

THEMA DES MONATS  
SOZIALER WOHNUNGSBAU

# Mischung statt Stigmatisierung



WOHNUNGSMARKT

**Junge Nachfrager**

Ein Markt für die  
Wohnungswirtschaft?

MANAGEMENT

**Bilanz- und Steuerwissen**

Bilanzielle Behandlung  
von Nachrüstverpflichtungen

GEBÄUDE UND TECHNIK

**Ersatzneubau**

GAG-Siedlung  
gewinnt Bauherrenpreis

# NA KLAR, SIND WIR AUF DEM HOLZWEG

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



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

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

# Aufgabe im sozialen Wohnungsbau

„Der Bund muss sich auch nach 2013 angemessen an der sozialen Wohnraumförderung beteiligen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, anlässlich der Konferenz der Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder Mitte Dezember 2011. Was steckt dahinter?

2010 fand der Neubau von Mietwohnungen vorrangig im oberen Preissegment statt, definiert durch durchschnittlich acht Euro pro Quadratmeter bei den Kaltmieten. Im unteren Preissegment (Mietendurchschnitt 5,74 Euro) wurde zum Beispiel in den alten Ländern nur jede fünfte neue Wohnung errichtet. Es geht um die Sicherung für die Wohnraumförderung über 2013 hinaus. Und zwar in gleicher Höhe, heißt 518 Millionen Euro pro Jahr.

Was droht, wenn diese Förderung wegbricht? Von erheblichen sozialen Problemen in den Quartieren, bis hin zu möglicher sozialer Segregation ist die Rede.

Aufgaben, die der soziodemografische Wandel den Märkten stellt, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen und der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte, der sich regional unterschiedlich vollzieht, erfordern ein höheres Maß an Engagement in der Förderpolitik. Zudem ist in vielen Wohnungsteilmärkten der Umbau von Bestandswohnungen für das bezahlbare familien- oder altengerechte Wohnen erforderlich.

Wir widmen uns in dieser Ausgabe der DW Die Wohnungswirtschaft ab Seite 8 dem Thema „Sozialer Wohnungsbau“ aus unterschiedlichen Perspektiven: baulich, gesellschaftlich, politisch und persönlich.

## Bewerbungsfrist zum DW-Zukunftspreis verlängert

Die Aareon AG und die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft haben als Ausloberinnen des

DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft den Einsendeschluss für die Wettbewerbsbeiträge verlängert. Beiträge zum diesjährigen DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012 „Effizienz 2020“ können nun bis zum 15. April 2012 eingereicht werden. Mit dem diesjährigen DW-Zukunftspreis wollen die Aareon AG und die DW herausragende Beispiele für moderne Prozessorganisation und die Qualitätssicherung von Prozessen als Mittel der langfristigen Unternehmensentwicklung würdigen. Unter der Schirmherrschaft des GdW-Präsidenten werden Preise in den Kategorien „Beschaffungsprozesse“, „Bewirtschaftungsprozesse“ und „Finanzierungsprozesse“ sowie ein Sonderpreis vergeben. Zur Beteiligung am Wettbewerb sind alle Immobilienunternehmen Deutschlands unabhängig von ihrer Verbandszugehörigkeit, Größe und Eigentümerstruktur aufgerufen. Weitere Informationen auf Seite 37.



Herzlichst

Ulrike Silberberg

Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft  
ulrike.silberberg@diwohnungswirtschaft.de

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER

### Kautionsmanagement für Fortgeschrittene.

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

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

## DREI FRAGEN AN ...



**Uwe Schramm**

ist in Niedersachsen aufgewachsen und seit 25 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig. Seit 15 Jahren fungiert er als Vorstand der

Quelle: WohnBau Westmünsterland eG

WohnBau Westmünsterland eG. Schramm ist Mitglied im GdW-Verbandsrat.

### Gar nicht einverstanden bin ich ...

... mit den immer neuen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft durch Regelungen wie die Trinkwasserverordnung, Erhöhung der Grunderwerbsteuer oder die Dichtheitsprüfung in NRW. Vielmehr sollten die Rahmenbedingungen verbessert werden, um das Investoren-Nutzer-Dilemma, insbesondere bei der energetischen Modernisierung, zu beseitigen. Das schafft Anreiz und sorgt für die notwendige Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Hierauf sollten wir uns konzentrieren.

### Ich bin sehr damit einverstanden ...

... dass das genossenschaftliche Modell, unabhängig vom Internationalen Jahr, an Bedeutung gewinnt. Mir gefällt besonders, dass Wohnungsgenossenschaften zunehmend das unternehmerische Klavier zu spielen vermögen und ihr Portfoliomanagement ausbauen. Dazu gehören für mich Verkauf und Abriss ebenso wie Quartiersentwicklung. Zu leisten ist eine qualitative Mitgliederorientierung auf Produktebene nur durch eine starke Genossenschaft. Das verstehen auch unsere Mitglieder.

### Eines Tages, in nicht so ferner Zukunft ...

... werden genossenschaftliche Unternehmen ihre Marktposition bedeutend ausbauen: aufgrund ihrer Langfriststrategie und wenn neben der Mitgliederorientierung eine weitere betriebswirtschaftliche Professionalisierung einhergeht. Dazu gehören auch marktfähige Nutzungsgewehre. Dumpingmieten sind nicht der richtige Weg, weil Konflikte so nur in die Zukunft verschoben werden. Unsere Profilierung muss über unsere Dienstleistung und unser Angebot erfolgen.

Die Antworten notierte Bärbel Wegner, Hamburg



Quelle: ABG Frankfurt Holding

Zum Titel:

Der soziale Wohnungsbau prägte die Bundesrepublik. Angesichts leerer öffentlicher Kassen steht er unter Druck. Wie gelingt es, in angespannten Märkten Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen zu einer angemessenen Wohnung zu verhelfen und die soziale Mischung zu bewahren? In Frankfurt entstehen 230 Wohnungen im Passivhausstandard – 149 frei finanziert, 81 gefördert. Mehr ab Seite 8.

### Gebäude und Technik

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG geht mit dem Modell „Genossenschaftsstrom“ neue Wege in der dezentralen Versorgung. Sie kombiniert Wärme- und Stromversorgung kostengünstig und umweltfreundlich: Wohnungen und Verwaltungsgebäude werden nicht nur über Blockheizkraftwerke (BHKW) versorgt, der in der Wohnungswirtschaft gängige Genossenschaftsgedanken wird auf die Strom- und Wärmeversorgung übertragen und macht Stromabnehmer zu Stromerzeugern. Seite 54

4 / 1 2

# INHALT

## EDITORIAL

1 Aufgabe im sozialen Wohnungsbau

## 4 MELDUNGEN TEIL I

### THEMA DES MONATS SOZIALER WOHNUNGSBAU

- 8 Für breite Bevölkerungsschichten  
**Mischung statt Stigmatisierung**
- 10 Bezahlbares Wohnen  
**Anforderungen an eine moderne Wohnraumförderung**
- 12 Wohnungspolitik  
**Alternativen zum sozialen Wohnungsbau**
- 16 Sozial gerecht – der Allgemeinheit verpflichtet  
**Neues Wohnen in der Stadt**
- 18 Soziale Wohnraumförderung  
**Geld und Grundstücksvergabe: Wie Länder und Kommunen den Wohnungsbau fördern**
- 20 Interview mit Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft  
**„Das Förderinstrumentarium ist ineffizient“**

## WOHNUNGSPOLITIK

22 7. Norddeutsche Energiekonferenz  
**Innovative Versorgungskonzepte**

## STÄDTEBAU

24 Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt  
**Planungen stets mit den Bürgern – statt über sie hinweg**

## WOHNUNGSMARKT

26 Junge Nachfrager  
**Ein Markt für die Wohnungswirtschaft?**

## 28 MELDUNGEN TEIL II

## MANAGEMENT

- 30 Bilanz- und Steuerwissen  
**Bilanzielle Behandlung von öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Gebäudebereich**
- 34 Forschungsvorhaben EnerWert  
**Einfluss der Energieeffizienz auf den Verkehrswert von Immobilien**

## Städtebau



Das Ziel der Städtebauförderung ist und war, verstärkt Partner und möglichst viele Bürger frühzeitig in städtebauliche Planungen einzubeziehen, bürgerschaftliches Engagement zu stärken,

Betroffene zu Beteiligten zu machen. Zukunftsorientierte Wohnungsunternehmen praktizieren dies in ihren Beständen schon lange. Ein Beispiel.

Seite 24

## Unternehmen

Teil 3 der DW-Serie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 blickt über die Grenzen Deutschlands zu den Genossenschaften in den Nachbarländern, auf ihre rechtliche Situation, auf Gemeinsamkeiten und Unterschiede genossenschaftlicher Vereinigungen. Ein Interview mit einem Mitglied des Schweizer Verbands für Wohnungswesen zeigt die Besonderheiten der eidgenössischen Wohnungsbau-genossenschaften auf.

Seiten 44-47

38 Betreiberverantwortung und Haftungsrisiken  
**Compliance – ein „Muss“ auch in den Unternehmen der Wohnungswirtschaft**

40 Ein Interview mit Helmut Rausch, Vorstandsmitglied der WL BANK  
**Immobilienfinanzierung:  
Keine Kreditklemme im Jahr des Drachen**

42 Schadenportal für Wohnungsunternehmen, Versicherungen und Handwerker  
**Schadenmanagementsystem –  
Versicherungsschäden professionell managen**

## UNTERNEHMEN

- 44 Internationales Jahr der Genossenschaften 2012  
**Genossenschaften in Europa –  
Gemeinsamkeiten und Unterschiede**
- 46 Interview mit Stephan Schwitter, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen / Wohnungsgenossenschaften Schweiz  
**Sanieren oder ersetzen? – Herausforderung sind die älteren Bestände**
- 48 Barrierefreie Erschließung  
**Mehrgenerationenmietshäuser**
- 50 WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH  
**Mit neuem Leitbild zukunftsfähig werden**

## GEBÄUDE UND TECHNIK

- 52 Genossenschaftsstrom  
**Neue Wege in der dezentralen Versorgung**
- 54 Leben und Wohnen in der Mitte der Gemeinde  
**Individuell und doch mittendrin**
- 56 GAG Immobilien AG, Köln  
**Deutscher Bauherrenpreis für Neubausiedlung in Köln-Buchheim**

## RECHT

- 59 Mietrecht
- 61 WEG-Recht
- 63 Vertragsrecht
- 63 Maklerrecht

## 64 PERSONEN

## 65 TERMINE / VERANSTALTUNGEN

## 72 VORSCHAU / IMPRESSUM



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



» Kaltmiete  
rauf, Betriebs-  
kosten runter.  
So steigert man Wert  
und Vermietbarkeit  
Ihrer Immobilie! «

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

**iwbl Ingenieurgesellschaft mbH**

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



Berlin · Braunschweig · Düsseldorf · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

## DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012 Bewerbungsfrist verlängert



Die **Aareon AG** und die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft haben als Ausloberinnen des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft den Einsendeschluss für die Wettbewerbsbeiträge verlängert. Beiträge zum diesjährigen DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012 „Effizienz 2020“ können nun bis zum 15. April 2012 eingereicht werden. Mit dem diesjährigen DW-Zukunftspreis wollen die Aareon AG und die DW herausragende Beispiele für moderne Prozessorganisation und die Qualitätssicherung von Prozessen als Mittel der langfristigen

Unternehmensentwicklung würdigen. Unter der Schirmherrschaft des GdW-Präsidenten werden Preise in den Kategorien „Beschaffungsprozesse“, „Bewirtschaftungsprozesse“ und „Finanzierungsprozesse“ sowie ein Sonderpreis vergeben. Zur Beteiligung am Wettbewerb sind alle Immobilienunternehmen Deutschlands unabhängig von ihrer Verbandszugehörigkeit, Größe und Eigentümerstruktur aufgerufen. Mehr Informationen zur Auslobung und den Teilnahmebedingungen finden Sie unter <http://www.dw-web.info/zukunftspreis-2012/>


DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

ONLINE-ARCHIV

---

Haufe Hammonia

### Online-Archiv der DW

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

**Landschiff**

### Kolumne Finanzmarktbericht

## Der Kniff mit dem Eigenkapital

Anfang dieses Jahres konnte man einer Pressemitteilung der Münchener Hypothekbank entnehmen, dass diese ihre Eigenkapitalquoten signifikant gesteigert hat. Dies ist an sich erstens positiv und zweitens keine außergewöhnliche Nachricht. Momentan sind fast alle deutschen Banken bemüht, ihre Eigenkapitalbasis wegen der drohenden Auflagen aus Basel III zu stärken. Im Falle der Münchener Hyp ist allerdings nicht ein Euro neues Eigenkapital eingesammelt worden. Nur durch die Umstellung vom bisherigen Standardansatz auf das eigene interne IRBA-Ratingverfahren (Internal Rating Based Approach) und dessen Zulassung durch die deutsche Bankenaufsicht konnte eine Eigenkapitalentlastung von 270 Millionen Euro erzielt werden. Dabei wurde die Qualität der bewerteten Kreditportfolios durch das neue Ratingmodell besser als bisher bewertet, so dass hierfür eine geringere Eigenkapitalhinterlegung erforderlich wird. Das frei werdende Eigenkapital kann und wird hoffentlich auch für die Vergabe neuer Kredite genutzt werden.

Um eventuelle Missverständnisse gleich auszuräumen: Nicht nur die Münchener Hyp, sondern ein Großteil der in Deutschland tätigen Immobilienfinanzierer haben inzwischen diesen IRBA-Ratingansatz eingeführt, um ihre Kreditrisiken besser zu bewerten beziehungsweise zu steuern und um letztendlich Eigenkapital sparen zu können. Schließlich kostet die Entwicklung und Zulassung eines solchen internen Ratingsystems eine ganze Menge Geld und diese Investition muss sich erst einmal amortisieren.

Da ist es nicht verwunderlich, dass sich in letzter Zeit die kri-

tischen Stimmen mehren, welche die Neutralität und Aussagekraft von eigenentwickelten bankinternen Ratingsystemen anzweifeln. So hat erst kürzlich ein Forscherteam des IWF und der amerikanischen Cornell University in einer Studie diese internen Ratingmodelle der Banken als „zu optimistisch“ beziehungsweise sogar als „schlicht falsch“ beurteilt. Diese Zweifel sind sicherlich nicht ganz unberechtigt. Selbstverständlich haben die Banken ein Interesse an der positiven Bewertung ihrer Kredit- und Sicherheitenportfolios, um Eigenkapital zu sparen, was sich sicherlich auch in der Kalibrierung des hausinternen Rating-systems widerspiegelt. Aber schließlich sollten BaFin und Bundesbank, als Zulassungsbehörde der Ratingmodelle, eigentlich fit genug sein, um größere Schummeleien, In-plausibilitäten oder gar Fehler erkennen zu können. Außerdem ist ein nicht perfektes Ratingssystem immer noch besser als gar keines!

Für die Wohnungswirtschaft, als Kunden der Kreditinstitute, ist die Entlastung ihrer Finanzierer erst einmal eine positive Entwicklung. Schön wäre es natürlich, wenn diese Verbesserungen sich auch in einer steigenden Finanzierungsbereitschaft und besseren Kreditkonditionen für die Wohnungsunternehmen niederschlagen würden.

Aktuelle Zinskonditionen und weitere Nachrichten rund um die Finanzmärkte finden Sie unter <http://www.bbt-group.de/financial-news.html> im Internet.

Sven Rudolph, BBT GmbH  
sven.rudolph@bbt-group.de

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

Buch der ADS-Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger

## Sanierungsträger schaffen Zukunft für Städte und Gemeinden

**40 Jahre** Städtebauförderung sind ein Grund zum Feiern und für eine grundsätzliche Einordnung. Die ADS, eine Bundesarbeitsgemeinschaft des GdW, hat aus Anlass des Jubiläums der Städtebauförderung ein Buch herausgegeben, welches nicht einfach nur eine Retrospektive des Geleisteten darstellt, sondern auf der Basis bisheriger Er-

folge wesentliche Herausforderungen der Zukunft beleuchtet. Der Rückblick zeigt: Die Erneuerung der täglich erlebten eigenen Stadt- und Wohnumwelt ist und bleibt von immenser Bedeutung, um den Menschen in Zeiten eines gravierenden gesellschaftlichen Wandels Vertrauen in die Zukunft, Sicherheit und Geborgenheit zu vermitteln.

Haben in den 1970er und 1980er Jahren in Westdeutschland verwahrloste Stadtquartiere, städtebaulicher Stillstand und Flächenabriss Proteste bewirkt, Bürgerinitiativen mobilisiert und schließlich zur behutsamen Stadterneuerung geführt, charakterisierte das Sprichwort „Ruinen schaffen ohne Waffen“ in Ostdeutschland treffend die städtebauliche Situation. Der Verfall der Altstädte trug hier zu den Bürgerprotesten bei und gab einen

entscheidenden Anstoß für die politische Wende. Heute sind Klimaschutz, Energiewende und die klimagerechte Stadtentwicklung die bestimmenden Themen. Kompakte Stadtstrukturen erleichtern die Erreichung klima- und energiepolitischer Ziele. Die Städtebauförderung ist ein geeignetes Instrument, weil sie flexibel Lösungen im Quartierszusammenhang, über das Einzelgebäude hinausgehend, aktiv anregt, die Innenentwicklung fördert und einvernehmliche Verbesserungsmaßnahmen zwischen Stadt, Immobilieneigentümern, Bürgern und Gewerbetreibenden ermöglicht. Dies trifft ebenso auf andere drängende Themen der Stadtentwicklung zu – sozialer Zusammenhalt, Stadtumbau, Erhalt des kulturellen Erbes, Revitalisierung der Zentren oder des ländlichen Raumes.

Eine entscheidende Rolle dabei spielen die Sanierungs- und Entwicklungsträger. Als Partner der Kommunen meist treuhänderisch tätig, übernehmen sie vielfältige Aufgaben – von der Bürgerbeteiligung über die Mo-

tivierung von Eigentümern für die Bestandserneuerung bis hin zur Projektentwicklung. Einen Grund, sich auf bisher Erreichtem auszuruhen, gibt es nicht: Die Erneuerung der Städte verlangsamt sich, der Sanierungsstau wächst, Brachen warten auf ihre Revitalisierung. Die Kürzung der Bundesmittel für die Städtebauförderung ist für die Städte, Gemeinden und Immobilienwirtschaft ein Rückschlag. Die Folgen sind schleichend und werden in einigen Jahren zu besichtigen sein.

Das Buch markiert eine Zäsur. Es erscheint gerade in einer Zeit des Umbruchs und des Umdenkens bei der Städtebauförderung. Renommiertere Autoren nehmen Themen wie Projektentwicklung, Konversion oder den ostdeutschen Städtebau nach der Wende in den Fokus, beleuchten Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung, die Integration von Fachpolitiken oder die europapolitische Seite der Stadtentwicklung und fragen nach „Städtebauförderung als gesamtstaatlicher Aufgabe“ oder „Wozu Städtebauförderung?“.



Sanierungsträger schaffen Zukunft für unsere Städte und Gemeinden. ADS (Hrsg.). 100 S. mit farb. Abbildungen. 24,90 Euro zzgl. Versandkosten über die ADS-Geschäftsstelle ([kontakt@ads-stadtentwicklung.de](mailto:kontakt@ads-stadtentwicklung.de)). ISBN 978-3-00-036371-9

## Funktionskleidung für Gebäude.



Funktionskleidung besteht aus einem mehrschichtigen System mit einzigartigen Eigenschaften. Die alsecco Funktionsfassaden mit patentierter Carbon-Technologie bringen derartige Vorteile jetzt auch für Gebäude zum Tragen: Perfekte Wärmedämmung, ein dünn-schichtiger, leichter Systemaufbau bei gleichzeitig hoher Langlebigkeit, Riss- und Schlagsicherheit (über 70 Joule), maximale Gestaltungsfreiheit (bis Hellbezugswert 5) sowie ein optimaler Brandschutz. **Mehr unter:** [www.funktionsfassaden.de](http://www.funktionsfassaden.de)



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



Kolumne Wohnungsmarkt

## Verdrängte Zukunft – die demografische Herausforderung

Über die demografische Herausforderung redet die Wohnungswirtschaft seit vielen Jahren. Bis zum Jahre 2015 sind die Wirkungen noch überschaubar. Danach kommen die Effekte mit Macht – gerade für Anbieter langfristiger Konsumgüter, wie es Wohnungen nun einmal sind. Die Folgen der demografischen Entwicklung sind in immer mehr Städten und Gemeinden schon heute sichtbar. Was künftig passiert, ist von den Demografen schon seit vielen Jahren relativ präzise vorhergesagt worden. Allerdings beklagen sie, dass über die Handlungserfordernisse viel zu wenig diskutiert wird.

Die Bevölkerung in vielen Gemeinden wird stark abnehmen. Wohnungen werden freigesetzt und langfristig nicht mehr vermietbar sein. Andererseits besteht ein Bedarf an Wohnungsneubau und Wohnungsanpassung für veränderte Bedarfe, auch in Abwanderungsregionen. Bereits die Rahmendaten der veränderten

Altersstruktur machen den Handlungsbedarf überdeutlich: Wenn nicht Wunder geschehen, wird Deutschlands Bevölkerung bis zum Jahr 2050 um mehr als 10 Millionen Einwohner abnehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird sich von heute knapp 21 Prozent auf rund ein Drittel erhöhen. Steigende Lebenserwartung der künftigen Rentner führt zu einer Verdreifachung des Anteils der über 80-Jährigen. Absolut wird diese Gruppe von 4,2 Millionen Personen im Jahre 2010 auf 10,2 Millionen im Jahre 2050 anwachsen. Dagegen wird die Anzahl der Haushaltsgründer nach aktuellen amtlichen Prognosen um knapp 30 Prozent abnehmen. Damit verringert sich insbesondere die Nachfrage nach Starterwohnungen. Altersgerechte Wohnungen werden immer stärker nachgefragt.

Höhere Ansprüche an Wohnungsangebot und Service sind mit einem Anwachsen der Altersgruppe der 35- bis 60-Jährigen verbunden. Wahrscheinlich

steigt die Nachfrage nach mittelgroßen Wohnungen, wenn sich der Trend zum Alleinwohnen und zur Aufspaltung von Haushalten fortsetzt. Die Zunahme der Anzahl älterer und vor allem sehr alter Menschen führt zu einem Bedarf an Wohnungsanpassungen und zu erhöhtem Betreuungs- und Pflegebedarf. Die Nachfrage nach wohnortnaher Versorgung mit Serviceleistungen im Sozialmanagement wird eine ganz wesentliche Profilierungschance für Wohnungsunternehmen sein. Dies ist besonders wichtig, um sich im wachsenden Wettbewerb der örtlichen Anbieter zu behaupten.

Was ist zu tun? Die Frage ist zunächst, welche Teile des Portfolios zukunftsfähig sind. Erforderlich sind neue Methoden der Portfolioanalyse unter Berücksichtigung quartiersbezogener Nachfrage- und Angebotsanalysen und die Beobachtung kleinräumlicher Preis- und Mietentrends. Erforderlich ist ein laufendes Monitoring. Woh-

nungen in künftig nicht mehr so stark nachgefragten Lagen, aber mit zukunftsfähigen Grundrissen sollten modernisiert und an die aktuellen Wohnbedarfe angepasst werden, voraussichtlich nicht mehr marktfähige Wohnungen mit geringem Investitionsaufwand als Bestände mit niedrigen Mieten beibehalten und erst längerfristig aus dem Markt genommen werden. Neubauten, Wohnungsanpassungen und -modernisierungen sind erforderlich, um den veränderten Ansprüchen von Senioren, aber auch dem Bedarf von Haushalten mittleren Alters gerecht zu werden. Nachfrage- und Angebotstrends laufend zu beobachten, hilft Fehlinvestitionen zu vermeiden.

Die Wohnungswirtschaft darf die Probleme nicht verdrängen. Sie muss sich den demografischen Herausforderungen stellen und zwar jetzt. Packen Sie es an!

*Dr. Bernd Leutner  
F+B Forschung und Beratung für Wohnen  
Immobilien und Umwelt GmbH  
www.f-und-b.de*

BGW, Bielefeld

## 2012: Neubau von Kindertagesstätten und Wohnanlagen nach dem „Bielefelder Modell“

**2012 setzt** die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW) das größte Investitionsprogramm ihrer mehr als 60-jährigen Geschichte um. „Wir werden in diesem Jahr insgesamt knapp 50 Millionen Euro investieren“, sagte BGW-Geschäftsführer Norbert Müller.

Während sich die Investitionen in den Bestand mit annähernd 25 Millionen Euro auf dem Vorjahresniveau bewegen, fließt in diesem Jahr ein erheblicher Betrag in den Neubau. Einen Schwerpunkt bildet dabei die Errichtung von Kindertagesstätten. Auf zwei BGW-eigenen

Grundstücken sowie auf noch zu erwerbenden Grundstücken plant die BGW die Erstellung von fünf Kindertagesstätten. In Verbindung mit 12 Wohnungen wird eine weitere Kita als Betriebs-Kita für das Klinikum Bielefeld errichtet. Die BGW hat hierfür eigens eine Systemkonzeption entwickelt: barrierefreie, in Holzständerbauweise und nach dem Passivhausstandard errichtete Gebäude. „In den nächsten beiden Jahren werden wir voraussichtlich acht bis zehn neue Kindertagesstätten erstellen“, so Müller. Dies soll der Stadt Bielefeld ermöglichen, die gesetzlich vorgeschriebene

Quote von Betreuungsplätzen für Kinder zu erreichen. Die BGW schafft rund 400 bis 500 der angestrebten 1.000 Plätze. Einen weiteren Schwerpunkt der Aktivitäten bildet das möglichst selbstbestimmte „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. So plant die BGW im Jahr 2012 zudem den Bau von zwei weiteren Wohnanlagen nach dem „Bielefelder Modell“. Rund 40 Wohnungen entstehen auf dem Grundstück einer abgerissenen Schule, 22 öffentlich geförderte und 22 frei finanzierte Wohnungen werden in einer weiteren Wohnanlage entstehen.



Prototyp der neuen Kindertagesstätte

Quelle: BGW

AAREON KONGRESS 2012

04.06.-06.06.2012  
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, open blue box. A young girl with blonde hair, wearing a yellow shirt, is looking into the box from below. The box is filled with various items, and the scene is lit with dramatic, low-key lighting, creating a sense of discovery and excitement.

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

**„Da ist mehr drin.“**



Aareon

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

Soziale Wohnraumförderung

# Für breite Bevölkerungsschichten: Mischung statt Stigmatisierung

Über Jahrzehnte hinweg prägte der soziale Wohnungsbau die Bundesrepublik. Doch die klassische Wohnungsbauförderung mit erstem, zweitem und drittem Förderweg steht in Zeiten leerer öffentlicher Kassen und sich regional unterschiedlich entwickelnder Wohnungsmärkte unter Druck. Wie kann es gelingen, gerade auch in angespannten Märkten Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen zu einer angemessenen Wohnung zu verhelfen und dabei die soziale Mischung zu bewahren?

Die Bundesrepublik Deutschland ohne sozialen Wohnungsbau – das war in den Nachkriegsjahrzehnten ganz und gar undenkbar. In der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg legte das Erste Wohnungsbaugesetz von 1950 die Grundlage dafür, dass der Staat in großem Stil den Bau von Wohnungen förderte. Bis 1989 entstanden so rund 4,3 Millionen Wohneinheiten, die laut dem Gesetz „breiten Schichten der Bevölkerung“ ein angemessenes Wohnen bieten sollten. Unterstützt wurde jedoch nicht nur der Bau

von Mietwohnungen, sondern auch die Schaffung von Wohneigentum.

Die Selbstverständlichkeit dieser Förderung ist Vergangenheit. Mit dem 2002 in Kraft getretenen Gesetz über die soziale Wohnraumförderung richtet sich die Förderung nicht mehr an breite Schichten, sondern an „Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“. Und mit der Föderalismusreform des Jahres

2006 ging die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung vom Bund auf die Kommunen über. Begründet wurde dies damit, dass sich der Wohnungsbedarf regional sehr unterschiedlich entwickelt habe und deshalb spezifische Konzepte für die Schaffung günstigen Wohnraums erforderlich seien.

## Zahl der Sozialwohnungen sinkt

Allerdings ließ der Bund die Länder finanziell nicht im Regen stehen: Bis 2013 stellt er ihnen aus dem Bundeshaushalt jährlich 518,2 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung. In welchem Ausmaß diese so genannten Kompensationsmittel in den Jahren 2014 bis 2019 fließen werden, ist derzeit Gegenstand der Debatte. Dabei kommt ein Gutachten des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zum Schluss, dass es ohne soziale Wohnraumförderung in mindestens bisherigem Umfang „zu einer erheblichen Verknappung von bedarfsgerechten Wohnungen“ kommen wird.

Trotz Kompensationsmitteln geht die Zahl der Sozialwohnungen nämlich rasant zurück – allein zwischen 2002 und 2009 um rund ein Viertel. Das liegt in der Systematik der Wohnraumförderung begründet: Die staatliche Förderung des Wohnungsbaus richtet sich an die Bauherren, die mit Aufwendungszuschüssen und vergünstigten Krediten unterstützt werden. Während der Laufzeit dieser Darlehen darf der Eigentümer die Wohnung nur an Menschen vermieten, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Hat er aber die staatlichen Darlehen getilgt, verwandeln sich die Sozial- in ganz normale Mietwohnungen. Gleichzeitig kommen wesentlich weniger neue Sozialwohnungen hinzu als



Gemischte Strukturen: Die kommunale ABG Frankfurt Holding errichtet im Stadtteil Riedberg 230 Mietwohnungen im Passivhausstandard. 149 Einheiten sind frei finanziert, 81 fördert die Stadt Frankfurt mit dem Mittelstandsprogramm.

Quelle: ABG Frankfurt Holding

früher: Während nach Erhebungen des BBSR im Jahr 2002 bundesweit noch 91.000 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet wurden, waren es 2010 nur noch 58.000.

### Kritik an Effizienz

Selbst diese reduzierten Aktivitäten stoßen in Teilen der Fachöffentlichkeit auf Kritik. So spricht sich Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Immobilienökonomik beim Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, dafür aus, die soziale Wohnraumförderung einzustellen (vgl. Interview auf Seite 20). Auch Beobachter, die Prof. Voigtländers Fundamentalkritik nicht teilen, werfen die Frage auf, ob der klassische Förderweg immer zielführend war. In Berlin zum Beispiel liegen die Mieten der Sozialwohnungen paradoxerweise um rund einen Euro über dem Durchschnitt nicht mietpreisgebundener Wohnungen. Als Folge davon war Ende 2009 der Leerstand bei Sozialwohnungen mit 7,3 Prozent wesentlich höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Kritik an der klassischen Objektförderung gibt es deshalb nicht nur von liberalen Ökonomen, sondern auch von Vertretern der Wohnungswirtschaft. Frank Junker etwa, Vorsitzender der Geschäftsführung der kommunalen ABG Frankfurt Holding, zeigt sich skeptisch gegenüber einer Förderung, „die mit großem Aufwand an Steuergeldern die Miete subventioniert“ – mit der Folge, dass dann ausschließlich eine bestimmte Bevölkerungsgruppe in den entsprechenden Siedlungen wohne. Sinnvoller ist nach Ansicht Junkers der Ankauf von Belegungsrechten, wie ihn die Stadt Frankfurt am Main praktiziert. Zwischen 2007 und 2010 erwarb die Stadt Belegungsrechte für 290 Wohnungen aus dem frei finanzierten Bestand der ABG, die dann an Berechtigte für eine öffentlich geförderte Wohnung vermietet wurden. Außerdem existiert in der Mainmetropole das Instrument der mittelbaren Belegung: Unternehmen dürfen Wohnungen in geförderten Neubauten ohne Bindung vermieten; im Gegenzug bringt die Stadt Frankfurt Sozialwohnungsberechtigte in preisfreien Wohnungen der Gesellschaft unter. „Auf diese Weise“, so Junker, „wird niemand stigmatisiert, und es wird eine sozial verträgliche Verteilung erreicht.“

### Nur noch gehobener Wohnungsbau?

Doch werden die Wohnungsunternehmen – zumal die kommunalen und genossen-

schaftlichen – ihrer sozialen Verantwortung überhaupt noch gerecht? Unlängst stellte dies der Wiener Stadtsoziologe Prof. Dr. Jens S. Dangschat in Abrede (vgl. DW Dez. 2011/Jan. 2012, S. 12), indem er den Wohnungsunternehmen vorwarf, sich vor dem Bau von Sozialwohnungen zu drücken. „Vielmehr“, so Prof. Dangschat, „scheint hochwertiges Bauen en vogue zu sein.“

Dabei mag der Stadtsoziologe an Projekte wie dasjenige gedacht haben, das die Nassauische Heimstätte – eine Gesellschaft im Eigentum von Land Hessen, Landkreisen und Kommunen – im Frankfurter Europaquartier plant: Mit ihrer Marke NH ProjektStadt erwarb sie 2011 ein 5.000 Quadratmeter großes Grundstück, um darauf 225 Eigentumswohnungen zu errichten. Angesichts der zentralen Lage und des hohen Grundstückspreises werden diese zwingend im hochpreisigen Segment angesiedelt sein.

Liegt darin ein Widerspruch zum gesellschaftsvertraglichen Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen? Nein, antwortet Jens Duffner, Pressesprecher der Nassauischen Heimstätte: Eine Stadt wie Frankfurt brauche Angebote für unterschiedliche Zielgruppen, und die Käufer der Eigentumswohnungen machten ja ihrerseits Mietwohnungen frei. „Außerdem verdienen wir mit dem Bauträgergeschäft ordentlich Geld, das wir dann wieder in den Mietwohnungsbau investieren.“ Duffner zufolge handelt es sich bei rund einem Viertel der 1.200 Wohneinheiten, welche die Nassauische Heimstätte in den nächsten Jahren im Rhein-Main-Gebiet errichten will, um öffentlich geförderte Wohnungen.

### Soziale Mischung angestrebt

Eigentumswohnungen hat in einzelnen Fällen auch die kommunale Münchner Gewofag errichtet. So baute sie im Stadtteil Nymphenburg-Gern hochwertige Wohnungen, die sich hervorragend verkauften. Der Erlös, so Pressesprecherin Sabine Sommer, floss dann wieder in Mietwohnungsprojekte – und dort, so Sommer, „bauen wir fast ausschließlich geförderte Wohnungen“. Dabei setzt das kommunale Unternehmen auf eine Mischung. Auf dem südlich des Frankfurter Rings gelegenen Gebiet der ehemaligen Funkkaserne beispielsweise plant sie einen Mix aus 130 Studentenwohnungen und 290 in unterschiedlichen städtischen Programmen geförderten Wohnungen. Damit auch im Bestand

Menschen mit höherem und niedrigerem Einkommen nebeneinander wohnen können, nutzt die GEWOFAG das Konzept sozialer Mietobergrenzen: Wer wenig verdient, zahlt auch bei frei finanzierten Wohnungen eine Miete von lediglich 6,25 (bei größeren) beziehungsweise 6,75 Euro (bei kleinen Wohnungen) pro Quadratmeter.

Vielfach werden geförderte Wohnungen sogar zusammen mit frei finanzierten Einheiten errichtet. Ein aktuelles Beispiel aus Hamburg-Altona: Die städtische Gesellschaft SAGA GWG realisiert gemeinsam mit dem Bauträger Quantum Immobilien AG das Projekt „Wohnen am Suttner-Park“. Bei den von SAGA GWG errichteten 113 Wohnungen handelt es sich um geförderte Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von 5,90 Euro, während der private Partner für die 52 frei finanzierten Einheiten zuständig ist. Nicht nur deswegen lässt man auch bei der Saga GWG die von Prof. Dangschat geäußerte Kritik nicht gelten. „Von den zirka 1.500 Wohnungen von SAGA GWG, die sich 2012 im Bau befinden, sind mehr als 1.200 öffentlich gefördert“, sagt Pressesprecher Dr. Michael Ahrens. „SAGA GWG steht für die Versorgung mit Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung und Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt.“

Das grundsätzliche Ziel formuliert ABG-Chef Frank Junker so: „Wohnen für alle bedeutet, Menschen unterschiedlicher Einkommens- und Berufsgruppen und Nationalitäten eine bezahlbare Wohnung zur Verfügung zu stellen.“ Wie das am besten zu erreichen ist – darüber ist zu diskutieren.

*Christian Hunziker, Berlin*

## ÜBERSICHT

Soziale Wohnraumförderung Für breite Bevölkerungsschichten: Mischung statt Stigmatisierung	8
Bezahlbares Wohnen Anforderungen an eine moderne Wohnraumförderung	10
Wohnungspolitik: Alternativen zum sozialen Wohnungsbau	12
Sozial gerecht, der Allgemeinheit verpflichtet: Neues Wohnen in der Stadt	16
Soziale Wohnraumförderung Geld und Grundstücksvergabe: Wie Länder und Kommunen den Wohnungsbau fördern	18
Interview mit Prof. Dr. Michael Voigtländer „Das Förderinstrumentarium ist ineffizient“	20

Bezahlbares Wohnen

# Anforderungen an eine moderne Wohnraumförderung

Mit dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) zum 1. Januar 2002 ging die Wohnbauförderung in eine neue Richtung. Dieses Gesetz folgt nicht mehr dem Ziel der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Als Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung werden von nun an Haushalte definiert, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (WoFG § 1 Abs. 2).

Der demografische Wandel führt in Deutschland zu einem deutlichen Rückgang der Bevölkerung. Das hat auch Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage. Die demografische Entwicklung trifft jedoch nicht alle Landesteile in gleichem Maße, sondern tritt regional in sehr unterschiedlichen Ausprägungen auf. So werden sich zahlreiche Gebiete in strukturschwachen Regionen immer weiter entleeren, gleichzeitig wird es eine Reihe wirtschaftlich starker Regionen mit großer Anziehungskraft geben, in denen weiterhin Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist. Die Struktur der Nachfrage wird sich daher auf den regionalen Wohnungsmärkten weiter ausdifferenzieren. Die wirtschaftliche Situation der privaten Haushalte in Deutschland entwickelt sich dabei sehr unterschiedlich. Gegenwärtig zählen rund 20 Prozent der Haushalte zu den Niedrigeinkommensbeziehern. Diese Gruppe wird künftig eher wachsen. Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte wird daher eine zentrale Aufgabe der Wohnungswirtschaft und eine große Herausforderung für die Wohnungspolitik bleiben. Vor allem die zukünftigen Seniorenhaushalte werden ein deutlich geringeres Einkommen haben als die heutigen Rentnerhaushalte.

## Abnehmender sozialer Wohnungsbestand

Dadurch, dass die objektgeförderten Bestände der Nachkriegszeit im Rahmen von planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen der Förderdarlehen nach rund 40 bis 50 Jahren aus den Bindungen herauslaufen, wird der gebundene Mietwohnungsbestand in Deutschland immer geringer. Der soziale Wohnungsbestand, der vor allem die alten Länder betrifft, baut sich sukzessive weiter ab. Laut einer Erhebung der Fachkommission Wohnungsbauförderung/SUBVE Bremen bei den Landesförderinstituten ist der Bestand an gebundenen Mietwohnungen zwischen 2002 und 2008 in fast allen Bun-



Beim Projekt Apfel-Carré in Frankfurt-Preungesheim mit 101 Wohnungen kombiniert die Nassauische Heimstätte verschiedene Förderwege mit dem Ziel, eine ausgewogene Bewohnerstruktur zu schaffen.

Quelle: Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft

desländern gesunken – und dabei teilweise um über 50 Prozent. In ganz Deutschland betrug der Rückgang in diesem Zeitraum 28 Prozent.

Eine repräsentative Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zum Neubau der rund 3.000 in seinen Regionalverbänden organisierten Unternehmen im Jahr 2010 hat darüber hinaus gezeigt: Neubau fand im Jahr 2010 vorrangig im oberen Preissegment statt. Dort liegen die Kaltmieten im Durchschnitt bei acht Euro. Im unteren Preissegment (Mietendurchschnitt 5,74 Euro) wurde in den alten Ländern nur jede fünfte neue Wohnung errichtet. Die Umfrage bestätigt: Neubau ist durch die Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet. Betrachtet man daher die Bedarfe im Bereich des Wohnungsbestandes, die weitere Differenzierung der Haushaltseinkommen und die Zunahme des Anteils der Transfereinkommensbezieher sowie die gleichzeitige Abnahme des Bestandes an Sozialwohnungen sowie das bislang niedrige Neubauniveau, wird deutlich, dass eine soziale Wohnraumförderung zumindest in den Ballungsgebieten, in denen heute schon Wohnungsmangel auftritt, und in den Wachstumsregionen

dringend erforderlich ist. Zudem ist in vielen Wohnungsteilmärkten der Umbau von Bestandswohnungen für das bezahlbare familien- oder altengerechte Wohnen erforderlich. Auch durch die zunehmende energetische Sanierung der Bestandsgebäude steigen in den Beständen die Mieten, was sich vor allem in einer steigenden Mietbelastungsquote der einkommensschwachen Bevölkerungsteile niederschlägt. Hier liegt die Mietbelastungsquote zum Teil schon bei oder über 50 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens.

## Soziale Wohnraumförderung auch nach 2013 angemessen fortsetzen

Der Bund leistet bis 2013 einen finanziellen Beitrag an die Länder von 518,2 Millionen Euro jährlich. Das Grundgesetz bestimmt, dass Bund und Länder bis 2013 überprüfen, in welcher Höhe die Finanzierungsmittel für den Zeitraum 2014 bis 2019 noch angemessen und erforderlich sind. Um auch sozial schwächer gestellten Menschen weiterhin ausreichend Wohnraum bieten zu können, muss sich der Bund auch nach 2013 angemessen an der sozialen Wohnraumförderung beteiligen. Sonst drohen erhebliche soziale Probleme in den Quartieren, bis hin zu einer sozialen Segregation. Es gilt jetzt, die Weichen für eine sichere Wohnraumförderung auch nach 2013 zu stellen und

sich auch für eine freiwillige Selbstverpflichtung zur Fortsetzung der investiven Zweckbindung auf Länderebene einzusetzen. Das würde bedeuten, dass die Mittel auch zukünftig ausschließlich für die soziale Wohnraumförderung und zur Finanzierung der damit verbundenen Aufgaben eingesetzt werden können.

### Auswirkungen von EU-Beschlüssen auf die soziale Wohnraumförderung

Am 20. Dezember 2011 hat die Europäische Kommission einen Beschluss zu EU-Beihilfen im Zusammenhang mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) angenommen. Wie bereits unter der noch geltenden Freistellungsentscheidung sind auch nach dem neuen Freistellungsbeschluss Ausgleichsleistungen an Unternehmen, die Tätigkeiten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus ausführen, von der Anmeldepflicht freigestellt, wenn diese Tätigkeiten vom Mitgliedstaat Deutschland als Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse eingestuft werden. Der GdW hatte sich aktiv



420 Wohnungen errichtet die Münchner GEWOFAG auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne. Die Mehrzahl davon wird durch unterschiedliche städtische Programme gefördert.

Quelle: Léon Wohlhage Wernik, Berlin

für die Beibehaltung dieser Möglichkeit auf nationaler und europäischer Ebene eingesetzt. Somit müssen die Förderprogramme im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach Maßgabe des WoFG nicht bei der Europäischen Kommission angemeldet werden. Die soziale Wohnraumförderung in Deutschland kann also weitergehen.

Auch wenn sowohl Bund als auch Länder eine Förderung des Wohnungsbaus durch die EU aus Gründen der Subsidiarität nach wie vor ablehnen und auch aus Sicht der wohnungswirtschaftlichen Verbände eine Aushöhlung des Subsidiaritätsprinzips

durch eine völlige Öffnung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für den Wohnungsbau kritisch gesehen wird, sollte im Rahmen von Maßnahmen der integrierten Stadtentwicklung und der energetischen Stadterneuerung der EFRE ergänzend auch die Modernisierung von Wohngebäuden fördern können. Gerade die Erfahrungen mit der integrierten Stadtentwicklung zeigen, dass eine zu enge Beschränkung von förderfähigen Handlungsfeldern und ein Ausschluss von Investitionen in den Wohngebäudebestand für die nachhaltige Aufwertung von Quartieren eher kontraproduktiv ist.

Axel Gedaschko,  
Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

## Nicht brennbar Natürlicher Algenschutz Dämmen mit dem Blauen Engel



### Mineralische WDV-Systeme

Die ersten Wärmedämm-Verbundsysteme mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ heißen weber.therm A100 und A200.\*



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



Damit wird gebaut.

\* gilt ab einer Dämmstärke von mindestens 140 mm.

Wohnungspolitik

# Alternativen zum sozialen Wohnungsbau

Erstmals seit Anfang der 1990er Jahre findet sich das Thema „Wohnungsnot“ in den Schlagzeilen deutscher Medien wieder. In den Ballungszentren wird es nicht nur für Angehörige der unteren Einkommensschichten, sondern auch für mittelständische Familien immer schwieriger, bezahlbare Mietwohnungen zu finden. Das sorgt dafür, dass der Ruf nach einem Förderinstrument wieder ertönt, das jahrzehntelang als elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge galt: der soziale Wohnungsbau. Ein Ruf, dem sich die Wohnungswirtschaft nicht verschließt, wie die jüngsten Wohnungsfertigstellungszahlen zeigen. Damit die neuen Programme ein Erfolg werden, kommt es aber nicht nur auf eine ausreichende Höhe der Förderung an. Ebenso wichtig ist ein zweiter Aspekt: Die Fehler der Vergangenheit dürfen nicht wiederholt werden. Nicht länger die Objekt-, sondern die Subjektförderung aller bedürftigen Haushalte muss in den Mittelpunkt gestellt werden, fordern Experten seit geraumer Zeit.

**Sozialer Wohnungsbau:** Bund, Länder oder Kommunen fördern die Schaffung mietgünstigen Wohnraums für Bevölkerungsgruppen, die ihren Bedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. Die Förderung kann über die Bereitstellung verbilligter Grundstücke oder durch direkte Förderzuschüsse für den Bau der Wohnungen erfolgen. Im Gegenzug verpflichten sich die Wohnungsgesellschaften, alle oder einen Teil der neuen Wohnungen zu einer gedeckelten Höchstmiete, der so genannten Kostenmiete, für einen vorab definierten Zeitraum nur an Mieter zu vergeben, deren Jahreseinkommen die im Wohnraumförderungsgesetz festgelegte Höchstgrenze nicht übersteigt. Zum Nachweis müssen die Mieter einen Wohnberechtigungsschein vorweisen.

**AV-Wohnen:** Mit den Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen) legen Kommunen fest, wie hoch die von den Sozialbehörden getragenen Wohnraumkosten für Empfänger von Arbeitslosengeld II (ALG II; Hartz IV) maximal ausfallen dürfen. Grundlage der Regelung sind die § 22 SGB (Sozialgesetzbuch) II und §§ 29 und 34 SGB XII. Danach haben ALG-II-Empfänger Anspruch auf eine Übernahme der tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung, soweit diese nach den örtlichen Marktgegebenheiten angemessen sind. Bewusst wurden keine bundeseinheitlichen Höchstsätze festgelegt, da die Höhe der Miete von Region zu Region stark schwankt. Nach einem Urteil des Bundessozialgerichts dürfen auch keine einheitlichen Höchstgrenzen für die Warmmiete in einzelnen Großstädten erlassen werden (BSG, B 14 AS 16/09 R, B 14 AS 2/10 R, B 14 AS 65/09 R). Zulässig ist lediglich die Festlegung einer Höchstgrenze für die Bruttokaltmiete.

**Wohngeld:** Bürger mit geringem Einkommen haben zur „Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens“ Anspruch auf einen Mietkostenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz (WoGG), das in das Sozialgesetzbuch eingebettet ist. Die Anträge müssen bei der Wohngeldstelle der Kommune gestellt werden. Maßgeblich für die Höhe des Mietkostenzuschusses sind die Zahl der Familienmitglieder, die Höhe des Familieneinkommens, die Größe der Wohnung sowie die Mietkosten. Nicht antragsberechtigt sind Empfänger von ALG II und von Sozialgeld nach SGB II sowie Bezieher von Übergangsgeld oder Verletzungsgeld in Höhe des ALG II, Empfänger einer Grundsicherung im Alter, einer oder einer ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB VIII oder XII. Bei ihnen kommen die Sozialbehörden für die Wohnraumkosten nach den AV-Wohnen auf.

**Wohnberechtigungsschein:** Mieter, die Anspruch auf eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung haben, erhalten vom Wohnungsamt ihrer Kommune einen Wohnberechtigungsschein nach § 5 des Wohnbindungsgesetzes. Anspruch haben grundsätzlich alle Personen, deren voraussichtliches Einkommen der kommenden zwölf Monate folgende Höchstsätze nicht übersteigt: 12.000 Euro bei einem Singlehaushalt, 18.000 Euro für einen Zweipersonenhaushalt. Hinzu kommen jeweils 4.600 Euro für jedes Kind sowie 4.100 Euro für jeden weiteren Erwachsenen.

**Wohnraumversorgung von ALG-II-Empfängern:** ALG-II-Empfänger können sowohl über einen Wohnberechtigungsschein geförderten Wohnraum nutzen, als auch Wohnungen am freien Markt. Entscheidend ist, dass die Kaltmiete die Maximalvorgaben der Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen) nicht übersteigt und die Heizkosten innerhalb des üblichen Rahmens im jeweiligen Quartier liegen. Allerdings haben ALG-II-Empfänger nicht überall Zugang zu geförderten Wohnungen, weil deren zulässige Kaltmiete die Obergrenzen der AV-Wohnen überschreiten kann.

Über Jahrzehnte hinweg galt der soziale Wohnungsbau als elementares Instrument zur Daseinsvorsorge in Deutschland – und wurde von Politikern aller Parteien zugleich als wichtiger Wählerstimmenbringer gesehen. So förderten nach dem Zweiten Weltkrieg alle Bonner Regierungen mit milliardenschweren Subventionen den Bau günstigen Mietwohnraums in einem solch massiven Umfang, dass Anfang der 1980er Jahre jede dritte Wohnung in der Bundesrepublik der Mietpreisbindung unterlag. Das führte einerseits zur Entstehung von Trabantenstädten wie beispielsweise die Gropius-Stadt und das Märkische Viertel in Berlin, in Köln-Chorweiler oder in Osterholz-Tenever bei Bremen, die sich durch die massive Ballung der Bewohner bald zu sozialen Brennpunkten entwickelten. Andererseits kamen durch die schiere Zahl der Einheiten längst nicht mehr nur Bedürftige in den Genuss billigen Wohnraums. Auch etliche Beamte und gehobene Angestellte wohnten vor gut 30 Jahren zu niedrigen Mieten in den massiv mit Steuergeldern geförderten Objekten.

## Massive Fehlallokation

Es entstanden in der Folge kaum noch neue Wohnungen ohne Fördermaßnahmen im mittleren Mietpreissegment. Investoren setzten verständlicherweise ausschließlich auf den Luxusbereich. Denn „normaler“, das heißt ungeförderter Wohnraum, ließ sich nicht zu Preisen errichten, um mit den niedrigen Mieten der Sozialwohnungen konkurrieren zu können. Wer eine günstige Wohnung hatte, hielt an ihr fest, solange es irgend ging. Familien mit mittlerem Einkommen waren damit weitgehend vom Markt ausgesperrt, wenn sie beispielsweise berufsbedingt in eine andere Stadt wechseln mussten.

## GSW Immobilien AG

Die im Jahr 1924 gegründete GSW Immobilien AG ist mit einem Portfolio von rund 53.000 Wohneinheiten führendes privates Wohnimmobilienunternehmen in Berlin. Zusätzlich verwaltet eine Tochtergesellschaft der GSW rund 17.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte.

Etwa 36 Prozent der Wohnungen im Portfolio der GSW wurden in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts oder früher erbaut. Weitere 32 Prozent stammen aus den Baujahren 1950 bis 1969. Der Anteil von Wohnungen mit öffentlicher Förderung belief sich zum 30. September 2011 auf rund 32 Prozent. Seit dem 15. April 2011 ist die GSW Immobilien AG ein börsennotiertes Unternehmen.

Mitte der 1980er Jahre begannen Medien und Öffentlichkeit, die Fehlentwicklung deutlich wahrnehmbar zu kritisieren. Insbesondere der Missbrauch von Sozialwohnungen durch Mieter aus gehobenen Einkommensschichten wurde angeprangert. Die Politik steuerte schließlich gegen. Das Resultat war eine radikale Kehrtwende: Die Bundesregierung fuhr die Mittel für den sozialen Wohnungsbau kontinuierlich zurück. Immer weniger neue Objekte entstanden, während gleichzeitig bei immer mehr Einheiten die Mietpreisbindung auslief. Gab es 1987 allein in Westdeutschland nach Erhebungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen noch 3,9 Millionen Sozialwohnungen, waren es Ende 2010 lediglich 1,05 Millionen.

## Schrumpfender Bestand an gefördertem Wohnraum

Allein in den Jahren 2002 bis 2008 schrumpfte der Gesamtbestand der gebundenen Mietwohnungen in Deutschland um 28 Prozent. Besonders stark sanken die Zahlen in diesen sieben Jahren nicht nur in den prosperierenden südlichen Bundesländern Baden-Württemberg und Bayern mit 45 beziehungsweise 38 Prozent. Auch in den norddeutschen Stadtstaaten Bremen und Hamburg schrumpfte der Bestand gefördertem Wohnraums allein in dieser Zeit um 47 beziehungsweise 28 Prozent. In Berlin hingegen betrug das Minus nur vergleichsweise geringe 13 Prozent.

## Bezahlbarer Wohnraum wird knapp

Inzwischen ist das Pendel so weit in die andere Richtung geschwungen, dass in den Ballungszentren bezahlbarer Wohnraum wieder knapp ist. Obwohl die Einwohnerzahlen in den Großstädten seit Jahren kontinuierlich steigen, wurden lange Zeit viel zu wenig neue Wohnungen im mittleren und unteren Mietpreissegment geschaffen. Der wesentliche Grund dafür sind die immer teureren Grundstückspreise und die hohen Baukosten, die sich beispielsweise durch Energieeinsparauflagen im Neubau erhöhten. Die 2009 nochmals um 30 Prozent verschärften Auflagen der Energieeinsparverordnung (EnEV) haben die Fertigstellungskosten so weit in die Höhe getrieben, dass sich für Wohnungsunternehmen nur der Bau von Wohnungen im gehobenen Mietpreissegment rechnet, wenn es keine besondere Förderung gibt. So rentiert sich Neubau beispielsweise in den Ballungszentren erst, wenn sich eine monatliche Miete pro Quadratmeter von mindestens neun bis zehn Euro erzielen lässt – also fast doppelt so hoch, wie in Berlin im Durchschnitt laut Mietspiegel derzeit monatlich gezahlt wird. ▶

Kongress

# Kooperative Stadtentwicklung

»Die Grenzen des Wachstums«

23. und 24. Mai 2012 | Stadthalle Bielefeld

7. Bielefelder  
Stadtentwicklungstage



40 Jahre nach den „Grenzen des Wachstums“ des Club of Rome stoßen viele Städte an ihre Grenzen. Die Stadtentwicklung muß Antworten finden.

Es referieren unter anderen:



### Prof. Dr. Meinhard Miegel

Vorstandsvorsitzender des Denkwerks  
Zukunft – Stiftung kulturelle Erneuerung, Publizist

„Höher, schneller, weiter – wohin?“



### Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen

Professor für Finanzwissenschaft an der  
Albert-Ludwigs-Universität Freiburg

„Immobilienachfrage in Zeiten von  
demographischem Wandel und Finanzkrise“



### Uwe Bodemann

Stadtbaurat, Landeshauptstadt Hannover

„Umbaustrategien für auf Wachstum  
ausgerichtete Großstadtstrukturen.“

Außerdem bieten wir spannende Workshops zu den Themenfeldern:

- Schrumpfung als Chance
- Innovatives Wachstum
- Potential Konversionsflächen
- Nachhaltige Stadtentwicklung
- Vernetzung von Wissenschaft und Stadtgesellschaft

Infos und Anmeldung: [www.kooperative-stadtentwicklung.de](http://www.kooperative-stadtentwicklung.de)



Soziale Wohnraumförderung in den Ländern 2002-2010									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Anzahl geförderter Wohneinheiten</b> davon	91.539	64.516	55.147	60.204	52.954	56.312	72.203	73.286	57.643
Neubau	38.911	30.191	28.119	25.521	22.378	19.828	21.042	23.558	22.176
Bestandsmaßnahmen	52.621	34.325	27.028	34.683	30.576	36.484	51.161	49.728	35.467
Mietwohnungen	59.533	35.270	33.484	37.807	32.432	35.664	42.508	41.688	30.845
Eigentumsmaßnahmen	31.999	29.246	21.663	22.397	20.522	20.648	29.695	31.598	26.798

Quelle: Daten der deutschen Bundesländer zur sozialen Wohnraumförderung nach Erhebungen im Auftrag des BBSR/BMVBS ©BBSR 2011

Die Konsequenzen macht eine repräsentative Umfrage des GdW unter seinen 3.000 Mitgliedsunternehmen im Jahr nach der Einführung der jüngsten EnEV deutlich: Danach entfielen von den 10.982 im Jahr 2010 neu geschaffenen Wohnungen der Mitglieds-gesellschaften lediglich 20 Prozent auf das untere Mietpreissegment. Die Masse der Neubauten wurde im oberen Preissegment geschaffen. „Der Neubau ist durch die Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet“, beklagte damals der GdW.

### Politik ist gefordert

Bezahlbarer Wohnraum wird sich daher weiter verknappen. Wohnungsneubau ist aber dringend notwendig – vor allem in den Ballungszentren wie Berlin, Frankfurt, München oder Hamburg. Die Politik ist daher aufgefordert, Mietwohnungs-Neubau zu fördern,

indem sie beispielsweise brachliegende landeseigene Grundstücke billiger als bisher für den Bau von Häusern mit günstigen Mietpreisen zur Verfügung stellt. Auch Privatinvestoren können Grundstücke deutlich günstiger angeboten werden, wenn diese sich verpflichten, für den Großteil der neuen Wohnungen dauerhaft niedrige Mieten zu garantieren.

### Hamburg fördert die Schaffung preisgünstigen Wohnraums

Dass es auch anders geht, zeigt das Beispiel Hamburg: Der Senat entschied sich im vergangenen Jahr, ein massives Programm zur Schaffung geförderten Wohnraums aufzulegen. 2.000 neue Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung sollten 2011 mit Hilfe von Subventionen wie beispielsweise zinsgünstigen Darlehen entstehen. Tatsächlich wurden auch 2.122 Einheiten geschaffen. Möglich war das, weil ursprünglich für die Subventionierung energieeffizienter

Neubauten vorgesehene Mittel im Haushalt der Hansestadt in den sozialen Wohnungsbau umgeleitet wurden. Das Programm soll weiter ausgebaut werden, damit in den kommenden Jahren weitere Sozialwohnungen entstehen.

### Branche fordert Zweckbindung

Die Entwicklung in der Hansestadt zeigt, dass die Wohnungswirtschaft sich nicht dem Ruf verschließt, wenn darstellbare wirtschaftliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die allerdings liegen in der Hand einzelner Bundesländer. Mit der am 1. September 2006 verabschiedeten Föderalismusreform ist die soziale Wohnraumförderung in ihre ausschließliche Gesetzgebungskompetenz übergegangen. Zwar zahlt der Bund zunächst bis 2013 jährlich rund 518 Millionen Euro für das geförderte Wohnen an die Länder. Danach soll der weitere Bedarf der Transferleistung jedoch überprüft werden. Die Mittel sind darüber hinaus nicht zweckgebunden. Was die Landesregierungen mit den Mitteln aus Berlin machen, ist allein ihre Sache. Zu Recht ruft die Wohnungswirtschaft hier nach einer Zweckbindung, um Fehlallokationen vorzubeugen und damit ihre Aufgabe einer adäquaten Wohnraumversorgung erfüllen zu können.

### Wohnraumversorgung für Hartz-IV-Empfänger

Mit der Objektförderung allein ist es aber nicht getan. Neben der Verbesserung der Angebotslage muss auch die Wettbewerbsfähigkeit sozial und wirtschaftlich benachteiligter Nachfragegruppen verbessert werden, um Fehlentwicklungen in den städtischen Sozialstrukturen entgegenzuwirken. Deutlich wird dies am Beispiel Berlin. Dort zwingen immer mehr Bezirke Hartz-IV-Empfänger zum Auszug, weil die Höhe der förderfähigen Wohnkosten im Rahmen der AV Wohnen eingefroren ist und daher mit der tatsächlichen Marktentwicklung nicht mithalten kann. Im

Anzahl und Anteil der Mieterhaushalte mit staatlichen Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens 2009			
	Deutschland	Westdeutschland	Ostdeutschland
	<b>Anzahl Mieterhaushalte/-bedarfsgemeinschaften*</b> in 1.000		
<b>Mieterhaushalte insgesamt**</b>	21.486	16.034	5.451
<b>Mieterhaushalte mit Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens insgesamt</b>	4.509	3.083	1.425
Anteil an allen Mieterhaushalten	21 %	19 %	26 %
<b>Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)</b>	3.260	2.165	1.094
<b>Sozialhilfe (SGB XII)</b>			
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kapitel SGB XII)***	396	323	73
Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII)	76	61	15
<b>Wohngeld****</b>	776	534	242
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit ©BBSR 2011			

\*Privathaushalte, ohne Heimbewohner, \*\*Quelle: Mikrozensus 2006, \*\*\*Amtliche Daten zur Anzahl der Haushalte/Bedarfsgemeinschaften mit Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII sind nicht verfügbar, Zahlen sind daher geschätzt, \*\*\*\*Reine Wohngeldhaushalte

Gegenteil, da die Gesamtwohnskostensituation einschließlich Nebenkosten der Maßstab ist, fällt der Anteil der förderfähigen Kaltmiete mit steigenden Betriebskosten – und das auch noch vielmals durch städtische Unternehmen ausgelöst – kontinuierlich. Allein im Bezirk Pankow wurden von Januar bis November vergangenen Jahres in 10.700 Fällen bei Hartz-IV-Haushalten so genannte Richtwertüberschreitungen festgestellt. Die Warmmiete überstieg in diesen Fällen die von den Jobcentern festgelegten Vorgaben. In 3.000 Fällen mussten sich allein in diesem Bezirk die Betroffenen günstigere Wohnungen suchen.

Das Problem dabei: Auch in neuen Sozialwohnungen wären die Mieten für diese Haushalte zu hoch. Hält der Trend an, führt



dies zwangsläufig zur Bildung neuer sozialer Brennpunkte mit hohen Folgekosten für Kommunen und Wohnungsgesellschaften. Es gibt keinen starken Gentrifizierungsimpuls als diese Umzugsaufrorderungen. Dabei kommt es besonders häufig zu Richtwert-

überschreitungen in früheren Sozialwohnungen, die aus der Förderung herausgefallen sind – häufig nach aufwändigen energetischen Sanierungen, um die Klimaschutzvorgaben zu erfüllen.

Würde eine weitere Anschlussförderung nach dem Subjekt-Prinzip gewährt oder zumindest die bestehenden Systeme der Marktentwicklung angepasst, könnten Hartz-IV-Empfänger in ihrem sozialen Umfeld wohnen bleiben, die Ghettoisierung einzelner Quartiere verhindert werden – und die Effizienz der Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten in den Städten gesteigert werden.

Jörg Schwagenscheidt  
Vorstand GSW Immobilien AG, Berlin



## Kunden überzeugt man anders ...

**immotion® – die Software für die komplette Wohnungswirtschaft:**

- führende Technologie
- einfache Bedienung
- ausgereifte Branchentiefe
- effiziente Prozesse
- flexibles Reporting
- individuelle Anpassbarkeit

Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie immotion® kennen. Mehr Infos auf [www.gap-group.de](http://www.gap-group.de) oder per Telefon unter **0421-49134422**.



Einfach anders. Einfach besser.

Sozial gerecht – der Allgemeinheit verpflichtet

## Neues Wohnen in der Stadt

Sozialer Wohnungsbau ist für viele Wohnungsunternehmen mehr als nur eine wohnungs- und förderpolitische Kategorie. Für sie wird das „Soziale“ beim Wohnen durch eine Reihe anderer Kriterien bestimmt. Ein Beispiel aus Neu-Ulm.

Entsprechend dem Unternehmensleitbild „Sozial gerecht – der Allgemeinheit verpflichtet“ ist das Handeln der NUWOG Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH von folgender Überzeugung geprägt: Wohnungsbau ist Städtebau und in konkreten Projekten verwirklichte Sozialpolitik! Als kommunales Wohnungsunternehmen hat die NUWOG die Aufgabe, mit sowohl unter städtebaulichen als auch nach sozialen Gesichtspunkten gelungenen Vorhaben, attraktiven Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu errichten.

### Rahmenbedingungen

Mit einem derartigen Handeln verbunden ist die Vermeidung von Segregation und der regelmäßig damit einhergehenden Stigmatisierung der in den entsprechenden Wohnquartieren wohnenden Bevölkerungsgruppen. Positiv formuliert, schafft das Wohnungsunternehmen auf diese Weise dauerhaft attraktiven und damit werthaltigen Wohnraum – und somit attraktive Adressen. Die NUWOG hält dies, neben den anderen Geschäftsfeldern (Bauträgergeschäft, Baubetreuungen, PPP-Vorhaben und so weiter) nach wie vor für das Kerngeschäft der kommunalen Wohnungswirtschaft. Nur im Kontext der Daseinsvorsorge ergibt sich die eigentliche Daseinsberechtigung kommunaler Wohnungsunternehmen. Insofern ist die sich aus dem Gesellschaftsvertrag ergebende, über die Bewilligungsbescheide des sozialen Wohnungsbaus hinausreichende Sozialbindung nicht Behinderung der unternehmerischen Gestaltungsfreiheit, sondern Grundlage des Handelns und Zuwendung zu aktuellen Herausforderungen. Der Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes hat hier viel Positives bewirkt; viele Änderungen waren unabwendbar und überfällig. Die NUWOG verstand dies als Chance, sich Neuem zu öffnen, ohne die eigenen Wurzeln zu vergessen.

Blickt man auf die aktuelle Lage und die sich daraus ergebenden Aufgaben an ein dem Sozialen verpflichtetes kommunales Wohnungsunternehmen, haben sich zwar die Rahmenbedingungen entscheidend



NUWOG-Bestand „Westlich am Vorgraben“ – ausgezeichnet mit dem „Architekturpreis Zukunft Wohnen 2002“ und dem „thomaswechspreis 2000“.

Quelle: NUWOG

verändert; die Herausforderung, am Rande unserer Gesellschaft lebende Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, ist jedoch – in Anbetracht der vielen prekären Arbeitsverhältnisse, der „Hartz-IV“-Problematik, den Folgen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise – im Grunde gleich geblieben. Sie hat sich durch das Auseinanderdriften der Gesellschaft in „Arm und Reich“ und der zunehmenden Erodierung der „Mitte“ sogar verschärft (siehe hierzu auch das Thema des Monats „Armut und Segregation“ in der DW Dez. 2011/Jan. 2012). Hier liegt nach wie vor das originäre Handlungsfeld kommunaler Wohnungsunternehmen – als Dienstleister für Wohnungssuchende und im Interesse der Allgemeinheit. Sie leisten unverzichtbare Beiträge zum „sozialen Frieden“ und erwirtschaften für ihre Eigentümer als Mehrwert eine „soziale Stadtrendite“.

Eine solide betriebswirtschaftliche Basis ist heute auch für die kommunale Wohnungswirtschaft zentral. Infolge der gekürzten Wohnungsbaufördermittel ist sie gezwungen, die finanzielle Grundlage für ihr soziales Handeln zu großen Teilen selbst zu erwirtschaften. Sie kann sich dem Renditevergleich mit freien Immobilienunternehmen, wenn sich diese ebenfalls der langfristigen Bestandsbewirtschaftung und nicht nur

dem Immobilienhandel verpflichtet fühlen, jederzeit messen. Diese Grundüberzeugungen konkretisieren sich in den von der NUWOG neu gebauten oder modernisierten Wohnanlagen.

### Demografische Entwicklung

Wer heute nahezu ausschließlich für die Zielgruppe der Senioren baut und modernisiert, schafft langfristig – gewollt oder zufällig – wieder die Basis für nicht anzustrebende soziale Monostrukturen. Deshalb verfolgt die NUWOG einen breiteren Ansatz: Variable und barrierefreie Wohnungen müssen den Belangen der älteren Bewohner entsprechen, sollten aber auch für jüngere Mieter ein geeignetes Wohnangebot darstellen. Dem tragen seit geraumer Zeit auch die Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaates Bayern Rechnung. Galt früher im öffentlich geförderten Wohnungsbau die „Faustformel“, dass die Anzahl der Zimmer einer Wohnung sich nach der Zahl der Bewohner bemisst, ist inzwischen auch eine Dreiraumwohnung bis 65 Quadratmeter von zwei Personen belegbar. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für ein bedarfsgerechtes Wohnen von Single- und Kleinhaushalten, die aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung verstärkt zu beachten sind. Wohnungen dieser Art stellen auf-

grund ihrer flexibleren Belegbarkeit eine langfristige und werthaltige Grundlage für die wohnungswirtschaftliche Bewältigung der demografischen Entwicklung dar. Sie ermöglichen – ohne Mehrkosten – das stets geforderte und selten erreichte Generationenwohnen durch das Wohnungsgemeinde.

von Mietergärten – die Mieter werden mittels Pflanzenbudgets zur Mitarbeit gewonnen – schafft eine persönliche Bindung zu den Gärten; die emotionale Aneignung des Quartiers wird unterstützt, die wahrgenommene Wohnqualität steigt und als Nebenprodukt wächst die soziale Kontrolle im Quartier.

## Quartiersmanagement und Stadteiltreffpunkte

Schon seit mehr als einem Jahrzehnt kümmert sich die NUWOG nicht nur um ihre Wohnungen, sondern begreift sich als ein Dienstleister mit einem umfassenden Angebot rund ums Wohnen. Die sozialwissenschaftliche Begleitung von Mietern und Projekten half Erfahrungen zu sammeln, lange bevor Modellvorhaben wie „Soziale Stadt“ oder „Lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt“ gestartet wurden. Die Beschäftigung einer Sozialarbeiterin, die sich nach wie vor dem Schwerpunktthema „Gemeinwesenarbeit“ widmet, zahlt sich aus. In Kooperation mit sozialen Trägern werden den Mietern Angebote der Seniorenbetreuung und der Tages- oder vollstationären Pflege zugänglich gemacht. Auch der Einsatz von Streetworkern der freien Jugendarbeit und speziell für die Wohnquartiere entwickelte Sportprogramme zeigen Wirkung. Und schließlich engagiert sich speziell geschultes NUWOG-Personal als Quartiersmanager in den beiden Neu-Ulmer Gebieten der „Sozialen Stadt“. In diesem Kontext wird auch das Stadteiltreffbistro „Vorfeld-Inn“ betrieben, das sich zu einem attraktiven und preisgünstigen Freizeittreff entwickelt hat.



Bauprojekt EUROPAN 7, in der Neu-Ulmer Edisonallee 10, ausgezeichnet mit dem „Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2012“ (Anerkennung) und dem „thomaswechspreis 2010“ (Prämierung).

Quelle: NUWOG, Foto: Michael Heinrich, München

## Soziale Adresse

Die Aspekte „Wohnumfeld“ und „soziale Adresse“ wurden in den letzten Jahren vermehrt als Voraussetzung zur Vermeidung problematischer Wohnstrukturen erkannt. Die NUWOG erreicht besonders durch die Wohnungsmodernisierung erfreuliche Verbesserungen, indem Mieter durch eine umfassende Information und Beteiligung (Mieterversammlungen, Einzelgespräche, Mieterbewerbe im Bereich Blumenschmuck, Müllstandort, Vorgärten usw.) in die entsprechenden Prozesse im Wohnquartier einbezogen werden. Mit zunehmendem Erfolg wird dabei den Mietern bewusst gemacht, dass das persönliche Verhalten (Sauberkeit usw.) eine große Wirkung auf die Wahrnehmung und die Wertschätzung durch Dritte (Besucher, Wohninteressenten) hat. Auch das Angebot

Neben der baulichen Sanierung verbessern derartige Angebote nachhaltig das soziale Gefüge im Wohnquartier.

## Hohe Qualität – günstige Kosten

Basierend auf den vorbildlichen Ergebnissen der OBB-Modellvorhaben „Kostengünstiger Wohnungsbau“, „das bezahlbare eigene Haus“ und „e%“ fühlt sich die NUWOG dem Motto „Hohe Qualität – günstige Kosten“ verpflichtet. Sowohl die Neubauten als auch die Modernisierungen spiegeln dies, ergänzt um die Schwerpunktthemen „Ökologie“, „Demografie“ und „sozialer Frieden“, wider – aktuell beim Bau eines EUROPAN-7-Wettbewerbsergebnisses, beim so genannten „Kompaktblock am Platz“ (Sozialwohnungen) im Konversionsgebiet Wiley-Süd: Ziel ist die Errichtung von barrierefreien, dem Energieeffizienzstandard 70 nach EnEV 2009 entsprechenden Mietwohnungen im Rahmen des für die Region Neu-Ulm gültigen Kostengrenzwertes von 1.440 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche „reine Baukosten – DIN 276“.

Derartige Baukosten sind die Basis für ein langfristig, betriebswirtschaftlich tragfähiges Investment, während die modernisierten Mietwohnungen gleichzeitig (sowohl durch die Kaltmiete als auch aufgrund optimierter Heizkosten) ein dauerhaft günstiges und damit konkurrenzfähiges Wohnangebot darstellen.

Dem Ziel, eine emotionale Bindung und Identifikation der Mieter mit „ihren“ Wohnquartieren zu fördern und die soziale Teilhabe zu erhöhen, dienen unterschiedlichste Maßnahmen: So haben Jugendliche im Stadteiltreff „Vorfeld“ eine Skateranlage und ein Beachvolleyballfeld errichtet. Sie achten nun darauf, dass „ihre“ Einrichtungen pfleglich behandelt werden und von Vandalismus verschont bleiben. Mit hoher Resonanz aufgenommene Lesewettbewerbe für Grundschüler und Blumenschmuckwettbewerbe für Erwachsene dienen ebenfalls dem Ziel, die noch vor Jahren latent vorhandene Gefahr der Stigmatisierung einzelner Wohnquartiere zu bannen.

Die laufenden Projekte und Aktionen sind ein immerwährender Prozess, bei dem in Anbetracht der zu bewältigenden gesellschaftlichen Aufgaben nie die Arbeit ausgehen wird. Sie entsprechen der Prämisse, im Interesse der Mieter und des Eigentümers, der Stadt Neu-Ulm, als deren Treuhänder tätig zu sein.

*Helmut Mildner,  
Geschäftsführer NUWOG Wohnungsgesellschaft der Stadt  
Neu-Ulm GmbH*



Stadteiltreff „Vorfeld-Inn“ im Wohnquartier „Vorfeld“, eins von zwei Neu-Ulmer Soziale-Stadt-Gebieten, ausgezeichnet mit dem Preis Soziale Stadt 2008.

Quelle: NUWOG, Foto: Eckhard Rieper, Kempten

Soziale Wohnraumförderung

# Geld und Grundstücksvergabe: Wie Länder und Kommunen den Wohnungsbau fördern

Seit der Föderalismusreform sind die Bundesländer für die soziale Wohnraumförderung zuständig. Auch die Kommunen haben die Möglichkeit, mit eigenen Maßnahmen den Bau von geförderten Wohnungen anzukurbeln. Während sich manche Länder und viele Kommunen passiv verhalten, entwickeln andere innovative Förderinstrumente.

Im „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2012“, verfasst vom Rat der Immobilienweisen, findet sich ein erstaunlicher Satz: Nach dem Übergang der Gesetzgebungskompetenz auf die Bundesländer, schreibt Prof. Dr. Harald Simons, Vorstand des Beratungsunternehmens Empirica, „wurde die soziale Wohnraumförderung in praktisch allen Ländern abgeschafft oder zumindest vermindert“.

Die Zahlen sprechen eine andere Sprache. Nordrhein-Westfalen zum Beispiel hat in diesem Jahr die Mittel für die soziale Wohnraumförderung um 50 Millionen Euro auf 850 Millionen Euro erhöht. 200 Millionen Euro davon sind für Investitionen in den Bestand vorgesehen, ebenfalls 200 Millionen Euro für den Neubau von Eigenheimen und 450 Millionen Euro für die Förderung von günstigen Mietwohnungen. „Die Nachfrage nach Fördermitteln für den Mietwohnungsneubau ist hoch“, sagt Bauminister Harry K. Voigtsberger. „Deshalb haben wir an dieser Stelle 50 Millionen Euro aufgesattelt.“

Damit ist Nordrhein-Westfalen kein Einzelfall, wie aus dem im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verfassten Bericht „Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung“ hervorgeht. Demnach steigerten im Zeitraum 2007 bis 2010 sieben Bundesländer ihre Förderaktivitäten, zwei reduzierten sie und bei sieben waren sie stabil oder uneinheitlich. „Die Praxis der Wohnraumförderung“, hält das BBSR dazu fest, „ist sehr vielseitig und trägt in ihrer Ausgestaltung den jeweiligen Bedarfslagen auf unterschiedlichen Wohnungsmärkten Rechnung.“

## Zum Beispiel Schleswig-Holstein

Sehr unterschiedlich sind die Wohnungsmärkte beispielsweise in Schleswig-Holstein: Während rund um Hamburg Wohnungen äußerst begehrt sind, haben Eigentümer in ländlichen Regionen mit Vermietungs-

schwierigkeiten zu kämpfen. Darauf hat das zuständige Innenministerium reagiert: Von den 240 Millionen Euro, die jährlich in den Mietwohnungsbau fließen, sind jetzt 120 Millionen Euro für die kreisfreien Städte Kiel, Lübeck, Flensburg und Neumünster reserviert. „Wir lenken die Gelder in die Regionen, die den größten Bedarf haben“, erläutert Innenminister Klaus Schlie.

„Außerdem“, ergänzt Schlies Pressereferent Thomas Giebeler, „werden die Kommunen im Verfahren als Träger der Wohnraumversorgung und der Stadt- sowie Quartiersentwicklungsprozesse gestärkt: Sie bestimmen die zu fördernden Projekte.“ Alle geförderten Wohnungen unterliegen einer Belegungs- und Mietbindung, wobei die Mietobergrenze je nach Region bei 4,85, 4,95 oder 5,10 Euro pro Quadratmeter liegt.

Sogar das Bundesland Brandenburg, das in weiten Teilen mit einem Wohnungsüberangebot kämpft, hat sich nicht komplett aus der Neubauförderung zurückgezogen. Ende 2010 wurde ein „Fördermittelwettbewerb Mietwohnungsneubau“ entschieden, an dem sich 44 Projektträger aus 18 Städten beteiligt hatten. „Dabei ging es um modellhaften, innerstädtischen Wohnungsneubau“, präzisiert Jürgen Schweinberger, Abteilungsleiter Stadtentwicklung und Wohnungswesen im Infrastrukturministerium. Laut Schweinberger war das vorerst eine einmalige Aktion: Erst wenn Klarheit bestehe, in welchem Umfang ab 2014 die Kompensationsmittel des Bundes zur Verfügung stünden, stelle sich die Frage der Neubauförderung wieder.

## Berlin und Hamburg

Das einzige Land, das den Neubau überhaupt nicht fördert, ist ausgerechnet Berlin. Im Jahr 2002 stellte der Senat unter Verweis auf den entspannten Wohnungsmarkt die Förderung des Mietwohnungsbaus ein. 2003 beschloss er außerdem, auch aus der

Anschlussförderung, die den Anbietern von Sozialwohnungen ursprünglich zugesichert worden war, auszusteigen. Trotzdem belastet die wenig effiziente Förderpraxis der Vergangenheit das Land Berlin noch immer in erheblichem Ausmaß. Seinen Anteil an den Kompensationsmitteln des Bundes nutzt der Senat deshalb, um die Lasten der Vergangenheit abzutragen. „Die Ausfinanzierung von Altverpflichtungen“, heißt es im Gutachten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), „gehört zu den zulässigen Verwendungszwecken der Kompensationsmittel.“

Mittlerweile aber hat sich das Wohnungsangebot in Berlin erheblich verknappt, so dass sich auch für den Senat aus SPD und CDU die Frage stellt, wie er zum Bau günstiger Wohnungen beitragen kann. In seiner Koalitionsvereinbarung hat er angekündigt, landeseigene Grundstücke kostenlos oder ermäßigt an Bauherren abgeben zu wollen, die dann einen Teil der neuen Wohnungen für eine reduzierte Miete an Menschen mit geringem Einkommen vergeben müssen.

Auf die vergünstigte Abgabe von Grundstücken setzen auch andere Städte. Im 2011 abgeschlossenen Bündnis für das Wohnen verpflichtet sich die Freie Hansestadt Hamburg, „Grundstücke passgenau unter Berücksichtigung ihrer individuellen Rahmenbedingungen aufgrund von Konzeptausschreibungsverfahren“ zu vergeben. Die Richtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bildeten insofern „nur einen Anhaltspunkt“, als zwischen normalem Mietwohnungsneubau, gefördertem Mietwohnungsneubau und Bau von Eigentumswohnungen differenziert werden könne.

In die Pflicht nimmt das Bündnis auch die Wohnungswirtschaft: Deren Verbände sollen auf ihre Mitgliedsunternehmen einwirken, damit diese 30 Prozent des Neubaus in Form geförderter Einheiten realisieren. Das scheint auch zu klappen: 2011 förderte die



Der Bäckerbreitergang befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gängeviertel und damit in begehrter Hamburger Innenstadtlage. Trotzdem beträgt die Miete für die 28 öffentlich geförderten Wohnungen lediglich 5,90 Euro pro Quadratmeter.

Quelle: SAGA GWG

entstanden auf diese Weise lediglich 9.160 geförderte Wohnungen.

### Vorbild Stuttgart?

Den bisher mutigsten Vorstoß, Investoren zum Bau von günstigen Wohnungen zu zwingen, hat

Wohnungsbaukreditanstalt den Bau von 2.147 Mietwohnungen. Damit, freut sich Jutta Blankau, Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, „konnten wir bereits im ersten Jahr das Ziel von 2.000 geförderten Wohnungen übertreffen.“

### Haushalte mit mittlerem Einkommen

Dabei bedient sich der Hamburger Senat unterschiedlicher Instrumente. Während im 1. Förderweg klassische Sozialwohnungen für Geringverdiener (Anfangsmiete: 5,90 Euro pro Quadratmeter) entstehen, zielt der neu eingeführte 2. Förderweg auf Haushalte mit mittlerem Einkommen. Wer in eine solche Wohnung mit einer Anfangsmiete von acht Euro einziehen will, darf 60 Prozent mehr verdienen, als es nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz zulässig wäre.

Ähnliche Förderprogramme haben auch andere Kommunen aufgelegt. Beim Mittelstandsprogramm in Frankfurt am Main beispielsweise liegt die Miete mit 8,50 Euro ebenfalls zwischen der Miete für klassische Sozialwohnungen und der Miete für frei finanzierte Wohnungen, und auch hier dürfen die Einkommensgrenzen um 60 Prozent überschritten werden.

Andere Kommunen wollen Investoren verpflichten, in ihren Projekten auch Sozialwohnungen zu realisieren. So beschloss 2010 der Rat der Stadt Köln, dass es beim Geschosswohnungsbau auf privaten Grundstücken einen Mindestanteil von 25 Prozent an geförderten Wohnungen geben soll. Dabei handle es sich jedoch „zunächst um eine reine Willenserklärung“, erläutert Josef Ludwig, stellvertretender Amtsleiter im Amt für Wohnungswesen. Umgesetzt werden soll diese Absicht künftig durch einen Förderatlas, mit dem die Stadt Ludwig zufolge „den öffentlich geförderten Wohnungsbau möglichst gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet verteilen will“.

Einen Schritt weiter – und das schon seit bald zwanzig Jahren – ist München: Mit dem Modell der Sozialgerechten Bodenordnung (SoBoN) verpflichtet die Stadt an der Isar private Investoren, auf ihren Wohnungsbaugrundstücken mindestens 30 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten – allerdings nur dann, wenn neu Baurecht ausgewiesen wird. Trotz des bundesweit beachteten Modells ist es München allerdings nicht gelungen, die massive Aufwertung der Innenstadtviertel zu bremsen. Und auch das quantitative Ergebnis mutet bescheiden an: Zwischen 1994 und 2011

Stuttgart unternommen. 2011 beschloss der Stadtrat das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), das seither von Teilen der Immobilienwirtschaft heftig bekämpft wird. Das Besondere: Das SIM legt (allerdings ebenfalls nur in B-Plan-Gebieten und nur im Innenstadtbereich) einen Mindestanteil an öffentlich geförderten Wohnungen nicht nur bei Wohnungs-, sondern auch bei Gewerbeprojekten fest.

Ein Investor, der ein größeres Bürogebäude plant, muss darin also auch Sozialwohnungen unterbringen. Konkret gilt, dass 20 Prozent der Geschossfläche auf Wohnungen zu entfallen haben, von denen wiederum 20 Prozent öffentlich gefördert sein müssen. Ob das Modell funktioniert, bleibt abzuwarten: Nach einer zweijährigen Versuchsphase will die Stadt Bilanz ziehen.

Egal, wie der Streit in Stuttgart ausgehen wird – für Lutz Basse, Vorstandsvorsitzender der kommunalen SAGA GWG in Hamburg, steht eines fest: „Öffentlich geförderter Wohnungsbau in bester Innenstadtlage zu günstigen Mieten sorgt für sozialen Ausgleich im Quartier und ist damit ein wichtiger Beitrag zur integrierten Stadtentwicklung.“

*Christian Hunziker, Berlin*

Interview mit Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft

## „Das Förderinstrumentarium ist ineffizient“

Der soziale Wohnungsbau hat sich überlebt, und die Objekt- sollte durch die Subjektförderung ersetzt werden. Diese Thesen vertritt Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter Kompetenzfeld Immobilienökonomik beim Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln.

**Herr Prof. Voigtländer, wie beurteilen Sie die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus?**

**Prof. Dr. Voigtländer:** Historisch hatte der soziale Wohnungsbau seine Berechtigung. In den Nachkriegsjahren fehlten in Westdeutschland bis zu 4,5 Millionen Wohnungen. Mit Hilfe des sozialen Wohnungsbaus gelang es, diese Lücke relativ schnell zu schließen. Positiv ist auch, dass in Deutschland auf einen angemessenen Standard der Wohnungen geachtet wird und dass die Wohnungen nach Ablauf der Förderung in den freien Wohnungsmarkt übergehen. Auf diese Weise trug der soziale Wohnungsbau zur Herausbildung eines funktionierenden privaten Mietwohnungsmarkts bei – anders als in Großbritannien, wo die Qualität der Wohnungen sehr niedrig war und die Mieter dieser Wohnungen sozial stigmatisiert waren.

**Trotzdem sprechen Sie sich dafür aus, die soziale Wohnraumförderung einzustellen. Warum?**

**Prof. Dr. Voigtländer:** Wir haben heute keine Wohnungsknappheit mehr und brauchen aufgrund der demografischen Entwicklung in vielen Teilen Deutschlands keinen Wohnungsneubau mehr. Zudem ist das bestehende Förderinstrumentarium ineffizient. Das erkennt man daran, dass die Fehlbelegungsquote sehr hoch ist, dass also ein erheblicher Teil der Sozialwohnungen von Menschen mit höherem Einkommen bewohnt wird. Dabei sollte die Subventionierung der Mieten doch eigentlich den Bedürftigen zugutekommen.

**Aber soziale Durchmischung ist doch etwas Positives! Außerdem gibt es ja die Fehlbelegungsabgabe.**

**Prof. Dr. Voigtländer:** Die Fehlbelegungsabgabe wird in vielen Fällen gar nicht erhoben. Deswegen bin ich dafür, mit Instrumenten zu arbeiten, die zielführender sind. Für Haushalte, denen der Zugang zu Wohnungen besonders schwer fällt, kann die Kommune Belegungsrechte einkaufen. Und für Menschen mit geringem Einkommen

haben wir das Instrument des Wohngelds. Auf diese Weise lässt sich auch die soziale Durchmischung viel besser erreichen, da sich der Wohngeldempfänger nicht auf bestimmte Wohnungen beschränken muss.

**Wird der Busfahrer oder die Krankenschwester dadurch nicht zum Bittsteller degradiert?**

**Prof. Dr. Voigtländer:** Nein. Wir führen gerade ein Forschungsprojekt zum Wohngeld durch und stellen fest, dass die Hürde, Wohngeld zu beantragen, viel niedriger ist als die Hürde, Arbeitslosengeld II zu beantragen.

**Wenn Sie sagen, dass es heute keine Wohnungsknappheit mehr gibt, werden Ihnen Wohnungssuchende in München oder Hamburg entschieden widersprechen.**

**Prof. Dr. Voigtländer:** Es ist richtig, dass dort der Wohnungsmarkt anders ist und der Vermieter am längeren Hebel sitzt. Daran lässt sich aber auch mit dem sozialen Wohnungsbau nicht viel ändern, da die Grundstücke knapp und entsprechend teuer sind. Menschen mit geringerem Einkommen müssen dann eben an den Stadtrand ziehen.



Prof. Dr. Michael Voigtländer  
Quelle: IW Köln

**Das würde aber Segregation in bestimmten peripheren Quartieren bedeuten können. Und die kann wiederum Stigmatisierungen, soziale Verwahrlosung, mangelnde Bildungschancen und hohe Arbeitslosigkeit zur Folge haben, für deren Kosten letztlich doch wieder die öffentliche Hand aufkommen müsste. Wäre es da nicht sinnvoller, dieses Geld in Sozialwohnungen zu investieren?**

**Prof. Dr. Voigtländer:** Nein, keinesfalls. In den begehrten innerstädtischen Lagen Sozialwohnungen zu bauen, ist mit hohen Kosten verbunden und kommt letztlich nur wenigen zugute. Über die Subjektförderung werden Empfängerhaushalte in die Lage versetzt, aus einem breiten Wohnungsangebot zu wählen, was Segregation unwahrscheinlich macht.

**Einige Kommunen streben an, städtische Grundstücke vergünstigt an Investoren zu vergeben, wenn im Gegenzug bestimmte Mietobergrenzen nicht überschritten werden. Was halten Sie von diesem Modell?**

**Prof. Dr. Voigtländer:** Man muss sehen, dass auch hier die Stadt auf viel Geld verzichtet. Es ist fraglich, ob dieses Geld gut angelegt ist. Meiner Ansicht nach täte man den Menschen einen größeren Gefallen, wenn man dieses Geld in Schulen, Kitas und andere Elemente der sozialen Infrastruktur investieren würde.

**Und was halten Sie von Modellen wie dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) oder dem Münchner Modell der Sozialgerechten Bodennutzung, die Investoren unter bestimmten Bedingungen zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen verpflichten?**

**Prof. Dr. Voigtländer:** Auch das ist schwierig, weil diese Bemühungen komplett gegen den Markt gehen. Wenn Stuttgart Investoren zwingen will, geförderte Wohnungen sogar in Gewerbeobjekten zu errichten, so ist das wenig zielführend. Zwar brauchen wir in manchen Ballungsräumen mehr innerstädtischen Wohnraum, und eine Mischung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen ist im Prinzip eine gute Sache. Aber an der Tatsache der hohen Grundstückspreise lässt sich nichts ändern.

**Herr Prof. Dr. Voigtländer, vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte  
Christian Hunziker.

# sicher, zuverlässig, zertifiziert

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



## Umfassende Selbsttests und Umfeldüberwachung

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

## Intelligente Mikroprozessor-Technologie

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

## Höchster Sicherheitsstandard

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

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



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

## 7. Norddeutsche Energiekonferenz

# Innovative Versorgungskonzepte

Mit rund 180 Teilnehmern startete Anfang Februar die 7. Norddeutsche Energiekonferenz in Hamburg, erstmalig mit Blick über eine vereiste Elbe. Vorträge zu innovativen Versorgungskonzepten standen im Mittelpunkt, geprägt durch die Energiewende der Bundesregierung mit dem Ansatz der Dezentralität. Wohnungsunternehmen die zum Energieversorger werden, Wirtschaftlichkeit von Solaranlagen und smart grids – den sogenannten intelligenten Stromnetzen –, die in einem Forschungsprojekt der Stadt Mannheim getestet werden, sind nur drei Beispiele die zu lebhaften Diskussionen führten.

Während draußen Minusgrade herrschten und die Elbe, bedeckt mit Eisschollen, eher an ein arktisches als an ein norddeutsches Gewässer erinnerte, war die Stimmung bei der siebten Energiekonferenz in der Kuppel des Hotels Hafen Hamburg alles andere als eisig. Begrüßt hat Dr. Joachim Wege, Verbandsdirektor des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. mit einem Hamburger „Moin, moin“ auch im Namen der Veranstaltungspartner, dem vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. und der Firma Techem. Ebenfalls wieder dabei: DW-Chefredakteurin Ulrike Silberberg, die – passend zum Thema – voller Energie durch das Programm führte. Und das Programm – das war vielfältig.

## Gas, Solar und Strom wachsen zusammen

Prof. Dr. Ing. Dieter Wolff von der Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften aus Wolfenbüttel analysierte in seinem Vortrag Anspruch und Wirklichkeit bei Solaranlagen. „Derzeitige solare Anlagentechnik liefert keine wesentlichen Endenergieeinsparungen“, so Wolff. Den Grund dafür sieht er bei den Wärmeverlusten (Heizzentrale) und Speicherprobleme. Sein Fazit: Solaranlagen lohnen sich im Moment nur zur Trinkwassererwärmung bei einer hohen Abnehmerzahl. Aktuelle Berechnungen der Effektivität von Solaranlagen beurteilt er als kritisch und spricht von „verschleierte[n] Energiebilanzen“. Es zähle, laut Wolff, weder

der Solarertrag, noch die Verminderung der Kesselnutzwärme, sondern einzig und allein die Endenergieeinsparung Q<sub>Gas</sub>.

## Chancenpotenzial Dezentralisierung

Die Wohnungswirtschaft als Energieversorger? Dipl. oec. Christian Bruns von der Stäwog, der Städtischen Wohnungsgesellschaft mbH aus Bremerhaven sagt ja. Vor allem der Betrieb von bestandsnahen Blockheizkraftwerken (BHKW) und der Verkauf des BHKW-Stroms direkt an die Mieter könne sich zu einer „Win-win-win-Situation“ entwickeln. Vorteile, wie günstige Strompreise für die Mieter, zusätzliche Deckungsbeiträge, optimale Nutzung der Energieressourcen und die damit verbundene Senkung der



Quelle: VNW, alle Foto: Thies Ibold, Hamburg



CO<sub>2</sub>-Belastung sind nur einige der positiven Faktoren, mit denen Bruns argumentiert. Wichtig ist, die Rentabilität über zehn Jahre hinaus sicher zu stellen. Wie das funktioniert, hat er präsentiert.

### Make or buy?

Die von Shakespeare bekannte „Sein oder Nichtsein-Frage“ war in dem Vortrag von Andreas Klupik, Techem Energy Contracting, nicht die entscheidende, sondern – weniger philosophisch, als mehr pragmatisch – die Frage: „Machen oder kaufen?“ In seinem Vortrag: „Make or buy – KWK-Lösungen im Outsourcing“ zeigte er Chancen und Grenzen der Nutzung eigener Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auf. KWK sei ein tragendes Element in der Energiewende und unverzichtbares Instrument für höhere Energieeffizienz. In Bezug auf die eigene Versorgung betonte Klupik die möglichen Einsparpotenziale bei den Betriebskosten. Neben den Chancen wies Klupik auf die Grenzen hin, denn die KWK sei hoch kapitalintensiv, in ihren Einsatzmöglichkeiten eingeschränkt und eine Entscheidung mit langfristiger Bindung. Das Gesamtpaket, also das Verhältnis von Ökologie und Ökonomie, müsse stimmen. „Machen oder kaufen?“, diese Frage wird folglich nicht über das „Sein oder Nichtsein“ der Unternehmen entscheiden, beantworten müssen sie in Zukunft aber viele.

### Modell Mannheim

Wussten Sie, dass Mannheim Modellcharakter hat? Ralf Stenzel von der MVV Energie AG präsentierte in seinem Vortrag „Modellstadt Mannheim – Das Energiesystem wird intelligent“, wie die Zukunft dezentraler Energieversorgung aussehen könnte. Dafür nahm Stenzel die Gäste mit in die Welt der „Smart Grids“. Eine Welt, in der Verbrauch, Erzeugung, Verteilung und Übertragung sowie Speicherung von Energie miteinander in Verbindung gebracht und gesteuert

werden – durch eine Echtzeitvernetzung aller Systemkomponenten. Eine Welt, in der Strom dann verbraucht wird, wenn er vorhanden und günstig ist. Zurück in der realen Welt gab es allerdings kritische Fragen. Vor allem der Faktor Datenschutz in Bezug auf die Speicherung des Verbraucherverhaltens sowie die sehr teure Technik ließen einige Teilnehmer an der Umsetzung zweifeln. Im Resümee also ein wichtiges Forschungsvorhaben, um Verhalten, Energie und Technik in Zukunft besser zu vernetzen.

### Faktor: Mieter

Wo es in Zukunft lang gehen soll, zeigt die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG aus Braunschweig mit dem Projekt „Kompass“. Richtungsweisend in diesem Projekt sind weniger die Himmelsrichtungen, als vielmehr eine energetische Portfolioanalyse. In dem gemeinsamen Vortrag „Energetische Bestandsentwicklung in schwierigen Marktregionen“ zeigten Joachim Blätz, Vorstandsvorsitzender der Wiederaufbau, und Prof. Dr. Norbert Raschper von der iwB Entwicklungsgesellschaft mbH aus Braunschweig, wie wichtig die gemeinsame Betrachtung von Bestand und Bewohnern ist, um die Effektivität zukünftiger energetischer Maßnahmen einschätzen zu können. Ergebnis der Portfolioanalyse: den hohen Ausgaben für energetische Sanierungen stehe häufig ein zu geringes Einsparpotenzial gegenüber, besser seien deshalb in vielen Fällen geringinvestive Maßnahmen wie zum Beispiel die Heizungsoptimierung und das VNW-Projekt ALFA. Blätz betonte die Bedeutung des Verbraucherverhaltens: „Der Mieter ist wichtiger als alles andere“. Der Kompass zeige also mehr in Richtung zielgruppenspezifische Investitionen und weniger in Richtung energetische Maximallösungen.

### Speichermöglichkeiten

Dass bei uns im Norden ab und an die eine oder andere steife Brise weht, ist bekannt.

Wie diese energetisch genutzt werden kann, eigentlich auch. Bei der Wärmeversorgung spielen die Windkraft derzeit aber noch keine relevante Rolle, so Prof. Dr. Constantin Kinias von der I.A.U. Institut für Arbeitswissenschaft und Unternehmensoptimierung GmbH aus Kiel. Überschüssiger Strom müsse vermieden, gespeichert und/oder umgewandelt werden. Kinias wies darauf hin, dass zurzeit in Schleswig-Holstein Strom im Wert von rund 20 Millionen Euro im Jahr bezahlt, aber nicht genutzt werde. Deshalb ist sein Ansatz die überschüssige Energie in Wärme beziehungsweise Kälte mit zentraler oder dezentraler Speicherung umzuwandeln. Um die 26.000 Wohneinheiten könnten heute so mit Energie versorgt werden.

### Energiekonzept für die IBA

Einen kurzen Weg hatte Uli Hellweg, Geschäftsführer der IBA Hamburg. In seinem Vortrag „Zukunftskonzept Erneuerbares Wilhelmsburg – Ein Modell für städtische Energieversorgung“ präsentierte er den Gästen, wie ein Stadtentwicklungsprojekt auf eine zukünftige hundertprozentige Selbstversorgung hinarbeiten kann. Die Mischung aus energetisch zukunftsfähigen Gebäuden und eigener Energieproduktion soll die zukünftige Selbstversorgung ermöglichen. Mit einer hundertprozentigen elektrischen Selbstversorgung wird ab Ende 2020 gerechnet, bis 2050 soll eine 85-prozentige thermische Selbstversorgung Wilhelmsburgs möglich sein. Dafür wird unter anderem der seit 63 Jahren leer stehende Bunker in einen Energiebunker umgebaut.

Zum Abschluss sprach Moderatorin Ulrike Silberberg die Einladung für die 8. Norddeutsche Energiekonferenz am 6. und 7. Februar 2013 aus. Ob sich dann auch wieder Hamburg in arktischer Kälte präsentiert, wird sich zeigen.

*Lena Fritschle, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Referat Öffentlichkeitsarbeit*

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

## Planungen stets mit den Bürgern – statt über sie hinweg

2012 feierte die Städtebauförderung ihr 40-jähriges Jubiläum. Rege Bürgerbeteiligung war von Anfang an gesetzliche Vorgabe und Voraussetzung, um Gelder zu erhalten. Art und Ansprüche haben sich in den 40 Jahren allerdings erheblich verändert. Heute tun nicht nur Stadtplaner, Kommunalpolitiker und Projektentwickler gut daran, sich frühzeitig bei ihren Projekten auf den Bürger einzustellen, ihn einzubeziehen und für diesen transparent zu agieren, sondern auch Wohnungsunternehmen, ganz besonders die, die neben Bestandsmanagement und Neubautätigkeit auch als Sanierungsträger oder Quartiersmanager aktiv sind.

Seit 1971 setzte der Bund für die Förderung des Städtebaus insgesamt rund 13,5 Milliarden Euro ein. Bundesbauminister Peter Ramsauer würdigte im Juli 2011 im Bundestag die 40-jährige Erfolgsgeschichte der Städtebauförderung und betonte, sie stelle einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Städte und Gemeinden dar. Das Ziel sei, verstärkt weitere Partner mit einzubinden, bürgerschaftliches Engagement zu stärken, Betroffene zu Beteiligten zu machen.

### Mieter und Bürger müssen mit ins Boot

Das entspricht der aktuellen Situation und dem Zeitgeist: Eine rege Bürgerbeteiligung ist nach wie vor eine der Grundvoraussetzungen für Kommunen, um Fördermittel für Städtebauprogramme zu erhalten. Städten und Gemeinden ist daher – alleine schon aus Etatgründen – daran gelegen, möglichst viele Bürger frühzeitig in städtebauliche Planungen mit einzubeziehen. Zukunftsorientierte Wohnungsunternehmen praktizieren dies bei ihrer Mieterschaft schon lange.

Für ein optimales Quartiers- und (soziales) Dienstleistungsmanagement und konkrete Leistungsbestellungen ist es wichtig, Bedürfnisse und Wünsche der Mieter beziehungsweise Kunden zu kennen und auf diese einzugehen. Bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt bilden ausführliche Mieterbefragungen eine Basis für Handlungskonzepte für den Bestand. Alle zwei Jahre werden die Bewohner der rund 63.000 Wohnungen befragt, die Gruppe der Mieter ab 65 Jahren wird sogar zusätzlich angesprochen. Daraus entstehen und entstanden Dienstleistungen – beispielsweise für ältere Mieter: Wohn-Service-Teams für Beratungsgespräche und erleichtern den Verbleib im vertrauten

Zuhause, indem sie einkaufen, Haushaltsjobs übernehmen oder zum Arzt begleiten, das Programm „Sie bleiben – wir helfen“ setzt individuelle Lösungen um, wie zusätzliche Haltegriffe über der Wanne oder Platz für den Rollator sind.



Viel Spaß bei der Stadtplanung: Das Programm V.I.C.I. animiert Bürger, ihre eigenen Ideen virtuell auszuprobieren.

Quelle: Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

### Mitsprache auch bei Gestaltungsfragen

Mitsprache wird aber nicht nur in sozialen Feldern ermöglicht – auch die Architektur oder Farbgebung der Wohngebäude durfte bereits in einigen Fällen von den Bewohnern aktiv mitbestimmt oder gar mitgestaltet werden. Ein Beispiel ist die Otto-Brenner-Siedlung im Frankfurter Stadtteil Sossenheim: Der Anstrich der sieben Wohngebäude aus den Zeiten des Massenwohnbaus war verblasst. Unterstützt von Geschäftsstellenleitung und Mieterbeirat befragte der Architekt die Anwohner nach ihren Farbwünschen. Insgesamt 77 Prozent der Mieter wählten ihren jeweiligen Favoriten. Der neue Anstrich verleiht den Gebäuden nicht nur eine frische Note, sondern trägt auch zur Identifikation der Mieter mit ihrer Wohnung bei.

2006 bemalten beispielsweise 20 Kinder unter Anleitung einer Künstlerin und Kunstpädagogin die Fassade Cheruskerweg 40 in Unterliederbach. Im Sommer darauf initiierten Nassauische Heimstätte und Aktionsgemeinschaft „Bewegungsorientierte Sozialarbeit“ in Langen eine Malaktion im Rahmen der „Sozialen Stadt“ in einem Eingangstunnel zu einem Wohnkomplex. Auch bemalte mit großer Zustimmung der Mieter der Künstler Hugo Azcuy Castillo die Eingangstüren von fünf Wohnhäusern der Wohnstadt während der Documenta 12. Und in einer Raunheimer Seniorenanlage bemalten Schüler das Treppenhaus und steigerten generationenübergreifend die Identifikation mit dem Quartier.

Als die Wohnstadt auf der Marbachhöhe in Kassel das Modellvorhaben „Frauen- und Familienfreundliches Wohnen“ plante, wurden bereits in der Planungs- und auch in der späteren Umsetzungsphase die Bedürfnisse und Wünsche der späteren Bewohnerinnen abgefragt und integriert. Unter anderem Gemeinschaftsräume und eine mieterverwaltete Gästewohnung waren das Resultat.

### Das Reißbrett hat ausgedient – selbst ist der Bürger

Was für Mieter gilt, gilt allgemeiner auch für den Bürger: Stadtplanung muss mit der Zeit gehen. Wurden noch vor wenigen Jahren von Kommunen, Planern und Architekten Entscheidungen hinter verschlossenen Türen getroffen, bedürfen Planungen und Projekte heute schon einer frühen und transparenten Kommunikation und der Möglichkeit der Partizipation. Mittlerweile engagieren sich Bürger quer durch alle Generationen und Bevölkerungsschichten für städtebauliche Entwicklungen. Darauf müssen sich Kommunen verstärkt einstellen – und mit ihnen die Unternehmen, die als

Sanierungsträger für Städte und Gemeinden agieren. Städte und Verwaltungen, die strategisch denken und arbeiten, wissen um die Macht des Bürgers. Und sie wissen, dass in Zeiten städtischen Wettbewerbs auch ihre eigene Attraktivität wächst, wenn sie den Willen ihrer Einwohner berücksichtigen.

„Wer in der Bürgeransprache erfolgreich sein will, muss den stark veränderten Seh- und Kommunikationsgewohnheiten Rechnung tragen“, erklärt Professor Thomas Dilger, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Die heutige Generation erwartet eine lockerere Aufbereitung des angedachten Projektes. „Diese darf heute durchaus auch Event-Charakter aufweisen“, so Dilger. „Die eingesetzten Visualisierungen müssen dem Zeitgeist entsprechen“, schließlich seien die Menschen heute durch Internet und digitale Darstellung geprägt und langatmige Berichte in Amtssprache nicht geeignet, zu überzeugen oder zur Eigeninitiative anzuregen. Virtuelle Welten oder Plattformen eröffnen dagegen für Bürger oder Mieter viele Möglichkeiten, sich beispielsweise gestalterisch in städtebauliche Projekte der Kommune oder des Wohnungsunternehmens einzubringen. Positiver Nebeneffekt: Wer selbst aktiv mitgearbeitet hat, identifiziert sich stärker.

Eine Variante sind Projektvorstellungen im Internet, wie sie das Programm V.I.C.I. (virtuell call for ideas) der NH ProjektStadt vorsieht: Mit Hilfe eines Configurators können Interessierte eigene Ideen ausprobieren sowie prüfen, wie diese aussehen und in die Umgebung passen. Sie werden dadurch in die Lage versetzt, selbst Ergebnisse für ein städtebauliches Vorhaben vorzuschlagen. Ein solcher Ansatz eignet sich besonders für Maßnahmen im öffentlichen Raum, für Parks oder Spielplätze: Auf einem virtuellen Rundgang durch ein dreidimensionales Stadtviertel lassen sich direkt am Computer Bäume oder Stadtmöbel – wie Bänke und Spielgeräte – an den persönlich bevorzugten Standorten platzieren. V.I.C.I. soll vor allem Menschen ansprechen, die sich oftmals nicht einbringen. Erstmals zur Anwendung kam das Programm im Neu-Isenburger Stadtquartier West bei der Erstellung des 3-D-Modells. In Zusammenarbeit mit dem städtischen Infocafé waren die jungen Bewohner des Viertels beim Programmieren der insgesamt 280 Baukörper beteiligt. Derzeit wird ein Einsatz von V.I.C.I. in den Stadtumbaugebieten der Städte Raunheim, Kelsterbach und Rüsselsheim geprüft. Da sich die Technologie in den letzten Jahren weiterentwickelte – mittlerweile ist V.I.C.I. internetfähig, so dass sich Bürger einfach per Link virtuell beteiligen können anstatt eine klassische Bürgerversammlung zu besuchen –, wird das Programm für Kommunen zur Alternative: „Bürgerversammlungen werden in fünf Jahren wohl nur noch virtuell stattfinden“, prognostiziert Marion Schmitz-Stadtfeld, Fachbereichsleiterin Integrierte Stadt- und Gewerbeflächenentwicklung der NH ProjektStadt. Die Kosten für V.I.C.I. sind mit denen eines konventionellen Verfahrens vergleichbar. Darüber hinaus eignet es sich für Zielgruppen- und Kundenbetreuung, bei der eine räumliche Darstellung von Vorteil ist – wie in der Projektentwicklung, dem Bauträgergeschäft oder als Investor in Wohn- oder Gewerbeimmobilien.

### Transparenz ist Trumpf

Eine weitere, erfolgreich praktizierte Variante der Bürgerbeteiligung ist der wettbewerbliche Dialog. In seinem Rahmen werden Einwohner aufgerufen, sich mit Entwurfsideen an der Gestaltung von Plätzen zu beteiligen. Das Verfahren hat drei Stufen: Zunächst



Das Programm V.I.C.I. animiert auch junge Menschen, sich bei Stadtumbauprojekten einzubringen und „mitzuspielen“.

Quelle: Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

werden Unternehmen öffentlich dazu aufgefordert, Teilnahmeanträge zu stellen. Nach der Auswahl geeigneter Bewerber werden deren Vorschläge öffentlich besprochen und Lösungsmöglichkeiten erarbeitet. Während dieses offenen Dialogs sind auch die Bürger gefragt, ihre Ansichten zu den einzelnen Konzepten mitzuteilen. Erst im dritten Schritt erfolgt die Angebotsabgabe. Der Vorteil: Der wettbewerbliche Dialog ermöglicht verschiedene Lösungsvarianten und vielseitige Darstellungsoptionen. Als bundesweit erste Kommune nutzte die hessische Stadt Hanau die Methode bei der Neuplanung ihrer Innenstadt. Aktuell gestaltet auch das hessische Nidderau mit seiner Hilfe die Stadtmitte neu. Beide wurden dabei von der NH ProjektStadt aktiv unterstützt.

Die Beispiele zeigen: Bürger-, Mitglieder- oder Mieterbeteiligung lohnt sich nicht nur aufgrund der Güte und Akzeptanz der erzielten Planungen oder Maßnahmen, den praktizierenden Wohnungsunternehmen wächst hierbei auch eine Kompetenz zu, die nutzbringend auch in anderen Bereichen angewendet werden kann.

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

## MEHR EFFIZIENZ AN DER WAND



### VOLLELEKTRONISCHER DURCHLAUFERHITZER DDLE ÖKO THERMODRIVE

- Ideal für Neubau und Sanierung
- Effizienter Umgang mit Ressourcen
- Gradgenaue Einstellung für höchsten Duschkomfort
- Spart bis zu 140 €/Jahr gegenüber hydraulischen Geräten
- Sicherheit durch 2-farbig hinterleuchtetes Display (Verbrühschutz)
- Temperaturfunktaster für komfortable Nutzung in mehreren Räumen

Tel. 0911 9656-254 [www.aeg-haustechnik.de](http://www.aeg-haustechnik.de)

Wir stellen aus:  
IFH Nürnberg, Halle 7, Stand 034  
L&B Frankfurt, Halle 8, Stand F51

**AEG**  
HAUSTECHNIK

Junge Nachfrager

## Ein Markt für die Wohnungswirtschaft?

Junge Nachfrager rücken als Zielgruppe immer stärker in den Fokus. Insbesondere auf starken Märkten werden sie für Wohnungsunternehmen und Investoren zunehmend interessanter, wie verschiedene zielgruppenspezifische Neubauprojekte belegen (siehe hierzu auch DW 5/2011, S. 32). Gleichzeitig werden auch die Schwierigkeiten, mit denen diese Zielgruppe auf den Märkten umgehen muss, stärker wahrgenommen und Lösungsansätze diskutiert. Welche Wohnwünsche und -bedarfe die Nachfragergruppe hat und welche Potenziale sie birgt, darauf geben aktuelle Analysen Hinweise.

Junge Nachfrager in Ausbildung stellen als Starterhaushalte eine wichtige Zielgruppe für Investoren und Wohnungsunternehmen dar: Aktuell besteht seitens junger Haushalte eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnraum. Dies ist einerseits auf die doppelten Abiturjahrgänge zurückzuführen sowie die Abschaffung der Wehrpflicht. Zudem erlangen derzeit die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre ihre Hochschulzugangsberechtigung. Ein deutliches Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage zeigt sich sowohl in wirtschaftlich prosperierenden Großstädten wie Frankfurt, München und Köln als auch in traditionellen Universitätsstädten, wie Heidelberg, Marburg, Münster, Aachen und Greifswald.

### Jung, flexibel, wenig Geld sucht ...

Für junge Zielgruppen wird es zunehmend schwieriger, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Für die Angebote in Wohnheimen bestehen vielerorts lange Wartelisten. Zudem entsprechen sie, trotz neuer Konzepte, nicht mehr den Wohnwünschen aller jungen Nachfrager. Bei ihrer Suche nach Wohnraum stoßen junge Starterhaushalte auf unterschiedliche Hemmnisse: Sie können wenig bis keine eigenständige Wohnenerfahrung vorweisen, sie müssen zu Beginn der Ausbildung flexibel und mobil sein und benötigen Wohnraum daher oft nur Übergangsweise. Eine geringe Wohnkaufkraft stellt eine weitere Zugangsbarriere dar. Hier bestehen jedoch deutliche Unterschiede und es gibt beispielsweise in der Teilgruppe der Studierenden auch einen signifikanten Anteil an Nachfragern mit einem höheren Einkommen über 1.000 Euro monatlich. In der Regel – und insbesondere bei den jungen Startern – ist der finanzielle Spielraum jedoch begrenzt. Dies verschafft jungen Nachfragern in Ausbildung gegenüber Konkurrenzgruppen (junge Berufstätige, Senioren) eine schwache Position am Wohnungsmarkt. Insbesondere in wirtschaftlich prosperierenden Regionen verschärft

sich die Lage. Hier machen Kampagnen beispielsweise der DGB-Jugend München („Flexibilität auf 7 qm – so wohnen Azubis in München“) auf die Problematik aufmerksam und versuchen Wohnungswirtschaft, Stadtverwaltung und Arbeitgeber als Partner zu gewinnen.



WG Wohnung „Junges Wohnen“

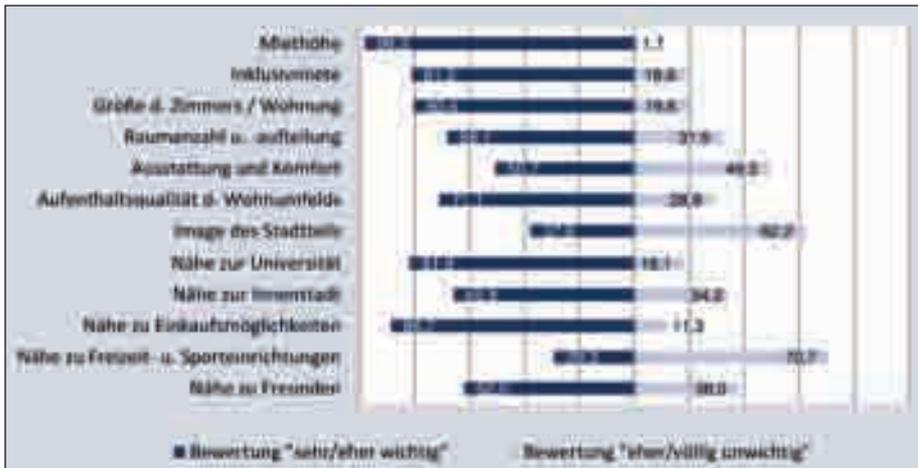
Quelle: VBW Bauen und Wohnen GmbH Bochum

### Junges Wohnen: Wünsche und Angebote

Junge Nachfrager favorisieren Wohnraumangebote, die ein eigenständiges, flexibles Leben ermöglichen. Gewünscht ist in dieser Lebensphase eine kostengünstige Wohnung, die flexibel nutzbar ist und sich in einer günstigen stadträumlichen Lage befindet. Von vorrangiger Bedeutung sind die Nähe zum Ausbildungsstandort und ein ausreichendes Infrastrukturangebot (insbesondere Nahversorgung). Wie eine Befragung von Studierenden der Universität Greifswald<sup>1</sup> exemplarisch zeigt (siehe Grafik), legen die Befragten zudem Wert auf die Nähe des Wohnstandortes zur Innenstadt und die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes, wohingegen das Image des Stadtteils einen geringeren Stellenwert hat. Ein schneller Internetanschluss und Abstellmöglichkeiten im Außenbereich, beispielsweise für Fahrräder, bilden weitere Kriterien

für die Wohnstandortentscheidung. Eine Möblierung wird insbesondere von jungen Startern nachgefragt, die noch keine eigene Wohnungseinrichtung besitzen. Abgesehen von diesen allgemeinen Standortanforderungen sind die Wohnwünsche junger Nachfrager jedoch nicht identisch: Durch die Pluralisierung von Lebensstilen und die Ausdifferenzierung der Wohnraumnachfrage stellen sich diese teils unterschiedlich dar. In der Lebensstilforschung tritt neben die Dimensionen Lebensphasenmodell (Alter und Haushaltstyp) und Wohnkaufkraft das sogenannte Wohnkonzept (Lebensstil, Wertorientierungen und Wohnwünsche)<sup>2</sup>.

Junge Nachfrager sind häufig dem (kommunikativ-)dynamischen Wohnkonzept zuzuordnen. Urbanität und Zentralität stehen bei der Wohnstandortwahl an erster Stelle. Kommunikation, Erlebnis und Lifestyle sind von großer Bedeutung. Gleichzeitig besteht eine große Toleranz gegenüber anderen Kulturen. Sie stehen experimentellen und eher außergewöhnlichen Wohnformen offen gegenüber, die Wohngemeinschaft bildet insbesondere bei Studierenden eine beliebte Wohnform. Mit einer erhöhten Anspruchshaltung an Wohnung und Wohnumfeld zeichnen sich die jungen Nachfrager aus, die dem anspruchsvollen Wohnkonzept zuzuordnen sind. Sie verfügen oft über etwas mehr Wohnkaufkraft und fragen größere Wohnungen mit höherwertiger Ausstattung nach. Aber auch häusliche Wohnkonzepte sind durchaus unter den jungen Nachfragern vertreten. Sie legen Wert auf ein ruhiges Umfeld und eine Wohnung mit großer Aufenthaltsqualität: Wichtige Ausstattungsmerkmale sind Balkon, Garten, große Fensterflächen und ein Bad mit Wohlfühlcharakter. Außerdem gibt es junge Nachfrager des einfach-funktionalen Wohnkonzeptes, die vor allem kleine, kostengünstige Mietwohnungen mit einfacher Ausstattung nachfragen.



Wohnstandortanforderungen Studierender in Greifswald (empirische Befragung; N = 632)

Quelle: Reineke 2010

## Junge Nachfrager am Wohnungsmarkt

Wohnungsunternehmen haben Studierende und Auszubildende im Fokus für ihre Bestandswohnungen (siehe hierzu auch unser Thema des Monats „Junges Wohnen“ in DW 3/2011, S. 6-15). Mit geringfügigen Erneuerungsmaßnahmen im Bestand werden kleine Wohnungen, meist Einzimmerapartments zwischen 20 und 30 Quadratmetern Größe, zu reduzierten Mieten angeboten. In Duisburg sind die 23-Quadratmeter-Apartments der GEBAG für eine durchschnittliche Warmmiete von rund 200 Euro monatlich inklusive Küchenzeile zu mieten. Die SWB Mülheim bietet mit dem „Easy Living Paket“ ein Komplettangebot inklusive Mietreduktion. Die GWG Hagen bietet auch für Wohngemeinschaften geeignete große Wohnungen für 1,50 Euro pro Quadratmeter mit ihrem Wohn(t)raumkonzept an. Diese Angebote treffen auf eine gute Nachfrage, decken jedoch nur einen Teil der Wohnkonzepte der jungen Haushalte ab. Insbesondere die dynamischen oder anspruchsvollen jungen Haushalte, die über mehr Wohnkaufkraft verfügen, zeigen Interesse an innovativen Angeboten, vor allem im Neubau.



MyStudio-Apartment Bonn

Quelle: Vivacon AG/Waldrich Consulting GmbH

Investoren haben in den letzten Jahren in den größeren Universitätsstädten verstärkt Apartmenthäuser mit vollmöblierten Einzelapartments mit eigener Küche und Bad für Studierende errichtet. Zum Teil werden die Apartments im Einzelvertrieb an Eigennutzer und Kapitalanleger veräußert. In Bonn ist mit „MyStudio“ ein derartiges Wohnangebot vorhanden: In einem ersten Bauabschnitt sind bereits 54 Apartments entstanden (siehe unten stehendes Foto), weitere 72 sind aktuell im Bau. Gebäude und Wohnungen verfügen über ein ausgefallenes Design, darüber hinaus sind verschiedene gemeinschaftlich von den Bewohnern nutzbare Räume Bestandteil des Konzeptes. Die rund 20 bis 40 Quadratmeter großen Apartments werden ab einer Kaltmiete von 280 Euro pro Monat angeboten.

## Potenziale und Herausforderungen

Junge Nachfrager bilden für unterschiedliche Anbieter eine wichtige Zielgruppe. Sie können in überalterten Quartieren für eine Verjüngung sorgen und in innerstädtischen Quartieren mit Erneuerungsbedarf eine stabilisierende Funktion einnehmen. In Ham-

burg betreibt die kommunale SAGA GWG im Stadtteil Wilhelmsburg Stadt- beziehungsweise Quartiersentwicklung, in die ein Studentenprogramm eingebunden ist. Für 198 Euro Monatsmiete können Studierende mit städtischem Zuschuss in Wilhelmsburg leben. Ein Wohnumfeldplan zeigt auf einen Blick die wichtigsten Quartiersstandorte auf. Das Engagement ist Bestandteil eines größeren Stadtentwicklungsprogramms, das durch die IBA (Internationale Bauausstellung) 2013 einen besonderen Motor erhält. Zuziehende Studierende stehen neben anderen Gruppen für den angestrebten sozialen Wandel in den Quartieren Wilhelmsburgs.

Die Vermietung an junge Zielgruppen weist somit soziales, aber auch ökonomisches Potenzial auf: Die bestehende erhöhte Fluktuation wird zumeist durch die stetige Mietanpassung an übliche Marktniveaus kompensiert. In starken Märkten lassen sich mit zielgruppenspezifischen Angeboten aktuell gute Renditen erzielen.<sup>3</sup> Dadurch, dass für diese Zielgruppe nicht der Quadratmeterpreis, sondern die Gesamtmiete maßgeblich ist, werden kompakte Apartments häufig zu hohen Quadratmeterpreisen angeboten. Dabei gilt es aber, neue Angebote zu entwickeln, da sich die Nachfrage immer weiter ausdifferenziert. Der Trend geht zu höheren Wohnansprüchen. Dies äußert sich in einer vermehrten Nachfrage nach Zweiraumwohnungen mit Wohnflächen auch über 45 qm für getrennte Wohn- und Schlafbereiche, wie beispielsweise eine Marktanalyse in Mannheim gezeigt hat. Qualitätsbewusstsein besteht auch hinsichtlich des Erhaltungszustandes der Wohnung und der Ausstattungsmerkmale (große Fenster, Balkon, modernisiertes Bad etc.).

Die Wohnraumversorgung junger Nachfrager stellt in Städten mit angespannter Wohnungsmarktsituation aber auch eine ernst zu nehmende Herausforderung dar. Die steigenden Mietpreisniveaus in wachsenden Regionen zeigen, wie wichtig es ist, diese Zielgruppe auf den engen Märkten zu berücksichtigen und geeignete Bündnisse zu schließen.

Sonja Borchard und Lisa Reineke  
InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum

<sup>1</sup> Reineke, Lisa (2010): Neue Wohnkonzepte für Studierende, unveröff. Diplomarbeit Technische Universität Dortmund 2010

<sup>2</sup> GdW (2008): Wohntrends 2020 (GdW Branchenbericht Nr. 3), Berlin

<sup>3</sup> Pink, Matthias (2011): Der Markt für Studentenapartments in Deutschland. In: Insight 2/06/2011

GEWOFAG, München

## 420 Wohnungen auf dem Gelände der Funkkaserne

**Auf dem Gelände** der ehemaligen Funkkaserne baut die GEWOFAG rund 420 Wohnungen und soziale Einrichtungen. Den ausgelobten Realisierungswettbewerb gewann das Berliner Architekturbüro Léon Wohlhage Wernik zusammen mit Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten, deren Konzept mit klaren Strukturen und gutproportionierten, großzügigen Innenhöfen überzeugte. Das Bauvorhaben am Frankfurter Ring ist eines der größten Projekte der GEWOFAG in den vergangenen Jahren. Die rund 300 Meter langen Gebäude sind einerseits eine Visitenkarte für das Neubaugebiet, andererseits bilden sie einen Schutz gegen den Straßenlärm. Vorgesehen ist eine Bebauung aus fünf Baukörpern mit unterschiedlichen Geschosshöhen, Laubengänge und „Erkern“. Insgesamt errichtet die GEWOFAG auf dem 19.600 Quadratmeter großen Grundstück 180 einkommensorientierte geförderte Wohnungen, 30 ComPro C-Wohnungen für Wohnungslose und sozial benachteiligte Menschen, die



Ansicht vom Frankfurter Ring aus

Quelle: Léon Wohlhage Wernik, Berlin

durch eine sozialorientierte Hausverwaltung betreut werden und 80 Wohnungen, die nach dem München Modell gefördert werden. Ferner entstehen 130 Studentenwohnungen, eine Tiefgarage mit 280 Stellplätzen, eine Kindertagesstätte, ein Familienzentrum und ein Stützpunkt von „Wohnen im Viertel“ (ein Projekt der GEWOFAG, das selbständiges Leben in der eigenen Wohnung mit Sicherheit und Pflege durch einen ambulanten Dienst verbindet) mit zehn Pflegewohnungen, Nachbarschaftstreff und Gemeinschaftsraum.

Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH

## Energieeffiziente und seniorenfreundliche Sanierung

**Die Wohnungswirtschaft** Frankfurt (Oder) GmbH hat die Sanierung ihres Wohnungsbestandes im Stadtteil Hansa-Nord fortgesetzt. Mit dem komplexen Umbau des Wohnhauses Moskauer Straße 8 einher geht – neben umfangreichen Sanierungsmaßnahmen zur energetischen Ertüchtigung – die komplette seniorenfreundliche Gestaltung des Objekts: So realisierte das Unternehmen erstmals auch Grundrissänderungen sowie den Anbau von Balkonen beziehungsweise Loggien an einem Punkthochhaus. Durch die Optimierung von Grundrissen entstanden auf jeder Etage fünf Zweiraumwohnungen mit einer Fläche zwischen 39 und 66 Quadratmeter sowie eine Einraumwohnung mit 26 Quadratmeter Wohnfläche. Die Ausstattung

mit fußbodengleichen Duschen in den Bädern entspricht insbesondere den Anforderungen, die ältere Mieter heutzutage stellen. Für Rollstuhlfahrer stehen ein barrierefreier Eingangsbereich und die erforderlichen Rollstuhlstellplätze zur Verfügung. Der Aufzug fährt nunmehr auch in den Keller, so dass auch hier die Barrierefreiheit gewährleistet ist. Ein Concierge ist als ständiger Ansprechpartner vor Ort, der den Service des Wohnungsunternehmens ergänzt und zu einem höheren Sicherheitsgefühl der Mieter beiträgt. Ein Gemeinschaftsraum für Feierlichkeiten oder gemeinschaftliche Aktivitäten der Bewohner sowie eine Gästewohnung stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt fünf Millionen Euro.

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin

## Landeseigenes Wohnungsunternehmen erwirbt 341 Wohnungen

**Die STADT UND LAND** hat mit Wirkung zum 1. Januar 2012 vier Wohnanlagen mit 341 Wohnungen und insgesamt 24.200 Quadratmetern Wohnfläche erworben. Die Wohnungen wurden Mitte der 1970er Jahre im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus in der für die damalige Zeit typischen Bauweise errichtet. Die mehrgeschossigen Blockbauten mit nachgefragten Grundrissen liegen in den Bezirken Neukölln und Tempelhof-Schöneberg, in denen das Unternehmen bereits über große Wohnungsbestände verfügt. „Mit dem Ankauf ergänzen wir unsere Bestände in den beiden Bezirken. Die Wohnanlagen liegen

in unmittelbarer Nähe unserer Bestandsobjekte und werden künftig von unseren Servicebüros Neukölln und Tempelhof betreut“, erläutert Jürgen Marx, Geschäftsführer der STADT UND LAND. Der Erwerb stehe im Einklang mit der Strategie, den Wohnungsbestand maßvoll zu erhöhen. Man trage damit auch dem in der Koalitionsvereinbarung der neuen Landesregierung festgehaltenen Ziel, den Gesamtbestand der landeseigenen Wohnungsgesellschaften zu steigern, Rechnung. Die vier Wohnanlagen in der Neuköllner Straße, Herrfurthstraße, Pflügerstraße und Alt-Tempelhof verfügen über eine gute Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung.

Finanz-Know-How für die Wohnungswirtschaft

### Sicherheitenmanagement Kreditportfoliomanagement

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

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



## Neues vom Strom

Werden wir in nächster Zeit einige Gewissheiten über elektrischen Strom über Bord werfen müssen? Seit langem galt Elektrizität als eine Energie, die mit besonders hohem Einsatz an fossilen Energieträgern und damit hoch umweltschädlich erzeugt wird. Sie ist aber auch eine Energie, die durch ihre Fähigkeit, Arbeit zu verrichten, besonders wertvoll ist und deren Umwandlung in Wärme diese Arbeitsfähigkeit vernichtet. Was könnte sich daran ändern?

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Stromerzeugung lagen vor 20 Jahren noch bei rund 740 g/kWh. Im Jahr 2010, bei einem Anteil erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung von 17 Prozent, entstanden noch 494 g CO<sub>2</sub>/kWh. Der Primärenergiefaktor für Strom wird neuerdings mit 2,4 angegeben, 2002 lag er noch bei 3,0. Die Stromerzeugung ist auf dem Weg zu abnehmender Umweltbelastung. Wie werden wir mit Strom umgehen, wenn dieser umweltfreundlicher wird als die Verbrennung von Gas oder Öl? Und wenn die Stromerzeugung aus Sonne und Wind weiter zunimmt, damit volatil wird und öfter mehr Strom erzeugt wird, als gerade gebraucht wird? Kann es sinnvoll sein, bei einem tem-

porären Überangebot Strom in Form von Wärme zu speichern? Über Wärmepumpen die Gebäudetemperatur etwas mehr anzuheben als nötig, um die Speicherfähigkeit der Gebäude zu nutzen? Wärmespeicher für Warmwasser zu füllen? Speicherheizungen zu beladen? Oder überhaupt an oder in Gebäuden erzeugten Strom ohne Netzbelastung auch zu Wärmezwecken zu verwenden?

Schon einmal änderte sich die Sichtweise auf elektrischen Strom: in den 1960er Jahren galt Strom als saubere Energie, deren Einsatz zur Beheizung von Gebäuden Städte sauber hält und dort Luftverschmutzung vermindert. Möglicherweise vollzieht sich ein erneutes Umdenken zur Stromnutzung, umso mehr, je umweltfreundlicher der Strom erzeugt wird. Die Physik bleibt zwar erhalten – vorrangig sollte Strom Arbeit verrichten. In einem Gesamtkonzept kann aber Strom zur Wärmeerzeugung ein sinnvoller Baustein sein und Stromerzeugung an oder in Gebäuden zur Netzstabilität beitragen.

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



## Mami ist die Beste – beim Heimwerken...

*... aber wenn es um professionelles und effizientes Abfallmanagement geht, sind wir die Nummer 1.*

*Unsere Leistungen finden Sie im Internet auf der Seite [www.innotec-gruppe.de](http://www.innotec-gruppe.de) oder Sie rufen uns einfach an unter 0800-4 666 832.*

WG Pirna / WG Hoyerswerda

## Kooperation bei der Ausbildung

**Bei der** Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) sind derzeit zwei Auszubildende der Wohnungsbau-gesellschaft mbH Hoyerswerda (WBGH) tätig. Zeitgleich ist ein Auszubildender der WGP bei der WBGH im Einsatz. Die WGP bildet regelmäßig Immobilienkaufleute und Kaufleute für Bürokommunikation aus. Der Austausch von Auszubildenden

ist mittlerweile fester Bestandteil der Ausbildungspläne beider Wohnungsunternehmen. Die angehenden Immobilienkaufleute sollen im Rahmen eines dreiwöchigen Praktikums Erfahrungen in einem anderen Unternehmen sammeln. Sie lernen die Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmen kennen und werden in das Tagesgeschäft eingebunden.

**Bilanz- und Steuerwissen**

Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

# Bilanzielle Behandlung von öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Gebäudebereich

Seit Jahresbeginn 2012 müssen nach EnEV 2009 begehbare, oberste Geschossdecken gedämmt sein. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz besteht für Gebäudeeigentümer grundsätzlich die Verpflichtung, Zustand und Betrieb der Abwasseranlage selbst zu überwachen. Im Schadensfall gilt die Pflicht zur Beseitigung. Und schließlich ist zum 1. November 2011 die novellierte Trinkwasserverordnung mit Nachrüst- und Prüfverpflichtungen in Kraft getreten. In der Praxis ist die Umsetzung dieser Verpflichtungen teils technisch aber auch wirtschaftlich problematisch. Im Folgenden wird dargestellt, ob und wenn ja welche bilanziellen Folgen sich aus solchen Verpflichtungen ergeben können.

Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen sind ungewisse Verbindlichkeiten, die zu einer Rückstellungsbildung führen können. Folgende Grundsätze sind dabei zu beachten:

### Grundsätze der Rückstellungsbildung für ungewisse Verbindlichkeiten

Egal, ob es sich um Verpflichtungen aus der EnEV, aus dem Wasserhaushaltsgesetz oder aus der Trinkwasserverordnung handelt, sie stellen immer so genannte öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen sind ungewisse Verbindlichkeiten im Sinne von § 249 HGB. Eine Rückstellungsbildung ist geboten, wenn die entsprechenden Kriterien kumulativ erfüllt sind. Kriterien für eine Rückstellungsbildung sind:

- das Bestehen einer Außenverpflichtung, die bei öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen aufgrund von Gesetzen oder Verordnungen regelmäßig vorliegt,
- die rechtliche und wirtschaftliche Verursachung der Verpflichtungen (hier sind Übergangsfristen und Ausnahmeregelungen zu berücksichtigen),
- die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme sowie
- dass es sich nicht um aktivierungspflichtige Aufwendungen handeln darf.

Ob das Kriterium „Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme“ erfüllt ist, ist im Handels- und Steuerrecht unterschiedlich zu beurteilen. Das Steuerrecht fordert in diesem Zusammenhang grundsätzlich, dass die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen sanktionsbewehrt sind und dass ein fester Zeitraum zu deren Erfüllung vorgegeben ist.<sup>1</sup>

<b>Grundsätze der Rückstellungsbildung für ungewisse Verbindlichkeiten aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen</b>	
Außenverpflichtung	Liegt bei öffentlich-rechtlicher Verpflichtung aufgrund von Gesetzen/Verordnungen regelmäßig vor
Rechtliche und wirtschaftliche Verursachung	Übergangsfristen, Ausnahmeregelungen sind zu berücksichtigen
Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme	HR: Der Bilanzierende darf sich der Verpflichtung rechtlich oder faktisch nicht entziehen können StR: Zusätzlich sind Sanktionen und fester Zeitraum zur Erfüllung der Verpflichtung erforderlich.
Keine aktivierungspflichtigen Aufwendungen	

Tabelle 1

Quelle: GdW

Im Handelsrecht dagegen ist von einer Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme bereits auszugehen, wenn sich der Bilanzierende der Verpflichtung rechtlich und/

oder faktisch nicht entziehen kann. Es reicht insoweit auch aus, dass der Kaufmann sich mit Rücksicht auf die Öffentlichkeit und die Wahrung des guten Rufs des Unternehmens gezwungen sieht, die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen.<sup>2</sup> Das kann dazu führen, dass in der Handelsbilanz eine Rückstellungsbildung geboten ist und in der Steuerbilanz keine in Betracht kommt (siehe Tabelle 1).

#### Kasten 1 : Definition von „bisher ungedämmt“

Eine eindeutige Definition von „bisher ungedämmt“ besteht nach EnEV 2009 nicht. Für die Entscheidung sollte im Einzelfall berücksichtigt werden, dass entsprechend DIN EN ISO 9229<sup>3</sup> ein Dämmstoff ein Baustoff ist, der den Wärmedurchgang verringert und der seine Dämmwirkung aus seiner chemischen Natur und/oder seiner physikalischen Struktur bezieht. Nach Auslegung der Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz gilt die oberste Geschossdecke auch als gedämmt, wenn sie dem Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2<sup>4</sup> entspricht. Davon kann bei massiven Deckenkonstruktionen, die seit 1969 errichtet wurden, und bei Holzbalkendecken aller Baualterklassen ausgegangen werden.

### Nachrüstverpflichtungen der EnEV 2009

Folgende Nachrüstverpflichtungen bestehen unter anderem nach der EnEV:

- Bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume waren bis zum 31. Dezember 2006 zu dämmen.
- Bis 31. Dezember 2011 müssten auch begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken gedämmt sein.

Die Verpflichtungen betreffen ausschließlich solche oberste Geschossdecken, die Außenbauteile beheizter Räume sind. Dies ist zum Beispiel nicht der Fall, wenn der darüber lie-

gende Dachraum von einer Dämmschicht umschlossen wird. Als begehbar wird eine oberste Geschossdecke dann bezeichnet, wenn der Dachraum oberhalb einer entsprechend großen tragfähigen Grundfläche eine solche lichte Höhe aufweist, dass sich dort ein durchschnittlich großer Mensch in aufrechter Haltung ohne Mühe bewegen kann (siehe auch Kasten 1).

Eine Verbindlichkeitsrückstellung für Nachrüstverpflichtungen kommt dann in Betracht, wenn die oben aufgeführten Kriterien erfüllt sind, keine aktivierungspflichtigen Aufwendungen vorliegen und die Ausnahmetatbestände der EnEV 2009 nicht gegeben sind (siehe Tabelle 2).

**Ausnahmen:**

Die EnEV 2009 definiert folgende Ausnahmetatbestände, die Eigentümer von der Nachrüstverpflichtung befreien:

- Gebäude, die strukturell leer stehen und abgerissen werden sollen,
- Ein- und Zweifamilienhäuser, in denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat.
- Fehlende Wirtschaftlichkeit: Soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können (siehe Kasten 2).

Darüber hinaus kann sich als Ausnahmetatbestand auch eine unbillige Härte ergeben, wenn ein Eigentümer in nahem zeitlichem Zusammenhang mehrere Pflichten nach der EnEV 2009 zu erfüllen hat und ihm dies nicht zuzumuten ist. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn in einem Wohnungsunternehmen eine große Anzahl betroffener Geschossdecken vorhanden ist. Bei Vorliegen einer unbilligen Härte ist im Gegensatz zum Wirtschaftlichkeitsnachweis ein Antrag auf Befreiung von der Verpflichtung bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Die Nichterfüllung der Nachrüstverpflichtungen stellt zwar grundsätzlich einen Verstoß gegen die EnEV 2009 dar, dieser ist aber nicht sanktionsbewehrt.

<b>Rückstellung für Nachrüstverpflichtungen?</b>	
Außenverpflichtung	Öffentlich-rechtliche Verpflichtung (EnEV)
Rechtlich und wirtschaftlich verursacht	Mit Ablauf der Übergangsfrist am 31.12.2011, Ausnahmen sind zu berücksichtigen
Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme	Trotz fehlender Sanktion kann sich der Eigentümer der Verpflichtung nicht entziehen (außer bei bestehenden Ausnahmen)
Keine aktivierungspflichtigen Aufwendungen	i. d. R. erfüllt, wenn nicht Teil einer Gesamtmaßnahme

Tabelle 2

Quelle: GdW

**Ergebnis:**

Die in der EnEV 2009 definierten Nachrüstverpflichtungen führen dann zu einer Rückstellungsbildung, wenn das Wohnungsunternehmen der Verpflichtung bis zum Fristablauf nicht nachgekommen ist und ein Ausnahmetatbestand, in der Regel die fehlende Wirtschaftlichkeit, nicht nachgewiesen werden kann. Im Vorfeld der Abschlusserstellung sollte daher eine technische und wirtschaftliche Bestandsaufnahme erfolgen. Aufgrund der bestehenden Ausnahmetatbestände wird es in der Praxis nur in seltenen Fällen zu einer Rückstellungsbildung kommen, allerdings muss die in der Regel fehlende Wirtschaftlichkeit vom Unternehmen nachgewiesen

und dokumentiert werden. Sollte eine Rückstellung gebildet werden müssen, liegt ein Verstoß gegen die EnEV vor, der grundsätzlich zu einer Berichterstattungspflicht des Wirtschaftsprüfers im Prüfungsbericht zu sonstigen Verstößen, die nicht die Rechnungslegung betreffen, führt.

**Wasserhaushaltsgesetz: Dichtigkeitsprüfungen / Beseitigungen von Undichtigkeitsbeseitigung**

In Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist zum 1. März 2010 das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Kraft getreten. Nach § 60 WHG sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung eingehalten werden.

Wer eine Abwasseranlage betreibt, ist nach § 61 Abs. 2 WHG verpflichtet, ihren Zustand, ihre Funktionsfähigkeit, ihre Unterhaltung und ihren Betrieb sowie Art und Menge des Abwassers und der Abwasserinhaltsstoffe selbst zu überwachen. Weder die EU-Wasserrahmenrichtlinie noch die §§ 60 und 61 WHG sehen konkrete Fristen vor, bis wann eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen erstmals vorgenommen werden muss. Es kann jedoch sein, dass die Landeswassergesetze oder Kontrollverordnungen der Länder wie auch kommunale Abwassersatzungen, explizite Fristen vorgeben, bis wann eine Dichtigkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Werden im Rahmen einer Selbstüberwachung beziehungsweise durchgeführter Dichtigkeitsprüfungen Undichtigkeiten festgestellt, so besteht nach § 60 Abs. 2 WHG ▶

**Wir stellen aus am 25. und 26.04.2012 bei „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ in Suhl**

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

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

**Kasten 2: Auslegung des Wirtschaftlichkeitskriteriums bei vermieteten Wohngebäuden**

Nach § 10 Abs. 6 i. V. m. § 25 EnEV 2009 sind die Nachrüstpflichten nicht anzuwenden, „soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können“. Dieses Wirtschaftlichkeitskriterium ist auf einen selbst nutzenden Eigentümer ausgerichtet. Die Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz hat daher die (fehlende) Wirtschaftlichkeit für Vermieter wie folgt definiert: „... wenn sich aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nachprüfbar belegen lässt, dass die Anforderungen der EnEV zu Mehrkosten führen, die sich aufgrund der Lage des Objekts für den Eigentümer durch Mieterhöhungen nicht erwirtschaften lassen.“

Ein Vermieter hat somit den Nachweis auf Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu führen und zu dokumentieren. Konkrete Anforderungen an die Ausgestaltung der Wirtschaftlichkeitsberechnung bestehen nicht. Zeitgemäß ist aber ein Nachweis anhand einer dynamischen Berechnung (Kapitalwert oder vollständiger Finanzplan).

die Verpflichtung, die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des Schadens innerhalb angemessener Frist durchzuführen. Soweit es sich um Wasserschutzgebiete handelt, besteht eine unmittelbare Verpflichtung.

Bei der bilanziellen Behandlung der entsprechenden Verpflichtungen nach WHG ist zu unterscheiden (siehe Tabelle 3 und 4) zwischen den

- Aufwendungen für die Überprüfungen der Grundleitungen (Dichtigkeitsprüfung) und
- den Aufwendungen für die Beseitigung von Schäden (bei festgestellten Undichtigkeiten).

**Ergebnis:**

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass für Dichtigkeitsprüfungen Rückstellungen nur dann gebildet werden müssen

und können, wenn entsprechende konkrete Fristen nach den Landeswassergesetzen oder Kommunal Satzungen bestehen und diese abgelaufen sind. Wenn Dichtigkeitsprüfungen durchgeführt wurden (egal, ob verpflichtend oder freiwillig) und dabei Schäden an den Abwasserleitungssystemen festgestellt wurden, besteht eine Verpflichtung zur Schadensbeseitigung in angemessener Frist. Ist davon auszugehen, dass der angemessene Fristzeitraum (wohl maximal zwei Jahre, soweit es sich nicht um Wasserschutzgebiete handelt) abgelaufen ist, sind Rückstellungsbildungen geboten.

**Nachrüst- und Prüfverpflichtungen aus der Trinkwasserverordnung**

Zum 1. November 2011 trat die novellierte Trinkwasserverordnung in Kraft. Nach dieser Verordnung sind Großanlagen der Warm-

wasserinstallation einmal jährlich auf Legionellen zu untersuchen. Nach aktuellen Auskünften ist damit zu rechnen, dass diese jährliche Pflicht zugunsten einer dreijährigen Verpflichtung verändert wird.

Nach § 14 Abs. 3 TrinkwV hat der Unternehmer und sonstige Inhaber der Wasserversorgungsanlage sicherzustellen, dass nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Probennahmestellen an den Wasserversorgungsanlagen vorhanden sind. Bei neueren Anlagen befindet sich in der Regel an den zu überprüfenden Stellen eine Absperrarmatur, die mit einem Entleerungshahn versehen ist, der hierfür genutzt beziehungsweise wenn nicht vorhanden nachgerüstet werden kann. Sollten bei älteren Anlagen diese Möglichkeiten noch nicht vorhanden sein, sind sie nachzurüsten. Es stellt sich die Frage, wie bilanziell mit diesen Verpflichtungen umzugehen ist.

Bei der Verpflichtung zur Nachrüstung von Entnahmestellen handelt es sich zwar um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, allerdings führen die Aufwendungen für die Nachrüstung der Entnahmestellen in der Regel zu aktivierungspflichtigen Aufwendungen. Grundsätzlich sind die Aufwendungen für die Nachrüstung Aufwendungen für die Erweiterung eines Vermögensgegenstandes gemäß § 255 Abs. 2 HGB, so dass eine Rückstellungsbildung nicht in Betracht kommt.

**Ergebnis:**

Aus der Verpflichtung zur jährlichen Legionellenprüfung kann sich unseres Erachtens keine Rückstellungsverpflichtung ableiten. Dies kann damit begründet werden, dass der jährliche Aufwand im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an den Mieter weiterbelastet werden kann. Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass, wenn der Bilanzierende seiner Verpflichtung in einem Jahr nicht nachkommt, diese aber im nächsten Jahr nachholt, er deshalb keinen erhöhten Aufwand hat. Damit ist die jährliche Legionellenprüfung Aufwand der Periode.

*WP / StB Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin  
WP Christian Gebhardt, Referent für Betriebswirtschaft/  
Standardsetting Rechnungslegung und Prüfung  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e. V., Berlin*

<sup>1</sup> BFH-Urteil vom 19.10.1993, BStBl. II 1993, S. 891 ff.  
<sup>2</sup> Kütting/Weber, 4. Auflage, Handbuch der Rechnungslegung zu § 249 HGB, Tz. 97, Adler/Düring/Schmaltz, 6. Auflage, § 249 Tz. 52 f.  
<sup>3</sup> DIN EN ISO 9229: Wärmedämmung – Begriffe  
<sup>4</sup> DIN 4108-2: Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden – Teil 2: Mindestanforderungen an den Wärmeschutz

Rückstellung für Dichtigkeitsprüfung?	
Außenverpflichtung	Öffentlich-rechtliche Verpflichtung (WHG)
Rechtlich oder wirtschaftlich verursacht	Erfüllt, wenn Fristsetzung besteht und überschritten ist (Fristen aus Ländergesetzen oder <b>Kommunalsatzungen</b> )
Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme	Grundsätzlich gegeben, auch sanktionsbewehrt
Keine aktivierungspflichtigen Aufwendungen	Grundsätzlich gegeben

Rückstellung für Schadensbeseitigung?	
Außenverpflichtung	Öffentlich-rechtliche Verpflichtung (WHG)
Rechtlich oder wirtschaftlich verursacht	Wenn Schäden festgestellt wurden, besteht Verpflichtung zur Schadensbeseitigung in angemessener Frist. Ggf. erweiterte Pflichten gemäß § 52 WHG in Wasserschutzgebieten
Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme	Grundsätzlich gegeben, auch sanktionsbewehrt
Keine aktivierungspflichtigen Aufwendungen	Grundsätzlich gegeben

Tabellen 3 und 4

Quelle: GdW

## Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

www.q-gmbh.com

### Chancen nutzen:

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

### Interessiert? Ich bin für Sie da:

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

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

Forschungsvorhaben EnerWert

# Einfluss der Energieeffizienz auf den Verkehrswert von Immobilien

Energieeffizienz hat Konjunktur. Die Tatsache, dass viele Wohnungsbaugesellschaften, aber auch Selbstnutzer und Privateigentümer über lange Jahre hinweg energetische Modernisierungen an ihren Gebäuden gescheut haben, wirft nun umso deutlicher die Frage auf, ob und auf welche Art und Weise das Maß an Energieeffizienz gegebenenfalls Einfluss auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit von Immobilien nimmt. Diese Frage betrifft nicht nur die Vermietbarkeit, sondern vor allem auch den Marktwert (Verkehrswert) eines bebauten Grundstückes.

Die Schere zwischen der Wertentwicklung von Alt- und Neubauten seit 2004 – dem Zeitpunkt der signifikant anziehenden Energiepreise – wurde vom Statistischen Bundesamt auf Basis des Eurostat-Projektberichtes untersucht. Während bei Neubauten ein kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen ist, fielen die Altgebäudepreise im gleichen Zeitraum (siehe Abbildung 1). Eine ähnliche Entwicklung zeigt auch der vom Oberen Gutachterausschuss Niedersachsen veröffentlichte niedersächsische Immobilienindex NIDEX. Die Preise von Neubauten steigen hier im Zeitraum von 2003 bis 2008 um etwa acht Prozent an, etwa 40 Jahre alte Häuser verlieren im gleichen Zeitraum um etwa acht Prozent an Wert.

Im gleichen Zeitraum von 2005 bis 2008 zogen die Brennstoff- und Energiepreise überproportional an. Auch wenn zwischenzeitlich eine Erholung der Energiepreise zu beobachten war, muss mittelfristig von weiter steigenden Energiepreisen ausgegangen werden. Diese allgemeine Entwicklung legt die Vermutung nahe, dass der Trend zur Abwertung der weniger modernisierten Altbauten bei gleichzeitiger Aufwertung der Neubauten auch energetische Ursachen hat. Feststellbar ist, dass der Bewertungsparameter Energieeffizienz vor dem Hintergrund der massiven energie- und umweltpolitischen



Abb. 1: Entwicklung des Preisindex für Neubauten und bestehende Wohngebäude.

Datenquelle: Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 1/2008, Bearbeitung: Wamelung

Umwälzungen zusehends in den Fokus der Marktteilnehmer gerät.

## Bewertungsbasis

Grundsätzlich liefern Energieausweise nach EnEV wesentliche betriebskosten- und wertrelevante Daten für ein Bestandsgebäude. Allerdings weichen die dargestellten Endenergiebedarfswerte häufig vom gemessenen Verbrauch ab. Die Abweichungen zwischen errechnetem Energiebedarf und gemessenem Verbrauch wurden im Feldversuch der Deutschen Energieagentur (dena) „Energiepass für Gebäude“ behandelt. Eine Untersuchung mit ähnlichen Ergebnissen wurde von den Verfassern anhand des Bestandes einer Wohnungsbaugesellschaft aus Hannover abgeleitet. Der tatsächliche Verbrauch liegt für Mehrfamilienhäuser im Durchschnitt bei 66 Prozent des errechneten Endenergiebedarfswertes. Die Untersuchung einer Teilstichprobe von Ein- und Zweifamilienhäusern im Rahmen des Enerwert-Projektes ergab, dass die Verbrauchsdaten im Schnitt bei 61 Prozent der rechnerisch ermittelten Endenergiebedarfswerte liegen. Die Anwendung von Energiebedarfswerten

in Wertermittlungen ist daher insgesamt kritisch zu werten, weil das normative Modell zur Berechnung des Energiebedarfs fragil und fehleranfällig ist. Da die Abweichung zum Verbrauch leicht 40 Prozent betragen kann, müssen für Wertermittlungen immer aussagekräftige Energieverbrauchswerte zur „Kalibrierung“ der Bedarfswerte vorhanden sein. Durch die Unwägbarkeitsfaktoren Mensch-Norm-EDV sind bei Endenergiebedarfswerten in der Regel je nach Verbrauchsmessung Abschläge zwischen 0,7 (Ein-/Zweifamilienhaus, EFH/ZFH) bis 0,8 (Mehrfamilienhaus, MFH) erforderlich, um nicht durch zu hoch kalkulierte Einsparleistungen falsche Schlüsse zu ziehen.

## Untersuchung zu EFH/ZFH Nienburg

Durch Analyse der Kaufpreise von 197 EFH/ZFH und 178 MFH, die zwischen 2003 und 2008 am Markt beziehungsweise gekauft wurden, wurde der Versuch unternommen, Antworten darüber zu finden, ob der Einfluss des Parameters „Energieeffizienz“ hinsichtlich der Kaufpreise von Wohnimmobilien am Markt feststellbar ist,

### Das Projekt EnerWert

Im Rahmen des Forschungsprojektes EnerWert wurde unter Federführung der Architektenkammer Niedersachsen gemeinsam mit den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Sulingen und Hannover das Verhältnis von Verkehrswert und Energieeffizienz im Wohnungsbau untersucht. Das Projekt wurde vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung gefördert.

wie dieser gegebenenfalls quantifiziert werden kann und wie die Korrelation zwischen einem etwaigen Einfluss und anderen Parametern ist.

In der Kreisstadt Nienburg/Weser wurden nach 1950 erbaute, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit üblicher Grundstücksgröße bis 1.200 Quadratmeter untersucht. Dazu wurden der Jahresendenergiebedarf ( $Q_e$ ), der Jahresheizenergiebedarf ( $Q_h$ ) und das Verhältnis Außenwandflächen zu beheiztem Bruttorauminhalt ( $A/V_e$ ) für die untersuchten Kauffälle in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) Niedersachsen nacherfasst. Anschließend wurde mit einer multiplen Regressionsanalyse iterativ untersucht, welche Einflussgrößen einen signifikanten Einfluss auf die Zielgröße Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche haben.

Die Ergebnisse aus der 197 Kauffälle umfassenden Feldstudie Nienburg (EFH und ZFH) zeigen, dass eine Abhängigkeit zwischen den energetischen Gebäudeeigenschaften und dem Kaufpreis besteht, wobei zwischen dem Baujahr und dem Jahresendenergie-

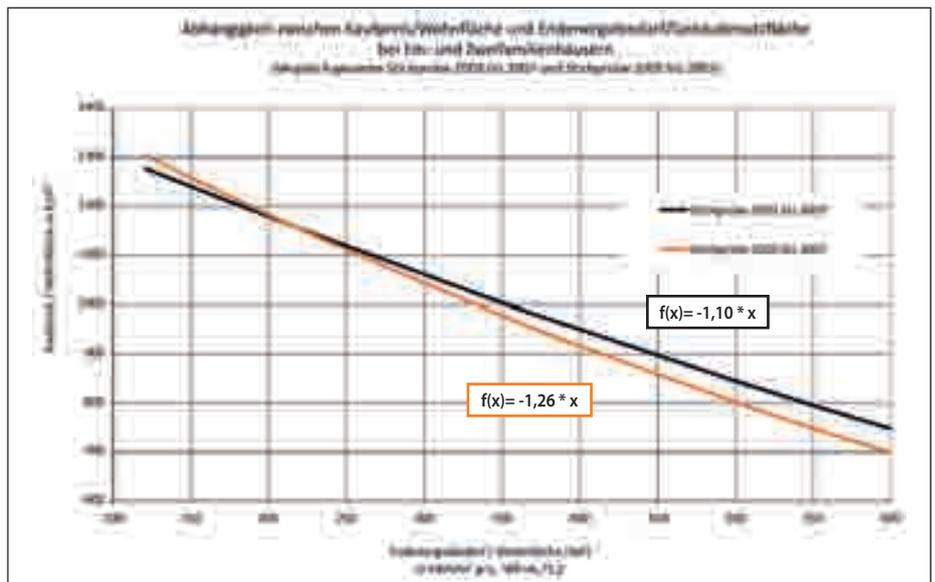


Abb. 2: Felduntersuchung Nienburg Abhängigkeit Kaufpreis zu Endenergiebedarf je  $A_n$ .

Quelle: Autor

bedarf eine sehr hohe Korrelation vorhanden ist. Der Einfluss des Endenergiebedarfs ist anhand des Schlüsselparameters  $w'$  als Wertänderungsmaß gut messbar. Er ist ein Maß für die Wertänderung pro Energieeinsparung und hat die Einheit €/m<sup>2</sup>/kWh/

m<sup>2</sup>a beziehungsweise gekürzt €/a/kWh. Das Verhältnis Wohnfläche (WF gemäß WoFIV) zu Gebäudenutzfläche ( $A_n$  gemäß EnEV) wurde pauschal mit  $A_n = 1,2 * WF$  bemessen. Interessant ist die Zunahme der Kaufpreisbeeinflussung durch das Merkmal Energie-



Saubere Luft

Frische Luft

Kühlung

Heizung

## Komfortable Raumlüftung

- Energieersparnis von bis zu 50%
- Erhalt der Bausubstanz
- Wertsteigerung der Immobilie
- Zufriedene Mieter
- Baustandard der Zukunft

[www.zehnder-systems.de](http://www.zehnder-systems.de)

always around you **zehnder**

Für die Sanierung entwickelt.

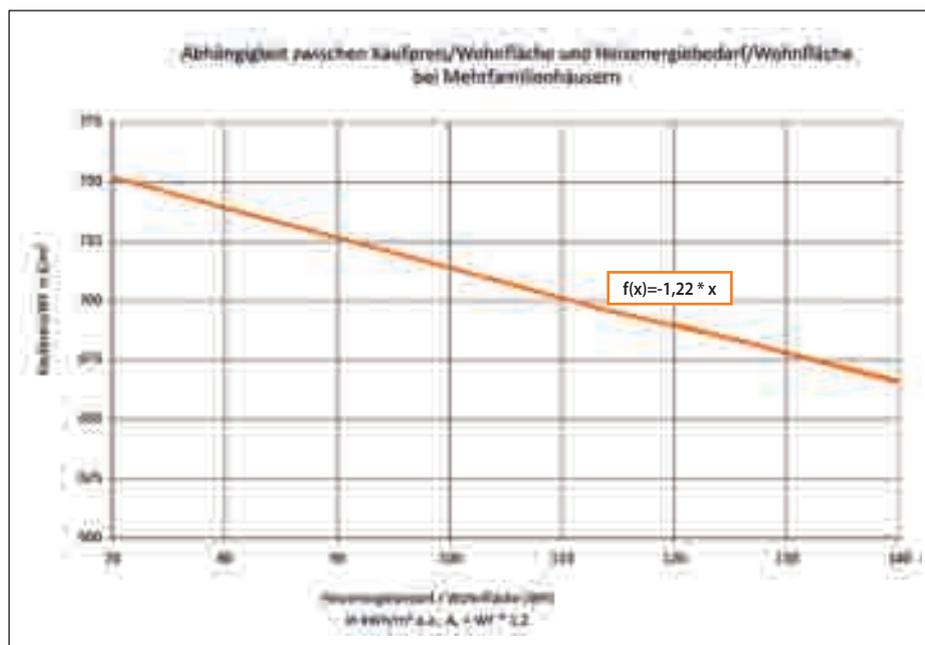


Abb. 3: Feldversuch Hannover Abhängigkeit Kaufpreis zu Heizenergiebedarf je  $A_n$ .

Quelle: Autor

effizienz in den neueren Verkaufsjahren ab 2005 gegenüber den weiter zurückliegenden Verkaufsjahren zwischen 2003-2005. Während für die Stichprobe „Kauffälle 2003 bis 2007“ eine Werterhöhung von im Mittel 1,10 €/m<sup>2</sup> je kWh/m<sup>2</sup>a ausgemacht werden kann, liegt die durchschnittliche Werterhöhung in der Teilstichprobe „Kauffälle 2005 bis 2007“ bereits im Mittel bei 1,26 €/m<sup>2</sup> je kWh/m<sup>2</sup>a. Dies lässt vermuten, dass die Käufer dem Energieverbrauch eine zunehmende Bedeutung beimessen (siehe Abbildung 2).

Dieser Wertänderungsmaßstab wurde auch mit Hilfe der diskontierten künftigen Energieeinsparung und mit herangezogenen typischen Baukosten für entsprechende energetische Sanierungsmaßnahmen plausibilisiert. Auch unter Berücksichtigung dieser theoretischen Modelle ergibt sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Wertänderungsmaßstab von etwa 1,2 € je eingesparte kWh. Gelingt es zum Beispiel, den Energiebedarf eines Einfamilienhauses von 30.000 kWh/a auf 18.000 kWh/a zu senken, ergibt sich rechnerisch eine Erhöhung

des Marktwertes der Immobilie von 1,2 € a/ kWh x 12.000 kWh/a = 14.400 €. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kann im Sach- und Vergleichsverfahren eine entsprechende Berücksichtigung des energetischen Zustands gemäß § 6 (5) als marktgerechter Zu- und Abschlag über § 8 (3) ImmowertV erfolgen. Verfahrensvorschläge, Faktoren und Tabellen hierzu sind im Abschlussbericht EnerWert dargestellt.

### Untersuchung zu MFH in Hannover

Die Felduntersuchung von 178 Mehrfamilienhäusern in Hannover wurde grundsätzlich nach dem gleichen Verfahren wie in Nienburg durchgeführt. Gebäudetypologisch bedingt musste ein anderer Selektionsansatz bei der Objektauswahl aus der AKS bestimmt werden.

Die Stichprobe wurde nach einer Verteilungsuntersuchung von 178 auf 173 Fälle reduziert. In der anschließenden Regressionsanalyse wurde nach dem Einfluss des Parameters Heizenergiebedarf pro Gebäudenutzfläche gesucht. Die Analyse ergab für die vier betrachteten Größen Alter, Lage (Bodenrichtwert), Miete und  $Q_h/WF$  einen statistisch gesicherten Einfluss.

Im Ergebnis weist die hannoversche Mehrfamilienhaus-Stichprobe heizenergetisch ein  $w'$ -Maß von 1,22 €/m<sup>2</sup> pro eingesparte kWh/m<sup>2</sup>a auf, wenn die Energiebedarfsenkung auf die Wohnfläche bezogen wird (siehe Abbildung 3). Das endenergiebezo-

gene  $w'$ -Maß beträgt nach Umrechnung über das gemittelte Verhältnis von End- zu Heizenergiebedarf 0,81 €/a/kWh.

Erwartungsgemäß liegt das  $w'$ -Maß für Mehrfamilienhäuser unter dem Maß für selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier ist zu berücksichtigen, dass der Gebäudeeigentümer als Investor nur mittelbar durch eine Mieterhöhung Nutzen aus seiner Investition ziehen kann und die Durchsetzbarkeit dieser höheren Miete von der jeweiligen Nachfragesituation am Wohnungsmarkt abhängig ist („Investor-Nutzer-Dilemma“). Außerdem liegen die ermittelten Endenergiebedarfswerte der MFH im Schnitt mit 180 kWh/m<sup>2</sup>a deutlich unter den Werten der EFH/ZFH mit 304 kWh/m<sup>2</sup>a. Daran hat bei größeren Objekten das naturgemäß bessere  $A/V_e$ -Verhältnis seinen Anteil, ebenso wie die Tatsache, dass ein Großteil der untersuchten MFH in gereihter Blockrandbebauung steht. Grundsätzlich ist im Segment der MFH – nicht zuletzt auch aufgrund der günstigeren  $A/V_e$ -Verhältnisse – der bauliche Aufwand zur Herstellung energieeffizienter Gebäudehüllen geringer.

Mehrfamilienhäuser sind – wie alle renditeorientierten Immobilien – im Ertragswertverfahren zu bewerten. Die wesentliche Einflussgröße des Ertragswertverfahrens ist die nachhaltig erzielbare Miete. Daher ist es hier sinnvoll, die Energieeffizienz in der nachhaltigen Miete zu berücksichtigen. Gelegentlich wird zur Berücksichtigung energetischer Sanierungen bei Mehrfamilienhäusern vorgeschlagen, die nachhaltig erzielbare Miete und die Restnutzungsdauer zu erhöhen sowie die Bewirtschaftungskosten und den Liegenschaftszins zu senken. Hier ist Vorsicht und Augenmaß geboten, da ein Korrigieren an mehreren Einflussgrößen leicht zu einer Überbewertung des energetischen Einflusses führen kann.

Aus Sicht der Verfasser sollten nur die Miete und gegebenenfalls die Restnutzungsdauer nach einer energetischen Sanierung verändert werden. Ein Einfluss auf den Liegenschaftszins konnte bisher nicht belegt werden, die Bewirtschaftungskosten in absoluter Höhe können auch als von der Energieeffizienz unabhängig betrachtet werden.

Dr. Tim Wameling, Hannover  
Gerd Ruzyzka-Schwob,  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Sulingen

### Literatur

Architektenkammer Niedersachsen, Forschungsprojekt EnerWert, Immobilienwert und Energiebedarf – Einfluss energetischer Beschaffenheiten auf Verkehrswerte von Immobilien, Fraunhofer IRB, 2010.

Auslobung „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012“

# Effizienz 2020

## Schirmherr:

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

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

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

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

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

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

Bewertet wird in drei Kategorien:

- Beschaffungsprozesse
- Bewirtschaftungsprozesse
- Finanzierungsprozesse

**ACHTUNG!  
Einsendeschluss  
verlängert!**



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft

Effizienz  
2020

präsentiert von

DW | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



Aareon

## Preise

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

## Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

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

## Technische Betreuung

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

## Zeitplan

Einsendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am **15. April 2012, 9 Uhr**.

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

Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

## Einreichung der Beiträge

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

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

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

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Betreiberverantwortung und Haftungsrisiken

# Compliance – ein „Muss“ auch in den Unternehmen der Wohnungswirtschaft

Die zeitweise täglich in der Presse zu lesenden spektakulären Korruptionsskandale erwecken bei vielen den Eindruck, Compliance sei allein ein Thema für Großkonzerne und beschränke sich auf Bestechung. Dies verstellt aber den Blick, denn Compliance gehört bei jedem Unternehmen auf die Agenda. Dies gilt natürlich auch für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Was Compliance für Wohnungsunternehmen bedeutet, stellt der – einem Vortrag auf der BBA-Zielgruppentagung „Leiter Revision“ (siehe DW 2/2012, S. 38) entstammende – DW-Beitrag dar.

Vor einigen Jahren noch ein Fremdwort, ist „Compliance“ heute im Bewusstsein vieler Unternehmensverantwortlicher durchaus gegenwärtig. Hier finden sich mitunter sehr differenzierte Compliance-Management-Systeme wieder. Allerdings muss man auch immer wieder feststellen, dass bereits die Erwähnung dieses Stichwortes beinahe schon allergische Reaktionen bei Gesprächspartnern hervorruft. Am liebsten will man gar nicht erst „bösgläubig“ gemacht werden. Eine solche Vogel-Strauß-Haltung kann jedoch fatale Folgen haben. Auch bei Wohnungsunternehmen drohen Haftungspotenziale, denen durch ein effizientes Compliance-Management präventiv zu begegnen ist. Genannt sei beispielhaft nur die „Betreiberverantwortung“. Wird diese nicht mit der gebotenen Sorgfalt wahrgenommen, drohen nicht nur dem Unternehmen Schadenersatzforderungen, sondern aufgrund der verschärften Rechtslage auch den verantwortlichen Organen „persönliche

Haftungsrisiken“ bis hin zu Strafverfahren. Compliance in einem Unternehmen der Wohnungswirtschaft betrifft dabei alle am Wertschöpfungsprozess Beteiligten; die Geschäftsleitung ebenso wie den Property-, den Asset- und natürlich den Facility-Manager. Nicht zu vergessen den „Mitarbeiter vor Ort“, den Hauswart, der den unmittelbaren Kontakt zu den Mietern hat und damit auch für deren Sicherheit mitverantwortlich ist. Angesichts dieser Schlüsselstellung überrascht es allerdings immer wieder, dass die regelmäßige Compliance-Schulung von Hauswarten in Sicherheitsfragen häufig sträflich vernachlässigt wird, schließlich obliegen ihnen auch Präventionspflichten.

### Compliance-Verstöße und Rechtsfolgen

Es wird häufig übersehen, dass compliance-gerechtes Verhalten nicht nur Haftungsprävention bedeutet, sondern für

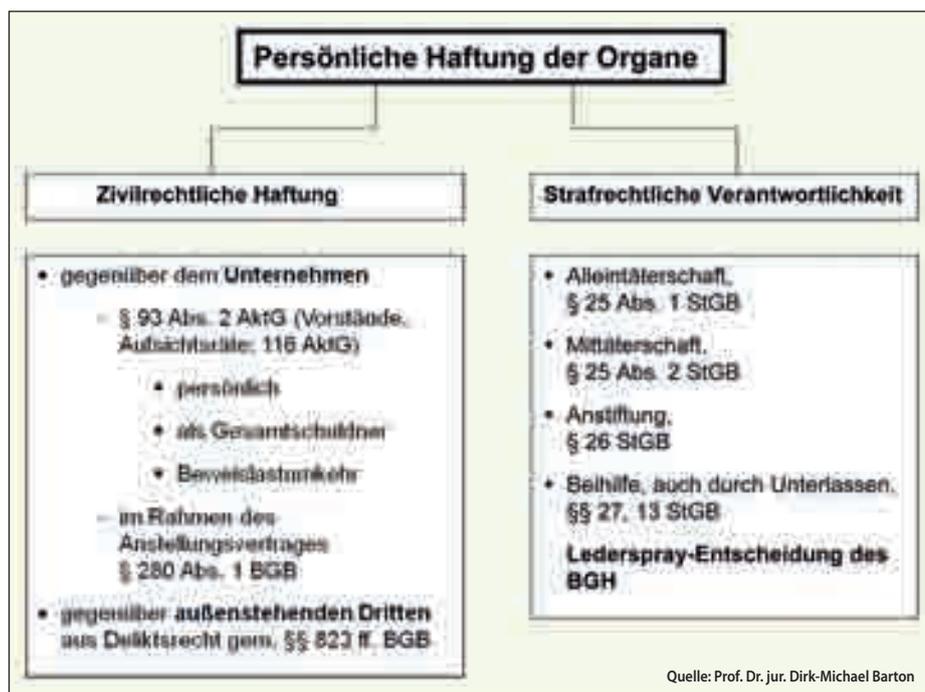
Immobilienunternehmen auch einen strategischen Wettbewerbsfaktor. Compliance-adäquates Verhalten gegenüber den Nutzern einer Immobilie oder in der Öffentlichkeit zu dokumentieren, schafft nicht nur Vertrauen, sondern steigert die Kundenbindung und mindert damit Leerstände. Compliance erhöht die Reputation und langfristig den Unternehmenswert.

Die Pflicht, im Unternehmen für rechtskonformes Verhalten zu sorgen und die entsprechenden organisatorischen Grundlagen hierfür zu schaffen, stellt ein „Muss“ dar. Keine Unternehmensleitung kommt daran vorbei, schließlich drohen auch den Organen der Geschäftsführung „persönliche Haftungsrisiken“, die vom Schadenersatz bis hin zur strafrechtlichen Verantwortung reichen. So sieht das geltende Recht vor, dass bei mangelnder Risikoprävention, zu der auch die Implementierung von Compliance-Systemen gehört, jedes Mitglied der Geschäftsführung vollumfänglich persönlich in die Haftung genommen werden kann.

Verschärft wird dies durch die „Beweislastumkehr“. In einem Rechtsstreit muss der Nachweis erbracht werden, dass compliance-feste Strukturen im Unternehmen implementiert wurden. Andernfalls droht die Haftung: Neben die zivilrechtliche Haftung der Unternehmensorgane tritt als „Worst Case“ die „strafrechtliche Verantwortung“. Gerade die Compliance-Pflicht ist in jüngster Zeit verstärkt in den Fokus der Strafrechtsprechung getreten.

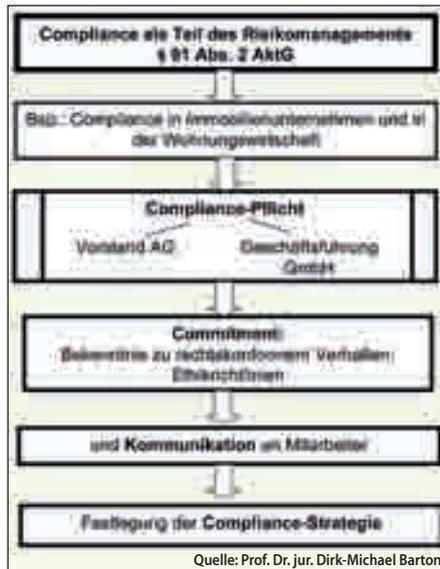
### Betreiberverantwortung

Compliance umfasst in einem Wohnungsunternehmen alle Bereiche. Neben der Korruptionsprävention, dem wettbewerbskonformen Verhalten, muss der „Betreiberverantwortung“ besonderes Augenmerk gelten, wie Beispiele aus der Rechtspre-



chung zeigen: So führte nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs in einem Fall die mangelnde Überprüfung eines Lichtschachts durch den Hauswart zum Schadensersatz, als eine Mieterin hineingestürzt war, nachdem unbekannte Dritte die Abdeckvorrichtung entfernt hatten. Grundlage war die Verletzung der „Verkehrssicherungspflicht“. Ebenso in einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm: In diesem Fall hatte der Hauswart es unterlassen, ein Nebengebäude zu verschließen, in das Jugendliche eindringen und dort einen Brand auslösten, der zu einem Schaden an Gütern führte, die der Mieter in der angemieteten Lagerhalle aufbewahrte. Hier hätten auch Personenschäden die haftungsträchtige Folge sein können, wie auch eine Reihe von Urteilen zur Verletzung der winterlichen Räum- und Streupflicht zeigt.

Erhebliche haftungs- wie strafrechtliche Konsequenzen müssen also nicht immer von „Katastrophenfällen“ (Düsseldorfer Flughafenbrand, Einsturz der Eissporthalle in Bad-Reichenhall oder des Kölner Staatsarchivs) ausgehen.



### Handlungsnotwendigkeiten für die Geschäftsleitung

Ein effizientes Compliance-Management bedarf eines Bündels von Maßnahmen und vor allem einer „Risikostrategie“, die durch die Geschäftsleitung festzulegen ist. Dazu zählen:

- zunächst das uneingeschränkte Commitment der Unternehmensleitung, das heißt ein uneingeschränktes Bekenntnis zu rechtskonformem Verhalten im Unternehmen,
- die Risikoidentifikation,
- die Risikobewertung,
- ein operatives Risikomanagement durch Vorgabe klarer Richtlinien auf allen Hierarchieebenen,
- die Schulung von Mitarbeitern,
- die Risikoüberwachung bzw. Risikovermeidung,
- durch ein Controlling mithilfe von Frühwarnsystemen,
- die Dokumentation der Compliance-Maßnahmen.

### Risikoanalyse und Bewertung

Im Rahmen der Risikoidentifikation bedarf es einer Bestandsaufnahme spezifischer Risiken. Dabei muss – so die Risikobewertung – der Fokus auf den besonders „störanfälligen Bereichen“ liegen. Abgesehen von strafbaren Handlungen – wie der Bestechlichkeit von Mitarbeitern, zum Beispiel bei ▶



## Alles bestens geregelt!

Erleben Sie ein ganz neues Raumklima und sparen Sie ab sofort bis zu 12 % Energiekosten mit unserem Dynamischen Energie Management DEM. Völlig unkompliziert und mit minimalem Aufwand für Neubau und zur Nachrüstung bestehender Fußbodenheizungen per Uponor Funk-Einzelraumregelung.

- Kein manueller Abgleich erforderlich
- Bis zu 25 % schnellere Regelbarkeit

Informieren Sie sich jetzt:  
[www.uponor.de](http://www.uponor.de)

Uponor GmbH  
Industriestraße 56  
97437 Haßfurt  
T +49 (0)9521 690-0  
F +49 (0)9521 690-105

Spart bis zu  
**12%**  
Heizkosten

**Uponor**  
simply more

der Vergabe von Aufträgen – ist insbesondere die sorgfältige Wahrnehmung der so genannten Verkehrssicherungspflicht von haftungsrechtlicher Relevanz. Diese Pflicht reicht von der normgerechten Überprüfung der Aufzugsanlagen über den Streudienst im Winter bis hin zum unverzüglichen Ersatz von Leuchtmitteln innerhalb der jedermann zugänglichen Räume und anderen Gefahrenquellen. Genannt sei auch der E-Check, der routinemäßig im Falle einer Neuvermietung durchgeführt werden sollte. Der hierfür notwendige Kostenaufwand ist im Vergleich zu einer Haftung relativ gering. Auch ein nicht compliance-adäquates Contracting mit Lieferanten ist haftungsträchtig. Hier ist es geboten, im Rahmen einer Auditierung deren Compliance-Festigkeit zu prüfen. Dazu zählt auch die Erstellung einer Gebäudehistorie, um festzustellen, wo aufgrund des technischen Lebenszyklus von Gebäudeteilen und einzelner Gewerke potenzielle Schadensrisiken drohen. Auch hier taucht im Rahmen von Beratungsgesprächen immer wieder der Vorbehalt auf, dies sei zu kostenintensiv – vor allem dann, wenn ein Portfolio nach einiger Zeit wieder veräußert werden soll.

### Implementierung

Ein Schritt besteht in der Etablierung eines operativen Compliance-Managements, das

heißt in der Festlegung von Richtlinien mit eindeutig definierten Prozessen, in denen exakte Anweisungen erfolgen, welche Maßnahmen auf den einzelnen Hierarchieebenen zu ergreifen sind. Wichtig ist auch die Ermittlung des speziellen Schulungsbedarfs auf den unterschiedlichen Unternehmensebenen; also für Führungskräfte und Mitarbeiter, gegebenenfalls unter Einbeziehung der Mitarbeiter des externen Facility-Managements. Dabei nicht zu vergessen die regelmäßigen Hausmeisterschulungen, insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht und natürlich auch bezüglich des Verbotes, unzulässige Leistungen anzunehmen.

Ein weiterer Schritt wäre sodann, durch ein Controlling mittels regelmäßiger Standardberichte – gegebenenfalls anhand vorgegebener Checklisten – zu überprüfen, ob die Vorgaben eingehalten werden und welche zum Beispiel baulichen Maßnahmen beziehungsweise Instandhaltungsmaßnahmen in der Zukunft zu ergreifen sind. Zweckmäßig kann es durchaus auch sein, einen leitenden Mitarbeiter wie auch einen Externen als Compliance-Manager zu etablieren, bei dem zunächst alle Fäden zusammenlaufen und der der Geschäftsleitung berichtet. Diese Funktion entlastet die Geschäftsführung und ist eine Grundlage dafür, dass das Compliance- beziehungsweise Risikomanage-

ment zentralisiert und die Geschäftsleitung beziehungsweise das Unternehmen selbst möglichst vor unliebsamen Überraschungen bewahrt werden. Zwar sind Organe damit nicht von jeglicher Haftung frei; denn in jedem Fall verbleibt eine Überwachungspflicht.

### Praxishinweis

Jeder Verantwortliche sollte sich fragen, ob in seinem Unternehmen den jeweiligen Mitarbeitern eindeutige und überschneidungsfreie Aufgabenbereiche zugewiesen sind, ob und wie das Reporting- beziehungsweise Controlling-System ausgestaltet ist.

Im Hinblick auf die Betreiberverantwortung wäre zum Beispiel eine (im Einzelfall noch zu modifizierende) Arbeitsanweisung vorzuhalten, die Hauswarten und Hausmeistern auferlegt, wie beispielsweise bei Notfällen (Gasgeruch, Brandfall, Wasserrohrbruch oder Ähnliches) zu verfahren ist.

*Prof. Dr. jur. Dirk-M. Barton,  
Lehrstuhl für Wirtschaftsrecht an der  
Universität Paderborn*

**Diese exemplarische Arbeitsanweisung kann abgerufen werden. Bitte geben Sie hierzu die Linknummer 120401 auf unserer Website [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de) ein.**

## Immobilienfinanzierung

# Keine Kreditklemme im Jahr des Drachen

Ein Interview mit Helmut Rausch, Vorstandsmitglied der WL BANK, zur Zukunft der Immobilienfinanzierung

**Herr Rausch, für die Chinesen ist 2012 das Jahr des Drachen. Was meinen Sie, wird er viel Feuer spucken?**

**Rausch:** Soweit ich weiß, gilt der Drache im Chinesischen als absoluter Glücksbringer – da soll er ruhig Feuer spucken. Allerdings würde ich mich darauf lieber nicht verlassen. Ich sehe dem weiteren Verlauf des Jahres 2012 insgesamt positiv gestimmt entgegen.

**Woher nehmen Sie, angesichts der weiter schwelenden Staatsfinanzierungskrise, diesen Optimismus?**

**Rausch:** Nun, es wäre keine Kunst, opti-



Helmut Rausch Quelle: WL Bank

schon ein kurzer Blick in die nächstbeste Tageszeitung. Aber ich glaube tatsächlich,

mistisch zu sein, wenn alle Ampeln ohnehin auf „Grün“ stünden und wir schnurstracks auf einen wunderbaren Wirtschaftsfrühling zusteuern würden. Dass dem nicht so ist, beweist Ihnen schon ein kurzer Blick in die nächstbeste Tageszeitung. Aber ich glaube tatsächlich,

dass wir durchaus Anlass zu vorsichtigem Optimismus haben. Die Staatsschuldenkrise schwelt zwar noch immer und die Lage ist nach wie vor ernst. Die Risiken jedoch, die eine unkontrollierte Eskalation mit sich brächte, sind allen Politikern inzwischen mehr als bewusst. Der Wille zu gemeinsamen und vor allem nachhaltigen Entschlüssen scheint mir darum merklich gewachsen zu sein.

**Was bedeutet denn die Staatsschuldenkrise für die Immobilienfinanzierung in Deutschland?**

**Rausch:** Wir erleben derzeit eine durchgrei-

fende, wenn auch nicht unbedingt stringente Verschärfung der regulatorischen Anforderungen an Banken, die erhebliche Konsequenzen etwa auf die Kreditvergabe der Finanzinstitute hat. Nicht nur die für größere Banken in Europa verschärften Eigenkapitalanforderungen der Europäischen Bankenaufsicht zum Juli dieses Jahres, sondern auch die Eigenkapitalanforderungen und Liquiditätsregelungen gemäß Basel III für alle Banken stellen für die gesamte Kreditwirtschaft sicher eine Herausforderung dar. Um diesen verschärften Eigenkapitalanforderungen zukünftig entsprechen zu können, müssen verstärkt Gewinnthesaurierungen zur Eigenkapitalbildung genutzt werden, was deutlich steigende Margen zur Folge haben dürfte.

Auch die neuen Liquiditätserfordernisse, die unter anderem eine verbesserte Laufzeitenkongruenz zwischen Kreditvergabe und deren Refinanzierung vorschreiben, wirken negativ auf die Generierung von Fristentransformationsbeiträgen. Zur Kompensation dieser Ertragskomponenten dürfen sich ebenfalls die Margenanforderungen erhöhen. Die so genannte Leverage Ratio, die die Bilanzsumme auf das 33-Fache des haftenden Eigenkapitals begrenzt, kann ebenfalls kreditvergabebehemmend wirken. Dabei spielt der Risikogehalt des Geschäftes keine Rolle. Somit wird risikoarmes Geschäft wie zum Beispiel mit Wohnungsbauunternehmen oder Kommunen gegenüber anderen Krediten deutlich benachteiligt. Und nicht zuletzt wären in diesem Zusammenhang auch die verschärften Anforderungen gemäß neuer MaRisk für das Vorhalten ausreichender Risikodeckungsmassen zu erwähnen.

**Müssen sich die Unternehmen also auf eine „Kreditklemme“ einstellen?**

**Rausch:** Nein, das glaube ich nicht. Nach dem derzeitigen Stand der Dinge wird möglicherweise die eine oder andere Bank durch die beschriebenen regulatorischen Anforderungen zu einer gewissen Zurückhaltung bei der Kreditvergabe gezwungen sein beziehungsweise ihre geschäftsstrategische Ausrichtung überdenken müssen. Inwieweit Finanzierungspartner außerhalb der Bankenwelt mögliche Lücken schließen und steigende Margenanforderungen dämpfen werden, bleibt abzuwarten. Insgesamt heißt das für mich ganz sicher nicht, dass es zu einer generellen Kreditklemme kommen wird.

**Was macht Sie da so zuversichtlich?**

**Rausch:** Nun, ich kann hier natürlich nur für unsere Bank sprechen. Und da sind wir als Pfandbriefbank zum einen in der privilegierten Position, dass wir aufgrund der Einbindung in die genossenschaftliche Finanzgruppe einen spürbar besseren Liquiditätszugang genießen. Die Solidität dieser Bankengruppe wurde ja durch die Ende 2011 erfolgte Rating-Heraufstufung durch Standard & Poor's eindrucksvoll bestätigt. Hinzu kommt, dass unsere langfristige Refinanzierung über Pfandbriefe die neuen Vorgaben zur Fristenkongruenz von Anlagen und Verbindlichkeiten bereits heute erfüllt. Einlagenfinanzierte Kreditinstitute, die besonders in Niedrigzinsphasen dem Trend der Anleger zu kurzfristigen Engagements folgen müssen, haben es da deutlich schwerer.

**Herr Rausch, vielen Dank für das Gespräch!**

*Das Gespräch führte Ulrike Silberberg.*



## 3 Erfassungen aus 1 Hand.

Erleben Sie die Synergieeffekte der mobilen Bestandserfassung mit iwb und steigern Sie Ihren Nutzen:

- **Technische Bestandserfassung**  
Daten für Ihre Investitionsplanung
- **Verkehrssicherungsbegehung**  
Vorbereitung und Dokumentation
- **Aufbau Außenflächenkataster**  
inkl. Bäume und Spielplätze

**3x Daten für Ihr Bestandsmanagement in 1 System: IGIS5**

Nähere Informationen erhalten Sie unter Tel. 0531/23808-38 oder nutzen Sie Ihr Smartphone für den direkten Link:



Transparentes Schadenportal für Wohnungsunternehmen, Versicherungen und Handwerker

# Schadenmanagementsystem – Versicherungsschäden professionell managen

Bei Schadenfällen im Gebäudebestand benötigt jedes Wohnungsunternehmen von der Schadenerfassung über die Auftragsvergabe, der Schadenmeldung und der Schadenregulierung bis hin zur Analyse der Schadenverläufe einen professionellen und verlässlichen Abwicklungsprozess. Es werden jährlich meist hunderte von Schadenfällen mit jeweils mehreren Gewerken abgewickelt. Der dazugehörige Prozess muss die Archivierung berücksichtigen, die Schadenmeldung unterstützen, die Regulierung überwachen und einen Kontrollmechanismus bei der Auswertung bieten.

Die Schadenverläufe über mehrere Jahre sind ein wesentlicher Bestandteil des Versicherungsmanagements bei Wohnungsunternehmen. Bei stressbelasteten Verträgen (ab einer regelmäßigen Schadenquote von 65 Prozent oder mehr) sollten regelmäßig die entsprechenden Einzelschadenaufstellungen analysiert werden. Nur so kann eine vorausschauende und verlässliche Vertragspolitik gewährleistet werden. Alles das sollte ein verlässliches und effektives Schadenmanagementsystem auch bieten.

## Standardprozess

Die Versicherungsschadenabwicklung zur Gebäudeversicherung erfolgt oft nach einem Prozess, der Optimierungsmöglichkeiten bei der Art des Datenaustausches mit dem Versicherer oder Makler sowie bei den Themen Controlling und Transparenz der Schadenverläufe bietet. Bei einem herkömmlichen Schadenmanagementprozess erfolgt die Schadenerfassung und -meldung der Frequenzschäden manuell per E-Mail,

wand bei durchschnittlich einigen hundert Einzelschäden im Jahr erfolgt. Jede Partei (Wohnungsunternehmen und Versicherer) pflegt die Daten nach Erhalt in ein eigenes System ein. Durch diese doppelte Schadenverwaltung müssen die Systeme manuell aktualisiert und kontrolliert werden.

Durch den Zahlungseingang wird der Schadenfall in der Regel final abgeschlossen. Bei Schadenablehnungen oder Kürzungen erfolgt vielfach ein komplizierter Informationstransfer, der die eigentlichen Begründungen für die Kürzungen im Unklaren lässt. Die Vorgehensweise mit der separaten Systempflege wirft zusätzlich die Vermutung auf, dass die separate Datenführung zu unterschiedlichen Ergebnissen führen kann. Die Transparenz der Schadenverläufe ist somit nur auf Anforderung beim Versicherer möglich. Die Handwerker werden meist separat über ein wiederum separates Handwerkerportal beauftragt. Die Rechnungsstellung erfolgt dann auf dem gleichen Weg wie bei den sonstigen Aufträgen im Rahmen der Instandhaltung und muss dann wiederum manuell integriert werden.

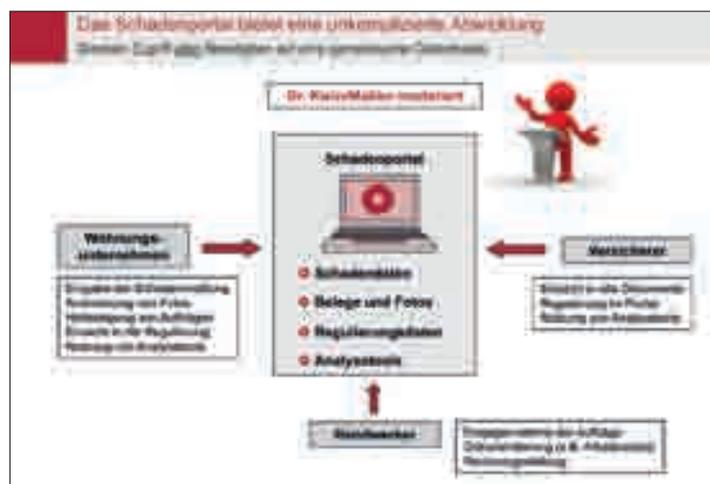
ven) sollten möglichst quartalsweise vom Versicherer geliefert werden. Nur so können Tendenzen rechtzeitig erkannt werden und entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, damit die Auswirkungen kontrollierbar bleiben.

Besonders spannend wird es, wenn die Schadenverläufe – und damit die wirtschaftliche Betrachtung der Versicherungsverträge – zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem Versicherer verglichen werden. Nicht selten gibt es neben dem zeitlichen Verzug auch Diskussionen über die tatsächlichen Verläufe. Jeder vertraut hier in der Regel ausschließlich seinem eigenen System und zweifelt die Daten der anderen an.

## Softwarelösungen

Für das Schadenmanagement wurde Software für unterschiedliche Bedürfnisse entwickelt. Diverse Dienstleister bieten für Wohnungsunternehmen Schadensoftware an, die meist jedoch in Abhängigkeit des Versicherungsanbieters vertrieben wird. Bei der Schadensoftware für Wohnungsunternehmen gibt es grundsätzlich drei unterschiedliche Modelle:

- Schadenmanagementsystem als Modul der wohnungswirtschaftlichen Softwarelösung: Diese Systeme ermöglichen einen automatischen Abgleich der Schadenregulierung mit der Buchhaltung. Der Forderungsausgleich (=Regulierung) wird sofort vorgenommen und muss nicht in einem zweiten Arbeitsschritt manuell vorgenommen werden.
- Separates Schadenmanagementsystem: Diese Systeme ermöglichen einen einfacheren Datenaustausch mit dem Schadenregulierer. Meist sind hier auch Auswertungsmöglichkeiten hinterlegt, die ein Controlling der Forderungen bietet oder eine ständige Beobachtung des Schadenverlaufes.



Exemplarisches Schadenportal

Quelle: Dr. Klein

Fax oder sogar noch auf dem Postweg. Bei dem manuellen Datenaustausch wird deutlich, dass ein individueller und hoher Auf-

wand bei durchschnittlich einigen hundert Einzelschäden im Jahr erfolgt. Jede Partei (Wohnungsunternehmen und Versicherer) pflegt die Daten nach Erhalt in ein eigenes System ein. Durch diese doppelte Schadenverwaltung müssen die Systeme manuell aktualisiert und kontrolliert werden.

## Transparenz

Nur bei transparenten Schadenverläufen ist eine komfortable Beitrags- und Schadenpolitik möglich. Ein regelmäßiger Austausch der Schadenstatistiken sollte die Grundlage der Zusammenarbeit mit dem Versicherer darstellen. Die Schadenaufwendungen (inklusive Reser-

- Schadenmanagement in Verbindung mit einem Handwerkerportal: Hier geht es in erster Linie um eine Prozessoptimierung bei der Schadenbehebung. Die Schadenmeldung kann direkt bei einem Dienstleister eingehen, der neben der sofortigen Auftragsvergabe auch die Schadendokumentation vornimmt. Der Schadenfall wird dann fast vollständig außerhalb des Wohnungsunternehmens abgewickelt. Das Wohnungsunternehmen erhält lediglich eine Dokumentation des Schadenfalles.

### Kompatibilität

Da meist unterschiedliche Systeme von den Beteiligten (Wohnungsunternehmen, Makler und Versicherer) genutzt werden, ist die Wahrscheinlichkeit einer übergreifenden Schnittstelle in den seltensten Fällen gegeben. Dabei können alle diese „Baustellen“ mit einem einheitlichen System bedient werden. Beispielsweise sind bei dem „Dr.-Klein-Schadenmanagementportal“, das allen Wohnungsunternehmen offen steht, die im Versicherungsbereich mit Dr. Klein als Versicherungsmakler zusammen arbeiten (sowie allen Versicherern, die das Risiko der Wohnungsunternehmen tragen), die Stammdaten des Gebäudebestandes über ein personalisiertes Website-Login voreingestellt. Diese Daten können aus den gängigen ERP-Systemen der Wohnungswirtschaft importiert werden.

Über ein Schadenmanagementportal können auch die bevorzugten Handwerker des Wohnungsunternehmens in den Prozess eingebunden werden. Aus dem Portal erhalten sie dann Aufträge und können später online oder per Fax die Rechnungen im System hinterlegen. Mittels eines Barcodesystems kann die automatische Zuordnung der Belege vom Faxgerät bis zum

### Unabhängigkeit

Ein Schadenportal sollte möglichst unabhängig vom Risikoträger (also Versicherer) betrieben werden. Ansonsten müsste beim Wechsel des Versicherers auch das bestehende System grundlegend geändert werden.

### Individualität

Die Regelungen des Schadenmanagements werden von kunden- und bedarfsorientierten Dienstleistern nicht starr vorgegeben, sondern im Einklang mit den Strukturen des Wohnungsunternehmens individuell vereinbart. Was nützt ein hochtechnisiertes Abwicklungsschema, wenn die Mitarbeiter nicht hinter dem Prozess stehen und der mögliche Nutzen aus dem System verpufft?

jeweiligen Schadendatensatz gewährleistet werden.

Der entscheidende Faktor eines Schadenmanagementportals ist, dass alle Beteiligten auf die gleiche Datenbasis zugreifen können: Das Wohnungsunternehmen, die Handwerker, der Versicherungsmakler und der Versicherer nutzen dieselben Daten. So kann es keine Differenzen in den Schadenverläufen zwischen Wohnungsunternehmen und Versicherer geben. Der Zugriff auf das Portal sollte mit einer ausgeklügelten Rechtevergabe gemanagt werden. So kann jeder die Daten nutzen, die für ihn relevant sind.

### Einfache Anwendbarkeit und effektiver Nutzen

Grundlegend muss gewährleistet sein, dass:

- der Prozess unterstützt wird und keine zusätzliche Bürokratie aufgebaut wird,
- der Zeitablauf der Schadenmeldung vom Wohnungsunternehmen bestimmt wird

(Ausnahme: Großschäden, die sofort gemeldet werden müssen!),

- die Regulierungen nicht vom Wohnungsunternehmen nachgehalten werden müssen,
- Kürzungen oder Ablehnungen klar und verständlich dargestellt werden,
- der Schadenverlauf (Schadenquote) ständig einsehbar ist,
- auf Wunsch ein Handwerkerservice möglich ist.

Idealerweise ist ein Schadenmanagementportal in eine Kommunikationsplattform für Wohnungsunternehmen, Versicherungsmakler und Versicherer eingebettet. Die Erfassungen der Schadenfälle können so effektiv und zeitsparend erfolgen. Die grundlegendsten Informationen – was ist wann, wie und wo passiert – sind innerhalb von kürzester Zeit in einer kompakten Eingabemaske zu erfassen oder aus separaten Handwerkerportalen zu importieren. Alle weiteren Dokumente, wie Fotos, Arbeitszettel, Pläne, sollten zu den einzelnen Schäden hinterlegt werden können. Wohnungsunternehmen wollen jederzeit einsehen können, wie weit die Regulierung des Schadenfalles beim Versicherer gediehen ist, wie etwaige Kürzungen der Schadenzahlungen oder gar Schadenablehnungen vom Versicherer im Portal erfasst und begründet werden. Auch sollte der Versicherungsmakler eingreifen können.

Greifen alle Beteiligten auf die gleiche Datenbasis zu, können auch Schadenverläufe, Prämienverläufe und Schadenquoten durch Analysetools des Systems erstellt werden. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass alle nicht nur mit den gleichen Daten, sondern auch mit den gleichen Ergebnissen arbeiten.

*Guido Raasch  
Leiter Versicherungen, Dr. Klein & Co. AG*

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

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

Fensterzukunft in starken Marken:



In Kooperation mit: **zehnder**



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

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

# Genossenschaften in Europa – Gemeinsamkeiten und Unterschiede

Die Genossenschaftsbewegung ist international und arbeitet vielfältig zusammen. So finden sich unterschiedliche Beispiele für genossenschaftliches Handeln. Die deutschen Wohnungsgenossenschaften sind über ihre Regionalverbände und den GdW im Europäischen Verbindungsausschuss zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft (CECODHAS) auch international vernetzt. Teil 3 der DW-Serie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 blickt zu den Genossenschaften in den Nachbarländern, auf ihre rechtliche Situation, auf Gemeinsamkeiten und Unterschiede genossenschaftlicher Vereinigungen.

Was haben Friesland Campina (Niederlande), EDEKA und REWE (Deutschland), Migros und COOP (Schweiz), Mondragon (Spanien), die Nachrichtenagentur Associated Press und die Best Western Hotels gemeinsam? Alle genannten Unternehmen sind Genossenschaften! Während EDEKA von rund 4.500 selbstständigen Kaufleuten getragen wird, sind Zeitungsverlage sowie Radio- und TV-Stationen Mitglieder der genossenschaftlichen Nachrichtenagentur Associated Press. Best Western wiederum ist die weltweit größte genossenschaftliche Hotelkooperation von 4.195 Hotels mit 315.875 Zimmern in über 80 Ländern.

## Die genossenschaftlichen Anfänge in Europa

Vereinigungen und Verbände genossenschaftlicher Art sind zweifelsohne „so alt wie das menschliche Sozial- und Wirtschaftsleben überhaupt“. Die Herkunft des deutschen Begriffes Genosse ist denn auch von dem gotischen ganiutan für „fangen, essen, ernähren, genießen“ abgeleitet und bedeutet zugleich „das gemeinsame Genießen der Jagd- und Kriegsbeute“. Die Bezeichnungen gagilda (altenglisch) und galeibo (althochdeutsch) meinen den Teilhaber oder Genossen, mit dem man das Brot teilt. In die gleiche Gruppe sind auch die Begriffe Kompagnon (lateinisch

pānis, Brot) und Kompagnie (Handelsgesellschaft) einzuordnen. Zu den ersten genossenschaftlich geprägten Vereinigungen einzelner Personen und mittelständischer Unternehmen zu starken wirtschaftlichen Organisationen, die ihre Mitglieder unter Beibehaltung der Selbstständigkeit unterstützten und förderten, sind die Schutzgemeinschaften der germanischen Sippen, die Deichgenossenschaften, die Handwerkerzünfte des Mittelalters und die Gilden der Kaufleute zu zählen. Aus küstennahen Gebieten der heutigen Niederlande und Deutschlands sind Deichbau- und Landgewinnungsgemeinschaften, aus den italienischen Westalpen und der

und Kreditgenossenschaften entstanden. Eine der ersten Molkereigenossenschaften in Nordeuropa dürfte denn auch die im Jahre 1856 in Rausjødalen gegründete sein. Bereits 1862 entstand in Hamburg die erste auf Dauer erfolgreiche Wohnungsgenossenschaft, die unter der Firmierung Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft bis zum heutigen Tage besteht. Aus den Niederlanden ist die Gründung einer genossenschaftlichen Blumenauktion in Broek op Langendijk im Jahre 1887 verbürgt.

## Gemeinsamkeiten und Unterschiede

Genossenschaften beziehungsweise Gesellschaften und Vereine, die genossenschaftlich handeln, gibt es in allen europäischen Ländern. Gleichwohl ist die Genossenschaft in vielen europäischen Staaten keine eigenständige Rechtsform. In Frankreich, Spanien, Italien, Dänemark, Schweden, Finnland und Irland können genossenschaftliche Unternehmen ihre Rechtsform zum Teil frei wählen, werden zum Teil aber auch verpflichtet, eine bestimmte Rechtsform anzunehmen. In Italien und Portugal existiert ebenfalls kein einheitliches Statut, weil neben genossenschaftlichen Rahmengesetzen auch Spezialgesetze die verschiedenen Genossenschaftsarten regeln. Portugal ist im Übrigen das Land mit der zweitältesten Genossenschaftsgesetzgebung. Bereits am 1. Juli 1867 trat das erste portugiesische Genossenschaftsgesetz, unmittelbar nach Inauguration des preußischen Genossenschaftsgesetzes vom 27. März 1867, in Kraft. In Deutschland, Bulgarien, Österreich, Griechenland, Belgien und in den Niederlanden hingegen besteht die Genossenschaft als eigenständige Rechtsform. In Luxemburg und im Vereinigten Königreich kann zwischen einer eigenständigen genossenschaftlichen Rechtsform oder den übrigen Gesellschaftsformen gewählt werden. Dänemark ist das einzige europäische Land



französisch-keltischen Schweiz freie Meiereigenossenschaften (Fruitières), aus Frankreich landwirtschaftliche Gemeinschaften (communautés) und aus England frühe Konsumgesellschaften und Bäckereien überliefert.

Im 19. und 20. Jahrhundert traten in Mitteleuropa und Skandinavien Männer wie Philippe Buchez, Charles Fourier, Victor Aimé Huber, Hermann Schulze-Delitzsch, Friedrich Wilhelm Raiffeisen bis zu Hannes Gebhardt als Wegbereiter und Organisatoren des Genossenschaftswesens und deren Gesetzgebung in Erscheinung. Großbritannien war geprägt durch Robert Owen und die Redlichen Pionieren von Rochdale (Konsumgenossenschaft). Mitteleuropa (Deutschland, Schweiz, Niederlande) wurde durch die Ideen Hermann Schulze-Delitzschs und Friedrich Wilhelm Raiffeisens beeinflusst, in deren Gefolge die ersten Gewerbe-, Agrar-

### Europäische Woche der Genossenschaften vom 23. bis 27. April 2012 in Brüssel

**23. April – Generalversammlung und Europäische Konferenz von Coops Europe**

**26. April – Tag der Wohnungsgenossenschaften**

u. a. mit einem Beitrag von Franz-Bernd Große Wilde, SBV Dortmund: „The example of housing coops in Dortmund: projects on sustainable finance and services to elderly people“.

ohne eigenes Genossenschaftsgesetz. Darüber hinaus steht für grenzüberschreitende Kooperationen die Rechtsform der Europäischen Genossenschaft zur Verfügung.

Unabhängig von ihrer gesetzlichen Ausgestaltung ist jedoch allen genossenschaftlichen Unternehmen gemein, dass sie freiwillige Zusammenschlüsse von Personen zur Verfolgung eines gemeinsamen Zwecks mittels des gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes sind. Der gemeinsame Zweck besteht hierbei immer in der Förderung der wirtschaftlichen und/oder sozialen Interessen der Mitglieder. Grundsätzlich erfolgt dies durch Leistungsbeziehungen zwischen den Mitgliederwirtschaften und dem gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb. Fast allen genossenschaftlichen Unternehmen ist überdies eigen, dass sie keine feste Mitgliederzahl und hiermit einhergehend kein festes Anteilskapital haben. Das Verhältnis der genossenschaftlichen Unternehmen zu ihren Mitgliedern orientiert sich an einem basisdemokratischen Konzept. In der Regel hat jedes Mitglied, unabhängig von der Anzahl der gehaltenen Anteile, eine Stimme in der Mitgliederversammlung.

Unterschiede ergeben sich in den einzelnen europäischen Ländern hauptsächlich im Verhältnis der Genossenschaft zum Staat. Während einerseits strikte politische Neutralität und eine Ablehnung jeglicher staatlicher Intervention zum genossenschaftlichen Selbstverständnis gehören (zum Beispiel in Deutschland, den Niederlanden und Dänemark), realisieren Genossenschaften in anderen Ländern staatliche Wirtschafts- oder Reformprogramme (zum Beispiel in Frankreich, Belgien und Portugal als Teil der *économie sociale*) oder sind Instrumente politischer beziehungsweise weltanschaulicher Bewegungen (sozialistische und christliche Genossenschaften in Belgien, den Niederlanden und Italien). Divergierend fällt die Antwort auf die Frage aus, ob Genossenschaften eine Gewinnerzielungsabsicht verfolgen dürfen. Während ein Gewinnstreben für französische und italienische Genossenschaften verneint wird, ist dies in deutschen Genossenschaften mittlerweile selbstverständlich. Die Höhe der Ausschüttung steht jedoch nicht im Vordergrund, sondern das Mitglied mit seinen Belangen.

### Europäische Genossenschaften heute

Genossenschaften sind aus dem europäischen Wirtschaftsleben nicht mehr weg-

zudenken. Zur Vergegenwärtigung: In Frankreich sind 23 Millionen Menschen Mitglied in einer oder mehreren Genossenschaften. Das entspricht 38 Prozent der Gesamtbevölkerung. Drei Viertel aller französischen Landwirte sind Mitglied in mindestens einer Genossenschaft, während jeder dritte Franzose Mitglied einer Kreditgenossenschaft ist. Französische Genossenschaften beherrschen 60 Prozent des Privatkundengeschäfts im Bankensektor, 40 Prozent der Lebensmittelproduktion sowie 25 Prozent des Einzelhandels. Sie erwirtschaften mit ihren Unternehmen einen Umsatz von 181 Milliarden Euro. In Deutschland ist jeder vierte Einwohner Mitglied einer Genossenschaft. Die über 8.000 deutschen Genossenschaften beschäftigen 440.000 Menschen. Die rund 2.000 deutschen Wohnungsgenossenschaften haben über zwei Millionen Wohnungen im Bestand und werden von drei Millionen Mitgliedern getragen. In Norwegen sind von den insgesamt 4,8 Millionen Norwegern zwei Millionen Menschen Mitglied einer Genossenschaft. Milchgenossenschaften erzeugen dort 96 Prozent des gesamten Rohmilchausstoßes und 55 Prozent der Käseproduktion. Forstgenossenschaften stellen 80 Prozent der Bau- und Nutzholzproduktion zur Verfügung. Belgische Apotheken-Genossenschaften haben einen Marktanteil von fast 20 Prozent. Finnische Genossenschaften verantworten fast 75 Prozent der Fleischproduktion, 96 Prozent der Milcherzeugnisse und 50 Prozent der Eierproduktion. In der Schweiz steuern die zwei größten Konsumgenossenschaften Migros und COOP acht Prozent zum Bruttoinlandsprodukt bei. 6,9 Millionen Mitgliedschaften zählen die finnischen Genossenschaften bei einer Gesamtbevölkerung von 5,2 Millionen Menschen.

Die genannten Zahlen beweisen eindrucksvoll, dass die genossenschaftliche Hilfe zur Selbsthilfe auch im Jahre 2012 nichts von ihrer Aktualität verloren hat. Genossenschaften sind in Europa keine antiquierten Unternehmen, sondern Vereinigungen für ein gemeinsames Wirtschaften. Gerade in den letzten Jahren haben sich die Genossenschaften als krisenfest – und somit als überzeugende Alternative – erwiesen, weil immer der Mensch statt des Kapitals im Vordergrund steht.

*Monika Kegel, Referentin Genossenschaftsrecht, Rechtsfragen neue Länder, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.*

# epiqr®

Die Software  
mit Bestand

## Vor- merken!

Jetzt epiqr®  
kennenlernen.

Am 18.04.  
in Potsdam und  
am 26.04.  
in Frankfurt

Freude am intelligenten  
Bestandsmanagement mit epiqr®!

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



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

CalCon



Fraunhofer  
IBP

eine Ausgründung des

Interview mit Stephan Schwitter, Mitglied der Geschäftsleitung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) / Wohnbaugenossenschaften Schweiz

## Sanieren oder ersetzen? – Herausforderung sind die älteren Bestände

Der Siedlungsdruck ist enorm, die Baulandreserve knapp, die Bodenpreise hoch. Schweizer Wohnungsbaugenossenschaften sind kaum mehr in der Lage, in den teureren Lagen neues Bauland zu erwerben. Die Branche stagniert seit Jahrzehnten und verliert angesichts günstiger Hypothekenzinsen Marktanteile an das Stockwerkeigentum. Auch die Größenstruktur der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz unterscheidet sich stark von den deutschen oder österreichischen Wohnungsgenossenschaften. Ein Interview zu Herausforderungen und Rahmenbedingungen der schweizerischen Wohnbaugenossenschaften (siehe auch den Beitrag auf den Seiten 44/45).

**In der Schweiz sind natürlich nicht nur Konsumgenossenschaften, wie Migros und COOP, aktiv. In welchen Bereichen treten Genossenschaften noch in Erscheinung? Welchen Anteil haben die Wohnungsgenossenschaften?**

**Schwitter:** Die Schweizerische Eidgenossenschaft/Confoederatio Helvetica (CH), wie unser Staat offiziell heißt, ist das Land der Genossenschaften per se. Neben den beiden erwähnten großen Detailhändlern gibt es in der Schweiz zahlreiche kleinere Konsumgenossenschaften. Großes Gewicht hat traditionellerweise die Landwirtschaft, unter anderem mit dem Genossenschaftskonzern Fenaco und seinen beiden Handelsmarken Volg und Landi.

Andere Branchen sind Banken, zum Beispiel Raiffeisen als drittgrößte Banken-gruppe der Schweiz mit 1,7 Millionen Genossenschaftlern oder die kleinere Clientis-Regionalbanken-Gruppe; Assekuranz, zum Beispiel die Mobiliar als größter Sachversicherer der Schweiz mit über einer Million Versicherten; Car-Sharing mit der erst 1997 gegründeten, sehr erfolgreichen Mobility-Genossenschaft; Handwerker- und Industrie-genossenschaften; Wald- und Allmend-korporationen; Wasser- und Energieversorger; religiöse Gesellschaften; aber auch die Urheberrechtsgenossenschaften Suisa und Pro Litteris.

Und: In der Schweiz bestehen insgesamt gegen 9.500 Genossenschaften, davon sind mit rund 1.600 ein sehr bedeutender Teil Wohnbaugenossenschaften.



Stephan Schwitter

Quelle: SVW

**Welche Besonderheiten zeichnen die schweizerischen Wohnungsgenossenschaften aus? Gibt es signifikante Unterschiede zu den genossenschaftlichen Erscheinungsformen in den übrigen europäischen Staaten?**

2012  
International  
Year of  
**Cooperatives**

**Schwitter:** Die Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz sind von ihren Eigenschaften her als sehr vielfältig und verschieden zu bezeichnen. Von daher ist es schwierig, einen signifikanten schweizerischen Typus zu eruieren.

Zur Gründergeneration zählen vor allem die vielen bis heute bestehenden Eisenbahner-Baugenossenschaften, in denen sich in Zeiten großer Not eine bestimmte Berufsgattung in Selbsthilfe Wohnraum geschaffen hat. Ein wichtiges Merkmal ist generell die Gemeinnützigkeit, die gemäß „Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz“ auch Voraussetzung für eine Verbandsmitgliedschaft ist. Etwa 1.000 Wohnbaugenossenschaften sind im SVW organisiert, weitere rund 450 bei Wohnen Schweiz.

Der Organisationsgrad der Branche ist also sehr hoch, obwohl keine Zwangsmitgliedschaft besteht, es sei denn, ein Bauträger beansprucht Fördergelder des Staates. Die Wohnraumförderung der Eidgenossenschaft wird in treuhänderischem Auftrag von den beiden genannten Dachverbänden, der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger sowie über die Hypothekarbürgschaftsgenossenschaften abgewickelt (siehe [www.svw.ch](http://www.svw.ch)).

Die traditionelle Mitgliedergenossenschaft in der Schweiz zeichnet sich aus durch ein hohes Demokratieverständnis mit offener Mitgliedschaft und persönlichem Engagement im Vorstand, in Siedlungskommissionen oder in der Nachbarschaftshilfe. Besonders zu erwähnen ist die jährliche Generalversammlung, in der über wichtige Geschäfte durch die anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler gemeinschaftlich entschieden wird und die vielfach in einem feierlichen Rahmen stattfindet.

Am auffälligsten ist vielleicht die Größenstruktur der Schweizer Wohnbaugenossenschaften: Im Vergleich zu Deutschland oder Österreich ist sie im Durchschnitt als sehr kleinkariert zu bezeichnen. Der Median unserer SVW-Mitglieder liegt gerade einmal bei 46 Wohnungen, der Durchschnitt bei 144. Der Durchschnitt der gesamten Branche liegt sogar deutlich tiefer. Nur gut 20 unserer Mitglieder haben mehr als 1.000 Wohnungen. Die größte Wohnbaugenossenschaft der Schweiz zählt noch keine 5.000 Einheiten. Die Vielzahl der kleinen und mittleren Genossenschaften bietet den Vorteil der Nähe zu ihren Mitgliedern und Mietern. Deren größter Benefit ist der günstige Mietzins, der im landesweiten Schnitt 20 Prozent tiefer liegt als der Markt, in manchen städtischen Quartieren gar deutlich tiefer.

Ferner darf erwähnt werden, dass die Wohnbaugenossenschaften pro Bewohner markant weniger Fläche beanspruchen, ihre Liegenschaften besser unterhalten, weniger Fluktuation aufweisen und in Ökologie und Architektur teils führend sind, kurzum in einem hohen Grad nachhaltig wirtschaften.

#### Welche Probleme bewegen die Wohnungsgenossenschaften in der Schweiz?

**Schwitler:** Der Siedlungsdruck in der Schweiz ist enorm, die Baulandreserve knapp. Die Bodenpreise sind dermaßen hoch, dass Genossenschaften kaum mehr in der Lage sind, gerade in den teureren Lagen neues Bauland zu erwerben. Die Branche stagniert seit Jahrzehnten und verliert in jüngster Zeit angesichts der anhaltend günstigen Hypothekarzinsphase massiv Marktanteile an das Stockwerkeigentum. Einzige Ausnahme bildet die Stadt Zürich, in der die Genossenschaften seit über 100 Jahren wirksam gefördert werden und einen Marktanteil von über 20 Prozent abdecken.

Eine besondere Herausforderung sind die vielen älteren Bestände der Genossenschaften aus den Boomperioden vor und vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg. Sollen die Wohnungen nochmals saniert oder viel eher ersetzt werden?

Die vorgängig geschilderte Struktur der Schweizer Wohnbaugenossenschaften ist nicht in jeder Hinsicht geeignet für die pro-

fessionelle Entwicklung und Umsetzung geeigneter Strategien in den bezeichneten Problemfeldern. Der mangelnde Nachwuchs engagierter Kräfte bereitet in vielen Genossenschaften zusätzliche Schwierigkeiten.

Die öffentliche Hand stellt den Gemeinnützigen überdies viel zu wenig Fördermittel zur Verfügung. Hier ist die Politik gefordert, und damit sind vor allem wir Verbände angesprochen. Nebst unseren vielfältigen Dienstleistungen an die Mitglieder müssen

wir unseren Einfluss in Politik und Öffentlichkeit viel prononcierter wahrnehmen. Die Gemeinden und Städte sind angesichts der verbreiteten Wohnungsnot unsere wichtigsten Partner. Diese Partnerschaft müssen wir aktiver angehen. Das Internationale Jahr der Genossenschaften bietet dazu alle Chancen. Wir wollen sie gemeinsam nutzen!

**Herr Schwitler,**  
**vielen Dank für das Interview.**

*Die Fragen stellte Monika Kegel, GdW.*



## Gut für die Wohnungswirtschaft. Regional. Effizient. Zukunftssicher.

Bis zu 90% Verwaltungsaufwand bei Mietkautionen sparen - unkompliziert, kostengünstig und transparent. Mit der webbasierten IT-Lösung S-ACCOUNT der teilnehmenden Sparkassen. Video und ausführliche Infos auf [www.s-account.de](http://www.s-account.de).



Barrierefreie Erschließung

# Mehrgenerationenmietshäuser

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG) wurde für den „Häuerpark“ mit dem renommierten Deutschen Bauherrenpreis 2011/12 in der Kategorie Modernisierung ausgezeichnet. Die Jury hat den Umbau der Wohngebäude aufgrund der tragbaren Kosten und Wirtschaftlichkeit ihrer Investitionen, dem Qualitätsbewusstsein bei der Gestaltung, der Materialwahl und dem Erscheinungsbild der Wohnanlage gewürdigt.



Aus 1980er-Jahre-Plattenbauten entstanden ...

Quelle: KWG Senftenberg

Die Wohnanlage ist Bestandteil einer Wohnsiedlung mit 5- bis 11-geschossigen Wohngebäuden. Die Siedlung wird im Norden durch die historische Altstadt, im Süden durch den Senftenberger See und im Osten

durch den Stadtpark mit Schloss und Festungsanlage begrenzt.

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG) wertet mit diesem Bauvorhaben konsequent

ihren Wohnungsbestand nahe der Innenstadt auf und bietet mit diesem Bauvorhaben verschiedene Wohnungen für ältere Mieter, Menschen mit Behinderung, aber auch für Singlehaushalte und Familien mit Kindern an und schafft mit dem „Häuerpark“ einen attraktiven Gebäudekomplex. Das Projekt besticht insgesamt durch seine Bescheidenheit im wörtlichen Sinne. Es beschränkt sich auf das Notwendige, indem die Qualitäten des Originalbaues erkannt werden und nur dort ergänzt und hinzugefügt wird, wo es der bisherige Gebrauch nachforderte.



... moderne Mehrgenerationenhäuser.

Quelle: KWG Senftenberg

Die barrierefreie Erschließung der Gebäude spielte bei dem Umbau eine wichtige Rolle. Über Rampen sind die neugestalteten Eingangsbereiche auch für Rollstuhlfahrer zu erreichen. Die neuen Aufzüge, die sich in die vorhandenen Treppenträume einordnen, erleichtern das Wohnen in den oberen Etagen und fahren bis in den Keller. Mieter, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, haben die Möglichkeit, diesen in eigens dafür vorgesehenen Räumen sicher abzustellen und hier sogar ihr Hilfsmittel aufzuladen.

Die individuell gestalteten Wohnungen mit tief ausgeschnittenen Fenstern, schwellenlosen Zugängen sowie die Ausstattung der Bäder mit großzügigen Duschen bei geringer Einstiegshöhe kommen den Vorstellungen der Mieter entgegen. In den 1981 in Plattenbauweise des Typ „WBS 70“ errichte-

## Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG)

**Gegründet:** 1991

**Wohnungen:** 8.273

**Durchschnittsmiete:** 4,52 Euro/m<sup>2</sup>

**Leerstand:** 10,6 %

**Mitarbeiter/-innen:** KWG 24; Tochterunternehmen BMA 53 inkl. Azubi

**Internet:** [www.kwg-senftenberg.de](http://www.kwg-senftenberg.de)

### Häuerpark

**Entwurf und Planung:** Zimmermann + Partner, Architekten BDA, Cottbus

**Statik:** C u R Ingenieurgesellschaft mbH, Hänchen

**Haustechnik:** IDS Ingenieurdienstleistungsservice GmbH, Cottbus

**Freiraumplanung:** geskes.hack Landschaftsarchitekten, Cottbus

**Anzahl der Wohnungen:** 66

**Wohnfläche insgesamt:** 4.051 m<sup>2</sup>

**Geschossflächenzahl:** 0,54

**Grundstücksgröße:** 7.735 m<sup>2</sup>

**Gesamtkosten brutto:** 5,1 Mio. €

**Baukosten brutto:** 810 €/m<sup>2</sup>

**Primärenergiebedarf:**

49,8 kWh/m<sup>2</sup> p.a.

**Spez. Transmissionswärmeverlust:** 0,40 W/m<sup>2</sup> p.a.

ten Gebäuden erfolgten umfangreiche Grundrissänderungen. Alle 69 Wohnungen, die sich in 7 Einraum-, 51 Zweiraum-, 10 Dreiraum- und eine Vierraumwohnung unterteilen, sind vermietet. Drei Wohnungen wurden behindertengerecht umgebaut. Die Eingriffe und Modifizierungen der Grundrisse sind gut gelungen.

### Wohnumfeld

Nicht nur in den einzelnen Wohnungen, auch im Außenbereich hat sich einiges getan. Durch die Angleichung der Außenanlage auf die Höhe des Erdgeschosses haben die unteren Wohnungen eine Terrasse. Für die Unterbringung von Fahrrädern oder Rollatoren stehen separate Unterstellmöglichkeiten in festen Nebengebäuden zur Verfügung.

Für die barrierefreie Erschließung der Erdgeschossebene und die Zuordnung von Terrassen und kleinen Mietergärten wurde das Gelände angefüllt und mit Stützmauern, in denen Rampen- und Treppenanlagen integriert sind, gegenüber dem öffentlichen Raum abgegrenzt. In diesem Zusammenhang mussten kommunale Grundstücke durch Flächentausch zugeordnet und öffentliche Versorgungsleitungen verlegt werden.

Für das barrierefreie Wohnen im „Häuserpark“ ist die KWG bereits im November 2011 bei der Branchenaktion des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ ausgezeichnet worden. Aus dem Votum der Jury: „Bevölkerungsverluste und Wohnungsleerstände wurden durch umfangreiche Abbrüche kompensiert und der verbleibende Bestand unter bewohnten Bedingungen modernisiert.“

### Wohnturm

Aufgrund der solitären Lage sind die Gebäudefassaden nach allen Seiten homogen, mit hellen Putzflächen und farblich abgesetzten Fensterprofilen und Umwehrungen gestaltet und im Interesse einer besseren Belichtung und Sichtbeziehung in die Proportion der Rohbauöffnungen eingegriffen worden. Die Balkone wurden für einen effektiven Witterungsschutz mit Glasfassaden ausgestattet, deren Öffnungsflügel nach Bedarf manuell verschoben oder geklappt werden können. Die raumhohen Erweiterungen der Fenster bringen mehr Außenkontakte – was für den freistehenden Wohnturm sinnfällig erscheint – und die gestalterisch gute Trennung der privaten Freiflächen zum öffentlichen Raum mit von Hecken gekrönten Mauern ist überzeugend gelöst. Die erreichten Verbrauchswerte – deutlich unter Niedrigenergiestandard – sind für ein freistehendes Turmhaus optimal wie auch die günstigen Baukosten.

### Fazit

Mit dem Deutschen Bauherrenpreis werden die Leistungen der Projektbeteiligten und die besondere Rolle der KWG als Bauherrin, die nicht nur für tragbare Kosten und Wirtschaftlichkeit ihrer Investitionen, sondern auch für das Qualitätsbewusstsein bei der Gestaltung, der Materialwahl und dem Erscheinungsbild der Wohnanlage verantwortlich ist, gewürdigt.

Ralf Weide  
[www.kwg-senftenberg.de](http://www.kwg-senftenberg.de)

## Renovierungsintervalle verlängern ...



Fassade mit gewöhnlichem Silikatputz

Fassade mit NanoporTop

### ... mit NanoporTop und NanoporColor

Das Prinzip: Selbstreinigung mit den Kräften der Natur durch den Einsatz von Nanotechnologie. Die glatte Nanopor-Oberfläche erschwert das Festsetzen von Schmutzpartikeln, Algen und Pilzen. Die Renovierungsintervalle werden verlängert, Erhaltungskosten dadurch gespart.



Direkt zum Baimit Nanopor Video:  
Fotografieren Sie den QR-Code mit geeigneter Software Ihres Smartphones.

Ideen mit Zukunft.



baumit.com

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

# Mit neuem Leitbild zukunftsfähig werden

Auch in der Wohnungswirtschaft sind die durch Politik und Markt gesetzten Rahmenbedingungen einem ständigen Wandel unterworfen. Das Spektrum der Dienstleistungen der Wohnungsunternehmen wird vielfältiger, die Nachfragestrukturen werden anspruchsvoller. Mit der Formulierung eines neuen Leitbildes nimmt die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH aktuelle Entwicklungen auf, um die Erwartungen an Kompetenz und Zuverlässigkeit auch künftig erfüllen zu können.

Jeder dritte Rostocker ist bei der WIRO zu Hause. Als kommunales Unternehmen der Wohnungswirtschaft in der mit rund 200.000 Einwohnern größten Stadt Mecklenburg-Vorpommerns gestaltet die WIRO die Wohn- und Lebensqualität der Stadt entscheidend mit. Der hohe Sanierungsstandard wird mit regelmäßig hohen Investitionen gehalten: im Jahr 2010 wurden 19,3 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung investiert.

## Idee

Die Idee zur Entwicklung und Umsetzung eines neuen Leitbildes wurde auf einer Klausurtagung der Führungskräfte entwickelt. Einfließen sollten das gemeinsame Verständnis über die Vision und die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Als Dokument der Selbstverpflichtung soll es konkret beschreiben, wer die WIRO ist, welche Prinzipien sie hat, welche Ansprüche sie an ihre Arbeit stellt und welche Ziele langfristig verfolgt werden. Die Verantwortlichen erkannten, dass ein transparentes, nach

innen und außen „gelebtes“ Leitbild für den Unternehmenserfolg von hoher Bedeutung ist (siehe Kasten).

## Leitbildentwicklung

Unter der Leitung des Bereichs Kommunikation und Marketing konstituierte sich im Juli 2009 mit leitenden Mitarbeitern aus allen Abteilungen eine zentrale Arbeitsgruppe. Als externes Beratungsunternehmen wurde die Berliner WM-CONSULT GMBH herangezogen, die die WIRO bisher bei der Personalentwicklung begleitet hat. Die AG trug Ideen zusammen, diskutierte individuelle Erfahrungen, mögliche Inhalte und Strukturen. Desweiteren formulierte sie Vorschläge, wie das Leitbild der Belegschaft vorgestellt werden und wie die Maßnahmen zu einer lebendigen Umsetzung aussehen können.

Durch die Einbeziehung möglichst vieler Mitarbeiter wurde dem Grundsatz der Partizipation Rechnung getragen. Das Leitbild sollte nicht als „Top-down“-Maßnahme der Unternehmensleitung wahrgenommen wer-

den, sondern als das Produkt einer gemeinsamen, von möglichst allen Mitgliedern des Unternehmens getragenen Bindung.

## Präsentation

Im September 2010 wurde das neue Leitbild der Geschäftsführung präsentiert; die Arbeitsgruppe stellte ihr Ergebnis mit Unterstützung der Unternehmensberater vor. Auf einer zwei Monate später stattgefundenen Klausurtagung wurde das Ergebnis der erweiterten Führungsmannschaft vorgestellt. Begleitend wurde für die Führungskräfte ein Handbuch mit „Kommunikationshilfen“ formuliert. Zeitgleich wurde ein neues Corporate Design entworfen. Der Belegschaft wurde dies dann im Rahmen des 20-jährigen Firmenjubiläums im Februar 2011 präsentiert werden. Auftakt der Präsentation war ein Ein-Mann-Bühnenstück, das 20 Jahre WIRO-Geschichte mit Anekdoten und Fotos darstellte. Danach wurde das Leitbild von der Arbeitsgruppe vorgetragen und im Anschluss unterschiedliche Themen des Leitbilds von der Belegschaft, aufgeteilt in Gruppen und unterstützt von Moderato-

Das Leitbild der WIRO		Das bedeutet für uns / mich:
<b>Vision</b>	<b>Wir übernehmen Verantwortung für Rostock.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir orientieren uns konsequent an den Wohn- und Lebensbedürfnissen unserer Kunden.</li> <li>• Wir bieten innovative und effiziente Dienstleistungen.</li> </ul>
<b>Selbstverständnis</b>	<b>Unser Leitbild wird nur durch unser Denken und Handeln lebendig.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir haben unsere Ansprüche und Werte definiert. Sie sind für uns verbindlich.</li> <li>• Die sich aus den Erfordernissen des Marktes ergebenden Veränderungen nehmen wir offen auf und gestalten sie aktiv mit.</li> </ul>
<b>Stadt</b>	<b>Rostock ist der beste Platz zum Leben.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir gestalten die Lebensqualität der Hansestädter wesentlich mit.</li> <li>• Wir sind uns unserer Verantwortung als gewichtige Mitgestalter der Stadtentwicklung stets bewusst.</li> </ul>
<b>Gesellschafter</b>	<b>Sein Eigentum liegt in kompetenten Händen.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir gehen verantwortungsvoll mit dem Eigentum des Gesellschafters um.</li> <li>• Wir sorgen zuverlässig für Rendite.</li> </ul>
<b>Kunden</b>	<b>Ihre Zufriedenheit ist unser Ansporn.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir halten Zusagen und Absprachen ein.</li> <li>• Wir informieren zielgerichtet, zeitnah und empfängerorientiert.</li> </ul>
<b>Führungskräfte</b>	<b>Motivation ist der Schlüssel zum Erfolg.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ich treffe Entscheidungen und stelle damit die Handlungsfähigkeit meines Verantwortungsbereiches sicher.</li> <li>• Ich fordere Leistung konkret ein, gebe eindeutige Rückmeldung und spreche individuelle Anerkennung aus. Zeitnah.</li> </ul>
<b>Mitarbeiter</b>	<b>Ein starkes Team leistet Top-Arbeit.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ich achte und wertschätze meinen Gesprächspartner.</li> <li>• Ich bin verlässlich, in dem was ich sage und tue.</li> </ul>

Das neue Leitbild der WIRO: zentrale Handlungsfelder mit Leitgedanken und eine Auswahl zu Handlungsempfehlungen.

Quelle: WM-Consult

ren, reflektiert. Die Ergebnisse wurden der anschließend wiederum Belegschaft vorgestellt.

### Aktivierung

Die Umsetzung des Leitbildes in das alltägliche Handeln der Mitarbeiter erfolgt nicht

#### Unternehmensleitbilder – Funktion und Inhalte

Leitbilder von Unternehmen erfüllen eine mehrdimensionale Funktion: Sie beschreiben generelle Prinzipien und Vorstellungen eines Unternehmens über angestrebte Ziele und enthalten Konkretisierungen auf der Verhaltensebene für den Umgang mit den wichtigsten internen und externen Bezugsgruppen. Es gilt als Leitsystem, an dem sich alle unternehmerischen Aktivitäten orientieren:

- Nach Innen erfüllt es die primären Funktionen der Identifikation, Orientierung und Motivation, insbesondere innerhalb der Schnittstelle zum Personalmanagement.
- Nach Außen, zu den Kunden, Eigentümern und der Öffentlichkeit, soll es deutlich machen, für was das Unternehmen steht. Hier hängt der Wert des Leitbildes von seiner Transparenz und Kommunikationsfähigkeit ab.

Leitbilder sind Instrumente der Selbstbindung, dem sich das Unternehmen freiwillig verpflichtet. Ihre Inhalte sind selbst gesetzte Maßstäbe. Leitbilder müssen „leben“: Zur Umsetzung der Leitsätze und zur Steigerung ihres Nutzenpotenzials ist die Einrichtung einer Kerngruppe sinnvoll, in der von Moderatoren eine kontinuierliche Überprüfung vorgenommen wird.

Mitarbeiter- und Kundenorientierung stellen neben der Qualitätsoptimierung und Kostenminimierung die entscheidenden Aspekte von Leitbildern dar. Das Leitbild muss mit den strategischen Zielen des Unternehmens übereinstimmen und sollte in einem gemeinsamen Vorgehen aller relevanten Gruppen entstanden sein. Es ist Basis für die Corporate Identity eines Unternehmens und spiegelt gleichzeitig die zentralen Elemente der Unternehmenskultur.

auf Knopfdruck. Dies benötigt Zeit, um auf einen guten Weg zu gelangen. Die Arbeitsgruppe Leitbild versteht sich daher auch als „Wächter“ und Begleiter der Umsetzung, trifft sich bei Bedarf und steht Mitarbeitern aller Unternehmensebenen bei Fragen zur Seite.

Deutlich wurde: Geschaffen wurde ein Fundament für eine positive Veränderung und Weiterentwicklung des Unternehmens. Die häufig festgestellte Lücke zwischen formu-

lierten Ansprüchen und Umsetzung in den unternehmerischen Alltag erfordert eine ständige Begleitung und Überprüfung. Insbesondere die Führungskräfte sind aufgefordert, die Inhalte vorzuleben. Wichtig ist dabei, dass ein leitliniengerechtes Verhalten bei allen Aufgaben und Prozessen zum Tragen kommt – von der Lösung innerbetrieblicher Probleme bis zum Kontakt mit externen Partnern des Unternehmens.

*Wiebke Wohlers, Jörg Wirtgen, WM-Consult Gmb, Berlin*

## Sicherheit bei Tag und Nacht

### Rauchwarnmelder fumonic 3

- Montageservice und Funktionsprüfung
- Langzeitbatterie und 10 Jahre Garantie
- 24h-Hotline für Mieter



ista Deutschland GmbH  
Grugaplatz 2 ■ 45131 Essen

Tel.: +49 201 459-02  
info@ista.de ■ www.ista.de

**ista**

Genossenschaftsstrom

# Neue Wege in der dezentralen Versorgung

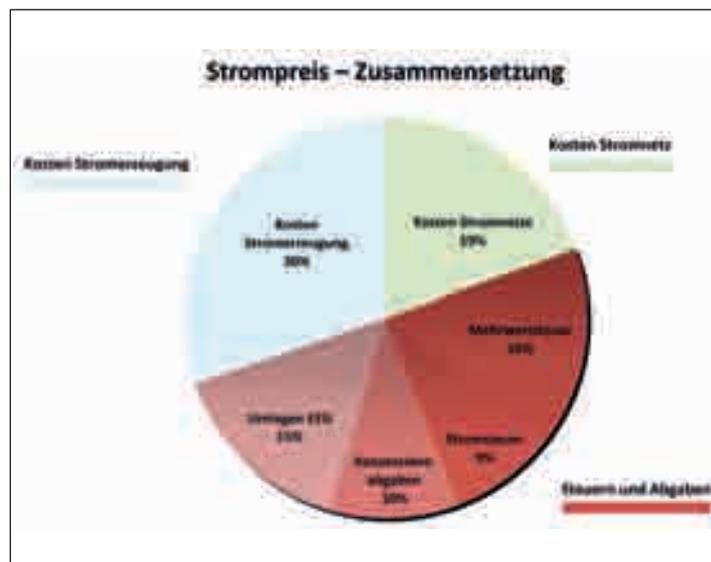
Wärme- und Stromversorgung kostengünstig und umweltfreundlich kombinieren: Dies ist in rund 1.300 Wohnungen der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG (1892) Realität. Mit dem Modell „Genossenschaftsstrom“ einer Blockheizkraftwerks-Betreiber-gesellschaft werden Wohnungen und Verwaltungsgebäude über Blockheizkraftwerke (BHKW) versorgt. Dabei geht man neue Wege und überträgt den in der Wohnungswirtschaft gängigen Genossenschaftsgedanken auf die Strom- und Wärmeversorgung. So werden Stromabnehmer zu Stromerzeugern. Dies ermöglicht, Kostenvorteile zu realisieren und eine ökologische, effiziente und zukunftssichere Versorgungsvariante zu nutzen.

Die in der Nähe des Berlin-Tempelhofer Attilaplatzes gelegenen Häuser – Teil einer Marienhöhe genannten Siedlung – der 1892 liegen zentral, aber doch im Grünen. Die Mietergärten und die attraktiven Freiflächen zwischen den Gebäuden sind nicht das einzige Besondere an der Siedlung. Auch hinsichtlich der Energieversorgung unterscheidet sich die in den 1920er Jahren erbaute Siedlung von vergleichbaren Wohnanlagen. Das Berliner Unternehmen Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreiber-gesellschaft mbH Berlin (BTB) betreibt dort seit dem Jahr 2004 die Energiezentrale für die Versorgung der Siedlung. Ziel der Wohnungsbaugenossenschaft war es damals, durch die Übertragung der Wärmelieferung die Heizkosten der Mieter nachhaltig zu senken. Dieses Ziel wurde deutlich erreicht: Die jährlichen Einsparungen der Energiekosten liegen bereinigt von Einflüssen der Brennstoffpreisentwicklung zwischen sechs und zehn Prozent bezogen auf den Ursprungszustand.

Die Energiezentrale bestand bis zu Beginn des Jahres 2010 aus einer Mehrkesselanlage mit Brennwerttechnik und einem kleinen Blockheizkraftwerk, das mit einer thermischen Leistung von 90 Kilowatt und einer elektrischen Leistung von 50 Kilowatt einen

## Struktur der Stromkosten

Quelle: BTB



Teil der Grundlastwärme und den Strom für das Verwaltungsgebäude der Wohnungsbaugenossenschaft erzeugt. Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen in der Siedlung wurde im Jahr 2011 das Nahwärmenetz für die Versorgung weiterer 300 Wohnungen erweitert.

Zum Neuanschluss garantierte die BTB eine wesentliche Erhöhung der energetischen Effizienz und erweiterte die bestehende Anlage um ein zusätzliches BHKW mit einer thermischen Leistung von 500 Kilowatt und einer elektrischen Leistung von 400 Kilowatt. Mit der Inbetriebnahme dieses sehr viel größeren BHKWs wurde auch die Versorgung der Mieter in der Siedlung möglich, schließlich – und das stand von vornherein fest – sollten die Mieter auch von dem dezentral erzeugten Strom aus dem BHKW profitieren.

## Das Modell Genossenschaftsstrom

Vor diesem Hintergrund wurde das Produkt Genossenschaftsstrom entwickelt. „Ziel war es, nicht nur eine effiziente Ausnutzung des eingesetzten Brennstoffs zu garantieren, welche zu einem niedrigen Primärener-

giefaktor führt, sondern auch einen niedrigen Strompreis anbieten zu können“, so Karl Meyer, Prokurist der BTB. Die umweltschonende Energieumwandlung ist durch die gekoppelte Erzeugung von Strom und Wärme in dem Blockheizkraftwerk möglich, welche eine effiziente Ausnutzung des eingesetzten Brennstoffes garantiert.

Der aus dem Blockheizkraftwerk an die Bewohner gelieferte Strom ist laut Stromsteuergesetz von der Steuer befreit. Der § 9 des Stromsteuergesetzes besagt, dass „Strom von der Stromsteuer befreit ist, soweit er in Anlagen mit einer elektrischen Nennleistung von bis zu zwei Megawatt erzeugt wird und von demjenigen, der die Anlage betreibt oder betreiben lässt, an Letztverbraucher geleistet wird, die den Strom im räumlichen Zusammenhang zu der Anlage entnehmen“.

## Mögliche Entwicklungsstufen

Das voranstehend vorgestellte Modell, das bei der 1892 umgesetzt wurde, stellt die erste Entwicklungsstufe des Produkts Genossenschaftsstrom dar. Die Kosten, die sich hinter

### Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, Berlin

Gründung: 1892

WE: 6.500

Mitglieder: 11.300

Mitarbeiter: 93

Leerstandsquote: 2,7 %

Billanzsumme 2010:

335 Millionen Euro

Instandhaltungskosten 2010:

5,9 Millionen Euro

Durchschnittliche Nettokaltmiete:

4,99 €/m<sup>2</sup>

dem Strompreis von Haushaltskunden verbergen, setzen sich aus vielen Bestandteilen zusammen. Und es werden stetig mehr. Die Abbildung zeigt die wichtigsten Bestandteile und ihren ungefähren Anteil an den Gesamtkosten einer verkauften Kilowattstunde.

Art und Höhe der einzelnen Bestandteile haben einen großen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit einer BHKW-Anlage. So greift die erste vorgestellte Produktstufe des Genossenschaftsstroms in wirtschaftlicher Hinsicht in die im Diagramm dargestellten Kostenbestandteile der Stromerzeugung und Stromsteuer ein. Eine angedachte zweite Stufe des Produktes Genossenschaftsstrom – der Bau eigener Stromnetze – wurde intensiv geprüft, aber aus Wirtschaftlichkeitsgründen in dieser speziellen Konstellation (Einzelanschluss aller Hausaufgänge) nicht weiter verfolgt. In einem dritten Schritt kann das Produkt zu einem partizipatorischen Modell weiterentwickelt werden – bei dem die Wohnungsnutzer aktiv an der Stromerzeugung beteiligt werden: Die Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen werden auf gemeinschaftlicher Basis errichtet und betrieben. Grundlage dieser Konzeptweiterung sind drei zentrale Elemente:

- „Anteilserwerb“ über die Ausgabe von Bezugsrechten für Genossenschaftsmitglieder/Wohnungsnutzer,
- anteilige Eigenstromerzeugung der Genossenschaftsmitglieder/Wohnungsnutzer,
- Betriebskostenbeteiligung der Genossenschaftsmitglieder/Wohnungsnutzer.

In diesem dritten Schritt wird dem Endabnehmer von Wärme und Strom die Möglichkeit gegeben, sich an Finanzierung und Betrieb der Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage zu beteiligen. Die Finanzierung der Anlageninvestition erfolgt dabei über den Erwerb von anteiligen Bezugsrechten durch die Energieabnehmer. Diese tragen darüber hinaus auch die anteiligen Betriebskosten der Anlage, von denen die Erlöse aus der Wärmeabgabe des Blockheizkraftwerkes kostenmindernd abgezogen werden. Die Vermarktung des nicht in der Wohnsiedlung genutzten Überschussstroms und die Beschaffung von Zusatzstrom werden durch die BTB als Projektinitiator organisiert.

Im Ergebnis werden die beteiligten Stromabnehmer in diesem Modell also zu Selbsterzeugern. Hierbei können gegenüber der „Standardversorgung“ deutliche Kostenvorteile generiert werden. Wesentliche Gründe

hierfür liegen in der verordnungsrechtlichen Behandlung selbsterzeugten Stroms. Hier entfällt bei Erfüllung entsprechender Kriterien (Größe, räumlicher Zusammenhang) neben der Stromsteuer die EEG-Abgabepflicht. Die vertragliche Umsetzung des Modells „Genossenschaftsstrom“ wird zurzeit vorbereitet. Prokurist Karl Meyer geht davon aus, Ende des ersten Quartals 2012 mit dem Modell offensiv an den Start zu gehen.

In der Siedlung Marienhöhe hielt der Genossenschaftsstrom am 15. Januar 2012 Einzug.

Schon die erste Stufe des Projektes wertet Uwe Springer, Leiter der Bauabteilung bei der 1892, als vollen Erfolg: „Die Bewohner der Siedlung beziehen nicht nur kostengünstige Wärme aus umweltfreundlicher Erzeugung, sondern können sich auch durch den Genossenschaftsstrom am Umweltschutz zu moderaten Preisen beteiligen.“ Dies sei ein Modell, das in dieser Größenordnung bislang nicht realisiert worden sei, betont er begeistert.

*Dominik Schmäcke, Vertrieb BTB GmbH Berlin*



Jedem Haus gewachsen.

Wo immer Sie Balkone planen: Wir finden die Lösung. Ob auf zwei Stützen oder freisragend, 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

Leben und Wohnen in der Mitte der Gemeinde

# Individuell und doch mittendrin

Bei der Gestaltung von Städten und Gemeinden fordert der demografische Wandel im Hinblick auf das Bauen und Wohnen besondere Konzepte. Schließlich hat Zufriedenheit viel mit dem Wohnen zu tun, ob Menschen sich in ihrem Wohnumfeld wohlfühlen und mit ihrem Quartier identifizieren.



Die Wohnungen sind bequem über Wege und Laubengänge zu erreichen.

Quelle: Bütter, Ringe, Ruhland PR

Stadtplaner und Architekten stellt die wachsende Generation der „neuen Alten“ mit ihren vielfältigen Wohnbedürfnissen vor neue Herausforderungen. Studien des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend zufolge wollen mehr als 80 Prozent der Älteren so lange wie möglich in ihrer angestammten Wohnung bleiben, wenn nötig auch mit Unterstützung durch Hilfs- und Pflegedienste.

Ältere Menschen bevorzugen einen gut erreichbaren Wohnstandort mit einem möglichst anregenden und unterstützenden Umfeld – vor allem, wenn sie alleinstehend oder auf Hilfe angewiesen sind. Leicht zugängliche Freizeit- und Bewegungsmöglichkeiten sollten ebenso im Nahbereich der Wohnung liegen wie Hilfs- oder Pflegedienstangebote. Damit bietet Wohnraum in der Stadt den Senioren interessante Perspektiven. Aus diesem Grunde haben vielerorts Kommunen damit begonnen, ihre Stadtentwicklung anzupassen und attrak-

tive innerstädtische Lebensräume für Senioren zu schaffen.

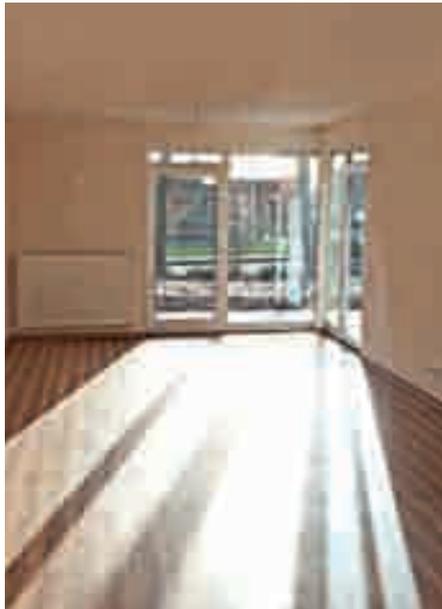
Die niedersächsische Stadt Uelsen hat das Potenzial der innerstädtischen Lebensräume erkannt: eine gute Infrastruktur, einen historischen Ortskern mit gepflegten Grün- und Parkanlagen, Freizeitangebote für Jung und Alt, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ein vielfältiges kulturelles Angebot. Hier bedeutet Wohnen nicht nur, ein Zuhause zu haben, sondern zusammen zu leben mit Angehörigen, Nachbarn und Freunden. Das gilt im besonderen Maße für ältere Menschen. Hier setzt das praxisorientierte Betreuungs- und Versorgungskonzept der Bürgerhilfe e.V. Uelsen an, für die das Bauunternehmen G. Bütter aus dem Nachbarort Ringe 2011 ein neues Bürger- und Seniorenzentrum in der Innenstadt realisierte. Dabei stellt der Unternehmer den Aspekt der Nachhaltigkeit in sozialverträglicher, ökonomischer und ökologischer Hinsicht in den Fokus seiner Unternehmensphilosophie.

## Wohnkonzepte für die „neuen Alten“

Der Gebäudekomplex auf dem ehemaligen Grundstück des Kindergartens wurde als Riegelbau von den in Nordhorn ansässigen Architekten Potgeter + Werning in konventioneller Bauweise entworfen. Der Planungsauftrag bestand in der Konzeption eines modernen Baukörpers in Massivbauweise mit einer für die Region typischen Gebäudehülle aus Ziegel-/Verblendmauerwerk, der innen mit attraktiven Wohnungen viel Freiraum für individuelle Lebensgestaltung lässt. Schließlich kommt mit dem Ausscheiden aus dem Berufsleben der Wohnung eine neue Bedeutung zu. Es ist erwiesen, dass gerade ältere Mitbürger vier Fünftel ihres Tages im Durchschnitt zu Hause verbringen. Mehr denn je wird der Wohnraum jetzt zum Lebensraum – dies gilt besonders im Fall der Pflegebedürftigkeit. Eine großzügige, flexibel gestaltbare Wohnung kommt den veränderten Bedürfnissen am ehesten entgegen. Mit nachlassender körperlicher Beweglich-



Der Innenhof ist großzügig überdacht und lädt zum Verweilen ein. Quelle: Bütter, Ringe, Ruhland PR



Helle Wohnungen: barrierefrei und zentrumsnah. Quelle: Bütter, Ringe, Ruhland PR

keit wird darüber hinaus die barrierefreie Gestaltung der Wohnräume entscheidend.

### Gesamtkonzept mit integriertem Begegnungs- und Naherholungsbereich

Technische Hilfsmittel und bauliche Anpassungen wie zum Beispiel Aufzüge, Klingel- und Gegensprechanlagen, moderne sanitäre Anlagen und Objekte, Zentralheizungen, Beleuchtungskonzepte für innen und außen, intelligente Telekommunikationssysteme, erleichtern den Alltag, wenn die eigene Mobilität eingeschränkt ist. Aus diesen Vorgaben heraus konzipierten die Architekten eine dreigeschossige Seniorenanlage mit einer Gewerbefläche im Erdgeschoss und auf zwei Obergeschossen insgesamt 24 seniorengerechte, komfortabel ausgestattete Eigentumswohnungen, aufgeteilt in fünf verschiedene Grundrisstypen (Appartement ab 32 Quadratmeter, Wohnungstyp A mit zirka 63 Quadratmetern, Wohnungstyp B mit insgesamt 83 Quadratmetern und zwei verschiedene Penthouse-Wohnungen mit je zirka 105 Quadratmetern Wohnfläche). Der Zugang zu den einzelnen Wohnungen erfolgt über Wege

und Laubengänge vom Innenhof aus. Jede Etage ist stufenlos über eine behindertengerechte, für Rollstuhl- und Liegendtransport ausgerichtete, hydraulisch betriebene Aufzugsanlage erreichbar. Die Bürgerhilfe e.V. tritt als Generalmieter auf und kümmert sich

auch um die Vermietung. Es sind noch nicht alle Wohnungen vermietet.

Die Gartenanlagen werden derzeit nach einem landschaftsplanerischen Gesamtkonzept gestaltet und bieten einen sympathischen Gesamteindruck mit witterungsunabhängigem Begegnungs- und Naherholungsbereich. Der Innenhof ist als Atrium gestaltet. Das Highlight des Begegnungsraumes ist die gelungene Überdachung. Die filigrane Tragkonstruktion (Stahl/Holz) überspannt eine Fläche von zirka zehn Metern. Isolierglaselemente und Sonnenschutzgläser sorgen für einen natürlichen Lichteinfall. Es ist hell und freundlich. So können die Bewohner das Atrium ganzjährig in ihre Freizeitaktivitäten einbeziehen. Ausgewiesene Parkflächen befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Objekt.

### Immer gut umsorgt

Beispielhaft an dieser Wohnanlage sind nicht nur die Ausführungsqualität und die Baumaterialien, sondern auch das 24-Stunden-Sorglos-Paket, aus dem die Bewohner ohne zusätzlichen Kostenaufwand rund um die Uhr eine Vielzahl von Pflege-, Betreuungs- und Versorgungsleistungen in Anspruch nehmen können. Gymnastikangebote, Seniorentreffs, Kursangebote und auch gemeinsame, von Fachpersonal begleitete Ausflüge ins Umland gehören dazu. Auf Wunsch ist die Versorgung im Haus mit Reinigungs- und Küchendiensten möglich. Für die Pflege im Alter bieten gut ausgebildete Pflegefachkräfte Dienstleistungen und Unterstützung an. Und das in unmittelbarer Nähe zum Ortskern mit allen wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

In Uelsen ist man stolz auf sein neues Bürger- und Seniorenzentrum. Es fügt sich hervorragend ins Stadtbild ein – ein echter Hingucker, ästhetisch anspruchsvoll gestaltet und mit hochwertigen Baumaterialien nach dem aktuellen Stand der Technik ausgeführt.

Susanne Ruhländer, Dorsten

NEU: Der Rauchwarnmelder  
für die Wohnungswirtschaft

KIDDE® Rauchmelder Q1 -  
mit VdS-Zusatzprüfung für den  
Langzeitbetrieb.



Maximal zertifiziert:  
**VdS und "Q" für höchste Qualität**

Maximaler Investitionsschutz:  
**10 Jahre Herstellergarantie**

Maximale Betriebsdauer:  
**10 Jahre ohne Batteriewechsel**



**www.kidde-rauchmelder.de**

Vertrieb: D-SECOUR | 28028 Bremen | Tel./Fax: 0421-432800

GAG Immobilien AG, Köln

# Deutscher Bauherrenpreis für Neubausiedlung in Köln-Buchheim

Jede deutsche Stadt hat mehr als eine von ihnen: leicht angestaubte Siedlungen aus den 1950er Jahren in Zeilenbauweise, die schon zu ihrer Bauzeit nicht viel mehr boten als günstigen Wohnraum und weitläufige, unstrukturierte Freiflächen ohne Schnörkel. Die Zeilenbauweise, wie von den Protagonisten der Moderne propagiert, mag ökonomische Vorteile gehabt haben, städtebaulich zeigten sich ihre Schwächen jedoch unmittelbar: Sie schafft weder lesbare Straßen- noch Grünräume und bildet keine wiedererkennbaren Adressen.

Die Siedlung am Buchheimer Weg im Stadtteil Ostheim, einem „sozial schwachen“ und benachteiligten Stadtteil von Köln war dafür ein Beispiel. Jetzt, zwei Generationen nach dem Bau, müssen viele dieser Siedlungen technisch erneuert werden und die Gelegenheit ist günstig, ihr Konzept zeitgemäß zu überdenken. Das Ziel ist dabei, die günstige Bauweise für niedrige Einkommensgruppen zu erhalten und dennoch sowohl städtebaulich/freiräumlich als auch architektonisch und innenräumlich neue Qualitäten zu gewinnen. Bauherr ist die Kölner GAG Immobilien AG, eine große Wohnungsbau-gesellschaft mit einem Bestand von mehr als 40.000 Wohnungen.

Der Entwurf für den Neubau der Siedlung beweist, dass die Vorteile des Zeilenbaus wie gute Belichtung, Belüftung und Orientierung erhalten bleiben und dennoch überzeugende Stadträume geschaffen werden können. Die Auseinandersetzung mit dem Siedlungsbau-Erbe der 1950er und 1960er Jahre ist plötzlich hochaktuell geworden (siehe hierzu auch das Thema des Monats in DW 3/2012 „Sanierung der 50er- bis 70er-Jahre-Bauten“) und der Entwurf für die Siedlung am Buchheimer Weg bezieht seine größere Bedeutung aus der Tatsache, dass das Projekt durchaus als Modell für andere Siedlungen dieser Art dienen kann – in Köln und anderswo. Denn es bietet bessere räumliche Qualitäten und abgestufte Freiräume. Es stellte sich heraus, dass ein Abriss der Siedlung und ihr Wiederaufbau ökonomisch und gestalterisch günstiger ist als eine aufwändige, grundlegende Ertüchtigung der Häuser.

## Modell für andere Siedlungen dieser Art

Auch bei diesem Projekt hat dem Kölner Architekturbüro ASTOC Architects and Planners das städtebauliche Denken im größeren Maßstab geholfen, eine adäquate bauliche



Die ursprünglichen Gebäude aus den 1950er Jahren in Zeilenbauweise.

Quelle: Christa Lachenmaier, Köln



Die neue Siedlung hat grüne Innenhöfe und „echte“ halböffentliche Höfe bekommen.

Quelle: Christa Lachenmaier, Köln

Lösung zu finden: Sie gaben den Zeilen einen Knick in der Mitte, sodass je zwei dieser Zeilen zueinander hin und voneinander weg weisen. Dieser scheinbar einfache Eingriff führt zu enormen Verbesserungen: Die Zeilenzwischenräume werden lose gefasst, ohne die Probleme der Blockrandbebauung zu schaffen. Alternierend entstehen so grüne Innenhöfe und echte, halböffentliche

Höfe, die Bewohner und Besucher nutzen können. Die Dichte in der Siedlung konnte sogar deutlich erhöht werden, ohne dass dies unangenehm auffallen würde. Insgesamt wurden 434 Wohnungen (18 Häuser in drei Bauabschnitten) gebaut. Dabei stehen die Neubauten der Siedlung im starken Kontrast zur benachbarten Hochhausbebauung aus den 1970er Jahren. Statt der Satteldä-

cher wurde eine geneigte Dachform gewählt: Der traditionell mittig sitzende Dachfirst wurde diagonal auf die jeweiligen Außenecken des Gebäudes gezogen. Dadurch entstehen die charakteristischen fallenden und steigenden Traufkanten.

### Farbgebung unterstreicht die Plastizität der Baukörper

Um das neue Denken des Siedlungsbaus auch in einer frischeren Gestaltung zum Ausdruck zu bringen, haben alle Häuser mineralische Putzfassaden in fünf verschiedenen hellen Grüntönen. Über das gesamte Quartier verändert sich der Helligkeitswert von Nordost nach Südwest von einem hellen zu einem dunkleren Grün. Jeweils zwei Farbwerte finden sich an einem Haus. Der Wechsel befindet sich an den Hausecken und an den Knicklinien. Das nächste Gebäude nimmt einen Farbwert des benachbarten Gebäudes auf und wechselt zum nächstdunkleren Tonwert. Diese Farbgebung unterstreicht die Plastizität der Baukörper. Das Farbkonzept wurde unter den Anwohnern und im Mieterrat zunächst kontrovers diskutiert. Inzwischen ist es jedoch zum Markenzeichen der Siedlung geworden und die Bewohner identifizieren sich mit der neuen Siedlung.

Obwohl die günstigen Sozialmieten erhalten bleiben konnten, gibt es Tiefgaragen mit direktem Zugang zum Gebäude. Zwei Häuser wurden mit Aufzügen ausgestattet, bei allen anderen Gebäuden können diese nachgerüstet werden. Standardmäßig werden zwei Wohnungen durch ein Treppenhaus erschlossen (Zweispänner), an den Gebäudeenden finden sich überwiegend Dreispänner. Die Größen der öffentlich geförderten Wohnungen reichen dabei von der Einzimmerwohnung bis hin zur Vierzimmerwohnung. Das Wohnquartier wurde um Infrastruktureinrichtungen ergänzt wie ein Mietercafé, quartiersnahe Büronutzungen und eine dreizügige Kindertagesstätte. Die Wohnnutzung wird bereichert durch ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung und eine Wohngruppe für Demenzkranke.

Der Entwurf für die Siedlung am Buchheimer Weg in Köln versteht sich als kritische Fortschreibung der 1950er-Jahre-Konzepte. Er beweist, dass die Lebensbedingungen in einem als sozial schwierig geltenden Stadtteil verbessert werden können und der Nachkriegsstadtebau mit einfachen Mitteln um neue Qualitäten ergänzt werden kann. Besonders die Freiräume sind fein abgestuft. Sie leiten von den öffentlichen über halböffentliche zu den privaten Räumen über.

Die von ASTOC geplante Siedlung wurde beim Deutschen Bauherrenpreis 2011/2012 gleich zweifach ausgezeichnet. Neben dem Deutschen Bauherrenpreis erhielt das Projekt auch den Sonderpreis für Freiraumgestaltung im Wohnungsbau. Zu dem von der Arbeitsgruppe Kooperation des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages in Zusammenarbeit mit dem Bund Deutscher Landschaftsarchitekten BDLA und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz ausgelobten Doppelwettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis 2011/2012 wurden insgesamt 190 Projekte eingereicht. Die Siedlung am Buchheimer Weg stellt nach Auffassung der Jury unter Beweis, dass Ressourcenschonung, Klimaschutz und Kosteneinsparung in Verbindung mit hoher Qualität auch im Wohnungsneubau keine Gegensätze sein müssen.

Ulf Meyer, Berlin



NEU!



Halle 9  
Stand 301

IFH Nürnberg  
18.-21.04.12

Wir freuen uns auf  
Ihren Besuch!

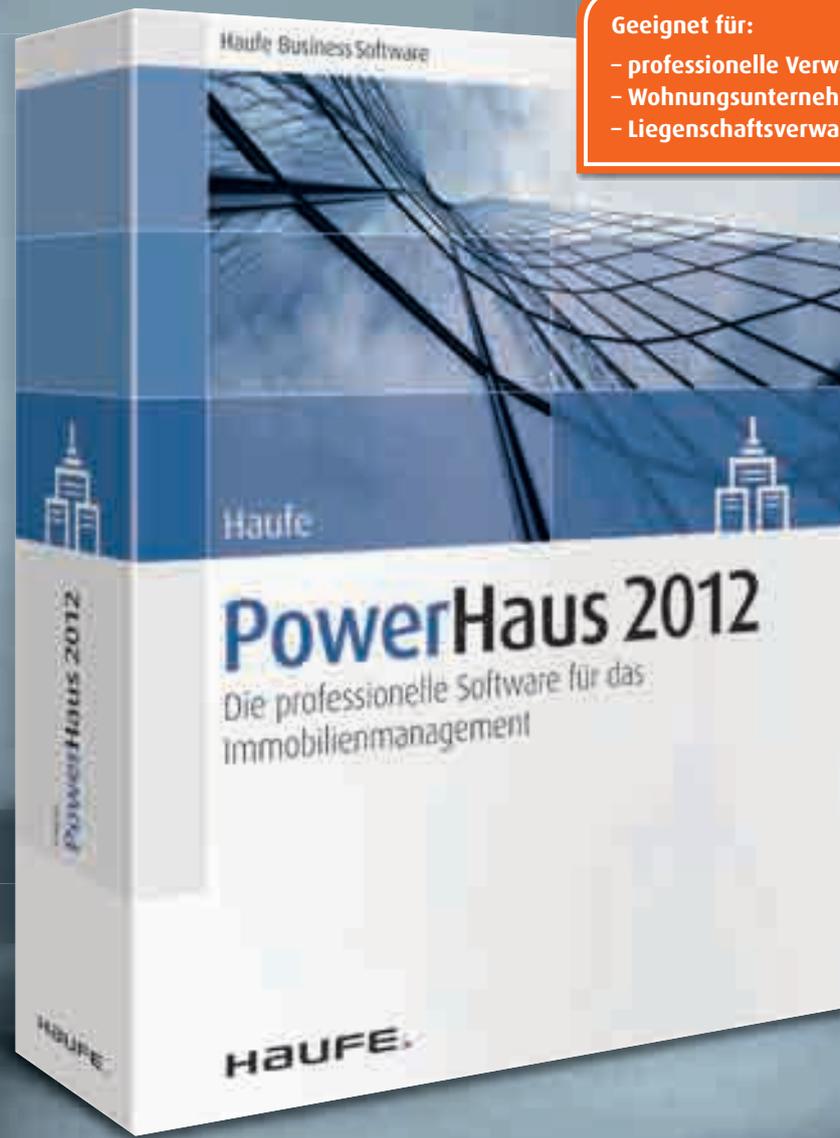
## BASIC LINE

### Die neuen Lüftungsgeräte mit Basisausstattung für den Wohnungsbau

Die neuen Basic Line-Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung aus dem Hause Heinemann zeichnen sich vor allem durch ihre unkomplizierte Bedienung, hohe Energieeffizienz, kompakte Bauart sowie die einfache, und dadurch preiswerte Ausstattung aus. Mit Luftmengen bis 400 m<sup>3</sup>/h finden Sie ihren optimalen Einsatzbereich in Wohnungen und Reihenhäusern bis max. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- hoch effizient (> 90 % Wärmerückgewinnung, EC-Ventilatoren)
- kompakte Bauweise
- schnell montiert
- leichte Bedienung mittels 3-Stufenschalter
- einfache, frontseitige Wartung
- 3 Gerätegrößen (B 200/300/400 SC)





Geeignet für:

- professionelle Verwalter
- Wohnungsunternehmen
- Liegenschaftsverwaltungen

Mit PowerHaus von Haufe haben Sie Ihren Wohnungs- und Immobilienbestand im Griff. Versprochen.

PowerHaus ist die leistungsstarke Softwarelösung, mit der Sie die Bewirtschaftung Ihrer Einheiten vereinfachen. Dank modularem Aufbau passt sich die Software an Ihre individuellen Anforderungen an – Sie zahlen nur, was Sie wirklich nutzen.

Gern beraten wir Sie persönlich:

Tel.: 0800 79 56 724\*

E-Mail: [realestate@haufe.de](mailto:realestate@haufe.de)

\* gebührenfrei aus dem deutschen Festnetz

[www.haufe.de/realestate](http://www.haufe.de/realestate)

**HAUFE.**

## MIETRECHT

BGB § 536

## Keine Mietminderung wegen Bauarbeiten an benachbarter Kirche

Es liegt nur dann ein zur Mietkürzung berechtigender Mangel bei außerhalb der Mietsache liegenden tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnissen vor – wie hier die in Frage stehende Beeinträchtigung durch eine Baustelle auf dem Nachbargrundstück –, wenn er die Tauglichkeit der Mietsache unmittelbar beeinträchtigt.

OLG Braunschweig, Beschluss vom 18.10.2011, 1 U 68/10

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Das OLG Braunschweig hat den Mangelbegriff konkretisiert und klargestellt, dass eine Mietminderung grundsätzlich einen der Mietsache selbst anhaftenden Mangel erfordert. Außerhalb der Mietsache liegende tatsächliche oder rechtliche Verhältnisse – wie hier die in Frage stehende Beeinträchtigung durch eine Baustelle – können nur dann ein zur Mietkürzung berechtigender Mangel sein, wenn sie die Tauglichkeit der Mietsache unmittelbar beeinträchtigen. Umstände, die die Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch nur mittelbar berühren, sind nicht als Mängel zu qualifizieren. Störungen des Mietgebrauchs durch Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück sind nur dann gewährleistungsrechtlich relevant, wenn der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages mit solchen Beeinträchtigungen nicht rechnen musste und sie deshalb als vertraglich ausgeschlossen zu gelten haben. Befindet sich auf dem Nachbargrundstück erkennbar ältere Bausubstanz, ist aber grundsätzlich mit Störungen durch Bau- und/oder Renovierungsarbeiten auf dem Nachbargrundstück zu rechnen.

In den Fällen, in denen dem Mieter aufgrund einer gravierenden Beeinträchtigung ein Mietminderungsrecht zusteht, der Vermieter den Lärm aber weder verursacht hat noch unterbinden kann, steht ihm ein so genannter nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zu. Der Vermieter kann sich hierüber also beim lärmenden Nachbarn schadlos halten. Ob er sich in jedem Fall die finanziellen Einbußen in voller Höhe zurückholen kann, ist allerdings fraglich, da es sich um unterschiedliche Rechtsgrundlagen – Mietrecht/ Nachbarrecht – handelt.

RA Rainer Maaß, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

## INHALT

## MIETRECHT

- 60 BGB §§ 133, 157  
Umsatzsteuer auf Kaltmiete bei Gewerbe
- 60 BGB §§ 546, 573, ZPO § 531 Abs. 2  
Eigenbedarf; fehlende Hinweise des Gerichts
- 60 BGB §§ 145, 151, 154, 181, 535, 542, 543, 580 a, 581  
Nutzungsfortsetzung nach Kündigung – neuer Mietvertrag?
- 60 BGB §§ 157, 535  
Mietvertragliche Konkurrenzschutzklausel
- 61 BGB §§ 573, 575  
Eigenbedarfskündigung und vorhersehbarer Bedarf

## WEG-RECHT

- 61 WEG §§ 21 Abs. 3, 16 Abs. 4, 22 Abs. 3, 14 Nr. 1  
Folgekosten einer baulichen Maßnahme im Sonderinteresse
- 61 WEG §§ 16, 28  
Haftung bei falsch adressierter Jahreseinzelnabrechnung
- 61 WEG § 12; GBO § 71, 78  
Zustimmung des (richtigen?!) Verwalters zur Veräußerung
- 61 WEG §§ 21, 25  
Zulassung des Vertreters zur Eigentümerversammlung
- 61 WEG §§ 16 Abs. 6, 22 Abs. 1  
Kostenbefreiung bei baulichen Maßnahmen

## VERTRAGSRECHT

- 63 BGB §§ 307 ff., 309 Nr. 9; AVBFernwärmeV  
Zur Laufzeit von Betriebsführungsverträgen
- 63 BGB §§ 242, 280  
Zur Aufklärungsverpflichtung des Verkäufers

## MAKLERRECHT

- 63 BGB § 652  
Unrichtige Wohngeldangabe im Exposé

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



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

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



## ONLINEVERSION

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

BGB §§ 133, 157

## Umsatzsteuer auf Kaltmiete bei Gewerbe

Der gewerbliche Mieter ist auch ohne besondere Vereinbarung im Mietvertrag zur Zahlung von Umsatzsteuer auf die Kaltmiete verpflichtet, wenn er den Aufschlag unbeanstandet bezahlt und die Beträge im Rahmen der Vorsteueranmeldung geltend macht.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 15.03.2011, I 24 U 95/10

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Der Mieter ist zur Zahlung von Umsatzsteuer auf die Miete nur verpflichtet, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Eine solche Vereinbarung ist auch formularvertraglich zulässig, erfordert aber, dass der Mieter auch zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Um Verluste zu vermeiden, sollten die Parteien daher besonderes Augenmerk auf die Vertragsgestaltung legen und vor Abschluss des Mietvertrages klären, ob der Vermieter zur Umsatzsteuer optieren will. Um den Vorsteuerabzug zu ermöglichen, muss der Vermieter außerdem entweder über die Miete eine Rechnung ausstellen oder den Mietvertrag so gestalten, dass dieser die Voraussetzung einer Rechnung nach § 14 Abs. 4 UStG erfüllt. Ist der Mieter nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt, kann der Vermieter eine ausgewiesene Mehrwertsteuer nicht verlangen, so dass die Miete hier um diesen Betrag geschmälert wird.

RA'in Karen Wolbers, Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte,  
www.breiholdt-voscherau.de

BGB §§ 546, 573, ZPO § 531 Abs. 2

## Eigenbedarf; fehlende Hinweise des Gerichts

Die für die Anwendung des § 531 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO erforderliche Voraussetzung, dass die Rechtsansicht des Gerichts des ersten Rechtszugs den Sachvortrag der Partei mit beeinflusst hat, ist (schon) dann erfüllt, wenn dieses die Partei durch seine Prozessleitung oder seine erkennbare rechtliche Beurteilung des Streitverhältnisses davon abgehalten hat, zu bestimmten Gesichtspunkten (weiter) vorzutragen. Hierfür genügt es, dass das erstinstanzliche Gericht durch das Unterlassen von Hinweisen den Eindruck erweckt, weiterer Vortrag sei aus seiner Sicht nicht erforderlich.

BGH, Urteil vom 21.12.2011, VIII ZR 166/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Die Kläger hatten in ihrer Erwiderung auf die Widerklage ausdrücklich um die Erteilung eines gerichtlichen Hinweises gebeten, falls das Amtsgericht die Frage der Zulässigkeit der Widerklage abweichend beurteilen sollte. Ein Hinweis unterblieb, weil das Amtsgericht sich der rechtlichen Beurteilung der Kläger anschloss. In Anbetracht dieser Verfahrensumstände mussten die Kläger ihre Prozessführung nicht auf das Vorliegen eines Kündigungsgrunds ausrichten, sondern durften darauf vertrauen, dass das Amtsgericht die Widerklage als unzulässig abweisen werde. Das Berufungsgericht hat dagegen die Zulässigkeit der Widerklage bejaht, sodass das Vorliegen eines Eigenbedarfs nun erstmals entscheidungserhebliche Bedeutung gewonnen hatte.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 145, 151, 154, 181, 535, 542, 543, 580 a, 581

## Nutzungsfortsetzung nach Kündigung – neuer Mietvertrag?

1. Ist das Mietverhältnis durch eine Kündigung wirksam beendet worden, kann der alte Vertrag nicht dadurch wieder aufleben, dass die Kündigung vom Vermieter zurückgenommen wird.

2. Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen in einem derartigen Fall ein neues Mietverhältnis zustande kommt, wenn der Vermieter erklärt, er setze die fristlose Kündigung bis auf Weiteres aus.

OLG Koblenz, Urteil vom 15.02.2012, 5 U 1159/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Kommt im Falle einer außerordentlichen fristlosen Kündigung eine Einigung über deren „Rücknahme“ erst nach Zugang der Erklärung, somit nach Beendigung des Vertrages, in Betracht, so scheidet eine Fortsetzung des früheren Vertragsverhältnisses aus. Der aufgelöste Vertrag kann nicht wieder aufleben. Die Begründung eines neuen Mietverhältnisses bedarf einer hierauf gerichteten Einigung der Parteien. Fehlt es also hinsichtlich der Neubegründung des Mietverhältnisses an Angebot und Annahme, kann allein in der Aufrechterhaltung der Besitzverhältnisse und der eventuellen Zahlung von Nutzungsentschädigung kein konkludenter Neuabschluss des gekündigten Vertrages gesehen werden.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 157, 535

## Mietvertragliche Konkurrenzschutzklausel

Zu den Voraussetzungen einer ergänzenden Vertragsauslegung bei einer mietvertraglich vereinbarten Konkurrenzschutzklausel.

BGH, Urteil vom 11.01.2012, XII ZR 40/10

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Die Mietung von Räumen zur Ausübung eines Betriebes umfasst das Recht des Mieters, dass in anderen Räumen des Hauses kein Konkurrenzunternehmen zugelassen wird. Unumstritten wie der Grundsatz des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes ist seine Eingrenzung in der Weise, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, dem Mieter jeden unliebsamen Wettbewerb fernzuhalten. Wie weit diese Verpflichtung eines Vermieters allerdings reicht, lässt sich im Einzelfall nur unter Würdigung der gesamten Umstände, insbesondere der Interessen beider Vertragsparteien nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte bestimmen. Es kommt auch darauf an, welchen Besitzstand der Mieter nach den bei Vertragsschluss erkennbaren Umständen erwarten durfte. Wer in Kenntnis einer Konkurrenzsituation Räume anmietet, wird grundsätzlich keinen Konkurrenzschutz beanspruchen können. Anders ist dieses aber dann, wenn der Betrieb des Konkurrenten Veränderungen erfährt (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage, § 535 BGB, Rz. 543 ff.).

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## Eigenbedarfskündigung und vorhersehbarer Bedarf

Die Eigenbedarfskündigung darf nicht auf einen Bedarf gestützt werden, der bereits bei Abschluss des Mietvertrags vorhersehbar war, wenn die Kündigung vor Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsschluss ausgesprochen wird. Nicht erforderlich ist, dass der Vermieter den künftigen Bedarf genau kannte. Es reicht aus, wenn der Vermieter den künftigen Bedarf bei vorausschauender Planung hätte in Erwägung ziehen müssen. Gehören zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses zum Haushalt des Vermieters drei Kinder im Alter zwischen ca. 14 und 19 Jahren, so muss der Vermieter damit rechnen, dass sich jedenfalls eines der Kinder in absehbarer Zeit (innerhalb der nächsten fünf Jahre) selbständig machen und aus dem Elternhaus ausziehen will.

LG Lüneburg, Urteil vom 07.12.2011, 6 S 79/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass eine Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter bereits beim Abschluss des Mietvertrages mit einem späteren Bedarf rechnen musste. Ein Vermieter setzt sich nämlich dann zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch, wenn er die Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, die Wohnung selbst in Gebrauch zu nehmen. Er soll dem Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, die mit jedem Umzug verbundenen Belastungen dann nicht zumuten, wenn er ihn über die Absicht oder zumindest die Aussicht begrenzter Mietdauer nicht aufklärt (BVerG NJW 1989, 970 ff.).

Bei der gebotenen Vorausschau hätte der Kläger also vorliegend in Erwägung ziehen müssen, dass sein erwachsener Sohn in dem maßgeblichen Zeitraum von fünf Jahren eine Freundin kennenlernen und den Wunsch hegen würde, mit dieser zusammenzuziehen. Hierbei handelt es sich nach Auffassung des erkennenden Landgerichts „um einen normalen Vorgang, mit dem nach der Lebenserfahrung zu rechnen ist“.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## WEG-RECHT

WEG §§ 21 Abs. 3, 16 Abs. 4, 22 Abs. 3, 14 Nr. 1

## Folgekosten einer baulichen Maßnahme im Sonderinteresse

Jedenfalls in den Fällen, in denen die Errichtung einer baulichen Anlage ausschließlich im Interesse einzelner Wohnungseigentümer und der Genehmigungsbeschluss im Zusammenhang mit dem Kostenfreistellungsbeschluss erfolgt, so dass für die von der baulichen Veränderung begünstigten Wohnungseigentümer von vornherein der Zusammenhang zwischen Errichtungsbefugnis und Kostenfreistellung erkennbar wird, ist die bauliche Verän-

derung einschließlich der durch sie verursachten Folgen als „Einzelfall“ anzusehen ist. Nach Sinn und Zweck des § 16 Abs. 4 WEG ist es in derartigen Fällen nicht gerechtfertigt, diejenigen Folgekosten von der Regelungsbefugnis auszuschließen, die erst durch die Errichtung der baulichen Anlage verursacht werden und allein dem Gebrauch einzelner Wohnungseigentümer dienen.

LG Itzehoe, Urteil vom 12.07.2011, 11 S 51/10

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Kaum eine Frage zum novellierten WEG ist so umstritten wie folgende: Dürfen Folgekosten einer baulichen Maßnahme noch unter den Begriff „Einzelfall“ im Sinne des § 16 Abs. 4 WEG subsumiert werden? Falls nein, bestünde keine Beschlusskompetenz. Die Folge wäre zumindest die Teilnichtigkeit der Regelung über die Folgekosten und ggf. wegen § 139 BGB auch die Gesamtnichtigkeit des Beschlusses. Auf Klein (in: Bärmann WEG 11. Aufl. 2010, § 16 Rn. 120 ff.), Häublein (ZWE 2008, 368 ff.) sowie Bub (ZWE 2008, 205 ff.) und Armbrüster (ZWE 2008, 67 ff.) stützt sich das LG Itzehoe zur Bejahung der weiten Beschlusskompetenz. Die Gegenauffassung vertreten etwa Elzer (in Riecke/Schmid, Fachanwaltskommentar WEG, 3. Auflage 2010, § 16 Rn. 98a) sowie J.-H. Schmidt (ZMR 2007, 913, 915). Dann müssten die – mangels Beschlusskompetenz – nicht wirksam von den Folgekosten freigestellten Eigentümer – entgegen Klein (a. a. O.) nicht immer die Kostenfreistellung über § 21 Abs. 4 und 8 WEG gerichtlich durchsetzen, sondern könnten sich wegen § 139 BGB auch auf die Gesamtnichtigkeit des Kombibeschlusses über Maßnahme, Herstellungskosten und Folgekosten berufen. Wer dem Weg des LG Itzehoe misstraut, muss eine Vertragslösung wählen, wonach der Bauwillige die Folgekosten übernimmt, sich verpflichtet bei Veräußerung diese Verpflichtung auf seinen Erwerber zu übertragen etc. Erst dann genehmigt die Gemeinschaft die Maßnahme dem Bauwilligen auf dessen Kosten.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 16, 28

## Haftung bei falsch adressierter Jahreseinzelnabrechnung

Beschlüsse der Wohnungseigentümer über Jahresabrechnungen begründen, auch soweit die Einzelabrechnungen an die Voreigentümerin adressiert sind, eine Zahlungsverpflichtung des bei Beschlussfassung beziehungsweise Fälligkeit aktuellen Eigentümers.

BGH, Urteil vom 02.12.2011, V ZR 113/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Es besteht keine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft gegenüber Nicht(mehr-) Wohnungseigentümern, denn der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft nach § 28 WEG sind nur diejenigen Wohnungseigentümer unterworfen, die im Zeitpunkt der Beschlussfassung noch oder schon dinglich Eigentümer sind. Regelungen im Erwerbsvertrag zur wirtschaftlichen Übernahme haben nur interne Bedeutung für die Vertragsparteien und ändern nichts an der wohnungsbezogenen Abrechnung.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 12; GBO § 71, 78

## Zustimmung des (richtigen?!) Verwalters zur Veräußerung

Bei der Eintragung eines Eigentumswechsels im Grundbuch muss für die Wirksamkeit der nach § 12 WEG erforderlichen Zustimmung des Verwalters dessen Bestellung bis zu dem nach § 878 BGB maßgeblichen Zeitpunkt fortbestanden haben (OLG Celle NZM 2005, 260, OLG Hamburg ZMR 2011, 815 = ZfIR 2011, 528 und OLG Hamm NJW-RR 20101524; a. A. OLG Düsseldorf DNotZ 2011, 625 und OLG München MittBayNot 2011, 486).

OLG Frankfurt, Beschluss vom 13.12.2011, 20 W 321/21

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Die vorstehende Frage hat immense Bedeutung für den dinglichen Erwerb von Wohnungseigentum und alle damit zusammenhängenden Fragen von der Finanzierung bis zum Stimmrecht in der Versammlung. Fehlt es an der erforderlichen Zustimmung des richtigen Berechtigten – bei Eingang der Umschreibungsunterlagen beim Grundbuchamt – ist der Erwerb auch bei Eintragung ins Grundbuch nicht rechtssicher, weil das schuldrechtliche und dingliche Rechtsgeschäft erstmal nur absolut schwebend unwirksam sind. Das Grundbuch ist dann unrichtig. Es bleibt demnach nur die Hoffnung auf eine baldige überzeugende abschließende Klärung aus Karlsruhe; die Rechtsbeschwerde wurde zugelassen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21, 25

## Zulassung des Vertreters zur Eigentümerversammlung

Ist in der Teilungserklärung die Zulassung eines Vertreters des Wohnungseigentümers in der Versammlung eingeschränkt auf Verwandte, Verwalter oder andere Wohnungseigentümer und ist dem Verwalter darüber hinaus die Berechtigung eingeräumt, im Einzelfall auch andere Personen als Vertreter zuzulassen, muss der Verwalter seine Ermessensentscheidung, den Rechtsanwalt des Wohnungseigentümers als Vertreter zur Wohnungseigentümerversammlung nicht zuzulassen, dem Wohnungseigentümer gegenüber begründen.

Landgericht Hamburg, Beschluss 20.10.2010, Az. 318 S 59/10

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Die Entscheidung des Landgericht Hamburg stellt hohe Anforderungen an das Verwalterhandeln:

1. Der Verwalter muss in Entscheidungen, die er nach der Teilungserklärung zu treffen hat, ein Ermessen ausüben und dieses ausgeübte Ermessen nach außen begründen.
2. Die Abwägung zwischen dem Interesse des Eigentümers, die Versammlung von gemeinschaftsfremden Einflüssen freizuhalten, und dem Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers zur bestmöglichen Vertretung seiner Interessen auf der Versammlung kann zu Lasten der anderen Wohnungseigentümer ausgehen, wenn der

Wohnungseigentümer sich von einer geeigneten Person vertreten lassen will, die sich im Rahmen der Beschlussfassung an der Diskussion beteiligen und Fragen stellen kann. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Rechtsanwalt handelt und dieser zur Verschwiegenheit verpflichtet ist, soll nach Auffassung des Gerichts nicht zu befürchten sein, dass Interna nach außen getragen werden.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass, welche Entscheidung der Verwalter auch treffen mag, er sich Rügen aussetzen wird. Entweder wird ihm, wenn er den Rechtsanwalt mit entsprechender Ermessensentscheidungsbegründung nicht zulässt, die Ungültigkeit der gefassten Beschlüsse zur Last gelegt oder er zieht sich den Zorn der Wohnungseigentümer zu, dass er den Rechtsanwalt des Wohnungseigentümers zulässt mit dem Risiko, dass Streitigkeiten und persönliche Auseinandersetzungen die Versammlung belasten.

RA'in Dragana Lujic, Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte  
www.breiholdt-voscherau.de

WEG §§ 16 Abs. 6, 22 Abs. 1

## Kostenbefreiung bei baulichen Maßnahmen

1. Stimmt ein Wohnungseigentümer einer baulichen Maßnahme gemäß § 22 Abs. 1 WEG nicht zu, ist er gemäß § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG von den damit verbundenen Kosten befreit; es kommt nicht darauf an, ob seine Zustimmung gemäß § 22 Abs. 1 i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG erforderlich war oder nicht.

2. Er kann die Kostenfreistellung auch nach Bestandskraft des Beschlusses über die Durchführung der baulichen Maßnahme verlangen, sofern der Beschluss die Kostenverteilung nicht abschließend regelt.

BGH, Urteil vom 11.11.2011, V ZR 65/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Der nunmehr vom BGH verworfenen Auffassung des LG München I (ZMR 2011, 504 ff.) hatte bereits Elzer (ZMR 2011, 508 ff.) klar und deutlich widersprochen. Auch das AG München (ZMR 2011, 170) als Ausgangsinstanz antizipierte bereits die abweichende Auffassung des LG München I. Letzteres hatte dann tatsächlich gemeint: Die Kosten für die Schwimmbadsanierung habe der Kläger gemäß § 16 Abs. 2 WEG anteilig zu tragen. Nichts anderes gelte für die mit der Schwimmbaderweiterung verbundenen Kosten. Allerdings sei die Maßnahme insoweit nicht rechtmäßig beschlossen worden, weil gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG die Zustimmung des Klägers erforderlich gewesen sei. Dennoch trete zu seinen Gunsten keine Kostenbefreiung gemäß § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG ein, weil diese Vorschrift nur diejenigen Eigentümer betreffe, deren Zustimmung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG entbehrlich sei. Mit dem Wortlaut von § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG sei diese Meinung vereinbar, weil der nicht zustimmende Eigentümer mangels rechtzeitiger Anfechtung so zu behandeln sei, als habe er zugestimmt.

Wichtig ist es künftig bei kombinierten Maßnahmen (nach §§ 21 und 22 Abs. 1 WEG) bei den Kosten sauber zu differenzieren. Außerdem ist zu beachten, dass ein Beschluss über Maßnahme und Kosten ggf. fristgerecht angefochten werden muss.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

BGB §§ 307 ff., 309 Nr. 9; AVBFernwärmeV

## Zur Laufzeit von Betriebsführungsverträgen

Um die Lieferung von Fernwärme handelt es sich nur dann, wenn der Energieversorger / Energiedienstleister hohe Investitionen vorzunehmen hat, um seine Vertragspflicht zur Wärmelieferung erfüllen zu können. Hieran fehlt es regelmäßig, wenn der Energieversorger/ Energiedienstleister sich im Wesentlichen lediglich dazu verpflichtet, eine bereits vorhandene, im Eigentum des Kunden stehende funktionstüchtige Heizungsanlage für ein symbolisches Entgelt anzupachten, zu warten und zu betreiben.

BGH, Urteil vom 21.12.2011, VIII ZR 262/09

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Nur wenn die Belieferung aus der gepachteten Anlage als Fernwärmelieferung zu qualifizieren wäre, gäbe es keine Einwände gegen die formularmäßig vereinbarte lange Vertragslaufzeit. Dann wäre die Sonderregelung des § 32 Abs. 1 AVBFernwärmeV einschlägig. Handelt es sich nicht um Fernwärmelieferung, kann ein Formularvertrag mit Verbrauchern gemäß § 309 Nr. 9 BGB wirksam nur mit einer Laufzeit von zwei – nicht wie hier zehn – Jahren vereinbart werden. Ein mit einem Kaufmann geschlossener Formularvertrag unterläge der Angemessenheitskontrolle nach § 307 BGB. Nach Ansicht des BGH handelt es sich aber nur dann um Fernwärme, wenn aus einer nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehenden Heizungsanlage von einem Dritten nach unternehmenswirtschaftlichen Gesichtspunkten eigenständig Wärme produziert und an andere geliefert wird, wobei es auf die Nähe der Heizungsanlage zu dem versorgten Gebäude ebenso wenig ankommt wie auf das Vorhandensein eines größeren Leitungsnetzes.

RAin Dr. Julia Schumacher, Kanzlei Kues, Hamburg

BGB §§ 242, 280

## Zur Aufklärungsverpflichtung des Verkäufers

Mit der Übergabe von Unterlagen erfüllt ein Verkäufer seine Aufklärungspflicht nur dann, wenn er aufgrund der Umstände die berechnete Erwartung haben kann, dass der Käufer die Unterlagen nicht nur zum Zwecke allgemeiner Information, sondern unter einem bestimmten Gesichtspunkt gezielt durchsehen wird.

BGH, Urteil vom 11.11.2011, V ZR 245/10

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Die Verletzung von Aufklärungspflichten steht zunehmend bei Grundstücksgeschäften im Fokus der Aufmerksamkeit. Sowohl dem Verkäufer wie auch dem Makler drohen Schadensersatzansprüche des Käufers gemäß § 280 Abs.1 BGB.

RAin Ricarda Breiholdt, Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte, www.breiholdt-voscherau.de

BGB § 652

## Unrichtige Wohngeldangabe im Exposé

Die Differenz beim Wohngeld stellt keine wesentliche Abweichung dar. Das Wohngeld beziehe sich nur auf ein Jahr, für das Folgejahr sei ein neuer Wirtschaftsplan aufzustellen.

Landgericht Stade, Urteil vom 30.11.2011, 5 O 202/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Das Urteil bestätigt die bekannte Rechtsprechung, dass der Makler für Auskünfte des Vermieters/Verkäufers, die er – im Exposé – weitergibt, nur dann haftet, wenn er die Unrichtigkeit erkennen musste bzw. wenn er selbst die Einholung von Einkünften übernommen hat oder durch seine Werbung oder durch sonstiges Verhalten den Eindruck vermittelt, dass die Angaben auf eigenen Ermittlungen beruhen bzw. von ihm auf die Richtigkeit überprüft worden seien. Weiter sollte in jedem Fall in den AGB des Maklers klargestellt werden, dass er für die Richtigkeit der Exposé-Angaben nicht haftet.

RAin Ricarda Breiholdt, Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte, www.breiholdt-voscherau.de

BGB § 652

## Zu den Voraussetzungen der unechten Verflechtung

1. Die bloße wirtschaftliche Abhängigkeit ist kein hinreichend konkretisierbares Kriterium, das eine Institutionalisierung in dem Sinne bewirkt, dass der Makler generell als nicht mehr geeignet erscheint, seine Pflichten dem gesetzlichen Leitbild entsprechend zu erfüllen.
2. Der Makleralleinauftrag mit Tätigkeitsverpflichtung führt nicht zu einer provisionsschädlichen unechten Verflechtung mit einer Vertragspartei.

HansOLG Hamburg, Hinweis gem. § 522 II ZPO vom 27.10.2011, Az. 14 U 78/11

### Bedeutung für die Praxis

ONLINEVERSION

Gerade bei vom Makler zu vermarktenden Großobjekten entsteht häufig für Mieter der Eindruck, zwischen Makler und Mieter bestehe eine provisionsschädliche Verbindung. Das HansOLG hat anhand der Einzelumstände unter Berücksichtigung des Makleralleinauftrages mit Tätigkeitsverpflichtung des Maklers überzeugend herausgearbeitet, dass es an einer institutionalisierten Bindung fehlt. Es reicht nicht aus, dass der bloße Anschein einer Verflechtung vorliegt, dadurch, dass der Makler etwa sein Büro auf dem Firmengelände hat bzw. wirtschaftliche Beziehungen zum Vermieter unterhält. Da gerade die unechte Verflechtung nicht immer scharf abzugrenzen ist, kommt dem Hinweis des OLG über den Einzelfall hinaus weitreichende Bedeutung zu.

RAin Ricarda Breiholdt, Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte, www.breiholdt-voscherau.de

Nachruf

## Carl Steckeweh verstorben

Am 22. Februar 2012 ist **Carl Steckeweh** im Alter von 64 Jahren plötzlich verstorben. Diese Nachricht hat nicht nur all jene bestürzt, die wenige Stunden vorher mit ihm zusammen im Kreise der Preisträger auf eine gelungene Verleihung des Deutschen



Quelle: GdW

Bauherrenpreises zurückgeblickt haben. Und die er – wie schon so oft – in seiner unnachahmlichen, freundlichen und charmanten Art moderiert hat (s. Foto).

Viele Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft kannten **Carl Steckeweh** als einen Mann, der mit seiner geistreichen und liebenswürdigen Art wie kein Zweiter Architekten und Wohnungswirte zusammenführen konnte. Als Bundesgeschäftsführer des Bundes

Deutscher Architekten BDA ist er über viele Jahre hinweg zu einer personifizierten Institution des Dialogs geworden. Er besaß die Fähigkeit, das Gespräch zwischen ganz verschiedenen Persönlichkeiten mit zum Teil konträren Inte-

ressen und unterschiedlichen beruflichen Hintergründen anzuregen, viele an einem Tisch zusammenzubringen.

Selber Ruhe und Gelassenheit ausstrahlend, war er auch in seinen letzten Jahren als Freiberufler ein ruheloser Netzwerker, ein Vorbereiter und Gestalter von zahllosen Symposien, Reisen und Publikationen, die ein Ziel hatten: die Baukultur in Deutschland durch den interdisziplinären Dialog voranzubringen. Die Bundesstiftung Baukultur und ihr Förderverein verdanken ihm wichtige Anregungen.

Nicht nur innerhalb der Architektenschaft, sondern ebenso im Kreise der Wohnungswirtschaft hatte **Carl Steckeweh** viele Mitstreiter. Unvergessen als Freund und Kollege wird er vor allem den Mitgliedern der AG KOOPERATION GdW – BDA – Städtetag sein, deren guter Geist und Inspirator er seit 1986 war. Das hohe Ansehen des von der AG KOOPERATION ausgelobten Deutschen Bauherrenpreises ist maßgeblich sein Verdienst.

Es war immer interessant und hat Freude gemacht, **Carl Steckeweh** zu treffen, mit ihm zu reden oder auch zu feiern. Die Lücke, die er hinterlässt, wird kaum zu schließen sein.

Dr. Bernd Hunger

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG  
**Vorstandswechsel**



Quelle: Neue Lübecker

**Marcel Sonntag** ist zum 1. Februar 2012 durch den Aufsichtsrat der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG zum Vorstandsvorsitzenden bestellt worden. Der 50-jährige Wirtschaftsjurist und gebürtige Berliner war sechs Jahre lang alleiniger Geschäftsführer in der kommunalen Freiburger Wohnungsgesellschaft. Er engagierte sich währenddessen unter anderem als Vorsitzender des Verbandsausschusses im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. Sach-

sen. Der bisherige Vorstandsvorsitzende der NEUE LÜBECKER, **Thomas Köchig** schied zum 31. Dezember 2011 aus dem Unternehmen aus.

Unternehmensgruppe ProPotsdam

### Neue Geschäftsführung

Mit Wirkung zum 19. Dezember 2011 ist **Bert Nicke** zum Geschäftsführer der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH und der Sanierungsträger Potsdam GmbH bestellt worden. Er leitet fortan die beiden Gesellschaften zusammen mit **Horst Müller-Zinsius**. Seit 2011 leitet **Bert Nicke** den kommunalen Unternehmensverbund der ProPotsdam zusammen mit **Horst Müller-Zinsius** und **Jörn-Michael Westphal**. **Bert Nicke** begann seine Tätigkeit im Unternehmensverbund der ProPotsdam am 1. Oktober 2001 als Geschäftsführer der GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH. Im Jahr 2005 übernahm er zudem die Geschäftsführertätigkeit bei der POLO Beteiligungsgesellschaft

mbH und 2006 als Prokurist der ProPotsdam GmbH die Leitung des Bereichs Recht und Personal.

wbg Nürnberg

### Neuer technischer Geschäftsführer

Wie der Aufsichtsrat der wbg Nürnberg GmbH beschloss, tritt **Ralf Schekira** zum 1. August 2012 die Nachfolge **Herbert Kümmerls** als technischer Geschäftsführer der wbg Nürnberg GmbH an. **Herbert Kümmerl** geht am 31. März 2012 in den Ruhestand. Die Geschäftsführung der wbg Nürnberg GmbH besteht ab dem 1. August 2012 dann aus dem Kaufmann **Frank**



Ralf Schekira

Quelle: WBG

**Thyroff** und dem Ingenieur **Ralf Schekira**. Der 46-jährige, in Döbeln geborene **Ralf Schekira** ist Dipl.-Ingenieur (TU) Bergbau/Tiefbau und Dipl.-Ingenieur (FH) Bauingenieurwesen Hochbau. Von 1992 bis 1996 war er Projektleiter einer Planungs- und Bauunternehmensgruppe. Zwischen 1996 und 2004 war er in den Bereichen Bauleitplanungen, Projektsteuerung und Bauplanungsleistungen für Gewerbe- und Wohnungsbau freiberuflich tätig. Seit 2004 ist **Ralf Schekira** alleiniger Geschäftsführer der GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH und der „Elstertal“ Infraprojekt GmbH. WBG-Aufsichtsratsvorsitzender, Nürnbergs Oberbürgermeister **Dr. Ulrich Maly**, betonte, dass mit **Ralf Schekira** ein ausgewiesener Fachmann mit umfangreichen Erfahrungen in den Bereichen Stadtentwicklung und Bauleitplanung, Wohnungs- und Gewerbebau sowie für Sonderbauten wie Schulen für die Tätigkeit des technischen Geschäftsführers gewonnen werden konnte.

EBZ

## Social Media richtig nutzen

Die Deutschen werden älter und weniger. Für Wohnungsunternehmen in vielen Regionen bedeutet dies eine verschärfte Marktsituation mit steigenden Leerständen und anwachsender Fluktuation. Um dem zu begegnen, ist das richtige Marketing unverzichtbar. Insbesondere Social Media kann den Wohnungsunternehmen dabei helfen, Entwicklungen abzufedern oder umzukehren. Verstärkte Kundenbindung, bessere Identifikation der Mieter mit ihrem Vermieter, wachsender Bekanntheitsgrad und positives Image lassen sich durch die Nutzung von Facebook, Twitter und Co. erreichen. Aber wie lässt sich das ohne unangemessenen Aufwand organisieren? Und wie lässt sich sicherstellen, dass die Internetaktivitäten dem Image des Unternehmens nutzen und es nicht etwa schädigen? Die Fachtagung am **24. April 2012** in Düsseldorf soll die entsprechenden Kenntnisse in die Unternehmen transportieren, damit sie bei der Vorbereitung auf kommende Herausforderungen die richtige Wahl treffen.

Weitere Informationen: Kristina Russ, EBZ, Telefon: 0234 9447528, E-Mail: k.russ@e-b-z.de.

VNW

## Unternehmenstrends 2020

Was kommt auf die Wohnungswirtschaft zu? Im Rahmen der Veranstaltung am **29. März 2012** in Hamburg wird ein Blick in die Zukunft geworfen: Welche Entwicklungen kommen in den nächsten Jahren auf Wohnungsunternehmen zu? Was macht Veränderungen notwendig? Wie können Wohnungsunternehmen weiterhin im Wettbewerb bestehen? Während der Veranstaltung besteht die Gelegenheit, sich über ausgewählte Trends auszutauschen. Zusätzlich werden Anregungen gegeben, wie auf zu erwartende Entwicklungen vorzubereiten ist, und Wege aufgezeigt, wie die Themen Nachhaltigkeit, Wertentwicklung, Personalentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit von den Teilnehmern bearbeitet werden können.

Weitere Informationen: Andrea Schwoch, VNW, Telefon: 040 52011-224, E-Mail schwoch@vnw.de.

vdw Niedersachsen Bremen

## Stressmanagement & Körpersprache

Wer die Gefühle von Gesprächspartnern erkennt, kann angemessener auf ihre Bedürfnisse reagieren, entwickelt ein besseres Verständnis für die Kommunikation und ist häufiger in der Lage, gewollte Reaktionen auszulösen. Die geheime Sprache des Körpers verstehen zu lernen, zu wissen, was Stimme, Sprache, Tonfall und Körperhaltung beim Gegenüber auslösen, ist Inhalt des Seminars am **13. und 14. Juni 2012** in Hannover. Ein zweiter Seminarblock widmet sich dem Stressmanagement. Ziel ist zu lernen, die positiven Seiten von Stress zu nutzen. Insbesondere soll aber das nötige Rüstzeug vermittelt werden, negativem Stress – und damit auch dem Burnout – langfristig vorzubeugen und mit Stress aktiv umzugehen. Die Teilnehmer arbeiten daran, Warnsignale des Körpers und des Geistes zu erkennen, individuelle stressreduzierende Maßnahmen zu ergreifen und ein persönliches Stressmanagement aufzubauen.

Weitere Informationen: Ilka Birnbaum, vdw Niedersachsen Bremen, Telefon: 0511 126501, E-Mail: i.birnbaum@vdw-online.de.

vdw Bayern

## Forderungsmanagement bei Mieterinsolvenz

Auf 100 Mieter kommt heute mindestens ein Insolvenzfall. Damit verbunden sind hohe Mietausfälle. Angesichts immer komplizierterer gesetzlicher Regelungen sind Vermieter oft überfordert, eigene Rechte im Insolvenzverfahren ihrer Mieter geltend zu machen und wirksame Maßnahmen zu ergreifen. Im Seminar „Wirksames Forderungsmanagement bei Mieterinsolvenz und Zwangsvollstreckungsfragen“ am **17. April 2012** in Nürnberg werden Verhaltensmuster von Mietern simuliert und effektive Reaktionen vorgestellt. Erst wenn außergerichtliche Inkassomaßnahmen nicht ausreichen, sollte gerichtliche Hilfe in Anspruch genommen werden. Das Seminar führt ein in die schwierige Welt der Verbraucherinsolvenz und erklärt, was Schuldbereinigungsverfahren sind, ob schnelle Titulierungen sinnvoll sind und welche Fristen Vermieter einzuhalten haben.

Weitere Informationen: Manuela Rappold, vdw Bayern, Telefon: 089 290020-509, E-Mail: manuela.rappold@vdwbayern.de



Mehr als 40.000 Bochumer sind bei der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH zu Hause. Und das aus gutem Grund: Seit mehr als 90 Jahren sind wir am Markt und verfügen somit über eine große Erfahrung nicht nur bei der professionellen Bewirtschaftung von Wohnungen, sondern auch bei deren Planung und Gestaltung sowie beim Verkauf von zukunftsfähigem Wohnraum. Zum nächstmöglichen Zeitpunkt – spätestens jedoch zum 01.08.2012 – suchen wir in Vollzeit eine/n



### Sekretärin/Assistenz der Geschäftsführung (m/w)

#### Ihre Aufgaben:

- ▶ Übernahme aller anfallenden Assistenz- und Sekretariatsaufgaben der Geschäftsführung (Büroorganisation, Durchführung der Termin- und Besprechungsorganisation, Dokumentenmanagement und Pflege von Datenbanken und Netzwerken, Gästeempfang und -betreuung)
- ▶ Eigenverantwortliche Steuerung und Priorisierung aller anfallenden Vorgänge und Prozesse
- ▶ Anfertigung von Präsentationen und Sitzungsunterlagen für Gremien- und Verbandsaufgaben der Geschäftsführung
- ▶ Allgemeine administrative Tätigkeiten

#### Unsere Anforderungen:

Sie sind staatlich geprüfte Sekretärin oder haben eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation und verfügen über mehrjährige einschlägige Berufserfahrung in einer Assistenzfunktion, idealerweise in der Wohnungswirtschaft.

Diese Aufgabe erfordert eine diskrete, loyale, freundliche und leistungsorientierte Persönlichkeit, ein ausgeprägtes Organisationstalent, Flexibilität und kundenorientiertes Kommunikationsverhalten, welches es Ihnen auch erlaubt, sich Netzwerke schnell und strukturiert zu erarbeiten.

Sie sind souverän am Telefon und PC, beherrschen alle üblichen Office-Programme (Outlook, Excel, PowerPoint). Ihr Deutsch ist in Wort und Schrift sehr gut. Darüber hinaus zeichnen Sie sich durch eine engagierte, selbständige und zuverlässige Arbeitsweise aus.

Die Vergütung erfolgt der Position entsprechend nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif. Ihre Bewerbung richten Sie bitte mit aussagefähigen Unterlagen sowie der Angabe zu Ihrer Gehaltsvorstellung und dem nächstmöglichen Eintrittsdatum bis zum **31.03.2012** an:

- ▶ VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH  
Wirmerstraße 28, 44803 Bochum  
Telefon: 0234 310-283; Fax: 0234 310444283  
bewerbung@vbw-bochum.de, www.vbw-bochum.de

## Heimstätten-Baugenossenschaft Fortschritt eG

**Wir sind** eine 1919 gegründete Genossenschaft mit 1.000 Mitgliedern. Unser Liegenschaftsbestand umfaßt 780 Wohn- und Gewerbeeinheiten in 111 Häusern im südlichen Stadtgebiet Kölns.

**Wir suchen** zum 01.12.2012 eine(n)

### Geschäftsführer(in).

Der (die) Geschäftsführer(in) wird als hauptamtliches Vorstandsmitglied die Verantwortung für die strategische und operative Entwicklung der Genossenschaft tragen. Dabei stehen ihm(ihr) zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder zur Seite. Neben Planungsaufgaben gehören Fragen der Unternehmens- und Objektfinanzierung, der Organisation, des Controllings, der Personalführung und -planung, der Vertretung der Genossenschaft nach außen sowie Fragen des technischen und kaufmännischen Bereichs zum Aufgabenbereich.

**Sie haben** idealerweise ein wirtschaftswissenschaftliches Hochschul- oder Fachhochschulstudium erfolgreich absolviert und spezielle Kenntnisse und Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft. Bewerber(innen) mit einer vergleichbaren Ausbildung in der Wohnungswirtschaft sind ebenso willkommen.

**Wir bieten** ein gutes Arbeitsklima in einem freundlichen Umfeld sowie die überaus vielfältigen Möglichkeiten der rheinischen Metropole Köln.

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte unter Angabe der Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Lutz Winkler. Bitte verwenden Sie dazu ausschließlich die nachstehende E-Mail-Adresse:

[fortschritt-eg-winkler@gmx.de](mailto:fortschritt-eg-winkler@gmx.de)



[www.fortschritt-eg.de](http://www.fortschritt-eg.de)



## Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH

Die Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG) ist der größte Vermieter der Region und bewirtschaftet mit 35 Mitarbeitern einen eigenen Bestand von rund 4.500 Wohnungen. Die Geschäftstätigkeit der SWG umfasst die Verwaltung ihres Wohnungsbestandes. Die SWG besitzt Wohnungen und Gewerbeobjekte in allen Stadtteilen der Hansestadt Stendal.

Zur Stärkung unseres Arbeiterteams suchen wir ab dem 01.07.2012 eine/n

### Projektleiter /-in „Bauen im Bestand“

**Aufgaben:**

- Betreuung von umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsvorhaben (u. a. Fassaden, Dächer, Haustechnik) sowie Modernisierungen
- Bauherrenvertretung und Projektmanagement insbesondere
  - o Auswahl und Koordination von Architekten, Fachplanern und Baufirmen
  - o Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrolle
  - o Quartalsweise Berichterstattung
- technische Beurteilung und Bewertung des Zustandes von Wohnanlagen, sowie Ausarbeitung von Vorschlägen zur Sanierung und/oder Modernisierung

**Anforderungen:**

- relevante technische Ausbildung (z. B. Bautechniker Fachrichtung Hochbau) oder abgeschlossenes Studium als Architekt oder Bauingenieur
- mehrjährige Berufserfahrung in der Durchführung von Bauvorhaben im Bestand
- fundierte Kenntnisse in Bauplanungs- und Vertragsrecht sowie Projektleitung
- selbstständiger Arbeitsstil kombiniert mit wirtschaftlichem Denken
- ausgeprägte Teamorientierung sowie hohe Durchsetzungsfähigkeit
- sicherer Umgang mit MS Office

Wir sorgen durch verschiedene Zusatzleistungen, ein flexibles Arbeitszeitmodell und vielfältiger Weiterbildungsmöglichkeiten für attraktive Arbeitsplätze unserer Mitarbeiter.

Sind Sie interessiert, dann nehmen wir gern Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen entgegen. Senden Sie diese bitte bis zum 30.03.2012 an die:

**Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH**

z. Hd. Frau Cornelia Schultz, Weberstr. 36 – 40, 39576 Stendal  
oder an [personal@swg-stendal.de](mailto:personal@swg-stendal.de)

Wir sind ein mittelständiges Wohnungsunternehmen mit Sitz in Wuppertal Vohwinkel. Unsere Schwerpunkte liegen überwiegend im Bereich der Bestandspflege – verbunden mit hohen Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung – unseres Bestandes von derzeit 1.086 Genossenschaftswohnungen sowie diverser gewerblicher Einheiten. Seit Bestehen ist es unser Ziel, im Stadtgebiet von Wuppertal günstige und hochqualitative Mietwohnungen anzubieten. Dies spiegelt sich in der Zufriedenheit und einem guten Verhältnis zu unseren Mietern wieder.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir zum 1. Juli 2012 eine/n

### Mitarbeiter/-in im Rechnungswesen/Controlling

für die buchhalterischen Belange unserer Wohnungsgenossenschaft.

**Ihr Aufgabengebiet umfasst:**

1. Finanz- und Mietenbuchhaltung nebst Mahnwesen,
2. Mitgliederverwaltung,
3. Anlagen- und Kreditorenbuchhaltung,
4. Betriebs- und Heizkostenabrechnung,
5. Objekt- und Unternehmensfinanzierung,
6. Koordination der lang- und kurzfristigen Wirtschaftsplanung,
7. Abwicklung des Versicherungswesens,
8. Organisation und Controlling,
9. Jahresabschlussstellung in Abstimmung mit der Geschäftsführung.

Nach Abschluss Ihrer kaufmännischen/buchhalterischen Ausbildung oder einer Weiterbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/-in oder ähnlicher Qualifikation, haben Sie bereits Berufserfahrung möglichst in der Wohnungswirtschaft, gesammelt. Idealerweise verfügen Sie über Kenntnisse in unserer branchenüblichen Software Immotion/GAP.

Sie haben eine strukturierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise, hohe Einsatzbereitschaft und darüber hinaus zeichnen Sie sich durch einen sicheren Umgang mit der IT- Umgebung moderner Unternehmen aus.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins bis zum 30. April 2012 an:

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Wuppertal West eG  
Arndtstr. 21, 42327 Wuppertal  
[www.gww-wuppertal.de](http://www.gww-wuppertal.de)



Wir sind eine seit über 80 Jahren regional tätige Baugenossenschaft in Freiburg. Als modernes und aktives Dienstleistungsunternehmen verwalten wir rund 2.800 Einheiten. Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist die Vermietung und Verwaltung unserer Wohnungen an Mitglieder sowie die damit verbundene Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes und die Realisierung von Neubauprojekten. Für diesen Aufgabenbereich suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine/n

### Technische/n Leiter/in.

**Sie verfügen über** ein abgeschlossenes bautechnisches Studium oder entsprechende Erfahrung in der Wohnungswirtschaft und können eine mehrjährige Praxis nachweisen.

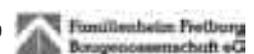
**Ihr Profil:**

- Zukunftsweisende technische Betreuung unseres Wohnungsbestandes im Rahmen unseres Unternehmenskonzepts
- Planung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Ergebnis- und qualitätsorientierte Steuerung, Durchführung und Kontrolle von Investitionen
- Koordination von extern beauftragten Architekten und Fachingenieuren
- Erstellen von Ausschreibungen, Führen von Vertragsverhandlungen mit Bau- und Handwerksfirmen
- Führung unserer technischen Abteilung und Koordination des Regiebetriebes
- Gute EDV-Kenntnisse
- Unternehmerisches Denken, hohe Einsatzbereitschaft, Teamfähigkeit sowie kundenorientierte Betreuung unserer Mieter und Mitglieder zeichnen Sie aus.

Wir bieten Ihnen einen zukunftssicheren und entwicklungsfähigen Arbeitsplatz mit leistungsgerechter Bezahlung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif.

Ihre Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Lichtbild, Gehaltsvorstellungen, Eintrittstermin) senden Sie bitte bis spätestens **5. April 2012** an

Vorstand • Gaußstraße 5 • 79114 Freiburg  
Telefon 0761/88887-0 • Fax 0761/88887-99  
[www.familienheim-freiburg.de](http://www.familienheim-freiburg.de)



# ELSTERTAL

---

## WOHNEN IN GERA

Die Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH „Elstertal“ ist ein kommunales Wohnungsunternehmen im Verbund der Stadtwerke Gera AG mit Sitz in Gera. Ein interessantes kulturelles Angebot und eine gute infrastrukturelle Versorgung schaffen dabei ein vielseitiges, urbanes Lebensumfeld. Mit engagierten Mitarbeitern und ca. 7.000 Wohnungen stellt die Gesellschaft attraktiven Wohnraum zur Verfügung. Im Zuge einer Nachfolgeregelung wird eine unternehmerisch denkende Persönlichkeit gesucht.

# Geschäftsführer/in

Als Alleingeschäftsführer/in übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Weiterentwicklung des Unternehmens und seiner Tochtergesellschaft sowie die Integration in den Stadtwerkeverbund. Zu den wesentlichen Aufgabenfeldern gehören die Geschäftsbereiche Wohnungswirtschaft, Kommunale Immobilien und Bau- und Projektmanagement. Ihnen obliegt die Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit aller Geschäftsvorfälle, die Wirtschafts- und Finanzplanung sowie die Steuerung und Entwicklung der operativen Unternehmenseinheiten. Unterstützt werden Sie in Ihrer Aufgabe von erfahrenen Führungskräften. Des Weiteren pflegen Sie ein tragfähiges Netzwerk zu kommunalen Entscheidungsträgern und positionieren sich als kompetenter Ansprechpartner für Kunden, Kooperationspartner und Auftragnehmer. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch die motivierende und ergebnisorientierte Führung einer loyalen Mitarbeiterschaft.

Um diese verantwortungsvolle Position optimal auszufüllen, sollten Sie ein Studium der Fachrichtung Betriebswirtschaft, Bauingenieurwesen oder Recht erfolgreich abgeschlossen haben. Unabdingbar ist eine mehrjährige Führungserfahrung in einer verantwortungsvollen Leitungsfunktion. Idealerweise konnten Sie diese Erfahrung in einem wohnungswirtschaftlichen Umfeld sammeln. Darüber hinaus sind Sie versiert im Umgang mit Behörden, sozialen sowie politischen Institutionen. Nicht zuletzt bringen Sie ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge mit, die Sie selbstständig vor den zuständigen Gremien vertreten. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch einen hohen Gestaltungswillen, Kooperationsbereitschaft, Verantwortungsbewusstsein und Verhandlungsgeschick aus.

Wenn Sie diese vielseitige und interessante Aufgabe anspricht, senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsangaben) unter Angabe der Kennziffer MA 15.136/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Vorabinformationen stehen Ihnen dort Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, E-Mail: Daniel.Corbic@ifp-online.de) und Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Absolute Diskretion ist für uns selbstverständlich.

...weil wir hier zu Hause sind!

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

## Unterstützen Sie unser Team ab dem 01.07.2012 als Mitarbeiter/-in MARKETING / VERMIETUNGSCONTROLLING

- Ihre Hauptaufgaben**
- Beobachtung des Wohnungsmarktes und Ableiten geeigneter unternehmens- und zielgruppenorientierter Marketingstrategien
  - Entwicklung und Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur zielgruppenorientierten Mietergewinnung und -bindung
  - Weiterentwicklung des Bereiches Vermietung zu einer leistungs- und serviceorientierten Einheit
  - Optimierung des Vermietungsprozesses
  - Aufbau und Weiterentwicklung eines zielorientierten Vermietungscontrolling und Integration in das Unternehmenscontrolling

- Ihr Profil**
- Sie haben ein wirtschaftswissenschaftliches Studium absolviert und verfügen über Berufserfahrung auf dem Gebiet Marketing/Vertrieb.
  - Ihre Arbeitsweise ist geprägt von Kreativität, analytischem und strategischem Denken.
  - Sie verfügen über eine hohe soziale Kompetenz, pflegen einen klaren, offenen Kommunikationsstil und sind bereit, Führungsverantwortung zu übernehmen.

- Unser Angebot**
- Sie erwarten eine verantwortungsvolle Tätigkeit mit einer entsprechenden Vergütung nach Wohnungswirtschaftstarif. Bei Eignung bestehen weitere Aufstiegsmöglichkeiten im Unternehmen.



Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum 30.04.2012 an die:

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

oder richten Sie Ihre E-Mail-Bewerbung an folgende Adresse: [beate.rulf@dwg-wohnen.de](mailto:beate.rulf@dwg-wohnen.de)

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

Telefon:  
**0340 8999-0**

Die **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG** ist ein 1918 gegründetes Wohnungsunternehmen. Sie ist das größte Wohnungsunternehmen im Rhein-Sieg-Kreis mit einem Wohnungsbestand von insgesamt 2.885 WE. Unsere wesentlichen Aufgaben bestehen in der mitgliederorientierten Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Darüber hinaus ist bei unserer Genossenschaft die Weiterentwicklung der Wohnquartiere von wesentlicher Bedeutung.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/-n

### Leiter/in der technischen Abteilung

#### Das Aufgabengebiet umfasst im Wesentlichen:

- die personelle und fachliche Führung von 8 Mitarbeitern
- die technische Steuerung und Überwachung des Immobilienbestandes
- regelmäßige Begehungen zum Erkennen künftiger Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen
- verantwortliche Planung und Überwachung aller anfallenden Instandhaltungs-, Sanierungs- und Wartungsaufträge
- Controlling der internen und externen Beauftragungen
- Projektcontrolling und Budgetüberwachung
- Erstellung und Optimierung von Leistungsverzeichnissen zur Vorbereitung von Vergaben
- Sicherstellung des Informationsaustausches mit anderen Sachgebieten
- Überwachung der Verkehrssicherungspflichten



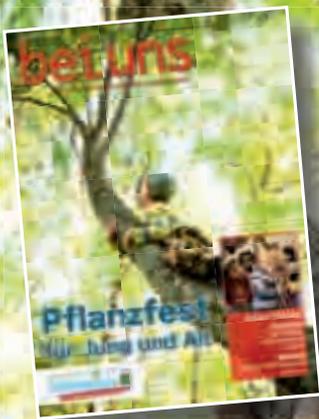
Gemeinnützige  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Troisdorf eG  
Zukunft gestalten - Tradition bewahren

#### Die Aufgabenwahrnehmung erfordert:

- eine verantwortungsbewusste, dynamische und zielstrebige Persönlichkeit
- idealerweise Berufserfahrung in ähnlichen Funktionen und Aufgabenbereichen
- abgeschlossenes Studium (TH, TU) der Fachrichtung Bauingenieurwesen/Architektur
- überdurchschnittliche Belastbarkeit und Leistungsbereitschaft
- Überzeugungsvermögen, Teamfähigkeit, Verhandlungsgeschick und Durchsetzungsvermögen
- Fähigkeit zu analytischem Denken sowie selbständigem und eigenverantwortlichen Handeln
- Ausgeprägte fachliche und soziale Kompetenz
- Bauvorlageberechtigung

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung (inkl. Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung sowie frühestmöglichem Eintrittstermin) an:

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG  
Steinackerstr. 16, 53840 Troisdorf  
Tel. 02241/981850, [au@gwg-troisdorf.de](mailto:au@gwg-troisdorf.de)  
Besuchen Sie uns auf unserer Homepage: [www.gwg-troisdorf.de](http://www.gwg-troisdorf.de)



## Mieterzeitschriften – das ideale Dialoginstrument

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

Ihre Ansprechpartner in Sachen Mieterzeitschrift:

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

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

**HAUFE.** Hammonia

## Kompetenz in Sachen Immobilien!

Unser Auftraggeber ist ein kommunales Wohnungsunternehmen, das mit etwa 70 Mitarbeitern rund 15.000 Menschen gute Wohnqualität und zuverlässigen Service bietet. Dabei steht die Kundenzufriedenheit immer im Vordergrund. Dienstsitz ist eine attraktive Universitätsstadt in Süddeutschland mit hoher Lebensqualität in einer historisch und kulturell interessanten Region. Für das dienstleistungs- und marktorientierte Bestands- und Portfoliomanagement suchen wir im Zuge einer Nachfolgeregelung eine engagierte Persönlichkeit als

# Abteilungsleiter/in Bestandsmanagement

Sie verantworten das aktive Management des Wohnungsbestandes und stellen mit Ihrem Team die technische und kaufmännische Betreuung kontinuierlich sicher. Ihre Aufgabenschwerpunkte liegen in der Vermietung der bestehenden Immobilien und Gestaltung der Mieterstrukturen. Darüber hinaus steuern Sie die Optimierung des Bestandes unter Einhaltung der Budgets und beteiligen sich an der Weiterentwicklung der innerbetrieblichen Prozesse. Nach angemessener Einarbeitungszeit sowie bei hervorragender Leistung und Bewährung soll im Unternehmen die Funktion eines/einer Prokuristen/Prokuristin übernommen werden.

Um diese Position erfolgreich auszufüllen, sollten Sie ein wirtschaftswissenschaftliches Studium oder eine Ausbildung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit entsprechender Weiterbildung erfolgreich absolviert haben. Darüber hinaus verfügen Sie als Führungskraft über eine mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft. In Ihrer Arbeitsweise sind Sie als strukturiert und ergebnisorientiert zu beschreiben. Mit einem ausgeprägten Denken beurteilen Sie den unternehmerisch geprägten Wohnungsmarkt und steuern die Vermietung. Ihre Ansätze und Maßnahmen realisieren Sie mit organisatorischem Talent auch in abteilungsübergreifenden Projektteams. Durch Ihre offene und freundliche Persönlichkeit gelingt es Ihnen, Ihre Mitarbeiter zielorientiert zu führen und zu motivieren.

Wenn Sie diese anspruchsvolle Führungsaufgabe anspricht, senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnis kopien und Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer MA 15.124/03. Für telefonische Informationen stehen Ihnen vorab Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, E-Mail: Daniel.Corbic@ifp-online.de) und Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung sowie die gewissenhafte Berücksichtigung von Sperrvermerken sind für uns selbstverständlich.

International  
Search Group

**ifp** | Personalberatung  
Managementdiagnostik

Postfach 10 31 44  
5 0 4 7 1 K ö l n  
www.ifp-online.de

Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk ist mit etwa 14.000 Verwaltungseinheiten das größte evangelische Wohnungsbaunternehmen in Deutschland. Kompetenz und Kreativität, aber auch Menschlichkeit und Zuverlässigkeit sind unsere Maßstäbe.

Wir suchen für den Unternehmensbereich Bestandsmanagement einen

## Bauingenieur oder Architekt als Leiter der Abteilung Instandhaltungstechnik (m/w)

### Ihre Aufgaben:

- Jährliche und mehrjährige Planung aller Instandhaltungen und Modernisierungen
- Projektcontrolling und Budgetüberwachung
- Weiterentwicklung technischer Standards und Prozesse
- Fachliche und disziplinarische Führung der Abteilung mit 6 Mitarbeiterinnen/Mitarbeitern
- Durchführung von Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen in Teilbeständen – die technische Betreuung ist dieser Stelle unmittelbar zugeordnet.

Als Leiter/in der Abteilung Instandhaltungstechnik verantworten Sie sämtliche Instandhaltungen und Modernisierungen im Eigen- und Treuhandbestand des Unternehmens mit einem jährlichen Volumen von ca. 17 Millionen Euro. Sie unterstehen direkt dem technischen Geschäftsführer. Ihr versiertes technisches Wissen, Ihre wohnungswirtschaftlichen Kenntnisse und Ihre verantwortungsbewusste Persönlichkeit sind die Grundlagen, um Ihr Team im Tagesgeschäft verlässlich zu führen und die Geschäftsführung bei der strategischen Ausrichtung der Immobilienbestände des Unternehmens zu unterstützen.

Wenn Sie sich in dieser Aufgabe wiedererkennen, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an:

**Evangelisches Siedlungswerk in Bayern  
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH  
Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg | Telefon 0911/2008-201 | esw.de**



Wir sind eine traditionsreiche Wohnungsbaugenossenschaft mit einem Angebot an 1.600 Wohnungen in zentralen Wohngebieten der Stadt Karlsruhe. Für unsere kaufmännische Abteilung suchen wir eine(n) erfahrene(n)

## Sachgebietsleiter/-in Vermietung, Mitglieder, Spareinrichtung

### Ihre Aufgaben

- Führung und Organisation des Sachgebiets und des Teams mit
  - umfassender Kundenberatung
  - Verantwortung der Nebenbuchhaltungen
  - externem und internem Berichtswesen

### Ihr Profil

- Abschluss als Kauffrau / Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und / oder
- mehrjährige Berufspraxis in den Bereichen Vermietung, Mitgliederverwaltung und ggf. genossenschaftliche Spareinrichtung
- Sicheres Auftreten, Kommunikations- und Organisationsstärke sowie Gestaltungs- und Innovationswillen

### Wir bieten

- eine weitgehend selbstständige und eigenverantwortliche Führungsposition
- einen sicheren Arbeitsplatz in einem guten sozialen Umfeld, eine Vergütung entsprechend den Tarifvereinbarungen der Wohnungswirtschaft (derzeit ein 13. Monatsgehalt, Urlaubsgeld) sowie eine betriebliche Altersversorgung.

Bitte senden Sie Ihre schriftliche Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung sowie Eintrittstermin an den Vorstand der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG, Baugenossenschaft, Postfach 11 02 65, 76052 Karlsruhe.

Weitere Informationen über unser Unternehmen erhalten Sie unter [www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de](http://www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de).

**Die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG** bewirtschaftet im Bereich der Stadt Gießen und Umgebung rd. 1200 Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten sowie rd. 600 Garagen und Abstellplätze.

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.01.2013 eine engagierte und in der Wohnungswirtschaft versierte Persönlichkeit als

## Vorstandsmitglied (w/m)

Das hauptamtliche Vorstandsmitglied trägt innerhalb des Vorstandes die Verantwortung für die strategische und operative Leitung der Genossenschaft. Schwerpunkt seiner Arbeit ist die **Unternehmens-, Finanz- und Investitionsplanung**.

Der technische und kaufmännische Bereich einschließlich der **Personalplanung/-führung** sowie die verantwortliche und selbstständige **Erstellung des Jahresabschlusses** gehören ebenso zu seinen operativen Aufgaben wie die gemeinschaftliche **Vertretung der Genossenschaft nach außen**.

Schwerpunkte im technischen Bereich sind die Koordination der Instandsetzung, Wohnungseinzelmodernisierung und ganzheitliche Sanierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Im Einzelfall auch die Erstellung von Neubauten.

Für diese verantwortungsvolle und gleichermaßen reizvolle Tätigkeit suchen wir eine qualifizierte und überzeugungsstarke Persönlichkeit mit Führungskompetenz, die ergebnisorientiert arbeitet. Die Fähigkeit ein Arbeiterteam effizient zu führen und zu motivieren wird vorausgesetzt.

Das neue Vorstandsmitglied sollte über ein betriebswirtschaftliches Studium (oder vergleichbare Qualifikation) verfügen und eine mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft und bautechnisches Verständnis nachweisen können.

Wir erwarten den zukünftigen Wohnsitz in der näheren Umgebung von Gießen.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe der Vergütungsvorstellung

senden Sie bitte bis zum **29. März 2012** an folgende Anschrift:

– **persönlich vertraulich** –

Herrn Günter Schlabbach  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Baugenossenschaft 1894 Gießen eG  
Hölderlinweg 7 B  
**35396 G i e ß e n**



Die LEG ist mit mehr als 90.000 Mietwohnungen und rund 250.000 Mietern eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland.

Für die **LEG Wohnen NRW GmbH** – Kundencenter Ratingen/Region Rheinland – suchen wir kurzfristig einen motivierten und engagierten

## Kundencenterleiter (m/w)

### Aufgaben:

- Übernahme der Ertragsoptimierung des Kundencenters
- Koordination und Kontrolle aller anfallenden Aufgaben in der kaufmännischen und technischen Wohnungsverwaltung
- Führung und Entwicklung eines Teams
- Das zu betreuende Kundencenter umfasst ca. 4.600 Wohnungen

### Anforderungen:

- Betriebswirtschaftlicher oder immobilienwirtschaftlicher Studienabschluss
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Immobilienbranche
- Umfangreiche Fachkenntnisse in allen wesentlichen Aufgaben der Immobilienwirtschaft
- Ausgezeichnete EDV-Kenntnisse

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung sowie des nächstmöglichen Eintrittstermins an:

**LEG Management GmbH** • Bereich Personal • Katharina Unruh  
Hans-Böckler-Straße 38 • 40476 Düsseldorf • Tel. 02 11/45 68-398  
[bewerbungen@leg-nrw.de](mailto:bewerbungen@leg-nrw.de) • [www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de)

## Anzeigenschluss **Stellenanzeigen**

für 5/2012: **28.03.2012**

## STELLENGESUCHE

**Diplom-Betriebswirt (40)**, über 12-jährige Tätigkeit in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Leiter Finanz- und Rechnungswesen/Controlling, zur Zeit als Geschäftsführer bei mittelgroßer Verwaltungsgesellschaft tätig, sucht neue Herausforderung deutschlandweit (bevorzugt Rhein-Main-Gebiet) in leitender Position in der Immobilienwirtschaft. Bilanzsicherheit, Konzernenerfahrung und Führungserfahrung gegeben.

**Zuschriften bitte unter Chiffre-Nr. 776 an: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg.**

**Dipl.-Betriebsw. (FH), 40 J., sucht leitende Funktion im Immobilienmanagement**

Unternehmerisches Denken und Handeln mit lösungs- und ergebnisorientierter Arbeitsweise; Verantwortung für Qualitäts-/Vertragsmanagement, Prozessoptimierung und Budget sowie Zielerreichung; Erfahrung fachlicher u. disziplinarischer Führung von Teams-bis zu 15 Mitarbeiter; Expertise WEG-Verwaltung; aktives Kundenmanagement.

**Zuschriften bitte unter Chiffre-Nr. 780 an: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg.**

**GF/Vorstand Wohnungsunternehmen – Beteiligung Projektentwickler**

Prokurist und Vertriebsleiter eines großen mittelständischen Unternehmens im wohnungswirtschaftlichen Umfeld, 47 Jahre, Dipl. BW, Fachwirt Grd. u. WoWi, 20 Jahre Berufserfahrung, über 10 Jahre im Unternehmen, ungekündigt, unbefristet, übliche und angemessene weitere Qualifikationen sucht in Nord- oder Mitteldeutschland eine neue Herausforderung und Entwicklung als GF oder VS eines Wohnungsunternehmens oder Beteiligung an Projektentwicklungsgesellschaft.

**Zuschriften bitte unter Chiffre-Nr. 781 an: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg.**

## BEKANNTMACHUNGEN

### Gemeinnütziger Beamten-Wohnungsverein e. G.

**EINLADUNG**  
zur **84. ordentlichen Mitgliederversammlung**  
am **Montag, 16. April 2012, um 18.00 Uhr**  
in **Bremen, Aula der Schule Stader Straße 150**

#### Tagesordnung:

1. Lagebericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2011
4. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2011
6. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2010
7. Wahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss, die Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes zusammen mit dem Bericht des Aufsichtsrates liegen in der Zeit **vom 10. April bis 13. April 2012 im Geschäftszimmer, Stader Straße 70**, zur Einsicht für die Mitglieder aus.

Bremen, 17. Januar 2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
P. de Nardin

#### Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH – Aufsichtsrat –

Gemäß Sitzung des Aufsichtsrates vom 17. Februar 2012 vermindert sich dieser um ein Mitglied. Folglich setzt sich der Aufsichtsrat der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt am Main, wie folgt zusammen:

- **Arnold, Bernd** (*Vorsitzender*)  
Vorstand Gemeinnützige Baugenossenschaft Hochtaunus eG, Bad Homburg
- **Bolbach, Heinz**  
Vorstand i. R., Bad Vilbel
- **Nieburg, Frank** (*Stellvertretender Vorsitzender*)  
Vorstand Siedlungswerk Fulda eG Wohnungs- und Siedlungsunternehmen, Fulda
- **Schirduan, Dr. Heinz Jürgen**  
Prüfungsdirektor Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt
- **Wettemann, Michael**  
Vorstand Frankfurter Wohnungs-Genossenschaft eG, Frankfurt

Frankfurt am Main, im Februar 2012

Bernd Karmann  
– Geschäftsführer –

## Bekanntmachung

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen eG**  
**Seilerstr. 124, 46047 Oberhausen**

Der Wahlvorstand hat in seiner Sitzung am 19.01.2012 beschlossen, dass die Wahl zur Vertreterversammlung (Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen)

**am 19. April 2012**

in der Geschäftsstelle der Genossenschaft, Seilerstr. 124 in 46047 Oberhausen, in der Zeit von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr stattfindet.

Wahlberechtigt ist jedes Mitglied, das bei Bekanntmachung der Wahl in der Liste der Genossen eingetragen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Ausschließungsverfahren läuft und der Ausschließungsbeschluss an das Mitglied abgesandt worden ist.

Oberhausen, 19. Januar 2012

Der Wahlvorstand  
Vorsitzender  
gez. Egon Berchter

Wir suchen zum nächstmöglichen Termin – zunächst befristet auf 2 Jahre –

## eine/n Architekt/in

für die Abteilung Architektur- und Ingenieur-Leistungen

Wir sind eine 100 %ige Tochter der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH. Als Wohnungsunternehmen für die Stadt Mülheim an der Ruhr bietet diese mit rd. 8.600 Wohnungen, Kindergärten, Seniorentreffs, großzügigen Freianlagen und Gewerbeimmobilien über 20.000 Menschen ein Zuhause und Orte der Begegnung.

### Ihre Aufgabenschwerpunkte sind:

- Großmodernisierung von Wohnungsbeständen im bewohnten Zustand
- Um- und Ausbaumaßnahmen nach Freizug mit Grundrissänderungen
- Energetische Sanierungen und sonstige Bauprojekte

### Ihre Qualifikation:

- Abgeschlossenes Studium zum Dipl.-Ing. Architektur (FH/Uni)
- Mindestens 5 Jahre Berufserfahrung mit Schwerpunkt in den Leistungsphasen 5 bis 8
- Qualifizierte Ausführungsplanungen mit Nemetscheck Allplan
- Eigenständige Steuerung und Kontrolle der beauftragten Unternehmer
- Beteiligung und Steuerung der Fach-Ingenieure

### Wir setzen voraus:

- Zielorientiertes Denken und Handeln
- Team- und Kommunikationsfähigkeit
- Leistungsbereitschaft und Flexibilität
- Gute EDV-Kenntnisse und Erfahrungen mit Nemetscheck und MS Office Produkten

### Wir bieten:

- Mitarbeit in einem motivierten Team
- Gute Sozialleistungen mit zusätzlicher Altersversorgung
- Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung.

SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH  
Personalabteilung · Bahnstraße 29 · 45468 Mülheim an der Ruhr  
stellenbewerbung@swb-mh.de



## VORSCHAU / IMPRESSUM



Quelle: Altonaer Spar- und Bauverein eG

## Management

Die Prozessoptimierung hat für Wohnungsunternehmen große Bedeutung, schließlich werden Kundenorientierung und Servicequalität immer wichtiger, und das benötigt Ressourcen. Der Einsatz computergestützter Technik strafft nachweislich interne Arbeitsprozesse – und schafft zeitliche Freiräume zum Beispiel zur Mieterkommunikation und Kundenbindung. Der Altonaer Spar- und Bauverein eG, erlebt diese Vorteile mit der Einbindung neuer Software-Tools. Die Innovation: der Digitale Stift und ein immo-office genanntes Prozessportal. Sie werden im Prozess der Wohnungsabnahme eingesetzt – und verschlanken den Prozessablauf zum Beispiel bei der Wohnungsabnahme.

Themen können sich aus Aktualitätsgründen ändern – die DW-Redaktion bittet um Ihr Verständnis.

### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Jens Köhler, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

**Beiratsvorsitzende:** Andrea Haufe  
Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg  
Registergericht Freiburg, HRA 4408

**Komplementäre:**  
Haufe-Lexware Verwaltungen GmbH  
Sitz und Registergericht Freiburg  
HRB 5557; Martin Laqua  
USt-IdNr. DE812398835

### REDAKTION

#### Chefredakteur:

Ulrike Silberberg  
Telefon: 040 520103-20  
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de

#### Redakteur:

Olaf Berger  
Telefon: 040 520103-23  
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

#### Grafik:

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

#### Redaktionsanschrift:

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

#### Veröffentlichungen

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

#### Partner in Österreich:

Robert Koch, Wohnen Plus  
A-1010 Wien, Singerstraße 8/10

#### Partner in der Schweiz:

Verlag wohnen, Daniel Krucker  
Bucheggstraße 109, Postfach,  
CH-8042 Zürich

### ANZEIGEN

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig ab 1.1.2012.

#### Gesamtanzeigenleitung:

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

#### Anzeigenverwaltung:

Monika Thüncher  
Telefon: 0931 2791-464  
Telefax: 0931 2791-477  
monika.thuencher@haufe-lexware.com

### ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

#### Aboverwaltung:

Telefon: 0180 5050169\*  
Telefax: 0180 5050441\*  
E-Mail: [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)  
\*0,14 €/Min. aus dem deutschen Festnetz,  
max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

#### Bezugspreise:

Jahresabonnement 118,00 Euro, einschließlich 7 Prozent Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 158,00 Euro jährlich. Abonnementskündigungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten.

#### Erscheinungsweise: monatlich

Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.



#### Druck:

rewi druckhaus Reiner Winters GmbH  
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen / Sieg  
E-Mail: [druckhaus@rewi.de](mailto:druckhaus@rewi.de), [www.rewi.de](http://www.rewi.de)  
PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X

#### DW-Online-Archiv:

Das aktuelle Passwort ab Mitte März lautet:

**Landschiff**



„Gemeinsam mit der DW loben wir jedes Jahr den Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft aus. Zwei Marktführer bündeln damit Ihre Kompetenz. Und um zu allen Themen der Wohnungswirtschaft aktuell informiert zu sein, ist die monatliche Lektüre der DW für mich gesetzt.“

**Dr. Manfred Alflen**  
Vorstandsvorsitzender der Aareon AG



Testen Sie jetzt 3 Ausgaben im Miniabo  
und sichern Sie sich Ihre Prämie.

☎ 0180/50 50 169\*

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

🌐 [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)



**HAUFE.**



Wasser erleben



## PLÄDOYER FÜR DIE KLARE LINIE.

VOLLENDET IM DESIGN, GUT FÜR DIE  
UMWELT: 6 LITER PRO MINUTE SIND  
GENUG.

[WWW.HANSA.COM](http://WWW.HANSA.COM)



HANSAFORM