierten Mitarbeitern/-innen zur Verfügung. Die Position ist direkt dem Vorstand unterstellt.

#### Unsere Anforderungen:

Sie haben ein wirtschaftswissenschaftliches Studium erfolgreich abgeschlossen, im Idealfall mit den Schwerpunkten Unternehmensführung und/oder Controlling. Ferner verfügen Sie über eine mehrjährige Berufserfahrung, vorzugsweise in der Immobilienwirtschaft, und Führungserfahrung. Darüber hinaus haben Sie fundierte Kenntnisse in SAP/R3 (Modul CO) und den Anwendungen des Microsoft Office-Pakets. Wir erwarten von Ihnen ein ausgeprägtes analytisches Denkvermögen, konzeptionelle Stärke und ein hohes Maß an Eigeninitiative. Ihre soziale Kompetenz und Überzeugungskraft ist gepaart mit der erforderlichen Durchsetzungsstärke. Verschwiegenheit und Integrität sind für Sie eine Selbstverständlichkeit.

Die GEWOBA strebt an, Führungspositionen insbesondere auch mit weiblichen Personen zu besetzen, um eine gleichmäßige Präsenz der Geschlechter im Unternehmen zu erreichen. Bei gleicher fachlicher Eignung werden daher Bewerbungen von Frauen bevorzugt berücksichtigt.

Wir bieten Ihnen einen sicheren und anspruchsvollen Arbeitsplatz in Bremen. Bei Interesse richten Sie bitte Ihre aussagefähige schriftliche Bewerbung an die GEWOBA, Personalmanagement, Rembertiring 27, 28195 Bremen.



Die GEWOBA ist seit 2008 für ihre familienbewusste Personalpolitik mit dem Zertifikat der audit berufundfamilie ausgezeichnet.

**GEWOBA**

GEWOBA | Rembertiring 27 | 28195 Bremen | 0421 36 72-0 | www.gewoba.de



## CORPUS SIREO

### ASSET MANAGEMENT RESIDENTIAL

Die CORPUS SIREO Asset Management Residential GmbH sucht für den Bereich Asset Management am Standort Köln zum 01.07.2011 eine/n

### LEITER/IN ASSET MANAGEMENT Residential (M/W)

**CORPUS SIREO, Köln/Heusenstamm, ist einer der größten deutschen Immobilien-dienstleister. Rund 530 Mitarbeiter betreuen von zehn Standorten in Deutschland und Luxemburg aus Immobilien im Wert von über 17 Milliarden Euro. Institutionellen Kunden, Banken und Unternehmen mit eigenen Immobilienbeständen bietet CORPUS SIREO Investment- und Asset Management Leistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilien.**

Wir bieten Ihnen die Übernahme von Verantwortung, eine leistungsgerechte Vergütung, ein angenehmes kollegiales Arbeitsklima sowie eine systematische Weiterbildung in einem dynamisch wachsenden Unternehmen.

Interessiert? Wenn es Sie reizt, unseren Unternehmenserfolg entscheidend mitzugestalten, freuen wir uns über Ihre Bewerbung unter der Kennziffer IF11\_01\_AM mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung per E-Mail oder per Post.

**CORPUS SIREO Holding GmbH & Co. KG**  
Frau Ines Frank  
Jahnstr. 64  
63150 Heusenstamm  
HR@corpussireo.com  
www.corpussireo.com

#### Ihre Aufgabe:

- Verantwortung für den Bereich Asset Management inkl. Führung des Teams
- Nachhaltiges und wertorientiertes Management von rund 16.500 Wohnungen und 700 Gewerbeeinheiten
- Erstellung und Umsetzung von objektbezogenen Strategien sowie von Businessplänen
- Einkauf und Steuerung des externen Property Managements und anderer Dienstleister
- Erstellung und Steuerung der Umsetzung von Vermietungskonzepten und Instandhaltungsstrategien
- Mitwirkung bei der Akquisition von Neukunden

#### Ihre fachliche und persönliche Qualifikation:

- Erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium mit Schwerpunkt Immobilienmanagement oder immobilienwirtschaftliche Zusatzausbildung
- Langjährige Erfahrung im Bereich Asset Management Residential oder langjährige verantwortungsvolle Tätigkeit im Property Management Residential
- Einige Jahre Erfahrung in Leitungspositionen
- Strukturierte, prozess- und dienstleistungsorientierte Arbeitsweise
- Ausgeprägtes Kostenbewusstsein und Zuverlässigkeit
- Hohes Maß an analytischen Fähigkeiten sowie ausgeprägte Erfahrungen im Projektmanagement
- Sehr gute Kenntnisse in Microsoft Office (v.a. Excel und Power Point)
- Verhandlungssichere Englischkenntnisse sowie Erfahrung mit internationalen Kunden

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“ ist ein mittelständisches Wohnungsunternehmen in Berlin-Lichtenberg. Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine(n)

### Mitarbeiter(in) Controlling/Finanzierung

Mit Kreativität, Engagement und hoher Eigenständigkeit sollen Sie die ergebnisorientierte Organisation wohnungswirtschaftlicher Tätigkeiten unterstützen.

#### Besondere Schwerpunkte Ihrer Tätigkeit werden sein:

- Weiterentwicklung der vorhandenen und Schaffung neuer Controllinginstrumente
- Optimierung des Berichtswesens und des Kennzahlensystems
- Planung und Steuerung der Liquidität und der Finanzierungsmaßnahmen
- Führung von Planungsdokumenten

#### Wir erwarten:

- einen betriebswirtschaftlichen Hochschulabschluss
- Erfahrungen auf dem Gebiet des Controllings/der Finanzierung, idealerweise in der Wohnungswirtschaft
- einen sicheren Umgang mit MS-Office-Anwendungen
- Belastbarkeit und Teamfähigkeit

#### Unser Angebot:

Wir bieten Ihnen eine anspruchsvolle und herausfordernde Tätigkeit in einem kollektiven, sicheren und gut strukturierten Arbeitsumfeld mit einer Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft.

Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe des möglichen Eintrittstermins senden Sie bitte bis zum 29. April 2011 an:



Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“  
eingetragene Genossenschaft  
Anschri:f:Suermondstr. 26 A  
13053 Berlin  
E-Mail: info@neues-berlin.de

Uponor ist in Europa und Nordamerika ein führender Anbieter in den Bereichen Rohrleitungen und Klimatisierung für privat und gewerblich genutzte Gebäude. Uponor bietet Systemlösungen zum Kühlen und Heizen und für die Trinkwasserversorgung. Die Gruppe beschäftigt 3.200 Mitarbeiter in 30 Ländern und hat im Jahr 2010 einen konsolidierten Umsatz von 749,2 Millionen Euro erwirtschaftet. Uponor ist ein börsennotiertes Unternehmen. Die Aktie wird gehandelt bei NASDAQ OMX Helsinki Ltd., Finnland.

# Uponor

Für unseren Geschäftssitz am Standort Haßfurt suchen wir eine/-n Mitarbeiter/-in für den

## technischen Verkauf – Wohnungsbau, Gebiet Bayern

### Ihre Aufgabe ...

... In dieser Position repräsentieren Sie das Unternehmen am Markt. Sie sind für die profitable Vermarktung der Uponor-Produkte im Bereich Wohnungsbau verantwortlich. Sie berichten an den Verkaufsleiter Bayern und arbeiten aktiv mit dem Leiter Wohnungsbau sowie mit den Vertriebsmitarbeitern aus den Bereichen System-Sales und Versorgung zusammen. Sie erweitern persönliche Kundenkontakte konsequent. Sie planen und führen Kundenbindungsmaßnahmen durch. Die Akquisition von Neukunden und Objekten, die Betreuung der Kunden sowie der Ausbau der strategischen Partnerschaften ergänzen Ihren Verantwortungsbereich.

### Ihre Qualifikation ...

... Idealerweise haben Sie eine Ausbildung als Meister/Techniker (m/w) oder eine vergleichbare Qualifizierung. Sie verfügen über gute Branchen-/Marktkennnisse sowie mehrjährige Berufserfahrung im Bereich Wohnungsbau und/oder Vertrieb. Sie sind hochmotiviert, flexibel, verantwortungsbewusst, belastbar und haben Spaß am Verkauf. Verhandlungsgeschick, Überzeugungsfähigkeit und exzellente kommunikative Fähigkeiten vervollständigen Ihr Persönlichkeitsprofil.

### Unser Angebot ...

... ist ein abwechslungsreicher und verantwortungsvoller Aufgabenbereich sowie eine leistungsgerechte Entlohnung in einem außergewöhnlich erfolgreichen und innovativen Unternehmen. Wir bieten vielfältige Entwicklungsperspektiven in einem internationalen Umfeld. Größe, Erfahrung und globale Präsenz sind unsere Stärken.

#### Sind Sie interessiert?

Dann senden Sie uns Ihre detaillierten Bewerbungsunterlagen an unsere Personalabteilung.

Uponor GmbH - Haßfurt - Hamburg - Ochtrup - Zella-Mehlis

#### Kontakt

Nina Mally  
Manager Human Resources  
personalabteilung@uponor.com  
www.uponor.de

#### Uponor GmbH

Industriestraße 56,  
97437 Haßfurt



Quelle: SWSG

## Denkmalgerechte Sanierung

Die Inselsiedlung in Stuttgart-Wangen wurde in den Jahren 1929/30 als letztes großes städtisches Siedlungsprojekt errichtet. Seit 2007 modernisiert die SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft die elf denkmalgeschützten Wohnblöcke. Ziel ist, den Charakter der ursprünglichen Siedlung wiederherzustellen.

## Kommunen und Wohnungsunternehmen als Partner

Öffentliche Partnerschaften zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen sind ein Beispiel für nachhaltiges Wirtschaften: Beide Partner agieren langfristig auf demselben Markt und haben gleichgerichtete Interessen im Bereich des Städtebaus und der Infrastruktur. Kommunen bekommen verlässliche Partner für ihre Aufgaben, eine intakte Infrastruktur wirkt sich positiv auf die Vermietung von Wohnungen aus.

## Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser

Das Konzept des Mehrgenerationenhauses hat sich bewährt, wie zahlreiche Beispiele zeigen. Dennoch ist ihre Finanzierung gefährdet. Denn das vom Bundesfamilienministerium initiierte Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser läuft Ende 2012 aus. Eine Neuauflage ist geplant – aber mit abgespecktem Fördervolumen.

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

## RECHTSTHEMEN FÜR SIE IN DER AKTUELLEN WE

### Thema des Monats

- 4 Zur dinglichen (Erwerber-)Haftung für die Hausgeldansprüche und der dinglichen Haftung des teilenden Bauträgers zeitlich nach einem Verkauf der Wohnung

### Wohnungseigentumsrecht

- 7 Keine isolierte Anfechtung der Kostenentscheidung wegen Nichtanwendung des § 49 Abs. 2 WEG  
 8 Schenkungsvertrag: Ist die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bei Veräußerung erforderlich?  
 10 Zum Vorrecht der Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung

- 11 Kosten für eine besondere Nutzung nach § 21 Abs. 7 WEG  
 12 Umzugskostenpauschale zulässig?

### Mietrecht

- 13 Wer schuldet die Mietnebenkosten-Abrechnung nach/bei Verwalterwechsel?  
 14 Kann der Vermieter kündigen, wenn der Alleinverdiener auszieht?  
 15 Voraussetzungen einer Verwertungskündigung  
 15 Zur Zulässigkeit der Anfertigung und Verwertung von Fotografien von Bauwerken und Gartenanlagen, die vom Grundstück aus gefertigt sind

### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg  
 Tangstedter Landstraße 83  
 22415 Hamburg

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

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

**Komplementäre:**  
 Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,  
 USt-IdNr. DE812398835

### REDAKTION

**Kommissarischer Chefredakteur:**  
 Olaf Berger, berger@hammonia.de

**Redakteurin:**  
 Stefanie Kühn, zurzeit in Elternzeit

**Redaktion:**  
 Svenja PoBecker, possecker@hammonia.de

**Kolumnisten:**  
 Uta Brinkmann; Wolfgang Jäger; Gabriele Kunz;  
 Kay Schorsch

**Korrespondent:** Christian Hunziker

**Autoren:** Torsten Bölling; Stefan Bratke; Dieter R. Doden; Käthe Dübbel; Irmelin Ehrig; Tilo Eichler; Christian Gebhardt; Thomas Hofer; Dr. Dr. Bernd Hunger; Gregor Jekel; Karsten Krake; Xaver Kroner; Ulrike Krüger; Martin Licht; RA Rainer Maaß; Klaus Oberzig; Dr. Frank Otto; Anke Pieper; Sabine Richter; Silke Salbert; Petra von Schenck; Dr. Stephan Schmidt; Prof. Dr. Fritz Schmoll genannt Eisenwerth; Anja Steinbuch; Linda Thielemann; Bärbel Wegner

**Produktion:** Wolfgang Boge

**Redaktionsanschrift:**  
 DW Die Wohnungswirtschaft  
 Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg  
 Telefon: 040 520103-20/23  
 Telefax: 040 520103-12  
 redaktion@hammonia.de  
 www.dw-web.info

© Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
 Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

### Partner in Österreich:

Robert Koch, Wohnen Plus  
 A-1010 Wien, Singerstraße 8/10

### Partner in der Schweiz:

Verlag wohnen, Daniel Krucker  
 Bucheggstraße 109, Postfach,  
 CH-8042 Zürich

### ANZEIGEN

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 37

### Gesamtanzeigeneitung:

Heike Tiedemann  
 Telefon: 040 520103-39  
 Telefax: 040 520103-14  
 tiedemann@hammonia.de

### Anzeigenberatung:

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

### ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

### Bezugspreise:

Jahresabonnement 105,00 Euro, einschließlich 7 Prozent Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 145,00 Euro jährlich. Abbestellungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit Januar 2011).

### Erscheinungsweise:

Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.



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

### DW-Online-Archiv:

Das aktuelle Passwort ab Mitte April lautet:  
**Mehrwert**



# „Aufteen“ für die DESWOS



**DOMUS**-CUP

## Bad Saarow 21. MAI 2011

Hammonia Benefiz-Golfturniere zu Gunsten der DESWOS

Nutzen Sie die Gelegenheit und spielen Sie gemeinsam mit Kollegen und Kolleginnen rund um die Wohnungswirtschaft für einen wohltätigen Zweck.

Helfen Sie mit!

Weitere Informationen zur Teilnahme erhalten Sie unter:  
[www.hammonia.de/golf](http://www.hammonia.de/golf)  
oder bei Thomas Chiandone:  
[chiandone@hammonia.de](mailto:chiandone@hammonia.de), Tel.: 040 520103-62



HAUFE. Hammonia





Frank Ricken, *Grünflächenmanagement*

---

## WIR SIND AUS GLEICHEM HOLZ.

---

Als ich dich zum ersten Mal gesehen habe, sahst du furchtbar aus.  
Alle meinten – und ich auch –, dass du nicht durch den Winter kommst.  
Monatelang habe ich dich beobachtet, alte Äste entfernt, das Pilzmittel  
aufgebracht und jede Veränderung in die Datenbank eingetragen.  
Und als ich gerade sicher war, es wird nichts, geschah ein kleines  
Wunder: Deine ersten drei Knospen waren da. Toll, dass wir beide  
nicht aufgegeben haben.

Alles, was erfolgreiche Flächen brauchen,  
ist ein leidenschaftliches Team.



[guter-plan.com](http://guter-plan.com)